

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
VERSLO TEISĖS KATEDRA

LIUDAS BASIULIS
CIVILINĖS TEISĖS SPECIALIZACIJA

**PRELIMINARIOJI NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO
SUTARTIS**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovė –
doc. dr. Dalia Vasarienė

Vilnius, 2006

TURINYS

| | |
|---|----|
| ĮVADAS | 2 |
| 1. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES ESMĖ IR JOS VIETA IKISUTARTINIUOSE SANTYKIUOSE | 7 |
| 2. PRELIMINARIOJI NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIS IR JOS ESMĖ | 9 |
| 2.1. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementai | 9 |
| 2.2. Būtiniosios preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygos | 11 |
| 2.3. Terminas būsimai pagrindinei nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti | 20 |
| 2.4. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties užtikrinimo galimybės | 21 |
| 2.5. Mokėjimai pagal preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį | 26 |
| 3. ATSAKOMYBĖ UŽ PRELIMINARIOSIOS NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIES PAŽEIDIMĄ | 31 |
| 3.1. Priverstinis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties įgyvendinimas | 32 |
| 3.2. Nuostolių atlyginimas | 35 |
| 4. PRELIMINARIOSIOS NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIES IR KITŲ, NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ APYVARTOJE NAUDOJAMŲ, SUSITARIMŲ SANTYKIS | 42 |
| 4.1. Teisiškai įpareigojančių ir teisiškai neįpareigojančių susitarimų skirtumai | 43 |
| 4.2. Preliminariosios ir pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties santykis | 45 |
| PABAIGA | 48 |
| Siūlymai ir rekomendacijos | 51 |
| LITERATŪROS SĄRAŠAS | 52 |
| SANTRAUKA | 57 |

IVADAS

Temos aktualumas ir problema. 2000 m. liepos 18 d. priimtas Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas¹ (toliau ir – CK) Lietuvos teisėje įstatymiškai įtvirtino naują, iki tol tik teisės praktikoje taikytą civilinės teisės institutą – preliminariąją sutartį. Nors šios, užsienio teisės sistemose jau seniai egzistuojančios,² sutarties taikymo praktika Lietuvoje nėra ilga ir tik besiformuoja, tačiau jau dabar galima pastebėti kai kurias preliminariųjų sutarčių taikymo tendencijas. Preliminariosios sutartys dažniausiai yra naudojamos sudėtinguose teisiniuose santykiuose, sudarant itin svarbias, ilgų derybų reikalaujančias sutartis, kurių kaina paprastai yra didelė, o šalys įgyja įvairaus pobūdžio teises ir pareigas. Dėl šių priežasčių preliminariosios sutartys tampa patogiu irankiu verslo santykiuose, brangių objektų pirkimo - pardavimo, nuomos ir kitais atvejais, jos susaisto šalis, įpareigoja jas elgtis sąžiningai, užfiksuoja šalių valią suderintomis sąlygomis ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Bene populiariausios preliminariosios sutartys yra nekilnojamojo turto rinkoje, ypač – nekilnojamųjų daiktų pirkime – pardavime. Augant Lietuvos ekonomikai, didėjant vartojimui sparčiai gausėja ir nekilnojamojo turto sandorių: perkamas gyvenamasis būstas, namai poilsiui, verslo subjektai stato, parduoda ir perka prekybos centrus, pramogų kompleksus, kino teatrus, administracinius pastatus, sporto arenas ir t.t. Dėl aukštų nekilnojamojo turto kainų, sudaromų sutarčių sudėtingumo, negalimumo sudaryti pagrindinės sutarties nesant pagal teisės aktus sukurto nekilnojamojo daikto, prieš pasirašant pagrindines nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis neretai pasirašomos ir preliminariosios. Nenuostabu, jog teisinių problemų, susijusių su preliminariosiomis sutartimis, Lietuvoje taip pat daugiausiai kyla dėl sutarčių, kurių objektas yra nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymas ateityje. Šią situaciją puikiai iliustruoja ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau ir – LAT) bei Lietuvos apeliacinio teismo (toliau ir – ApT) praktika. Iš maždaug keturiasdešimties per pastaruosius šešis metus LAT ir ApT nagrinėtų bylų, kuriose ginčas kilo iš preliminariųjų sutarčių, daugiau nei trisdešimt yra susijusios su preliminariosiomis sutartimis dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje. Tokia akivaizdi tendencija - preliminariąsias sutartis naudoti nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo atvejais - taip pat iš tokių sutarčių kylantys ginčai, nevienoda šių ginčų sprendimo praktika teismuose bei kitos su preliminariosiomis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimis susijusios teisinės problemos suponavo ir šio magistro darbo temos pasirinkimą.

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

² Preliminariosios sutarties institutas įstatymiškai įtvirtintas Italijos, Rusijos, Šveicarijos civiliniuose kodeksuose. Daugelio kitų valstybių (pvz. Vokietijos) teisės doktrina ir teismų praktika taip pat pripažįsta preliminariosios sutarties institutą.

Šiame darbe nagrinėjama tema yra ne tik ypatingai aktuali ir svarbi dėl vis dažnesnio preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymo praktikoje, bet ir problemiška dėl skirtingų šio civilinės teisės instituto vertinimų teisės doktrinoje ir nenuoseklios LAT ir ApT praktikos, nagrinėjant ginčus dėl preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties. Teismų praktikoje ir apskritai sudarinėjant preliminariąsias sutartis dėl nekilnojamojo – daikto pirkimo pardavimo sutarties sudarymo ateityje iškyla galimybės atlikti mokėjimus pagal preliminariąsias sutartis, šių sutarčių užtikrinimo, atsakomybės už jų pažeidimą ir daugelis kitų problemų, todėl išsamesnė preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių analizė yra naudinga aiškinantis šios sutarties esmę, tikslus ir vietą šiandieninėje Lietuvos civilinėje teisėje.

Temos ištyrimo lygis. Lietuvos teisės moksle išsamių tyrimų ne tik preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo, bet ir apskritai preliminariųjų sutarčių bei ikisutartinių teisinių santykių tema nėra atlikta. Bene vienintelės mokslinės publikacijos ikisutartinių santykių tema yra: (a) prof. habil. dr. V. Mikelėno monografija „Sutarčių teisė“,³ kurioje lyginamuoju aspektu yra aptariami *inter alia* ikisutartiniai teisiniai santykiai; tačiau pastarasis mokslinis darbas atliktas dar prieš įsigaliojant naujam CK, todėl jame plačiau neanalizuojami šiandieninės preliminariosios sutarties, tad ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, praktinio pritaikymo Lietuvos teisėje aspektai; (b) M. Gedeikio ir S. Bliuvaitės publikacija „Preliminarioji sutartis“,⁴ kurioje pakankamai plačiai analizuojamos šiandieninių ikisutartinių teisinių santykių ir preliminariųjų sutarčių sudarymo problemos, tačiau didesnio dėmesio būtent preliminariajai nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai nėra skiriama; (c) V. Mikelėno CK šeštosios knygos, prievolių teisės dalies komentaras,⁵ kuriame taip pat yra atlikta bendroji teorinė ikisutartinių civilinių teisinių santykių analizė, tačiau preliminariajai nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai specialaus dėmesio ir čia neskiriama; (d) doc. dr. D. Ambrasienės, doc. dr. E. Barausko, D. Bublienės ir kt. vadovėlis „Civilinė teisė. Prievolių teisė“,⁶ kuriame atskiras skirsnis skirtas ikisutartiniais santykiams ir preliminariosioms sutartims, tačiau ir čia neakcentuojami konkrečiai preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarčių taikymo aspektai. Bendrąją preliminariųjų sutarčių analizę yra atlikę E. Dambrauskas,⁷ T. Žukas,⁸ doc. dr. L. V. Papirtis,⁹

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

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

⁵ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003.

⁶ D. Ambrasienė, E. Barauskas, D. Bublienė ir kt. / red. doc. dr. D. Ambrasienė, dr. E. Barauskas. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004.

⁷ E. Dambrauskas. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2004, Nr. 4.

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

⁹ L.V. Papirtis. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija. Vilnius: LTU, 2002, Nr. 28 (20).

E. Jovsa,¹⁰ S. Selelionytė,¹¹ A. Smaliukas ir V. Pacenkaitė,¹² tačiau nė vienas iš šių autorių nėra išsamiai analizavęs preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo, vykdymo, pažeidimo ar kitų su šios specifinės sutarties taikymu susijusių problemų.

Užsienio valstybių teisės moksle ikisutartinių teisinių santykių tyrimai yra gausni.¹³ Mokslinių darbų yra ir konkrečiai preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių tema. Būtent pastarosios sutartys yra analizuojamos: (a) Pensilvanijos universiteto (JAV) profesorės Georgette C. Poindexter darbe „Modern Real Estate Transactions: Letters of Intent in Commercial Real Estate“,¹⁴ kuriame aptariami nekilnojamojo turto sandoriuose JAV naudojamų neįpareigojančių ikisutartinių dokumentų ir preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarčių skirtumai, taip pat analizuojamos preliminariųjų sutarčių būtinios sąlygos; (b) Jeffrey L. Hess, Richard D. Himberger publikacijoje „An Introduction to Commercial Real Estate Development: Letters of Intent and Option / Purchase and Sale Agreements“,¹⁵ kurioje išsamiai aptariamos būtinios preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sąlygos JAV; (c) Alexander Hamilton studijoje „Real Property Purchase and Sale Transactions“¹⁶ ir daugelyje kitų publikacijų.¹⁷

Darbo problemos – preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties tyrimų stoka Lietuvos teisėje ir nenuosekli Lietuvos teismų praktika sprendžiant ginčus, kylančius iš ikisutartinių teisinių santykių, o ypač ginčus dėl preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių.

Darbo hipotezės – preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties teisinio reguliavimo problemų sumažės, jei reikalavimai šios sutarties turiniui bus sušvelninti,

¹⁰ E. Jovsa. Preliminarioji sutartis // http://verslas.banga.lt/lt/patark_full/3e8add10b375e?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20, prisijungimo laikas: 2006-09-05.

¹¹ S. Selelionytė. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės // http://verslas.banga.lt/lt/patark_full/4346ac277560a?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20, prisijungimo laikas: 2006-10-12.

¹² A. Smaliukas, V. Pacenkaitė. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2006, Nr. 11.

¹³ Marvin Leon. Lessening the Risk of Letters of Intent // Los Angeles Lawyer, November, 2001; Gianfranco A. Pietrafesa. The Law Governing Letters of Intent and Other Preliminary Agreements // New Jersey lawyer, the Magazine, December. 2003; Jesse B. Health, Jr. Letters of Intent: Are They Binding? // Colorado Lawyer, October, 1995; Christopher J. Devlin, Esquire. How Binding Are Letters of Intent? // Main Bar Journal, September, 1995; Frank Stellingwerf and Gerard Mantese. Letters of Intent // Michigan Bar Journal, November, 2000.

¹⁴ Georgette C. Poindexter. Modern Real Estate Transactions: Letters of Intent in Commercial Real Estate // American Law Institute – American Bar Association Continuing Legal Education ALI – ABA Course of Study, July 27 – 30, 2005.

¹⁵ Jeffrey L. Hess, Richard D. Himberger. An Introduction to Commercial Real Estate Development: Letters of Intent and Option / Purchase and Sale Agreements // Advocate, January 1999.

¹⁶ Alexander Hamilton. Real Property Purchase and Sale Transactions // Miller and Star California Real estate Forms, November 2005.

¹⁷ Keith E. Witek. Drafting a More Predictable Letter of Intent – Reducing Risk and Uncertainty in a Risky and Uncertain Transaction // Texas Intellectual Property Law Journal, winter 2001; Stephen L. Brodsky. Federal Courts in New York Provide Framework for Enforcing Preliminary Agreements // New York State Bar Journal, March / April, 2001.

bus nustatytos taisyklės, pagal šią sutartį leidžiančios mokėjimus pagrindinės sutarties sąskaita, esminiu preliminariosios ir pagrindinės sutarties atskyrimo kriterijumi bus laikomi tikrieji šalių ketinimai (šalių valia), bei bus nustatyta galimybė prisiteisti netiesioginius nuostolius, atsirandančius dėl šios sutarties pažeidimų.

Darbo objektas – preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties praktinis pritaikymas Lietuvos civiliniuose teisiniuose santykiuose, šios sutarties vieta ikisutartiniuose ir apskritai civiliniuose teisiniuose santykiuose, būtinųjų ir kitų šios sutarties turinio sąlygų sąrašas, atsakomybės už preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimą ribos, šios sutarties ir kitų nekilnojamųjų daiktų apyvartoje naudojamų civilinių sutarčių santykis ir kt.

Darbo tikslas – teorinių tyrimų būdu ir teismų praktikos analizės pagalba išsiaiškinti, kaip preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartys galėtų kuo geriau užtikrinti jas pasirašančių šalių interesus, taip pat, kaip turėtų būti sprendžiamos atsakomybės dėl tokių sutarčių pažeidimo problemos, koks yra preliminariosios ir pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties santykis bei apskritai, kokia yra preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties ateitis žvelgiant iš šiandieninės Lietuvos civilinės teisės pozicijų.

Darbo uždaviniai:

1. Pateikti ir išanalizuoti pagrindines preliminariosios sutarties taikymo Lietuvos teisėje tendencijas ir įvertinti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymo praktiką preliminariųjų sutarčių taikymo kontekste.
2. Aprašyti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementus ir pateikti šios sutarties sampratą.
3. Nustatyti būtinųjų preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygų sąrašą.
4. Įvertinti, kokie esminiai požymiai leistų kvalifikuoti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi įvardintą sutartį pagrindine ir nustatyti kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų galima spręsti, ar šalys sudarė preliminariąją, ar pagrindinę sutartį.
5. Įvertinti mokėjimų pagrindinės sutarties sąskaita galimybę pagal preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje nustatytas sąlygas.
6. Aptarti iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties kylančių prievolių užtikrinimo galimybes.
7. Išanalizuoti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymo Lietuvoje ir užsienio valstybėse skirtumus bei panašumus.

Tyrimo metodai:

1. *Abstrakcijos, sintezės, indukcijos ir dedukcijos* metodais formuluojamos darbe naudojamos sąvokos, atliekama naudotos literatūros analizė;
2. *Lyginimo* metodas naudojamas įvertinti užsienio valstybių ir Lietuvos teisės požiūrį į preliminariąsias nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis;
3. *Mokslinės literatūros analizės* pagalba tirama teisės mokslininkų pozicija kai kuriais nagrinėjamo objekto aspektais;
4. *Dokumentų analizė* - teisės normų aktų, taip pat teismų dokumentų informacijos tyrimo priemonė;
5. *Apibendrinimo* metodas naudojamas analizuojant teorinę medžiagą, taip pat teismų praktiką bei rašant tyrimo išvadas;
6. *Lyginamasis istorinis* metodas naudojamas įvertinti, kaip preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymas ilgainiui kito Lietuvos civilinėje teisėje ir kaip buvo įgyvendinti šios sutarties tikslai, kurių buvo siekta reglamentuojant ją CK.

Pagrindinės darbe naudojamos sąvokos:

1. *Preliminarioji sutartis* – šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį.¹⁸
2. *Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis* – sutartis, kuria viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti žemę, pastatą, gyvenamąjį namą, butą ar kitokį nekilnojamąjį daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą).¹⁹
3. *Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis* – šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartį.
4. *Sutarties turinys* – sutarties sąlygų visuma;
5. *Sutarties laisvė*- reiškia, kad kiekvienas veiksnus asmuo turi teisę sudaryti sutartį su kuo nori, o sutarties šalys turi teisę savo susitarimu nustatyti bet kokias sutarties sąlygas, neprieštaraujančias imperatyvioms įstatymo normoms, gerai moralei, teisingumo, protingumo, sąžiningumo ir kitiems teisės principams.²⁰

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

¹⁹ Ten pat.

²⁰ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001. P. 64.

1. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES ESMĖ IR JOS VIETA IKISUTARTINIUOSE SANTYKIUOSE

Preliminariąją sutartimi yra laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Iš šio CK 6.165 str. 1 d. pateikto preliminariosios sutarties apibrėžimo matyti, jog pasirašydamos preliminariąją sutartį šalys įsipareigoja ateityje veikti tam tikru būdu, vadinasi, susaisto savo veikimo laisvę kitos sutartį pasirašančios šalies atžvilgiu. Preliminariąją sutartį galime vadinti paskutiniu, baigiamuoju ikisutartinių teisinių santykių etapu, tai susitarimas, kuriame nustatytais esminėmis sąlygomis bus sudaryta pagrindinė sutartis, t. y. šalys iš ikisutartinių santykių peržengs į sutartinių santykių etapą.²¹

Tai, jog būtent preliminariojoje sutartyje nustatytais sąlygomis vėliau tarp šalių bus pasirašoma pagrindinė sutartis ir daro preliminariąją sutartį, t. y. ikisutartinius santykius, itin reikšminga civilinių teisinių santykių dalimi, kuriai kontrahentai privalo skirti ne mažiau dėmesio nei pagrindinės sutarties pasirašymui, t. y. sutartiniams santykiams. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad preliminarioji sutartis nėra vienintelis ikisutartiniuose santykiuose naudojamas dokumentas. Be preliminarųjų sutarčių derybų metu šalys neretai pasirašo derybų protokolus, sutarčių projektus ir pan., tačiau daugeliu atveju šie dokumentai savo esme yra labai panašūs į preliminariąją sutartį, reglamentuojamą CK 6.165 str. Todėl šalys, pasirašydamos derybų protokolus, sutarčių projektus ar kitus panašius dokumentus, privalo būti labai atsargios, nes kiekvienas rašytinis dokumentas, kuriame susitariama dėl esminių būsimos pagrindinės sutarties sąlygų, nepriklausomai nuo jo pavadinimo, gali būti pripažintas preliminariąją sutartimi ir tokiu būdu susaistyti ir įpareigoti šalis.

Prelimariosios sutartys gali būti pasirašomos dėl bet kokių sutarčių sudarymo ateityje. Nesvarbu, ar tai pirkimas – pardavimas, nuoma, paskola, ar bet kuri kita sutartis, preliminarus susitarimas dėl jos sudarymo ateityje yra galimas. Prelimariosios sutarties pasirašymu paprastai yra baigiamos šalių derybos dėl esminių susitarimo sąlygų. Jeigu šalys ateityje ketina sudaryti pvz., nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sandorį, tai tam, kad jos galėtų pasirašyti preliminariąją sutartį, tereikia susitarti dėl konkretaus nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo ir jo kainos. Tai yra dvi esminės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos, dėl

²¹ Nors CK 6.165 str. tokį susitarimą vadina sutartimi, tačiau dėl jį sudarančių šalių valios nesusaisyti savęs tokios apimties pareigomis, kaip pagrindinės sutarties sudarymo atveju, taip pat dėl specifinių nuostolių atlyginimo taisyklių šio susitarimo pažeidimo atveju, negalimumo tokį susitarimą įgyvendinti priverstinai ir kitų ypatumų, preliminarioji sutartis teisės doktrinoje priskiriama ne sutartinių, bet ikisutartinių civilinių teisinių santykių etapui.

kurių susitarus, galima sudaryti pagrindinę, vadinasi ir preliminariąją, sutartį.²² Tokiu atveju, jei dėl būsimos pagrindinės sutarties objekto ir kainos susitariama, tačiau šalys papildomai dar siekia susitarti dėl kainos sumokėjimo terminų, sutarties sudarymo išlaidų apmokėjimo, objekto remonto, jo perdavimo, naudojimo ar pan. tikslinga sudaryti tik preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, t. y. pabaigti derybas dėl sutarties dalyko ir kainos, tačiau tęsti derybas dėl kitų neesminių sąlygų, dėl kurių susitarus bus galima pasirašyti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, t.y. iš ikisutartinių santykių etapo pereiti į sutartinius. Tokiais atvejais preliminarioji sutartis yra pats tinkamiausias įrankis, leidžiantis užfiksuoti sutarties sąlygas, dėl kurių šalys susitarė, ir paliekantis atviras duris tolimesnėms šalių deryboms bei galimybei susitarti dėl kitų, neesminių sutarties sąlygų, nekeičiant jau užfiksuotų esminių. Ši būtino esminių pagrindinės sutarties sąlygų nustatymo preliminariojoje sutartyje taisyklė galioja bet kokioms sutarčių rūšims. Jei šalys reikiamu būdu patvirtina tokį rašytinį susitarimą, kuriame nustatyta šalių pareiga ateityje sudaryti vienokią ar kitokią sutartį bei nurodomos tokios sutarties esminės sąlygos (aukščiau pateikto nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo atveju – sutarties objektas ir kaina), tai reiškia, jog šalys sudarė preliminariąją sutartį CK 6.165 str. prasme. Pažymėtina, kad būtinųjų preliminariosios sutarties sąlygų sąrašo nustatymas neretai sukelia įvairių teisinių problemų ne tik teisės doktrinoje, bet ir praktikoje. Tačiau atsižvelgdami į tai, kad šio magistro darbo tyrimo objektas yra tik viena iš preliminariųjų sutarčių – specifinė preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis – išsamesnės bendrosios ikisutartinių santykių ir preliminariosios sutarties, kaip pereinamojo etapo iš ikisutartinių į sutartinius teisinius santykius, analizės šiame darbe nepateikiame.²³

Bendrais bruožais aptardami ikisutartinius santykius ir preliminariąsias sutartis dar kartą atkreipiame dėmesį į tai, kad visi ikisutartiniuose santykiuose tarp šalių pasirašomi dokumentai yra labai svarbūs, o jei juose raštu susitariama dėl visų esminių būsimų sutarčių sąlygų, jie neabejotinai yra pripažįstami preliminariosiomis sutartimis CK 6.165 str. prasme ir tai reiškia šalių susisaistymą ir įsipareigojimą ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, t. y. įsipareigojimą iš paskutiniojo ikisutartinių santykių etapo (preliminariosios sutarties pasirašymas) pereiti į sutartinių teisinių santykių etapą (pagrindinės sutarties pasirašymas). Būtent esminių ir kitų sąlygų bei prielaidų, kurioms esant susitarimas gali būti pripažintas preliminariąja sutartimi, analizė kitoje darbo dalyje pateikiama šios studijos tyrimo objekto – preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties - atžvilgiu.

²² Plačiau preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinys, *inter alia* ir teisių į žemės sklypą aptarimas, kaip būtina nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga, yra analizuojami 2 darbo dalyje.

²³ Išsamią Lietuvos ikisutartinių santykių ir preliminariųjų sutarčių analizę yra atlikę M. Gedeikis ir S. Bliuvaitė (M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // *Justitia*. Vilnius: *Justitia*, 2005, Nr. 3 (57); 4 (58). P. 51– 61; 61– 71.)

2. PRELIMINARIOJI NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIS IR JOS ESMĖ

Kaip jau minėta įvadinėje darbo dalyje, dažniausiai Lietuvos civiliniuose teisiniuose santykiuose preliminariosios sutartys yra pasirašomos dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo ateityje.²⁴ Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties objekto kaina paprastai yra labai didelė, tokios sutarties sudarymui reikia parengti įvairių kitų dokumentų, tiek derybos dėl tokios sutarties sudarymo, tiek ir pačios sutarties sudarymo procesas yra pakankamai ilgas, o tai ir yra priežastys, dėl kurių, prieš sudarydamos pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, šalys neretai pasirašo preliminariąją. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyku yra laikoma prievolė sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį. Tam, kad šalys galėtų pasirašyti nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, o prieš tai - preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, būtinas tam tikrų aplinkybių egzistavimas. Tokios aplinkybės ir yra aptariamoms šioje studijoje dalyje.

2.1. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementai

CK 6.159 str. numato, kad sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais - ir sutarties forma.

Šalių veiksnumas. Reikalavimai šalių veiksnumui preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo atveju nėra ypatingi ir sprendžiant, ar šalys gali sudaryti tokią sutartį, taikomi įprasti bendrieji kriterijai, kaip ir bet kurios kitos sutarties sudarymo atveju. Tam, kad asmuo galėtų sudaryti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, pakanka bendrojo civilinio teisinio veiksnumo, todėl išsamiau šis būtinas tokios sutarties elementas darbe nebus analizuojamas.

Šalys. Daugiau dėmesio analizuodami preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementus skirsime ne šalių veiksnumui, bet įstatymo nustatytiems specifiniams reikalavimams asmenims, siekiantiems tapti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties šalimis. Jokių draudimų fiziniams ar juridiniams asmenims sudaryti preliminariąją sutartį galiojančiuose įstatymuose nenustatyta, išskyrus tam tikrus apribojimus sudarant būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį. Minėtos sutarties viena šalis – pirkėjas – gali būti tik fizinis asmuo, kita – pardavėjas – tik juridinis asmuo

²⁴ Iš maždaug keturiasdešimties per pastaruosius šešis metus LAT ir ApT nagrinėtų bylų, kuriose ginčas kilo dėl preliminariųjų sutarčių, daugiau nei trisdešimt yra susijusios su preliminariosiomis sutartimis dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje.

(CK 6.401 str. 1 d.). Vadinasi, jei tokios sutarties šalimis būtų asmenys, neatitinkantys šių kriterijų, jos nebūtų galima laikyti būsimąjo gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartimi. Tai būtų paprasta preliminarioji sutartis.²⁵ Toks preliminariąsias sutartis galinčių sudaryti asmenų rato apibrėžimas yra visiškai pagrįstas bei leidžia tvirtinti, jog Lietuvos teisė sudaro sąlygas visiems veiksniams fiziniams, ir bet kokios formos veiksniams juridiniams asmenims (kurių teisnumui neprieštarautų toks sandoris) sudaryti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį. Tad teisinių problemų dėl subjektų, galinčių sudaryti šią sutartį, praktikoje neturėtų kilti.

Susitarimas. Tam, kad tarp šalių susiklostančius santykius būtų galima kvalifikuoti kaip preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, yra būtina nustatyti ir antrąją sutarties elementą – susitarimą. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo atveju toks susitarimas turi būti būtent dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo ateiityje. Šiandieninėje pasaulinėje teisės praktikoje, kur vyrauja konsensualizmo principas, egzistuoja bendroji taisyklė, kad sutarčiai galioti pakanka jos šalių susitarimo. Sutartis reiškia laisvą asmenų valios suderinimą, kurio tikslas yra sukurti tarpusavio teises ir pareigas. Vadinasi, sutarčiai egzistuoti pakanka šalių susitarimo.²⁶ Dviejų ar daugiau šalių, patenkančių į aukščiau išanalizuotą subjektų, galinčių sudaryti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, ratą, susitarimas ateityje pirkti – parduoti nekilnojamąjį daiktą ir yra antrasis būtinas analizuojamos sutarties elementas.

Forma. Nors teisėje šalių susitarimas pripažįstamas pakankama sąlyga sutarčiai egzistuoti, tačiau kai kuriais įstatymo imperatyviai nustatytais atvejais tam, kad sutartis šalims sukeltų teises pasekmes, ji turi būti sudaryta specialia forma. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties forma ir yra trečiasis būtinas elementas, kuriam egzistuojant kartu su veiksnių šalių susitarimu ateityje pirkti – parduoti nekilnojamąjį daiktą, preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis bus laikoma sudaryta. Nors įstatymas vienareikšmiškai įtvirtina, jog preliminariajai sutarčiai (vadinasi, ir preliminariajai nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai) yra privaloma rašytinė forma (CK 1.73 str. 1 d. 7 p. ir 6.165 str. 2 d.), tačiau praktikoje tokios sutartys dažnai sudaromos notarine forma. Sudaryti preliminariąją sutartį notarine forma leidžia CK 1.77 str. 2 d., kuri nustato, jog notarinės formos gali būti ir tie sandoriai, kuriems sudaryti įstatymas nustato paprastą rašytinę formą. Ši teisės norma yra neretai taikoma preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarčių sudarymo atvejais, kadangi šios sutarties šalys dėl ypatingos nekilnojamojo turto sandorių reikšmės, didelės jų kainos, kompleksinių įvykdymo procedūrų ir kitų priežasčių

²⁵ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 53.

²⁶ Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 192.

dažniausiai yra linkusios savo interesus apsaugoti papildomomis teisinėmis priemonėmis ir dėl sutarties sudarymo kreipiasi į notarą. Dar viena priežastis, dėl kurios šalys yra linkusios notarine forma sudaryti preliminariąsias nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, yra ta, jog pagrindinei nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai notarinė forma yra privaloma. CK 6.393 str. nustatyta, jog nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis turi būti notarinės formos, o formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančia. Tikėtina, kad notarinės formos reikalavimas pagrindinės sutarties sudarymui skatina šalis ir preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį sudaryti tokia pačia forma, nors tai pagal Lietuvos teisę ir nėra būtina. Reikalavimas preliminariąją sutartį sudaryti tokia pačia forma, kokia privalės būti sudaryta pagrindinė sutartis, egzistuoja Vokietijos, Italijos, Rusijos teisėje. Pavyzdžiui, Rusijos civilinio kodekso 429 str. nustatyta, kad preliminarioji sutartis turi būti sudaroma tokia forma, kokia nustatyta ir pagrindinei sutarčiai, jeigu pagrindinei sutarčiai forma nenustatyta, preliminarioji sutartis turi būti sudaryta raštu. Bet kokiu atveju pastarasis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo būdas Lietuvoje nėra privalomas, o būtinuoju preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementu *inter alia* yra rašytinė, o ne notarinė, sandorio forma.

2.2. Būtiniosios preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygos

Sutarties turinį sudaro sutarties sąlygų visuma. Galima teigti, kad sutartis susideda iš daugybės susitarimų pačiais įvairiausiais klausimais: sutarties kainos, sutarties objekto kokybės, sutarties įvykdymo termino ir vietos, atsiskaitymų būdo, valiutos, kuria bus vykdomi atsiskaitymai, ir t. t. Kiekvienas susitarimas dėl šalių tarpusavio teisių, pareigų, kitais su sutartimi ir jos vykdymu susijusiais klausimais yra vadinamas sutarties sąlyga.²⁷ Sutarties sąlygų visuma, kuri sudaro sutarties turinį, yra ypač reikšminga preliminariųjų sutarčių (taip pat ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties) sudarymo atveju. Nuo sutarties turinio priklauso, ar ji bus pripažinta preliminariąja sutartimi, ar teisinių padarinių nesukeliančiu susitarimu, ar net sudaryta pagrindine sutartimi.²⁸ Nuo to, kokias sąlygas šalys nustatys preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, priklausys visų pagal tokį susitarimą atsirandančių prievolių vykdymo ypatumai, t. y. ir pagrindinės sutarties sudarymas.

²⁷ Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius, Justitia, 1996. P. 313.

²⁸ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 55.

Siekdami išsiaiškinti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties esmę, neišvengiamai turime nustatyti, kokios jos turinio sąlygos yra būtinos, kad tokia sutartis egzistuotų. Sutarties turinį sudarančių sąlygų visumą galima nustatyti tik tuomet, kai egzistuoja aiškus sutarties apibrėžimas, jos samprata. Sujungę ir apibendrinę CK pateiktų preliminariosios sutarties (6.165 str.), pirkimo – pardavimo sutarties (6.305 str.) ir nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties (6.392 str.) sampratas, galime daryti išvadą, jog preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartimi yra laikomas toks šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti žemės, pastatų, gyvenamųjų namų, butų ar kitokių nekilnojamųjų daiktų pirkimo pardavimo sutartį, t.y. pardavėjas ateityje įsipareigoja perduoti nekilnojamąjį daiktą pirkėjui nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja ateityje daiktą priimti ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą. Analizuodami šį preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties apibrėžimą, galime nustatyti visas būtinas tokios sutarties sąlygas, kurios ir sudaro sutarties turinį. Būtinios, t. y. esminės preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygos ir bus išsamiai aptariamos šiame darbo skyriuje.

CK 6.165 str. 1 d. nustatyta, kad preliminariąją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Iš šios teisės normos turinio matyti, jog sudarydamos preliminariąją sutartį šalys jau privalo susitarti dėl tam tikrų pagrindinės sutarties sąlygų. Kokios tai sąlygos, kaip detalai jos turi būti reglamentuotos preliminariojoje sutartyje, CK nenurodo. Taisyklės, kuriomis vadovaujantis į preliminariąsias sutartis privalo būti įtrauktos tam tikros pagrindinių sutarčių sąlygos, paliekama suformuluoti teisės praktikai ir doktrinai.

Vienodą teismų praktiką taikant įstatymus Lietuvoje formuoja LAT.²⁹ Spręsdamas dėl pagrindinės sutarties sąlygų, kurias būtina nustatyti preliminariojoje sutartyje, kad pastaroji galėtų būti laikoma sudaryta, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2003 m. suformulavo iki šiol taikomą taisyklę: *tam, kad preliminarioji sutartis galėtų būti laikoma sudaryta, joje privalo būti aptartos esminės pagrindinės sutarties sąlygos.*³⁰ Ši bendroji taisyklė yra taikoma ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo atveju. Tai, jog esminių pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų nustatymas yra būtina sąlyga sutartį pripažinti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi įrodo toliau aptariama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika.

LAT 2003 m. spalio 8 d. civilinėje byloje AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“ Nr. 3K-3-966/2003 nustatė, kad šalys pasirašė ketinimų protokolą, kuriuo numatė ateityje

²⁹ Lietuvos Respublikos įstatymas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo statutas // Valstybės žinios, 1995, Nr. 36-887.

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“ Nr. 3K-3-966/2003.

sudaryti pardavėjui priklausančio nebaigto statyti pastato pirkimo – pardavimo sutartį. Ketinimų protokole buvo numatyta parduodamo statinio kaina ir pirkėjo pareiga iki tam tikro termino sumokėti pardavėjui pradinę įmoką. Šioje byloje LAT analizavo pasirašyto ketinimų protokolo turinį ir konstatavo, jog *šalių ketinimų protokolas vertinamas kaip preliminarioji sutartis (CK 6.165 str.), nes ketinimų protokole aptartos esminės būsimos pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos: daiktas, kurį numatoma parduoti – nebaigtas statyti statinys, šio turto kaina bei numatytos atsisakymo sudaryti pirkimo pardavimo sutartį pasekmės.*³¹ Tai, jog preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties turinys atitiks jam keliamus teisės reikalavimus tik tuomet, kai jis apims visas esmines būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygas, LAT patvirtina ir daugelyje kitų savo nutarčių, kuriose ginčai kilo dėl preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių vykdymo.³²

Išsamesnę preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygų analizę Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pateikė 2006 m. vasario 15 d. nutartyje civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006. Pagal šioje byloje ginčo objektu tapusios sutarties sąlygas ieškovė įsipareigojo parduoti atsakovei žemės sklypą su gyvenamuoju namu ir ūkio pastatais už 9000 Lt. Sutarties sudarymo dieną pardavėja gavo 2000 Lt avansą, likusius 7000 Lt pirkėja turėjo sumokėti iki nurodyto termino. Po avanso sumokėjimo pardavėja atidavė pirkėjai namų raktus ir pastaroji su šeima apsigyveno namų valdoje. Tačiau, ieškovė nusprendė nutraukti sudarytą sutartį, nes namų valda tapo reikalinga jos šeimai, be to išaugus nekilnojamojo turto kainoms, už gautus pinigus ji nebeįsigytų kito tinkamo būsto. Spręsdamas ginčą LAT nurodė, kad *nagrinėjamu atveju sutarties sąlyga, jog ieškovė įsipareigoja parduoti, o atsakovė – pirkti sutartyje nurodytus nekilnojamuosius daiktus, atitinka preliminariosios sutarties esminį elementą – šalių įsipareigojimą (susitarimą) sudaryti ateityje pirkimo – pardavimo sutartį. 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.*³³

Nuomonės, jog preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje privalo būti aptartos esminės pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos, laikosi ir Lietuvos apeliacinis teismas. ApT 2005 m. balandžio 19 d. sprendime civilinėje byloje *K. Majauskas v. UAB „Auruva“, V. Auškelis, AB „Vilniaus bankas“* Nr. 2A-

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003.

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c. b. *P. Kučinskis v. V. Basienė, V. Černauskytė* Nr. 3K-3-11/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c. b. *J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko* Nr. 3K-3-225/2005.

³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006.

113/2005 analizavo sutartį dėl administracinio pastato dalies pirkimo – pardavimo ir nustatė, jog iš ginčijamos sutarties turinio matyti, kad šalys aptartomis sąlygomis įsipareigojo ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį, t. y. šalys sudarė preliminariąją sutartį. Lietuvos apeliacinis teismas savo sprendime nurodė, jog *pagrindinės sutarties esminės sąlygos turi būti išdėstytos preliminariojoje sutartyje, kad būtų aiškus šalių ketinimas, kokią sutartį jos ketina sudaryti ateityje.*³⁴

Apibendrinami aukščiau aptartoje LAT ir ApT praktikoje formuluojamas taisyklės, pagal kurias nustatoma, kokios pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos privalo būti nurodytos preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, darome išvadą, jog tai – esminės pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutarties sąlygos. Pozicijai, jog preliminariojoje sutartyje turi būti aptartos esminės pagrindinės sutarties sąlygos pritaria ir Lietuvos teisės doktrina.³⁵

Atsižvelgdami į tai, jog teismų praktika ir doktrina, kurioms įstatymo leidėjas paliko teisę nuspręsti, kokios pagrindinės sutarties sąlygos privalo būti nurodytos preliminariojoje sutartyje, vieningai tvirtina, jog tai yra esminės pagrindinės sutarties sąlygos, svarbu išsiaiškinti, kokios konkrečios sąlygos yra laikytinos esminėmis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis ir tokiu būdu aiškiai nurodyti, kas privalo būti nustatyta preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutartyje, kad ši atitiktų Lietuvos teisės jai keliamus reikalavimus.

Kurios sąlygos yra esminės, o kurios – ne, priklauso nuo sutarties rūšies, jos pobūdžio, šalių valios ir įstatymo.³⁶ Esminėmis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis aukščiau aptartų teismuose nagrinėtų ginčų atvejais buvo laikoma sutarties dalykas – nekilnojamieji daiktai, jų kaina, kitos šalių požiūriu, svarbios aplinkybės.³⁷ Lietuvos teisės doktrinoje esminėmis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis laikomos sąlygos dėl pirkimo – pardavimo sutarties dalyko, kainos ir pirkėjo teisių į žemės sklypą aptarimas, taip pat sąlygos, nustatytos įstatymais, bei sąlygos, kurias kaip esmines nustato šalys.³⁸ CK normų, reglamentuojančių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymą, analizė rodo, kad esminėmis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis laikytinos:

³⁴ Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. kovo 22 d. sprendimas c. b. *D. Jurėnas v. A. Mikoliūnienė, a. Mikoliūnas, G. Stasiulaitis* Nr. 2A-148/2005.

³⁵ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210.

³⁶ Ten pat. P. 206.

³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006.

³⁸ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. / red. doc. dr. D. Ambrasienė, dr. E. Baranauskas. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 311; Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 206.

1. Dalykas (duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamame daikte (CK 6.396 str.));
2. Kaina (priešingai nei kitų pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo atvejais, nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, kaina yra esminė tokios sutarties sąlyga (CK 6.397 str.));
3. Teisės į žemės sklypą (pagal nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį pirkėjui kartu su nuosavybės teise į tą daiktą pardavėjas perduoda ir teises į tą žemės sklypo dalį, kurią tas daiktas užima ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį (CK 6.394 str.)).

Išanalizavę įstatyme ir teisės doktrinoje pateikiamą esminių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų sąrašą, taip pat išsiaiškinę, jog preliminarinioje sutartyje privalo būti nurodytos esminės pagrindinės sutarties sąlygos, darome išvadą, kad tam, jog egzistuotų preliminarinio nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutartis, būtina, kad joje šalys įsipareigotų ateityje sudaryti konkretaus nekilnojamojo daikto (sutarties dalykas) pirkimo – pardavimo už tam tikrą pinigų sumą (sutarties kaina) sutartį ir aptartų teisių į žemės sklypą, kuriame yra nekilnojamas daiktas, perdavimo pirkėjui klausimą.

Šioje vietoje atkreiptinas dėmesys į tai, kad CK 6.162 str. 2 d. nustatyta, kad kai šalys susitaria dėl visų esminių sutarties sąlygų, sutartis galioja, nors susitarimas dėl antraeilių sąlygų ir atidėtas. Tai reiškia, kad nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis taip pat gali būti laikoma sudaryta, kuomet šalys susitaria dėl jos dalyko, kainos ir aptaria pirkėjo teises į žemės sklypą, kuriame yra sutarties dalykas. Toks sąlygų, reikalingų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti, sąrašas niekuo nesiskiria nuo sąrašo sąlygų, kurias būtina aptarti preliminarinioje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, o tai gali sukelti didelių teisinių problemų. Dėl sąlygų, būtinų nustatyti tiek preliminarinioje, tiek pagrindinėje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, sąrašų tapatumo ginčo atveju iškyla sutarties kvalifikavimo preliminarįja arba pagrindine problema ir iš to sekanti begalė kitų teisinių problemų: ikisutartinių ir sutartinių santykių atribojimas, atsakomybės už preliminariosios sutarties ir pagrindinės sutarties pažeidimą ribos, galimybė teisiniu keliu priversti įvykdyti prievolę natūra ir nuostolių atlyginimas bei daugelis kitų klausimų. Pagrindinės ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties atribojimo problemą plačiau aptarsime 4 šio darbo dalyje, o dabar tik nurodysime, kaip šią problemą siūloma spręsti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio aspektu.

Reikalavimas preliminarinioje sutartyje numatyti būsimos sutarties esmines sąlygas kritikuojamas kaip kliūtis veiksmingai taikyti preliminarįją sutartį. Preliminariųjų sutarčių potencialą komercinėje apyvartoje padidintų ir preliminariosios sutarties veiksmingo taikymo

kliūtis pašalintų reikalavimas preliminariojoje sutartyje susitarti dėl pagrindinės sutarties dalyko ir nebūtinai dėl kitų esminių pagrindinės sutarties sąlygų. Ši teiginį patvirtina tai, kad preliminariosios sutarties samprata buvo suformuluota teismų praktikos ir perkelta į pozityviąją teisę, o LAT praktikoje iki preliminariosios sutarties instituto įtvirtinimo pozityviojoje teisėje preliminariosios sutarties institutas buvo taikomas lanksčiau. Ne tik nebuvo reikalaujama, kad šalys susitartų dėl visų esminių sutarties sąlygų, bet net nereikalauta galutinai susitarti dėl būsimos sutarties dalyko. Be to, užsienio teisės doktrinoje reikalavimas, kad preliminariojoje sutartyje reikia numatyti esmines būsimosios sutarties sąlygas, taip pat kritikuojamas kaip kliūtis efektyviai taikyti preliminariąją sutartį.³⁹

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dar 2000 m. vasario 2 d. nutartyje civilinėje byloje *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000 buvo pateikęs švelnesnę nuomonę dėl preliminariosios sutarties turinio. Šioje byloje ginčo objektu buvo sutartis, pagal kurią atsakovas įsipareigojo parduoti mišką nusikirtimui, t. y. įsipareigojo parduoti medieną esančią tam tikro dydžio sklypo plote plynam nukirtimui už nustatytą kainą. Pirkėjas sumokėjo dalį kainos iš anksto, o likusius pinigus įsipareigojo sumokėti vėliau. Tačiau sklypas nebuvo parduotas dėl pardavėjo kaltės. LAT sprendė, kad *tarp šalių sudaryta sutartis nelaikytina pirkimo – pardavimo sutartimi, o laikytina preliminariąja sutartimi dėl medienos pirkimo pardavimo sutarties sudarymo ateityje, nes šalys nebuvo susitariusios dėl visų esminių sąlygų. Nebuvo susitarusios dėl dalyko, nes jo tarantis dar nebuvo, t. y. sudarant sutartį nebuvo žinoma, kiek bus leista kirsti medienos. Atsakovas nebuvo įforminęs nuosavybės konkrečiam miško sklypui, tai buvo padaryta tik vėliau įregistravus tokį sklypą nekilnojamojo turto registre. Tai, kad tarp šalių sudaryta sutartis nėra vertintina kaip pirkimo – pardavimo sutartis, o yra sutartis dėl pirkimo – pardavimo sutarties ateityje sudarymo (preliminarioji sutartis), rodo šalių veiksmai po sutarties sudarymo, iš kurių matyti, kad pirkimo – pardavimo sutartį jie ketino sudaryti ateityje preliminariojoje sutartyje nurodytomis sąlygomis.*⁴⁰ Tokią, su dabar egzistuojančia esminių pagrindinės sutarties sąlygų numatymo preliminariojoje sutartyje taisykle palyginus švelnesnę praktiką LAT formavo ir kitose ankstesnėse savo nutartyse.⁴¹

Panašu, jog švelnesni reikalavimai preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių turiniui padarytų šią sutartį daug lankstesniu ir priimtinesniu teisiniu įrankiu, o ją pasirašančioms šalims nereikėtų baimintis, jog preliminariąją sutartį iškilus ginčui teismas pripažins pagrindine. Reikalavimas jau preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo –

³⁹ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 70.

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c. b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000.

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c. b. *AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“*, Nr. 3K-3-1005/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. gruodžio 13 d. nutartis c. b. *UAB „Klaipėdos Litranspedas“ v. A. Butvilas*, Nr. 3K-3-1362/2000.

pardavimo sutartyje šalims susitarti dėl būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyko (duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamame daikte) ir kainos, o pagal CK bei teisės doktriną ir teisių į žemės sklypą, kuriame yra sutarties dalykas aptarimas, daro sutartį pakankamai sudėtinga, o jos sudarymą – tokį pat komplikuoatą, kaip ir pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo – sutarties sudarymą.

Taip pat vertėtų pažymėti, jog kuomet yra taikoma šiuo metu teismų praktikos formuluojama taisyklė, kad preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje privalo būti nurodytos visos esminės būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos, tokios sutartys, kuriose dėl esminių būsimos sutarties sąlygų nesusitariama, negali būti laikomos preliminariosiomis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimis. Šalių preliminariaja nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi laikoma sutartis, kurioje nebus aptartos pvz., pagal CK ir teisės doktriną būtinos aptarti pirkėjo teisės į žemės sklypą, kuriame yra nekilnojamas daiktas, negalės būti laikoma preliminariaja nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi ir nesukels jokių teisinių padarinių, nors dėl sutarties dalyko ir kainos joje ir bus susitarta.

Įvertinę aptartas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio reikalavimų problemas, darome išvadą, jog, taikant šiandieninius preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio reikalavimus, neišvengsime situacijų, kai preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartys, kuriose nėra aptartos visos esminės būsimos pagrindinės sutarties sąlygos, nesukels jokių teisinių padarinių, o kai kurios preliminariosiomis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimis laikytos sutartys bus pripažintos pagrindinėmis. Kad tokių situacijų būtų išvengta, siūlytume preliminariosiose nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyse susitarti dėl pagrindinės sutarties dalyko ar tik nurodyti gaires, kaip bus nustatytas dalykas pagrindinėje sutartyje, taip pat nurodyti kainą ar jos nustatymo kriterijus. Tokiu būdu bus išvengta nepageidautinų teisinių pasekmių: preliminarųjų sutarčių perkvalifikavimo į pagrindines ar jų kvalifikavimo kaip teisinių padarinių nesukeliančių dokumentų.

Čia pažymėtina dar ir tai, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nors ir laikosi taisyklės, jog preliminariojoje sutartyje privalo būti nurodytos esminės būsimos pagrindinės sutarties sąlygos,⁴² tačiau, priešingai nei teisės doktrina,⁴³ preliminarųjų nekilnojamojo daikto pirkimo –

⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c. b. *P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė* Nr. 3K-3-11/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c. b. *J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko* Nr. 3K-3-225/2005.

pardavimo sutarčių sudarymo atvejais, nurodydamas, kokios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos yra esminės ir būtinos nurodyti preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, apsiriboja vien tik sutarties dalyku ir kaina.⁴⁴

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartyje civilinėje byloje *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003 analizuotas tarp šalių pasirašytas ketinimų protokolai dėl nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo ir konstatuota, kad *šalių pasirašytas ketinimų protokolai vertinami kaip preliminarioji sutartis (CK 6.165 str.), nes ketinimų protokole aptartos esminės būsimos pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos: daiktas, kurį numatoma parduoti – nebaigtas statyti statinys, šio turto kaina bei numatytos atsisakymo sudaryti pirkimo pardavimo sutartį pasekmės.*⁴⁵

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartyje civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006 taip pat konstatuota, kad *sudarant preliminariąją sutartį, turi būti suderintos esminės sutarties sąlygos; vadinasi, jeigu tariamasi dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje, preliminariojoje sutartyje nurodomas sutarties dalykas – nekilnojamoji daiktai, jų kaina, kitos šalių požiūriu, svarbios aplinkybės.*⁴⁶

Baigdami būtinų preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygų analizę atkreipiame dėmesį į kai kurias specifines tokių sutarčių rūšis, dėl kurių turinio didesnių diskusijų nekyla. Pirmiausia, tai CK 6.401 str. reglamentuota būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartis. Šios specifinės preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio reikalavimai yra pateikiami įstatyme ir teismų praktika ar teisės doktrina šiuo klausimu neturi tokios esminės reikšmės. CK 6.401 str. 2 d. nustatytas detalus sąrašas sąlygų, kurios privalo būti įtrauktos į preliminariąją būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį, taigi tokios sutarties turinys yra aiškiai reglamentuotas.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartyje civilinėje byloje *S. A. v. UAB „Beržolė“* Nr. 3K-3-441/2006 yra plačiau analizavęs preliminariosios būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo pardavimo sutarties (CK 6.401 str.) turinio aspektus. Šioje byloje buvo keliamas teisinių padarinių, kai viena šalis siekia sudaryti pagrindinę sutartį kitomis nei sulagta preliminariojoje sutartyje sąlygomis, klausimas. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad *suderinti*

⁴³ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. / red. doc. dr. D. Ambrasienė, dr. E. Baranauskas. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 311; Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 206.

⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006.

⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003.

⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006.

esmines sąlygas svarbu preliminariosios sutarties atžvilgiu. Sudarant pagrindinę sutartį, vienos šalies pasiūlymas, kuris pakeičia arba papildo sąlygas, įtvirtintas preliminariojoje sutartyje, nelaikytinas nauja preliminariosios sutarties esmine sąlyga. Tai patvirtina ir CK 6.401 str. 2 d. norma, pagal kurią būsimos būsto kainos patikslinimo ar pakeitimo sąlygos turi būti nurodytos preliminariojoje sutartyje. Kitų sąlygų papildymai ar pakeitimai įstatyme nereglamentuojami ir neribojami, todėl laikytina, kad jie pagrindinėje sutartyje galimi, jeigu antroji šalis su tuo sutinka; jeigu ne – pagrindinė sutartis turi būti sudaroma preliminariojoje sutartyje aptartomis sąlygomis. Preliminariosios sutarties šalys, turėdamos prievolę sudaryti pagrindinę sutartį, privalo bendradarbiauti, tartis dėl vienos ar kitos pasiūlytos papildomos ar patikslintos esminės sąlygos, o nesutarus – jos atsisakyti. Visa tai gali vykti iki termino pagrindinei sutarčiai sudaryti pasibaigimo. Preliminariosios sutarties šalies pasiūlymas į pagrindinę sutartį įtraukti sąlygas, kurios pagal CK 6.401 str. nėra esminės, negali būti pagrindas kitai šaliai atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį.⁴⁷

Dar viena specifinių turinio reikalavimų turinti preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis yra preliminarioji gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartis. Kadangi gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutarties esminė sąlyga, kai parduodamame name ar bute gyvena asmenys, kurie pagal įstatymus ar sutartis išsaugo teisę naudotis gyvenamąja patalpa ir pasikeitus jos savininkui, yra šių asmenų išvardijimas (sąrašas) ir jų teisės naudotis parduodama gyvenamąja patalpa turinys, preliminariojoje gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartyje šie duomenys privalo būti pateikiami.

Išanalizavę būtinuosius Lietuvos teisės reikalavimus preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turiniui bei nusprendę, jog tikslinga būtų juos sušvelninti ir apsiriboti vien tik pagrindinės sutarties dalyko ar tik gairių, kaip bus nustatytas dalykas pagrindinėje sutartyje, nurodymu, taip pat kainos ar jos nustatymo kriterijų įtvirtinimu, aptarsime ir užsienio teisės sistemose taikomus tokių sutarčių turinio reikalavimus.

Rusijos civilinio kodekso 429 str. 1 d. nustato, kad pagrindinė sutartis turi būti sudaroma preliminariojoje sutartyje numatytomis sąlygomis, kurios leistų nustatyti pagrindinės sutarties dalyką. Preliminariojoje sutartyje taip pat turi būti nustatytos ir kitos esminės pagrindinės sutarties sąlygos.⁴⁸ Šis reikalavimas preliminariojoje sutartyje numatyti esmines būsimosios sutarties sąlygas kai kurių Rusijos mokslininkų⁴⁹ kritikuojamas dėl tų pačių, jau anksčiau aptartų priežasčių.

JAV teisėje būtinosiomis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis yra laikomos: juridiniai šalių vardai ir rekvizitai, pakankamas turto

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c. b. S. A. v. UAB „Beržolė“ Nr.3K-3-441/2006.

⁴⁸ Rusijos civilinio kodekso 429 str. 3 d.

⁴⁹ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 56.

apibūdinimas ir jo kaina.⁵⁰ Kiek detalios sąlygos turi būti, priklauso nuo to, ar šalys siekia sudaryti teisiškai įpareigojančią preliminarią sutartį ar tik teisiškai neįpareigojančią dokumentą. Šios taisyklės JAV yra formuojamos teismų praktikos ir doktrinos, o įstatymai nenumato jokių specifinių reikalavimų tokių sutarčių turiniui, išskyrus tai, jog jos turi neprieštarauti teisės aktams, reguliuojantiems pirkimo – pardavimo sutartis.⁵¹ Pavyzdžiui, A. Hamilton nuomone preliminarioji nekilnojamojo daikto – pirkimo pardavimo sutartis tarnauja kaip pagrindinių esminių pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų sąrašas. Šios sąlygos apima šalis, nekilnojamojo daikto aprašymą, kainą, atsiskaitymo terminus, pardavėjo garantijas, dokumentų parengimo terminus.⁵² Tai, jog šalys preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje išsamiai aptaria visas esmines pagrindinės sutarties sąlygas JAV, kaip ir Lietuvoje, sukelia kai kurių preliminariųjų sutarčių perkvalifikavimo į pagrindines problemų. Taip pat kyla neaiškumų ir tais atvejais, kai visos esminės pagrindinės sutarties sąlygos preliminariojoje sutartyje neaptiriamos, nes tokie dokumentai JAV tampa teisiškai neįpareigojančiais. Išsamiau teisiškai įpareigojančių ir teisiškai neįpareigojančių preliminariųjų nekilnojamojo daikto – pirkimo pardavimo dokumentų skirtumus aptarsime 4 darbo dalyje, o dabar pereisime prie kitų preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų analizės.

2.3. Terminas būsimai pagrindinei nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti

CK 6.165 str. 3 d. nustatyta, jog preliminariojoje sutartyje šalys turi nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti. Jeigu šis terminas nenurodytas, pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo. Pastaroji teisės norma ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose įtvirtina teisinio apibrėžtumo principą. Akivaizdu, jog neterminuotai galiojanti preliminarią sutartį sudariusių šalių pareiga sudaryti pagrindinę sutartį galėtų sukelti įvairiausių teisinių ir ekonominių problemų, leistų pasipelninti nesąžiningiems kontrahentams ir pan. Tokių pasekmių išvengimas svarbus ir preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo atvejais. Pareiga sudaryti pagrindinę sutartį turi būti apibrėžta tam tikru terminu, nes tokia pareiga negali egzistuoti amžinai – tai varžytų

⁵⁰ J. L. Hess, R. D. Himberger. An Introduction to Commercial Real Estate Development: Letters of Intent and Option / Purchase and Sale Agreements. // Advocate, January 1999 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.

⁵¹ Ibid.

⁵² A. Hamilton. Real Property Purchase and Sale Transactions // Miller and Star California Real Estate Forms, November 2005 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.

sutarties šalių laisvę ir prieštarautų verslo interesams, nes šalys negalėtų ieškoti kitų kontrahentų ir sudaryti sutarčių su kitais asmenimis.⁵³

Preliminariąją būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį reglamentuojančios teisės normos specialių reikalavimų dėl pagrindinės sutarties sudarymo termino nenustato, todėl, vadovaujantis bendrosiomis nuostatomis (CK 6.165 str.) jai taip pat taikomi bendrieji reikalavimai dėl pagrindinės sutarties sudarymo termino.

Pažymėtina, jog naikinamojo termino reikšmė yra ne tik ta, kad jam suėjus pasibaigia tam tikra prievolė, bet ir ta, jog toks terminas negali būti teismo ar arbitražo atnaujintas (CK 1.117 str. 6 d.).⁵⁴ *Jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (CK 6.165 str. 5 d.); šios prievolės pasibaigimas reiškia ir preliminariosios sutarties pabaigą, jokios papildomos šalių valios išraiškos įstatymas nereikalauja.*⁵⁵

2.4. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties užtikrinimo galimybės

Sutarties esmė ir jos šalių interesai lemia tai, kad iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, kaip ir iš bet kurios kitos sutarties, kylančios prievolės privalo būti įvykdytos. Viena iš priemonių civiliniuose teisiniuose santykiuose garantuojanti prievolių įvykdymą yra jų užtikrinimas. Iš preliminariųjų sutarčių kylančių prievolių įvykdymas turi kai kurių specifinių bruožų, kurie orientuojantis į preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties užtikrinimo galimybes ir yra aptariami šiame darbo skyriuje.

Prievolių užtikrinimo būdai yra specialiosios priemonės, garantuojančios prievolės įvykdymą ir skatinančios sutarties šalis tinkamai vykdyti savo prievoles. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties tikslu ir objektu yra įsipareigojimas sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, o užtikrinamos preliminariąją sutartį jos šalys būtent ir siekia, kad būtų užtikrintas pagrindinės sutarties sudarymas.

Civilinėje teisėje egzistuoja įvairūs prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai: netesybos, laidavimas, garantija, rankpinigiai, įkeitimas, hipoteka ir kt. Tačiau ne visi šie prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai gali būti naudojami prievolėms, kylančioms iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties, užtikrinti.

⁵³ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210.

⁵⁴ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 57.

⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c. b. S. A. v. UAB „Beržolė“ Nr.3K-3-441/2006.

Rankpinigiai. CK 6.98 str. 2 d. nustatyta, jog rankpinigiais (pagal CK 6.98 str. rankpinigiais laikoma pinigų suma, kurią viena sutarties šalis pagal sudarytą sutartį jai priklausančių mokėti sumų sąskaita duoda antrajai šaliai, kad įrodytų sutarties egzistavimą ir užtikrintų jos įvykdymą) preliminarioji sutartis negali būti užtikrinta. Galimybė užtikrinti preliminarią sutartį rankpinigiais ne kartą tapo ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėjimo dalyku. Pirmoji LAT nutartis, kurioje aptariamos preliminariųjų sutarčių užtikrinimo rankpinigiais galimybės, yra 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000. Šioje byloje ginčo šalys buvo sudariusios sutartį dėl medienos pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje ir užtikrinusios šią sutartį rankpinigiais. LAT nusprendė, kad tarp šalių sudaryta sutartis nelaikytina pirkimo – pardavimo sutartimi, o laikytina preliminarią sutartimi dėl medienos pirkimo - pardavimo sutarties sudarymo ateityje ir sprendė dėl galimybės tokią sutartį užtikrinti rankpinigiais bei suformulavo šią teisės taikymo taisyklę: *šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu). Bet preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos.*⁵⁶ Analizuodamas rankpinigių sampratą LAT įvardino tuos rankpinigių požymius, kurie nulemia jų, kaip prievolės užtikrinimo priemonės, negalimumą naudoti preliminariosios sutarties užtikrinimui ir skiria juos nuo avanso, kuris pagal preliminarią sutartį gali būti mokamas: *pinigų suma, perduodama skolininko kreditoriui pripažįstama rankpinigiais tik tada, kai šalys rankpinigių perdavimo momentu suprato (ir tinkamai iformino), kokias funkcijas turi atlikti perduodama rankpinigių suma. Jei kurios nors iš funkcijų (mokėjimo, įrodomosios ar užtikrinamosios) šalys nenumatė (tinkamai neiformino), tai perduotos kreditoriui sumos negalima laikyti rankpinigiais.*

*Tik rankpinigiams būdingas trijų funkcijų (mokamosios, įrodomosios ir užtikrinamosios) visetas leidžia atskirti juos nuo avansinio mokėjimo. Avansas, kaip ir rankpinigiai, atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomąją funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje). Bet skirtingai nuo rankpinigių, avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos, t.y. šalis, sumokėjusi avansą, turi teisę reikalauti jį grąžinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, jokiais aplinkybėmis neturi jo grąžinti dvigubai.*⁵⁷

⁵⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c. b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000.

⁵⁷ Ten pat.

Tos pačios pozicijos, jog preliminarioji sutartis (taip pat ir preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis) negali būti užtikrinta rankpinigiais LAT laikėsi ir daugelyje kitų nagrinėtų bylų.⁵⁸

Netesybos. Draudimas preliminariąją sutartį užtikrinti netesybomis (pagal CK 6.71 str. netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta (bauda, delspinigiai)) CK nenumatytas, vadinasi, preliminarioji sutartis (taip pat ir preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis) ir iš jos kylanti prievolė sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį netesybomis gali būti užtikrinta.

Netesybomis užtikrinamų preliminarųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių dažnai pasitaiko ir praktikoje. Lietuvos Aukščiausiajam Teismui teko nagrinėti nemažai situacijų, kuriose preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartys buvo užtikrintos netesybomis. Tai, jog preliminarioji sutartis gali būti užtikrinta netesybomis LAT paminėjo jau mūsų ne kartą aptartoje 2000 m. vasario 2 d. nutartyje civilinėje byloje *Ž Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000. Čia Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog *šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu).*⁵⁹ Šios nuomonės, kad preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis gali būti užtikrinta netesybomis, LAT savo praktikoje laikosi ir iki šiol.⁶⁰ Galimybės preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį užtikrinti netesybomis taisyklę sekdamas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika taiko ir ApT.⁶¹

Įkeitimas. Taisyklę, jog preliminariąją sutartį galima užtikrinti įkeitimu (pagal CK 4.198 str. įkeitimas – tai esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis c. b. *J. Paugaitė v. J. Solodovnikovas* Nr. 3K-3-704/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 4 d. nutartis c. b. *J. Sūdžius ir I. Sūdžiuvienė v. E. Puidokienė* Nr. 3K-3-949/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c. b. *V. Pocius v. P. Daukseičius, J. Žilinskienė, A. Radkevičienė* Nr. 3K-3-797/2001; Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. balandžio 19 d. sprendimas c. b. *K. Majauskas v. UAB „Auruva“, V. Auškelis, AB „Vilniaus bankas“* Nr. 2A-113/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006.

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c. b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000.

⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c. b. *R. Trimailienė v. E. Bobrovskis* Nr. 3K-3-998/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 5 d. nutartis c. b. *B. R. v. V. P.* Nr. 3K-3-218/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. *M. Urbonas v. T. Urbonas* Nr. 3K-3-626/2004; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. *A. Šiška v. „Teen challenge“* Nr. 3K-3-325/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c. b. *V. Leonavičius v. S. Švabauskas* Nr. 3K-3-621/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis c. b. *UAB „Eurovista ir Ko“ A. L. Balevičienė* Nr. 3K-3-673/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c. b. *Ž. M. v. UAB „Eika“* Nr. 3K-3-511/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c. b. *J. M. v. UAB „PVP“* Nr. 3K-3-522/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b. *E. M. v. R. K.* Nr. 3K-3-585/2006.

⁶¹ Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 10 d. nutartis c. b. *S. E. L. v. D. K.* Nr. 2A-169/2006.

kilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkeitimas, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui ar paliekamas įkaito davėjui.), LAT suformulavo ne kartą šiame darbe minėtoje 2000 m. vasario 2 d. nutartyje civilinėje byloje *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000 (*šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu)*). Įkeitimo naudoti kaip prievolių kylančių iš preliminariosios sutarties užtikrinimo būdo nedraudžia ir CK.

Taisyklę, jog preliminarioji sutartis gali būti užtikrinta įkeitimu tiek LAT, tiek ApT ne kartą patvirtino ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties atžvilgiu. Ši taisyklė paminėta LAT 2001 m. spalio 24 d. nutartyje civilinėje byloje *R. Trimailienė v. E. Bobrovskis* Nr. 3K-3-998/2001, kur ginčas kilo dėl preliminariosios namo su priklausiniais ir žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties, Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. kovo 22 d. sprendime civilinėje byloje *D. Jurėnas v. A. Mikoliūnienė, A. Mikoliūnas, G. Stasiulaitis* Nr. 2A-148/2005, kurioje ginčas kilo iš preliminariosios žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartyje civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006, kurioje ginčas kilo dėl preliminariosios žemės sklypo su gyvenamuoju namu ir ūkio pastatais pirkimo – pardavimo sutarties.

Kiti prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai. Nors LAT ir ApT praktikoje iki šiol nepasitaikė bylų, kuriose ginčai būtų kilę dėl preliminarinių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių, iš kurių kylančios prievolės būtų užtikrinamos hipoteka, laidavimu, garantija ar kitais, nei aukščiau aptarti, prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais, tačiau, manytina, jog toks prievolių, kylančių iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, užtikrinimo būdas yra įmanomas. CK nėra nustatyto draudimo, kuris iš preliminariosios (vadinasi ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo) sutarties kylančias prievoles darytų negalimas užtikrinti hipoteka, laidavimu, garantija ar kitais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais.

Tiek iš hipoteka (pagal CK 4.170 str. hipoteka – esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui), tiek iš laidavimu (pagal CK 6.78 str. laidavimu gali būti užtikrinamas tiek esamos, tiek ir būsimos, tačiau pakankamai apibūdintos prievolės įvykdymas) galimų užtikrinti prievolių sampratos matyti, jog šie prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai gali būti skirti ir esamos, ir būsimos prievolės užtikrinimui, todėl darytina išvada, jog jais galima užtikrinti ir iš preliminariosios (taigi, ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo) sutarties kylančias prievoles, *inter alia* ir prievolę ateityje sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį.

Iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties kylančių prievolių užtikrinimas hipoteka turėtų būti taikomas analogiškai įkeitimui. Skirtumas tik tas, kad hipotekos atveju prievolės, kylančios iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties yra užtikrinamos nekilnojamojo daikto įkeitimu. Užtikrinimui hipoteka taip pat taikomos visos kitos prievolių užtikrinimo hipoteka taisyklės.

Svetimo daikto sulaikymas, kaip daiktinis prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, manytina, taip pat gali būti taikomas prievolėms, kylančioms iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties, užtikrinti. Kiekviena preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties šalis, kuri yra kitai šios sutarties šaliai priklausančio daikto teisėtas valdytojas, turintis reikalavimo teisę į daikto savininką (t. y. kitą šios sutarties šalį), gali sulaikyti jos daiktą tol, kol bus patenkintas reikalavimas.

Bendrosios laidavimo ir garantijos taisyklės, kurios taikomos užtikrinant prievoles, kylančias iš pagrindinių sutarčių, turėtų būti taikomos ir užtikrinant prievoles, kylančias iš preliminarinių (taip pat ir preliminarinių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo) sutarčių. Draudimas garantija ar laidavimu užtikrinti būsimas prievoles CK nenumatytas, toks draudimas nesuformuotas ir teismų praktikoje, todėl prižasčių netaikyti šių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų prievolėms, kylančioms iš preliminarinių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių, nėra.

Apibendrinami aptartas prievolių, kylančių iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, užtikrinimo galimybes darome išvadą, jog visi Lietuvos teisėje žinomi prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai, išskyrus rankpinigius, gali būti naudojami ir prievolėms, kylančioms iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, užtikrinti. Remiantis tuo, kad preliminariniai sutarčiai taikytinos tokios pat taisyklės kaip ir sudarant pagrindinę sutartį, darytina išvada, kad preliminarinę sutartį galima užtikrinti tais sutarčių užtikrinimo būdais, kurių nedraudžia įstatymas.⁶² Prievolių, kylančių iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, įvykdymo užtikrinimo ypatumai yra aiškinami atsižvelgiant į preliminarinių sutarčių požymius. Tai, jog preliminariosios sutarties (taip pat ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties) negalima priverstinai įvykdyti teismo keliu, reiškia ir tai, kad bet kuriuo prievolių įvykdymo užtikrinimo būdu bus užtikrintas ne preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalykas (veiksmai, kuriais siekiama pagrindinės sutarties sudarymo), o nukentėjusios šalies nuostolių atlyginimas, tačiau tiek draudimas preliminarinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį priverstinai įvykdyti natūra teismo keliu, tiek dėl šios sutarties pažeidimo

⁶² D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. / red. doc. dr. D. Ambrasienė, dr. E. Baranauskas. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 143.

kylanti nuostolių atlyginimo pareiga, bus aptariama tolimesniuose šio darbo skyriuose, iš kurių ir paaiškės, kodėl preliminariojoje sutartyje gali būti užtikrintas tik nuostolių atlyginimas, bet ne šios sutarties įvykdymas natūra.

2.5. Mokėjimai pagal preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį

Tam tikrų sąlygų, pagal kurias būtų atliekami mokėjimai, įtraukimas į preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį yra bene daugiausiai teisinių problemų sukeliantis šių specifinių sutarčių aspektas tiek teisės doktrinoje, tiek teismų praktikoje. Iš įvadinėje darbo dalyje pateiktos preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sampratos matyti, jog ji yra organizacinė sutartis dėl kitos – pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo - sutarties sudarymo ateityje. Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyku yra prievolė sudaryti pagrindinę sutartį, o prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo – atsiskaitymo funkciją, čia nesukuriama.

Išsamią piniginių mokėjimų pagal preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį galimumo analizę Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pateikia savo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* Nr. 3K-P-382/2006. Šioje byloje ginčas kilo dėl preliminariosios žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties, pagal kurią pirkėjas sumokėjo pardavėjui 2000 Lt avansą, kuris turėjo būti įskaitytas į šalių sutartą 32 000 Lt žemės sklypo kainą. Spręsdamas tarp šalių kilusį ginčą LAT konstatavo, jog *iš CK 6.165 str. pateiktos preliminariosios sutarties sampratos galima daryti išvadą, kad preliminariąją sutartimi nesukuriama pinigine prievolė, t. y. prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo – atsiskaitymo funkciją. Minėta, kad preliminariąją sutartimi (siaurąja jos prasme) nė viena iš šalių neįgyja turtinės naudos, taigi ir dėl šios priežasties neatsiranda mokėjimo – atsiskaitymo santykio. Dėl to byla nagrinėjusio pirmosios instancijos teismo 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. Sutarties laisvės principas, galiojantis ir ikisutartiniuose santykiuose, leidžia šalims susitarti dėl bet kokių sąlygų, neprieštaraujančių imperatyviosioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ar gerai moralei. Susitarimas dėl pinigų perdavimo kitai šaliai bus už preliminariosios sutarties ribų CK 6.165 str. 1 d. pateikiama siaurąja jos sampratos reikšme. Tačiau toks perdavimas jokių būdu nereikš prieštaravimo imperatyvoms, įskaitant ir CK 6.165 str. 1 d. Žinoma, pagal preliminarųjį susitarimą perduodami pinigai neatliks mokėjimo – atsiskaitymo funkcijos, minėta, preliminariniuose santykiuose neatsiranda pinigine prievolė. Nepaisant to, perduodami pinigai gali turėti kitas reikšmes ir atlikti kitas, ne mokėjimo ir*

atsiskaitymo, funkcijas. Šios reikšmės ir funkcijos priklauso nuo to, preliminarus įsipareigojimas bus įvykdytas ar ne. Įsipareigojimo neįvykdymo atveju kyla civilinė atsakomybė, todėl perduodamų pinigų reikšmę reikėtų vertinti jos kontekste, per galimas dvi sutartinės civilinės atsakomybės formas – netesybas ir nuostolius (CK 6.256 str. 2 d.). Analizuojant galimas teises situacijas, galima daryti išvadą, kad pagal preliminariąją sutartį perduodami pinigai gali būti:

- 1. šalių sutartas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, kuriuo užtikrinamas baudos sumokėjimas, kai tokia bauda nustatyta už įsipareigojimo pagal preliminariąją sutartį neįvykdymą ir tokį įsipareigojimą pažeidžia pinigus perdavęs asmuo. Pavyzdžiui, sutartyje šalys nustato baudas už atsisakymą ar vengimą sudaryti pagrindinę sutartį ir nurodo, kad tokiu atveju perduoti pinigai liks pardavėjui kaip bauda;*
- 2. atskaitos taškas nustatant baudos dydį, kai preliminariąją sutartį pažeidžia pinigus gavęs asmuo. Pavyzdžiui, šalys sutartyje nustato, kad tuo atveju, jeigu pardavėjas atsisakys ar vengs sudaryti pagrindinę sutartį, jis privalės grąžinti gautą sumą ir sumokėti tokio paties dydžio netesybas (baudą);*
- 3. šalių sutartas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, kuriuo užtikrinamas iš anksto šalių aptartų nuostolių (angl. liquidated damages) atlyginimas. Pavyzdžiui, šalys preliminarinioje sutartyje susitaria, kad pirkėjo perduodama suma, jam atsisakius ar vengiant sudaryti sutartį, liks pardavėjui kaip nuostolių kompensacija;*
- 4. atskaitos taškas apskaičiuojant nurodytus šalių sutartus nuostolius, kai preliminariąją sutartį pažeidžia pinigus gavęs asmuo. Pavyzdžiui, šalys nustato, kad pardavėjui atsisakius ar vengiant sudaryti pagrindinę sutartį, jis privalės sumokėti pirkėjui sumą, lygią dvigubai gautai sumai, ir ši suma šalių susitarimu laikoma pirkėjo nuostoliais.*

Taigi teismas kiekvienu konkrečiu atveju turi įvertinti, kaip kvalifikuoti tokius perduotus pinigus. Visais atvejais perduodamų pinigų reikšmė nustatoma pagal šalių valią, todėl galimi atvejai, kai šalių susitarimas, įvertinant pagal sutartį perduodamus pinigus, prieštarauja imperatyvams. Pavyzdžiui, abiem sutarties šalims teigiant, kad perduoti pinigai buvo rankpinigiai ir reikalaujant įstatymo nustatytų pasekmių (CK 6.100 str.). Tokiu atveju teismui tektų kvalifikuoti įvardytą rankpinigiais mokėjimą kaip grąžintiną avansą arba kaip preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti gautą sumą ir pan., jeigu iš šalių susitarimo matyti, kad preliminarinioje sutartyje šalys buvo sutarusios dėl preliminariosios sutarties užtikrinimo. Avansą arba preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti pinigų sumą sumokėjusi šalis turi teisę reikalauti grąžinti juos visais atvejais, išskyrus tuos, kai iš preliminariosios sutarties turinio galima daryti išvadą apie šios sutarties šalių susitarimą dėl atsakomybės už šioje sutartyje nustatytą įsipareigojimų neįvykdymą netesybų forma. Tokią sankciją sutartyje nustačius, reikalavimas grąžinti tokias pinigų sumas negali būti tenkinamas ta apimtimi, kiek jis įskaitomas

priešpriešiniu vienas kitam reikalavimu taikyti netesybas (CK 6.130 str. 1 d.). Tokios praktikos laikosi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas.⁶³

Apartais atvejais šalys numato galimas preliminariosios sutarties pažeidimo pasekmes ir siekia jų išvengti, taigi perduoti pagal preliminariąją sutartį pinigai atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas ir gali būti laikomi šalių susitarimu nustatyto prievolės įvykdymo užtikrinimo būdu, nes CK 6.70 str. pateiktas prievolių užtikrinimo sąrašas nėra baigtinis ir leidžia šalims susitarti dėl kitokių preliminariosios sutarties užtikrinimo būdų, išskyrus CK 6.98 str. nustatytą draudimą užtikrinti tokią sutartį rankpinigiais.⁶⁴

Tuo atveju, jeigu preliminarioji sutartis įvykdoma, t. y. sudaroma pagrindinė sutartis, perduoti pinigai įskaitomi į mokėjimus pagal pagrindinę sutartį. Minėta, kad toks susitarimas nėra draudžiamas, nepaisant preliminarios sutarties sampratos siaurąja jos reikšme. Taigi tokiu atveju perduodamą sumą galima laikyti avansu. Tačiau bet kuriuo atveju nereikia sureikšminti naudojamos terminijos, nes avanso turinys teisės aktuose nėra atskleidžiamas, todėl praktiškai kiekvienoje konkrečioje situacijoje jis gali turėti tam tikrų ypatumų. Taigi avanso sąvoka gali būti naudojama ir pagrindinėje pirkimo – pardavimo sutartyje, ir preliminarioje sutartyje.

Tuo atveju, kai preliminarioji sutartis nerealizuojama ir pagrindinė sutartis nesudaroma, kilus šalių ginčui dėl pinigų, gautų pagal preliminariąją sutartį, gražinimo, susiduriama su problema, koku teisiniu pagrindu galima reikalauti juos gražinti. Minėta, kad pinigai pagal preliminarią sutartį perduodami tam tikram tikslui. Jeigu šis tikslas nėra pasiekiamas, t. y. pagrindinė sutartis nesudaryta, laikytina, kad pinigai perduoti (gauti) be įstatyme ar sutartyje nustatyto pagrindo, taigi jų gali būti reikalaujama pagal CK 6.237 str. Tokios praktikos laikomasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje.⁶⁵

Nagrinėjamoje byloje, ginčo šalims sudarant preliminariąją sutartį ieškovas sumokėjo atsakovams 2000 Lt, įvardytus sutartyje „avansu pirkimo – pardavimo sutarčiai užtikrinti“, kurie liktų atsakovams, ieškovui neįvykdžius šioje sutartyje nurodytų įsipareigojimų. Taigi ieškovo sumokėta 2000 Lt suma galėtų būti kvalifikuojama kaip mokėjimas preliminariosios sutarties vykdymui užtikrinti netesybų forma.⁶⁶

⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 4 d. nutartis c. b. J. Sūdžius, I. Sūdžiuvienė v. E. Puidokienė, Nr. 3K-3-949/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartį civilinėje byloje R. Trimailienė v. E. Bobrovskis, Nr. 3K-3-998/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. birželio 17 d. nutartį civilinėje byloje P. Višpulskis v. A. Tunylienė, Nr. 3K-3-868/2002, kt.

⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c. b. Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 4 d. nutartis c. b. J. Sūdžius, I. Sūdžiuvienė v. E. Puidokienė, Nr. 3K-3-949/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c. b. R. Trimailienė v. E. Bobrovskis, Nr. 3K-3-998/2001, kt.

⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis c. b. R. Kijevičius v. S. Šukalovas, J. Šukalova, UAB „Helenos kolekcija“ ir kt., Nr. 3K-3-809/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. J. Parvicka v. G. Jundo, V. Jundo, Nr. 3K-3-124/2006.

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

Apibendrinami pastarajame LAT nutarime pateiktą nuomonę dėl mokėjimų pagal preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį galimybės, darome išvadą, jog mokėjimų pagal tokią sutartį klausimas iš esmės lieka toks pat neaiškus, kaip ir pagal ankstesniąją nevienodą teismų praktiką. Nutarime teismo naudojami teiginiai sudaro pakankamą dviprasmiškumo išpūdį, nes nuostata, jog „tuo atveju, jeigu preliminarioji sutartis įvykdoma, t. y. sudaroma pagrindinė sutartis, perduoti pinigai įskaitomi į mokėjimus pagal pagrindinę sutartį“ vargu ar suderinamas su teiginiu, jog „pagal preliminarųjį susitarimą perduodami pinigai neatliks mokėjimo – atsiskaitymo funkcijos“. Situacija lieka tokia pat neaiški, o svarių argumentų savo pozicijoms apginti šiuo atveju galės surasti tiek vienos, tiek kitos pusės šalininkai. Tai, jog LAT civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos nutarime kategoriškai nebuvo uždraustas arba leistas pinigų, kurie atliktų mokėjimo - atsiskaitymo funkciją, perdavimas pagal preliminariąją sutartį, neužkirto kelio tolimesnėms diskusijoms, tad tokias sutartis sudarantys asmenys ginčo atveju galės remtis tiek nenuoseklumu šiame nutarime, tiek ankstesnėje teismų praktikoje.⁶⁷ Bet kokiu atveju, panašu, jog aptartame nutarime labiau palaikoma nuomonė, jog pinigų, atliekančių tiek mokėjimo – atsiskaitymo, tiek užtikrinimo funkciją, perdavimas pagal preliminariąją sutartį nėra draudžiamas, vadinasi, ir sutartys, pagal kurias atliekami mokėjimai, visais atvejais nebebus automatiškai pripažįstamos pagrindinėmis sutartimis. Tai patvirtina ir po aptartą LAT nutarimo formuojama praktika. Pavyzdžiui, LAT 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje *S. J. v. T. B.* Nr. 3K-3-620/2006, priimtoje byloje, kurioje ginčas kilo dėl preliminariosios žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties, pagal kurią buvo perduotas 28 250

⁶⁷ **Bylos, pagal kurias pinigų, atliekančių mokėjimo – atsiskaitymo funkciją, perdavimas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo atveju galimas:** Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c. b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis c. b. *J. Paugaitė v. J. Solodovnikovas* Nr. 3K-3-704/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 4 d. nutartis c. b. *J. Sūdžius ir I. Sūdžiuvienė v. E. Puidokienė* Nr. 3K-3-949/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c. b. *R. Trimailienė v. E. Bobrovskis* Nr. 3K-3-998/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 5 d. nutartis c. b. *B. R. v. V. P.* Nr. 3K-3-218/2003; Lietuvos apeliacinio teismo 2003 m. balandžio 11 d. sprendimas c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orėjas“* Nr. 2A-156/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orėjas“* Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis c. b. *R. Kijevičius v. UAB „Helenos kolekcija“, A. Seržantovič, A. Šukalovas* Nr. 3K-3-809/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. *M. Urbonas v. T. Urbonas* Nr. 3K-3-626/2004; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 28 d. nutartis c. b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“* Nr. 3K-3-79/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006; Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. balandžio 10 d. nutartis c. b. *UAB „Opus Arboris“ v. AB „Vakarų laivų gamykla“* Nr. 2A-98/2006; Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 10 d. nutartis c. b. *S. E. L. v. D. K.* Nr. 2A-169/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c. b. *V. Š. v. A. N., A. N.* Nr. 3K-P-382/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. *S. J. v. T. B.* Nr. 3K-3-620/2006.

Bylos, pagal kurias pinigų, atliekančių mokėjimo – atsiskaitymo funkciją, perdavimas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo atveju negalimas: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c. b. *P. Kučinskas v. V. Basiėnė, V. Černauskytė* Nr. 3K-3-11/2005; Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. kovo 22 d. sprendimas c. b. *D. Jurėnas v. A. Mikoliūnienė, a. Mikoliūnas, G. Stasiulaitis* Nr. 2A-148/2005; Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. balandžio 19 d. sprendimas c. b. *K. Majauskas v. UAB „Auruva“, V. Auškelis, AB „Vilniaus bankas“* Nr. 2A-113/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c. b. *J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko* Nr. 3K-3-225/2005; Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. liepos 17 d. nutartis c. b. *UAB „Lidl“ v. V. T., B. T.* Nr. 2A-244/2006.

Lt avansas, LAT konstatavo, jog *kasatoriaus argumentas, kad jis sumokėjo dalį žemės sklypo kainos, nenulemia sutarties vertinimo kaip pirkimo – pardavimo. Preliminariojoje sutartyje mokėjimas nėra sutarties sąlyga. Kita vertus, sutarčių laisvės principas leidžia šalims susitarti dėl bet kokių sąlygų (taip pat ir dėl mokėjimo), neprieštaraujančių imperatyviosioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei. Iš bylos duomenų matyti, kad šalys buvo susitarusios dėl avanso ir tokio pat dydžio baudos, pardavėjui atsisakius sudaryti pagrindinę pirkimo – pardavimo sutartį. Tai taip pat patvirtina preliminariosios, bet ne pirkimo – pardavimo sutarties sudarymą.*⁶⁸

Analizuojamo klausimo problemiškumą atspindi ir tai, kad Lietuvos teisės doktrinoje nuomonės dėl mokėjimų – atsiskaitymų pagrindinės sutarties sąskaita pagal preliminariąją sutartį taip pat skiriasi. Pavyzdžiui, A. Smaliuko, V. Pacenkaitės nuomone LAT praktika, draudžianti mokėjimus preliminariųjų sutarčių pagrindu, vertintina kritiškai,⁶⁹ o tuo tarpu S. Bliuvaitė ir M. Gedeikis visiškai pritaria nuomonei, jog mokėjimai pagal preliminariąją sutartį pagrindinės sąskaita negalimi.⁷⁰ Be to, pažymėtina dar ir tai, jog mokėjimų galimybė preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pagrindu sukelia teisinių neaiškumų dėl CK 6.165 str. ir CK 1.93 str. 4 d. santykio, tad šį klausimą kiekvienoje konkrečioje situacijoje, išsamiai išanalizavus visas faktines kiekvienos bylos aplinkybes, teks spręsti teismams.

Ne visose preliminariosiose nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyse mokėjimų klausimas sukelia tiek problemų. CK nurodo, jog pagal būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį (CK 6.401 str.) gali būti numatyta, kad pirkėjas finansuoja gyvenamojo namo ar buto statybą, todėl teisinių problemų dėl tokių mokėjimų nekyla.

Bet kokių atveju, nors preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyku yra prievolė sudaryti pagrindinę sutartį, o prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo – atsiskaitymo funkciją, čia nesukuriama, tačiau įvertinę tai, jog teisės praktika pasuko ta linkme, kad CK 6.165 str. pagrindu sudaromų preliminariųjų sutarčių pagrindu visgi piniginiai mokėjimai yra atliekami, o tam neprieštaruja ir pastarųjų dienų LAT praktika, darome išvadą, jog pinigų, atliekančių tiek užtikrinimo, tiek įrodymo funkcijas, perdavimas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pagrindu yra galimas ir tokios sutartys visais atvejais automatiškai nebus laikomos pagrindinėmis sutartimis. Svarbiausiu kriterijumi, leidžiančiu atskirti, ar sudaryta sutartis yra preliminarioji, ar pagrindinė, bus ne pinigų perdavimas jos pagrindu, bet šalių valia, tačiau šis klausimas plačiau analizuojamas 4 magistro darbo dalyje.

⁶⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. S. J. v. T. B. Nr. 3K-3-620/2006.

⁶⁹ A. Smaliukas, V. Pacenkaitė. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2006, Nr. 11.

⁷⁰ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58).

3. ATSAKOMYBĖ UŽ PRELIMINARIOSIOS NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIES PAŽEIDIMĄ

Iš preliminariosios sutarties atsiranda prievolė sudaryti kitą – pagrindinę - sutartį, šios prievolės nevykdymas, t. y. nepagrįstas vengimas ar nepagrįstas atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį, yra preliminariosios sutarties pažeidimas; tokiais atvejais nukentėjusios šalies interesai ginami atlyginant jai nuostolius (CK 6.165 str. 4 d.). Taip teisiškai užtikrinamas tam tikras šalių tarpusavio santykių teisinis apibrėžtumas, sutarties šalių interesų apsauga. Teisinės pareigos elgtis sąžiningai pažeidimas yra pagrindas taikyti preliminariosios sutarties šaliai civilinę atsakomybę.⁷¹ Pirmasis klausimas, kuris iškyla analizuojant atsakomybės už preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimus problemas, yra tai, kokios atsakomybės taisyklės taikysime: deliktinės ar sutartinės. Sprendžiant klausimą apie civilinės atsakomybės rūšį, taikytiną žalos, padarytos ikisutartiniuose santykiuose atlyginimui, kriterijumi reikėtų laikyti požymį, nusakantį buvo ar nebuvo pažeistos bendro pobūdžio teisės normos, taikomos visiems teisiniams santykiams. Jeigu pažeidžiama pareiga elgtis sąžiningai ar pareiga nepiktnaudžiauti savo teise ir nedaryti savo veiksmais žalos kitam asmeniui, turėtų būti taikoma deliktinė atsakomybė, nes tokios pareigos, būdamos bendro pobūdžio, yra taikomos ir sutartiniams, ir nesutartiniams santykiams. Tačiau jeigu ikisutartinių santykių metu šalis įsipareigoja atlikti tam tikrus veiksmus arba jų neatlikti viena kitos atžvilgiu, tai žala, padaryta pažeidus šiuos įsipareigojimus, turėtų būti atlyginama pagal sutartinės atsakomybės taisyklės.⁷²

Dažniausiai teismų praktikoje pasitaikantys preliminarinių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių pažeidimo atvejai pasireiškia būtent tam tikrų sutartyje nustatytų įsipareigojimų nevykdymu, pvz., nepagrįstu atsisakymu sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį preliminarinioje sutartyje nustatytais sąlygomis. Tokių pažeidimų atvejais neabejotinai bus taikomos sutartinės civilinės atsakomybės taisyklės, tačiau jų taikymas preliminarinių sutarčių pažeidimo atveju turės tam tikrų specifinių bruožų. Būtent šie specifiniai civilinės atsakomybės bruožai (draudimas priverstinai sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįsto atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį atveju, netiesioginių bei tiesioginių nuostolių kompensavimas) ir aptariami šioje darbo dalyje.

⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c. b. S. A. v. UAB „Beržolė“ Nr.3K-3-441/2006.

⁷² V. Mikelėnas. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995. P. 49.

3.1. Priverstinis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties įgyvendinimas

Vienas iš specifinių preliminariosios (taip pat ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo) sutarties požymių yra tas, jog tokiu atveju, jeigu šalis atsisako ar vengia sudaryti pagrindinę sutartį, preliminarioji sutartis negali būti priverstinai įgyvendinta, t. y. pagrindinė sutartis priverstinai negali būti sudaryta. Tokia pozicija palaikoma ir teisės doktrinos,⁷³ tačiau, teismų praktika šiuo klausimu nėra nuosekli.⁷⁴ Toliau aptariamos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylos, kuriose laikytasi pozicijos, jog priverstinis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties įgyvendinimas, t. y. prievolės sudaryti pagrindinę sutartį įgyvendinimas natūra, prieštarautų civilinės teisės šalių autonomijos ir sutarties laisvės principams.

Taisyklę, jog preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju nukentėjusioji šalis negali reikalauti teismo įpareigoti kitą šalį įvykdyti iš preliminariosios sutarties kylančių prievolių natūra, LAT suformulavo dar 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartyje civilinėje byloje *V. Pocius v. P. Dauksevičius, J. Žilinskienė, A. Radkevičienė* Nr. 3K-3-797/2001. Šioje byloje ginčas kilo dėl rankpinigių sutarties, pagal kurią pirkėjas sumokėjo pardavėjai 12 000 Lt rankpinigių, o ji įsipareigojo iki nustatyto termino parduoti pirkėjui namą už 32 000 Lt. Gavusi rankpinigius pardavėja priregistravo savo name pirkėją su šeima, tačiau vėliau ji pradėjo vilkinti pardavimo procesą, pareikalavo pirkėją išsikelti, panaikino savo testamentą. Po kiek laiko šalių santykiai normalizavosi ir pirkėjas su šeima toliau gyveno ginčo name, tačiau pardavėjai mirus, pirkimo – pardavimo sutartis nebuvo sudaryta, o pardavėjos įpėdiniai atsisakė sudaryti sutartį ankstesnėmis sąlygomis ir pakėlė namo kainą iki 68 000 Lt. Pirkėjas reiškė ieškinį dėl įpareigojimo sudaryti namo pirkimo - pardavimo sutartį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas sprendė, jog *toks reikalavimas yra ydingas ir negalimas iš principo, nes prieštarauja vienam pagrindinių civilinės teisės principų - sutarties laisvės principui. Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti tarpusavio teises ir pareigas, t.y. asmenų suderinta valia. Todėl sutartis yra galima tik tuo atveju, kai ji sudaroma laisva valia. Asmens*

⁷³ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 141; V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210; M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 61.

⁷⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c. b. *V. Pocius v. P. Dauksevičius, J. Žilinskienė, A. Radkevičienė* Nr. 3K-3-797/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. *A. Šiška v. „Teen challenge“* Nr. 3K-3-325/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. *V. Maniušienė v. UAB „Progresyvos investicijos“ UAB „Hanza lizingas“* Nr. 3K-3-451/2004.

*privertimas išreikšti savo valią reikštų sutarties sudarymą prievarta, o sutartis, sudaryta panaudojant prievartą, negalioja. Kadangi tokiam ieškovo reikalavimui tenkinti nėra teisinio pagrindo, tai namo bendrasavininkio interesai objektyviai negali būti pažeisti. Nors pirmosios instancijos teismas konstatavo, jog tarp šalių buvo sudaryta preliminarioji sutartis dėl namo dalies pirkimo - pardavimo sutarties sudarymo ateityje, tačiau ši preliminarioji sutartis taip pat negali būti įgyvendinta prievarta. Be to, pardavėja atsisakė vykdyti šią preliminariąją sutartį dar būdama gyva, taigi bendrasavininkio teisės nebuvo pažeistos. Jos negali būti pažeistos ir ateityje, nes pardavėjos įpėdinių taip pat negalima priversti sudaryti sutartį prieš jų valią.*⁷⁵

Taisyklės, jog teismas negali šalių prieš jų valią įpareigoti iš nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties kylančios prievolės sudaryti pagrindinę sutartį įvykdyti natūra LAT laikėsi ir 2005 m. birželio 6 d. nutartyje civilinėje byloje *A. Šiška v. „Teen challenge“* Nr. 3K-3-325/2005. Šioje byloje ginčas kilo dėl preliminariosios pirkimo - pardavimo sutarties, pagal kurią ieškovė įsipareigojo iki nustatyto termino parduoti, o atsakovas – nupirkti gyvenamąjį namą ir žemės sklypą už 75 000 Lt. Iki nurodytos datos namo ir žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta. Atsakovas neįrodė, kad pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl ieškovės kaltės, t. y. kad jis kreipėsi į ieškovę ar jos atstovą dėl ikisutartinių įsipareigojimų vykdymo, o ieškovė vengė tai padaryti. LAT sprenddamas ginčą *inter alia* pažymėjo, jog preliminarioji sutartis yra tokia sutartis, iš kurios atsirandančių teisių ir pareigų negalima įgyvendinti per teismą.

Kaip jau minėta, LAT pozicija dėl galimybės iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties kylančią prievolę sudaryti pagrindinę sutartį prieš šalių valią įgyvendinti natūra nėra nuosekli. Dviejose aukščiau aptartose bylose, laikytasi nuomonės, jog priverstinis šios sutarties įgyvendinimas nėra galimas, tuo tarpu toliau analizuojamoje praktikoje laikomasi priešingos pozicijos.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartyje civilinėje byloje *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003 priverstinio preliminariosios sutarties įgyvendinimo negalimumo taisyklės nebuvo laikytasi. Šioje byloje ginčas kilo dėl šalių pasirašyto ketinimų protokolo, kuriuo numatyta ateityje sudaryti pardavėjui priklausančio nebaigto statyti pastato pirkimo – pardavimo sutartį. Ketinimų protokole buvo numatyta parduodamo statinio kaina ir pirkėjo pareiga iki tam tikro termino sumokėti pardavėjui pradinę įmoką, taip pat, sąlyga, kad vienai šaliai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, kita šalis įgyja teisę reikalauti per teismą sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį. Analizuodamas sudaryto ketinimų protokolo turinį LAT sprendė, jog *paprastai ketinimų protokolas suprantamas kaip*

⁷⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c. b. *V. Pocius v. P. Daukševičius, J. Žilinskienė, A. Radkevičienė* Nr. 3K-3-797/2001.

rašytinis dokumentas, kuriame įtvirtinamas šalių tarpusavio susitarimas ateityje sudaryti sutartį, numatomos būsimos sutarties sąlygos. Ketinimų protokolai tik patvirtina tai, kad ateityje bus sudaryta sutartis, tačiau jo pasirašymas dar nereiškia sutarties sudarymo. Vienais atvejais ketinimų protokolai gali būti traktuojami kaip šalių moralinis įsipareigojimas, o kitais atvejais - kaip teisinius padarinius sukeliantis dokumentas, kurio sąlygas galima reikalauti įvykdyti pareiškiant ieškinį arba išsiieškoti nuostolius, padarytus šios sutarties (ketinimo protokolo) nevykdant. Teismas taip pat konstatavo, jog šalims nutraukus preliminarią sutartį ar atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, atsiranda sutartyje ir įstatyme nurodytos teisinės pasekmės,⁷⁶ vadinasi galioja ir sąlyga, kad vienai šaliai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, kita šalis įgyja teisę reikalauti per teismą sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį.

Iš teismo pateiktos pozicijos darytina išvada, jog preliminarioji sutartis gali būti priverstinai įgyvendinta teismo keliu (*ketinimų protokolai gali būti traktuojami kaip teisinius padarinius sukeliantis dokumentas, kurio sąlygas galima reikalauti įvykdyti pareiškiant ieškinį*), tačiau toks preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo pasekmių aiškinimas prieštarauja tiek Lietuvos teisės doktrinai, tiek aukščiau aptartai paties Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikai.

Dar viena LAT nutartis, kurioje nesilaikyta pozicijos, jog negalima priverstinai įgyvendinti preliminariosios sutarties yra 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje *V. Maniušienė UAB „Progresyvos investicijos“ UAB „Hanza lizingas“* Nr. 3K-3-451/2004. Šioje byloje nustatyta, kad šalys sudarė preliminarią būsimos buto pirkimo - pardavimo sutartį (CK 6.401 str.), pagal kurią atsakovas įsipareigojo pastatyti sutartyje numatytą butą ir iki nustatyto termino sudaryti notarine tvarka buto pirkimo - pardavimo sutartį. Atsakovas vengė įforminti sandorį notarine tvarka, o ieškovė pagal preliminarią sutartį prisiimtus įsipareigojimus įvykdė, todėl ieškiniu reikalavo įpareigoti atsakovą sudaryti pagrindinę sutartį. Spręsdamas ginčą LAT konstatavo, kad *CK 6.165 str. sistemiškai aiškintinas su CK 6.401 str., pagal kurio 2 d. 1 p., šalims sudarius preliminarią nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, tik pirkėjas fizinis asmuo turi teisę per dešimt dienų nuo sutarties sudarymo dienos atsisakyti preliminariosios sutarties. Pardavėjui teisė atsisakyti preliminariosios sutarties nenumatyta. Taigi, darytina išvada, kad CK 6.165 str. įtvirtintos bendrosios normos dėl preliminariosios sutarties turi būti taikomos tiek, kiek jos neprieštarauja specialiosioms teisės normoms dėl konkrečios sutarties (CK 6.401 str.) ir tarp šalių sudarytos sutarties esmei. Teisėjų kolegija sprendžia, kad bylą nagrinėję teismai, priimdami sprendimus*

⁷⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003.

*dėl preliminariosios buto pirkimo - pardavimo sutarties priverstinio įgyvendinimo, CK 6.165 ir 6.401 straipsnių nuostatų nepažeidė.*⁷⁷

Toks vienos iš preliminariųjų sutarčių rūšies - būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutarties aiškinimas, kaip minėta neatitinka nei teisės doktrinos nei jau aptartos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos. Pastarojoje LAT nutartyje naudojama argumentacija ir teisės aiškinimo būdas yra pagrįstai kritikuojamas ir M. Gedeikio, S. Bliuvaitės straipsnyje „Preliminarioji sutartis“.⁷⁸ Visiškai pritartume šių teisininkų nuomonei ir argumentuotai išvadai, kad preliminarioji nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartis, kaip ir visos kitos preliminariosios sutartys, negali būti įgyvendinta priverstinai, t. y. negalima priversti sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį.⁷⁹ Draudimas priverstinai įgyvendinti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį jos pažeidimo, t. y. atsisakymo ar vengimo sudaryti pagrindinę sutartį, atveju yra visiškai pagrįstas, kadangi preliminarioji sutartis iš prigimties yra tik organizacinė, o galimybė ją įgyvendinti priverstinai paneigtų sutarties laisvės principą bei tokią sutartį visiškai sutapatintų su pagrindine nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi. Toks sutapatinimas yra negalimas, nes taip būtų paneigta preliminariosios sutarties esmė, jos tikslai ir paskirtis.

3.2. Nuostolių atlyginimas

CK 6.165 str. 4 d. nustatyta, kad jeigu preliminariąją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Nuostoliais yra laikomi tiesioginiai nuostoliai – reali žala ir netiesioginiai nuostoliai – negautos pajamos. Lietuvos teisės doktrinoje laikomasi nuomonės, jog preliminariosios sutarties pažeidimo atveju, šaliai atlyginami tik tiesioginiai nuostoliai, o negautos pajamos, t. y. netiesioginiai nuostoliai neatlyginami. Nuostolius šiuo atveju sudaro šalies turėtos derybų išlaidos, t. y. šalies išlaidos iki preliminariosios sutarties sudarymo (kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentacijos parengimo išlaidos ir pan.), taip pat pasirengimo sudaryti pagrindinę sutartį nuostoliai (pvz., partnerių būsimai pagrindinei sutarčiai vykdyti paieška ir pan.). Bet tokiais atvejais į nuostolius neįskaitomos negautos pajamos, t. y. tos, kurias nukentėjusioji šalis būtų gavusi, jei sutartis būtų sudaryta.⁸⁰

⁷⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje *V. Maniušienė v. UAB „Progresyvos investicijos“ UAB „Hanza lizingas“* Nr. 3K-3-451/2004.

⁷⁸ Išsamiau žr.: M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // *Justitia*. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 67 - 68.

⁷⁹ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // *Justitia*. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 68.

⁸⁰ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. *Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 141; V. Mikelėnas. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas*. Vilnius: Justitia, 2003. P. 211.

Preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju atsirandančių nuostolių atlyginimui yra taikomos bendrosios civilinės teisinės atsakomybės nustatymo taisyklės, t. y. tam, kad būtų galima reikalauti nuostolių atlyginimo, turi būti nustatyti pažeidėjo kalti, neteisėti veiksmai, kuriais padaroma žala ir nustatytas priežastinis ryšys tarp tokių veiksmų ir atsiradusios žalos.

Konkrečiai, nuostolių atlyginimo preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju taisyklės yra aptariamose Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 28 d. nutartyje civilinėje byloje *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“* Nr. 3K-3-79/2005. Šalys pasirašė sutartį dėl pagrindinės sutarties – pastatų pirkimo ir žemės sklypo perdavimo naudoti prie jų pagal suderintą planą – sudarymo, o iki to vyko tarpusavio derinimai. Tarp šalių kilus ginčui dėl preliminariosios sutarties ir nuostolių už jos pažeidimą atlyginimo, LAT sprendė, kad *skolininko civilinės atsakomybės taikymo pagrindai ikisutartiniuose santykiuose yra bendrosios civilinės atsakomybės sąlygos: nuostoliai, neteisėti veiksmai, priežastinis ryšys tarp neteisėtų veiksmų ir nuostolių, kaltė. Neteisėti skolininko veiksmai pasireiškia kaip teisinės pareigos elgtis sąžiningai ikisutartiniuose santykiuose pažeidimas. Jeigu ikisutartinėse derybose šalys suderina, kokie pastatai ir už kokią kainą bus perduoti, koks žemės sklypas numatomas perleisti naudotis prie pastatų ir pasirašo numatomo perleisti naudotis sklypo schemą, bet pardavėjas rengia žemės sklypo dokumentus iš esmės nukrypdamas nuo suderintos schemos ir vėliau atsisako sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, tai toks elgesys vykdamas derybas ir rengiantis sudaryti sutartis pagrįstai įvertintas kaip neatitinkantis sąžiningumo reikalavimų. Skolininkas nesirėmė ir neįrodė aplinkybių, kad numatomo perleisti žemės sklypo schemos pakeitimas buvo suderintas su kreditoriumi, ar kad šalių numatyto perduoti naudotis prie pastatų žemės sklypo plano nebuvo galima parengti dėl kitų asmenų veiksmų ar objektyvių aplinkybių, kurios pašalintų skolininko kaltę. Tai reiškia, kad skolininkas savo kaltės nepaneigė ir yra nustatytos visos civilinės atsakomybės taikymo sąlygos, reikalingos nuostoliams atlyginti pagal CK 6.165 str. 4 d.*⁸¹

Tokia pati taisyklė yra formuluojama ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartyje civilinėje byloje *A. Šiška v. „Teen challenge“* Nr. 3K-3-325/2005. Jeigu *preliminariąją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Taigi preliminariosios sutarties įvykdymas yra užtikrinamas kaltos šalies turtine atsakomybe, kuriai taikomos bendrosios civilinės atsakomybės sąlygos: turi būti nustatytas nuostolių dydis, neteisėti šalies veiksmai (nepagrįstas*

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 28 d. nutartis c. b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“* Nr. 3K-3-79/2005.

vengimas ar atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį), priežastinis ryšys tarp neteisėtų veiksmų ir nuostolių, šalies kaltė.⁸²

Išsamesnę preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, dėl kurios pažeidimo kilo nuostolių atlyginimo klausimas, analizę LAT pateikia savo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartyje civilinėje byloje *UAB „Eurovista ir Ko“ v. A. L. Balevičienė* Nr. 3K-3-673/2005. Ieškovas sudarė su atsakove preliminarią sutartį, kuria atsakovė įsipareigojo parduoti ieškovui butą. Spręsdamas ginčą, kilusį dėl šios preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo, LAT konstatavo, kad *pagal 6.165 str. 4 d., jeigu preliminarią sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. CK 6.251 str. 1 d. numato, kad padaryti nuostoliai turi būti atlyginti visiškai, išskyrus atvejus, kai įstatymai ar sutartis nustato ribotą atsakomybę. Ši įstatymo norma ne tik įtvirtina vieną pagrindinių civilinės atsakomybės principų – visiško nuostolių atlyginimo principą, bet ir numato galimybę nustatyti šio principo išimtį, t.y. ribotos atsakomybės galimybę. Analizuojant minėtos įstatymo normos turinį, darytina išvada, kad riboti tarpusavio civilinę atsakomybę gali ir šalys, aptardamos tai savo sutartyje. Tokia galimybė šalims suteikiama atsižvelgiant į civiliniuose santykiuose galiojančią sutarčių laisvės principą, kuris įgalina privačius asmenis sutartimis laisvai nustatyti savo teises ir pareigas. Preliminariojoje sutartyje ieškovas ir atsakovė susitarė dėl atsakomybės už šios sutarties nevykdymą: pardavėjas (atsakovė), nepagrįstai atsisakęs sudaryti ginčo buto pirkimo-pardavimo sutartį, privalo grąžinti pirkėjui (ieškovui) gautą išankstinio apmokėjimo sumą, sumokėti gautos sumos dydžio baudą bei kompensuoti pirkėjui visus nuostolius, susijusius su būsimo remonto priešprojektiniais darbais ir paruoštais architektūriniais sprendimais. Taigi ginčo šalys pačios nustatė savo civilinės atsakomybės ribas, apibrėždamos jas išankstinio apmokėjimo sumos grąžinimu, netesybų (baudos) sumokėjimu ir nuostolių, susijusių su būsimo remonto priešprojektiniais darbais ir paruoštais architektūriniais sprendimais, atlyginimu. Civilinių santykių dalyvių susitarimai gali būti teismo pripažįstami negaliojančiais tik tuo atveju, jeigu jie prieštarauja įstatymuose numatytiems draudimams ar pažeidžia šalies arba kito asmens subjektines teises ar teisėtus interesus. Teisėjų kolegijos vertinimu, susitarimas dėl atsakomybės už preliminarios sutarties nevykdymą atitiko laisvą šalių valią, abi šalys prisiėmė šiuos įsipareigojimus, suprasdamos ginčo sutarties nevykdymo teises pasekmes. Šis susitarimas ne tik neprieštarauja įstatymams, bet, priešingai, yra asmens laisvo disponavimo savo civilinėmis teisėmis išraiška. Remdamasi CK 6.165 str. 4 d., 6.251 str. 1 d. ir šalių sudarytos preliminarios sutarties nuostatomis, teisėjų kolegija konstatuoja, kad ieškovas, atsakovei nepagrįstai atsisakius*

⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. *A. Šiška v. „Teen challenge“* Nr. 3K-3-325/2005.

*sudaryti pagrindinę sutartį, įgijo teisę reikalauti tik nuostolių, susijusių su būsimo remonto priešprojektiniais darbais ir paruoštais architektūriniais sprendimais, atlyginimo.*⁸³

Šioje byloje LAT būtent ir įvertino teisės doktrinoje aptariamų nuostolių, atsiradusių dėl preliminariosios sutarties pažeidimo ir susijusių su pasirengimu sudaryti pagrindinę sutartį išlaidomis, atlyginimo klausimą. Po preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo atlikti pagrindinės sutarties dalyko būsimo remonto priešprojektiniai darbai ir paruošti architektūriniai sprendimai reiškia šalies pasirengimą sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį. Kaip teisingai ir konstatavo teismas, tokie nuostoliai preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju privalo būti atlyginti.

Neretai preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių pažeidimo atvejais iškyla dar vienos specifinės nuostolių rūšies atlyginimo problema. Tai nuostoliai, kuriuos viena šalis patiria, jeigu kita šalis atsisako sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį ir pirmajai šaliai tenka sudaryti tokią sutartį su trečiuoju asmeniu, tačiau blogesnėmis sąlygomis. Pavyzdžiui, jeigu šalys susitaria dėl sandėlio pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje ir pardavėjas nepagrįstai atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, o pirkėjas nedelsdamas nusiperka analogišką sandėlį iš trečiojo asmens, tačiau sumokėdamas 30 proc. didesnę kainą. Tokioje situacijoje iškyla klausimas, ar šalis, kuri nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę – pirkimo pardavimo sutartį privalėtų pirkėjui kompensuoti tą 30 proc. kainų skirtumo nuostolį, kurį pastarasis patyrė nedelsiant pirkdamas analogišką sandėlį iš kito pardavėjo. Manytina, jog ir tokioje situacijoje sąžiningos šalies nuostoliai turėtų būti kompensuojami. Toks kainų skirtumas turėtų būti laikomas tiesioginiais pirkėjo nuostoliais ir atlyginamas pagal bendrąsias nuostolių atlyginimo taisykles. Galimybę prisiteisti tokio pobūdžio nuostolius numato ir Lietuvos teismai.

Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 10 d. nutartyje civilinėje byloje *S. E. L. v. D. K. Nr. 2A-169/2006* buvo analizuota preliminarioji sutartis, pagal kurią šalys susitarė dėl žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje. Pardavėja atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį, pirkėjas preliminariosios sutarties neįvykdymu patirtus nuostolius įrodinėjo *inter alia* ginčo žemės sklypo rinkos kainos padidėjimu nuo 530 000 Lt iki 840 000 Lt. Teismas sprendė, *jog ginčo sklypo rinkos kainos padidėjimas savaime neduoda pagrindo teigti, jog dėl to padidėjo ir ieškovo nuostoliai, tačiau esant ir pardavėjos kaltei dėl ginčo sutarties nutraukimo, pirkėjas sudaręs nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį ir dėl kainų skirtumo patyręs nuostolių, turi teisę*

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis c. b. *UAB „Eurovista ir Ko“ v. A. L. Balevičienė* Nr. 3K-3-673/2005.

reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo bei kitų vėliau atsiradusių nuostolių dalies kompensavimo (CK 6.258 str. 5 d.).⁸⁴

Manytina, jog analogiškai nuostolių atlyginimo klausimas turėtų būti sprendžiamas ir atvirkštinėje situacijoje, kuomet pirkėjas nepagrįstai atsisako sudaryti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį. Tokiu atveju, jei pardavėjas per protingą terminą ir už protingą kainą sudarys pažeistą sutartį pakeičiančią sutartį, ir parduos daiktą mažesne kaina, jis taip pat galės reikalauti kainų skirtumo iš sutartį pažeidusios šalies.

Panašiai nuostolių atlyginimo klausimus preliminarosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju siūlo spręsti ir UNIDROIT principų komentatoriai, kurie teigia, jog ikisutartiniuose santykiuose šalies atsakomybė dėl nesąžiningo derėjimosi yra ribojama kitos šalies patiriamais nuostoliais (UNIDROIT principų 2.1.15 str. 2 d.). Kitaip tariant, nukentėjusioji šalis gali atgauti derybų metu patirtas išlaidas, o taip pat jai gali būti atlyginta prarasta galimybė sudaryti kitą sutartį su trečiąja šalimi (angl. *reliance or negative interest*), bet dažniausiai jai negali būti atlyginta ta nauda, kurią ji būtų gavusi, jei pirmoji sutartis būtų buvusi sudaryta (angl. *expectation or positive interest*).

Tik tai tuomet, kai šalys aiškiai susitarė dėl pareigos derėtis sąžiningai, sutarties pažeidimo atveju visos teisinės gynybos priemonės bus galimos, įskaitant ir teisę reikalauti prievolę įvykdyti natūra.

Pavyzdžiui, A sužino apie B ketinimą parduoti savo restoraną. A, nepaisant to, kad jis neturi jokio ketinimo pirkti restoraną, įsitraukia į ilgas derybas su B tik dėl to, kad B neparduotų restorano C, kuris yra A konkurentas. A kuris nutraukia derybas, kai C nusiperka kitą restoraną yra atsakingas už B nuostolius (kainų skirtumą), kuriuos jis galiausiai patyrė dėl to, kad buvo priverstas parduoti restoraną už mažesnę kainą nei buvo pasiūlęs C.⁸⁵

Panašu, jog naujausioji LAT praktika taip pat įteisina priešingas Lietuvos teisės doktrinoje nusistovėjusioms nuomonėms nuostolių atlyginimo preliminarosios sutarties pažeidimo atveju taisyklės. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* Nr. 3K-P-382/2006 konstatavo, kad *preliminarosios sutarties nevykdymo atveju turi būti atlyginama tiesioginė žala (nuostoliai), t. y. derybų išlaidos (pvz., kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentų parengimo išlaidos ir pan.), nebent šalys būtų susitarusios kitaip. Netiesioginė žala (nuostoliai) teisės doktrinoje apibrėžiama kaip dėl neteisėtų veiksmų patiriamos išlaidos arba turto sumažėjimas. Turto sumažėjimas ar negautos pajamos yra kreditoriaus numatytos ir realiai tikėtinos gauti sumos, kurių jis negavo dėl neteisėtų skolininko veiksmų, arba dėl tokių veiksmų prarasta nauda. Teisės doktrinoje ir*

⁸⁴ Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 10 d. nutartis c. b. *S. E. L. v. D. K.* Nr. 2A-169/2006.

⁸⁵ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2004. Rome: International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT), 2004. P. 60.

teismų praktikoje yra nurodoma, kad apie tai, ar patirti nuostoliai gali būti vertinami kaip negautos pajamos arba patirtos išlaidos (turto sumažėjimas), sprendžiamos 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. Tačiau ikisutartiniai santykiai yra specifiški. Minėta, kad pagal CK 6.163 str. 2 d. šalys yra laisvos derėtis ir neatsako už tai, kad nepasiekiamas susitarimas. Taigi ir baigiamajame ikisutartinių santykių etape – sudarant preliminarią sutartį – dar nėra visiško tikrumo dėl to, ar bus sudaryta ir vykdoma pagrindinė sutartis, nes tai gali lemti įvairios aplinkybės. Be to, nustatyti ir juolab įrodyti netiesioginių nuostolių dydį dažnai yra sudėtinga. Teisės doktrinoje yra nuomonių, kad ikisutartinių prievolių pažeidimo atveju gali būti atlyginami tik tiesioginiai nuostoliai. Tačiau civilinių bylų skyriaus plenarinė sesija pažymi, kad ir ikisutartinių prievolių pažeidimo atveju galimos tokios faktinės ir teisinės situacijos, kai teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai reikalautų, kad nukentėjusiai sąžiningai ikisutartinių santykių šaliai būtų kompensuotos ne tik tiesioginėse derybose dėl sutarties sudarymo turėtos išlaidos, tačiau taip pat prarastos konkrečios galimybės pinigine vertė, kurios realumą ši šalis sugebėtų pagrįsti. Sprendžiant dėl nukentėjusios ikisutartinių santykių šalies teisės reikalauti piniginio atlyginimo už prarastą galimybę, esminę reikšmę turėtų šalies, atsisakančios sudaryti pagrindinę sutartį, veiksmai sąžiningumo požiūriu: jei derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tai ji, kaip nesąžininga šalis, privalėtų atlyginti kitai šaliai nuostolius už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą, kuriuos sudaro ne tik derybų metu turėtos išlaidos bet ir prarastos galimybės pinigine vertė.⁸⁶ Prarastos galimybės pinigine vertė galėtų būti nustatoma taikant CK 6.258 str. 5 d. nurodytą kainų skirtumo principą. Pažymėtina, kad, taikant kainų skirtumo principą, kiekvienu individualiu atveju reikia įvertinti ir nukentėjusios šalies elgesį. Nustačius, kad ši šalis pati elgėsi nesąžiningai ir savo veiksmais prisidėjo prie nuostolių atsiradimo ar jų padidėjimo, kitos šalies atsakomybė dėl prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo, remiantis CK 6.259 str., gali būti sumažinta arba ji gali būti visiškai atleista nuo šios nuostolių dalies atlyginimo. Taigi tam tikrais ikisutartinių prievolių pažeidimo atvejais gali būti pagrindas spresti ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet taip pat dėl prarastos galimybės piniginės vertės, pagrįstos realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, priteisimo nukentėjusiajai sąžiningai preliminariosios sutarties šaliai. Be to, kai nesąžininga ikisutartinių santykių šalis iš savo neteisėto elgesio gauna naudos, sąžininga šių santykių šalis

⁸⁶ UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome, 1994. P. 50-52, žr. taip pat Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis c. b. UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005.

*galėtų reikalauti pripažinti šią naudą jos nuostoliais, nes faktiškai nesąžiningos šalies gauta nauda ir yra sąžiningos šalies patirti nuostoliai.*⁸⁷

Prarastos galimybės vertės atlyginimą preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju LAT garantavo ir dar naujesnėje savo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartyje civilinėje byloje *E.M. v. R. K.* Nr. 3K-3-585/2006. Ginče, kilusiam dėl preliminariosios žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties, ieškovas prašydamas priteisti sutartyje nurodytą 100 000 Lt netesybų sumą ją grindė patirtais nuostoliais – negautomis pajamomis (nauda) dėl išaugusių nekilnojamojo turto kainų rinkoje.

Teisėjų kolegija pažymi, kad negautų pajamų (netiesioginių nuostolių) dydį turi įrodyti ieškovas, jos turi būti realios. Tai, ar ieškovo patirtais nuostoliais gali būti laikomos jo negautos pajamos (nauda), sprendina pagal tai, ar šios pajamos ieškovo buvo numatytos iš anksto, ar pagrįstai tikėtasi jas gauti esant normaliai ūkinei veiklai ir į tai, ar šių pajamų negauta dėl neteisėtų atsakovo veiksmų. Byloje surinktais įrodymais nustatyta, kad preliminariosios sutarties šalys, sulygdamos dėl netesybų dydžio, galėjo tik prognozuoti, tačiau ne pagrįstai numatyti konkretų numatomo pirkti žemės sklypo vertės rinkoje padidėjimą, nes šis padidėjimas nepriklausė nuo šalių valios. Be to, preliminarios sutarties šalys nustatytų netesybų nesusiejo su galimais ateityje numatytos pagrindinės sutarties objekto - žemės sklypo – vertės pokyčiais. Dėl šios priežasties ieškovas negalėjo pagrįstai tikėtis konkretaus šio turto vertės padidėjimo. Šalių aptarto žemės sklypo kaina išaugo ne dėl subjektyvių atsakovo veiksmų, kuriais jis pažeidė įsipareigojimus parduoti sklypą, o dėl objektyvių žemės rinkoje įvykusių pokyčių, už kuriuos šalys preliminarioje sutartyje atsakomybės neprisiėmė.

*Pagal 2004 m. sausio 9 d. preliminarią sutartį šalis, nesudariusi pagrindinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties iki nustatyto termino pabaigos ir taip, nesant sutarties nevykdymui jokio pagrindo, pažeidusi savo sutartinius įsipareigojimus, turi kitai šaliai sumokėti netesybas baudos forma. Byloje nustatyta, kad atsakovas R. K. nesudarė pagrindinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties iki numatyto termino ir taip pažeidė savo įsipareigojimus ieškovui. Ieškovas dėl atsakovo kaltės prarado galimybę įsigyti žemės sklypą už preliminarioje sutartyje nurodytą 20 000 Lt kainą, dėl to ši suma laikytina ieškovo prarastos galimybės sudaryti pagrindinį sandorį (pirkimo-pardavimo sutartį) verte. Ši suma būtų išnagrinėjusių pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų pagrįstai pripažinta įrodytais ieškovo nuostoliais ir priteista iš atsakovo.*⁸⁸

Apibendrinami preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju atsirandančių nuostolių atlyginimo klausimų analizę darome išvadą, jog esant

⁸⁷Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c. b. *V. Š. v. A. N., A. N.* Nr. 3K-P-382/2006.

⁸⁸Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b. *E.M. v. R. K.* Nr. 3K-3-585/2006.

šios preliminariosios sutarties pažeidimui nukentėjusiajai sąžiningai šaliai galima prisiteisti (a) nuostolius, patirtus kaip išlaidas preliminariosios sutarties sudarymui (derybų išlaidos, advokatų honorarai, kelionės išlaidos ir pan.), (b) nuostolius, patirtus kaip išlaidas pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį (priešprojektiniai darbai, remonto darbai ir pan.), (c) nuostolius, patiriamus kaip išlaidas sudarant pažeistą sutartį pakeičiančią sutartį (kainų skirtumas, kitos sutarties sudarymo išlaidos ir pan.), (d) prarastos galimybės piniginę vertę, kuri iš dalies apima ir (c) punkte nurodytas išlaidas bei kitokius galimus patirti nukentėjusiosios šalies nuostolius. Tuo tarpu Lietuvos teisės doktrinoje formuota taisyklė dėl netiesioginių nuostolių atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju teismų praktikos yra keičiama ir tikėtina, jog preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju, sąžininga nukentėjusioji šalis galėtų prisiteisti ir kitokio pobūdžio tiesioginius ir netiesioginius nuostolius, kuriuos ji sugebėtų įrodyti.

4. PRELIMINARIOSIOS NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIES IR KITŲ, NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ APYVARTOJE NAUDOJAMŲ, SUSITARIMŲ SANTYKIS

Teisinėje praktikoje dažnai iškyla preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių, kaip teisiškai šalis įpareigojančių ikisutartinių dokumentų, ir teisiškai neįpareigojančių ikisutartinių dokumentų bei pagrindinių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių santykio problemų. Tai, jog preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje privalo būti nurodytos visos esminės būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos, neretai sukelia nepageidautinų teisinių pasekmių. Pavyzdžiui, tokia preliminarioji sutartis, kurioje bus neaptarta nors viena, esmine laikoma nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga, nesukels teisinių padarinių, t. y. ji bus tik teisiškai neįpareigojantis moralinis šalių susitarimas. Galimos ir kitokios situacijos. Kadangi preliminariojoje sutartyje privalo būti nurodytos esminės būsimos pagrindinės sutarties sąlygos, o susitarimas, kuriuo suderinamos visos esminės jo sąlygos yra laikomas sudaryta sutartimi, neretai gali nutikti ir taip, kad šalių laikyta preliminarįja, nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis bus pripažinta pagrindine. Būtent preliminariųjų sutarčių perkvalifikavimo į pagrindines bei jų santykio su neįpareigojančiais ikisutartiniais dokumentais problemos ir yra analizuojamos šioje darbo dalyje.

4.1. Teisiškai įpareigojančių ir teisiškai neįpareigojančių susitarimų skirtumai

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuluota visų esminių būsimos pagrindinės sutarties sąlygų nustatymo preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje taisyklė, kurią pripažįsta ir kai kurie Lietuvos teisės mokslininkai⁸⁹ reikštų, kad tik tokia preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, kurioje aptariami būsimos pagrindinės sutarties dalykas, kaina ir teisės į žemės sklypą, kuriame yra sutarties dalykas, bus laikoma atitinkančia preliminariosios sutartims taikomus reikalavimus. Vadinasi, bet koks susitarimas dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje, kuriame nėra aptariamos, pvz. pirkėjo teisės į žemės sklypą, nebūtų laikomas preliminarąja sutartimi, o būtų vertinamas tik kaip teisiškai neįpareigojantis šalių susitarimas. Toks susitarimo teisinis kvalifikavimas, jei šalys iš tiesų siekė susitarti dėl būsimos sutarties sudarymo ateityje, yra ydingas, kadangi prieštarautų šalių valiai. Šalių sudaromame susitarime dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje nurodomas būsimos sutarties dalykas ir jo kaina turėtų būti pakankamomis sąlygomis laikyti preliminarąją sutartį sudaryta ir tai nesukeltų minėtų teisinių problemų.

Aiškinantis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties būtinųjų turinio sąlygų apimtį jos santykio su teisiškai neįpareigojančiais dokumentais atžvilgiu, vertėtų nesureikšminti Lietuvos teisės doktrinoje įsitvirtinusios nuomonės, jog esminėmis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis yra laikoma sutarties dalykas, kaina ir teisių į žemės sklypą, kuriame yra sutarties dalykas, aptarimas. Šioje situacijoje kompleksinis LAT suformuluotos būsimos pagrindinės sutarties esminių sąlygų numatymo preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje taisyklės taikymas kartu su teisės doktrinoje apibrėžiamu ir iš CK normų analizės išplaukiančiu esminių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų sąrašu komplikuočių preliminarųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo mechanizmą. Taisyklė, jog preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje privaloma aptarti būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyką, jo kainą ir teises į žemės sklypą, kuriame yra sutarties dalykas, turėtų būti švelninama ir sudarant tokias sutartis vertėtų apsiriboti tik sutarties dalyku ir kaina. Kaip jau minėta antroje šio magistro darbo dalyje, vertėtų taikyti taisyklę, kurią nors ir pripažindamas, jog preliminariojoje sutartyje privalo būti nurodytos esminės būsimos pagrindinės sutarties sąlygos, kai kuriose savo bylose taiko LAT - preliminarųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo atvejais, nurodydamas, kokios nekilnojamojo

⁸⁹ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. / red. doc. dr. D. Ambrasienė, dr. E. Baranauskas. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 311; Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 206.

daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos yra esminės ir būtinos nurodyti preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje, apsiriboja vien tik sutarties dalyku ir kaina.⁹⁰

Tik būsimos pagrindinės sutarties dalyko ir kainos nustatymas preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje padarytą preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartį sklandžiau praktikoje pritaikomu teisiniu įrankiu ir leistų išvengti preliminariosios sutarties ir teisiškai neįpareigojančių ikisutartinių dokumentų santykio problemų, t. y. būtų išvengiama situacijų, kuomet preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis būtų pripažinta teisiškai neįpareigojančiu ikisutartiniu dokumentu, nors šalių valia ir buvo sudaryti preliminariąją sutartį.

Užsienio valstybių teisės praktikoje taip pat pasitaiko problemų dėl teisiškai neįpareigojančių ikisutartinių dokumentų ir preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių santykio. Rusijos CK 429 str. 3 d. nustatyta sąlyga, jog preliminariojoje sutartyje turi būti numatytos esminės būsimos pagrindinės sutarties sąlygos šią sutartį taip pat daro ne tokia lanksčia. Bet kokios, esmine pagrindinės sutarties sąlyga laikytinos, sąlygos neįtraukimas į preliminariąją sutartį verčia šalių susitarimą laikyti ne preliminariąją sutartimi, bet teisiškai neįpareigojančiu ikisutartiniu dokumentu. Tokia praktika kai kurių teisininkų yra pagrįstai kritikuojama.⁹¹

Analizuojamų dokumentų rūšių santykio problemų kyla ir JAV. Čia preliminariosios sutartys yra vadinamos įvairiai. Kaip jos besivadintų, jos patenka į vieną iš dviejų kategorijų. Pirmosios yra preliminariosios sutartys, kurios paprasčiausiai yra skirtos patvirtinti šalies nusiteikimą sudaryti sutartį dar prieš sudarant formalesnį susitarimą. Toks dokumentas tarnauja kaip neįpareigojančių derybų atspirties taškas. Iš kitos pusės preliminarioji sutartis gali apimti visas esmines susitarimo sąlygas, dėl kurių toliau nebesiderama. Toks dokumentas yra teisiškai įpareigojanti ir galima įgyvendinti sutartis.

Būdingų teisinių bruožų, kuriais remiantis preliminarioji sutartis būtų kvalifikuojama kaip teisiškai įpareigojanti arba neįpareigojanti, nėra. Jeigu siekiama, kad preliminarioji sutartis būtų laikoma teisiškai neįpareigojančia, joje privalo būti raštu nustatyta, kad dokumentas yra skirtas tik diskusijoms ir, kad šalys susitaria, jog įpareigojančių sąlygų jame nėra. Nėra pakankama užsiminti, kad šalys ketina pasirašyti formalesnį susitarimą. Net ir esant neįsipareigojimo sąlygai preliminariojoje sutartyje, ji vis vien gali tapti teisiškai įpareigojančia.

⁹⁰Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“ Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. J. P. G. J., V. J. ir T. J. Nr. 3K-3-124/2006.

⁹¹M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 56.

Siekdamos išlaikyti neįpareigojančią preliminariosios sutarties prigimtį, šalys turi vengti bet koks elgesio priešingo neįpareigojančiai sutarties prigimčiai.⁹²

Iš čia pateiktų teisiškai įpareigojančių preliminariųjų sutarčių ir teisiškai neįpareigojančių ikisutartinių dokumentų bruožų matyti, jog svarbiausias kriterijus, pagal kurį JAV teisėje nustatoma, ar ikisutartinis dokumentas yra teisiškai įpareigojantis, ar ne, yra šalių valia ir elgesys po tokio dokumento pasirašymo. Jei jų veiksmai sudarius preliminariją sutartį leidžia teigti, kad šalys yra linkę būti teisiškai viena kitai įsipareigojusios, tai pasirašytas dokumentas turėtų būti laikomas teisiškai įpareigojančia preliminariąja sutartimi. Kiti svarbūs kriterijai, kurie padeda išspręsti teisiškai neįpareigojančių ikisutartinių dokumentų ir preliminariųjų sutarčių santykio klausimą JAV teisėje yra dokumento atitikimas vienos ar kitos jurisdikcijos atitinkamam statutui (Statute of Frauds), šalių ketinimai, dokumento tekstas ir nešališkas sutarties sąlygų aptarimas.

4.2. Preliminariosios ir pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties santykis

Sprendžiant, ar tarp šalių yra sudaryta preliminarioji, ar pagrindinė nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, svarbiausiu atskyrimo kriterijumi laikytina šalių valia. Tik aiškiai išreikštas ar numanomas šalių įsipareigojimas sudaryti preliminariją arba pagrindinę sutartį leidžia vienaip ar kitaip kvalifikuoti susitarimą. LAT savo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* Nr. 3K-P-382/2006 analizavo preliminariosios ir pagrindinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties skirtumus ir pateikė nuomonę, kad *tais atvejais, kai būtina atskirti preliminariją sutartį nuo pagrindinės, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje, lemiamą reikšmę turi susitarimą sudariusių šalių valia. Civilinių santykių dalyviai gali dėl kokių nors priežasčių nuspręsti pagrindinės sutarties nesudaryti iš karto, o numatyti, kad ją sudarys ateityje (tokiomis priežastimis gali būti, pavyzdžiui, neturėjimas tam tikro reikalingo leidimo, neturėjimas subjektinės teisės į daiktą, nepakankamas daikto parengimas pardavimui, nebuvimas galutinio apsisprendimo preliminariosios sutarties sudarymo metu ir pan.). Nustačius, kad išreikšta šalių valia aiškiai rodo jų susitarimą ateityje sudaryti kitą, t. y. pagrindinę, sutartį, konstatuotinas ikisutartinių santykių etapas ir preliminariosios sutarties sudarymo faktas.*

Preliminarioji sutartis nuo pagrindinės skiriasi savo turiniu. Sutarties turinys yra šalių consensus ad idem, t. y. šalių surastas sutarimas, bendra nuomonė. Nustatant tikrąją tam tikros sutarties šalių valią, taikytinos sutarčių aiškinimo taisyklės, nurodytos CK 6.193 straipsnyje.

⁹² G. C. Poindexter. Modern Real Estate Transactions: Letters of Intent in Commercial Real Estate // American Law Institute – American Bar Association Continuing Legal Education ALI – ABA Course of Study, July 27 – 30, 2005 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-25.

Kilus šalių ginčui, teismas turi nustatyti tikruosius šalių ketinimus ir pagal juos kvalifikuoti susitarimą teisės taikymo požiūriu: yra tai preliminarioji ar pagrindinė sutartis. 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 tvirtinimas prieštarautų šalių valiai ir pažeistų sutarties laisvės principą. Kartu Civilinių bylų skyriaus plenarinė sesija pabrėžia, kad kiekvienu konkrečiu atveju, sprendžiant šalių ginčą dėl jų sudarytos sutarties kvalifikavimo preliminariąja ar pagrindine sutartimi, ypač svarbu įvertinti sutarties šalių elgesį sąžiningumo aspektu. Sutarties aiškinimo taisyklių, ypač objektyviųjų kriterijų – protingumo ir sąžiningumo (CK 6.193 str. 1 d.) – taikymas leidžia išvengti nesąžiningos šalies piktnaudžiavimo, pasinaudojant gana neryškiais preliminariosios ir pagrindinės sutarties skirtumais.

Taigi būtų galima daryti išvadą, kad pagrindinė preliminariosios sutarties sąlyga, skirianti ją nuo pagrindinės sutarties, – aiškiai išreikštas ar akivaizdžiai (aiškiai) numanomas šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį.

Minėta, kad sprendžiant dėl konkrečios civilinių santykių dalyvių valia sudarytos sutarties esmės ir teisinės reikšmės, svarbiausias šaltinis yra sutarties turinys. Būtent pagal konkrečios sutarties turinį galima nuspręsti, pripažinti šią sutartį preliminariąja sutartimi ar kvalifikuoti joje įtvirtintą susitarimą kaip pagrindinę sutartį.

Iš CK 6.165 str. įtvirtintos preliminariosios sutarties sampratos matyti, kad iš šios sutarties kylančios prievolės dalykas yra asmenų veiksmai, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę sutartį. Tuo tarpu pagrindinėje sutartyje prievolės dalykas yra veiksmai, kurie arba patys turi vertybės reikšmę (pvz., atlygintinų profesionalo paslaugų teikimo sutartyje), arba veiksmai, kuriais objektas – vertybė – yra perduodamas kitai šaliai (parduodama, mainoma, dovanojama ir pan.).

Prelimnariosios sutarties atveju nėra prievolės objekto kaip tos turtinės vertybės, dėl kurios šalys sudaro pagrindinę sutartį. Tai – organizacinė sutartis, priskirtina ikisutartinių santykių stadijai. Tokia sutartimi nė viena iš šalių neįgyja turtinės naudos, kas yra būdinga pagrindinėms sutartims. Prelimnariosios sutarties objektas yra būsima pagrindinė sutartis, tačiau toks objektas negali būti pripažintas civilinių teisių objektu turtinių teisių požiūriu. Tai pagrindinis preliminariosios sutarties skiriamasis požymis nuo pagrindinės sutarties, nes pagrindinėje sutartyje objektas – turtinė vertybė, dėl kurios šalys sudaro sutartį, visuomet egzistuoja. Pagrindinėje sutartyje jos šalys arba viena iš šalių visuomet turi ir subjektinę teisę į tokį objektą arba ši teisė sukuriama fikcijos (ateities vizijos) būdu (pvz., būsimo daikto pirkimo–pardavimo sutarties atveju). Taigi preliminarioji sutartis yra sutartis dėl kitos (pagrindinės)

sutarties sudarymo, t. y. sutartis, iš kurios kyla šalių prievolė joje aptartomis sąlygomis sudaryti pagrindinę sutartį.

Nustatant, gali būti šalių susitarimas kvalifikuojamas kaip pagrindinė sutartis ar ne, esminę reikšmę turi šalių atlikti veiksmai, šių veiksmų tikslai, sutarties objekto formavimo specifika. Pavyzdžiui, kai viena šalis perduoda pagrindinės sutarties objektą valdyti kitai šaliai, o ši sumoka daikto kainą ar jos dalį, tai paprastai leistų teigti, kad sudaryta pagrindinė sutartis, nes šalys atliko būtent tuos veiksmus, kurie būdingi pagrindinei sutarčiai. Arba, pvz., CK 6.309 str. nurodyta, kad įsipareigojimas perduoti daiktą kartu perduodant daiktą būsimam pirkėjui valdyti yra laikomas to daikto pirkimu – pardavimu. Kai tokiais atvejais asmuo, įsipareigojęs pirkti ar perduoti daiktą, atsisako sudaryti sutartį įstatymų nustatyta forma, teismo pripažinimas, kad tokia sutartis sudaryta, reiškia ne ką kita kaip jos įforminimą.

Kita vertus, nustačius tokius šalių veiksmus, iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad šalys sudarė pagrindinę sutartį, tačiau gali būti, jog sudarytame susitarime šalys aiškiai išreiškė savo valią laikyti tokius veiksmus preliminaraus susitarimo sąlygomis. Pavyzdžiui, pirkimo–pardavimo sutarties objektas gali būti perduodamas būsimam pirkėjui naudoti tam, kad šis įvertintų, ar tas daiktas yra jam tinkamas ir pan., ir tik po to šalys gali tartis dėl jo pardavimo. Pinigai taip pat gali būti perduodami, pavyzdžiui, tam tikslui, kad pardavėjas galėtų atlikti parengiamuosius darbus, reikalingus pagrindinei sutarčiai sudaryti (pvz., parengti reikalingus dokumentus, projektus, planus ir pan.). Taigi negalima vienareikšmiškai teigti, kad šalių veiksmai, būdingi pagrindinės sutarties turiniui, reiškia tik pagrindinės sutarties sudarymą. Antra vertus, tokius atvejus vis dėlto reikėtų laikyti daugiau išimtiniais negu įprastais. Civilinių bylų skyriaus plenarinė sesija pažymi, kad visais atvejais esminis kriterijus atskirti preliminariąją sutartį nuo pagrindinės – atitinkamo susitarimo sudarymo metu buvusi šalių valia ir tikslas, kurio jos siekė šiuo susitarimu.⁹³

Šiame LAT nutarime suformuluotų taisyklių laikomasi ir naujausioje teismų praktikoje. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartimi civilinėje byloje S. J. v. T. B., D. B. Nr. 3K-3-620/2006 buvo išspręstas ginčas dėl preliminariosios žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties ir konstatuota, jog kai kyla ginčas, kokia sutartis buvo sudaryta (preliminarioji ar pagrindinė, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje), lemiamą reikšmę turi sutartį sudariusių šalių valios prasmė. Nustačius, kad išreikšta šalių valia rodo jų susitarimą ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį, pripažintinas ikisutartinių santykių etapas ir preliminariosios sutarties sudarymo faktas.⁹⁴

⁹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c. b. V. Š. v. A. N., A. N. Nr. 3K-P-382/2006.

⁹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. S. J. v. T. B., D. B. Nr. 3K-3-620/2006

PABAIGA

Teismų praktikos ginčiuose dėl preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties bei teisės doktrinos preliminariųjų sutarčių taikymo klausimais analizės pagalba šiame magistro darbe pateiktos ir išnagrinėtos pagrindinės preliminariosios sutarties taikymo Lietuvos teisėje tendencijos; įvertinta preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymo praktika preliminariųjų sutarčių apskritai taikymo kontekste; aprašyti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementai ir pateikta šios sutarties samprata; nustatytas būtinųjų preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio sąlygų sąrašas; įvertinta, kokie esminiai požymiai leistų kvalifikuoti preliminarią nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi įvardytą sutartį pagrindine ir nustatyti kriterijai, kuriais vadovaujantis būtų galima spręsti, ar šalys sudarė preliminarią, ar pagrindinę sutartį; įvertinta mokėjimų pagrindinės sutarties sąskaita galimybė pagal preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje nustatytas sąlygas; aptartos iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties kylančių prievolių užtikrinimo galimybės; išanalizuoti ir pateikti preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymo Lietuvoje ir užsienio valstybėse skirtumai bei panašumai. Taip įgyvendinti visi šiam magistro darbui kelti uždaviniai, išsamiai atsakyta į kiekvieną tyrimo metu išsikeltą klausimą.

Išsamios analizės pagalba gautų tyrimo rezultatų pagrindu galima teigti, jog pasitvirtino ir iškelta darbo mokslinė hipotezė, kad preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties teisinio reguliavimo problemų sumažės, jei reikalavimai šios sutarties turiniui bus sušvelninti, bus nustatytos taisyklės, pagal šią sutartį leidžiančios mokėjimus pagrindinės sutarties sąskaita, esminiu preliminariosios ir pagrindinės sutarties atskyrimo kriterijumi bus laikomi tikrieji šalių ketinimai (šalių valia), bei bus nustatyta galimybė prisiteisti netiesioginius nuostolius, atsirandančius dėl šios sutarties pažeidimų. Magistro darbe pateikti argumentai patvirtina šios hipotezės teiginius.

Be abejo, šis magistro darbas nepretendavo atsakyti į visus probleminius su preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių taikymu susijusius klausimus. Kai kuriems probleminiams aspektams paprasčiausiai pritrūko vietos dėl ribotos darbo apimties. Akivaizdu, jog be aptartų problemų, išsamios analizės reikalauja ir nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyko aptarimas preliminariųjų sutarčių sudarymo aspektu, statybos rangos sutarties ir preliminariosios nepastatyto namo ar buto pirkimo – pardavimo sutarties santykio problema, taip pat ir draudimas rankpinigiais užtikrinti preliminarią sutartį bei daugelis kitų klausimų, tačiau, preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo

sutarties praktinio pritaikomumo Lietuvos civiliniuose teisiniuose santykiuose klausimas, šios sutarties vieta ikisutartiniuose ir apskritai civiliniuose teisiniuose santykiuose, būtinųjų ir kitų šios sutarties turinio sąlygų sąrašas, atsakomybės už preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimą ribos, šios sutarties ir pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties santykis buvo pakankamai išanalizuoti, kad būtų galima daryti konkrečias magistro darbo išvadas, kurias čia ir pateikiame.

Išvados

1. Švelnesni reikalavimai preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turiniui padarytų šią sutartį daug lankstesniu ir priimtinesniu teisiniu įrankiu, o ją pasirašančioms šalims nereikėtų baimintis, jog preliminariąją sutartį, iškilus ginčui, teismas pripažins pagrindine. Reikalavimas jau preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje šalims susitarti dėl būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyko (duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamame daikte) ir kainos, o pagal CK bei teisės doktriną ir teisių į žemės sklypą, kuriame yra sutarties dalykas aptarimas, daro sutartį pakankamai sudėtinga, o jos sudarymą – tokį pat komplikuoatą, kaip ir pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo – sutarties sudarymą.

2. Taikant šiandieninius preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinio reikalavimus neišvengsime situacijų, kai preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartys, kuriose nėra aptartos visos esminės būsimos pagrindinės sutarties sąlygos nesukels jokių teisinių padarinių, o kai kurios preliminariosiomis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimis laikytos sutartys bus pripažintos pagrindinėmis. Kad tokių situacijų būtų išvengta, siūlytume nustatyti reikalavimą preliminariosiose nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyse susitarti tik dėl pagrindinės sutarties dalyko ar tik nurodyti gaires, kaip bus nustatytas dalykas pagrindinėje sutartyje, taip pat nurodyti kainą ar jos nustatymo kriterijus. Tokiu būdu bus išvengta nepageidautinų teisinių pasekmių: preliminariųjų sutarčių perkvalifikavimo į pagrindines ar jų kvalifikavimo kaip teisinių padarinių nesukeliančių dokumentų.

3. Visi Lietuvos teisėje žinomi prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai, išskyrus rankpinigius, gali būti naudojami ir prievolėms, kylančioms iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, užtikrinti. Remiantis tuo, kad preliminariajai sutarčiai taikytinos tokios pat taisyklės kaip ir sudarant pagrindinę sutartį, darytina išvada, kad preliminariąją sutartį galima užtikrinti tais sutarčių užtikrinimo būdais, kurių nedraudžia įstatymas.

4. Prievolių, kylančių iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, įvykdymo užtikrinimo ypatumai yra aiškinami atsižvelgiant į preliminariųjų sutarčių požymius. Tai, jog preliminariosios sutarties (taip pat ir preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties) negalima priverstinai įvykdyti teismo keliu reiškia ir tai, kad bet kuriuo prievolių įvykdymo užtikrinimo būdu bus užtikrintas ne preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalykas (veiksmai, kuriais siekiama pagrindinės sutarties sudarymo), o nukentėjusios šalies nuostolių atlyginimas.

5. Nors preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyku yra prievolė sudaryti pagrindinę sutartį, o prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo – atsiskaitymo funkciją, čia nesukuriama, tačiau įvertinę tai, jog teisinė praktika pasuko ta linkme, kad CK 6.165 str. pagrindu sudaromų preliminariųjų sutarčių pagrindu piniginiai mokėjimai visgi yra atliekami, o tam neprieštarauja ir pastarųjų dienų LAT praktika, darome išvadą, jog pinigų, atliekančių tiek užtikrinimo, tiek įrodymo funkcijas, perdavimas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pagrindu yra galimas ir tokios sutartys visais atvejais automatiškai nebus laikomos pagrindinėmis sutartimis. Svarbiausiu kriterijumi, leidžiančiu atskirti, ar sudaryta sutartis yra preliminarioji, ar pagrindinė, bus ne pinigų perdavimas jos pagrindu, bet šalių valia.

6. Draudimas priverstinai įgyvendinti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį jos pažeidimo, t. y. atsisakymo ar vengimo sudaryti pagrindinę sutartį, atveju yra visiškai pagrįstas, kadangi preliminarioji sutartis iš prigimties yra tik organizacinė, o galimybė ją įgyvendinti priverstinai tokią sutartį visiškai sutapatintų su pagrindine nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi. Toks sutapatinimas yra negalimas, nes taip būtų paneigta preliminariosios sutarties esmė, jos tikslai ir paskirtis.

7. Prelimariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju nukentėjusiajai sąžiningai šaliai galima prisiteisti (a) nuostolius, patirtus kaip išlaidas preliminariosios sutarties sudarymui (derybų išlaidos, advokatų honorarai, kelionės išlaidos ir pan.), (b) nuostolius, patirtus kaip išlaidas pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį (priešprojektiniai darbai, remonto darbai, detaliojo plano rengimas ir pan.), (c) nuostolius, patiriamus kaip išlaidas sudarant pažeistą sutartį pakeičiančią sutartį (kainų skirtumas, kitos sutarties sudarymo išlaidos ir pan.), (d) prarastos galimybės piniginę vertę, kuri iš dalies apima ir (c) punkte nurodytas išlaidas bei kitokius galimus patirti nukentėjusiosios šalies nuostolius. Tuo tarpu Lietuvos teisės doktrinoje formuota taisyklė dėl netiesioginių nuostolių atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju teismų praktikos yra keičiama ir tikėtina, jog preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimo atveju, sąžininga

nukentėjusioji šalis galėtų prisiteisti ir kitokio pobūdžio tiesioginius ir netiesioginius nuostolius, kuriuos ji sugebėtų įrodyti.

Siūlymai ir rekomendacijos

Magistro darbo išvadų pagrindu formuluojamas rekomendacijas bei pasiūlymus būtų tikslinga perkelti ir į praktinių teisinių santykių sferą. Šiame magistro darbe keltas ir analizuotas problemas būtų galima spręsti tam tikras taisykles įtvirtinant Lietuvos teismų praktikoje:

1. Siūlytume nustatyti aiškią taisyklę, jog preliminariosiose nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyse privaloma susitarti tik dėl pagrindinės sutarties dalyko ar tik nurodyti gaires, kaip bus nustatytas dalykas pagrindinėje sutartyje, taip pat nurodyti kainą ar jos nustatymo kriterijus. Tik šias sąlygas siūlytume laikyti būtinosiomis preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygomis.
2. Siūlytume nustatyti aiškią ir nedviprasmišką taisyklę, jog pinigų, atliekančių tiek užtikrinimo, tiek įrodymo funkcijas, perdavimas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pagrindu yra galimas ir tokios preliminariosios sutartys, pagal kurias perduodami pinigai, nebus automatiškai laikomos pagrindinėmis sutartimis.

Tikėtina, kad tokių taisyklių įtvirtinimas Lietuvos teisėje preliminariųjų nekilnojamojo daikto – pirkimo pardavimo sutarčių taikymo klausimus padarytų aiškesnius ir nesukeliančius tiek teisinių problemų, o preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartys, prisitaikiusios prie realių susiklosčiusių praktinių teisinių santykių, nors ir ne visiškai įgyvendindamos joms įstatymų leidėjo keltus tikslus, taptų aiškiai ir apibrėžtai taikomu teisiniu įrankiu nekilnojamojo turto sandoriuose.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės normų aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864) // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.
2. Lietuvos Respublikos įstatymas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo statutas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 36-887.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 100 – 2261.
4. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios, 1992, Nr. 28 – 810.
5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 34 – 620.
6. Rusijos federacijos civilinis kodeksas // <http://www.russian-civil-code.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-01.
7. Italijos civilinis kodeksas // <http://www.italianlaw.net/resources/glossary/italian-civil-code/>, prisijungimo laikas: 2006-11-01.
8. Vokietijos civilinis kodeksas // http://www.cis-legal-reform.org/civil-code/deutschland/buergerliches-gesetzbuch-index_ger.html, prisijungimo laikas: 2006-10-15.

Specialioji literatūra

9. D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. / red. doc. dr. D. Ambrasienė, dr. E. Baranauskas. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004.
10. S. L. Brodsky. Federal Courts in New York Provide Framework for Enforcing Preliminary Agreements // New York State Bar Journal, March / April, 2001 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.
11. E. Dambrauskas. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2004, Nr. 4.
12. C. J. Devlin, Esquire. How Binding Are Letters of Intent? // Main Bar Journal, September, 1995 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-18.
13. M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57); 4 (58).
14. A. Hamilton .Real Property Purchase and Sale Transactions // Milller and Star California Real Estate Forms, November 2005 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.

15. J. B. Health, Jr. Letters of Intent: Are They Binding? // Colorado Lawyer, October, 1995
// <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-10-30.
16. J. L. Hess, R. D. Humberger. An Introduction to Commercial Real Estate Development: Letters of Intent and Option / Purchase and Sale Agreements. // Advocate, January 1999
// <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.
17. E. Jovsa. Preliminarioji sutartis // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/3e8add10b375e?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20>, prisijungimo laikas: 2006-09-05.
18. M. Leon. Lessening the Risk of Letters of Intent // Los Angeles Lawyer, November, 2001
// <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.
19. A. F. Mcmillan. Buying in Hong Kong and Macao: Price is the Only Bar // International Herald Tribune, January 10, 2006 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-16.
20. V. Mikelėnas. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995.
21. V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.
22. V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001.
23. V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003.
24. V. Mikelėnas. Sutarčių teisės normų taikymas teismų praktikoje. 139 – ojo seminaro medžiaga. Vilnius: UAB „Mokesčių srautas“, 2006.
25. L. V. Papirtis Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija. Vilnius: LTU, 2002, Nr. 28 (20).
26. G. A. Pietrafesa. The Law Governing Letters of Intent and Other Preliminary Agreements // New Jersey lawyer, the Magazine, December. 2003 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-12-01.
27. G. C. Poindexter. Modern Real Estate Transactions: Letters of Intent in Commercial Real Estate // American Law Institute – American Bar Association Continuing Legal Education ALI – ABA Course of Study, July 27 – 30, 2005 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-25.
28. S. Selelionytė. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/4346ac277560a?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20>, prisijungimo laikas: 2006-10-12.

29. A. Smaliukas, V. Pacenkaitė. Mokėjimai pagal preliminarią sutartį Lietuvos teismų praktikoje // *Juristas*. Vilnius: Pačiolis, 2006, Nr. 11.
30. F. Stellingwerf and G. Mantese. Letters of Intent // *Michigan Bar Journal*, November, 2000 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-10-25.
31. T. Žukas. Preliminarioji sutartis // *Vadovo pasaulis*. Vilnius: Pačiolis, 2002, Nr. 7 – 8.
32. K. E. Witek. Drafting a More Predictable Letter of Intent – Reducing Risk and Uncertainty in a Risky and Uncertain Transaction // *Texas Intellectual Property Law Journal*, winter 2001 // <http://international.westlaw.com/>, prisijungimo laikas: 2006-11-10.

Teismų praktika

33. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 str. 1 d. 2 p., 69 str. 4 d. (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 str. 3 d. (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 str. 2 d. (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ bylos Nr. 33/03“.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c. b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Nr. 3K-7-23/2000.
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis c. b. *J. Paugaitė v. J. Solodovnikovas* Nr. 3K-3-704/2000.
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 4 d. nutartis c. b. *J. Sūdžius ir I. Sūdžiuvienė v. E. Puidokienė* Nr. 3K-3-949/2000.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c. b. *V. Pocius v. P. Dauksevičius, J. Žilinskienė, A. Radkevičienė* Nr. 3K-3-797/2001.
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c. b. *R. Trimailienė v. E. Bobrovskis* Nr. 3K-3-998/2001.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 5 d. nutartis c. b. *B. R. v. V. P.* Nr. 3K-3-218/2003.
40. Lietuvos apeliacinio teismo 2003 m. balandžio 11 d. sprendimas c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 2A-156/2003.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c. b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* Nr. 3K-3-966/2003.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis c. b. *R. Kijevičius v. UAB „Helenos kolekcija“, A. Seržantovič, A. Šukalovas* Nr. 3K-3-809/2003.

43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c. b. *V. Maniušienė UAB „Progresyvios investicijos“ UAB „Hanza lizingas“* Nr. 3K-3-451/2004.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. *M. Urbonas v. T. Urbonas* Nr. 3K-3-626/2004.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c. b. *P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė* Nr. 3K-3-11/2005.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis c. b. *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“* Nr. 3K-3-38/2005.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 28 d. nutartis c. b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“* Nr. 3K-3-79/2005.
48. Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. kovo 22 d. sprendimas c. b. *D. Jurėnas v. A. Mikoliūnienė, a. Mikoliūnas, G. Stasiulaitis* Nr. 2A-148/2005.
49. Lietuvos apeliacinio teismo 2005 m. balandžio 19 d. sprendimas c. b. *K. Majauskas v. UAB „Auruva“, V. Auškelis, AB „Vilniaus bankas“* Nr. 2A-113/2005.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c. b. *J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko* Nr. 3K-3-626/2004.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c. b. *A. Šiška v. „Teen challenge“* Nr. 3K-3-325/2005.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c. b. *V. Leonavičius v. S. Švabauskas* Nr. 3K-3-621/2005.
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis c. b. *UAB „Eurovista ir Ko“ A. L. Balevičienė* Nr. 3K-3-673/2005.
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006.
55. Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. balandžio 10 d. nutartis c. b. *UAB „Opus Arboris“ v. AB „Vakarų laivų gamykla“* Nr. 2A-98/2006.
56. Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. liepos 17 d. nutartis c. b. *UAB „Lidl“ v. V. T., B. T.* Nr. 2A-244/2006.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c. b. *S. A. v. UAB „Beržolė“* Nr. 3K-3-441/2006.
58. Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 10 d. nutartis c. b. *S. E. L. v. D. K.* Nr. 2A-169/2006.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c. b. *J. M. v. UAB „PVP“* Nr. 3K-3-522/2006.

60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c. b. *Ž. M. v. UAB „Eika“* Nr. 3K-3-511/2006
61. Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 30 d. nutartis c. b. *G. D. v. A. V.* Nr. 2A-391/2006.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c. b. *V. Š. v. A. N., A. N.* Nr. 3K-P-382/2006.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c. b. *E. M. v. R. K.* Nr. 3K-3-585/2006.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c. b. *S. J. v. T. B., D. B.* Nr. 3K-3-620/2006.

Travaux préparatoires

65. 2000 m. liepos 10 d. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento išvada Civilinio kodekso projektui (šeštoji knyga: prievolių teisė) Nr. P – 2530 // http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=104791&p_query=&p_tr2=, prisijungimo laikas: 2006-11-01.

Lex mercatoria

66. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2006 // <http://www.unidroit.org/>, prisijungimo laikas: 2006-10-26.
67. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2004. Rome: International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT), 2004.
68. Principles of European Commercial Law // <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.part1.1995/index.html>, prisijungimo laikas: 2006-11-02.

Elektroninės duomenų bazės

69. <http://www.infolex.lt/praktika>
70. <http://www.westlaw.com>

SANTRAUKA

Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis

Šiame magistro darbe, atsižvelgiant į tai, jog preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis tampa vis dažniau praktikoje taikomu ir vis reikšmingesniu civilinės teisės institutu, o jos taikymo tyrimų Lietuvos teisėje stokojama, bei įvertinus tai, kad Lietuvos teismų praktika sprendžiant ginčus, kylančius iš ikisutartinių teisinių santykių, o ypač ginčus dėl preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių, yra nenuosekli, analizuojamos preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties praktinio pritaikymo Lietuvos civiliniuose teisiniuose santykiuose problemos, šios sutarties vieta ikisutartiniuose ir apskritai civiliniuose teisiniuose santykiuose, būtinųjų ir kitų šios sutarties turinio sąlygų sąrašas, atsakomybės už preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties pažeidimą ribos, šios sutarties ir kitų nekilnojamųjų daiktų apyvartoje naudojamų civilinių sutarčių santykis bei kitos problemos.

Magistro darbe analizuojamos pagrindinės preliminariosios sutarties taikymo Lietuvos teisėje tendencijos; aprašomi preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties elementai ir pateikiama šios sutarties samprata; įvertinama, kokie esminiai požymiai leistų kvalifikuoti preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi įvardytą sutartį pagrindine ir nustatomi kriterijai, kuriais vadovaujantis būtų galima spręsti, ar šalys sudarė preliminariąją, ar pagrindinę sutartį; įvertinama mokėjimų pagrindinės sutarties sąskaita galimybė pagal preliminariojoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje nustatytas sąlygas; aptariamoms iš preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties kylančių prievolių užtikrinimo galimybės; išanalizuojami ir pateikiami preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties taikymo Lietuvoje ir užsienio valstybėse skirtumai bei panašumai.

Atliktos analizės išvadų pagrindu siūloma spręsti egzistuojančias galimybes atlikti mokėjimus pagal preliminariąsias sutartis, preliminariųjų ir pagrindinių sutarčių santykio ir kitas problemas. Rekomenduojama švelninti reikalavimus preliminariųjų nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių turiniui, aiškiai ir nedviprasmiškai įteisinti mokėjimus pagrindinių sutarčių sąskaita taip preliminariąją sutartį įtvirtinant kaip aiškiai ir apibrėžtai taikomą teisinį įrankį nekilnojamojo turo sandoriuose.

Pagrindinės sąvokos: preliminarioji sutartis, nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, sutarties turinys, sutarties laisvė.

Trumpa santrauka. Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis yra labai dažnai nekilnojamojo turto rinkoje naudojamas sandoris, tačiau išsamių tyrimų šia tema Lietuvos teisėje nėra, nors teismų praktika šiuo klausimu ir nenuosekli. Sprendžiant ginčus dėl šių sutarčių pažeidimo iškyla sutarties turinio, mokėjimų pagal ją, šios sutarties ir kitų sutarčių santykio problemų. Šiame darbe būtent ir analizuojamas preliminariosios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinys, galimybė pagal ją atlikti mokėjimus, jos užtikrinimo, atsakomybės už jos pažeidimą ir kitos problemos. Siūloma švelninti šios sutarties reikalavimų turinį, jos pagrindu aiškiai ir nedviprasmiškai leisti pinigų perdavimą.

Preliminary Sale – Purchase Agreement of Real Estate

Taking into account that preliminary sale - purchase agreement of real estate is an important and frequently used legal instrument in Lithuanian legal relationship but legal research on such agreement is poor, also case law on this issue is not consistent, this master thesis is analyzing the problems of practical use of preliminary sale – purchase agreement of real estate in Lithuanian civil legal relationship. The place of such agreement in pre-contractual and general civil legal relationship, the obligatory and other conditions of such agreement, civil liability for the breach of preliminary sale - purchase agreement of real estate, the interaction between the preliminary and primary agreement are also discussed in this master thesis.

The main tendencies of application of the preliminary sale – purchase agreement of real estate in Lithuanian law and the basic elements of such agreement are described in this master thesis, also the definition of preliminary sale – purchase agreement of real estate is given. The evaluation of essential features which distinguish the preliminary sale – purchase agreement of real estate and primary sale - purchase agreement of real estate, also the criteria which allow to distinguish them are discussed. Also a great attention is paid to payments according to terms and conditions of the preliminary sale – purchase agreement of real estate. Security of obligation deriving from such agreement is also an object of this master thesis.

On the basis of the findings of the research it is offered to solve the existing problems of payments on the grounds of the conditions established in the preliminary sale – purchase agreement of real estate, also to solve the problem of distinguishing the primary and preliminary sale - purchase agreement of real estate. It is recommended to lessen the requirements for the

conditions of such agreement, also to unconditionally legalize payments according to conditions established in such agreement. The aim of this master thesis is to prove that such changes, if applied, would make a preliminary sale – purchase agreement of real estate a more effective and useful legal instrument.

Keywords: preliminary agreement, sale – purchase agreement of real estate, preliminary sale – purchase agreement of real estate, content of contract, freedom of contract.

Short summary. Preliminary sale – purchase agreement of real estate is a transaction frequently used in real estate market, however there is no exhaustive research on this issue even though the case law of the courts of Lithuania on this issue is inconsistent. Many problems arise when solving the cases on this issue: problem of the content of such agreement, payment problem, problem of the distinction of preliminary and primary agreement. This master thesis analysis the content of preliminary sale – purchase agreement of real estate, possibility to make payments according to conditions of this agreement, security, liability and other questions concerning preliminary sale - purchase agreement of real estate. It is offered to lessen the content requirements of such agreement, also to unconditionally let payments on the grounds of this agreement.

Liudas Basiulis

Preliminary Sale – Purchase Agreement of Real Estate