

**Vilniaus universitetas Teisės fakultetas
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Vaivos Vaičiulytės
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

Preliminarios sutarties instituto taikymas teismų praktikoje

Vadovas: Asist. S. Drazdauskas

Recenzentas: Asist. R. Juzikienė

Vilnius 2008

TURINYS

IŽANGA	3
I. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES SAMPRATA IR JOS BRUOŽAI.....	6
II. MOKĖJIMŲ PAGAL PRELIMINARIAJĄ SUTARTĮ PROBLEMATIKA	14
III. TEISINIO KVALIFIKAVIMO PROBLEMA.....	23
3.1. Preliminariosios sutarties ir pagrindinės sutarties atskyrimo problema.....	23
3.2. Preliminariosios sutarties ir ikisutartinio dokumento, nesukuriančio teisinių pasekmių, atskyrimo problema	29
IV. ATSAKOMYBĖ UŽ PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PAŽEIDIMĄ.....	32
4.1. Civilinės atsakomybės preliminariosios sutarties pažeidimo atveju rūšis	32
4.2. Būtinės sąlygos atsakomybei pagal preliminariją sutartį atsirasti	35
4.3. Nuostolių, atlygintinų pažeidus preliminariją sutartį, apimtis	38
4.4. Preliminariosios sutarties pažeidimo atveju atlygintinų netesybų dydžio problema.....	44
V. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PRIVERSTINIO ĮGYVENDINIMO GALIMYBĖ.....	48
VI. CK 6.401 STRAIPSNIO TAIKYMO IR AIŠKINIMO TEISMŲ PRAKTIKOJE PROBLEMATIKA	53
IŠVADOS	61
LITERATŪROS SĄRAŠAS	62
SANTRAUKA	68
SUMMARY	70

IŽANGA

Temos aktualumas ir originalumas. Plečiantis ekonominiam bendradarbiavimui, ikisutartinių santykių ir preliminariosios sutarties, kaip šių santykių baigiamojo etapo, reikšmė nuolat didėja. Preliminarioji sutartis yra realus tam tikrų derybinių žingsnių rezultatas. Pažymėtina, kad šitokio pobūdžio sutarties senasis 1964 m. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nenumatė. Nepaisant to, ji buvo žinoma doktrinoje, ją pripažino ir teismų praktika, mėginusi pateikti minimos sutarties sampratą, ją išrutulioti. Vėliau, t.y. 2000 m., preliminariosios sutarties institutas buvo įtvirtintas pozityviojoje teisėje – naujajame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau ir – Civilinis kodeksas; CK). Nepaisant šio instituto perkėlimo į įstatymų lygmenį, jo lakoniškas ir abstraktus reglamentavimas lėmė nevienodą preliminariosios sutarties teisminių interpretavimą. Antai per pastarąjį dešimtmetį galima išskirti per 50 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau ir – LAT), jau nekalbant apie žemesniųjų instancijų teismų, išnagrinėtų bylų, skirtų preliminariosios sutarties sampratos ir tam tikrų jos aspektų atskleidimui. Nors, remiantis Lietuvos Respublikos teismų įstatymu, LAT turi formuoti vienodą teismų praktiką, tačiau pastaroji preliminariosios sutarties instituto kontekste yra ganėtinai prieštaringa, dinamiška, akivaizdus tų pačių klausimų sprendimų skirtingumas. Tai lėmė nenuoseklios teismų praktikos susiformavimą, kas savo ruožtu įtakojo civilinių teisinių santykių nestabilumą, neapibrėžtumą, jų dalyvių netikrumo jausmą, nežinant koki originalų sprendimą Teismas priims kitoje faktinėmis aplinkybėmis bemaž visiškai vienodoje byloje. Būtent tas faktas, kad teismų praktika vystosi, kinta, ir lemia nagrinėjamos temos aktualumą. Manytina, kad įvertindami tai, nemažai dėmesio teismų praktikos preliminariosios sutarties instituto aspektu analizei skyrė tokie Lietuvos teisininkai kaip M. Gedeikis, S. Bliuvaitė mokslinėje publikacijoje „Preliminarioji sutartis“¹, A. Smaliukas, V. Pacenkaitė publikacijoje: „Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje“² - šie teisininkai padėjo autorei kai kuriais diskutuotiniais klausimais susiformuoti savo nuomonę. Preliminariąją sutartį reglamentuojančių normų bendrąją analizę yra atlikę doc. dr. L.V. Papirtis³, S. Selelionytė⁴, E. Dambrauskas⁵. Beje, pavyko surasti keletą magistro darbų, kurie susiję su

¹ Gedeikis, M. ; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. Justitia, 2005 m. Nr. 3, p. 50-60; Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. Justitia, 2005m. Nr. 4, p. 61-70.

² Smaliukas, A; Pacenkaitė V. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje. Juristas, 2006 m. Nr. 11, p. 3-7.

³ Papirtis, L.V. Preliminarioji sutartis. Jurisprudencija. Vilnius: LTU, 2002 m. Nr. 28 (20).

⁴ Selelionytė, S. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės. www.verslas.banga.lt, [žiūrėta 2007 m. gruodžio 10 d.]

⁵ Dambrauskas, E. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl ateities. Juristas, 2004 m. Nr. 4, p. 13-16.

preliminariosios sutarties institutu: V. Pacenkaitė „Sutarčių laisvės principo ribojimai: pareiga sudaryti sutartį“, A. Jakaitė „Sąžiningumo pareiga ikisutartiniuose santykiuose“. Nepaisant paminėtų darbų gausos nepavyko aptikti mokslinio darbo, kuriame būtų kompleksiskai ir nuosekliai ištirta, išanalizuota dinamiška Lietuvos teismų praktika ir pateiktas teismų pozicijų vertinimas. Viso to atskleidimas šiame magistro darbe lemia jo originalumą.

Tikslas. Išanalizuoti preliminariosios sutarties instituto aiškinimą ir taikymą Lietuvos teismų praktikoje dešimtmetį trukusiu laikotarpiu, išskirti esmines su preliminariąja sutartimi susijusias problemas, pateikti teismų pozicijų vertinimą, problemų sprendimo variantus, išdėstyti pasiūlymus įstatymų leidėjui itin diskutuotinais aspektais siekiant išvengti tolimesnių ginčų ir nesusipratimų teismų praktikoje.

Tyrimo objektas. Preliminariosios sutarties instituto taikymas ir aiškinimas teismų praktikoje ir civilinės teisės doktrinoje. Ikisutartiniai santykiai bendrąja prasme bus analizuojami tik tiek, kiek tai leis atskleisti preliminariosios sutarties, kaip baigiamojo jų etapo, ypatumus.

Tyrimo metodai. Siekiant tinkamai ir analitiškai pažvelgti į nagrinėjamą sritį, darbe taikomi ir derinami įvairūs nagrinėjimo metodai:

Dokumentų analizės metodas bus naudojamas kaip teisės norminių aktų, teismų priimtų nutarčių, nutarimų, sprendimų tyrimo priemonė.

Analizės metodas bus naudojamas suskaidant ir ištiriant preliminariosios sutarties privalomus elementus, išskiriant dvi atskiras CK 6.401 straipsnyje įtvirtintas sutarčių rūšis.

Lyginimo metodo pagalba bus lyginamas Lietuvoje ir, didžiąja dalimi, Rusijoje esantis preliminariosios sutarties reglamentavimas, kadangi LR CK 6.165 straipsnis, reglamentuojantis preliminariąją sutartį, buvo transplantuotas būtent iš tos valstybės. Šis metodas bus priemonė bandant pagrįsti vienokią ar kitokią nuomonę, patvirtinti tam tikrus teiginius, pavyzdžiui, žvelgiant į Rusijos Federacijos civilinį kodeksą (toliau – RF CK) straipsnį, reglamentuojantį preliminariąją sutartį, bus bandoma pagrįsti išvadą, kad analogiškai jame įtvirtintam reikalavimui preliminarinioje sutartyje įvardinti visas esmines būsimos pagrindinės sutarties sąlygas, LR CK įstatymų leidėjas sąvoka „aparttos sąlygos“ taipogi turėjo galvoje pagrindinės sutarties esmines sąlygas.

Lyginamojo istorinio metodo pagalba bus vertinamas preliminariosios sutarties instituto aiškinimo ir taikymo kitimas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje.

Lingvistinis metodas bus priemonė aiškinantis tam tikrą abejonę keliančių sąvokų reikšmę ir prasmę, pavyzdžiui, ką reiškia „nepagrįstas vengimas“.

Teleologinis metodas pagelbės tiriant tikrąją normos tikslą, įstatymų leidėjo valią, pavyzdžiui, analizuojant, kokius nuostolius CK 6.165 straipsnio 4 dalyje turėjo galvoje įstatymų leidėjas.

Apibendrinimo metodas bus neretai taikomas analizuotai medžiagai apibendrinti, padarytoms išvadoms bei pasiūlymams formuoti.

Loginis metodas padės aiškintis teisės normų turinį, analizuoti ir susieti informaciją, spręsti iškeltas problemas, formuoti išvadas.

Šaltiniai. Siekiant darbe užsibrėžto tikslo bus analizuojama Lietuvos teismų praktika. Pagrindinis dėmesys bus skiriamas LAT nutartims, kadangi, būtent šis Teismas formuoja vienodą bendrosios kompetencijos teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus ir kitus teisės aktus. Nepaisant to, darbe tam tikrais klausimais bus pateikiamos ir įvertinamos kai kurios Lietuvos apeliacinio teismo (toliau ir – ApT) pozicijos. Pirmosios instancijos teismų (toliau ir – PIT) sprendimai nebus tyrinėjami ir analizuojami (išskyrus tam tikras išimtis), kadangi nagrinėdami bylas jie turi atsižvelgti į LAT formuojamą praktiką, kuri jau pati savaime yra pagrindinis šio darbo šaltinis. Teoriniu lygmeniu darbe neretai bus remiamasi originalia prof. V. Mikelėno lyginamosios teisės studija apie sutarčių teisę, kurioje nagrinėjama daugelis ne tik sutartinių, bet ir ikisutartinių klausimų⁶, taipogi minėtomis M. Gedeikio ir S. Bliuvaitės bei A. Smaliuko ir V. Pacenkaitės publikacijomis.

⁶ Mikelėnas, V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996 m.

I. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES SAMPRATA IR JOS BRUOŽAI

1964 m. CK preliminariosios sutarties institutas nebuvo įtvirtintas, tačiau doktrinoje tokia sutartis buvo žinoma, kadangi egzistavo sutarčių skirstymas į galutines ir parengtines (taip doktrinoje buvo vadinama preliminarioji sutartis). Parengtinės sutarties egzistavimas buvo grindžiamas tuo, kad remiantis 1964 m. CK 4 straipsniu nebuvo draudžiami sandoriai, kurie įstatymo nenumatyti ir jam neprieštaraujantys, o iš tokių sandorių atsirandančios teisės ir pareigos buvo pripažįstamos. Kadangi parengtinės sutartys neprieštaravo bendrosioms civilinių įstatymų normoms, todėl jos galėjo būti sudaromos. Prelimnariosios sutarties institutą dar iki naujojo CK įsigaliojimo pripažino ir teismų praktika. LAT 2003 m. gruodžio 3 d. nutartyje civilinėje byloje AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“ pažymėjo, kad „prelimnariosios sutarties 1964 m. CK prievolių teisė specialiomis teisės normomis neišskyrė į atskirą šalių susitarimų rūšį, kaip tai yra padaryta 2000 m. CK 6.165 straipsnyje, tačiau tokios sutarties sudarymas ir jos pagrindu kylančių civilinių teisių ir pareigų įgyvendinimas savaime nepažeidė tuo metu galiojančių imperatyvių civilinės teisės normų“⁷. Įsigaliojus naujam CK, preliminariosios sutarties institutas atsirado ir pozityviojoje teisėje (CK 6.165, 6.401 straipsniai).

2000 m. CK preliminariosios sutarties samprata pateikiama CK 6.165 straipsnio 1 dalyje nurodant, jog preliminarią sutartimi laikomas toks šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą - pagrindinę - sutartį. Toks, sakykime, ganėtinai lakoniškas preliminariosios sutarties įvardijimas, nenurodant aiškiai ir nedviprasmiškai būtinų jos galiojimo sąlygų (išskyrus CK 6.165 straipsnio 2 dalyje nustatytą privalomos formos reikalavimą) lėmė nevienodą jų traktavimą teismų praktikoje. Vertinant ją ir remiantis civilinės teisės doktrina bus bandoma išsiaiškinti privalomus preliminariosios sutarties elementus.

Vadovaujantis klasikine civilinės teisės doktrina, sutartys galioja tiktai esant šalių valios ir jos išreiškimo vienybei, teisėtam jos turiniui, veiksniams jos dalyviams ir jos atitikimui įstatymo nustatytai formai⁸. Iš to išeina, kad preliminariosios sutarties, kaip ir bet kurio kito sandorio, privalomi elementai yra: 1. šalys ir jų veiksnumas; 2. šalių susitarimas sukurti teisinius santykius (lot. *consensus ad idem*), t.y. šalių valios sutapimas 3. forma; 4. turinys.

⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“, Nr. 3K-3-10052003, kat. 37.6; 37.4; 94.5.

⁸ Vitkevičius, *et all.* Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997 m., p. 379.

1. Šalys ir jų veiksnumas

Pažymėtina, kad CK 6.165 straipsnis jokių draudimų fiziniams ar juridiniams asmenims sudaryti pagrindinę sutartį nenumato, kitaip nei CK 6.401 straipsnis, kuris išakmiai apibrėžia šio straipsnio 1-4 dalyse reglamentuotos specialiosios preliminariosios sutarties šalis: pirkėju gali būti tik fizinis asmuo, o pardavėju – tik juridinis. Tačiau ir šiuo atveju įstatymas nenurodo, jog pardavėju gali būti tik tam tikros teisinės formos juridinis asmuo. Teismų praktikoje tokios taisyklės nuosekliai laikomasi. Antai LAT 2002 m. gruodžio 12 d. nutartyje c.b. *Ž. Semenejeva v. 553 GNSB, UAB "Biveka"*⁹ tarp fizinio asmens ir gyvenamųjų namų savininkų bendrijos susiklostę teisiniai santykiai buvo kvalifikuoti kaip preliminari nepastatyto buto pirkimo-pardavimo sutartis, kas vienareikšmiškai lemia Teismo poziciją, jog nepaisant to, kad gyvenamųjų namų savininkų bendrija steigama specialiam, ne ūkiniam-komerciniam tikslui, ji gali būti pardavėju CK 6.401 straipsnio prasme. Priešingas to interpretavimas (ribojant galimybę būti aptariamąs sutarties subjektu remiantis teisinės formos kriterijumi) būtų nesuderinamas su konstituciniu asmenų lygiateisiškumo principu, įtvirtintu Lietuvos Respublikos Konstitucijos 29 straipsnyje.

2. Šalių susitarimas sukurti teisinius santykius (lot. *consensus ad idem*), t.y. šalių valios sutapimas

Šis elementas apibūdina šalių susitarimą sukurti tarpusavio teisinį įsipareigojimą ateityje sudaryti preliminariojoje sutartyje numatytą sutartį. Kitaip tariant, jis reiškia, kad preliminariojoje sutartyje šalys privalo įtvirtinti aiškų abiejų kontrahentų ketinimą. Tokio ketinimo nedviprasmiškas ir aiškus išreiškimas preliminariojoje sutartyje yra vienas iš kriterijų nustatant, kad šalys sudarė būtent preliminarąs pobūdžio susitarimą, o ne pagrindinę sutartį. Kaip pažymėjo LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartyje c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, „pagal įstatyme įtvirtintą preliminariosios sutarties sampratą, pagrindinis šios sutarties bruožas - aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą - pagrindinę sutartį; <...> Tais atvejais, kai būtina atskirti preliminarąją sutartį nuo pagrindinės, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje, lemiamą reikšmę turi susitarimą sudariusių šalių valia“¹⁰.

3. Forma

Tai yra kitas būtinas preliminariosios sutarties elementas. Kaip įtvirtinta CK 6.165 straipsnio 2 dalyje, preliminarioji sutartis turi būti rašytinė, o šio reikalavimo nesilaikymas daro preliminarąją sutartį negaliojančia. CK 6.401 straipsnyje įtvirtintai specialiai

⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. *Žydrė Semenejeva v. 553 Gyvenamųjų namų statybos bendrija*, Nr. 3K-7-1156/2002, kat. 31.4; 36.4; 47.3; 94.1; 94.2.

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.

preliminarijai sutarčiai įstatymas nenustato konkrečių formos reikalavimų, vadinasi, sudarant tokią sutartį turi būti vadovaujama bendromis taisyklėmis, įtvirtintomis CK 6.165 straipsnyje, t.y. tokia sutartis turi būti sudaryta raštu. Be abejo, remiantis CK 1.77 straipsnio 1 dalimi, šalys gali pasirinkti griežtesnę, kartu ir patikimesnę sandorio formą, kitaip tariant, susitarti tokią sutartį sudaryti notarine tvarka, tačiau tokiu atveju, pagal CK 6.181 straipsnio 3 dalį, preliminarioji sutartis bus laikoma sudaryta tik tada, kai ji bus įforminta šalių sutartu būdu.

Reikia pažymėti, kad LAT iki CK įsigaliojimo savo praktikoje ne visuomet griežtai laikėsi tokios pozicijos. Kaip pavyzdį galima pateikti civilinę bylą *V. Vaitkevičius v. J. Dzimidienė*¹¹. Pagal šios bylos aplinkybes šalys buvo žodžiu susitarusios, jog atsakovė ateityje parduos, o ieškovas nupirks kavinę. Pagal šį žodinį susitarimą ieškovas atsakovei sumokėjo 20 000 Lt avansą, o kadangi atsakovė pagrindinę sutartį sudaryti atsisakė, ieškovas, nors ir nepateikęs jokių rašytinių įrodymų, reikalavo sumokėtą avanso sumą grąžinti. Visų instancijų teismai tarp šalių sudarytą susitarimą kvalifikavo preliminariąja sutartimi, nors, kaip minėta, jis ir nebuvo sudarytas rašytine forma. Be kita ko, LAT konstatavo, kad „iš bylos duomenų matyti, kad ieškovas kaip tik ir reikalavo atlyginti jo turėtus nuostolius – sugrąžinti sumokėtą avansą, nes atsakovė atsisakė parduoti pastatą, dėl kurio pirkimo-pardavimo buvo susitarta ir už kurį sumokėtas 20 000 litų avansas“¹². Kaip matyti iš šios bylos teismai iki naujojo CK įsigaliojimo nebuvo griežti preliminariosios sutarties formos klausimu, tačiau šiai dienai, turint imperatyvų įstatymo reikalavimą dėl preliminariosios sutarties formos, jokia būdu nebūtų įmanomas toks bylos išsprendimo kelias, kadangi CK 1.93 straipsnio 1 dalis teigia, jog įstatymo reikalaujamos formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį tik tuo atveju, kada toks negaliojimas įsakmiai nurodytas įstatymuose, tuo tarpu CK 6.165 straipsnio 2 dalis kaip tik tokį reikalavimą įsakmiai ir pateikia. Be kita ko, nesilaikant įstatymų leidėjo nustatytos formos, galėtų atsirasti itin daug erdvės piktnaudžiauti, šalių santykiai būtų visiškai neapibrėžti. Susiklosčius tokiai padėčiai, preliminarioji sutartis padarytų daugiau žalos nei duotų naudos¹³.

4. Turinys

Preliminariosios sutarties turinys reikšmingas tuo, kad jis yra svarbus nustatant pačios preliminariosios sutarties teisinę galią ir reikšmę: nuo sutarties turinio priklauso, ar ji bus pripažinta preliminariąja sutartimi, ar teisinių padarinių nesukeliančiu dokumentu, ar netgi

¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. vasario 11 d. nutartis c.b. *V. Vaitkevičius v. J. Dzimidienė*, Nr. 3K-3-262/2002, kat. 32.4; 38.2.

¹² *Ibid.*

¹³ Dambrauskas, E. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl ateities. *Juristas*, 2004 m. Nr. 4, p. 13; 14-15.

sudaryta pagrindine sutartimi¹⁴. Sutarties turinys teisės literatūroje apibrėžiamas kaip sudarytos sutarties sąlygų sistema¹⁵.

Galiojantis CK išskiria esmines sutarties sąlygas. Esminės sutarties sąlygos yra sąlygos, kurios laikomos tokiomis pagal įstatymą arba yra būtinos tokioms sutartims, taip pat visos sąlygos, dėl kurių vienos šalies pareiškimu būtina susitarti¹⁶. Neabejotina, kad dėl jų būtina susitarti ir sudarant preliminariąją, kaip ir bet kurią kitą, sutartį. Tikslu suvokti preliminariosios sutarties esmę, svarbu išsiaiškinti, kokios gi yra preliminariosios sutarties esminės sąlygos.

Sutarties dalykas, objektas. Negali egzistuoti prievolės be dalyko¹⁷, o kadangi iš preliminariosios sutarties kyla prievolė ateityje sudaryti kitą sutartį, būtina įvardyti, koks yra šios prievolės dalykas. Kaip pažymėjo LAT 2006 m. lapkričio 6 d. plenarinės sesijos nutarime, „iš preliminariosios sutarties kylančios prievolės dalykas yra asmenų veiksmai, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę sutartį“¹⁸. Iš šio Teismo pateikto dalyko apibrėžimo išplaukia, kad preliminariosios sutarties prievolės dalykas ir yra pati prievolė ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Pagal iš romėnų teisės atėjusį prievolių skirstymą į rūšis, remiantis jų dalyku, iš preliminariosios sutarties kylančios prievolės dalykas apibūdinamas kaip dalykas *ka nors padaryti, atlikti* (lot. *facere*)¹⁹. Tuo tarpu preliminariosios sutarties objektas, t.y. tai, dėl ko tarp teisės subjektų susidaro prievoliniai teisiniai santykiai, kaip pažymėjo LAT, „yra būsima pagrindinė sutartis, tačiau toks objektas negali būti pripažintas civilinių teisių objektu turtinių teisių požiūriu“²⁰.

Aptartos sąlygos. Manytina, kad „aptartos sąlygos“ pagal CK 6.165 straipsnio 1 dalį turėtų detalizuoti preliminariosios sutarties objektą, t.y. būsimą pagrindinę sutartį. Kadangi, remiantis CK 6.165 straipsnio 1 dalimi, būtent aptartomis sąlygomis yra sudaroma pagrindinė sutartis, vadinasi, šių sąlygų numatymas preliminariojoje sutartyje yra pastarosios esminė sąlyga. Pažymėtina, kad teismų praktikoje formuluotė „aptariamoms sąvokos“ ne visada buvo suprantama vienodai.

Pateiksime kaip pavyzdį dvi bylas, kurios iš pirmo žvilgsnio atrodo panašios, tačiau įsigilinus pastebimi jų skirtumai, kurie lemia vieno iš šių bylų sprendimų kritiką.

¹⁴ Gedeikis, M.; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005 m. Nr. 3, p. 50; 55.

¹⁵ Mikelėnas, V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: *Justitia*, 1996 m., p. 313.

¹⁶ Juknevičiūtė, V. Sutarčių teisės aspektai. *Vadovo pasaulis*, 2001 m. Nr. 1.

¹⁷ Mikelėnas, V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: *Justitia*, 2003 m., p. 20.; Mikelėnas, V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: *Justitia*, 2002 m., p. 47.

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

¹⁹ Mikelėnas, V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: *Justitia*, 2002 m., p. 67-68.

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

Pirmiausia paminėtina LAT 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius*, kurioje tarp šalių sudarytą sutartį Teismas pripažino ne kaip medienos pirkimo-pardavimo sutartį, o kaip sutartį dėl pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ateityje, kadangi šalys nebuvo susitarusios dėl visų esminių sąlygų, t.y. jos nebuvo susitarusios dėl dalyko, tiksliau, nors jį ir buvo įvardijusios, bet nebuvo nustatytas jo kiekis, kadangi dar nebuvo įforminta nuosavybės teisė į sklypą, kuriame buvo šalių aptarta mediena, todėl sudarant sutartį nebuvo aišku, kiek bus leista kirsti medienos²¹. Kitas pavyzdys – LAT 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. *AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“*²². Pagal nustatytas šios bylos faktines aplinkybes kontrahentai buvo sudarę sutartį, jų pačių pavadintą pirkimo-pardavimo sutartimi, kuria šalys įsipareigojo viena kitai tiekti prekes arba vykdyti užsakymus, atsiskaitant tarpusavio užskaitos aktais. Sutartimi šalys prekių neįvardino: nenurodė nei jų pavadinimo, nei kiekio. Kasacinės instancijos teismas nusprendė, jog „sutarties turinys patvirtina, kad ši sutartis savo teisine prigimtimi yra preliminarinioji sutartis²³“ (nors prieš tai nustatė, jog iš tarp šalių sudarytos sutarties turinio „negalima nustatyti nei <...> perduodamo turto (daikto) pavadinimo, nei kiekio²⁴“).

LAT pozicija antrojoje byloje yra kritikuotina, kadangi šalys ne tik kad nebuvo susitarusios dėl sutarties dalyko kiekio, bet net nebuvo įmanoma, skirtingai nei pirmosios bylos atveju, identifikuoti jo pavadinimo, kitaip tariant, buvo visiškai neaišku, dėl ko šalys susitarė. Esant tokiai situacijai kyla visiškai pagrįstas klausimas, ar galima preliminarią sutartimi įsipareigoti ateityje sudaryti pagrindinę sutartį dėl X prekių pirkimo-pardavimo. Pažymėtina, kad preliminariosios sutarties instrumentu šalys paprastai ir naudojami tuomet, kai pagrindinės sutarties neįmanoma sudaryti, nes dar nėra pagrindinės sutarties dalyko, tačiau bent jau jo gaires (bent pavadinimą) šalys preliminariniojoje sutartyje privalo nurodyti. Priešingu atveju būtų sukurtas teisinis neapibrėžtumas, neįmanoma nustatyti, kokio pobūdžio pagrindinę sutartį šalys ateityje susitarė sudaryti. Tai patvirtina ir LAT plenarinės sesijos nutarimu pateiktas nurodydamas, kad „preliminariojoje sutartyje turi būti įvardytas konkretus būsimos pagrindinės sutarties objektas, kuris, sudarant preliminarią sutartį, gali būti aiškiai identifikuotas arba gali būti susitarta jį tiksliai identifikuoti ateityje“²⁵. Akivaizdu, kad Teismas kalbėdamas apie pagrindinės sutarties objektą išlygą daro ne apskritai leisdamas jo nenurodyti, o

²¹ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius*, Nr. 3K-7-23/2000, kat. 43.

²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. *AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“*, Nr. 3K-3-10052003, kat. 37.6; 37.4; 94.5

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

suteikdamas galimybę jo tiksliai neidentifikuoti. Yra savaime aišku, kad tikslus objekto neidentifikavimas nėra tapatu visiškam jo nenurodymui. Kaip pažymėjo LAT 2004 m. kovo 3 d. nutartyje c.b. „*D. Butkienė, D. Butkus v. UAB „Mobusta“*“, „preliminariojoje sutartyje <...> būsimos sutarties esminės sąlygos nurodomos tam, kad būtų aišku, kokią konkrečią sutartį įsipareigojama sudaryti ateityje“²⁶. Be kita ko, suderinti esmines sąlygas preliminariniojoje sutartyje svarbu dar ir dėl to, kad vienai iš preliminariosios sutarties šalių nepritarus kitos šalies, sudarant pagrindinę sutartį, pateiktam pasiūlymui pakeisti ar papildyti sutarties esminę (-es) sąlygą (-as), yra suteikiama teisė preliminariosios sutarties atsisakyti²⁷. Remiantis minėtoje nutartyje pateikta Teismo pozicija, logiška ir visiškai pateisinama yra E. Dambrausko padaryta išvada, jog „pagrindinė sutartis turi būti sudaroma tik tomis esminėmis sąlygomis, kurios įtvirtintos preliminariniojoje sutartyje. Kitaip tariant, derantis dėl pagrindinės sutarties sudarymo, nė viena iš šalių negali reikalauti į sutartį įtraukti naujų sąlygų, laikytinų esminėmis sutarties sąlygomis, jei antroji šalis nesutinka“²⁸.

Apibendrintai galima padaryti išvadą, kad pagrindinės sutarties esminių sąlygų aptarimas preliminariniojoje sutartyje yra būtinas, be abejojimo, turint galvoje, kad tikslaus objekto identifikavimo teismų praktikoje nėra reikalaujama. Lyginamuoju metodu žvelgiant į kitose valstybėse keliamus reikalavimus preliminarinių sutarčių turiniui, manytina, kad padarytoji išvada yra visiškai teisinga. Antai Rusijoje, kaip ir Lietuvoje, pagrindinė sutartis turi būti sudaroma preliminariniojoje sutartyje numatytomis sąlygomis (RF CK 429 straipsnio 1 dalis). Pabrėžtina, RF CK, priešingai nei Lietuvos, preliminariją sutartį reglamentuojančio straipsnio 3 dalyje konkrečiai numatyta, kokios sąlygos turi būti numatytos preliminariniojoje sutartyje, - t.y. sąlygos, leidžiančios nustatyti pagrindinės sutarties dalyką, bei kitos esminės pagrindinės sutarties sąlygos²⁹. Italijoje bei Vokietijoje taip pat yra reikalaujama, kad preliminariniojoje sutartyje būtų aptartos visos esminės būsimos sutarties sąlygos³⁰.

Pažymėtina, kad skirtingai nei CK 6.165 straipsnyje, preliminariosios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties esminės sąlygos yra išvardytos įstatyme: būsto kaina, statybos terminai, rangovas, architektas ir kiti statybą ir jos priežiūrą atliksiantys asmenys, žemės sklypo, kuriame statomas namas ar butas, teisinis

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 3 d. nutartis c.b. *D. Butkienė, D. Butkus v. UAB „Mobusta“*, Nr. 3K-3-163/2004, kat. 32.1.

²⁷ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c.b. *S.A. v. UAB „Beržolė“*, Nr. 3K-3-441/2006, kat. 42.4.

²⁸ Dambrauskas, E. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl ateities. *Juristas*, 2004 m. Nr. 4. P. 13-16.

²⁹ Rusijos federacijos civilinis kodeksas. <http://www.russian-civil-code.com/>, [žiūrėta 2008 m. vasario 20 d.]

³⁰ Mikelėnas, V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996 m., p. 136, 163.

statusas, pirkėjo teisės į tą žemės sklypą ir kt. (CK 6.401 straipsnio 2 dalis). Neatskiriama preliminariosios sutarties dalis yra gyvenamojo namo ar buto projektas, jo sąmata ir kiti dokumentai (4 dalis)

Terminas. CK 6.165 straipsnio 2 dalis nustato, kad preliminariojoje sutartyje šalys turi nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti, tačiau čia pat pateikia tokios sąlygos nenumatymo teisinės pasekmės: „jeigu šis terminas nenurodytas, pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo“. To paties straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad, jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia. Sistemiškai aiškinant šio straipsnio 2 ir 4 dalis išeina, jog šalims preliminariojoje sutartyje nenustačius termino pagrindinei sutarčiai sudaryti ir per vienerius metus pagrindinės sutarties nesudarius, prievolė ją sudaryti pasibaigia. Šios prievolės pasibaigimas reiškia ir preliminariosios sutarties pabaigą, jokios papildomos šalių valios išraiškos įstatymas nereikalauja. Kalbant apie CK 6.401 straipsnį, jame iš viso nėra nuostatų, susijusių su terminu pagrindinei sutarčiai sudaryti. Kaip bus pažymėta šiame darbe, sutarčiai, įtvirtintai šio straipsnio 1-4 dalyse, turėtų būti taikomos bendrosios, t.y. CK 6.165 straipsnyje įtvirtintos nuostatos tarp kurių yra ir nuostatos dėl terminų, tuo tarpu, 5 dalyje įtvirtinta *sui generis* sutartis, kuri pati savaime nelaikytina preliminariaja, todėl ir termino sąlyga tokioje sutartyje netenka prasmės (tokia sutartis pati savaime traktuotina kaip pagrindinė).

Iš viso to, kas išdėstyta, akivaizdu, kad įstatymų leidėjas termino nurodymą preliminariojoje sutartyje laiko ne esmine, o veikiau įprastine sąlyga. Tačiau svarbu pažymėti, kad nenurodžius termino, svarią reikšmę įgyja sutarties sudarymo data, kadangi jos nenurodžius kiltų klausimas, nuo kada turėtų būti pradedamas skaičiuoti vienerių metų terminas, kuris yra naikinamasis. Dėl pastarojo teiginio ginčų teismų praktikoje nėra. Paminėtina LAT 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje *S.A. v. UAB „Beržolė“*, kurioje Teismas pažymėjo, kad „atsakovo <...> pranešimas apie preliminariosios sutarties nutraukimą <...> nieko nelėmė, nes preliminarioji sutartis jau buvo pasibaigusi, įvykus įstatyme nurodytam faktui – suėjus terminui, per kurį šalys buvo įsipareigojusios sudaryti pagrindinę sutartį“³¹. Analizuojant teismų praktiką taip pat galima matyti, kad šis terminas pačių šalių gali būti pratęstas. Tai buvo išaiškinta vienoje iš bylų, kurioje kasacinės instancijos teismas konstatavo, kad „šalys ir po pagrindinės sutarties sudarymo pradinės datos praleidimo tęsė santykius dėl pagrindinės sutarties sudarymo, nes apsikeitė raštais ir patikinimais, jog ateityje pagrindinė sutartis joje numatytomis sąlygomis bus pasirašyta.

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c.b. *S.A. v. UAB „Beržolė“*, Nr. 3K-3-441/2006, kat. 42.4.

<...> Kasaciniame skunde nepagrįstai teigiama, kad buvo būtina sudaryti naują preliminariąją sutartį. Šalys turi teisę sudaryti naują sutartį, bet gali būti pakeičiama atitinkama sutarties dalis, nekeičiant visos sutarties³². Dar daugiau, tikėtina, kad jeigu šalys pagrindinę sutartį pasirašė praleidusios preliminarinioje sutartyje numatytą terminą, joms nekilo tarpusavio problemų dėl sutarties sudarymo³³.

Apibendrintai galima pasakyti, kad, nors terminas nėra preliminariosios sutarties esminė sąlyga, tačiau be jokių abejonių jis yra svarbi tokio pobūdžio susitarimo detalė, juk iš preliminariosios sutarties kylanti pareiga negali egzistuoti amžinai – tai varžytų sutarties šalių laisvę, jas slėgtų nežinomybė, kiek ilgai antroji šalis turi teisę reikalauti sudaryti pagrindinę sutartį; galima numanyti, kad tokie tarpusavyje laiko atžvilgiu nekonkretizuoti santykiai varžytų šalių interesus, ribotų jų galimybę pasirinkti verslo partnerius. Terminas, kaip neatskiriamas preliminariosios sutarties bruožas, nesvarbu, ar numatytas sutartyje ar kylantis iš įstatymo, dar gali būti ir vienas iš argumentų, kuriuo remiantis galima tvirtai teigti, kad preliminarinioji sutartis negali būti priverstinai įgyvendinama³⁴.

Kitos sąlygos. Be termino, kaip papildomos preliminariosios sutarties sąlygos, neabejotinai, gali būti numatyta ir kitų papildomų sąlygų, kurios nelemia preliminariosios sutarties galiojimo, pavyzdžiui, sąlygos, susijusios su pagrindinės sutarties sudarymu, pasiruošimu šiam veiksmui (pareiga gauti reikiamus leidimus, sutikimus ir pan.). Tokios sąlygos, kaip ir visos kitos, privalo neprieštarauti imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei, pagrindiniams teisės principams (lygiateisiškumui, sąžiningumui, teisingumui ir pan.)³⁵. Kad ir kaip bebūtų, kai kurių sąlygų aptarimas preliminarinioje sutartyje sukelia sumaištį sprendžiant, kokia sutartis tarp šalių iš tikrųjų sudaryta – pagrindinė ar preliminarinioji. Galvoje turimos mokėjimus numatančios sąlygos, apie kurias plačiau bus kalbama kitoje šio darbo dalyje.

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“*, Nr. 3K-3-79/2005, kat. 42.4; 44.5.2.17.

³³ Papirtis, L.V. Preliminarioji sutartis. *Jurisprudencija*. Vilnius: LTU, 2002 m. Nr. 28 (20), p. 105; 110.

³⁴ Atkreiptinas dėmesys, kad nors Rusijos federacijos civilinio kodekso 429 straipsnio 4 dalyje taipogi įtvirtintas naikinamasis terminas, tačiau tai netrukdo, pagal Rusijos teisę, reikalauti preliminariosios sutarties priverstinio įgyvendinimo (RF CK 445 straipsnio 4 dalis) – *autorės pastaba*.

³⁵ Mikelėnas, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996 m., p. 314.

II. MOKĖJIMŲ PAGAL PRELIMINARIĄJĄ SUTARTĮ PROBLEMATIKA

Mokėjų sąlygos numatymas preliminariojoje sutartyje teismų praktikoje buvo įvairiai aiškinamas ir interpretuojamas. Teismų pozicijų šiuo klausimu dinamiką bus bandoma perteikti analizuojant keturis atskirus, išskirtinumu pasižyminčius teismų praktikos etapus.

Kaip minėta, nors 1964 m. Lietuvos Respublikos civilinis kodekse preliminariosios sutarties institutas nebuvo įtvirtintas, teismų praktikoje tokia sutartis buvo žinoma, todėl mokėjų pagal tokio pobūdžio susitarimą galimumas teismų jau buvo nagrinėjamas. Kaip pavyzdys pateiktina civilinė byla *G.Stalionis v. G.Miliuškienė*³⁶. Pagal šios bylos aplinkybes nustatyta, kad ieškovas pagal tarp šalių sudarytą preliminarnią sutartį perdavė atsakovei 2000 Lt, tačiau pastaroji pagrindinę sutartį sudaryti atsisakė. LAT priteisė dvigubą gražintinų rankpinigių sumą ir konstatavo, jog „Kasacinio skundo argumentas, kad rankpinigiai yra pinigų suma, perduodama jau sudarytai sutarčiai įrodyti ir jos vykdymui užtikrinti, neatitinka CK 222 str. prasmės, nes rankpinigiais yra užtikrinamas kitos sutarties <...> sudarymas ateityje“³⁷. Analogiškai LAT pasisakė 1999 m. spalio 5 d. nagrinėdamas civilinę bylą *Dalia Vilija Smalskienė v. UAB „Ad Verbum“ ir kt.*³⁸. Kaip matyti, nagrinėjamu laikotarpiu LAT laikėsi pozicijos, pagal kurią preliminariosios sutarties užtikrinimas rankpinigiais yra galimas. Tačiau tokia LAT pozicija buvo ne amžina.

Sulig civiline byla *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius*³⁹, teismų praktikoje gimė mintis, kad rankpinigiai visų trijų jiems būdingų funkcijų pagal preliminarnią sutartį atlikti negali. LAT, nagrinėdamas šią bylą, išskyrė trijų funkcijų, būtinų rankpinigiams, visetą: 1. mokėjimo; 2. įrodomoji; 3. užtikrinamoji. Šioje nutartyje Teismas konstatavo, kad „preliminariosios sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos“⁴⁰. Tačiau nesuderinamumas išvelgiamas tame, kad šioje nutartyje LAT avanso galimybę pagal preliminarnią sutartį paliko, pasakydamas, kad avansas, skirtingai nei rankpinigiai atlieka tik dvi funkcijas: įrodomąją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek susitarimui sudaryti sutartį ateityje) ir mokėjimo (įskaitomas į būsimus mokėjimus). Būtent tai sukėlė neaiškumą teismų praktikoje,

³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. balandžio 2 d. nutartis c.b. *G.Stalionis v. G.Miliuškienė*, Nr. 3K-291, kat. 26.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. spalio 5 d. nutartis c.b. *D.V.Smalskienė v. UAB "Verbum" ir kt.*, Nr. 3K-3-494, kat.42.

³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius*, Nr. 3K-7-23/2000, kat. 43.

⁴⁰ *Ibid.*

kadangi, jei „preliminariosios sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos“⁴¹, tai logikos požiūriu preliminariojoje sutartyje neturėtų būti ir avanso, nes šiam taip pat yra būdinga mokamoji funkcija. Analizuojant LAT argumentus šioje byloje, akivaizdu, kad Teismas rankpinigių atliekamos mokamosios funkcijos negalimumą pripažino tik todėl, kad „susitarimas dėl rankpinigių yra aksesorinio pobūdžio: jei nėra pagrindinės prievolės, tai negali būti ir susitarimo dėl rankpinigių“, kitaip tariant, rankpinigių atliekamos mokamosios funkcijos negalimumas buvo konstatuotas per tai, kad rankpinigiai preliminariojoje sutartyje negali atlikti įrodomosios bei užtikrinamosios funkcijų (rankpinigiai, kaip pažymėjo Teismas, yra perduodami *pagrindinės (išskirta autorės) prievolės* vykdymui užtikrinti, todėl preliminariosios sutarties atveju jie negali atlikti užtikrinamosios funkcijos). Įžvelgus tai galima teigti, kad Teismas turėjo nedviprasmiškai konstatuoti, jog pagal preliminariąją sutartį rankpinigiai negalimi ne todėl, kad jie negali atlikti mokėjimo funkcijos, o todėl, kad pagal tokio pobūdžio susitarimą jie neatlieka kitų dviejų jiems būtinų funkcijų.

Kad ir kaip bebūtų, LAT civilinėje byloje *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* suformuoto precedento buvo nuosekliai ir dėsningai laikomasi priimant vėlesnius sprendimus⁴², o nuostata, draudžianti rankpinigiais užtikrinti preliminariąją sutartį, vėliau atsirado ir pozityviojoje teisėje (CK 6.98 straipsnio 2 dalis). Be kita ko, pažymėtina, kad vėlesnėse bylose⁴³ perduotas pagal preliminariąsias sutartis pinigų sumas, šalių pavadintas rankpinigiais, teismai vienareikšmiškai įvardindavo avansiniu mokėjimu, nes, kaip žinia, teisinių santykių kvalifikavimą lemia ne šalių pavartota terminija, o tikrasis tų santykių turinys kad ir kaip šalys tuos teisinius santykius beįvardintų, būtent todėl negalima tokios sutarties kvalifikuoti kaip rankpinigių sutarties, - kelios jų paminėtinos.

Antai LAT nagrinėdamas civilinę bylą *J.Paugaitė v. J.Solodovnikovas* ir vertindamas pinigų, šalių įvardintų rankpinigiais ir perduotų pagal sudarytą preliminariąją sutartį, reikšmę, konstatavo, kad „šiuo atveju ieškovės sumokėti 4000 Lt turi būti vertinami kaip avansinis mokėjimas, kuriuos ieškovė turi reikalauti gražinti visais

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. *J. Paugaitė v. J. Solodovnikovas*, Nr. 3K-3-704/2000, kat. 43; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c.b. *V. Pocius v. A. Radkevičienė*, Nr. 3K-3-797/2001, kat. 32.4; .37.3; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. *R. Trimailienė v. Eugenijus Bobrovskis*, Nr. 3K-3-998/2001, kat. 15.2.1.1;32.1;32.4; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 17d. nutartis c.b. *P. Višpulskis v. A. Tunyla*, Nr. 3K-3-868/2002, kat. 31.5; 32.4; 37.6; 37.9; kt.

⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. *J. Paugaitė v. V. J. Solodovnikovas*, Nr. 3K-3-704/2000, kat. 43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. vasario 5 d. nutartis c.b. *B. Roščin v. V. Percovskis*, Nr. 3K-3-218/2000, kat. 32.4. ir kt.

sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais⁴⁴. Analogiškas išaiškinimas buvo pateiktas LAT 2000 m. spalio. 4 d. nutartyje c.b. *J.Sūdžius ir kt. v. E.Puidokienė*, kurioje tarp šalių sudaryta sutartis buvo pripažinta preliminariąja sutartimi, o šalių rankpinigiais įvardinta suma Teismo buvo kvalifikuota avansiniu mokėjimu⁴⁵.

Kaip matyti, pateiktų bylų pavyzdžiai dar kartą įrodė, kad nutartyje c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius* Teismas ne apskritai uždraudė bet kokius mokėjimus pagal preliminariąją sutartį, o tik užkirto kelią rankpinigių institutui. Pažymėtina, kad to pasekoje šalys greitai suvokė tą patį rankpinigių instituto suteikiamą ekonominį rezultatą galinčios pasiekti pasitelkdamos avanso ir netesybų konstrukciją. Kaip pavyzdį galima pateikti civilinę bylą *R. Trimailienė v. Eugenijus Bobrovskis*⁴⁶. Pagal šios bylos nustatytas aplinkybes šalys sudarė preliminariąją sutartį, kurioje vienos šalies perduotą iš anksto kitai šaliai sumą įvardino avansu, o už pardavėjo atsisakymą perduoti sutartą namą numatė baudą, lygią dvigubai sumokėto avanso sumai. LAT konstatavo, kad „vien tik išoriškas susitarimo panašumas į rankpinigiais užtikrintos sutarties nevykdymo teises pasekmes nesudaro pakankamo pagrindo konstatuoti, jog šis susitarimas laikytinas susitarimu dėl rankpinigių“⁴⁷. Analogišką išvadą LAT padarė 2004 m. lapkričio 22 d. nutartyje c.b. *M. Urbonas v. T. Urbonas*⁴⁸. Šioje byloje buvo spęstas klausimas, ar šalių nustatyta sutartyje bauda, lygi dvigubai sumai, numatyta įskaityti į buto pirkimo-pardavimo kainą, neįtvirtina būtent rankpinigiams būdingų teisinių pasekmių. Tačiau Teismas prilyginti netesybas rankpinigiams vien dėl to, kad šalių laisva valia pasirinktas netesybų piniginės išraiškos dydis atitinka CK 6.100 straipsnyje numatyta dvigubą rankpinigių sumą, nerado įtikinamo pagrindo. Be kita ko, Teismas pažymėjo, kad kitoks nustatytos netesybų sumos interpretavimas iškreiptų šalių tikrąją valią, neatitiktų sutarties turinio bei šalių pasirinkto sutarties užtikrinimo būdo⁴⁹.

Iš viso to kas pasakyta susidaro įspūdis, kad šalys, nustatydamos baudos dydį, lygų sumokėtam avansui, ir to pasekoje būdamos tikros, jog šalis, gavusi avansą, tačiau pažeidusi preliminariąją sutartį, privalės grąžinti avansą ir sumokėti jo dydžio baudą, tiesiog apėjo Teismo įtvirtintą rankpinigių draudimą preliminariojoje sutartyje, vengdamos įvardinti žodį „rankpinigiai“. Be kita ko, Teismas, autorės nuomone, per didelį

⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. *J. Paugaitė v. J. Solodovnikovas*, Nr. 3K-3-704/2000, kat. 43.

⁴⁵ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 4 d. nutartis c.b. *J.Sūdžius ir kt. v. E.Puidokienė*, Nr. 3K-3-949/2000 m., kat. 43.

⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. *R.Trimailienė v. Eugenijus Bobrovskis*, Nr. 3K-3-998/2001, kat. 15.2.1.1;32.1;32.4.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *M. Urbonas v. T. Urbonas*, Nr. 3K-3-626/2000, kat.37.3.

⁴⁹ *Ibid.*

dėmesį skyrė šalių vartojamai sutartyse terminijai, ignoruodamas vieną pagrindinių sutarties aiškinimo taisyklių – pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji šalių ketinimai, t.y. tai, kokią mintį, paslėptą po vartojamom sąvokom, šalys iš tikrųjų turėjo galvoje. Akivaizdu, kad šalių ketinimas abiejų paminėtų civilinių bylų atveju buvo išgauti tas teisinės pasekmes, kurios yra sukuriamos būtent rankpinigių instituto.

Grįžtant prie chronologinės mokėjimų pagal preliminariąją sutartį problematikos, verta akcentuoti, kad viršuje aptarta teismų pozicija mokėjimų atžvilgiu tęsėsi iki 2005 m. Pastarieji Lietuvos teisei buvo perversmo metai, kadangi LAT netikėtai uždraudė avanso mokėjimą pagal preliminariąsias sutartis. Būtent 2005 m. sausio 5 d. priimtoje nutartyje c.b. *P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė* LAT konstatavo, kad „viena iš esminių preliminariosios sutarties sąlygų yra ta, kad pagal preliminariąją sutartį nėra atliekami jokie piniginiai atsiskaitymai, mokėjimai. Tokia išvada darytina iš CK 6.165 straipsnio, kuriame nenumatyti jokie mokėjimai būsimosios – pagrindinės – sutarties sąskaita. <...> ši sutartis organizacinė (parengiamoji). Tai – sutartis dėl sutarties sudarymo ateityje, pagal kurią mokėjimo pareiga neatsiranda“⁵⁰. Ši byla suformulavusi principinę taisyklę, kad avansas pagal preliminariąją sutartį negalimas, nubrėžė visiškai priešingą kryptį teismų praktikoje. To pasekoje LAT 2005 m. balandžio 20 d. nagrinėdamas c.b. *Jolita Gubavičienė v. Semionas Krivoščenko*, pagal kurią ieškovė taipogi buvo perdavusi avansą įsipareigojusiam ateityje parduoti žemės sklypus atsakovui, suformulavo analogišką išvadą, konstatuodamas, kad „<...> viena esminių preliminariosios sutarties sąlygų yra ta, kad pagal preliminariąją sutartį jokie piniginiai mokėjimai ar atsiskaitymai tarp šalių nėra atliekami“⁵¹. Iš paminėtų LAT nutarčių akivaizdžiai matyti, kad Teismas pagal preliminariąją sutartį uždraudė ne tik avansą, bet ir apskritai bet kokius mokėjimus ir šis draudimas buvo absoliutus. Tokia minimu laikotarpiu egzistavusi Teismo pozicija stipriai kritikuotina ne tik dėl avanso uždraudimo, bet ir dėl teisinių padarinių, kuriuos nulėmė avanso numatymas preliminarinioje sutartyje (apie juos ir jų kritiką kitoje dalyje).

Visų pirma Teismas uždrausdamas avansą, kaip mokėjimo funkciją atliekanti instrumentą, neįvertino, kad doktrinos prasme avansas atlieka ne tik mokėjimo, bet ir įrodomąją funkciją („tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje“⁵²), t.y. parodo šalies ketinimų rimtumą ir tikrumą, kas leidžia šaliai santykiuose su kita šalimi jaustis saugesnei, užtikrinti teisėtų lūkesčių principo įgyvendinimą. Tai savo

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 5 d. nutartis c.b. *Paulius Kučinskas v. Vida Basienė, Vida Černauskytė*, Nr. 3K-3-11/2005, kat. 42.4; 45.1.

⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c.b. *Jolita Gudavičienė v. Semionas Krivoščenko*, Nr. 3K-3-225/2005, kat. 21.4.2.6; 45.1.

⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius*, Nr. 3K-7-23/2000, kat. 43.

ruoštu avanso institutą preliminariosios sutarties atveju daro reikalingą. Antra, LAT išdėstytas argumentas, kad pagal preliminariąją sutartį negali būti atliekami jokie piniginiai atsiskaitymai, nes „CK 6.165 straipsnyje nenumatyti jokie mokėjimai būsimosios – pagrindinės – sutarties sąskaita“, besvoris, neįtikinantis, nes visiškai nesuderinamas su vienu iš pagrindinių civilinės teisės principų „viskas, kas imperatyviai neuždrausta, šalims yra leidžiama“⁵³. Trečia, neaišku, kodėl Teismas, pasakydamas, kad preliminarioji sutartis yra organizacinė-parengiamoji, kitaip tariant – sutartis dėl pagrindinės sutarties sudarymo ateityje, padarė išvadą, jog jai pagal prigimtį nebūdingas avansas. Vadovaujantis lyginamosios teisėtyros metodu verta pažymėti, kad, pavyzdžiui, Rusijos teisės doktrinoje preliminarioji sutartis vienareikšmiškai pripažįstama organizacine parengiamąja sutartimi, tačiau Rusijos teisė preliminariųjų sutarčių pagrindu leidžia mokėti ne tik avansą, bet ir rankpinigius (kaip, beje, ir Latvijoje). Galiausiai teismų praktikos bandymas įtvirtinti taisyklę, draudžiančią numatyti avansą preliminariosiose sutartyse, buvo akivaizdus dirbtinis siekis sukurti aiškų ir paprastą mechanizmą dėl preliminariųjų sutarčių perkvalifikavimo į pagrindinę sutartį⁵⁴, kas yra ypač kvestionuotina. Apibendrinus tai kas pasakyta galima pastebėti, kad toks teismų praktikos pakeitimas ir naujo teismo precedento suformavimas buvo logiškai nepaaiškinamas ir racionaliai neargumentuotas, kas visiškai neatitinka Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarime pateikto išaiškinimo: „<...> bendrosios kompetencijos teismų praktika atitinkamų kategorijų bylose gali būti koreguojama ir nauji teismo precedentai priimami tik tada, kai tai yra neišvengiamai, objektyviai būtina <...>, deramai (aiškiai bei racionaliai) argumentuojama (pabraukta autorės)“⁵⁵.

Kad ir kaip bebūtų, LAT tokio kategoriškumo avanso atžvilgiu atsisakė 2006 m. vasario 15 d. nutartyje c.b. *J. P. v. G. J., V. J. Ir T. J.*, kurioje Teismas konstatavo, kad „preliminarioji sutartis negali būti užtikrinama rankpinigiais <...>; tačiau preliminariosios sutarties prigimtis nepaneigia to, kad šalys joje gali nusistatyti tam tikrus kitus prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, pavyzdžiui, netesybas, įkeitimą. <...> Negalima sutikti su

⁵³ Būtent tokia išvada buvo padaryta ApT 2006 m. birželio 6 d. nutartyje c.b. *bankrutuojanti KP „Saulės karys“ v. UAB „Buřina“ ir Labdaros ir paramos fondas „Tautvila“*, Nr. 2A-136/2006, kurioje Teismas, kalbėdamas apie mokėjimų galimybę preliminariojoje sutartyje, konstatavo: „nors preliminarios sutarties institutas nenumato būsimos pirkėjo pareigos pilnai ar iš dalies sumokėti už ateityje įsigyjamą daiktą, tačiau, atsižvelgiant į CK 6.165 straipsnyje įtvirtintą sutarties laisvės principą, šalims nedraudžiama susitarti dėl avansinio mokėjimo pagal preliminariąją sutartį <...> Pagal civilinėje teisėje galiojantį dispozityvumo principą, yra leidžiama viskas, kas nėra draudžiama ir neprieštarauja CK imperatyvioms nuostatom“.

⁵⁴ Smaliukas, A; Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje. Juristas, 2006 m. Nr. 11, p. 3; 6.

⁵⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 26 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, bylos Nr. 33/03.

kasacinio skundo argumentu, kad preliminariojoje sutartyje negali būti aptarti bet kokie mokėjimai, nes įstatyme toks draudimas, be nurodyto CK 6.98 straipsnio 2 dalyje, tiesiogiai nesuformuluotas, tačiau pripažintina, kad tam tikrų mokėjimų aptarimas sutartyje gali sukelti jos esmės ir teisinių padarinių nevienareikšmį suvokimą. Atsižvelgiant į tai, kad ginčo sutartyje šalys sulygo dėl avanso, pažymėtina, kad avansas paprastai atlieka mokėjimo funkciją – jis įskaitomas į būsimas įmokas, todėl avansas nebūdingas preliminarajai sutarčiai; tačiau avansas gali atlikti ir įrodomąją funkciją tiek ir galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje<....>“⁵⁶. Iš to, kas paminėta, galima išvelgti Teismo mėginimą pasiteisinti dėl anksčiau darytų klaidų vertinant avanso galimybę preliminariosios sutarties atveju. Akivaizdu, kad minėtas precedentas išaiškino, jog avansas pagal preliminarąją sutartį nėra draudžiamas, o tai yra pozityvu ir sveikintina. Tačiau svarbu pabrėžti, kad ir šioje byloje vieninteliu ir pagrindiniu kriterijumi atribojant preliminarąją sutartį nuo pagrindinės Teismas pripažino avansą, tiksliau pasakius, avanso dydį⁵⁷: „<...> tam tikrų mokėjimų aptarimas sutartyje gali sukelti jos esmės ir teisinių padarinių nevienareikšmį suvokimą“⁵⁸. Kitaip tariant, Teismas įvedė kiekybinio masto kriterijų (t.y., anot Teismo, turi būti vertinama, kokią dalį visos kainos sudaro sumokėta avanso suma). Tokia išvada yra kritikuotina pirmiausia dėl to, kad Teismas tiksliai neįvardino, kokio dydžio turi būti sumokėtas pagal preliminarąją sutartį avansas, kad jis leistų preliminariosios sutarties perkvalifikavimą į pagrindinę. Kitais žodžiais tariant, sukuriama netikrumo jausmas šalims, mokančioms avansą pagal preliminarąją sutartį. O svarbiausia yra tai, kad avanso dydis laikytinas tik vienu iš elementų, leidžiančių nustatyti tikruosius šalių ketinimus, todėl minėtoje byloje Teismo nustatyta avanso dydžio taisyklė yra teisinga tik iš dalies.

Kaip žinia, „Lietuvos Aukščiausiasis Teismas formuoja vienodą bendrosios kompetencijos teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus ir kitus teisės aktus“⁵⁹, deja, viršuje atskleista teismų praktika visiškai nepanaši į vienodą. Beje, tą pripažįsta ir pats LAT 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje c.b. *S. J. v. T. B., D. B.* pažymėdamas, kad „kasatoriaus argumentas dėl teismų sprendimų neatitikties teismų praktikai taikant CK 6.165 straipsnio nuostatas teisingas tik ta prasme, kad teismų praktika yra nevienoda“⁶⁰.

⁵⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. *J. P. v. G. J., V. J. Ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006, kat.42.4; 42.11.4.

⁵⁷ Smaliukas, A; Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminarąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje. *Juristas*, 2006 m. Nr. 11, p. 3; 7.

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. *J. P. v. G. J., V. J. Ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006, kat.42.4; 42.11.4.

⁵⁹ Lietuvos Respublikos teismų įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr.46-851. 23 straipsnio 2 dalis.

⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *S. J. v. T. B., D. B.*, Nr. 3K-3-620/2006, kat. 42.4.

Visa laimė, kad LAT visuomet nuosekliai laikėsi taisyklės: teisinių santykių kvalifikaciją lemia ne šalių pavartota terminologija, o tų santykių turinys, kad ir kaip tuos santykius šalys beįvardintų. Ir būtent ši taisyklė atvėrė galimybę Lietuvos Aukščiausiajam Teismui perkopti į trečiąjį etapą, aiškinant avanso pagal preliminariąją sutartį galimybę.

LAT civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos nutarime buvo pasakyta: „bet kuriuo atveju nereikia sureikšminti vartojamos terminijos, nes avanso turinys teisės aktuose nėra atskleidžiamas, todėl praktiškai kiekvienoje konkrečioje situacijoje jis gali turėti tam tikrų ypatumų. Taigi avanso sąvoka gali būti vartojama ir pagrindinėje pirkimo-pardavimo, ir preliminariojoje sutartyse“⁶¹. Pažymėtina, kad šiame nutarime LAT laviruoja neutralia dviejų žodžių „pinigų perdavimas“ kombinacija kaip sinonimu terminui „avansas“. Tuo tarsi protingai išvengiama prieštaravimų su taisyklėmis ankstesnėse bylose, kurios buvo suformuluotos aiškinant avanso sąvoką. Taigi, pasak LAT, „pagal preliminariąją sutartį perduodami pinigai gali būti:

pirma, šalių sutartas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, kuriuo užtikrinamas baudos sumokėjimas, kai tokia bauda nustatyta už įsipareigojimo pagal preliminariąją sutartį neįvykdymą ir tokį įsipareigojimą pažeidžia pinigų gavęs asmuo. Pavyzdžiui, sutartyje šalys nustato baudas už atsisakymą ar vengimą sudaryti pagrindinę sutartį ir nurodo, kad tokiu atveju perduoti pinigai liks pardavėjui kaip bauda; antra, atskaitos taškas nustatant baudos dydį, kai preliminariąją sutartį pažeidžia pinigų 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 (bauda); trečia, šalių sutartas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, kuriuo užtikrinamas iš anksto šalių aptartų nuostolių (angl. *liquidated damages*) atlyginimas. Pavyzdžiui, šalys preliminariojoje sutartyje susitaria, kad pirkėjo perduodama suma, jam atsisakius ar vengiant sudaryti sutartį, liks pardavėjui kaip nuostolių kompensacija; ketvirta, atskaitos taškas apskaičiuojant nurodytus šalių sutartus nuostolius, kai preliminariąją sutartį pažeidžia pinigų 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“⁶².

⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

⁶² *Ibid.*

Nutarime išdėstyta LAT pozicija yra labiau pagirtina, nei kritikuotina. Pozityvu yra tai, kad kartą ir tikėkimės visiems laikams Lietuvos Aukščiausiasis Teismas plenarinės sesijos nutarimu įtvirtino taisyklę, jog vien avanso sąlygos numatymas preliminariojoje sutartyje ar kitoks pinigų pagal ją perdavimas nereiškia prieštaravimo imperatyvams. Tokia sąlyga taip pat nėra pakankamas pagrindas pripažinti, kad tarp šalių sudaryta pagrindinė, o ne preliminarioji sutartis, jeigu iš susitarimo turinio galima spręsti apie aiškia šalių valią sudaryti preliminariąją sutartį. Priešingai, jei analizuojant susitarimo turinį galima padaryti išvadą, gal aiški šalių valia buvo sudaryti preliminariąją sutartį, o ne pagrindinę, tai ir avanso ar perduotų pinigų sąlyga pagal preliminariąją sutartį visiškai subordinuota šiai šalių valiai. Tokiu atveju nebus galima aiškinti avanso ar pinigų perdavimo kaip atliekančio mokėjimo funkciją, o jų reikšmę bus galima išvelgti tik per užtikrinimo ir skatinimo funkcijas⁶³. Tuo tarpu sudarius pagrindinę sutartį tie patys pinigai jau gali būti įskaitomi į mokėjimus, atliekamus pagal tą sutartį, t.y. tie patys pinigai pradeda atlikti mokėjimo funkciją. Nepaisant šių vertų pagyrimo LAT išaiškinimų, mokėjimų pagal preliminariąją sutartį problematikos aspektu galima pastebėti ir keletą kritikuotinų niuansų.

Visų pirma Teismo pripažinimas, kad pagal preliminariąją sutartį perduoti pinigai atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas, o perduoti pinigai laikytini avansu, nesiderina su ankstesne LAT nuostata, pagal kurią avansas, skirtingai nei rankpinigiai, niekada neatlieka užtikrinamosios funkcijos⁶⁴. Teismui pripažinus, kad ir avansas gali atlikti užtikrinamąją funkciją, labai sunkiu uždaviniu tampa avanso ir rankpinigių atskyrimo klausimas. Antra, nors Teismas šiame nutarime ne kartą paminėjo kad preliminarioji sutartis negali būti užtikrinama rankpinigiais, tačiau analizuojant patį nutarimą galima prieiti prie išvados, kad LAT rankpinigius preliminarosios sutarties atveju tarsi „grąžino į apyvartą“: Teismas konstatuoja, kad viena iš pinigų pagal preliminariąją sutartį perdavimo reikšmių yra atskaitos taškas nustatant baudos dydį, kai pardavėjui atsisakius ar vengiant sudaryti pagrindinę sutartį, jis grąžina kitai šaliai dvigubą jos sumokėtų pinigų sumą⁶⁵. Akivaizdu, kad tokia dvigubai grąžintinos baudos formuluotė labai primena rankpinigių sampratą.

Abstrahuojantis nuo išdėstytų kritikuotinų aspektų, plenarinės sesijos nutarimą vertinant permainingos teismų praktikos mokėjimų pagal preliminariąją sutartį kontekste, svarbu pabrėžti, kad šiuo nutarimu tvyrojusių abejonių iškristalizavimas yra sveikintinas

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius*, Nr. 3K-7-23/2000, kat. 43.

⁶⁵ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

žingsnis į priekį. Svarbiausia yra tai, kad LAT iš naujo startavo pripažindama mokėjimų pagal preliminariąją sutartį galimybę. Būtent mokėjimai geriausiai leidžia nustatyti ikisutartiniuose santykiuose dalyvaujančios šalies ketinimus ir kartu kurti sąžiningą ir stabilią ikisutartinių santykių praktiką. Tokios suformuotos taisyklės laikomasi ir naujausioje praktikoje, pavyzdžiui, LAT 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje c.b. *S. J. v. T. B., D. B.* konstatavo, kad nors preliminariojoje sutartyje mokėjimas nėra sutarties sąlyga, tačiau sutarčių laisvės principas leidžia šalims susitarti dėl bet kokių sąlygų (taip pat ir dėl mokėjimo), neprieštarujančių imperatyvioms teisės normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei⁶⁶.

Apibendrinant mokėjimų pagal preliminariąją sutartį problematiką, teismų praktikoje sąlyginai galima išskirti keturis savarankiškus etapus:

- I. Iki 2000 m. – jokių apribojimų mokėti avansą ar rankpinigius pagal preliminariąją sutartį nenustatyta;
- II. 2000 m. – 2005 m. – rankpinigiai pagal preliminariąją sutartį negalimi, tuo tarpu avansas neuždraustas;
- III. 2005 m. – 2006 m. (sąlyginai) – jokie piniginiai mokėjimai ar atsiskaitymai tarp preliminariosios sutarties šalių yra negalimi;
- IV. Nuo 2006 m. – preliminariojoje sutartyje šalys gali numatyti ne tik avansą, bet ir apskritai bet kokius mokėjimus, kurie atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas. Remiantis tuo, kas išdėstyta, belieka tikėtis, jog teismų praktikoje sulig pastaruju etapu užsibaigs mokėjimų pagal preliminariąją sutartį klausimu egzistavęs teismų pozicijų permainingumas, o avansas, kaip papildoma, nuo šalių valios priklausanti sąlyga, ir toliau bus teismų geranoriškai pripažįstama.

⁶⁶Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *S. J. v. T. B., D. B.*, Nr. 3K-3-620/2006, kat. 42.4.

III. TEISINIO KVALIFIKAVIMO PROBLEMA

3.1. Preliminariosios sutarties ir pagrindinės sutarties atskyrimo problema

Nuo mokėjimų pagal preliminariąją sutartį problematikos yra neatsiejamai susijęs klausimas dėl preliminariosios ir pagrindinės sutarties atskyrimo. Taip yra todėl, kad, kaip jau minėta, teismų praktikoje egzistavo periodas, kuomet bet kokie mokėjimai pagal preliminariąją sutartį buvo draudžiami. Tokios teismų praktikos esmė buvo ta, kad mokėjimo numatymas preliminariojoje sutartyje nebuvo pagrindas pripažinti sutartį negaliojančia, tai buvo pagrindas atsirasti specifiniams teisiniams padariniams – preliminariosios sutarties perkvalifikavimui į pagrindinę sutartį. Kitaip tariant, teismai, remdamiesi vien tik sumokėto avanso argumentu perkvalifikuodavo preliminariąją sutartį į pagrindinę, pripažindami pirkėjo nuosavybės teisę į sutarties dalyką.

Visų pirma išskirtina civilinė byla *P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė*⁶⁷. Remiantis byloje nustatytais aplinkybėmis ieškovas sudarė su atsakove sutartį, pagal kurią šis įsipareigojo nupirkti, o atsakovė parduoti konkretų žemės sklypą. Pagal šią sutartį ieškovas atsakovei sumokėjo 13 000 Lt iš sutartų 14 000 Lt. Su antrąja atsakove ieškovas sudarė analogišką sutartį, pagal kurią sumokėjo 9 000 Lt iš sutartų 10 000 Lt. Vadinasi pagal pirmąją sutartį buvo sumokėtas 93 procentų dydžio avansas, o pagal antrąją – jis siekė 90 procentų bendros kainos. Visų trijų instancijų teismai sudarytas tarp šalių sutartis pripažino pirkimo-pardavimo sutartimis; LAT 2005 m. sausio 5 d. nutartyje nagrinėdamas šią bylą konstatavo, kad „vien pagal šį požymį (*pabraukta autorės*) <...> sudarytų sutarčių negalima vadinti preliminariosiomis <...>“⁶⁸. Analogiškai Teismas pasisakė ir c.b. *Jolita Gudavičienė v. Semionas Krivoščenko*, kurioje tarp šalių sudaryta sutartis remiantis vieninteliu kriterijumi – sumokėtu avansu – buvo kvalifikuota kaip atitinkanti būtinausias pirkimo-pardavimo sutarties sąlygas⁶⁹.

Tokia praktika yra stipriai kvestionuotina. Visų pirma, pažymėtina, kad sutarties kvalifikavimas – tai sutarties aiškinimas, remiantis CK 6.193 straipsnyje numatytomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, dėl to teisiškai kvalifikuodamas sutartį

⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 5 d. nutartis c.b. *Paulius Kučinskas v. Vida Basienė, Vida Černauskytė*, Nr. 3K-3-11/2005, kat. 42.4; 45.1.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c.b. *Jolita Gudavičienė v. Semionas Krivoščenko*, Nr. 3K-3-225/2005, kat. 21.4.2.6; 45.1.

teismas turi remtis ne vieninteliu kriterijumi (avanso argumentu), o sistemiškai pritaikyti minėtame straipsnyje įtvirtintas taisykles. Šis principas reikalauja atsižvelgti į abiejų šalių ketinimus, o ne vien remtis pažodiniu sutarties teksto aiškinimu, sutarties sąlygas aiškinti atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, tikslą, jos sudarymo aplinkybes, aiškinant sutartį atsižvelgti į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes⁷⁰. Tuo tarpu remdamasis vieninteliu argumentu Teismas nukrypsta nuo savo paties suformuotos sutarčių aiškinimo praktikos.

Antra, teismai niekaip nevertino net ir to, kad sutarčių sudarymo metu šalys susitarė dėl daiktų, kurie nėra pardavėjo nuosavybe: pirmojoje byloje žemės sklypai net nebuvo išpirkti iš valstybės, įregistruoti nekilnojamojo turto registre. Pažymėtina, kad šitokia teismų praktika vedė prie teisiškai neįmanomos situacijos. Įsivaizduokime, teismas sprendžia ginčą, kylantį iš preliminariosios sutarties, šalių pavadintos „Sutartimi dėl statomo nekilnojamojo daikto, komercinės paskirties patalpų, įsigijimo“. Patalpos, kurios yra pagrindinės sutarties dalykas, turėtų būti penkioliktame daugiabučio pastato aukšte. Tačiau preliminariosios sutarties pasirašymo metu nepastatytas nei pirmas pastato aukštas. Tuo tarpu pirkėjas pagal preliminariąją sutartį sumoka avansą, lygų 90% bendros komercinių patalpų kainos. Kilus ginčui dėl pagrindinės sutarties sudarymo, LAT, egzistuojant precedentinei taisyklei „kvalifikuojant remiamasi vieninteliu kriterijumi – sumokėtu avansu“, neabejotinai pripažintų, kad preliminariosios sutarties sudarymo dieną šalys iš tikrųjų sudarė nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį. Tačiau svarbu pabrėžti, kad Lietuvos Respublikos teisė nekilnojamojo daikto perdavimui kelia tris reikalavimus: 1. daiktas turi egzistuoti faktiškai CK 4.2 straipsnio 1 dalies prasme; 2. daiktas turi egzistuoti teisiškai: visų pirma turtas pagal Nekilnojamojo turto kadastro įstatymą turi būti suformuotas kaip nekilnojamas daiktas; antra, remiantis CK 4.49 straipsnio 4 dalimi „nuosavybės teisė į būsimą daiktą, išskyrus registruotiną, gali būti sutartimi perleista iš anksto“, o, kaip žinia, pagal CK 4.253 straipsnio 1 dalį, registruojami visi nekilnojamieji daiktai; trečia, CK 6.396 straipsnio 1 dalis išvardija būtinus pateikti nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje duomenis apie nekilnojamąjį daiktą, kurie, savaime aišku, negalėtų būti pateikti, jei pats daiktas dar neegzistuoja; 3 jis turi priklausyti parduodančiam asmeniui nuosavybės teise arba parduodantysis asmuo turi turėti savininko įgaliojimą parduoti nekilnojamąjį daiktą⁷¹ (CK 4.48 straipsnio 1 dalis: „perduoti nuosavybės teisę gali tik pats savininkas arba savininko įgaliotas asmuo“).

⁷⁰ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. balandžio 3 d. nutartis c.b.AB „Turto bankas“ v. UAB „Vaidluvė“, AB „Linas“, UAB „Didysis Arkanas“, Nr. 3K-3-406/2000, kat. 14.

⁷¹ Arba turėti pagal įstatymą teisę parduoti kitam asmeniui priklausantį daiktą (CK 6.307 str. 1d.) – autorės pastaba.

Netenkinant bent vieno iš šių reikalavimų, nekilnojamojo daikto perleidimas kito asmens nuosavybėn nėra įmanomas⁷².

Trečia, teismai neanalizavo tikrosios šalių valios: juk iš civilinės bylos *P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė* faktinių aplinkybių akivaizdu, kad šalių valia sutarties sudarymo metu buvo sudaryti preliminariąją, o ne pagrindinę sutartį: ne tik kad sklypas dar nebuvo išpirktas iš valstybės ir nebuvo pagrindinei sutarčiai sudaryti reikalingų dokumentų, bet svarbiausia, kad kontrahentai sutartyje aiškiai nurodė, jog savininkas ateityje parduos (vadinasi, ateityje sudarys pirkimo-pardavimo sutartį), o kita sutarties šalis ateityje nupirks (vadinasi, ateityje sudarys pirkimo-pardavimo sutartį). Tokios sutarties, atsižvelgiant į šalių valią ir sutartyje vartojamą šios sutarties sampratą, jokių būdu negalime laikyti pagrindine sutartimi. Mat pirkimo-pardavimo sutarties samprata apibrėžiama visiškai kitaip: remiantis CK 6.305 str. 1 d. pirkimo-pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja *perduoti (ne parduoti)* daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja *priimti (ne nupirkti)* daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą).

Galiausiai minėtose nutartyse Teismas, patvirtindamas pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą, rėmėsi CK 6.309 straipsnio 3 dalimi, kuri skelbia: „Kai pirkti ar parduoti daiktą įsipareigojęs asmuo atsisako įforminti sutartį įstatymų nustatyta tvarka, kita šalis turi teisę teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą“. Tačiau pažymėtina, kad pastaroji minėto straipsnio dalis gali būti taikoma tik kartu su to paties straipsnio 1 dalimi⁷³: „Laikoma, kad įsipareigojimas parduoti daiktą kartu perduodant daiktą būsimam pirkėjui valdyti yra to daikto pirkimas-pardavimas“, kitaip tariant, 3 dalis gali būti taikoma tik tada, jei yra tenkinama 1 dalyje įtvirtinta sąlyga – daiktas yra perduotas valdymui. Būtent toks sisteminis aiškinimas buvo pateiktas nagrinėjant civilinę bylą *S. J. v. T. B., D. B.*⁷⁴; ApT, kurio pozicijos LAT nekvestionavo, pažymėjo, kad ieškovui ieškinį grindžiant CK 6.309 straipsniu, turėjo būti įrodytas žemės sklypo perdavimo jam valdyti faktas⁷⁵. Tuo tarpu nagrinėdamas civilinę bylą *P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė*, LAT net neanalizavo, ar buvo tenkintas minėtas įstatymo reikalavimas. Dar daugiau, iš šios bylos fabulos akivaizdu, kad žemės sklypų valdymas atsakovui perduotas nebuvo. Kitaip to traktuoti nebūtų teisinės

⁷² Specifika pasireiškia kalbant apie *sui generis* sutartį įtvirtintą CK 6.401 straipsnio 5 dalyje, kuri bus aptariama vėlesnėje šio darbo dalyje – *autorės pastaba*.

⁷³ Smaliukas, A; Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje. *Juristas*, 2006 m. Nr. 11, p. 3; 4.

⁷⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *S. J. v. T. B., D. B.*, Nr. 3K-3-620/2006, kat. 42.4.

⁷⁵ *Ibid.*

galimybės, kadangi žemės sklypai dar nebuvo išpirkti iš valstybės – jie vis dar tebebuvo valstybės nuosavybė. Analogiškai valdymo teisės perdavimo faktas nebuvo analizuojamas ir civilinėje byloje *Jolita Gudavičienė v. Semionas Krivoščenko*.

Analizuojant šį aspektą verta dėmesio civilinė byla *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.*⁷⁶, kurioje priešieškiniu buvo prašoma pripažinti pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą remiantis minėtąja CK 6.309 straipsnio 3 dalimi teigiant, kad šiame straipsnyje nustatytas valdymo teisės perdavimo reikalavimas tenkintinas, nes buvo perduoti nekilnojamojo turto raktai. LAT nagrinėdamas šią bylą nutartyje pažymėjo, kad spendžiant, ar daiktas yra perduotas valdyti, atsižvelgiama į teisės valdyti daiktą turinį, įstatymų nustatytus imperatyvius reikalavimus, į aplinkybes kurias šalis nurodo kaip jos subjektinės teisės valdyti daiktą atsiradimo pagrindą⁷⁷. Šioje byloje ApT, kurio poziciją palaikė LAT, pripažino, kad nekilnojamojo turto raktų perdavimas nėra tinkamas reikalavimo pagal CK 6.398 straipsnio 1 dalį įvykdymas, kad ieškovė leido atsakovei naudotis jos nekilnojamaisiais daiktais, bet ne valdyti⁷⁸. Kaip pažymėjo LAT, nenustačius nekilnojamo daikto perdavimo fakto, negali būti patvirtinamas nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas, remiantis CK 6.309 straipsnio 3 dalimi⁷⁹.

Visų pirma džiugu, kad šioje byloje LAT siekė pakeisti dėsningai vystomą preliminariųjų sutarčių perkvalifikavimo į pagrindinę sutartį, remiantis vieninteliu sumokėto avanso kriterijumi, praktiką. Antra, kaip matyti, teismai šioje byloje analizavo valdymo teisės perdavimo faktą, o ne aklai, kaip aukščiau minėtų bylų atvejais, pritaikė 6.309 straipsnio 3 dalį. Tačiau autorė ne visiškai sutinka su bylą nagrinėjusių teismų argumentu, kuriuo remdamiesi jie netaikė 6.309 straipsnio 3 dalies. Pažymėtina, kad įstatymų leidėjas CK 6.398 straipsnio 1 dalimi įtvirtino nekilnojamojo daikto nuosavybės teisės perdavimo tvarką, tuo tarpu nekilnojamojo daikto valdymo atsiradimas reglamentuojamas CK 4.27 straipsnio 1 dalyje, kurioje pasakyta, kad nekilnojamojo daikto valdymas gali atsirasti ne tik fiziškai užvaldžius daiktą, bet ir tuo atveju, kai perduodantis valdyti nekilnojamąjį daiktą asmuo nurodo, kad daiktas perduotas, *jeigu nėra jokių kliūčių patekti į tą daiktą ar kitu panašiu būdu jį užvaldyti*. Būtent raktų perdavimu ir

⁷⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006, kat.42.4; 42.11.4.

⁷⁷ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. *J. P. v. G. J., V. J. ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006, kat.42.4; 42.11.4.

⁷⁸ *Ibid.* Pažymėtina, kad pirmosios instancijos teismas 2006 m. gegužės 16 d. sprendimu nagrinėdamas c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“* taipogi konstatavo, kad vien tai, „kad ieškovei buvo perduotas patalpų raktas, <...> nėra pagrindas teigti, jog ieškovei buvo perduotos ginčo patalpos“ (Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.)

⁷⁹ *Ibid.*

panaikinamos kliūtys patekti į nekilnojamąjį daiktą. Todėl, autorės nuomone, Teismui siekiant įrodyti CK 6.309 straipsnio taikymo negalimumą pritrūko argumentacijos ir išsamesnės analizės šiuo klausimu. Tačiau būtina pastebėti, kad net ir nustačius 6.309 straipsnio 3 dalies taikymo galimybę, visais atvejais privaloma atsižvelgti į šalių valią – ar šalys tikrai siekė tokiais veiksmais (t.y. objekto perdavimu) sudaryti pagrindinę sutartį. Tokią išvadą pateikė LAT plenarinės sesijos nutarimu, kuriame konstatavo: „CK 6.309 straipsnio 3 dalis negali būti taikoma, jeigu iš susitarimo turinio būtų galima spręsti apie aiškia šalių valią sudaryti pagrindinę sutartį, nes preliminariosios sutarties esmė – šalių laisvos valios principo išraiška“⁸⁰.

Apibendrinant galima pastebėti, kad jei yra tenkinamos abi sąlygos: egzistuoja įsipareigojimas parduoti nekilnojamąjį daiktą, o kartu to daikto valdymas yra perduotas, yra didelė rizika, kad sutartis, šalių pavadinta preliminariąja, bus perkvalifikuota į pagrindinę sutartį.

Esminį perversmą teismų praktikoje padarė preliminariosios sutarties esmę paaiškinęs LAT plenarinės sesijos nutarimas, priimtas nagrinėjant c.b. *V. Š. v. A. N., A. N.*⁸¹ Pagal nustatytas bylos aplinkybes ieškovas su atsakove sudarė susitarimą, pagal kurį ši įsipareigojo parduoti žemės sklypo dalį, o ieškovas sumokėjo avansą. Iki nustatyto preliminarinioje sutartyje termino atsakove reikalingu dokumentu nesutvarkė, todėl šalys pasirašė kita susitarimą, kuriuo buvo nustatytas nauja pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo data, tačiau pagrindinę sutartį sudaryti atsakovės buvo atsisakyta. Nagrinėdamas šią bylą Teismas konstatavo, kad aiškinant sutartį pirmenybė turi būti teikiama subjektyviam sutarčių aiškinimo metodui - kilus šalių ginčui teismas turi nustatyti tikruosius šalių ketinimus ir pagal juos kvalifikuoti susitarimą teisės taikymo požiūriu: ar tai yra preliminarioji sutartis, ar pagrindinė⁸². 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. Beje, pagrindinė sąlyga, kaip pažymėjo Teismas, skirianti preliminariąją sutartį nuo pagrindinės, yra aiškiai išreikštas ar akivaizdžiai (aiškiai) numanomas šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį⁸³. Be viso to, Teismas pažymėjo, kad esminę reikšmę sprendžiant, ar gali būti šalių

⁸⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

⁸² *Ibid.*

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

susitarimas kvalifikuojamas kaip pagrindinė sutartis, turi šalių atlikti veiksmai, šių veiksmų tikslai, sutarties objekto formavimo specifika. Net jei šalių veiksmai ir yra būdingi pagrindinės sutarties turiniui (pirkimo-pardavimo sutarties objekto perdavimas būsimam pirkėjui, pinigų perdavimas), negalima vienareikšmiškai teigti, kad jie rodo išimtinai pagrindinės sutarties sudarymą. Sutarties objektas, kaip pažymėjo Teismas, gali būti perduotas jo tinkamumui įvertinti, pinigai – parengiamiesiems darbas atlikti. Todėl visais atvejais pirmiausia reikia analizuoti šalių valią ir gilintis į valia paremtus šalių ketinimus.

Su šiomis Teismo išvadomis negalima nesutikti. Visų pirma CK 6.162 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad „kai šalys susitaria dėl visų esminių sutarties sąlygų, sutartis galioja, nors susitarimas dėl antraeilių sąlygų ir atidėtas“. Iš šios normos išplaukia, kad, jeigu šalys aiškiai / akivaizdžiai neišreiškia ketinimo *ateityje* sudaryti kitą – pagrindinę sutartį arba tokio ketinimo nėra atsižvelgiant į kitas aplinkybes, remiantis pacituota norma bus pripažinta, kad yra sudaryta pagrindinė, o ne preliminarinio sutartis. Būtent todėl pagrįsta yra Teismo išvada, kad nustačius jog susitarimu šalys siekė tik susitarti dėl pagrindinės sutarties sudarymo *ateityje*, nėra pagrindo to susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties. Antra, akivaizdu, kad jei valstybėje iš tikrųjų paisoma sutarties laisvės principo, šalys turi būti tikros, kad jų laisvai sudaryta sutartis bus aiškinama atsižvelgiant į sutarties laisvės principą ir vėliau, kilus teisminiam ginčui, bendrasis šalių sulygtas turinys nebus iškraipomas. Manytina, kad sutarties aiškinimas paklūsta sutarties laisvės principui tada, kai pagrindinis sutarties aiškinimo tikslas – nustatyti tikrąją šalių valią⁸⁴. Būtent sveikintina yra tai, kad šiuo nutarimu Teismas pasuko konsensualizmo kryptimi, prioritetine laikant šalių valią sutarties sudarymo metu, o ne pažodinį sutarties aiškinimą, šalių valios išorinę formą, kas yra būdinga formalizmui⁸⁵. Trečia, konkrečiai žvelgiant į šios bylos aplinkybes pažymėtina, kad tarp šalių atsiradusių pirkimo-pardavimo santykių preliminarųjų pobūdį rodo tai, kad tarp šalių sudarytą pirmą preliminarinę sutartį, suėjus joje nustatytam terminui, šalys pakeitė nauja preliminarine sutartimi. Akivaizdu, kad sudarius pagrindinę sutartį, šalims nėra poreikio ją perrašinėti, sudarinėti analogiškais sąlygomis kitą sutartį ar pan. Tai rodo tik šalių suinteresuotumą sudaryti pagrindinę sutartį *ateityje*, bet ne pačios pagrindinės sutarties sudarymą. Galiausiai pozityvu yra tai, kad šiuo plenarinės sesijos nutarimu sukurta nauja precedentinė taisyklė, pagal kurią avansas nebėra vienintelis kriterijus, nulemiantis

⁸⁴ O. Petruševičienė. Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimo problemos. *Justitia*, 2007 m, Nr. 3(65), p. 26; 27.

⁸⁵ Žr. Ambrasienė, D., *et all.* Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto Leidybos centras, 2004 m.

preliminariosios sutarties perkvalifikavimą į pagrindinę sutartį. Šia taisykle nuosekliai remiamasi ir naujausioje teismų praktikoje.

Antai LAT 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje c.b. *S. J. v. T. B., D. B.* pakartojo plenarinės sesijos nutarimu suformuotą išvadą: „kai kyla ginčas, kokia sutartis buvo sudaryta <...>, 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. <...> Kasatoriaus argumentas, kad jis sumokėjo dalį žemės sklypo kainos, nenulemia sutarties vertinimo kaip pirkimo-pardavimo sutarties“⁸⁶. Dar naujesnėje LAT praktikoje, t.y. 2007 m. vasario 26 d. nutartyje c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Teismas dar kartą patvirtino, jog „pagal įstatyme įtvirtintą preliminariosios sutarties sampratą, pagrindinis šios sutarties bruožas - aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą - pagrindinę sutartį <...>. Tais atvejais, kai būtina atskirti preliminariąją sutartį nuo pagrindinės, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje, lemiamą reikšmę turi susitarimą sudariusių šalių valia. <...> Nustačius, kad šalys susitarimu siekė tik susitarti dėl tam tikros sutarties sudarymo ateityje, nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties ir reikalauti įvykdyti ją natūra“⁸⁷.

Apibendrinant šioje dalyje pateiktą teismų praktikos analizę, galima išvelgti du atskirus etapus: 2005 m. – 2006 m.(sąlygiškai) – teismai rėmėsi pažodiniu sutarties aiškinimo metodu, t.y. vienintelė sutarties sąlyga – avanso sumokėjimas – lemdavo preliminariosios sutarties perkvalifikavimą į pagrindinę; nuo 2006 m. vyrauja konsensualizmo teorija, t.y. vertinant sudarytą tarp šalių sutartį, pirmiausia atsižvelgiama į tikrąją šalių valią, o sutarties sąlygos, kaip tokios, pagrindinį vaidmenį vaidina nustatant tikrąją šalių valią. Dar daugiau, išvados apie tikrąją šalių valią darytinos ne iš pavienės sutarties sąlygos (pvz., avanso sumokėjimo), o iš jų visumos, šalių atliktų veiksmų, bei tų tikslų, kurių siekiama atliekant tuos veiksmus.

3.2. Preliminariosios sutarties ir ikisutartinio dokumento, nesukuriančio teisinių pasekmių, atskyrimo problema

Kaip žinia, vykstant deryboms dėl sutarties sudarymo, šalys paprastai apsieičia įvairiais dokumentais, fiksuoja, dėl ko susitarta, sudaro sutarties projektus ar kitokius rašytinius

⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *S. J. v. T. B., D. B.*, Nr. 3K-3-620/2006.

⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.

dokumentus. Tokių dokumentų teisinė reikšmė gali būti skirtinga. Kilus ginčui tarp šalių, teismas turi *ex officio* išsiaiškinti, ar ikisutartinis dokumentas turi kokią nors reikšmę šalių teisėms ir pareigoms, o jeigu turi, tai kokią: vieni iš dokumentų šalis teisiškai įpareigoja, todėl už juose įtvirtintų įsipareigojimų pažeidimą gresia civilinė atsakomybė, tuo tarpu kiti gali reikšti daugių daugiausia moralinius šalies įsipareigojimus. Kyla natūralus klausimas, kaip atskirti, ar tarp šalių ikisutartinėje stadijoje pasirašytas dokumentas, šalių pavadintas, pavyzdžiui, ketinimų protokolu, sukelia tokias pat teises pasekmes kaip ir preliminarioji sutartis ar ne. Kaip pažymėjo LAT 2006 m. lapkričio 6 d. plenarinės sesijos nutarimu: „Kilus ikisutartinių santykių dalyvių ginčui, apie kiekvieno jų pasirašyto dokumento esmę ir teisinę reikšmę būtina spręsti ne pagal šio dokumento pavadinimą, bet pagal jo turinį, aiškinant jį vadovaujantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis“⁸⁸.

Pažymėtina, kad teisinius padarinius sukeltantys dokumentai gali būti šalių įvairiai pavadinti: parengtinės sutartys, preliminariosios sutartys, ketinimų protokolai, sutarties projektai ir panašiai⁸⁹. Tačiau neatsižvelgiant į tai, kaip šalys dokumentą būtų bepavadinusios, tai iš esmės gali būti vienintelis variantas – preliminarioji sutartis. Be abejonės, tokia išvada galima tik tuo atveju, jei tas dokumentas atitinka įstatyminę preliminariosios sutarties sampratą, preliminariajai sutarčiai būdingus bruožus ir turi tokios sutarties rūšiai būtinus elementus. Prelimariosios sutarties sampratą, bruožus ir elementus išskyrė ir įvardijo LAT 2006 m. lapkričio 6 d. plenarinės sesijos nutarimu:

„<...> preliminariaja sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Taigi trumpai preliminariają sutartį galima apibrėžti kaip šalių susitarimą dėl kitos sutarties sudarymo ateityje, t.y. kaip sutartį dėl sutarties sudarymo<...>

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

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

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

⁸⁹ Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005 m. Nr. 3, p. 50; 51.

punktas)⁹⁰. Šiuose išaiškinimuose, kaip matyti, Teismas preliminariosios sutarties elementus ir jos esmines sąlygas laiko esminiu atribojimo kriterijumi, skiriant preliminariąją sutartį nuo teisininkai neįpareigojančių dokumentų.

LAT 2003 m. spalio 8 d. nutartyje civilinėje byloje *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“* pažymėjo, kad „ketinimų protokolą suprantamas kaip rašytinis dokumentas, kuriame įtvirtinamas šalių tarpusavio susitarimas ateityje sudaryti sutartį, numatomos būsimos sutarties sąlygos. Ketinimų protokolą tiksliai patvirtina, kad ateityje bus sudaryta sutartis, tačiau jo pasirašymas dar nereiškia sutarties sudarymo. Vienais atvejais ketinimų protokolą gali būti traktuojamas kaip šalių moralinis įsipareigojimas⁹¹, o kitais atvejais – kaip teisinius padarinius sukeliantis dokumentas <...>“⁹². Šioje byloje tarp šalių pasirašytas dokumentas, šalių įvardintas ketinimų protokolu, Teismo buvo pripažintas dokumentu, sukeliančiu teises pasekmes: t.y. jis buvo traktuotas preliminariąją sutartimi, „nes ketinimų protokole aptartos esminės būsimos pirkimo-pardavimo sąlygos: daiktas, kurį numatoma parduoti <...>, kaina <...> bei numatytos atsisakymo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį pasekmės <...>“⁹³. Įvertinus šios bylos faktines aplinkybes su LAT pozicija negalima nesutikti. Visų pirma, kaip matyti iš faktinių bylos aplinkybių, šiuo ketinimų protokolu šalys iš tikrųjų rašytine forma susitarė dėl visų esminių pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų ir kartu nedviprasmiškai įtvirtino įsipareigojimą ateityje sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį. Dar daugiau, šalys sudarytame tarpusavio susitarime įtvirtino atsisakymo ateityje sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį sąlygas. Akivaizdu, kad, jeigu dokumentas šalių teisiškai neįpareigoja, joms nėra prasmės jame įtvirtinti atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį teisių pasekmių kaip kad buvo padaryta šios bylos atveju.

Apibendrinant galima pažymėti, kad vertinant ikisutartinį tarp šalių sudarytą dokumentą turi būti atsižvelgiama į jame įtvirtintų sąlygų visumą, tikruosius šalių ketinimus, kitaip tariant, turi būti aiškinama remiantis aiškinimo taisyklėmis, kurios taikomos aiškinant bet kurį tarp šalių sudarytą susitarimą ir kurios įtvirtintos CK 6.193 straipsnyje.

⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

⁹¹ T.y. džentelmeniško susitarimo patvirtinimas, nesukeliantis jokių teisių padarinių. Žr. Mikelėnas, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996 m., p. 125.

⁹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“*, Nr. 3K-3-966/20031, kat. 37.3; 37.6.

⁹³ *Ibid.*

IV. ATSAKOMYBĖ UŽ PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PAŽEIDIMĄ

4.1. Civilinės atsakomybės preliminariosios sutarties pažeidimo atveju rūšis

Pradedant kalbėti apie nukentėjusios preliminariosios sutarties šalies teisinę gynybą, svarbu išsiaiškinti, kokia atsakomybės rūšis šaliai gresia už ikisutartinius santykius apvainikavusios preliminariosios sutarties pažeidimą: deliktinė, sutartinė civilinė atsakomybė, o gal apskritai – *sui generis* atsakomybės rūšis.

Kaip minėta, preliminarioji sutartis yra ikisutarinių santykių etapui būdingas teisinius padarinius sukeliantis dokumentas, o už jo pažeidimą kyla ikisutartinė civilinė atsakomybė. Pabrėžtina, kad ikisutartinė atsakomybė nėra trečia atsakomybės rūšis šalia deliktinės ir sutartinės atsakomybės. Ji paremta tiek sutartinės, tiek deliktinės atsakomybės taisyklėmis, o terminas „ikisutartinė atsakomybė“ labiau pabrėžia stadiją, kurioje padaromas teisės pažeidimas, o ne atsakomybės prigimtį⁹⁴. Ikisutartinė atsakomybė grindžiama viena principine teze – derybų pradžioje tarp šalių atsiranda tam tikras ryšys – pasitikėjimo santykiai, reikalaujantys iš šalių abipusio sąžiningumo⁹⁵. Todėl neabejotina, kad tokiai bendrai sąžiningumo prielaidai yra būtinas teisinis gynimas, nes normali dalykinės apyvartos plėtra taptų neįmanoma, jei kiekviena šalis ikisutartiniame procese galėtų elgtis taip, kaip jai šauna į galvą. Taigi tas faktas, kad pagal preliminarnią sutartį, šalims atsiranda tam tikrų teisių ir pareigų, rodo, jog piktnaudžiaujančiai savo teisėmis ir pareigų nevykdančiai, kaltajai šaliai turi kilti civilinė atsakomybė. Tik tokiu atveju preliminarioji sutartis bus teisiškai įpareigojanti ir bus verta ją sudaryti.

Apie ikisutartinę civilinę atsakomybę pradėta kalbėti tik XIX amžiaus pabaigoje, kai įžymus vokiečių teisininkas R. Jhering 1861 m. išplėtojo *culpa in contrahendo* doktriną. Šios doktrinos esmę sudaro teiginys, kad šalių pareiga elgtis sąžiningai egzistuoja nuo pat ikisutartinių santykių pradžios⁹⁶. Tad bet koks kaltas šalies veiksmas esant ikisutartiniams santykiams laikomas pagrindu taikyti *sutartinę* civilinę atsakomybę⁹⁷.

⁹⁴ Mikelėnienė, D.; Mikelėnas, V. International Encyclopedia of Laws. Contract. Lithuania. Kluwer Law International. 2004, p. 97.

⁹⁵ Laučiškytė, V. Preliminarioji sutartis ir jos ypatumai. Mokslinės minties šventė. Vilnius, 2007 m., p. 267; 271.

⁹⁶ Kessler, Friedrich. *Culpa in contrahendo, bargaining in good faith and freedom of contract: a comparative study.* Harvard law review. 1964, vol. 77, p. 401.

⁹⁷ Mikelėnas, V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996 m., p.161.

Vokietijos teismai R. Jheringo suformuluotomis tezėmis rėmėsi kaip ikisutartinės atsakomybės pagrindu.

Lietuvos teisė taipogi pripažįsta šalių pareigą elgtis sąžiningai ikisutartiniuose santykiuose (CK 6.163 straipsnis 1 dalis), o už šios pareigos pažeidimą numato atsakomybę – nuostolių atlyginimą (CK 6.163 straipsnio 3 dalis). Lietuva yra perėmusi aptartąją *culpa in contrahendo* doktriną⁹⁸, kitaip tariant, netinkamo elgesio derybų metu taisyklę, tačiau LAT, skirtingai nei Vokietijos teismai⁹⁹, pripažįsta, kad pažeidus sąžiningumo pareigą ir atsiradus ikisutartinei atsakomybei reikia vadovautis išimtinai deliktinės atsakomybės taisyklėmis. Tai akivaizdžiai išplaukia iš LAT 2002 m. gruodžio 12 d. nutarties c.b. *Ž. Semenejeva v. 553 GNSB, UAB "Biveka"*, kurioje Teismas pažymėjo: „<...> bylą nagrinėję teismai turėjo įsigilinti <...> ar sudarytos sutartys <...> neturėtų būti vertintinos kaip preliminarūs susitarimai dėl būsimo buto pirkimo-pardavimo, ar šie susitarimai nėra ikisutartiniais santykiais <...>. Jei būtų konstatuota, kad ieškovei žala buvo padaryta ikisutartiniuose santykiuose, tai sprendžiant klausimą dėl civilinės atsakomybės rūšies, taikytinos žalos, padarytos ikisutartiniuose santykiuose atlyginimui, kriterijum reikėtų laikyti požymį, nusakantį buvo ar nebuvo pažeistos bendro pobūdžio teisės normos, taikomos visiems teisiniams santykiams. Jei pažeidžiama pareiga elgtis sąžiningai ar pareiga nepiknaudžiauti savo teise ir nedaryti savo veiksmais žalos kitam asmeniui, yra taikytina deliktinė atsakomybė (*pabraukta autorės*) <...>“¹⁰⁰. Toks LAT minėtos doktrinos aiškinimas ir taikymas kelia abejonių ir yra kvestionuotinas.

Pirma, Lietuvos teisės doktrinoje laikomasi požiūrio, kad ikisutartinė atsakomybė turėtų būti grindžiama deliktinės atsakomybės taisyklėmis, jei per derybas šalis pažeidžia bendro pobūdžio prievolę – pareigą elgtis sąžiningai, bet tik tuomet, jei šalys dar nėra sudariusios jokios sutarties¹⁰¹. Vadinasi, šalims derybų dėl sutarties sudarymo rezultatus įforminus pasirašant preliminarąją sutartį, tačiau vienai iš šalių elgiantis nesąžiningai ir pažeidus minėtą sutartį, turėtų kilti sutartinė, o ne deliktinė atsakomybė¹⁰². Antra, Europos Teisingumo Teismas (toliau - ETT) taip pat laikosi pozicijos, kad jei šalys esant ikisutartiniais santykiams sudaro įpareigojančius

⁹⁸ Ikisutartinė atsakomybė yra santykinai naujas institutas Lietuvos teisėje, įtvirtintas tik 2000 metų Civiliniame kodekse.

⁹⁸ Mikelėnienė, D.; Mikelėnas, V. *International Encyclopedia of Laws. Contract. Lithuania*. Kluwer Law International. 2004, p. 77.

⁹⁹ Mikelėnas, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996 m., p. 164.

¹⁰⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. *Žydrė Semenejeva v. 553 Gyvenamųjų namų statybos bendrija*, Nr. 3K-7-1156/2002, kat. 31.4; 36.4; 47.3; 94.1; 94.2.

¹⁰¹ Mikelėnienė, D.; Mikelėnas, V. *International Encyclopedia of Laws. Contract. Lithuania*. Kluwer Law International. 2004, p. 97.

¹⁰² *Ibid.*, p. 97, 98.

susitarimus, nesąžiningas elgesys ar kitokie veiksmai, pažeidžiantys susitarimą, suponuoją pasekmių, būdingų sutarties pažeidimo atveju, atsiradimą, kas yra visiškai nesuderinama su deliktinės atsakomybės kilimu. ETT, nagrinėdamas Italijos kasacinio teismo kreipimąsi dėl preliminaraus nutarimo, konstatavo, kad pagal Briuselio konvenciją dėl jurisdikcijos ir teismų sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose vykdymo bylos dėl deliktų ir kvazideliktų (5(3)str.) apima ir bylas dėl ikisutartinės atsakomybės, kuri atsiranda pažeidus pareigą elgtis sąžiningai derybose dėl sutarties sudarymo, o kad ikisutartinė atsakomybė nebūtų pripažinta sutartine, šalys savo susitarimu neturi turėti prisiėmusios jokių įsipareigojimų viena kitai¹⁰³. Šis sprendimas aktualus ir Lietuvai, kadangi Briuselio konvencijos 5(3) straipsnio nuostatos perkeltos į Tarybos reglamentą dėl jurisdikcijos ir teismų sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimo bei vykdymo užtikrinimo¹⁰⁴. Galiausiai iškeltą autorės poziciją patvirtina kitų valstybių, gerokai anksčiau nei Lietuva pradėjusių taikyti *culpa in contrahendo* doktriną, praktika. Antai Prancūzijoje, ir doktrina, ir teismų praktika, sekama Vokietijos pavyzdžiu, reikalavimą elgtis sąžiningai taiko ir ikisutartiniuose santykiuose, o jį pažeidus – deliktinę atsakomybę¹⁰⁵. Tačiau jei šalys per derybas dėl sutarties sudarymo rezultatus išformina ikisutartiniu dokumentu, tuomet laikoma, kad šalys pasiekė tam tikrą susitarimą ir jam taikomos sutarčių teisės normos¹⁰⁶. Pažymėtina, kad Vokietijoje preliminariosios sutarties pažeidimas sukelia sutartinę civilinę atsakomybę¹⁰⁷.

Taigi atsižvelgiant į doktriną, ETT bei kitų valstybių praktiką, pabrėžtina, jog Lietuvoje, esant ikisutartinei atsakomybei, reikėtų vadovautis ne tik deliktinės, bet ir sutartinės atsakomybės taisyklėmis. Galima išvelgti, jog neformaliai tokios pozicijos laikosi ir LAT, kadangi ne vienoje byloje ieškovui buvo priteistas netesybų už preliminariosios sutarties pažeidimą sumokėjimas, o, kaip žinia, netesybos – tai forma, būdinga išimtinai sutartinei civilinei atsakomybei¹⁰⁸.

¹⁰³ Gedeikis, M. Pareiga elgtis sąžiningai, kai yra ikisutartiniai santykiai. *Juristas*, 2006m. Nr. 1., p. 17; 19.

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ Mikelėnas, V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996 m., p. 147.

¹⁰⁶ *Ibid.*, p. 147, 148.

¹⁰⁷ *Ibid.*, p. 164.

¹⁰⁸ Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003m., p. 335.

4.2. Būtinios sąlygos atsakomybei pagal preliminariąją sutartį atsirasti

Skolininko civilinės atsakomybės taikymo pagrindai ikisutartiniuose santykiuose yra bendros civilinės atsakomybės sąlygos: nuostoliai, neteisėti veiksmai, priešastinis ryšys tarp neteisėtų veiksmų ir nuostolių ir šalies kaltė¹⁰⁹, kurios šioje dalyje bus glaustai aptariamoms.

Neteisėti veiksmai reiškiasi kaip teisinės pareigos elgtis sąžiningai ikisutartiniuose santykiuose pažeidimas¹¹⁰. Pažymėtina, kad sąžiningumo principas yra pagrindinis principas, ribojantis šalių laisvę ikisutartiniuose santykiuose. Preliminariosios sutarties pažeidimas laikytinas nesąžiningu elgesiu¹¹¹, kuris pasireiškia nepagrįstu vengimu sudaryti pagrindinę sutartį arba nepagrįstu atsisakymu sudaryti pagrindinę sutartį¹¹². Bendrąja prasme jis siejamas su atsisakymu vykdyti preliminariąją sutartį.

Pažymėtina, kad ne bet koks atsisakymas ir vengimas yra pagrindas šaliai taikyti civilinę atsakomybę, o tik nepagrįstas. Žodis „pagrįstas“ reiškia turintis pagrindą, argumentuotas¹¹³. Vadinasi, „nepagrįstas“ – tai neturintis pakankamo pagrindo. Pažymėtina, kad nepagrįstas vengimas ir nepagrįstas atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį yra du skirtingi dalykai.

Formuluotės „nepagrįstas vengimas sudaryti sutartį“ turinį aiškinant bendrinės ir teisinės kalbų kontekste, reikia pripažinti, kad ji reiškia sutartį vykdančios šalies visišką pasyvumą ir neargumentuotą išsisukinėjimą sudaryti sutartį. Be kita ko, nepagrįstu vengimu sudaryti pagrindinę sutartį būtų galima laikyti netikslios ar net melagingos informacijos, kuri reikalinga pagrindinei sutarčiai sudaryti, pateikimą ir kitus atvejus, kurie rodo, kad priešinga šalis neketina sudaryti pagrindinės, bet kartu nenutraukia ir preliminariosios sutarties, laukdama, kol sueis preliminariojoje sutartyje numatytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti¹¹⁴. LAT 2005 m. birželio 6 d. nutartyje c.b. *Alisa Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, nesutikdamas su byla nagrinėjusių

¹⁰⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“*, Nr. 3K-3-79/2005, kat. 42.4; 44.5; 2.17.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. *Alisa Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, Nr. 3K-3-325/2005, kat. 42.4; 116.1.

¹¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“*, Nr. 3K-3-79/2005, kat. 42.4; 44.5; 2.17.

¹¹¹ Gedeikis, M. Pareiga elgtis sąžiningai, kai yra ikisutartiniai santykiai. *Juristas*, 2006m. Nr. 1., p. 17; 25.

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“*, Nr. 3K-3-79/2005, kat. 42.4; 44.5; 2.17.

¹¹³ Keinys, S., *et al.* Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. IV leidimas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000 m., p. 477.

¹¹⁴ Selelionytė, S. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės. www.verslas.banga.lt. [žiūrėta 2007 m. gruodžio 10]

teismų pozicijomis, įvertino ieškovės nesikreipimą į nekilnojamojo turto registrą dėl pirkimo-pardavimo sutarčiai registruoti reikalingo pažymėjimo kaip nepagrįstą vengimą vykdyti preliminarią sutartimi priimtus įsipareigojimus¹¹⁵.

Tuo tarpu nepagrįstas atsisakymas sudaryti preliminarią sutartį paprastai turėtų pasireikšti aktyviais veiksmais, aiškiu preliminariosios sutarties šalies pareiškimu, jog ji nevykdys pagal preliminarią sutartį priimtų įsipareigojimų. Be kita ko, nagrinėdamas civilinę bylą *M C. V. L. L., I. L.*, ApT konstatavo, kad atsakovo nepagrįstas atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį pasireiškė neatlikimu veiksmų, kurie buvo būtini sudarant pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį (nesikreipė dėl nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registracijos)¹¹⁶. Tačiau, autorės nuomone, toks būtinų atlikti veiksmų vilkinimas greičiau turėtų būti priskirtas prie nepagrįsto vengimo sudaryti pagrindinę sutartį. Kad ir kaip bebūtų, teisiškai tikslus to įvardijimas neturi reikšmės, kadangi pagal CK 6.165 straipsnio 4 dalį, atsakomybė nėra diferencijuojama atsižvelgiant į neteisėtų veiksmų pasireiškimo būdą.

Kaip minėta, tam, kad būtų išpildyta neteisėtų veiksmų sąlyga, privaloma, jog atsisakymas ar vengimas būtų nepagrįstas. Nepagrįstas atsisakymas / vengimas yra tada, kai jo negalima pateisinti objektyvių aplinkybių egzistavimu bei tokių aplinkybių trukdymu sudaryti pagrindinę sutartį¹¹⁷. Pateisinanti objektyvi aplinkybė, pavyzdžiui, galėtų būti kitos šalies kaltės. Ji galėtų pasireikšti, tarkime, sąžiningumo principo vieno iš reikalavimų – pareigos esant ikisutartiniams santykiams atskleisti informaciją reikšmingą sutarties sudarymui – pažeidimu (nuslėpta pagrindinei sutarčiai sudaryti svarbi informacija). Tokiu atveju nebūtų galima pripažinti preliminariosios sutarties atsakiosios šalies kaltės ir civilinė atsakomybė jai negalėtų atsirasti¹¹⁸.

Taikant preliminariosios sutarties pagrindu kylančią civilinę atsakomybę, privalu nustatyti antrosios šalies kaltę, kaip privalomą civilinės atsakomybės taikymo sąlygą. Kai viena iš šalių įrodo kitos šalies neteisėtus veiksmus, tai sąžiningumas, egzistavęs kaip objektyvi kategorija, tampa paneigtas – asmuo, kurio sąžiningumas paneigtas, laikomas kaltu¹¹⁹. Kitaip tariant, nukentėjusiai šaliai nereikia įrodyti kitos šalies kaltės, kadangi kaltė, skirtingai nei kitos civilinės atsakomybės sąlygos, yra

¹¹⁵ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. *Alisa Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, Nr. 3K-3-325/2005, kat. 42.4; 116.1.

¹¹⁶ Žr. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. *M C. V. L. L., I.L.*, Nr. 2A-347/2007, kat. 35.4, 36.1, 42.4.

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ Mikelėnas, V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003m., p. 211.

¹¹⁹ Norkūnas, A. Kaltė kaip civilinės atsakomybės pagrindas. Jurisprudencija, 2002m. Nr. 28(20); p. 112; 114.

preziumuojama¹²⁰. Tačiau, kad ir kaip bebūtų, prezumpcijos gali būti nuneigtos, todėl atsakovas gali įrodinėti nesant jo kaltės, tarkime, savo atsisakymą sudaryti pagrindinę sutartį grindžiant, kaip viršuj paminėtame pavyzdyje, kitos šalies kalte – sudarant preliminariąją sutartį buvo nuslėpta svarbi informacija.

Trečioji sąlyga, be kurios civilinė atsakomybė negalima, yra priežastinis ryšys. Jo esmė ta, kad preliminariąją sutartį pažeidusios šalies veiksmai įtakojo nukentėjusios šalies žalos atsiradimą.

Galiausiai nukentėjusioji šalis privalo įrodyti savo patirtų nuostolių dydį (žalą). Tuo atveju, kai šalys preliminariosios sutarties įvykdymą užtikrina netesybomis, kas teismų praktikoje nėra draudžiama¹²¹, žala nėra sutartinės civilinės atsakomybės sąlyga. Šiuo atveju yra pripažįstama, kad šalys pačios savo susitarimu apribojo galimų nuostolių dydį, todėl, jei reali sutarties neįvykdymu padaryta žala yra didesnė negu netesybų suma, šalis negali reikalauti didesnės netesybų sumos išieškojimo¹²². Tačiau jei nukentėjusi šalis dėl preliminariosios sutarties pažeidimo patiria didesnių nuostolių negu numatyta netesybų suma, ji gali išieškoti patirtų nuostolių atlyginimą, tačiau tik tiek kiek jų nepadengia netesybos (CK 6.73 straipsnio 1 dalis). Plačiau netesybų ir faktiškai patirtų nuostolių santykis bus analizuojamas kitoje šio darbo dalyje.

¹²⁰ Mikelėnas, V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003m., p. 339.

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

¹²² Mikelėnas, V. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995m., p. 152.

4.3. Nuostolių, atlygintinų pažeidus preliminariąją sutartį, apimtis

CK 6.165 straipsnio 4 dalyje yra įtvirtinta, kad preliminariąją sutartį sudariusiai šaliai nepagrįstai vengiant ar atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Ilgą laiką civilinės teisės teorijoje minėtoje normoje įvardinti nuostoliai buvo laikomi kaip apimantys tik tiesioginius nuostolius¹²³, pavyzdžiui, autoritetingame CK šeštosios knygos „Prievolių teisė“ 6.165 straipsnio komentare, yra įtvirtinta griežta taisyklė, pagal kurią minėto straipsnio 4 dalyje vartojama nuostolių samprata turėtų būti aiškinama tik kaip nukentėjusios šalies patirtos išlaidos, susijusios su preliminariosios sutarties sudarymu (pavyzdžiui, kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentacijos parengimo išlaidos ir pan.); negautos pajamos, t.y. tos, kurias šalis būtų gavusi, jeigu sutartis būtų sudaryta, į nuostolius neįskaitomos¹²⁴. Tokia koncepcija susiaurino galimybę nukentėjusiai šaliai gauti adekvačią gynybą per civilinės atsakomybės institutą¹²⁵. Tai paaiškinama tuo, kad teisėje nesąžininga sutarties šalis negali būti ginama labiau nei sąžininga: būtų neteisinga pripažinti, jog kaltoji šalis gali gauti naudą sugriaudama kitos šalies preliminariąją sutartimi pagrįstą pasitikėjimą, jog pagrindinė sutartis bus sudaryta.

Manytina, kad siekis surasti nukentėjusios pagal preliminariąją sutartį šalies adekvačios gynybos priemones paskatino LAT anksčiau egzistavusią išimtinai tiesioginių nuostolių priteisimo taisyklę pakeisti, žalią šviesą uždegant galimybei preliminariosios sutarties pažeidimo atveju reikalauti ir netiesioginių nuostolių atlyginimo.

Pirmą kartą tokia galimybė teismų praktikoje buvo užfiksuota LAT 2005 m. sausio 19 d. nutartyje c.b. *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*¹²⁶. Šioje byloje buvo spęstas atsakomybės dėl nesąžiningai nutrauktų ikisutartinių derybų klausimas, kai šalys dar nebuvo sudariusios jokio, įskaitant ir preliminarųjį, susitarimo. Šioje byloje Teismas

¹²³ Tačiau ir tiesioginiai nuostoliai, kaip pažymėjo LAT 2005 m. gruodžio 14 d. nutartyje c.b. *UAB „Eurovista ir KO“ v. L.A. Balevičienė*, Nr. 3K-3-673/2005, negali būti neprotingai dideli ir kreditorius dėl jų atsiradimo neturi būti prisiėmęs rizikos: „<...> dar nesudaręs pagrindinės ginčo buto pirkimo-pardavimo sutarties, tačiau užsakęs šio buto interjero projektą, ieškovas prisiėmė ir su projektavimo darbų atlikimu susijusių nuostolių atsiradimo riziką“.

¹²⁴ Mikelėnas, V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003m., p. 211.

¹²⁵ Kad tokia situacija neadekvati, aiškiai rodė teismų praktikoje susiformavusi tendencija ieškoti kitų nukentėjusios šalies apsaugos būdų, sukuriant prieštarigai vertinamą preliminariosios sutarties perkvalifikavimo į pagrindinę taisyklę, arba tiek, kiek taikomas CK 6.401 straipsnis, apskritai atsisakant sutarčių laisvės principo pardavėjo atžvilgiu (apie tai plačiau bus kalbama vėliau). Daugiausia tokia praktika susiformavo kaip tik todėl, kad civilinės atsakomybės instituto suteikta apsauga nukentėjusiajai šaliai teismams pasirodė nepakankama – *autorės pastaba*.

¹²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, Nr. 3K-3-38/2005, kat. 42.5; 42.6; 52.3.

sukūrė precedentą, kurio esmė ta, kad šaliai, sugriovusiai kitos šalies pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, jog sutartis tikrai bus sudaryta, t.y. nutraukusiai derybas be pakankamo pagrindo, privalu atlyginti kitai šaliai nuostolius, kuriuos sudaro derybų metu turėtos išlaidos ir *prarastos galimybės pinigine verte*¹²⁷.

Neabejotina, kad minėtas precedentas dėl *prarastos galimybės pinigines vertės* turi būti taikomas ir aiškinantis atlygintinų nuostolių pagal preliminariąją sutartį sampratą. Tokia išvada darytina ryšium su tuo, kad preliminarioji sutartis įformina toli pažengusius ikisutartinius santykius. Priešingu atveju būtų keista, kad neteisėtai nutrūkus ikisutartinėms deryboms, kurių šalys dar nebuvo apvainikavusios preliminariąją sutartimi, nukentėjusioji šalis turėtų teisę į tiesioginių nuostolių bei *prarastos galimybės pinigines vertės* atlyginimą, o šalims pasirašius preliminarųjį susitarimą nukentėjusi šalis galėtų reikalauti gerokai mažiau - tik tiesioginių nuostolių atlyginimo.

Grįžtant prie LAT įvesto naujadaro sampratos analizės, pažymėtina, kad Teismas šioje byloje nekonkretizavo, ką jis laiko *prarastos galimybės pinigine verte*. Tačiau šio naujadaro gairės, nors ir neišsamiai, buvo pateiktos 2006 m. lapkričio 6 d. plenarinės sesijos nutarime, kuriame Teismas išplėtojo prieš tai nurodytoje byloje išsakytą poziciją ir konstatavo, kad „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 ir prarastos konkrečios galimybės pinigine verte, kurios realumą ši šalis sugebėtų pagrįsti“¹²⁸. Tačiau teisę reikalauti piniginio atlyginimo už *prarastą galimybę* teismas susiejo su sąlyga, kurios esmė ta, kad šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta. Vadinasi, nors preliminarioji sutartis paprastai atspindi faktą, kad šalys yra perėjusios į paskutinę ikisutartinių santykių stadiją, tačiau Teismui preliminariosios sutarties sudarymas nėra pakankamas ir savaiminis įrodymas, kad šalys yra įsitikinusios pagrindinės sutarties sudarymu. Tokia pozicija kvestionuotina, kadangi sudariusios preliminariąją sutartį šalys jau savaime išpareigoja sudaryti pagrindinę sutartį, kas automatiškai lemia abiejų šalių pagrįstą įsitikinimą būsimos pagrindinės sutarties sudarymu. Beje, sudarant sutartį, yra preziumuojama, jog tos sutarties šalys ją vykdys¹²⁹.

Grįžtant prie nutarime išsamiau atskleistos *prarastos galimybės pinigines vertės* sampratos pažymėtina, kad LAT nurodė, jog *prarastos galimybės pinigine verte* turi

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

¹²⁹ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. kovo 22 d. nutartis c.b. *uždaroji akcinė bendrovė „Delex“ v. S. Taravatovas.*, Nr. 3K-3-355/2000, kat. 43.

būti pagrįsta „realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis“¹³⁰. Iš to išplaukia, kad nukentėjusios šalies reikalavimas atlyginti jos prarastą galimybę gali būti tenkinamas tik tuomet, kai: 1. pati prarasta galimybė yra reali, pavyzdžiui, kai sąžininga šalis turėjo realią galimybę nusipirkti (parduoti) daiktą iš kito asmens (kitam asmeniui); 2. pats reikalavimas grindžiamas objektyviais įrodymais, pavyzdžiui, kainų skirtumo skaičiavimu, o ne vien abstrakčia prielaida; 3. nukentėjusios šalies nuostoliai turi būti pasekmė to, kad nebuvo sudaryta galutinė pirkimo-pardavimo sutartis, o ne nutolę nuo šio neįvykusio sandorio¹³¹. Be to, vertinant nuostolių atlyginimo dydį, kaip pažymėjo Teismas, turi būti atsižvelgta į tai, kokią naudą gauna sutartį pažeidusi šalis – ši nauda gali būti laikoma nukentėjusios šalies nuostoliais¹³².

Pažymėtina, kad Teismas nutarime nurodė ir aptariamą teisinę konstrukciją nustatymo būdą: „prarastos galimybės pinigine verte galėtų būti nustatoma taikant CK 6.258 straipsnio 5 dalyje nurodytą kainų skirtumo principą“. Nors Teismas ir pateikė jos apskaičiavimo metodą, tačiau nekonkretizavo, iš kur, taikant kainų skirtumo principą, imama antroji kaina: ar minėto apskaičiavimo metodo taikymo privaloma sąlyga remiantis CK 6.258 straipsnio 5 dalimi yra pažeistą preliminariąją sutartį pakeičiančios sutarties sudarymas, ar toks reikalavimas nėra keliamas, o nuostoliai apskaičiuojami, nustatant skirtumą tarp sutartyje numatytos kainos ir sutarties nutraukimo metu buvusios rinkos einamosios kainos¹³³. Antai dar prieš minėto nutarimo priėmimą, t.y. 2006 m. spalio 31 d., sprendime c.b. *I. S. ir V. L. v. uždaroji akcinė bendrovė „Šiaulių banko turto fondas“* ApT pažymėjo, kad statybų bendrovei neteisėtai nutraukus preliminariąją būsimą pirkimo-pardavimo sutartį, ieškovas patyrė konkretaus dydžio nuostolius, kuriuos sudaro skirtumas tarp numatytos buto kainos preliminarinioje sutartyje ir dabartinės jo rinkos vertės¹³⁴. Kaip matyti sutarties nutraukimo metu buvusią rinkos kainą Teismas panaudojo kaip orientyrą, reikalingą nuostoliams, pritaikius kainų skirtumo principą, apskaičiuoti. Autorės nuomone, toks ApT sprendime pritaikytas nuostolių skaičiavimo būdas yra būtent tas, kuriuo remiantis teismai ir turėtų apskaičiuoti *prarastos galimybės pinigine verte* preliminariosios sutarties pažeidimo atveju, kadangi, nukentėjusioji šalis gali tiesiog neturėti galimybių sudaryti pažeistą preliminariąją sutartį pakeičiančios sutarties, atsižvelgiant į galimai smarkiai padidėjusias ją dominančio objekto rinkos

¹³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

¹³¹ Soloveičikas, D. Pardavėjai be baimės gali priimti avansą. Verslo žinios. 2006 m. gruodžio 12. p. 15.

¹³² *Ibid.*

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ Lietuvos apeliacinio teismo civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 31 d. sprendimas c.b. *I. S. ir V. L. v. uždaroji akcinė bendrovė „Šiaulių banko turto fondas“*, Nr. 2A-430/2006, kat. 42.4, 42.9, 42.10.

kainas. Tačiau ar būtent tai turėjo galvoje LAT plenarinės sesijos nutarimu įtvirtindamas kainų skirtumo metodą nagrinėjamai teisinei konstrukcijai apskaičiuoti?

Visai netrukus, t.y. 2006 m. lapkričio 13 d., LAT išnagrinėjo civilinę bylą *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*¹³⁵, kuri tiesiogiai susijusi su nuostolių pagal preliminariąją sutartį dydžiu. Tikėtasi, kad šioje byloje Teismas pateiks atsakymą į visus aukščiau išsakytus klausimus ir abejones, tačiau neilgai lauktas atsakymas šioje byloje buvo ne tik netikėtas, bet ir kurioziškas.

Remiantis byloje nustatytais aplinkybėmis, ieškovas ir atsakovas sudarė preliminariąją sutartį dėl žemės sklypo pirkimo-pardavimo ir nustatė žemės sklypo kainą – 20 000 Lt. Be to, šalys susitarė dėl santykinai didelių netesybų (100 000 Lt), jei pardavėjas atsisakytų sudaryti pagrindinę sutartį. Atsakovas (pardavėjas) atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį, todėl ieškovas (pirkėjas) prašė priteisti sutartyje numatytą baudą. LAT konstatavo: „kadangi 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“¹³⁶, kitaip tariant, kadangi pakilo žemės vertė, tai ieškovas nebegali įsigyti lygiaverčio žemės sklypo už preliminariojoje sutartyje numatytą 20 000 Lt kainą. Šitokia Teismo pozicija sukelia nemažai kritikuotinų aspektų.

Pirmiausia šioje byloje Teismas nesivadovavo plenarinės sesijos nutarime suformuota praktika dėl sutartį pažeidusios šalies gautos naudos pripažinimo nukentėjusios šalies nuostoliais – gi atsakovas, atsisakęs sudaryti pagrindinę sutartį, galėjo parduoti sklypą daug kartų brangiau. Antra, šioje byloje Teismas visiškai netaikė kainų skirtumo principo. Vietoj to Teismo suformuluota išvada sąlygoja sunkiai įsivaizduojamą situaciją. Tarkime, šalys sudaro preliminariąją sutartį, kurioje susitaria dėl žemės sklypo pirkimo už 1 mln. litų, tačiau suėjus pagrindinės sutarties sudarymo terminui pardavėjas atsisako parduoti žemės sklypą. Remiantis aukščiau pateikta Teismo išvada išeitų, jog būsimo pirkėjo *prarastos galimybės pinigine verte* yra 1 mln. litų. Tačiau sveikas protas prieštarautų tokiai loginei konstrukcijai.

Antai kainų skirtumo principą, kaip instrumentą *prarastos galimybės piniginei vertei* apskaičiuoti, vėlgi savaip pritaikė Klaipėdos apygardos teismas 2008 m. vasario 27 d. pirmąją instancija išnagrinėjęs civilinę bylą *A. Jokubauskienės, A. Kuperinos ir*

¹³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*, Nr. 3K-3-585/2006, kat. 36.1; 42.4.

¹³⁶*Ibid.*

kt. v. UAB "Laivyno inžinerijos centras"¹³⁷. Pagal šioje byloje nustatytas faktines aplinkybes ieškovai su atsakove (statybų bendrove) prieš keletą metų pasirašė preliminariąsias sutartis, pagal kurias atsakovė įsipareigojo pastatyti butus ir juos parduoti už preliminariosiose sutartyse nustatytas butų kainas. Pagal šias sutartis ieškovai sumokėjo pradinės įmokas – avansus, tačiau atsakovė ieškovams pranešė, jog keičia sutarties sąlygas – buvo paprašyta už įsigyjamą turtą mokėti dvigubai brangiau nei buvo numatyta preliminariosiose sutartyse arba atsisakyti būstų ir atsiimti avansus. Ieškovai reikalavo atlyginti neteisėtais statybų bedrovės veiksmais patirtą žalą. Bylą nagrinėjęs pirmosios instancijos teismas konstatavo: kadangi „per preliminariųjų sutarčių galiojimo laiką atsakovė beveik dvigubai padidino ieškovų ketinto pirkti turto kainą, todėl ieškovai *prarado galimybę* už tą pačią kainą Klaipėdos m. centre įsigyti tokį pat turtą. <...> Vadovaujantis CK 6.258 str. 5 d. įtvirtintu kainų skirtumo principu bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006-11-06 plenarinės sesijos civilinės bylos Nr. 3K-P-382/2006 nutarime esančiu teisės taikymo išaiškinimu dėl netiesioginės žalos (nuostolių) arba prarastos naudos, <...> iš atsakovės ieškovams priteistinas nuostolių atlyginimas <...> kaip kainų skirtumas tarp preliminariosiose sutartyse nustatytų kainų ir naujų, padidintų kainų <...>“¹³⁸. Kaip matyti, ieškovams pasiūlytomis naujomis kainomis bylą nagrinėjęs PIT rėmėsi kaip vienu iš būtinų dėmenų taikant kainų skirtumo metodą, tačiau, pabrėžtina, neanalizavo, ar statybų bendrovės pasiūlytos kainos atitiko tuo metu buvusias realias kainas rinkoje. Juk jos galėjo būti dirbtinai padidintos ir neatitikti tuo metu buvusios realios nekilnojamojo turto rinkoje. Jei tai pasitvirtintų, toks PIT pritaikytas dar vienas kainų skirtumo skaičiavimo būdas leistų nukentėjusiai šaliai (ieškovui) nepagrįstai praturtėti atsakovo sąskaita.

Apibendrinant teismų praktiką nuostolių, atlygintinių pažeidus preliminariąją sutartį, aspektu, darytina išvada, kad nukentėjusioji šalis turi teisę reikalauti:

1. Tiesioginių nuostolių, kuriuos sudaro kelionės išlaidos, išlaidos notarams, advokato honoraras, dokumentacijos parengimas ir pan., jeigu jie nėra neprotingai dideli ir kreditorius dėl jų atsiradimo nėra prisiėmęs rizikos;
2. Netiesioginių nuostolių, pasireiškiančių *prarastos galimybės pinigine verte*, kuri gali būti nustatoma tokiais būdais:
 - a) kaip kainų skirtumas tarp pažeistos (nutrauktos) preliminariosios sutarties ir nutrauktą sutartį pakeičiančios sutarties kainos;

¹³⁷ Vakarų ekspresas. Butų pardavėjų ir pirkėjų kare laimėjo teisingumas. www.ve.lt [žiūrėta 2008 m. vasario 28 d.]; Lietuvos rytas. Statybininkų apetitą numalšino teismas. 2008 m. vasario 28 d. Nr. 47 (5212), p. 1; 6.

¹³⁸ Klaipėdos apygardos teismo sprendimas Civilinė byla A. Jokubauskienės, A. Kuperinos ir kt. v. UAB "Laivyno inžinerijos centras", Nr. 2-139-159/2008, kat. 42.4; 36.1; 45.2.17; 112.

- b) kaip kainų skirtumas tarp pažeistos (nutrauktos) preliminariosios sutarties ir realios rinkos kainos;
- c) kaip nesažiningos ikisutartinių santykių šalies iš savo neteisėto elgesio gauta nauda;
- d) kaip šalių numatytos sudaryti pagrindinės sutarties vertė;
- e) kaip kainų skirtumas tarp preliminariojoje sutartyje numatytos kainos ir kainos, kurią pasiūlė mokėti preliminarįją sutartį pažeidusi šalis;

Tokia išvardintų prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo metodų, taikytinų teismų praktikoje, gausa kuria civilinių teisinių santykių dalyviams netikrumo jausmą, nežinant ir spėliojant, kokį metodą teismas pritaikys konkrečioje byloje. Ryšium su tuo, teismai turėtų nuosekliai taikyti vieną pasirinktą metodą minimai teisinei konstrukcijai apskaičiuoti. Autorės nuomone, racionaliausias ir pozityviausias turėtų būti laikomas tas, pagal kurį *prarastos galimybės pinigine vertė* apskaičiuojama kaip skirtumas tarp kainos, kurią nukentėjusioji šalis buvo sulygusi pagal preliminarįją sutartį, ir kainos, kurią ji būtų priversta mokėti už visais svarbiais atžvilgiais panašų (esantį panašioje vietoje ir pan.) objektą (pvz., dėl rinkos kainų pokyčio). Pavyzdžiui, jeigu šalys sudaro preliminarįją nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį, kurioje numato daikto kainą, pavyzdžiui, 1 milijoną litų, ir suėjus preliminariojoje sutartyje numatytam pagrindinės sutarties sudarymo terminui pardavėjas atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, o tuo metu sutarties dalyko rinkos kaina yra padidėjusi ir sudaro 1,2 milijono litų, šie 200 000 litų (kainos skirtumas) ir turėtų visais atvejais būti pirkėjo *prarastos galimybės pinigine vertė*.

4.4. Preliminariosios sutarties pažeidimo atveju atlygintinų netesybų dydžio problema

Netesybų prigimtis yra dvejopa: kaip sutartinės civilinės atsakomybės forma ir kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, nes skatina skolininką įvykdyti prievolę¹³⁹. Iš preliminariosios sutarties kyla šalių prievolė ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, todėl šios prievolės, kaip ir bet kokios kitokios prievolės, kylančios iš sutarties, įvykdymą galima užtikrinti netesybomis – tokią išvadą pateikė ir LAT 2000 m. vasario 2 d. nutartyje c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius*, kurioje uždraudęs rankpinigių mokėjimą pagal preliminariąją sutartį, vienareikšmiškai pažymėjo, kad „šalys, sudarydamos preliminariąją sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu)“¹⁴⁰. Sulig šia nutartimi teismų praktikoje nuosekliai buvo laikomasi suformuotos pozicijos¹⁴¹, išskyrus vieną išimtį, kuomet ApT, nagrinėdamas civilinę bylą *B. Roščin v. V. Percovskis*, nukrypdamas nuo suformuotos praktikos, atsisakė priteisti ieškovo prašomą baudą (netesybas) už preliminariosios sutarties neįvykdymą, argumentuodamas tuo, kad „netesybomis gali būti užtikrintas tik galiojantis reikalavimas, o ieškovas nepateikęs įrodymų apie pagrindinės sutarties (reikalavimo) buvimą“¹⁴². Be abejonės, bylą nagrinėjęs kasacinės instancijos teismas tokią ApT išvadą pripažino nepagrįsta. Nepaisant, vadinkime, nuoseklaus taisyklės „preliminarioji sutartis gali būti užtikrinta netesybomis“ teismų praktikoje laikymosi, verta pastebėti, kad nebuvo išvengta tam tikrų nesuderinamumų kalbant apie netesybų ir nuostolių santykį.

Visų pirma nagrinėjamame kontekste verta aptarti šiame darbe jau minėtą LAT 2006 m. lapkričio 13 d. nutartį c.b. *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*¹⁴³. Šioje byloje ieškovas už preliminariosios sutarties pažeidimą prašė teismo priteisti sutartyje nurodytą 100 000 Lt netesybų sumą. LAT palaikydamas bylą nagrinėjusių teismų pozicijas dėl netesybų sumažinimo pažymėjo: „kadangi galiojančiame CK nėra numatyta

¹³⁹ Žr. Mikelėnas, V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003m., p. 114.

¹⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakevičius*, Nr. 3K-7-23/2000, kat. 43.

¹⁴¹ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. *R. Trimailienė v. Eugenijus Bobrovskis*, Nr. 3K-3-998/2001, kat. 15.2.1.1;32.1;32.4.; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. *Alisa Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, Nr. 3K-3-325/2005, kat. 42.4; 116.1.; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c.b. *V. Leonavičius v. S. Švabauskas*, Nr. 3K-3-621/2005, kat. 36.1; 42.4. ir kt.

¹⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. vasario 5 d. nutartis c.b. *B. Roščin v. V. Percovskis*, Nr. 3K-3-218/2003, kat. 32.4.

¹⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*, Nr. 3K-3-585/2006, kat. 36.1; 42.4.

baudinių netesybų, tai ieškovo prašoma priteisti netesybų suma turi būti įskaitoma į jo patirtus nuostolius ir *ju neviršyti (pabraukta autorės)*¹⁴⁴. Tą Teismas argumentavo per netesybų atliekamą kompensuojamąją funkciją, kurios esmė, kaip pažymėjo Teismas, yra atlyginti nukentėjusiajai šaliai nuostolius, tačiau neleisti nukentėjusiai šaliai piknaudžiauti savo teise bei nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita¹⁴⁵. Šitokia Teismo išvada, kad netesybų dydis negali viršyti prašomų priteisti faktinių nuostolių, yra kvestionuotina.

Visų pirma CK nuostatos pasako tik tiek, kad netesybos gali būti sumažintos, jeigu jos yra nepagrįstai didelės (CK 6.73 straipsnio 2 dalis; CK 6.258 straipsnio 3 dalis), kitaip tariant, CK 6.73 straipsnio 1 dalyje ir 6.258 straipsnyje 2 dalyje įtvirtintas netesybų įskaitymo į nuostolių principas nesudaro teisinio pagrindo sumažinti sutartines netesybas iki įrodytų nuostolių, todėl sąvoka „nepagrįstai didelės“ nebūtinai turėtų reikšti bet kokias netesybas, viršijančias nukentėjusios šalies įrodytų nuostolių dydį. Juk dažnai sutartinė bauda ir nustatoma tam, kad nukentėjusiai šaliai nereikėtų sunkiai įrodinėti visų nuostolių. Antra, šalies piknaudžiavimui bei nepagrįstam praturtėjimui kitos šalies sąskaita kelią užkerta CK 6.73 straipsnio 2 dalyje teismui suteikta netesybų dydžio kontrolės teisė – teismas turi teisę mažinti pagal sutartį atsiradusias neprotingai dideles netesybas tikslu užtikrinti prievolės šalių interesų pusiausvyrą, teisingumo principą bei pašalinti galimą šalių interesų neatitikimą¹⁴⁶.

Manytina, kad visus šiuos argumentus LAT *ex officio* apsvarstė ir įvertino nagrinėdamas civilinę bylą *J. N. v. T. M. ir V. M.*, nes 2007 m. spalio 12 d. priimtoje nutartyje atskleidė įskaitinių netesybų esmę konstatuodamas, kad „CK 6.73 straipsnio 1 dalies nuostata dėl netesybų įskaitymo panaikina teisinį pagrindą kreditoriui iš skolininko reikalauti baudinių netesybų, t.y. ir nuostolių, ir netesybų visos sumos tuo pat metu, bet neatima teisės į protingo dydžio sutartines netesybas, joms viršijant byloje įrodytus kreditoriaus nuostolius“¹⁴⁷. Be kita ko Teismas pažymėjo, kad „jeigu sutartimi sulygtos netesybos viršija kreditoriaus patirtų nuostolių dydį, teismas turi teisę, vertindamas sutartimi sulygtų netesybų dydį, mažinti prašomas priteisti netesybas <...> Tokiu būdu teismas kontroliuoja netesybų dydį, kad nebūtų sudaryta pagrindo šaliai piknaudžiauti teise ir nepagrįstai praturtėti“¹⁴⁸.

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ *Ibid.*

¹⁴⁶ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gegužės 20 d. nutartis c.b. *Valstybės monė „Valstybės turto fondas“ v. UAB „Bartašiškės“*, Nr. 3K-3-757/2002, kat. 45.5.

¹⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. *J.N. v. T.M. ir V.M.*, Nr. 3K-3-304/2007, kat. 42.4; 36.1.

¹⁴⁸ *Ibid.*

Pažymėtina, nors įstatymų leidėjas neatskleidžia, ką jis laiko „neprotingai didelėmis“ / „aiškiai per didelėmis“ netesybomis, tačiau galima išvelgti susiformavusią teismų praktiką protingomis laikyti tokias netesybas, kurios atitinka *prarastos galimybės piniginę vertę*. Tokią išvadą galime daryti analizuodami kelias LAT nutartis.

Pirmiausia atkreiptinas dėmesys į civilinę bylą *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*, pagal kurią, kaip jau minėta, ieškovas prašė Teismo priteisti iš atsakovo 10 000 Lt baudą už preliminariosios sutarties pažeidimą. LAT išaiškino, kad „Ieškovas dėl atsakovo kaltės prarado galimybę įsigyti žemės sklypą už preliminariojoje sutartyje nurodytą 20 000 Lt kainą, dėl to ši suma laikytina prarastos galimybės sudaryti pagrindinį sandorį (pirkimo-pardavimo sutartį) verte. <...> Ieškovo reikalaujama 100 000 Lt netesybų suma yra aiškiai per didelė, atsižvelgiant į šalių būsimo įsipareigojimo vertę (įsipareigojimą sudaryti 20 000 Lt vertės pirkimo-pardavimo sutartį dėl žemės sklypo), ir dėl to ieškovo reikalaujama netesybų suma remiantis CK 6.73 straipsnio 2 dalimi pagrįstai sumažinta iki sumos, neviršijančios šalių numatytos sudaryti pagrindinę sutartį vertės“¹⁴⁹. Kadangi ankstesnėje dalyje jau buvo minėta, kad šioje byloje Teismas *prarastos galimybės piniginę vertę* prilygino preliminariojoje sutartyje sulygtai nekilnojamojo daikto kainai, tai akivaizdu, kad netesybų sumą jis sumažino iki Teismo savotišku metodu nustatytos *prarastos galimybės piniginės vertės*. Analogiškas rezultatas buvo pasiektas LAT 2007 m. liepos 18 d. nutartyje c.b. *E. A. v. B. P.*¹⁵⁰. Pagal šios bylos nustatytas aplinkybes šalys buvo sudariusios preliminariąją žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią buvo sumokėtas avansas, o atsakovei pažeidus savo įsipareigojimus parduoti sutartą žemės sklypą buvo nustatyta 250 000 Lt bauda. Atsakovei dėl išaugusios žemės kainos rinkoje ėmus vengti sudaryti pagrindinę sutartį, ieškovas reikalavo sutartimi nustatyto baudos dydžio. LAT konstatavo, kad „negalėdamas laiku nusipirkti žemės sklypą pagal preliminariųjų sutarčių sudarymo metu buvusias rinkos kainas, ieškovas prarado didelę galimybės įsigyti žemės sklypą piniginę vertę, nes už tą pačią sumą gali įsigyti daug mažesnę žemės sklypą negu buvo susitarta su atsakove. Atsižvelgiant į ieškovo prarastos galimybės piniginę vertę ir į tai, kad dėl žemės pabrangimo atsakovė neturi nuostolių, nes žemės sklypas, kurio ji nepardavė, tapo gerokai brangesnis, priteistos netesybos (t.y. 250 000 Lt) nėra neprotingai didelės“¹⁵¹.

¹⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*, Nr. 3K-3-585/2006, kat. 36.1; 42.4.

¹⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. liepos 18 d. nutartis c.b. *E.A. v. B. P.*, Nr. 3K-3-308/2007, kat. 42.4.

¹⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. liepos 18 d. nutartis c.b. *E.A. v. B. P.*, Nr. 3K-3-308/2007, kat. 42.4.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, verta pažymėti, kad tuo atveju, jei LAT ir toliau nuosekliai vystys praktiką netesybų dydį sugretinti su *prarastos galimybės piniginės vertės* dydžiu neabejotinai piršis išvada, kad Teismas civilinėje byloje *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas* savo pateiktą poziciją („netesybų suma neturi viršyti patirtų nuostolių¹⁵² dydžio“) ir šiai dienai laiko teisėta ir pagrįsta. Atsižvelgiant į viršuje autorės išdėstyta šioje byloje pateiktos Teismo pozicijos kritiką ir į įskaitinių netesybų esmę, tai toli gražu nebūtų sveikintinas teismų praktikos žingsnis. Nors, kaip minėta, įstatymas ir nesukonkretina, ką reiškia „aiškiai per didelės“ ar „neprotingai didelės“ netesybos, tačiau, manytina, kad tai turėtų būti tokios netesybos, kurios ištis prieštarauja sveikam protui, t.y. protingumui, teisingumui ir sąžiningumui. Tačiau, autorės nuomone, sveikam protui nebūtinai automatiškai prieštarauja tokios netesybos, kurios neatitinka *prarastos galimybės piniginės vertės* dydžio.

¹⁵² Juk prarastos galimybės piniginė vertė yra netiesioginių nuostolių dalis – autorės pastaba.

V. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PRIVERSTINIO ĮGYVENDINIMO GALIMYBĖ

Kaip žinia, kai ginčas kyla iš pagrindinės sutarties, nekvestionuotina, kad nukentėjusi šalis kaip vieną iš pažeistos teisės gynimo būdų gali taikyti reikalavimą įvykdyti prievolę natūra (išskyrus konkrečiai įstatymo nustatytas išimtis). Kyla klausimas, ar šis pažeistos teisės gynimo būdas yra suderinamas su preliminariosios sutarties institutu, kaip teismai vertina galimybę iš preliminariosios sutarties kylančią prievolę sudaryti pagrindinę sutartį įvykdyti natūra, kokios pozicijos šiuo klausimu jie laikosi ir ar tai suderinama su vienu iš pagrindinių civilinės teisės principu – sutarčių laisvės principu.

Pagrindinis nagrinėjamu klausimu precedentas buvo suformuotas LAT 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartyje, priimtoje c.b. *V. Pocius v. A. Radkevičienė*¹⁵³, kuris tiek įsigaliojus naujam Lietuvos Respublikos civiliniam kodeksui, tiek teismų praktikos buvo vienareikšmiškai akceptuotas. Jis išaiškino, kad preliminarioji sutartis negali būti įgyvendinta prievarta, kitaip tariant, negalima priverstinai reikalauti sudaryti pagrindinę sutartį¹⁵⁴. Reikalavimas įpareigoti sudaryti pagrindinę sutartį preliminariosios sutarties pagrindu yra „ydingas ir negalimas iš principo, nes prieštarauja vienam pagrindinių civilinės teisės principų – sutarties laisvės principui“¹⁵⁵, kuris buvo pagrindinis argumentas, ryšium su kuriuo teismas suformulavo būtent tokią išvadą, nubrėžusią aiškia kryptį tolimesnei teismų praktikai. Būtent todėl ši teisinė kategorija – sutarčių laisvės principas – reikalauja išsamesnio aptarimo.

Sutarties laisvės principas yra logiška valios doktrinos išdava. Šalių valios teorija esminiu sutarties bruožu laiko subjektyvų, psichologinį elementą – susitarimo šalių valią. Sutarties šalių teisių ir pareigų atsiradimo pagrindas yra laisva šalių valia¹⁵⁶, o sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų valios sutapimas (suderinimas). Kai šalies valia pažeidžiama (pavyzdžiui, šalis verčiama sudaryti sutartį), sutartis negalioja, nes nesuderinta šalių valia¹⁵⁷. Valinis sutarties aspektas šiandien įtvirtintas visų valstybių civilinėje teisėje ir numatoma galimybė pripažinti negaliojančia sutartį, sudarytą esant valios trūkumų. Valios elementas reikšmingas ir kita prasme: kadangi žmogus sutartį

¹⁵³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c.b. *V. Pocius v. A. Radkevičienė*, Nr. 3K-3-797/2001, kat. 32.4; .37.3.

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ *Ibid.*

¹⁵⁶ Mikelėnas, V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996 m., p. 18.

¹⁵⁷ *Ibid.*, p. 21.

sudaro laisva valia, tai analogiškai – laisva valia – jis gali ir atsisakyti ją sudaryti. Taigi valios teorijoje glūdi sutarties laisvės principo ištakos¹⁵⁸.

Paprastai sutarties laisvės principas (dar vadinamas šalių autonomijos principu) analizuojamas keturiais aspektais: laisve sudaryti sutartį; laisve atsisakyti sudaryti sutartį; laisve nustatyti sutarties turinį, t.y. jos sąlygas; laisve sudaryti sutartį, kurių įstatymas nenumato, jeigu tokios sutartys neprieštarauja teisei ir gerai moralei. Tolesnei analizei reikšmingas yra antrasis sutarties laisvės principo turinio elementas – būtent laisvė atsisakyti sudaryti sutartį.

Laisvė atsisakyti sudaryti sutartį reiškia, kad šalys gali nutraukti pradėtas derybas ir neprivalo sudaryti sutarties, nepriklausomai nuo to, kad derybas jau pradėjo (CK 6.163 straipsnio 2 dalis). Taigi šalys turi teisę nutraukti pradėtas derybas, jei aiškiai matyti, kad susitarimo nebus pasiekta ar kitos šalies siūlomoms sąlygoms yra nepriimtinos, ir negalima versti šalies tęsti derybas, jeigu ši nebenori derėtis, ar taikyti jai atsakomybę už tai, kad sutartis nebuvo sudaryta (išskyrus atvejus, kai šalis nutraukia derybas nesąžiningai). Iš to logiška seka išplaukia, kad fundamentali sutarčių laisvės principo samprata neleidžia asmens priversti sudaryti sutartį prieš jo valią, kitaip tariant, pagrįsta yra aukščiau minėtoje byloje suformuota LAT išvada, kurios esmė ta, kad negalima priversti sudaryti ir tokios sutarties, dėl kurios sudarymo šalys buvo susitarusios preliminariojoje sutartyje. Tokios pozicijos laikosi ir teismų praktika, ir teisės doktrina: CK šeštosios knygos „Prievolių teisė“ komentaras taipogi teigia, kad „<...> atsisakiusios arba vengiančios sudaryti sutartį šalies negalima priversti sudaryti pagrindinės sutarties“¹⁵⁹.

Pabrėžtina, jog LAT gana nuosekliai vadovavosi savo suformuota precedentine taisykle, kad preliminariosios sutarties šaliai nepagrįstai vengiant ar atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį negalima preliminariosios sutarties priverstinai įgyvendinti. Tačiau negalima nepaminti, kad civilinėje byloje *akcinė bendrovė „Ūkio bankas“ v. uždaroji akcinė bendrovė „Baltijos Orfėjas“*¹⁶⁰ nuo šios taisyklės buvo nukrypta (tai buvo bene vienintelį kartą). Pagal nustatytas bylos faktines aplinkybes šalys buvo sudariusios ketinimų protokolą, Teismo pripažintą preliminariąja pirkimo-pardavimo sutartimi, ir jame numačiusios, jog atsisakymo sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį atveju kita šalis įgyja teisę reikalauti teisiniu keliu sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį. LAT konstatavo, kad šalims atsisakius sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo

¹⁵⁸ *Ibid.*, p. 21.

¹⁵⁹ Mikelėnas, V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2003 m., p. 210.

¹⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyrius 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“, Nr. 3K-3-966/20031, kat. 37.3; 37.6.

sutartį atsiranda ne tik įstatyme, bet ir sutartyje nurodytos teisinės pasekmės¹⁶¹. Akivaizdžiai buvo galima numanyti, kad, kalbėdamas apie sutartyje numatytas teises pasekmes, Teismas turėjo galvoje sąlygą, leidžiančią nukentėjusiai šaliai teisiniu keliu reikalauti, kad būtų sudaryta pagrindinė sutartis. Tačiau pabrėžtina, kad šioje byloje LAT netaikė priverstinio preliminariosios sutarties įgyvendinimo. Nepaisant to, vien tokios pozicijos išdėstymas yra kritikuotinas pirmiausia dėl to, kad jis visiškai nesuderinamas su aukščiau aptartu sutarties laisvės principu. Antra, įstatymas, konkrečiai CK 6.165 straipsnio 4 dalis, preliminariosios sutarties pažeidimo atveju numato tik vieną galimybę apginti pažeistas teises, t.y. nuostolių atlyginimą¹⁶². Trečia, remiantis CK 6.157 straipsniu, šalys savo susitarimu negali pakeisti imperatyvių įstatymo normų. Šiuo atveju imperatyviai įstatymo norma laikytina CK 6.165 straipsnio 4 dalis, aiškiai ir nedviprasmiškai numatanti tik nuostolių atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju galimybę.

Kad ir kaip bebūtų, ši prieštarigai vertinama LAT pozicija pėdsako teismų praktikoje nepaliko, t.y. prie minėtoje byloje pateikto išaiškinimo vėlesnėse bylose nesugrįžtama. Antai praėjus keleriems metams, t.y. 2005 m. birželio 6 d., LAT priimtoje nutartyje c.b. *A. Šiška v. Labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, kurioje šalys taip pat buvo sudariusios preliminarįją pirkimo-pardavimo sutartį, teisiškai nepagrįstu pripažino ApT argumentą, kad atsakovas galėjo preliminariosios sutarties galiojimo laikotarpiu kreiptis į teismą ir reikalauti šioje sutartyje numatytos prievolės įvykdymo¹⁶³. LAT šioje byloje dar kartą tvirtai pasakė, kad preliminarioji sutartis yra tokia sutartis, iš kurios atsirandančių teisių negalima įgyvendinti per teismą¹⁶⁴. Pažymėtina, kad preliminarios sutarties instituto esmę paaiškinusiame LAT 2006 m. lapkričio 6 d. plenarinės sesijos nutarime yra įtvirtinta analogiška precedentinė taisyklė, kuri skelbia, kad „vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties, yra tas, kad preliminariosios sutarties, nurodytos CK 6.165 straipsnyje, negalima reikalauti įvykdyti natūra“¹⁶⁵. Tokios pat pozicijos teismai laikosi ir naujausioje savo praktikoje, pavyzdžiui, LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartyje c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“* konstatavo, kad „preliminarusis susitarimas, grindžiamas šalių gerais ketinimais ir išipareigojimu juos vykdyti geruoju, preliminarioji sutartis negali būti

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² Tiesa, nors CK 6.165 straipsnio 4 dalis preliminariosios sutarties nevykdymo atveju numato tik nuostolių atlygimą, negalima ignoruoti sutarčių laisvės principo ir uždrausti šalis preliminariojoje sutartyje susitarti dėl jos nevykdymo sankcijų, turint omenyje aiškiai įstatymo įtvirtintą draudimą preliminarįją sutartį užtikrinti rankpinigiais – *autorės pastaba*.

¹⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. *Alisa Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, Nr. 3K-3-325/2005, kat. 42.4; 116.1.

¹⁶⁴ *Ibid.*

¹⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

įgyvendinta priverstinai; per sutartyje nustatytą terminą nesudarius pagrindinės sutarties, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (CK 6.165 straipsnio 5 dalis)”¹⁶⁶. Visa apibendrinus galima teigti, kad visais atvejais turi būti vadovaujama tokia taisykle: net ir tuo atveju, jeigu šalys preliminariojoje sutartyje numato priverstinio sutarties įgyvendinimo galimybę, nukentėjusios šalies interesas negali būti ginamas sutartyje įtvirtintu būdu.

Viršuje išanalizuotas LAT sutarties laisvės principo aiškinimas ir taikymas, atitinkantis Vakarų teisės tradicijas, yra neabejotinai teisingas, juk šalių pasirašiusių preliminariąją sutartį valia laikui bėgant gali keistis, jie gali nebeturėti teisinio suinteresuotumo pagrindine sutartimi, o asmenį, kuris nebeturi teisinio suinteresuotumo sutartimi, įpareigojus užmegzti sutartinius santykius netenkinamos nei autonomiško individo, nei išreikštos valios sąlygos - įpareigojimo sąvoka *per se* yra laisvos valios priešprieša. Visgi atkreiptinas dėmesys, kad toks aiškinimas nėra suderinamas su Lietuvoje galiojančiomis imperatyviomis teisės normomis, konkrečiai su CK 6.156 straipsnio 2 dalimi. Nors CK 6.156 straipsnis aiškinamas remiantis vakarietiška tradicija, pati norma (CK 6.156 straipsnio 1 dalis) atitinka Rusijos Federacijos civilinio kodekso 421 straipsnio 1 dalį¹⁶⁷ (ji buvo transplantuota iš Rusijos civilinio kodekso). Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, kaip ir Rusijoje, yra įtvirtintas imperatyvas, apribojantis sutarties laisvę, kitaip tariant, yra nustatyta sutarties laisvės principo ribojimo draudimo išimtis: „draudžiama versti asmenį sudaryti sutartį, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį (*pabraukta autorės*)“ (LR civilinio kodekso 6.156 straipsnio 2 dalis)¹⁶⁸.

Nepaisant paminėtų straipsnių abiejų valstybių įstatymuose identiškumo, Rusijoje, skirtingai nei Lietuvoje, yra nuosekliai taikoma įtvirtinta išimtis iš sutarties laisvės principo ribojimo draudimo taisyklės, t.y. preliminarioji sutartis gali būti įgyvendinta priverstinai, todėl suinteresuota šalis preliminariosios sutarties pagrindu be patirtų nuostolių gali reikalauti, kad būtų sudaryta pagrindinė sutartis preliminariojoje sutartyje numatytais sąlygomis (RF CK 429 str. 5 d., 445 str. 4 d.¹⁶⁹). Kitaip tariant, jei šalys jau sudarė preliminariąją sutartį, t.y. išreiškė savo valią ją sudarydamos, jos nebeturi teisės jos atsisakyti – sutarties laisvės principas nebeveikia.

[domu pastebėti, kad M.V. Krotovas ir I. V. Jelisejevas kritikuoja Rusijos įstatymų leidėjo poziciją, pagal kurią preliminarioji sutartis gali būti priverstinai

¹⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.

¹⁶⁷ Rusijos federacijos civilinis kodeksas. <http://www.russian-civil-code.com/>, [žiūrėta 2008 m. vasario 20 d.]

¹⁶⁸ Smaliukas, A; Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje. Juristas, 2006 m. Nr. 11, p. 3; 5.

¹⁶⁹ Rusijos federacijos civilinis kodeksas. <http://www.russian-civil-code.com/>, [žiūrėta 2008 m. vasario 20d.]

įgyvendinta¹⁷⁰. Visų pirma, anot jų, negalima priversti sudaryti sutarties, kai iš jos kylanti prievolė bet kada gali pasibaigti vienašaliu pareiškimu. Antra, įstatymų leidėjas numato galimybę šalims atsisakyti vykdyti preliminariąją sutartį: prievolės, numatytos preliminariojoje sutartyje, pasibaigia, jeigu per nustatytą terminą sudaryti pagrindinę sutartį ji nebuvo sudaryta arba viena šalis nepateikė kitai šaliai pasiūlymo sudaryti šią sutartį (tai atitiktų LR CK 6.165 straipsnio 5 dalį „<...> prievolė sudaryti šią sutartį *pasibaigia*.“). Trečia, preliminariosios sutarties konstrukcija, kuri teismo sprendimu gali būti pripažinta pagrindine sutartimi, yra beveik tapati pagrindinės sutarties su atidedamąja sąlyga sudarymui - preliminariosios sutarties specifika visiškai išnyksta. Išdėstytos Rusijos mokslininkų pozicijos laikosi ir daugelis vakarų Europos valstybių: nors Italijoje, Šveicarijoje ir Švedijoje, atsisakius vykdyti preliminariąją sutartį, teoriškai taip pat gali būti reikalaujama, kad teismai įpareigotų kitą šalį savo ikisutartinę prievolę įvykdyti natūra, tačiau praktiškai tokiais atvejais taikomas vienintelis gynimo būdas – nuostolių atlyginimas¹⁷¹. Kaip matyti iš lyginamosios analizės Lietuvos teismų pasisakymas prieš preliminariųjų sutarčių priverstinį įgyvendinimą ir iš to kylantis nukrypimas nuo įstatyme įtvirtintų taisyklių yra pateisinamas. Taip yra dar ir dėl to, kad preliminarioji sutartis yra organizacinio, parengiamojo pobūdžio sandoris, nors šalis teisiškai ir įpareigojantis. Būtent todėl preliminarioji sutartis pati savaime turi būti vertinama nuolaidžiau nei pagrindinė sutartis, kurios neįvykdymo atveju šalys gali reikalauti įvykdyti natūra (CK 6.213 straipsnis). Esant tokiam preliminariosios sutarties esmės ir teisinės galios aiškinimui, teismas, gindamas nukentėjusios šalies teises ir teisėtus interesus, negali pasinaudoti CK 1.138 straipsnio 4 punkte numatytu civilinių teisių gynimo būdu (priteisimas įvykdyti pareigą natūra). Deja, LAT praktika dėl būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties krypsta kita linkme, tačiau apie tai tikslingiau kalbėti atskiroje šio darbo dalyje.

¹⁷⁰ Žr. Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005 m. Nr. 4, p. 61; 62.

¹⁷¹ Mikėlėnas V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: *Justitia*, 1996 m., p. 136, 158, 160.

VI. CK 6.401 STRAIPSNIO TAIKYMO IR AIŠKINIMO TEISMŲ PRAKTIKOJE PROBLEMATIKA

Manytina, kad CK 6.401 straipsnio reglamentavimą ir jo taikymą atskirose bylose jau aptartų klausimų aspektu pravartu analizuoti atskiroje darbo dalyje, tikslu aiškiau atskleisti visų pirma paties straipsnio problematiką ir to pasekoje susiklosčiusią kartais net kuriozišką teismų praktiką.

Pradedant šio straipsnio praktinio taikymo analizę svarbu pažymėti, kad CK 6.401 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad pirkėjas – fizinis asmuo gali sudaryti preliminarią nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią pardavėjas – juridinis asmuo išsipareigoja pats arba pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminariojoje sutartyje numatytą gyvenamąjį namą ar butą ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, o pirkėjas išsipareigoja nepastatytą gyvenamąjį namą ar butą nupirkti už preliminariojoje sutartyje nurodytą kainą. Pagal 6.401 straipsnio 5 dalies nuostatą preliminariojoje sutartyje gali būti numatyta, kad pirkėjas finansuoja gyvenamojo namo statybą sutartyje numatytomis sąlygomis, o pardavėjas atlieka užsakovo funkcijas. Šiuo atveju nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą ar butą pirkėjas įgyja nuo visiškos preliminariojoje sutartyje numatytos statybos kainos sumokėjimo.

Akivaizdu, kad šis straipsnis, į mūsų CK atkeliavęs iš Kvebeko CK, įtvirtina dvi skirtingas sutarčių rūšis: 1 – 4 dalyse reglamentuojama specialioji preliminarioji pirkimo-pardavimo sutartis, kurios specifiška apibrėžta subjektų (pirkėjas – tik fizinis asmuo; pardavėjas – tik juridinis asmuo) ir dalyko (nepastatytas gyvenamasis namas ar butas) prasme. Tuo tarpu 5 šio straipsnio dalis reglamentuoja mišrią sutartį, turinčią rangos sutarties ir preliminariosios sutarties elementų, t.y. *sui generis* sutartis, pagal kurią numatomas gyvenamojo namo ar buto statybos finansavimas (kitais tariant, t.y. finansavimo sandoris). Čia reikia atkreipti dėmesį, kad tokios sąlygos vykdymas net ir nepastatyto gyvenamojo namo ar buto sutarties atveju traktuotinas kaip pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties vykdymas. Kadangi pagrindinės sutarties vykdymas nebūdingas ikisutartiniam santykiams, šio pobūdžio sutartis nėra laikytina preliminarią sutartimi (nepaisant įstatymų leidėjo nenuoseklumo šį sandorį įvardijant „preliminarią sutartimi“). Kadangi sutartį, sudarytą remiantis CK 6.401 straipsnio 5 dalimi, galima laikyti pagrindine sutartimi, yra galimas teisių gynimo būdas reiškiant reikalavimą įvykdyti šią sutartį natūra.

Kalbant apie šią *sui generis* sutartį paminėtina LAT 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c.b. *L. Buzienė v. Algimantas Šaranauskas*¹⁷². Pagal bylos nustatytas aplinkybes tarp ieškovės ir atsakovo buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis, pagal kurią ieškovė nusipirko, o atsakovas pardavė neįrengtas palėpes. Sutartyje buvo numatyta, kad palėpių statybos darbus ir įrengimą finansuos ieškovė, o jas įrengus ir įregistravus galutinė pirkimo-pardavimo sutartis bus įforminta notarine tvarka, tačiau atlikus visus darbus atsakovas atsisakė sutartį forminti šalių sutartu būdu. Bylą nagrinėję teismai pripažino pirkimo-pardavimo sutartį galiojančia ir pripažino ieškovei nuosavybės teisę į butą, įrengtą šiose palėpėse. Pažymėtina, kad tarp šalių sudaryta sutartis pagal bylos aplinkybes atitinka 6.401 straipsnio 5 dalyje įtvirtintą sutartį (joje buvo nustatyta finansavimo, atliekamo pirkėjos, sąlyga). Nors minėtoji norma nuosavybės teisės į statomą nekilnojamąjį daiktą perėjimą susieja su visos kainos sumokėjimu¹⁷³ (įstatymas nereikalauja sandorio tvirtinimo notarine tvarka), tačiau šalims nėra draudžiama susitarti dėl pirkimo-pardavimo sutarties, įformintos notarine tvarka, sudarymo, - tai išplaukia iš 6.181 straipsnio 3 dalies¹⁷⁴. Būtent todėl, finansavimo susitarime šalims įtvirtinus tokią sąlygą, tačiau vienai iš šalių vengiant sandorį įforminti notarine tvarka, kita šalis turi teisę kreiptis į teismą dėl sandorio pripažinimo galiojančiu (CK 1.93 straipsnio 4 dalis), kadangi, kaip jau minėta, šitokio pobūdžio sandoris nelaikytinas preliminarus pobūdžio, o traktuotinas pagrindine sutartimi, kurią viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė, t.y. finansavo statybos darbus. Kitaip tariant, kai sutartis atitinka 6.401 straipsnio 5 dalį, ji turėtų būti kvalifikuojama kaip pagrindinė sutartis¹⁷⁵. Teigiant priešingai, butų statytojas (pardavėjas), remdamasis vien formaliais pagrindais, o kartais ir vengdamas pagrįstų būsimų gyventojų reikalavimų, galėtų gana lengvai atsisakyti vykdyti savo pareigas pagal sutartį ir statomų butų neperduoti, nors jie pastatyti būtent iš gyventojų lėšų, - tai akivaizdžiai prieštarautų teisingumo principui¹⁷⁶.

¹⁷² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c.b. *L. Buzienė v. Algimantas Šarauskas*, Nr. 3K-3-402/2004, kat. 37.7; 40.6.

¹⁷³ Viena vertus, pagal šią normą galima situacija, kuomet nuosavybės teisė bus įgyta dar net nesant pradėto statyti nekilnojamojo daikto (pvz.: visa kaina sumokama iki statybų pradžios), kas būtų nesuderinama su CK 4.49 straipsnio 4 dalimi, kuri neleidžiančia perduoti nuosavybės teisės į registruotinus daiktus iš anksto. Kita vertus, pripažinus CK 6.401 straipsnio 5 dalį specialiąja norma, tektų pripažinti jos viršenybę CK 4.49 straipsnio 4 dalies, kaip bendrosios normos, atžvilgiu.

¹⁷⁴ CK 6.181 straipsnio 3 dalis: „jeigu derybų metu viena iš šalių pareiškia, kad sutarties ji nelaikys sudaryta tol, kol nebus susitarta dėl tam tikrų sąlygų, arba tol, kol susitarimas nebus atitinkamai įformintas, sutartis laikoma nesudaryta tol, kol šalys dėl tų sąlygų nesusitaria arba savo susitarimo atitinkamai neiformina“.

¹⁷⁵ Literatūroje dėl CK 6.401 straipsnio 5 dalies yra ir kitokių nuomonių. Pavyzdžiui, M. Gedeikis ir S. Bliuvaitė teigia, kad nors įstatymas ir suteikia šalims teisę sutartyje numatyti statybos finansavimo sąlygą, tačiau tokios sąlygos vykdymas neturėtų būti aiškinamas kaip reiškiantis šalių valią vykdyti pagrindinę nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartį, o turėtų būti traktuojamas tik kaip pačios preliminarosios sutarties vykdymas (Žr. Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005m. Nr. 4, p. 61; 66.)

¹⁷⁶ Žr. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 8 d. nutartis c.b. *R.D. v. uždaroji akcinė bendrovė „Baileksas“*, Nr. 2A-285/2007, kat. 42.8; 42.4.

Kaip minėta, kalbant apie CK 6.401 straipsnio 5 dalį, įstatymas, susijęs nuosavybės teisės atsiradimo momentą su visos kainos sumokėjimu, nereikalauja, kaip įprasta nekilnojamojo turto sandoriams, sudaryti pirkimo-pardavimo sutarties notarine tvarka. Tačiau kyla klausimas, koku gi pagrindu viena šalis perduoda, o kita priima tam tikro pastatyto objekto nuosavybės teisę, ar reikalingas priėmimo-perdavimo akto pasirašymas. Į šiuos klausimus Lietuvos teismų praktika atsakymų dar nėra pateikusi. Šiame kontekste pažymėtina civilinė byla *I. S. ir V. L. v. uždaroji akcinė bendrovė „Šiaulių banko turto fondas“*¹⁷⁷. Šios bylos aplinkybėmis nustatyta, kad šalys buvo sudariusios preliminariąją būsimos buto pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią atsakovas įsipareigojo pastatyti sutartyje aptartą butą, o ieškovai finansuoti statomo buto statybą piniginiiais įnašais. Be kita ko, šalys sutartyje aptarė pastatyto buto priėmimo-perdavimo tvarką, t.y. šalys padarė privalomą priėmimo-perdavimo akto pasirašymą. ApT sprendime nurodė, kad šalių susitarimas dėl pastatyto buto priėmimo-perdavimo akto pasirašymo yra papildoma sąlyga, kuri pačios preliminarosios nepastatyto buto pirkimo-pardavimo sutarties nekeičia¹⁷⁸. Iš to galima daryti išvadą, kad priėmimo-perdavimo akto pasirašymas nėra privaloma sąlyga aptariamoms rūšies sutarčiams. Tačiau kaip teismų praktika šiuo aspektu vystysis toliau dar nėra aišku.

Kalbant apie 6.401 straipsnio taikymą verta atkreipti dėmesį į itin kontraversišką ir ganėtinai painią LAT 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartį c.b. *Valerija Maniušienė v. UAB „Progresyvios investicijos“*¹⁷⁹. Pagal šios bylos nustatytas aplinkybes statybų bendrovė įsipareigojo pastatyti ir sudaryti buto pirkimo-pardavimo sutartį su ieškove už tam tikrą jos įsipareigojimų įvykdymą. Ieškovė savo įsipareigojimus pagal preliminariąją sutartį įvykdė ir netgi sumokėjo sutartą lengvatinę buto pirkimo-pardavimo kainą, tačiau pardavėjas savo prievolės pagal preliminariąją sutartį neįvykdė ir vienašališkai pareiškė, kad ją nutraukia. Ieškovė prašė šį nutraukimą pripažinti neteisėtu, o pačią preliminariąją sutartį pripažinti buto pirkimo-pardavimo sutartimi. LAT pripažino pagrindinę buto pirkimo-pardavimo sutartį galiojančia remdamiesi CK 1.93 straipsnio 4 dalimi, nustatę, kad „akivaizdi šalių valia buvo ne tik sudaryti, bet ir įvykdyti sandorį“¹⁸⁰. Be kita ko, LAT konstatavo: CK 6.165 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta bendroji norma dėl teisinių padarinių, atsirandančių vienai iš šalių nepagrįstai vengiant ar atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį, netaikytina, nes „CK 6.165 straipsnis sistemiškai aiškintinas su CK

¹⁷⁷ Lietuvos apeliacinis teismo Civilinių skyriaus 2006 m. spalio 31 d. sprendimas c.b. *I.S. ir V. L. v. uždaroji akcinė bendrovė „Šiaulių banko turto fondas“*, Nr. 2A-430/2006, kat. 42.4; 42.9; 42.10.

¹⁷⁸ *Ibid.*

¹⁷⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. *Valerija Maniušienė v. UAB „Progresyvios investicijos“*, Nr. 3K-3-451/2004, kat. 19.3; 37.8; 40.6.

¹⁸⁰ *Ibid.*

6.401 straipsniu, pagal kurio 2 dalies 1 punktą, <...> tik pirkėjas fizinis asmuo turi teisę per dešimt dienų nuo sutarties sudarymo atsisakyti preliminariosios sutarties“¹⁸¹. Kadangi, kaip pažymėjo Teismas, pardavėjo teisė atsisakyti preliminariosios sutarties nenumatyta, pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimai dėl preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties priverstinio įgyvendinimo yra teisėti¹⁸². Šioje nutartyje stipriai pasigendama sistemiškumo, logiškumo, argumentacijos, ji kritikuotina daugeliu aspektų.

Visų pirma, kaip žinia, išties esant bendrųjų ir specialiųjų normų, reguliuojančių tuos pačius santykius, konkurencijai, taikomos specialiosios normos (*lex specialis derogat legi generali*)¹⁸³. Tačiau prieš aiškinant CK 6.165 straipsnio 4 dalį ir CK 6.401 straipsnio 2 dalies 1 punktą kaip bendrąją ir specialiąją normą, būtina visų pirma nustatyti šių normų reguliavimo sritį, t.y. ar jos iš tikrųjų reguliuoja tuos pačius teisinius santykius, antra, ar konkreti norma tikrai nustato bendrosios taisyklės išimtį. Šiuo atveju LAT CK 6.401 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatą, numatančią tik pirkėjo teisę per dešimt dienų nuo sutarties sudarymo nutraukti preliminariąją nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, laikydamas specialiąją CK 6.165 straipsnio normų, reglamentuojančių preliminariosios sutarties nevykdymo padarinius, atžvilgiu, neatkreipė dėmesio į šiuos sisteminio teisės aiškinimo principus.

1. CK 6.165 straipsnio 4 dalis įtvirtina bendrąją normą, pagal kurią nepagrįstai atsisakant ar vengiant sudaryti pagrindinę sutartį, t.y. nepagrįstai nevykdant preliminariosios sutarties, numatomas tik nuostolių atlyginimas. Kaip matyti, šia norma įstatymų leidėjas turėjo omeny *atsisakymą vykdyti* preliminariąją sutartį. Tuo tarpu CK 6.401 straipsnio 2 dalies 1 punkte įtvirtinta pirkėjo teisė atsisakyti sutarties per nustatytą terminą reiškia *sutarties nutraukimo teisę*. Kaip matyti, analizuojamose normose terminas „atsisakyti“ vartojamas skirtinga prasme, dėl šios priežasties šių normų jokiū būdu negalima aiškinti per bendrosios ir specialiosios normų prizmę¹⁸⁴. Be to, remiantis ne tik CK 6.401 straipsnio 2 dalies 1 punkto, bet ir kitomis šio straipsnio normomis apskritai nereglamentuojami preliminariosios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties nepagrįsto nevykdymo teisiniai padariniai, o juo labiau nedaroma išlyga, kad tokia preliminarioji sutartis gali būti priverstinai įgyvendinta. Todėl nesant specialiųjų normų, taikytinos bendrosios, nepagrįstai nevykdant preliminariosios sutarties numatančios tik nuostolių atlyginimo instituto taikymą.

¹⁸¹ *Ibid.*

¹⁸² *Ibid.*

¹⁸³ Vansėvičius, S. Valstybės ir teisės teorija. Vilnius: Justitia. 2000 m., p. 130.

¹⁸⁴ Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. Justitia, 2005 m. Nr. 4, p. 61; 67.

2. CK 6.401 straipsnio 2 dalies 1 punktą tiesiog numato padidintas garantijas pirkėjui, kaip silpnesnei šio sandorio šaliai, kadangi minimame straipsnyje reglamentuojami santykiai pagal subjektinę sudėtį ir tikslą, kurio siekiama, yra artimi iš vartojimo sutarčių atsiradusiems santykiams¹⁸⁵ (nors pirkėjas ir nėra pripažįstamas vartotoju šio straipsnio prasme¹⁸⁶). Šios garantijos pasireiškia įstatymų leidėjo suteikta lengvatine sąlyga, papildoma teise atsisakyti sutarties (t.y. ją nutraukti) per dešimt dienų nuo jos sudarymo dienos, kitaip tariant, „išeiti iš sutarties“ su minimaliais nuostoliais. Pasibaigus įstatymo suteiktam dešimties dienų laikotarpiui, pirkėjas nebetenka teisės nutraukti preliminariosios sutarties lengvatinėmis sąlygomis. Tačiau sutarties nutraukimo teisę jis turi pagal bendrąsias sutarčių teisės normas (pvz., esant esminiam sutarties pažeidimui). Taigi tokios teisės netekimas nereiškia, kad jis netenka kitų teisių ir garantijų, kurios yra suteikiamos bendrosiomis normomis (pvz., garantijos, įtvirtintos 6.165 straipsnio 4 dalyje, kad nepagrįsto atsisakymo ar vengimo sudaryti pagrindinę sutartį atveju, galima tik civilinė atsakomybė, o ne priverstinis preliminariosios sutarties įgyvendinimas). Tuo tarpu nors pardavėjui ir nesuteikta tokia lengvatinė teisė kaip pirkėjui, tačiau jis analogiškai sutarties nutraukimo teisę turi remiantis CK 6.217, 6.218 straipsniais esant esminiam sutarties pažeidimui arba kitais sutartyje numatytais atvejais, suteikiančiais teisę vienašališkai nutraukti sutartį (CK 6.217 straipsnio 5 dalis). Tuo tarpu nesant tokių pagrindų, savo įsipareigojimus pagal preliminariąją sutartį pardavėjas visais atvejais privalo vykdyti. Tačiau, šių įsipareigojimų pažeidimo atveju, t.y. nepagrįstai vengiant ar atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį, turi būti taikomi bendrojoje, t.y. CK 6.165 straipsnio 4 dalies, normoje numatyti padariniai – nuostolių atlyginimas.

Antra, LAT šioje byloje teisės aiškinimo klaidą padarė sutapatinę sandorio pripažinimą galiojančiu remiantis CK 1.93 straipsnio 4 dalimi su priverstiniu preliminariosios sutarties įgyvendinimu. Pažymėtina, kad priverstinis preliminariosios sutarties įgyvendinimas traktuotinas kaip įpareigojimas sudaryti pagrindinę sutartį, t.y. priteisimas įvykdyti natūra iš preliminariosios sutarties kylančią prievolę sudaryti pagrindinę sutartį (ir atitinkamai ją įforminti). Tuo tarpu remiantis 1.93 straipsnio 4 dalimi, pagrindinė sutartis jau automatiškai pripažįstama galiojančia teismui jos galiojimo faktą pripažinus – notarinio tvirtinimo nebereikia, o tai, nieko bendra neturi su priverstiniu sudaryti pagrindinę sutartį. Kadangi, kaip išaiškinta viršuje, preliminariosios nepastatyto

¹⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.

¹⁸⁶ Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c.b. L. K. v. AB SEB Vilniaus bankas, Nr. 3K-3-156/2007, kat. 133.

gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties negalima priverstinai įvykdyti, liko išanalizuoti, ar Teismui buvo pagrindas taikyti CK 1.93 straipsnio 4 dalį.

Visų pirma, pažymėtina, kad pripažinti sandorį galiojančiu pagal CK 1.93 straipsnio 4 dalį galima tik esant trim sąlygom: „1. šalys yra išreiškusios savo valią sudaryti sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas (notarinė sandorio forma); 2. viena sandorio šalis visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį; 3. kita sandorio šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka. Taigi ši nuostata galėtų būti taikoma, jei šalys būtų susitarusios dėl <...> pirkimo-pardavimo bet ne dėl tokios sutarties sudarymo ateityje“¹⁸⁷. Tam, kad būtų galima nuspręsti, dėl ko šalys iš tikrųjų susitarė, pirmiausia būtina analizuoti, kaip jau ne kartą šiame darbe minėta, šalių valią. Ją apsprendžia tikrieji sutarties sudarymo metu egzistavę šalių ketinimai, o ne formalus tam tikrų veiksmų atlikimas (visos kainos už butą sumokėjimas). Veiksmų atlikimas pagal preliminariąją sutartį nereiškia pagrindinės sutarties vykdymo kaip tai suprantama remiantis CK 1.93 straipsnio 4 dalimi. Tikrieji šalių ketinimai, autorės nuomone, ir buvo tai, kad jie preliminarinioje pirkimo-pardavimo sutartyje susitarė dėl to, jog statybų bendrovė įsipareigojo pastatyti butą ir sudaryti su ieškove šio buto pirkimo-pardavimo sutartį, o ieškovė įsipareigojo nupirkti pastatytą butą, kas visiškai atitinka preliminarinės sutarties esminį elementą – šalių įsipareigojimą (susitarimą) ateityje sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį. Konstatuoti pagrindinę sutartį buvus sudaryta Teismas galėjo tik tuo atveju, jei būtų nustatęs jau minėtam CK 6.401 straipsnio 5 dalyje įtvirtintam finansavimo sandoriui būdingus požymius, vienas iš kurių yra statybos finansavimas, atliekamas pirkėjo. Tuo tarpu ApT, nagrinėdamas šią bylą, nutartyje, kurios LAT nepakeitė, konstatavo, jog nagrinėjamos bylos atveju „nėra pagrindo taikyti CK 6.401 straipsnio 5 dalies ir laikyti ieškovę tapusia dar nepastatyto buto savininke nuo kainos už jį sumokėjimo dienos, nes nuosavybės teisės atsiradimas preliminarinioje sutartyje nebuvo siejamas su kainos už butą sumokėjimo momentu“¹⁸⁸. Kaip jau minėta, šalys, sudariusios CK 6.401 straipsnio 5 dalyje reglamentuojamą sutartį, gali susitarti pagrindinę sutartį forminti notarine tvarka nuosavybės teisės perėjimo momentą susiejusios būtent su pirkimo-pardavimo sandorio įforminimu minėtu būdu. Teismas, kaip matyti, to neįvertino. Kad ir kaip bebūtų, priėjęs tokią išvadą, jis negalėjo pirkimo-pardavimo sutarties pripažinti galiojančia, prieš tai išvelgęs preliminariniam sutarčiai būdingus bruožus, tačiau nekonstatavęs CK 6.401 straipsnio 5 dalyje įtvirtinto sandorio sudarymo fakto.

¹⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *S. J. v. T. B., D. B.*, Nr. 3K-3-620/2006.

¹⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. *Valerija Maniušienė. v. UAB „Progresyvos investicijos“*, Nr. 3K-3-451/2004, kat. 19.3; 37.8; 40.6.

Apibendrinant galima pasakyti, kad Teismo pozicija analizuotoje byloje yra nenuoseklus ir neteisingo CK 6.165 ir 6.401 straipsniuose nustatytų normų aiškinimo ir taikymo rezultatas. Autorės nuomone, atsakovo atsisakymas sudaryti notarinę nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį turėjo būti vertinamas ne kaip vengimas įforminti įvykdytą sutartį CK 1.93 straipsnio 4 dalies prasme, o kaip atsakovo valios pasikeitimas ir atsisakymas vykdyti preliminarią sutartį. Tuo tarpu iš netikslios bei labai painios Teismo argumentacijos galima interpretuoti Teismą turėjus omenyje tai, kad bet kuriuo atveju, jei tik preliminariajai sutarčiai taikytinas CK 6.401 straipsnis, bent jau iš dalies, t.y. pardavėjo teisių aspektu, sutarčių laisvės principas neveikia, todėl galima reikalauti preliminariosios sutarties priverstinio įgyvendinimo. Tačiau viršuje išsakyti motyvai vienareikšmiškai lemia tai, kad preliminarioji nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartis, kaip ir bendroji preliminarioji sutartis, negali būti įgyvendinta priverstinai. Papildomos teisės nutraukti specifinę preliminarią sutartį suteikimas pirkėjui negali pakeisti preliminariosios sutarties esmės ir nepagrįsto jos nevykdymo teisinių padarinių. Tik toks aiškinimas atitiktų tiek teisės doktrinos, tiek teismų praktikos poziciją, kad privertimas sudaryti pagrindinę sutartį prieštarautų sutarties laisvės principui.

Tikėtina, jog daugelis vylėsi, kad būtent tokią poziciją pateiks LAT plenarinės sesijos nutarime. Jame LAT, kaip jau minėta, pažymėjo, kad „vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties, yra tas, kad preliminariosios sutarties, nurodytos CK 6.165 straipsnyje, negalima reikalauti įvykdyti natūra“¹⁸⁹. Iš pirmo žvilgsnio gali pasirodyti, kad Teismas šiuo pasakymu tiesiog pakartojo ir sutvirtino precedentinę taisyklę, jog preliminariosios sutarties visais atvejais negalima reikalauti priverstinai įgyvendinti. Tačiau atkreiptinas dėmesys į Teismo, kalbant apie preliminarią sutartį, padarytą nuorodą į CK 6.165 straipsnį, konkrečiai nurodant, kad būtent tame straipsnyje įtvirtintos preliminariosios sutarties priverstinis įgyvendinimas neįmanomas. Tuo tarpu, kaip žinome, be šios yra dar ir specialioji preliminarioji sutartis, įtvirtinta CK 6.401 straipsnyje. Apie šio tipo preliminarią sutartį Teismas taipogi pasisako: „CK 6.165 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad šios sutarties pažeidimo atveju galima reikalauti tik nuostolių atlyginimo. Šis bruožas skiria preliminarią sutartį nuo sutarčių, kurias, panašiai kaip preliminarią sutartį, įsipareigojama sudaryti ateityje, tačiau pradedamas jų vykdymas (CK 6.309, 6.401 straipsniai) <...>“¹⁹⁰. Akivaizdu, kad LAT, užsimindamas apie CK 6.401 straipsnį neišskiria jame iš tikrųjų įtvirtintų dviejų atskirų

¹⁸⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.

¹⁹⁰ *Ibid.*

sutarčių rūšių; darydamas nuorodą į jį, Teismas turi galvoje, kad visais atvejais, jei sutartis reglamentuojama CK 6.401 straipsniu, tai jos vykdymas yra pradėtas, todėl ją galima priverstinai reikalauti įvykdyti. Pažymėtina, kad tokia Teismo pozicija neatitinka aukščiau pateikto 6.401 straipsnio ir jame reglamentuojamų dviejų atskirų sutarčių sampratos. Be kita ko, šis plenarinės sesijos nutarimas nurodytu aspektu ne tik kad neištaisė V. Maniušienės byloje padarytų klaidų, bet tą pačią klaidą dar kartą pakartojo „jei tik preliminariajai sutarčiai taikytinas CK 6.401 straipsnis, tai ji gali būti priverstinai įgyvendinta“.

Autorės nuomone, preliminariosios sutarties, nesvarbu įtvirtintos CK 6.165 ar 6.401 straipsnyje, vadovaujantis sutarčių laisvės principu, negalima priverstinai įgyvendinti. Siekiant išsklaidyti teismų praktikoje vis dar tebeegzistuojančią painiavą dėl preliminariosios sutarties, įtvirtintos 6.401 straipsnyje, rekomenduotina įstatymų leidėjui nedviprasmiškai tokią nuostatą įtvirtinti specialiąją preliminariąją nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį reglamentuojančiame straipsnyje.

IŠVADOS

1. CK 6.165 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta formuluotė „aptartos sąlygos“ turėtų būti vienareikšmiškai suvokiama kaip pagrindinės sutarties, dėl kurios sudarymo susitariama preliminariojoje sutartyje, „esminės sąlygos“, tarp kurių neabejotinai turėtų atsispindėti pagrindinės sutarties dalykas.
2. Siūlytina ir toliau nuosekliai laikytis LAT 2006 m. lapkričio 6 d. plenarinės sesijos nutarime įtvirtintos taisyklės, jog avanso sąlygos nustatymas preliminariojoje sutartyje nereikia prieštaravimo imperatyvams ir negali būti pagrindas pripažinti preliminariosios sutarties pagrindine, jeigu iš susitarimo turinio galima spręsti apie aiškia šalių valią sudaryti preliminariąją sutartį.
3. Lietuvos teismai neteisingai taiko *culpa in contrahendo* doktriną pripažindami, kad ikisutartiniuose santykiuose veikia išimtinai deliktinės civilinės atsakomybės taisyklės. Siūlytina ją aiškinti ir taikyti remiantis doktrinos, ETT bei kitų valstybių praktika, t.y. šalims derybų rezultatus įforminus preliminariąją sutartimi, tačiau vienai iš šalių elgiantis nesąžiningai ir pažeidus minėtą sutartį, turėtų kilti sutartinė atsakomybė.
4. Iš teismų praktikos analizės matyti, jog preliminariosios sutarties pažeidimo atveju galimi ne tik tiesioginiai, bet ir netiesioginiai nuostoliai, pasireiškiantys *prarastos galimybės pinigine verte*. Dėl pastarosios teisinės kategorijos apskaičiavimo teismų praktikoje dinamiškumo ir iš to kylančio neapibrėžtumo, autorės nuomone, turėtų nusistovėti konkretus metodas šiai kategorijai apskaičiuoti, būtent kaip skirtumas tarp kainos, kurią nukentėjusioji šalis buvo sulygusi pagal preliminariąją sutartį, ir kainos, kurią ji būtų priversta mokėti už visais svarbiais atžvilgiais panašų objektą.
5. Teismų praktikoje atliekamas netesybų, kuriomis užtikrinta preliminarioji sutartis, mažinimas iki nustatytos *prarastos galimybės piniginės vertės* neatitinka įskaitinių netesybų esmės. Tokia įvesta taisyklė turėtų išnykti, nes „aiškiai per didelės“ / „neprotingai didelės“ netesybos nebūtinai yra tokios, kurios, tarkime, viršija nustatytų nuostolių, konkrečiai – *prarastos galimybės piniginės vertės* – dydį.
6. Teismų praktikoje nuosekliai taikyta taisyklė, jog preliminariosios sutarties negalima įgyvendinti priverstinai, yra racionali ir sveikintina pirmiausia dėl atitikimo sutarčių laisvės principui. Deja, šios taisyklės nesilaikoma preliminariosios sutarties, įtvirtintos CK 6.401 straipsnyje, atžvilgiu – šiuo atveju teismai sutarčių laisvės principo (bent jau pardavėjo atžvilgiu) nepaiso. Remiantis darbe išdėstytais tokią teismų poziciją kritikuojančiais argumentais, siūlytina įstatymų leidėjui vienareikšmiškai įtvirtinti, jog preliminarioji sutartis visais atvejais negali būti priverstinai įgyvendinta.

LITERATŪRA

I. Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.
2. Rusijos federacijos civilinis kodeksas. <http://www.russian-civil-code.com/>, [žiūrėta 2008 m. vasario 20 d.]
3. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios. Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 58-1704.
5. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas. Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851.

II. Specialioji literatūra:

1. Ambrasienė, D., *et all.* Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto Leidybos centras, 2004 m.
2. Ambrasienė, D. Rankpinigiai kaip prievolių užtikrinimo būdas. *Justitia*, 2000 m. Nr. 4-5 p. 36-39.
3. Bagdanskis, T. Kas žinotina ruošiantis sudaryti pagrindinę sutartį. *Vadovo pasaulis*, 2004 m. Nr. 12, p. 34-36.
4. Beale, H. ; Hartkamp, A.; Kötz, H; Tallon, D. *Contract law*. 2002.
5. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas. Vilnius, 2000 m.
6. Dambrauskas, E. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl ateities. *Juristas*, 2004 m. Nr. 4, p. 13-16.
7. Farnsworth, E. Allan. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations. *Columbia Law Review*. 1987, vol. 87, p. 217-294.
8. Gedeikis, M. Ikisutartinių santykių samprata. *Teisės žinios*, 2006m. Nr. 2-3 (15-16), p. 31-34.
9. Gedeikis, M. Pareiga elgtis sąžiningai, kai yra ikisutartiniai santykiai. *Juristas*, 2006 m. Nr. 1, p. 17-25.
10. Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005 m. Nr. 3, p. 50-60.
11. Gedeikis, M; Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis. *Justitia*, 2005m. Nr. 4, p. 61-70.

12. Ivanauskas, A. Prarastos galimybės pinigine vertė. *Justitia*, 2007 m. Nr. 1, p. 43-48.
13. Jasutienė, L. Kaip neapsigauti perkant būstą: preliminarioji nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis. *Vadovo pasaulis*, 2006 m. Nr. 7/8, p. 53-56.
14. Jovska, E. Derybų principai ir dokumentai. www.verslas.banga.lt, [žiūrėta 2007 m. gruodžio 10 d.]
15. Juknevičiūtė, V. Sutarčių teisės aspektai. *Vadovo pasaulis*, 2001 m. Nr. 1.
16. Keinys, S., *et all.* Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. IV leidimas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000 m.
17. Kessler, Friedrich. *Culpa in contrahendo, bargaining in good faith and freedom of contract: a comparative study.* *Harvard law review.* 1964, vol. 77 p. 401-449.
18. Laužikas, E; Mikelėnas V, Nekrošius V. *Civilinio proceso teisė. II tomas.* Vilnius: Justitia, 2005m.
19. Mikelėnas, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai.* Vilnius: Justitia, 1995m.
20. Mikelėnienė, D.; Mikelėnas, V. *International Encyclopedia of Laws. Contract. Lithuania.* Kluwer Law International. 2004.
21. Mikelėnas, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos.* Vilnius: Justitia, 2001 m.
22. Mikelėnas, V. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė.* Vilnius: Justitia, 2003m.
23. Mikelėnas, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis.* Vilnius: Justitia, 2002.
24. Mikelėnas, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija.* Vilnius: Justitia, 1996 m.
25. Laučiškytė, V. *Preliminarioji sutartis ir jos ypatumai. Mokslinės minties šventė.* Vilnius, 2007 m., p. 267-274.
26. „Norcous&Partners advokatų kontoros komentaras. Preliminarioji buto pirkimo-pardavimo sutartis – „Nenori-nepik“? www.real-estate.lt, [žiūrėta 2007 m. gruodžio 14 d.]
27. Norkūnas, A. *Kaltė kaip civilinės atsakomybės pagrindas.* *Jurisprudencija*, 2002m. Nr. 28(20); 112-118, p. 112-117.
28. Papirtis, L.V. *Preliminarioji sutartis.* *Jurisprudencija.* Vilnius: LTU, 2002 m. Nr. 28 (20), p.105-110.
29. Petruševičienė, O. *Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimo problemos.* *Justitia*, 2007 m, Nr. 3(65), p. 26-39.

30. Smaliukas, A; Pacenkaitė, V. Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje. *Juristas*, 2006m. Nr. 12, p. 3-7.
31. Smaliukas, A; Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminarią sutartį Lietuvos teismų praktikoje. *Juristas*, 2006 m. Nr. 11, p. 3-7.
32. Smaliukas, A; Pacenkaitė, V; Matvejenkaitė, K. Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai. Vilnius: UAB „Mokesčių srautas“ 2007 m.
33. Selelionytė, S. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės. www.verslas.banga.lt, [žiūrėta 2007 m. gruodžio 10 d.]
34. Soloveičikas, D. Pardavėjai be baimės gali priimti avansą. *Verslo žinios*. 2006 m. gruodžio 12. p. 15.
35. Vaišvila, A. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2000m.
36. Vansevičius, S. Valstybės ir teisės teorija. Vilnius: Justitia. 2000 m.
37. Vasarienė, D. Civilinė teisė. Vilniaus vadybos kolegija. Vilnius, 2002 m.
38. *Verslo žinios*. Konsultacijos vadovui. Nekilnojamas turtas. 2006 m. rugsėjis.
39. Vitkevičius, *et all*. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997m.

III. Teismų praktika:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. balandžio 2 d. nutartis c.b. *G.Stalionis v. G.Miliuškienė*, Nr. 3K-291, kat. 26.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. spalio 5 d. nutartis c.b. *D. V. Smalskienė v. UAB "Verbum" ir kt.*, Nr. 3K-3-494, kat.42.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž. Stankevičius v. H. Chadakavičius*, Nr. 3K-7-23/2000, kat. 43.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. kovo 22 d. nutartis c.b. *uždaroji akcinė bendrovė „Delex“ v. S. Taravatovas.*, Nr. 3K-3-355/2000, kat. 43.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. balandžio 3 d. nutartis c.b. *AB „Turto bankas“ v. UAB „Vaidluvė“, AB „Linas“, UAB „Didysis Arkanas“*, Nr. 3K-3-406/2000, kat. 14.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. *J. Paugaitė v. J. Solodovnikovas*, Nr. 3K-3-704/2000, kat. 43.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 4 d. nutartis c.b. *J.Sūdžius ir kt. v. E.Puidokienė*, Nr. 3K-3-949/2000 m., kat. 43.

8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. rugsėjo 12 d. nutartis c.b. *V. Pocius v. A. Radkevičienė*, Nr. 3K-3-797/2001, kat. 32.4; .37.3.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. *R. Trimailienė v. Eugenijus Borovskis*, Nr. 3K-3-998/2001, kat. 15.2.1.1;32.1;32.4.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. vasario 11 d. nutartis c.b. *V. Vaitkevičius v. J. Dzimidienė*, Nr. 3K-3-262/2002, kat. 32.4;38.2.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gegužės 20 d. nutartis c.b. *Valstybės įmonė „Valstybės turto fondas“ v. UAB „Bartašiškės“*, Nr. 3K-3-757/2002, kat. 45.5.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 17d. nutartis c.b. *P. Višpulskis v. A. Tunyla*, Nr. 3K-3-868/2002, kat. 31.5; 32.4; 37.6; 37.9.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. *Žydrė Semenejeva v. 553 Gyvenamųjų namų statybos bendrija*, Nr. 3K-7-1156/2002, kat. 31.4; 36.4; 47.3; 94.1; 94.2.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. vasario 5 d. nutartis c.b. *B. Roščin v. V. Percovskis*, Nr. 3K-3-218/2000, kat. 32.4.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis c.b. *R. Kijeviečius v. UAB „Helenos kolekcija“ ir kt.*, Nr. 3K-3-809/2003, kat. 32.4; 37.3; 31.6.1.
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. *A. Petrauskas v. E. Šuliokas*, Nr. 3K-3-760/2003, kat. 15.2.2.6; 15.2.2.7.
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“*, Nr. 3K-3-966/20031, kat. 37.3; .37.6.
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. *AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“*, Nr. 3K-3-10052003, kat. 37.6; 37.4; 94.5.
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 3 d. nutartis c.b. *D. Butkienė, D. Butkus v. UAB „Mobusta“*, Nr. 3K-3-163/2004, kat. 32.1.
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c.b. *L. Buzienė v. Algimantas Šarauskas*, Nr. 3K-3-402/2004, kat. 37.7; 40.6.

21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. *Valerija Maniušienė v. UAB „Progresyvios investicijos“*, Nr. 3K-3-451/2004, kat. 19.3; 37.8; 40.6.
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *M. Urbonas v. T. Urbonas*, Nr. 3K-3-626/2000, kat.37.3.
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 5 d. nutartis c.b. *Paulius Kučinskas v. Vida Basienė, Vida Černauskytė*, Nr. 3K-3-11/2005, kat. 42.4; 45.1.
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, Nr. 3K-3-38/2005, kat. 42.5; 42.6; 52.3.
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. *UAB „Club Baltica“ v. UAB „Alkesta“*, Nr. 3K-3-79/2005, kat. 42.4; 44.5.2.17.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c.b. *Jolita Gudavičienė v. Semionas Krivoščenko*, Nr. 3K-3-225/2005, kat. 21.4.2.6; 45.1.
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. *Alisa Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“*, Nr. 3K-3-325/2005, kat. 42.4; 116.1.
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c.b. *V. Leonavičius v. S. Švabauskas*, Nr. 3K-3-621/2005, kat. 36.1; 42.4.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis c.b. *UAB „Eurovista ir KO“ v. L.A. Balevičienė* Nr. 3K-3-673/2005, kat. 42.10.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. *J. P. v. G. J., V. J. Ir T. J.* Nr. 3K-3-124/2006, kat.42.4; 42.11.4.
31. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 26 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 11 Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų Įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, bylos Nr. 33/03.

32. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 6 d. nutartis c.b. *bankrutuojanti KP „Saulės karys“ v. UAB „Bufina“ ir Labdaros ir paramos fondas „Tautvila“*, Nr. 2A-136/2006, kat. 42.4.
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c.b. *S.A. v. UAB „Beržolė“*, Nr. 3K-3-441/2006, kat. 42.4.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b. *J.M. v. UAB „PVP“*, Nr. 3K-3-522/2006, kat. 36.1; 42.4; 42.8.
35. Lietuvos apeliacinis teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 31 d. sprendimas c.b. *I.S. ir V. L. v. uždaroji akcinė bendrovė „Šiaulių banko turto fondas“*, Nr. 2A-430/2006, kat. 42.4; 42.9; 42.10.
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. *Valdas Šyvokas v. Aldonė Neniškienė, Algimantas Neniškis*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4; 45.1; 45.6.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. *Edmundas Mikutavičius v. Romualdas Kaupas*, Nr. 3K-3-585/2006, kat. 36.1; 42.4.
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. *S. J. v. T. B., D. B.*, Nr. 3K-3-620/2006, kat. 42.4.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis c.b. *R.T. v. N.M.*, Nr. 3K-3-681/2006, kat. 42.4; 104.10; 112; 121.19.8.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Nr. 3K-3-72/2007, kat. 25.3; 42.4.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c.b. *L. K. v. AB SEB Vilniaus bankas*, Nr. 3K-3-156/2007, kat. 133.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 8 d. nutartis c.b. *A.A. v. UAB „Kamintras“*, Nr. 3K-3-199/2007, kat. 35.5.
43. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 8 d. nutartis c.b. *R.D. v. uždaroji akcinė bendrovė „Baileksas“*, Nr. 2A-285/2007, kat. 42.8; 42.4.
44. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 26 d. nutartis c.b. *A.K. firma „Linotipas“ v. Jonavos vartotojų kooperatyvas „Jotrungė“, uždaroji akcinė bendrovė „Kopnuoma“*, Nr. 2A-330/2007, kat. 21.1; 21.4.1.5; 42.4, 45.1; 45.6.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. liepos 18 d. nutartis c.b. *E.A. v. B. P.*, Nr. 3K-3-308/2007, kat. 42.4.

46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. *J.N. v. T.M. ir V.M.*, Nr. 3K-3-304/2007, kat. 42.4; 36.1.
47. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. *M C. v. L. L., I. L.*, Nr. 2A-347/2007, kat. 35.4, 36.1, 42.4.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 22 d. nutartis c.b. *V.J. v. AB UAB „Plienai“*, Nr. 3K-3-386/2007, kat. 35.4; 36.1.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 19 d. nutartis c.b. *UAB „Skraidenis“ v. J.B., V.O.B, I.B*, Nr. 3K-3-495/2007, kat. 22.3.4; 36.1; 42.4.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 19 d. nutartis c.b. *K.S., G.J. v. K.P.A., J.A., J.A.*, Nr. 3K-3-497/2007, kat. 42.4; 45.1; 45.6.
51. Klaipėdos apygardos teismo 2008 m. vasario 27 d. sprendimas c.b. *A. Jokubauskienės, A. Kuperinos ir kt. v. UAB "Laivyno inžinerijos centras"*, Nr. 2-139-159/2008, kat. 42.4; 36.1; 45.2.17; 112.

IV. Elektroniniai dokumentai:

1. <http://www.russian-civil-code.com/>, [žiūrėta 2008 m. vasario 20 d.]
2. Vakarų ekspresas. Butų pardavėjų ir pirkėjų kare laimėjo teisingumas <http://www.ve.lt/> [žiūrėta 2008 m. vasario 28 d.]
3. www.verslas.banga.lt [žiūrėta 2007 m. gruodžio 10 d.]
4. <http://www.unidroit.org> [žiūrėta 2007 m. lapkričio 28d.]

SANTRAUKA

Šiame magistro darbe analizuojamas preliminariosios sutarties instituto dinamiškas aiškinimas ir taikymas Lietuvos teismų praktikoje pastarąjį dešimtmetį trukusiu laikotarpiu. Autorė pabrėžia esmines su preliminariąja sutartimi susijusias problemas, pateikia teismų pozicijų vertinimus, problemų sprendimo variantus. Darbe nustatomi privalomi preliminariosios sutarties elementai ir jos turinio sąlygos. Yra akcentuojama, kad preliminariosios sutarties šalys turi įvardinti esmines pagrindinės sutarties sąlygas, tarp kurių neabejotinai turi atsispindėti pagrindinės sutarties dalykas. Chronologiškai pateikiamas ir įvertinamas mokėjimo, atliekamo pagal preliminariąją sutartį, aiškinimo nenuoseklumas teismų praktikoje ir prieinama prie išvados, kad pinigų perdavimas pagal preliminariąją sutartį negali būti laikomas prieštaraujančiu imperatyvioms teisės normoms. Priešingai, pinigų perdavimu yra parodomas šalies ketinimų rimtumas. Dar daugiau, pabrėžiama, jog avanso sąlygos numatymas preliminariojoje sutartyje negali būti pagrindu preliminariąją sutartį pripažinti pagrindine, jeigu iš susitarimo turinio galima spręsti apie aiškia šalių valią sudaryti preliminariąją sutartį. Be to, darbe sprendžiamas civilinės atsakomybės rūšies probleminis klausimas. Atliktos teismų praktikos analizės pagrindu atskleidžiama nuostolių, atlygintinų pažeidus preliminariąją sutartį, apimtis. Pažymima, kad jie apima ne tik tiesioginius nuostolius, bet ir *prarastos galimybės piniginę vertę*. Šios konstrukcijos apskaičiavimo metodų, taikytų teismų praktikoje, gausa ne tik stebina, bet ir kuria civilinių teisinių santykių dalyviams netikrumo jausmą. Ryšium su tuo siūloma teismų praktikoje įtvirtinti vienintelį metodą, kuriuo remiantis būtų apskaičiuojamas prarastos galimybės dydis. Autorė parodo nuoseklų principinės taisyklės „preliminariosios sutarties šalis negali būti priversta sudaryti pagrindinės sutarties“ teismų praktikoje laikymąsi. Kad ir kaip bebūtų, ši taisyklė pamirštama kalbant apie preliminariąją sutartį, įtvirtintą Civilinio kodekso 6.401 straipsnyje – šiuo atveju teismai sutarčių laisvės principo (bent jau pardavėjo atžvilgiu) nepaiso. Tam, kad būtų išvengta tolimesnių prieštaravimų ir neaiškumų, siūloma įstatymų leidėjui vienareikšmiškai įtvirtinti, jog preliminarioji sutartis visais atvejais negali būti priverstinai įgyvendinta.

The application of the institute of a preliminary agreement in court practice

SUMMARY

This Master's thesis analyzes the dynamic interpretation and application of the institute of a preliminary agreement in Lithuanian court practice within recent decade. The author emphasizes the substantial problems concerning the preliminary agreement; introduces the evaluation of the positions made by the courts, versions of the solution of the problems. Obligatory elements and conditions of the content of the preliminary agreement are set in this thesis. It is emphasized that the parties of the preliminary agreement must specify the essential conditions of the main agreement, among which, undoubtedly, the object of the main agreement must be pointed out. Inconsistency of interpretation of the payment made pursuant to the preliminary agreement in the court practice is chronologically introduced and evaluated and conclusion is drawn that the transfer of money made pursuant to the preliminary agreement does not fail to meet the requirements of mandatory provisions of law. On the contrary, the seriousness of the intention of the party is indicated by the transfer of money. Moreover, it is emphasized that the set condition of the advance payment in the preliminary agreement cannot be the base to qualify it as the main agreement if the content of the agreement solely shows that the parties are in favour to conclude the preliminary agreement. In addition, the problematic issue concerning civil liability is analyzed. On the basis of the analysis of the court practice the author discloses the amount of damages which should be reimbursed in the breach of the preliminary agreement. It is emphasized, that they cover not only direct damages, but also *monetary value of the lost opportunity*. The number of methods to calculate this structure applied in the court practice does not only give a feeling of surprise but also creates the sense of uncertainty for the parties of the civil-judicial relationship. In connection to this it is suggested to establish a single method to calculate the amount of lost opportunity in the court practice. The author highlights the consistent following of the rule "the party of the preliminary agreement cannot be compelled to conclude the main agreement" in the court practice. However, this rule is forgotten in consideration of the preliminary agreement which is specified in the Article 6.401 of the Civil Code – in this case the courts ignore the principle of the freedom of the agreement (at least regarding the purchaser). In order to avoid further disagreements and obscurities the legislator is offered to unilaterally establish the statement that the preliminary agreement cannot be enforced in any case.