

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Igorio Sajenko,
V kurso, komercinės teisės
Studijų atšakos studento

Magistro darbas

**Gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo
sutarčių sudarymo ir vykdymo probleminiai aspektai**

Vadovas: asist. E. Vilkickas

Recenzentas: doc. dr. A. Smaliukas

Vilnius, 2008

TURINYS

IŽANGA	2
1. STATYBOS IR PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTYS CIVILINĖJE TEISĖJE: TEORINIS ASPEKTAS	
Sutarties samprata ir paskirtis	6
Pagrindiniai sutarties sudarymo principai	11
2. GYVENAMŪJŲ NAMŲ IR BUTŲ STATYBOS SUTARTIES SUDARYMAS IR VYKDYMAS	
Gyvenamųjų namų (butų) statybos sutarties samprata ir dalykas	15
Esminiai reikalavimai gyvenamajam namui (butui)	19
Gyvenamųjų namų (butų) statybos rangos sutarties turinys: probleminiai aspektai Šalių atsakomybės nustatymas	21
Rizikos paskirstymo tarp sutarties šalių strategijų reikšmė	23
3. GYVENAMŪJŲ NAMŲ IR BUTŲ PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIES SUDARYMO IR VYKDYMO PROBLEMINIAI ASPEKTAI	
3.1. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis, kaip viena iš nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių rūšių	26
3.2. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ypatumai ir problemos	
3.2.1. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties turinys ir forma	31
3.2.2. Problemos, susijusios su gyvenamųjų namų (butų) registracija; naujo požiūrio į gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties registravimą tendencijos	40
3.2.3. Apmokėjimo bei atsiskaitymo perkant gyvenamąjį namą (butą) naujovės ir problemos	42
3.2.4. Šalių atsakomybė už sutarties nevykdymą; negaliojančios sutartys	44
3.2.5. Gyvenamųjų namų (butų), esančių šeimos turtu, pirkimo – pardavimo problemos	46
3.3. Būsimo gyvenamojo namo (buto) pirkimo–pardavimo sutartis (preliminari sutartis) ...	47
IŠVADOS IR SIŪLYMAI	52
SANTRAUKA	55
SUMMARY	56
ŠALTINIAI IR LITERATŪRA	57

IŽANGA

Nepriklausomybės priėmimas ir įstojimas į Europos Sąjungą 2004 m. gegužės 1 d. buvo lemtingi įvykiai, įtakoję daugelį radikalių pakeitimų, tame tarpe - naują civilinių santykių kokybę, turtinių ir kitų civilinių santykių besiformavimą remiantis giliomis europinėmis tradicijomis. Neabejotinai pats reikšmingiausias įvykis šiame procese – naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso¹ (toliau – CK) parengimas ir įsigaliojimas 2001 m. liepos 1 d. Šio įvykio reikšmę sunku pervertinti: kai kurie civilistai pastebi, jog istorija žino nemažai atvejų, kada būtent civilinio kodekso atsiradimas tapo atsvaros tašku ištisoms valstybėms ir tautoms einant progreso keliu². V. Mikelėnas, teigia, jog naujasis CK įkūnijo civilinės teisės dinamiką, “absorbavo ne tik daugelio civilizuoatų valstybių teisės tradicijas, bet ir pripažintus tarptautinės privatinės teisės principus”³.

Naujojo CK tikslas – sugrąžinti visuomenę nuo sovietmečiu vykdytų abejotinių ir pavojingų eksperimentų reguliuojant ekonominius ir turtinius santykius, prie šimtmečiais išbandytų turtinės apyvartos reguliavimo metodų ir būdų, prie stabilaus šios apyvartos dalyvių elgesio. Taigi Lietuvos civilinės teisės normos buvo kuriamos ir koreguojamos išanalizavus daugelio užsienio valstybių – Prancūzijos, Vokietijos, Italijos, Olandijos, Šveicarijos ir kitų - nacionalinę teisę. Kadangi, kaip akcentuojama mokslo literatūroje, civilinės teisės raida Lietuvoje pastarąjį dešimtmetį buvo neįtikėtina sparti, modifikavosi ne tik teisės mokslininkų ir teisininkų praktikų požiūris į civilinės teisės paskirtį, bet iš esmės buvo atnaujinta ir privačių santykių reglamentavimo sistema. Taigi naujajame CK atsispindėjo ne tik Lietuvos civilinės teisės mokslininkų darbo rezultatai, bet ir modernių, unifikuotų tarptautinio masto aktų (Tarptautinio privatinės teisės unifikavimo instituto (toliau - UNIDROIT) tarptautinių komercinių sutarčių principai, Europos Sąjungos direktyvos, reglamentuojančios bendrovių statusą ir veiklą, vartotojų teisių apsaugą, nuostatos bei idėjos)⁴.

CK įtvirtino nemažai naujovių normose, reglamentuojančiose sutarčių teisę. Labai svarbūs Kodekse deklaruojamas sutarčių laisvės ir sąžiningumo principai. Šių principų taikymo garantas – teisingai išaiškintas ir suvoktas sutarčių teisės turinys bei tinkamas taikymas teismų praktikoje.

Darbo temos aktualumas. Darbo temos aktualumą visų pirma lemia sutarties, kaip svarbiausio ir pagrindinio civilinių santykių modelio, reikšmė civilinėje teisėje. Lietuvoje, kaip ir kiekvienoje civilizuotoje valstybėje, teisę sudaryti sutartį turi kiekvienas civilinės apyvartos

¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Oficialių dokumentų tekstai su pakeitimais ir papildymais iki 2002 m. sausio 1 d. Vilnius: Saulužė, 2002.

² БРАГИНСКИЙ М. И., ВИТРЯНСКИЙ В.В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 1997, p. 4.

³ MIKELĖNAS, Valentinus. *Sutarčių teisė*. Vilnius: Justitia, p. 14.

⁴ *Civilinė teisė*. Prievolių teisė. Vilnius: Vilniaus teisės universitetas, 2004, p. 11.

dalyvis: pilietis, fizinis asmuo, juridinis asmuo, Lietuvos Respublika ir Lietuvos Respublikos subjektai (valstybės institucijos, įstaigos, savivaldybės subjektai ir t.t.). Tad galima teigti, jog sutarčių sudarymo teisinio reglamentavimo problemos aktualios visiems civilinių santykių subjektams.

Gyvenamųjų namų (būtu) statybos ar pirkimo – pardavimo sutartys – vienos iš daugybės civilinėje teisėje įtvirtintų sutarčių rūšių. Didžiulė sutarčių įvairovę leidžia jas klasifikuoti pagal įvairius kriterijus – objektą, galiojimo trukmę, tikslą ir t.t. Sutartys gali būti vienašalės ir dvišalės, atlygintinės ir neatlygintinės, konsensualinės ir realinės, vienkartinio įvykdymo ir tęstinio vykdymo sutartys, terminuotos ir neterminuotos, ilgalaikės ir trumpalaikės, preliminariosios ir pagrindinės.

Gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo sutarčių reikšmingumą visų pirma lemia šių sutarčių objektas. Turbūt sunku paneigti, jog būstas (gyvenamasis namas, butas) – pati svarbiausia kiekvieno asmens vertybė. Gyvenamieji namai ir butai, kaip žemė bei kiti nekilnojamieji daiktai, yra ekonominio potencialo sistemos dalis bei žmogaus gyvenimo pagrindas. V. Dubinas teisingai akcentuoja, kad jie būtini kiekvienam fiziniam asmeniui ne tik dėl savo fizinių ir ekonominių savybių (pastovumo, vertės išsaugojimo ir kt.), bet ir todėl, kad neturi lygiavertčio pakaitalo⁵. Tai lemia dviejų sutarčių, kuriomis aptariamieji nekilnojami daiktai atsiranda (būna pastatyti) ir įgyjami nuosavybės teise, reikšmingumą. Šiame kontekste būtina kalbėti apie gyvenamųjų namų (butų) statybos (rangos) sutarties bei nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties analizės poreikį.

Nekilnojamojo turto nuosavybės teisė, deklaruojama tiek Lietuvos Respublikos Konstitucijoje⁶, tiek ir kituose tarptautiniuose dokumentuose, yra viena esminių asmens teisių, jo gerovės pamatas, todėl labai svarbu šią teisę tinkamai įgyvendinti, taip pat – ir sudarinėjant sutartis. Šio nekilnojamojo turto (daikto) svarbą parodo jo realizavimas vykdymo procese paskutiniąja eile, tam tikrų išieškojimo apribojimų iš šio turto nustatymas, vadinamasis “imunitetas nuo išieškojimo”. Pavyzdžiui, pagal naują CPK 663 straipsnio redakciją⁷ išieškoti iš skolininkui priklausančio būsto, kuriame jis gyvena, įstatymas leidžia tik tada, kai išieškoma skola viršija septynis tūkstančius litų (CPK 663 str. 3 d.). Panaši praktika yra kitose šalyse – Anglijoje, Prancūzijoje, Rusijoje ir kt.

Pasirinktų institutų analizės poreikį aktualizuoja ir tai, kad naujasis CK iš esmės pakeitė nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties, jos sudarymo ir vykdymo reglamentavimą, jį detalizavo, įtvirtino naujas, iki tol mūsų teisinėje sistemoje nežinomas civilinės apyvartos

⁵ DUBINAS, V. *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997, p. 9.

⁶ Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Pagrindiniai įstatymai*: oficialūs dokumentų tekstai su pakeitimais ir papildymais iki 2002 01 01. Vilnius: Saulužė, 2002.

⁷ Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekso 663 straipsnio pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 2006, Nr. 77 – 2973.

dalyvių teisių ir interesų apsaugos priemonės. Nemažai pakeitimų yra ir gyvenamųjų namų (butų) statybos sutarties teisiniame reglamentavime.

Šia tema atlikti tyrimai. Nors nuo naujojo CK įsigaliojimo praėjo beveik septyneri metai ir analizuojama tema yra neabejotinai aktuali, lietuvių civilistai jai skiria nepakankamai dėmesio. Taigi tokia padėtis dar labiau aktualizuoja poreikį atskleisti aptariamų sutarčių teisinio reglamentavimo spragas bei praktines problemas.

Daugiausiai temai aktualiais klausimais pasisakė S. Bliuvaitė, mokslinėje publikacijoje⁸ analizavusi nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumus. Sutartinius teisinius santykius statyboje analizavo S. Mitkus⁹, L. Baikštys¹⁰, kiti autoriai. Temai reikšmingi klausimai daugiau ar mažiau analizuoti kitų lietuvių bei užsienio civilistų darbuose – V. Dubino, E. Jovšos, J. Šato, J. Kuznecovo, M. Braginskio, V. Vitrianskio, T. Michalevos, O. Joffe ir kt.

Praktinė darbo reikšmė. Aplinkybė, kad gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis, kaip ir kitas nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, sudaro profesionalūs teisininkai, notarai, neturėtų nuraminti nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo šalių. Kiekvienam civilinės apyvartos dalyviui labai svarbu teisingai suvokti visus su nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimis susijusius įstatymų niuansus. Esamų ir potencialių problemų atskleidimas padės ir notarams labiau prisiderinti prie CK naujovių.

Darbo praktinį naudingumą lemia teisinio aptariamų sutarčių reglamentavimo spragų atskleidimas, siekimas modeliuoti sutarčių šalių elgesį tokiu būdu, jog būtų gaunama optimali nauda visiems sutarties dalyviams, kartu išvengiama neigiamų pasekmių ir bylinėjimosi proceso.

Darbo tikslas yra išanalizuoti dviejų rūšių sutarčių – gyvenamųjų namų statybos sutarties ir gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties – teisinį reglamentavimą naujajame Lietuvos Respublikos CK ir kituose teisės aktuose, atskleisti naujoves ir probleminius aspektus, kylančius sudarant ir vykdant šias sutartis.

Siekiant tikslo, darbui keliami šie **uždaviniai**:

1. Įvertinti gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutarčių reikšmę;
2. Įvertinti gyvenamųjų namų statybos sutarties instituto ypatumus, identifikuoti teisinio reglamentavimo spragas ir praktines problemas;
3. Įvertinti, kokios teorinės ir praktinės problemos kyla sudarant ir vykdant gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis, atkreipiant dėmesį į šio instituto teisinio reglamentavimo naujoves.

⁸ BLIUVAITĖ, Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 28 – 47.

⁹ MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 76 – 84.

¹⁰ BAIKŠTYS, Liutauras. Statybos rangos sutarčių sąlygų geros praktikos pavyzdžiai. *Lietuvos advokatūra*, 2006, Nr. 2 (20), p. 10 – 13.

Hipotezė: Egzistuoja teisinio reglamentavimo spragos, dėl kurių asmenys, sudarantys ir vykdančys gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis, gali pažeisti sutartis ar patirti turtinių nuostolių.

Tyrimo objektai yra gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutarčių teisinis reglamentavimas Lietuvos ir užsienio šalių norminiuose teisės aktuose, sutartiniai santykiai, atsirandantys sudarant gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutartis, teorinės bei praktinės problemos.

Tyrimo dalykas yra sutarčių samprata, rūšys, šalys (subjektai), objektas, sutarčių sudarymo ir vykdymo principai, nekilnojamojo daikto samprata, šalių sutartiniai santykiai, įsipareigojimai, prievolės, atsakomybė, nekilnojamojo daikto notarinis įforminimas, registracija, sandorių turinys ir t.t.

Tyrimo šaltiniai. Darbe naudotasi įvairiais šaltiniais – Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos CK, kiti norminiai teisės aktai, tarptautiniai teisės aktai, užsienio valstybių civilinio proceso kodeksai, praktinė medžiaga – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarimai ir nutartys ir kt.

Tyrimo metodai. Darbe kompleksiskai taikyti įvairūs – teoriniai ir empiriniai - mokslinio tyrimo metodai:

- 1) lyginamosios analizės metodas, padėjęs lyginamuoju aspektu įvertinti Lietuvos civilinės teisės normas, lyginamąja baze pasirenkant galiojusio CK ar užsienio valstybių teisės normas; taip pat lyginamos įvairių autorių nuomonės, pozicijos ir t.t.
- 2) sisteminės analizės metodas, padėjęs įvertinti gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo pardavimo sutartis kitų sutarčių kontekste, išskirti šių sutarčių ypatumus;
- 3) loginės analizės metodo pagalba formuluojamos išvados, kritiškai vertinama įvairių autorių nuomonė ir t.t.;
- 4) mokslinės literatūros ir norminių teisės aktų studijavimo metodas, kiti metodai.

Darbo struktūra. Pagrindinę darbo dalį sudaro įžanga, trys dėstomosios – tiriamosios dalys, išvados, santrauka lietuvių ir anglų kalbomis, šaltinių ir literatūros sąrašas.

Atsižvelgiant į darbo temos formulavimą, darbe orientuojamasi ne tiek į detalių analizuojamų sutarčių sudarymo ir vykdymo mechanizmo atskleidimą, kiek į naujovių ir problemų nagrinėjimą, probleminius aspektus. Plati darbo tema ir ribota magistro darbo apimtis neleido išsamiai išanalizuoti visų aktualių klausimų. Pavyzdžiui, neaptarti tokie klausimai kaip antstolių veikla ir gyvenamųjų namų (butų) pardavimas iš varžytinių ir pan.

Darbo apimtis – 60 puslapių. Šaltinių ir literatūros sąrašą sudaro 66 pozicijos.

1. SUTARČIŲ ESMĖ CIVILINĖJE TEISĖJE: TEORINIS ASPEKTAS

Kaip jau minėta, gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo pardavimo sutartis yra vienos iš gausybės sutarčių rūšių. Gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutartis priskiriamos sutarčių rūšims, reglamentuojamoms CK IV dalyje (“Atskiros sutarčių rūšys”, XXIII skyriaus (“Pirkimas – pardavimas”) 8 skirsnis (“Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis”) ir XXXIII skyriaus (“Ranga”) 3 skirsnis “Statybos ranga”).

Kaip ir sudarant kito pobūdžio sutartis, analizuojamų sutarčių sudarymas ir vykdymas paklūsta visoms sutartims taikomoms taisyklėms ir bendriesiems principams, civilinės teisės normoms, reglamentuojančioms sutarčių sudarymo tvarką, sutarčių vykdymą, sutarčių neįvykdymo teisinės pasekmės ir kitus dalykus. CK deklaruoja sutarties laisvės sudarymo principą: “Šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, taip pat sudaryti CK nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams” (CK 6.156 str. 1 d.). Įstatymas taip pat formuluoja draudimą “versti kitą asmenį sudaryti sutartį, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį” (CK 6.156 str. 2 d.). Kiekviena sutarties šalis, turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai.

Taigi, prieš pradėdant pasirinktų sutarčių rūšių analizę, būtina aptarti bendrus teorinius dalykus – sutarties sampratą, taikymo ribas, pagrindinius sutarties elementus, įvertinti sutarčių klasifikavimo kriterijus.

1.1. Sutarties samprata ir paskirtis

Sutartis laikoma “viena iš seniausių teisinių konstrukcijų”¹¹, naudojamų išties tūkstantmečius. Tai - labiausiai paplitusi sandorių rūšis ir teisinių santykių atsiradimo pagrindas. Sutarčių naudojimą nuo seniausių laikų sąlygoja jų lanksti teisinė forma, kuri apjungia savo pobūdžiu labai skirtingus visuomeninius santykius. Pagrindinė sutarties paskirtis yra reguliuoti asmenų tarpusavio santykius nurodant galimo ir privalomo elgesio ribas, taip pat atitinkamų įsipareigojimų nevykdymo teisinės pasekmės.

Sutartis reiškia laisvą dviejų ar daugiau asmenų valios suderinimą, kurio tikslas – sukurti tarpusavio teises ir pareigas¹². Tai - viena iš sandorių rūšių. Sutartis gali būti dvišalis arba

¹¹ БРАГИНСКИЙ М.И., ВИТРЯНСКИЙ В.В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 1997, р. 6.

¹² Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga, Prievolių teisė. D.1. Vilnius: Justitia, 2003, р. 192.

daugiašalis sandoris, pagal kurį atsiranda prievoliniai teisiniai šalių tarpusavio santykiai, teisės ir pareigos. Sandoriais laikomi asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ir pareigas. Sandorį sudarančio asmens laisva valia gali būti išreikšta žodžiu, raštu ar kitokia valios išreiškimo forma. Sandoriai – itin reikšmingas civilinės teisės institutas, kurio dėka atsiranda turtiniai ir neturtiniai teisiniai santykiai tarp fizinių ir juridinių asmenų, vystosi ekonominiai socialiniai horizontalūs bei vertikalūs ryšiai Lietuvos Respublikos ribose, taip pat – tarp Lietuvos Respublikos ir kitų valstybių fizinių bei juridinių asmenų.

Sandoriai turi svarbią civilinę teisinę ir socialinę ekonominę reikšmę. Tai pagrindas atsirasti turtiniams ir neturtiniams teisiniams santykiams tarp fizinių ir juridinių asmenų, ekonominiai ryšiai tarp miesto ir kaimo, taip pat tarp Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių juridinių ir fizinių asmenų.

Sutartimi, kaip kiekvienu sandoriu, išreiškiama jos šalių valia teisėtiems padariniams atsirasti. Šalių valios ir jos išraiškos vienybė – būtina sutarties galiojimo sąlyga greta reikalavimo sutarties turinio teisėtumui ir jos dalyvių veiksniumi.

Sutartis yra vienas iš prievolės atsiradimo pagrindų. Šie pagrindai paprastai išskiriami keturi: 1) sutartys (lot. *contractus*); prievolės, kylančios tarsi iš sutarčių (lot. *obligationes quasi ex contractu*); 3) teisės pažeidimai (lot. *delicta*); 4) prievolės, kylančios tarsi iš deliktų (lot. *obligationes quasi ex delicto*)¹³.

Žvelgiant retrospektyviai, sutartis nuėjo ilgą vystymosi kelią. Prasidėjusios nuo seniausių teisės šaltinių – papročių - ilgainiui paprotinės teisės normos įgavo rašytinės teisės formą. Manoma, kad klasikinė sutarčių teisė susiformavo XVIII - XIX a. kodifikavus Prancūzijos, Vokietijos, kitų valstybių civilinę teisę, o šių teisių ištakomis pripažįstama romėnų ir kanonų teisė. Romėnų teisė sutartį (lot. *contractus* – tempti) laikė vienu iš prievolių atsiradimo pagrindų. Esminiu sutarties požymiu romėnų teisė laikė šalių susitarimą (*conventio pactum*). Tačiau ne kiekvienas susitarimas buvo pripažįstamas sutartimi, o tik tas, kurio vykdymas buvo užtikrintas ieškiniu. Egzistavo dviejų rūšių susitarimai: *contractus* – tai teisės pripažintos, ieškiniu garantuotos sutartys ir *pacta* – susitarimai, neatitinkantys jokių sutarčių tipų ir dėl to neturintys teisinės galios. Kaip teigė romėnai, “*nuda pactio obligationem non parit*” (nuogas paktas prievolės nesukuria)¹⁴. Būtiniais sutarties elementais romėnų teisė laikė *sutarties dalyką*, veiksmių šalių susitarimą ir *sutarties pagrindą*, arba *motyvą*.

Sutartis gali būti suvokiama ir formuluojama įvairiai. Pavyzdžiui, romėnų teisėje egzistavęs požiūris į sutartis (lot. *contractus*) leido į jas žvelgti trimis aspektais: kaip teisinių santykių atsiradimo pagrindą; kaip pačius teisinius santykius, atsirandančius šiuo pagrindu;

¹³ ŠATAS, J. *Prievolių teisinis reguliavimas vidaus ir tarpautinėje komercijoje*. Kaunas: Technologija, 1999, p. 7.

¹⁴ NEKROŠIUS, Ipolitas; ir NEKROŠIUS, Vytautas; ir VĖLYVIS, Stasys. *Romėnų teisė*. Antrasis pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 215.

pagaliau – kaip į formą, kurią priima atitinkami santykiai¹⁵. V. Dalis sutartį apibrėžia kaip įkalbėjimą, abipusį susitarimą¹⁶. O. Jofe pažymi, kad kai kada sutartimi laikoma pati prievolė, kylanti iš šios sutarties, o kai kuriais atvejais šis terminas reiškia dokumentą, fiksuojantį prievolės atsiradimo aktą visų dalyvių valia¹⁷. M. Braginskis ir V. Vitrianskis akcentuoja sutarties, kaip idealios civilinės apyvartos dalyvių aktyvumo formos, reikšmę. Autoriai atkreipia dėmesį, jog, nežiūrint į sutarties socialinio – ekonominio turinio pokyčius, istorijos eigoje pati sutarties esmė išlaiko stabilumą¹⁸.

CK 6.154 straipsnyje sutarties sąvoka apibrėžiama taip: “Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę”. CK Šeštosios knygos (“Prievolių teisė”) II dalis, reglamentuojanti sutarčių teisę, parengta pagal UNIDROIT 1994 m. paskelbtus tarptautinius komercinių sutarčių principus¹⁹ (toliau – UNIDROIT principai) ir specialios – Europos sutarčių teisės komisijos parengtus Europos sutarčių teisės principus²⁰. Minėtų tarptautinių dokumentų aiškinimu, pateikiamu užsienio teisės doktrinoje, bei užsienio teismų ir tarptautinio komercinio arbitražo taikymo praktika būtina remtis aiškinant ir taikant sutarčių teisės normas.

Įvairiose valstybėse sutarties sąvoka formuluojama panašiai. Pavyzdžiui, Nyderlandų civilinis kodeksas numato, jog sutartis – tai “daugiapusis susitarimas, kuriame viena ar kelios šalys įsipareigoja vienos ar kelių šalių atžvilgiu” (6 knygos 213 str.). Prancūzijos civilinio kodekso 1101 straipsnyje nustatyta, jog sutartis - tai susitarimas, kuriuo vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam ar kitiems asmenims ką nors duoti, ką nors padaryti arba ko nors nedaryti. JAV Prekybos kodekse nustatyta, jog sutartis – tai “teisinis įsipareigojimas, kylantis iš šalių susitarimo sutinkamai su dabartiniu Įstatymu ir kitomis galiojančiomis teisės normomis”. Vienu iš nedaugelio išimčių laikytinas Vokietijos civilinis kodeksas, kuriame sutarties terminas laikomas savaime suprantamu, todėl nereikalaujančiu atskiro aiškinimo²¹.

Taigi, atsižvelgiant į sutarties sąvokos daugiareikšmiškumą, galima teigti, jog ją galima traktuoti kaip:

- 1) rašytinį dokumentą, kuris nustato šalių teises ir pareigas;
- 2) teisinį santykį, kuris atsiranda iš šalių susitarimo;

¹⁵ БРАГИНСКИЙ М.И., ВИТРЯНСКИЙ В.В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 1997, p.10.

¹⁶ Даль, В. Толковый словарь живого великорусского языка. Москва, 1955, т. 1, p. 450.

¹⁷ Жоффэ, О. Обязательное право. Москва: Госюриздат, 1975, p. 26.

¹⁸ БРАГИНСКИЙ М.И., ВИТРЯНСКИЙ В.В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 1997, p.9.

¹⁹ *Principles of International Commercial Contracts*. Rome: UNIDROIT, 1994.

²⁰ *The Principles of European Contract Law*. Parts I and II. Prepared by Commission on European Contract Law / edited by O. Lando, H. Beale. The Hague: Kluwer Law International, 2000.

²¹ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė*. Vilnius: Justitia, p. 16.

3) juridinį faktą, kuris yra šalių susitarimas.

Sutarties konstrukcijos taikomos įvairiose teisės šakose: tarptautinėje, viešojoje, administracinėje, darbo ir kt. Tačiau vis dėl to plačiausiai sutartis taikoma civilinėje teisėje.

Sutarties ir teisės normos santykis. Sutartis, kaip svarbiausioji sandorio rūšis, savo esme glaudžiai susijusi su teisės norma. Reguluojamoji sutarties funkcija ją iš tiesų priartina prie įstatymo, tačiau sutarties sąlygos ir teisės norma skiriasi dviem esminėmis savybėmis:

- 1) sutartis išreiškia jos šalių valią, o norminis teisės aktas – jį išleidusios valstybės institucijos valią;
- 2) sutartis yra skirta tik jos dalyvių elgesiui reguliuoti, ji sukuria teises ir pareigas jos šalims, o teisės aktas paprastai yra bendra visiems elgesio taisyklė.²²

Atkreiptinas dėmesys, jog šios dvi savybės nuo įstatymo skiria būtent civilinę teisinę sutartį. Tuo tarpu sutartys, kuriose nėra aukščiau nurodytų požymių, yra viešojo pobūdžio - taigi riba, šią sutartį skirianti nuo norminio teisės akto, išnyksta²³.

Sutarties dalykas ir elementai. Sutarties dalyku laikoma tai, dėl ko šalys susitarė. Dalykas gali būti daiktai, veiksmai, paslaugos.

Gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutarčių dalykas yra nekilnojamas daiktas – gyvenamasis namas ar butas (pirkimo – pardavimo sutarties atveju) ir darbų rezultatas (gyvenamųjų namų statybos rangos atveju). CK 1.98 straipsnio 2 dalyje formuluojama norma, įtvirtinanti nekilnojamojo daikto sampratą: “Nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji)”. To paties straipsnio 3 dalies norma nustato, kad “įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turta”. Nekilnojamojo daikto teisinį režimą apibūdina tai, kad:

- 1) nuosavybės teisė ir kitos daiktinės teisės į jį turi būti registruojamos;
- 2) prievolė, kurios dalykas yra nekilnojamas daiktas, vykdoma jo buvimo vietoje;
- 3) nuosavybės teisei ir kitoms daiktinėms teisėms į nekilnojamąjį daiktą taikoma jo buvimo vietos valstybės teisė;
- 4) nekilnojamojo daikto įgyjamosios senaties terminas yra dešimt metų;
- 5) sandoriams, susijusiems su nuosavybės ir kitomis daiktinėmis teisėmis į nekilnojamąjį daiktą, nustatoma privaloma notarinė forma.

Kaip minėta, kad būtų iš prigimties nekilnojamieji, daiktai turi būti susiję su žeme taip, kad jų nebūtų galima perkelti iš vienos vietos į kitą. Daugelį iš prigimties nekilnojamųjų daiktų

²² *Civilinė teisė*. Prievolių teisė. Vilnius: Vilniaus teisės universitetas, 2004, p. 106.

²³ *Тихомиров, Ж. А.* Публичное право. Москва: БЕК, 1995, p. 183.

galima perkelti iš vienos vietos į kitą pakeitus jų paskirtį, tačiau dėl to tokie iki pasikeičiant paskirčiai buvę daiktai negali būti laikomi kilnojamaisiais, nes paskirties pasikeitimas reiškia paties daikto pasikeitimą (pavyzdžiui, nupjautą medį galima perkelti į kitą vietą, tačiau tai bus jau ne medis, o mediena, t. y. statybinei ar kitai paskirčiai tinkama naudoti medžiaga). Todėl iš prigimties nekilnojamieji bus tik taip su žeme susiję daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties. Tačiau dėl mokslo, technikos pažangos atsiranda galimybė vis daugiau daiktų nepakeičiant jų paskirties perkelti iš vienos vietos į kitą, todėl nustatyta, kad iš prigimties nekilnojamieji bus tik tie daiktai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą ne tik nepakeitus jų paskirties, bet ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Pavyzdžiui, kiekviena pastatą įmanoma perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeičiant jo paskirties, tačiau tokiam perkėlimui (konkrečių konstrukcijų išardymui, išmontavimui, pervežimui, sumontavimui ir pan.) būtinos išlaidos būtų neproporcingos (vertinant pagal kilnojamųjų daiktų perkėlimui būtinas išlaidas), t. y. dėl jų iš esmės sumažėtų daikto vertė²⁴.

Sutarčių galiojimas. Pagrindiniai sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra *veiksnių* šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais – ir sutarties forma (CK 6.159 str.). Įstatymo reikalavimo dėl sutarties formos nesilaikymas gali sukelti dvejopus teisinius padarinius – arba sutarties negaliojimą, arba įrodinėjimo priemonių panaudojimo ribojimą įrodinėjant sutarties sudarymo faktą. Būtina pabrėžti, jog forma yra sutarties elementas tik tada, kai įstatymas nustato privalomos formos reikalavimus. Jeigu tokie reikalavimai nenustatyti, šalys gali susitarti dėl sutarties sąlygų joms pageidaujama forma. Pažymėtina ir tai, jog naujasis CK gerokai liberalizavo sutarties formai keliamus reikalavimus, t. y. sumažino atvejų, kai sutartis privalu sudaryti raštu ar notarine forma, skaičių.

Sutartis pripažįstama galiojančia, jei sutarties dalykas buvo įmanomas, neprieštarauja moralei ir tenkina kreditoriaus interesus. Būtina sutarties galiojimo sąlyga yra šalių susitarimas – šalių valios sutapimas, jau romėnų teisėje įvardinamas *uodrum pliumve in idem placitum consensus*. Čia tik išimtiniais atvejais prievolę sukurdamo vienašalis pažadas. Romėnai negaliojančiomis laikydavo sutartis, sudarytas be šalių valios sutapimo, t. y. esant vien debitoriaus įsipareigojimui (*pollicitatio*), bet nesant kreditoriaus sutikimo. Tačiau šioje taisyklėje egzistavo dvi išimtys: kai pažadas buvo duotas dviem (votum), jis galiojo savaime, be valios sutapimo; kai buvo duotas pažadas miestui (*pollicitatio*), galiojantis tik esant teisėtam pagrindui²⁵. Jeigu šalių sutikimas nereiškė tikrosios jų valios, Romoje sutartis buvo pripažįstama negaliojančia. Apskritai romėnų teisėje egzistavo bendrasis principas, kad sutartis galioja tada, kai šalių valia ir valios išraiška sutampa. Šalių valios trūkumai buvo klaida (*error*), grasinimas

²⁴ Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Justitia, Vilnius, 2002, p. 215.

²⁵ NEKROŠIUS, Ipolitas; ir NEKROŠIUS, Vytautas; ir VĖLYVIS, Stasys. *Romėnų teisė*. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 220.

(*metus*) ir apgaulė (*dolus*). Egzistavo kelios šį principą konkretinančios taisyklės: 1) kai abiejų šalių valia išreikšta netikusiai, pirmenybė teikiama valios išraiškai; 2) jeigu valios išraiška neatitinka tik vienos šalies valios ir kita šalis apie tai nežino, laikoma, kad įvyko klaida (*error*); 3) asmens valia sutartyje turi būti išreikšta sąmoningai, laisvai, be išorinės neteisėtos įtakos; 4) asmuo turi būti teisnus ir veiksnus²⁶.

Atsižvelgiant į sutarčių rūšių gausą, jos klasifikuojamos pagal įvairius kriterijus. Atkreiptinas dėmesys, jog CK pateikiama tik pavyzdinė sutarčių klasifikacija, t.y. pačių populiariausių sutarčių rūšių sąrašas. Kriterijų, kuriais remiantis klasifikuojamos sutartys, yra žymiai daugiau. Atsižvelgiant į mokslo literatūroje pateiktas klasifikacijas ir įvairius sutarčių diferencijavimo kriterijus, galima išskirti tokias sutarčių grupes: dvišales ir vienašales, terminuotas ir neterminuotas, ilgalaikes ir trumpalaikes, atlygintines ir neatlygintines, konsensualines ir realines, preliminarias ir pagrindines, vienkartinio įvykdymo ir tęstinio vykdymo, derybų ir prisijungimo, vartojimo ir komercines, rizikos ir ekvivalentines sutartis, sutartis šalių naudai ir trečiųjų asmenų naudai.

1.2. Pagrindiniai sutarties sudarymo principai

Šalys, sudarydamos sutartis, privalo veikti pagal teisingumo, protingumo bei sąžiningumo reikalavimus.

Laisvės principas kaip svarbiausias sutarties sudarymo principas. Šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis, savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, taip pat sudaryti CK nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams (CK 6.156 str., 1 d.). Aptariamas principas, teisės doktrinoje įvardijamas šalių autonomijos principu, atitinka UNIDROIT principų 1.1. straipsnį.

Sutarčių teisės aspektai – laisvė sudaryti sutartį; atsisakyti sudaryti sutartį; nustatyti sutarties turinį ir sąlygas; sudaryti sutartį, kurių įstatymas nenumato, jei ši sutartis neprieštarauja įstatymams ir gerai moralei. Negaliojančios sutartys, kurios sudaromos nesilaikant laisvės principo: apgaulės, šantažo, prievartos būdu.

Principas laisvai sudaryti sutartį laikomas pagrindiniu civilinės teisės principu. Šis principas deklaruojamas ir CK 1.2. straipsnyje: sutarties laisvė įtvirtinta greta tokių civilinių santykių teisinio reglamentavimo principų kaip civilinių santykių subjektų lygiateisiškumas,

²⁶ Apie tai plačiau: NEKROŠIUS, Ipolitas; ir NEKROŠIUS, Vytautas; ir VĖLYVIS, Stasys. *Romėnų teisė*. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 221 – 223.

nuosavybės neliečiamumas, nesikišimas į privačius santykius, teisinis apibrėžtumas, proporcingumas ir teisėti lūkesčiai, neleidžiamumas piktnaudžiauti teise ir visokeriopa civilinių teisių teisminė gynyba.

Sutarties laisvės principas taip pat apima laisvą sutarties šalių susitarimą dėl sutarties sąlygų, taip pat – dėl sutarties turinio ir formos (išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas ar jos turinį nustato imperatyvios įstatymo normos arba tam tikrų sąlygų reikalauja gera moralė, viešoji tvarka ar teisės principai). Sutarties laisvės principas reiškia ir tai, kad šalims leidžiama sudaryti sutartis, kurių CK tiesiogiai nereglementuoja, jeigu jos neprieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei.

Norisi šiek tiek apsistoti ties pastarąja (*geros moralės, gerų papročių*) sąvoka. Ji, kaip viena iš būtinų prievolių galiojimo sąlygų, buvo įteisinta jau romėnų civilinėje teisėje. Kaip pabrėžia V. Nekrošius, *geros moralės* recepcija lėmė tai, kad daugelio Europos šalių civilinė teisė (Lietuvos, Vokietijos, Rusijos ir kt.) taip pat perėmė šią sąvoką²⁷. Jau tarpukario Lietuvoje buvo laikomasi nuostatos, kad prievolės turinys prieštarauja “geriems papročiams” ar “gerai moralei” jeigu jos dalykas ar tikslas neatitinka moralės normų minimalių reikalavimų, keliamų kultūringam ir teisingam žmogui. Kaip pabrėžia V. Nekrošius, šiais laikais mokymas apie gerus papročius ir jų taikymo praktiką bene labiausiai išvystytas Vokietijos civilinėje teisėje. Aptariamos kategorijos būtinumas Vokietijoje grindžiamas tuo, kad toli ne visus gyvenimiškus atvejus įstatymų leidėjas gali sureguliuoti teisės normomis. Vokietijos civilinio kodekso 138 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog prievolė, prieštaraujanti geriems papročiams, yra niekinė. Vokietijos, kaip Lietuvos Respublikos, įstatymas nenustato, kas yra geri papročiai, o nukreipia į sritį, nereguliuotą įstatymais. Pavyzdžiui, Vokietijos moksle vyrauja nuomonė, kad, sprendžiant klausimą, ar konkrečiu atveju buvo pažeisti geri papročiai (gera moralė), ar ne, turi būti atsižvelgiama į “vidutinę” moralę (*durchschnittliche Moral*), t.y. tokią, kuri išsiskynijusi didžiosios tautos dalies sąmonėje²⁸.

Kadangi bet kokia sutartis yra dviejų asmenų valios išraiška, būtinas sutarties elementas yra jos savanoriškumas, nesuderinamas su prievarta. Taigi tokie veiksmai kaip prievarta, apgaulė, šantažas, suklydimas ir kt. lemia sutarties negaliojimą.

CK 6.156 straipsnio 2 dalyje nustatyta tam tikra sutarties laisvės principo išimtis: draudžiama asmenį versti sudaryti sutartį, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį. Taigi, kaip teisingai pastebima aiškinant CK normas, sutarties laisvės principas nėra absoliutus, o galimi tam tikri protingi jo

²⁷ NEKROŠIUS, Vytautas. Neprieštaravimas geriems papročiams – viena iš prievolių galiojimo sąlygų. *Teisės problemos*, 1995, Nr. 1, p. 12.

²⁸ SCHWAB, D. *Einführung in das Zivilrecht. Heidelberg*, 1989, S. 282.

apribojimais.²⁹ Pavyzdžiui, pareiga sudaryti sutartį įtvirtinama CK 6.161 straipsnio 2 dalyje: “Visiems paslaugas teikiantis ar prekes parduodantis juridinis asmuo (verslininkas) privalo sudaryti sutartį su bet kuriuo asmeniu, kai šis kreipiasi, išskyrus įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas išimtis”. Pareiga sudaryti sutartį nustatyta ir CK 6.914 straipsnio 2 dalyje: “ Bankas privalo sudaryti banko sąskaitos sutartį su klientu, kuris kreipėsi su prašymu atidaryti sąskaitą, pagal banko paskelbtas tam tikros sąskaitos rūšies atidarymo sąlygas, turinčias atitikti įstatymų ir bankų veiklą nustatančių teisės aktų reikalavimus”.

Sutarties laisvės principas šalims leidžia pasirinkti sutartį, kuri labiausiai atitiktų jų interesus. Taip pat aptariamu principu grindžiama ir teisė nustatyti sutarties sąlygas, šalių teises ir pareigas. Atsižvelgiant į tai, jog, kaip jau minėta, sutarties laisvė nėra absoliuti, CK 6.156 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad šalys negali nustatyti tokių sutarties sąlygų, kurios prieštarautų viešajai tvarkai ir gerai moralei. Imperatyvias normas, kurios draudžia tam tikrus susitarimus, gali nustatyti ir kiti įstatymai, pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas.³⁰

Tam tikrais atvejais, kai sutarties sąlygos apskritai yra neaptartos, o įstatymas šių sąlygų taip pat nereglamentuoja, laikoma, jog sutartis turi spragų. Šias spragas gali užpildyti pačios šalys, papildydamos sutartį.

Sąžiningumo principas. Šis principas įtvirtintas CK 6.158 straipsnyje (“Sąžiningumas ir sąžininga dalykinė praktika”), taip pat ir kituose CK straipsniuose (pavyzdžiui, 6.38 str. 1 d., 6.58 str. 7 d.). Pareiga šalims būti sąžiningoms egzistuoja visoje sutartinių santykių eigoje – nuo sutarties pradžios iki pabaigos.

CK 6.158 straipsnio pavadinime pavartoti du terminai – *sąžiningumas* ir *sąžininga dalykinė praktika*. Pastaroji, kaip akcentuojama CK komentare, reiškia sąžiningumą versle, nes CK reglamentuoja tiek komercines, tiek nekomercines – vartojimo - sutartis³¹.

Aptariamo straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog “šio straipsnio 1 dalyje nustatytos pareigos šalys savo susitarimu negali pakeisti ar panaikinti”. Tai – imperatyvi teisės norma, nes kiekvienos šalies pareiga elgtis sąžiningai egzistuoja kiekvienoje sutartyje *ex officio*. Be abejo, šalys sutartyje gali numatyti griežtesnius nei reikalauja sąžiningumas ir sąžininga dalykinė praktika, tarpusavio elgesio standartus.

Tam tikri sutarties šalies nesąžiningo elgesio pavyzdžiai pateikiami CK 6.163 straipsnyje nustatyta, jog tokiu elgesiu laikomas pradėjimas derybų arba derėjimasis, kai derybų metu šalis neturi tikslo sudaryti sutartį. Tai – nuoroda į neprotingą, todėl teisiškai nepriimtina elgesį. CK 6.243 straipsnyje įtvirtinti konkretūs nesąžiningi veiksmai – prievarta, grasinimai, apgaulė.

²⁹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga, Prievolių teisė (I), d.1. Vilnius: Justitia, 2003, p. 195.

³⁰ Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 30 - 856.

³¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga, Prievolių teisė (I), d. 1. Vilnius: Justitia, 2003, p. 197.

Sąžiningumo principas apima teisingumo ir protingumo principų reikalavimus. Tai reiškia, jog sąžiningas yra tas asmuo, kuris veikia rūpestingai, teisingai, t.y. taip, kaip tokioje pačioje situacijoje elgtųsi *bonus pater familias*³². Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų nutartyje³³ pažymėjo, kad sąžiningumo principas neatskiriamas nuo kitų teisės principų, pirmiausia nuo teisingumo principo, todėl negali neteisėtų sandorių dalyvių besąlygiškai pripažinti sąžiningais. Kitoje civilinėje byloje Kolegija taip pat akcentavo ir tai, jog sandorio dalyvio sąžiningumas negali būti nagrinėjamas atskirai nuo nagrinėjamo sandorio teisėtumo klausimų. “Teisėtumo principas reikalauja, kad visi civilinių santykių dalyviai elgtųsi teisėtai³⁴. Aukščiausiasis Teismas yra atkreipęs dėmesį į būtinybę derinti sąžiningumo, teisingumo ir protingumo principus³⁵. Galima sutikti su A. Norkūnu, jog, esant ginčui dėl sutarties sudarymo ir panašiais klausimais, teismui neužtektų vien argumentuoti, jog reikia taikyti teisingumo ir protingumo principus, kadangi toks sprendimas reikštų ne ką kita, kaip vienu principų įgyvendinimą paneigiant kitą principą. Pagal teisingumo ir protingumo reikalavimus teismas turi daryti išvadas, ar asmuo buvo sąžiningas Taigi būtų užtikrinamas tinkamas teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principinių nuostatų įgyvendinimas³⁶.

³² NORKŪNAS, A. Sąžiningumo principo įgyvendinimas. *Jurisprudencija: mokslo darbai*, 2003, t. 42 (34), p. 5.

³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 09 16 nutartis c. b. Nr. 3K – 3 – 990/2002 V. Jasukaitytė ir kt. v. E.Panusevič ir kt., bylų kategorija 25.8.

³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 09 10 nutartis c. b. Nr. 3K – 7 – 1126/2002 A. ir P. Džiuvės v. Teismo antstolių kontora prie Kėdainių rajono apylinkės teismo ir kt., bylų kategorija 118.

³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 09 23 nutartis c. b. Nr. 3K – 3 – 1066/2002 Vilniaus apskrities viršininko administracija v. L. Černiavskienė ir kt., bylų kategorija 15.2.2.6.

³⁶ NORKŪNAS, A. Sąžiningumo principo įgyvendinimas. *Jurisprudencija: mokslo darbai*, 2003, t. 42 (34), p. 10.

2. GYVENAMŪJŲ NAMŲ (BUTŲ) STATYBOS SUTARTIES SUDARYMAS IR VYKDYMAS

2.1. Gyvenamųjų namų (butų) statybos sutarties samprata ir dalykas

Statyba yra ypatinga materialinės gamybos rūšis. Ji ypatinga tuo, kad galutinis šio proceso produktas yra nekilnojamasis daiktas.

Statybą galima organizuoti dviem būdais:

- 1) ūkio būdu, kai statybos darbai atliekami ir tinkamas naudoti statinys sukuriamas statytojo rizika, nesudarius statybos rangos sutarties, naudojant statytojo darbo jėgą, jam priklausančius statybos produktus ir įrenginius³⁷. Šiuo atveju visos CK bei Statybos įstatymo, kitų įstatymų bei poįstatyminių teisės aktų nustatytos rangovo teisės, pareigos ir atsakomybė tenka statytojui;
- 2) rangos būdu, kai statytojas (užsakovas), pasirinkęs rangos statybos organizavimo būdą, pasirenka rangovą ir su juo sudaro sutartį.

Būtent pastarieji – sutartiniai teisiniai - santykiai aktualūs darbo temai.

Rangos institutui skiriamas CK XXXIII skyrius (penki skirsniai, apimantys 6.644 – 6.706 str.). Rangos sutarties samprata pateikiama CK 6.644 straipsnio 1 dalyje: “Rangos sutartimi viena šalis (rangovas) įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą savo rizika pagal kitos šalies (užsakovo) užduotį ir perduoti šio darbo rezultatą užsakovui, o užsakovas įsipareigoja atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti.

Statybos ranga – viena iš CK įtvirtintų ir reglamentuojamų rangos rūšių. Greta šios rangos rūšies įtvirtinamos kitų rūšių rangos sutartys – tai vartojimo, projektavimo ir tyrinėjimo darbų ranga.

Statybos ranga reglamentuojama CK XXXIII skyriaus trečiajame skirsnyje (6.681 – 6.699 str.). Statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą (CK 6.681 str. 1 d.).

Statybos rangos sutarties dalykas apibrėžiamas CK 6.681 straipsnio 2 dalyje: “Statybos rangos sutartis sudaroma įmonių, pastatų, gyvenamųjų namų ir kitokių statinių statybai ar

³⁷ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 78 – 2360; Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 101 – 3597.

rekonstrukcijai, taip pat montavimo, paleidimo ar kitokiems darbams atlikti. Šio skirsnio normos taikomos ir pastatų ar įrenginių kapitalinio remonto darbams, jeigu sutartis nenustato ko kita”. Taigi, kaip matyti, gyvenamieji namai – vienas iš statybos rangos sutarties dalyko elementų.

Būtina išsiaiškinti, kuo skiriasi gyvenamųjų namų (butų) statybos sutarties institutas nuo gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties instituto. CK 6.644 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad rangos sutartimi rangovas įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą ir perduoti šio darbo rezultatą užsakovui. Taigi gyvenamųjų namų statybos rangos sutarties dalykas yra darbų rezultatas.

Sudarydami pirkimo - pardavimo sutartį, pardavėjas įsipareigoja perduoti kitai šaliai daiktą. Perkant gyvenamąjį namą (butą), pardavėjas įsipareigoja perduoti *nekilnojamąjį daiktą*. Taigi šios sutarties dalykas yra daiktas. Šis daiktas sudarant sutartį dar gali būti nesukurtas (nepastatytas), tačiau pirkimo – pardavimo sutarties dalykas nesiejamas su pardavėjo atliekamu darbu³⁸.

Kaip pastebi S. Mitkus, teisės normos, reglamentuojančios statybos rangą, yra specialiosios teisės normos, reglamentuojančios rangos sutarties teisinius santykius. Statybos rangos sutarties teisinių santykių, palyginti su rangos sutarties teisiniais santykiais, ypatybė yra sutarties dalykas³⁹. Aptariamam atveju sutarties dalykas susijęs su gyvenamųjų namų statyba. Tad čia visų pirma būtina išsiaiškinti “statybos” terminą.

Statybą galima suvokti siauroju ir plačiuoju požiūriais. Plačiuoju požiūriu statyba yra procesas, apimantis visų statybos subjektų (dalyvių) veiklą siekiant tam tikro tikslo – pastatyti (suremontuoti, rekonstruoti, nugriauti) statinį. Siauroju požiūriu statybą reikėtų suprasti kaip statybos ūkio subjektų (statybos įmonių, fizinių asmenų, užsiimančių individualia statybos veikla) veiklą, susijusią su statinių statyba (remontu, rekonstravimu, griovimu)⁴⁰. Siekiant analizuoti gyvenamųjų namų statybos sutartinius teisinius santykius statybos procese, svarbus būtent pastarasis “statybos” termino traktavimas.

Remiantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje pateiktu statybos darbų apibrėžimu, statybos darbai – tai visi darbai, atliekami statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrijimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, staklių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo). Todėl mokslo literatūroje daroma išvada, jog CK pateiktas sąrašas “montavimo, paleidimo ir kitokie darbai” apima visus statybos darbus, t.y. visus darbus, kurie atliekami statant (rekonstruojant, remontuojant, griauinant statinius)⁴¹. S. Mitkus atkreipia dėmesį į tai, kad tie patys

³⁸ MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 80.

³⁹ MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 79.

⁴⁰ MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 76.

⁴¹ MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 79.

statybos darbai gali būti atliekami vykdant naujo statinio statybą, rekonstruojant ar remontuojant statinius⁴².

Naujo statinio (gyvenamojo namo) statyba – tik viena iš statybos rūšių. 1 lentelėje atsispindi, kokie yra skirtingų statybos rūšių dalykai, iš kurių turinio galima spręsti, kokie darbai gali būti atliekami statant naują statinį (gyvenamąjį namą).

1 lentelė

Statybos rūšys, jų turinys ir dalykas⁴³

EIL. NR.	STATYBOS RŪŠIS	TURINYS	DALYKAS
1.	Naujo statinio Statyba	Naujų statinių statyba (naujų inžinerinių tinklų, susisiekimo, komunikacijų tiesimas); esamo statinio antžeminio ar požeminio priestato statyba, neatsižvelgiant į tai, ar jie savo paskirtimi bus susiję, ar ne (išskyrus priestatų statybą, kuri pagal Statybos įstatymo 2 str. 18 d. priskiriama statinio rekonstravimui); buvusio (sugriuvusio, sunaikinto, nugriauto) statinio atstatymas; sugriuvusios, sunaikintos ar išnykusios nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės atstatymas.	Darbų rezultatas
2.	Statinio Rekonstravimas	Statybos rūšis, kai yra tikslas iš esmės pertvarkyti esamą statinį, sukurti jo naują kokybę; pastatyti naujus aukštus (antstatus) ar nugriauti dalį esamų (nedidinant statinio užimto žemės ploto matmenų, išskyrus Statybos įstatyme numatytą atvejį); pristatyti prie statinio (ar pastatyti tarp gretimų statinių) priestatą – pagalbinį statinį (pagal naudojimo paskirtį susijusį su statiniu, prie kurio jis pristatomas), kurio visų aukštų, taip pat rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų plotų suma nebūtų didesnė kaip 10 procentų už tokiu pat būdu apskaičiuotą statinio, prie kurio priestatas pristatomas, plotų sumą; iš esmės keisti statinio fasadų išvaizdą ir t.t.	Darbų rezultatas
3.	Statinio kapitalinis Remontas	Statinio remontas, kai: statinio susidėvėjusios laikančiosios konstrukcijos (išskyrus laikančiąsias sienas, karkasą ir pamatus, kurie tik stiprinami) keičiamos į tokias pat ar ilgaamžiškesnes bei geresnes naudojimo savybes turinčias laikančiąsias konstrukcijas ar esamos laikančiosios konstrukcijos stiprinamos; iš dalies keičiama statinių fasado išvaizda (keičiama dalis fasado elementų ar įrengiami papildomai nauji elementai – balkonai, durys, langai, architektūros detalės, keičiama susidėvėjusi statinio išorės apdaila į tokio pat tipo kaip buvusi ar į kitą apdailą); keičiamas susidėvėjusio statinio bendrosios inžinerinės sistemos ar jų elementai į kitokias tokio pat tipo sistemas (elementus), nedidinant jų pralaidumo; ir t.t.	Darbų rezultatas/ paslauga
4.	Statinio paprastas	Statinio remontas, kai: atliekami statinio išorės ir vidaus konstrukcijų bei kitų statinio elementų remonto darbai – šalinami šių elementų defektai nekeičiant ir nestiprinant	

⁴² MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 79.

⁴³ Lentelė paimta iš: MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 81.

	Remontas	statinio laikančiųjų konstrukcijų bei keičiant ar stiprinant kitas statinio konstrukcijas bei statinio elementus; keičiamos pertvarų vietos; nežymiai keičiamas statinio fasadas (atnaujinama fasado apdaila, įstiklinamos gyvenamojo namo atskirų butų lodžos, balkonai, pakeičiami butų ar kitų patalpų langai, durys, vėdinimo angos nekeičiant kiekvieno matmenų daugiau kaip 10 procentų), keičiamos atskirosios statinio inžinerinės sistemos (jų tipas, pralaidumas) ar šalinami jų defektai; ir t.t.	
5.	Statinio griovimas	Statinio nugriovimas	Paslauga

Iš lentelės galima spręsti, kad nėra aiškios ribos tarp sutarties dalyko – darbų rezultato ir paslaugos. Todėl aiškios statybos rangos ir paslaugų sutarties ribos taip pat nėra. Galima teigti, jog aiškiausiai išreikštas darbų rezultatas, kaip sutarties dalykas, yra naujo statinio statyba. Šiuo atveju sukuriamas naujas nekilnojamasis daiktas - statinys (aptariamam atveju – gyvenamasis namas). Kaip pastebima mokslo literatūroje, rangos sutartis kapitalinei statybai pasižymi didesniu skaičiumi mišrių elementų nei kitos sutartys. Akcentuojama, jog tokio pobūdžio statybos rangos sutartis apima daugybę kitų elementų, kylančių iš kitokio pobūdžio santykių: turto nuomos, pristatymo, paslaugų, saugojimo, ekspedicijos, pervežimo ir kt.⁴⁴

Statybos rangos subjektai. Rangovais turi teisę būti šie subjektai:

- 1) Lietuvos Respublikoje įregistruota įmonė, kurios įstatuose numatyta statyba kaip veiklos rūšis;
- 2) Fizinis asmuo, įsigijęs verslo liudijimą pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 nutarimą “Dėl verslo liudijimų išdavimo gyventojams tvarkos”⁴⁵;
- 3) Užsienio valstybės statybos įmonė, turinti savo šalies institucijų išduotus atestavimo dokumentus, kurie Lietuvos Respublikoje pripažįstami pagal Hagos 1961 metų Konvenciją dėl užsienio valstybėse išduotų dokumentų legalizavimo, Lietuvos Respublikos ratifikuotą 1996 metais⁴⁶.

Rangovams, norintiems vykdyti ypatingų statinių statybą, keliamas papildomas reikalavimas – rangovu gali būti tik įmonės, turinčios Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos išduotą kvalifikacinį atestatą. Papildomi reikalavimai, keliami rangovams, statantiems ar rekonstruojantiems branduolinės energetikos objektus, reglamentuojami Lietuvos Respublikos branduolinės energetikos įstatyme⁴⁷.

⁴⁴ Верб, С. Гражданские правоотношения и их структурные особенности. Сборник статей. Свердловск, 1975, p. 66.

⁴⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas “Dėl verslo liudijimų išdavimo gyventojams tvarkos”. *Valstybės žinios*, 2002, Nr. 112 – 4992.

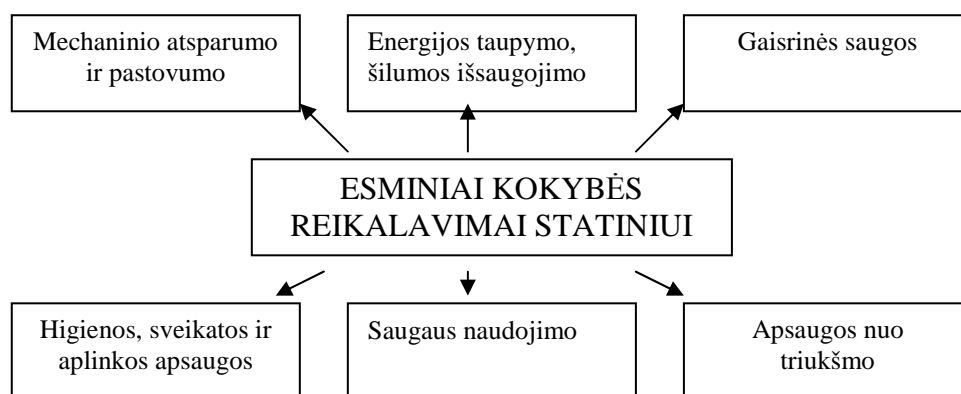
⁴⁶ Lietuvos Respublikos įstatymas “Dėl 1961 10 05 Hagos konvencijos “Dėl užsienio valstybėse išduotų dokumentų legalizavimo panaikinimo” ratifikavimo. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 92 – 2151.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos branduolinės energetikos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 119 – 2771.

Statybos organizavimo būdo pasirinkimas yra statytojo (užsakovo) prerogatyva. Jis gali pasirinkti Statybos įstatyme nurodytus statybos organizavimo būdus: rangos, ūkio, mišrų, statinio statybos valdymo bei kitus, neprieštaraujančius įstatymams ir kitiems teisės aktams, būdus (Statybos įstatymo 12 str. 2 d. 2 p.).

2.2. Esminiai reikalavimai gyvenamajam namui (butui)

Gyvenamajam namui, kaip ir kiekvienam statiniui, pastatyti, keliami atitinkami reikalavimai. Statinys (jo dalis) turi būti suprojektuotas ir pastatytas iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų šiuos esminius statinio reikalavimus:



1 pav. Esminiai statinio reikalavimai

1) mechaninio atsparumo ir pastovumo, t. y. kad apkrovos, galinčios statinį veikti statybos ir naudojimo metu, nesukeltų šių pasekmių: viso statinio ar jo dalies griūties, didesnių deformacijų nei leistinos, žalos kitoms statinio dalims, įrenginiams ar sumontuotai įrangai; žalos dėl aplinkybių, kurių be didelių sunkumų ir išlaidų galima išvengti ar jas apriboti (sprogimas, smūgis, perkrova, žmonių padarytos klaidos). Šį reikalavimą reglamentuoja statybos techninis reglamentas STR 2.01.01(1):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“⁴⁸.

2) gaisrinės saugos, t. y. kad kilus gaisrui statinio laikančiosios konstrukcijos tam tikrą laiką galėtų išlaikyti jas veikusias ir dėl gaisro atsiradusias apkrovas; taip pat būtų apribota: gaisro kilimo galimybė ir ugnies bei dūmų plitimas statinyje, gaisro išplitimas į gretimus statinius; statinyje esantys žmonės galėtų saugiai išeiti iš jo ar būtų galima juos išgelbėti kitomis priemonėmis; veiktų žmonių įspėjimo ir gaisro gesinimo sistemos; gelbėtojai (ugniagesiai) galėtų

⁴⁸ Statybos techninis reglamentas 2.01.01(1): 1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis pastovumas ir patvarumas”. *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 112 - 3260.

saugiai dirbti. Šį statinio reikalavimą detalai reglamentuoja statybos techninis reglamentas STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“⁴⁹.

3) higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, t. y. kad būtų nepažeistos statinyje ar prie jo esančių žmonių higienos sąlygos ir nekiltų grėsmė žmonių sveikatai dėl šių priežasčių: kenksmingų dujų išsiskyrimo, pavojingų kietųjų dalelių ar dujų atsiradimo ore, pavojingos spinduliuotės, vandens ar dirvožemio taršos, nuotekų, dūmų, kietųjų ar skystųjų atliekų netinkamo šalinimo, statinių konstrukcijų ar statinių vidaus drėgmės. Šis reikalavimas detalizuojamas statybos techniniame reglamente STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“⁵⁰.

4) saugaus naudojimo, t. y. kad statinį naudojant ar prižiūrint būtų išvengta nelaimingų atsitikimų (paslydimo, kritimo, susidūrimo, nudegimo, sužeidimo ar sužalojimo elektros srove, sprogimo). Statybos techninis reglamentas STR 2.01.01(4):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga“⁵¹.

5) apsaugos nuo triukšmo, t. y. kad statinyje ar prie jo būnančių žmonių girdimas triukšmas nekeltų grėsmės jų sveikatai, leistų miegoti, ilsėtis bei dirbti normaliomis sąlygomis. Statybos techninis reglamentas STR 2.01.01(5):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo“⁵².

6) energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, t. y. kad naudojamas šiluminės energijos kiekis, atsižvelgiant į vietovės klimato sąlygas ir gyventojų poreikius, nebūtų didesnis už reikiamą (t. y. apskaičiuotą pagal higienos normų ir pastato ar jo patalpų paskirties reikalavimus).

Išvardytus esminius statinio reikalavimus (viena, kelis ar visus) bei statinio techninius parametrus pagal statinių ar statybos produktų charakteristikų lygius bei klases nustato normatyviniai statybos techniniai dokumentai.

Statinio architektūra turi būti tokia, kad neprieštarėtų minėtiems statinio esminiams reikalavimams, statinys derėtų prie kraštovaizdžio, atitiktų statinio paskirtį bei neprieštarėtų statinio inžinerinių sistemų ir technologinių inžinerinių sistemų reikalavimams. Taip pat statinio architektūra privalo atitikti savivaldybės administracijos direktoriaus išduotame projektavimo sąlygų sąvade nustatytus architektūros ir statybos sklypo tvarkymo urbanistinius reikalavimus, normatyvinius statybos techninius bei normatyvinius statinio saugos ir paskirties dokumentus.

⁴⁹ Statybos techninis reglamentas 2.01.01(2): 1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 17 - 424.

⁵⁰ Statybos techninis reglamentas 2.01.01(3): 1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higienos, sveikatos, aplinkos apsauga”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 8 - 215.

⁵¹ Statybos techninis reglamentas 2.01.01(4): 1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 8 - 216.

⁵² Statybos techninis reglamentas 2.01.01(5): 1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo” *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 8 - 216.

2.3. Gyvenamųjų namų (butų) statybos rangos sutarties turinys: probleminiai aspektai

Gyvenamojo namo (buto), kaip ir kiekvieno kito objekto, statybos vykdymo sėkmė priklauso ne tik nuo užsakovo bei rangovo kompetencijos, dalykinių bei profesinių savybių, bet ir nuo rangos sutarties sąlygų aptarimo. Kuo daugiau galimų niuansų atsispindės statybos rangos sutarties turinyje, kuo daugiau sąlygų bus aptarta, tuo mažesnė tikimybė, kad tarp šalių kils konfliktas, kuris neretai baigiasi bylinėjimusi teisme. Tik bendrais bruožais aptariamos rangos sutarties sąlygos vėliau gali lemti daugybę problemų.

Dėl darbo apimties ribojimo nėra galimybių išsamiai išanalizuoti visų rangos sutarties sąlygų. Tad bus aptariami tik du problemiškesni rangos sutarties turinio aspektai – šalių atsakomybės ir rizikos paskirstymas tarp šalių.

2.3.1. Šalių atsakomybės nustatymas

Gyvenamųjų namų (butų) rangos sutartyje būtina įtvirtinti šalių atsakomybę, kai nukentėjusioji rangos sutarties šalis iš sutartį pažeidusios šalies gali reikalauti nuostolių atlyginimo ir sumokėti netesybas (CK 6.256 str. 2 d.). CK ir kitų įstatymų normų analizė leidžia išskirti tam tikrus pagrindus, kuriais atsiranda atsakomybė. Tai gali būti:

1) atsakomybė laiku neįvykdžius sutartyje numatytų darbų (termino praleidimas) – ši atsakomybė tenka rangovui (CK 6.652 str. 4 d., 6.658 str. 2 d.).

2) atsakomybė dėl darbų kokybės (CK.6.658 str. 3, 5 d., 6.664 str. 3 d., 6.665 str. 1, 4 d., 6.694 str. 6 d., 6.695 str., 6.696 str., 6.697 str., 6.698 str.); dėl pastarosios priežasties pasisakė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, 2004 11 29 nutartyje⁵³, pažymėdamas, jog statybos darbų defektų faktą privalo įrodyti užsakovas, bet jų priežastis, šalinančias rangovo atsakomybę, privalo įrodyti rangovas.

3) rangovo atsakomybė dėl kitų rangovo prievolių nevykdymo (CK 6.647 str. 2 d., 6.648 str. 3 d., 6.682 str. 1 d., 6.650 str.). Šis atsakomybės pagrindas siejamas ir su generalinių rangovų atsakomybe už subrangovų prievolių nevykdymą ar netinkamą vykdymą. Kaip nutartyje⁵⁴ pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, rangovui neatlikus tarpinių darbų rezultatų kontrolinių matavimų, bandymų ar kitokios darbų kokybės patikros, kai tokią rangovo pareigą numato subrangos sutartis, ir laiku nepareiškus pretenzijų subrangovui dėl tarpinių rezultatų darbų

⁵³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 11 29 nutartis c. b. Nr. 3K – 3 – 652. *Teismų praktika: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo biuletenis*, 2004, Nr. 22.

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 nutartis c.b. Nr. 3K – 3 – 334. *Teismų praktika: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo biuletenis*, 2005, Nr. 23.

kokybės, rangovas netenka teisės remtis tokių atliktų tarpinių darbų kokybės trūkumais priimdamas galutinį darbų rezultatą, jei nuo tarpinių darbų rezultatų tiesiogiai priklauso galutinio rezultato kokybė. Tokioje situacijoje, kai subrangos sutartimi užsako darbų atlikimą ir juos kontroliuoja rangovas, šis negali remtis galutinio rezultato trūkumais, jei subrangovas sąžiningai bendradarbiavo ir teikė informaciją rangovui apie statybos darbų eigą. 2005 04 11 nutartyje⁵⁵ Aukščiausiasis Teismas išreiškė nuomonę, kad aplinkybė, jog rangovo atlikti darbai neatitinka projektinės dokumentacijos ar sutarties, turi būti nurodyta daiktų perdavimo ir priėmimo akte. Apskritai viena svarbiausių problemų kilus ginčui galima laikyti **įrodinėjimo pareigos paskirstymą** tarp šalių. Tad šį aspektą būtina aptarti rangos sutartyje.

4) užsakovo atsakomybė dėl sutarties atsisakymo (CK 6.658 str. 4 d.);

5) užsakovo atsakomybė dėl rangos sutartyje nustatyto atlyginimo ar kitų sumų nemokėjimo (CK 6.656 str.);

6) užsakovo atsakomybė dėl kitų savo prievolių nevykdymo (CK 6.660 str., 6.661 str., 6.682 str. 2 d., 6.686 str. 3 d., 6.684 str. 4 d.).

Tarptautinė inžinierių konsultantų federacijos (*Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils*) (toliau – FIDIC) statybos sutarčių sąlygose nustatomas atsakomybės ribojimas, pavyzdžiui: 1) šalys viena kitai neatlygina netiesioginių nuostolių, išskyrus kelias FIDIC sąlygose numatytas išimtis; 2) rangovo atsakomybė užsakovui neturi viršyti sutartos rangos darbų kainos, išskyrus kelias FIDIC sąlygose numatytas išimtis (17.6 p.)⁵⁶.

Nepakankamas atsakomybės reglamentavimas gyvenamųjų namų (butų) statybos rangos sutartyje yra viena iš labiausiai paplitusių problemų, lemiančių vėlesnį konflikto sprendimą teismuose. Neretai sutarties šalių galimybės įrodyti nuostolius yra ribotos, tad išieškoti kompensaciją už patirtus nuostolius yra sudėtinga ar neįmanoma. Todėl, sudarant gyvenamųjų namų (butų), kaip ir kiekvieno kito objekto, statybos rangos sutartį, sutartyje būtina labai gerai apmąstyti visus su sutarties šalių atsakomybe susijusius klausimus. Šiuo atveju rangos sutartyje siūlytina aptarti šiuos aspektus:

1) jeigu sutarties šalis praleidžia sutartyje nurodytus terminus, būtina nustatyti netesybas, kurias turės apmokėti kaltoji šalis. Galima nustatyti tik viršutinę tokių netesybų ribą;

2) tais atvejais, kai yra ribotos galimybės įrodyti nuostolius, nustatyti kaltosios šalies pareigą mokėti nurodyti dydžio netesybas. Gali būti nustatyta tik viršutinė netesybų riba;

⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 04 11 nutartis c. b. Nr. 3K – 3 – 218. *Teismų praktika*: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo biuletenis, 2005, Nr. 23.

⁵⁶ http://www1.fidic.org/resources/contracts/ibc_feb2004/alderson_feb04.asp// Cit iš: MITKUS, Sigitas. Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49.

- 3) reikėtų nustatyti reikalavimo dėl kokybės trūkumų pateikimo ir šių trūkumų ištaisymo tvarką ir terminus bei numatyti užsakovo teisių įgyvendinimo sąlygas tais atvejais, jeigu rangovas trūkumų neištaisytu;
- 4) sutartyje išvardinti esminius sutarties pažeidimus ir nurodyti už juos taikomas sankcijas;
- 5) nustatyti užsakovo teises tuo atveju, kai rangovas nevykdo užsakovo reikalavimų;
- 6) reglamentuoti civilinės atsakomybės ribojimo klausimus, nustatant, jog atlyginami tik tiesioginiai šalių nuostoliai ir nurodant atlyginamų nuostolių viršutinę ribą;
- 7) sutartyje reikėtų nustatyti rangovo teisę sustabdyti ar sulėtinti darbą, kai užsakovas laiku neatlieka sutartų mokėjimų;
- 8) maksimaliai suderinti įrodinėtinų aplinkybių įrodinėjimo pareigos paskirstymą šalims.

Reikia pažymėti, jog ne visos šios sąlygos yra vienodai palankios abiem rangos sutarties šalims. Sutartis su siūlomomis sąlygomis tinka ne kiekvienu konkrečiu atveju. Tačiau taip pat svarbu atkreipti dėmesį į tai, jog stambioms gyvenamųjų namų (butų) statybos projektams sudaromose statybos rangos sutartyse, iš jų ir FIDIC sutarčių sąlygose, yra įtvirtintos ilgainiui sukurtos ir išstobulintos sąlygos, kurių racionalumą patvirtino praktika. Taigi būtent į šias sąlygas reikėtų atsižvelgti renkantis kokias nors standartines statybos rangos sutarties sąlygas ar tiesiog rengiant statybos rangos sutartį atskiram projektui. Kaip pastebi L. Baikštys, žinoti esminius reglamentavimo principus būtina ir renkantis vieną iš FIDIC parengtų sutarčių sąlygų⁵⁷.

2.3.2. Rizikos paskirstymo tarp sutarties šalių strategijos reikšmė

Kaip ir bet kokia sutartis, taip ir gyvenamųjų namų (butų) statybos rangos sutartis gali atnešti nuostolių šalims, taigi visada egzistuoja didesnė ar mažesnė rizika patirti nuostolius. Riziką statybos rangos sutartyse apsprendžia įvairūs veiksniai, galintys turėti įtakos statybų sėkmei, jų užbaigimui. Statybą gali lemti nenumatyti įvykiai ir sąlygos (oro, žemės darbų sąlygos, medžiagos ar darbo jėgos stygius, nelaimingi atsitikimai, projekto kokybės trūkumų paaiškėjimas ir pan.). Rizika gali būti susijusi su valiuta, streikais ir t.t.

Statybų konsultavimo veikloje riziką galima skirstyti į tam tikras kategorijas. Pavyzdžiui, rizika gali būti⁵⁸:

- 1) finansinė - tai projekto finansavimo, darbo ir medžiagų kaštų rizika;
- 2) sutartinė – sutartinė atsakomybė *force majeure*, subrangovų rizika;
- 3) veiklos – tai statybų defektų, nepalankių oro sąlygų ir pan. rizika;
- 4) organizacinė - rizika, susijusi su projektų įgyvendinimo metodų pasirinkimo rizika;

⁵⁷ BAIKŠTYS, Liutauras. Statybos rangos sutarčių sąlygų geros praktikos pavyzdžiai (2). *Lietuvos advokatūra*, 2006, Nr. 2 (20), p. 13.

⁵⁸ http://www.c-risk.com/Construction_Risk/CR_Exposures_01.htm

5) draudžiamoji, apimanti darbdavio atsakomybę, civilinę atsakomybę, specifines projekto rizikas.

Mokslo literatūroje pateikiamas ir kitoks sutartinės rizikos diferencijavimas, skiriant: 1) riziką dėl šalių; 2) riziką dėl darbų; 3) atsakomybę trečiosioms šalims⁵⁹.

Paprastai sutartinė rizika aptariama ir bent minimaliai valdoma: jos galima išvengti, sumažinti, išsaugoti, paskirstyti, perduoti ir pan. Šiuo atveju svarbiausia sukurti tinkamą rizikos paskirstymo tarp sutarties šalių strategiją. Formuojant šią strategiją, patartina atsižvelgti į tarptautiniu lygmeniu pripažintus rizikos paskirstymo principus⁶⁰:

- 1) rizika turėtų būti priskiriama šaliai, kuri turi galimybę ją kontroliuoti;
- 2) rizika neturėtų būti priskiriama tai šaliai, kuri neturi galimybės prisiimti padarinių, kurių atsirastų, jeigu potenciali rizika virstų tikrove.

Galima daryti prielaidą, kad toks rizikos priskyrimas pernelyg apsunkina vieną šalį, neužkraunant kitos šalies. Tačiau, darbo autoriaus nuomone, toks rizikos paskirstymas nėra neracionalus, jeigu tai kyla iš kitos šalies įsipareigojimų, užtikrintų atitinkamomis sankcijomis ar šalies, kuriai tenka didžiausia rizikos našta, reikalavimo teisėmis, vykdymo.

CK skiriama rangovo ir užsakovo rizika, tačiau dalis šių rizikų yra priskiriamos jų nekontroliuojančiai šaliai, nepadengiant kitos šalies įsipareigojimais ir atsakomybe.

Pavyzdžiui, CK 6.653 straipsnio 4 dalyje rangovui priskirta rangos kainos padidėjimo rizika, kai sutartyje nurodyta konkreti darbų kaina. Tokiu atveju, esant būtinumui atlikti papildomus darbus ar esant kitoms svarbioms priežastims, rangovas įpareigojamas apie darbų kainos padidėjimą laiku pranešti užsakovui. Jeigu užsakovas nesutinka padidinti kainą, rangovas turi teisę atsisakyti rangos sutarties ir reikalauti, kad užsakovas sumokėtų už atliktus darbus. Laiku užsakovo neįspėjus apie darbų kainų padidėjimą, rangovas privalo įvykdyti sutartį už joje numatytą kainą.

Prie panašių rangovui priskirtų rizikų, nepadengiamų kitos šalies įsipareigojimais, galima priskirti: teikiamų medžiagų ar įrenginių ar rangovui trečiųjų asmenų teikiamų paslaugų kainos esminio padidėjimo riziką (CK 6.653 str. 6 d.); statybos objekto ar jo dalies žuvimo ar sugedimo riziką iki jį priims užsakovas (CK 6.682 str.); užsakovų daromų sutarties pakeitimų riziką ir su tuo susijusių išlaidų, neviršijančių 15 procentų sutartyje numatytos bendros statybos darbų kainos, padidėjimo riziką (CK 6.685 str. 1 d., 2 d.) ir pan.

Užsakovui priskirtos rizikos – tai rangos kainos padidėjimo rizika, kai rangovui būtina atlikti papildomų darbų arba darbų kaina padidėja dėl kitų svarbių priežasčių, o sutartyje

⁵⁹ BAIKŠTYS, Liutauras. Statybos rangos sutarčių sąlygų geros praktikos pavyzdžiai (2). *Lietuvos advokatūra*, 2006, Nr. 2 (20), p. 10.

⁶⁰ BAIKŠTYS, Liutauras. Statybos rangos sutarčių sąlygų geros praktikos pavyzdžiai (2). *Lietuvos advokatūra*, 2006, Nr. 2 (20), p. 10.

nenurodyta konkreti darbų kaina (CK 6.653 str. 3 d., 4 d.); rangovo teikiamų medžiagų ar įrenginių ar rangovui trečiųjų asmenų teikiamų paslaugų kainos padidėjimo iš esmės rizika, jeigu tokie dalykai nebuvo ir negalėjo būti numatyti rangovo (CK 6.653 str. 6 d.); statybos darbų kainos padidėjimo daugiau nei 15 proc. darbų kainos, dėl ne nuo rangovo priklausančių aplinkybių, rizika (CK 6.685 str. 2 d.); informacijos apie statybvietę, pateiktos rangovui, teisingumo rizika (CK 6.688 str. 1 d.); reikalingų leidimų gavimo rizika (CK 6.688 str. 2 d.) ir t.t.

Yra ir kitų rizikos rūšių, CK aiškiai neįvardintų. Pavyzdžiui, prie tokių rangos sutarties šalims priskirtų kitos šalies įsipareigojimais nepadengtų rizikų reikia priskirti force majeure aplinkybių riziką (CK 6.212 str.). Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas⁶¹ numato kitos šalies nemokumo riziką.

⁶¹ Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas. *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31 – 1010.

3. GYVENAMŪJŲ NAMŲ IR BUTŲ PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIES SUDARYMO IR VYKDYMO PROBLEMINIAI ASPEKTAI

3.1. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis, kaip viena iš nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių rūšių

Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties samprata. Gyvenamųjų namų ir butų pirkimo – pardavimo sutartis yra viena iš pirkimo – pardavimo sutarčių rūšių (nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis) greta kitų pirkimo – pardavimo sutarčių: vartojimo, didmeninio pirkimo – pardavimo sutarties, viešojo pirkimo – pardavimo sutarties, teisių pirkimo – pardavimo sutarties.

6.305 straipsnio 1 dalyje nustatytas toks aptariamąs sutarties apibrėžimas: *“Pirkimo-pardavimo sutartimi, viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą)”*.

Nekilnojamųjų daiktų pirkimas - pardavimas CK reglamentuojamas Šeštosios knygos (“Prievolių teisė”) IV dalies (“Atskiros sutarčių rūšys”) aštuntajame skirsnyje (“Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartys”) (6.392-6.401 straipsniai). Pirkimas – pardavimas yra dažniausiai naudojamas nekilnojamojo turto įsigijimo būdas.

Gyvenamasis namas ar butas yra nekilnojamasis daiktas, kurio, kaip ir bet kurio kito nekilnojamojo daikto, pirkimas – pardavimas turi tam tikrus ypatumus. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis – viena iš pirkimo – pardavimo sutarties rūšių, išskiriama dėl šios sutarties dalyko – nekilnojamojo daikto – specifikos⁶².

Savo ruožtu, gyvenamųjų namų ar butų pirkimo – pardavimo sutartys – viena iš nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties rūšių, kurias įstatymas nustato atsižvelgiant į skirtingus reikalavimus tam tikrų nekilnojamųjų daiktų (gyvenamųjų namų, butų, žemės, pastatų ir kt.) civilinei apyvartai. Taigi gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartys sudaromos laikantis bendrųjų pirkimo – pardavimo sutarčių taisyklių. Tuo pačiu atskiri CK straipsniai (6.400, 6.401 str.) reglamentuoja gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų ir turinio ypatumus, būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo pardavimo sutartį.

Nekilnojamasis daiktas yra viena iš daiktų, kaip civilinių teisių objektų, rūšių. Apskritai daiktų skirstymas į kilnojamuosius (lot. *res mobiles*) ir nekilnojamuosius (lot. *res immobiles*)

⁶² Садиков, О. Н. и др. Комментарий по Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Москва: Контракт, Инфра – М, 1998, р. 134.

žinomas nuo seno: toks klasifikavimas buvo įtvirtintas jau Dvylikos lentelių įstatymuose. Nekilnojamieji daiktai buvo suvokiami kaip objektai, kurių negalima pernešti iš vienos vietos į kitą nekeičiant jų esmės ir kurie susiję su žeme nuolatinais saitais⁶³. CK komentaro autoriai atkreipia dėmesį į dabartinį šios sąvokos išplėtojimą, daiktus į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius ėmus skirstyti ne tik prigimties, bet ir įstatymo jiems nustatyto teisinio statuso požiūriu⁶⁴.

Gyvenamasis namas ar butas – nekilnojamasis daiktas, priskiriamas nekilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams. Tokiais daiktais pagal CK 4.2. straipsnio 2 dalį laikomi žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Aukščiausiasis Teismas nutartyse ne kartą akcentavo, jog pagrindinis požymis, pagal kurį nustatoma, daiktas yra iš prigimties kilnojamasis ar nekilnojamasis, yra daikto ir žemės sąsajos (ryšio) pobūdis⁶⁵. Atsižvelgiant į CK 1.98 straipsnio 2 dalyje pateiktą tokių daiktų pavyzdinį sąrašą (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai), galima teigti, jog gyvenamieji namai ir butai priskiriami būtent šių daiktų kategorijai.

Daiktų skirstymas į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius yra reikšmingas ne tik teoriniu, bet ir praktiniu aspektu. Tam tikros nekilnojamųjų daiktų savybės ir jų teisinio režimo ypatumai leidžia šių daiktų pirkimo – pardavimo sutartį išskirti į atskirą pirkimo – pardavimo sutarties rūšį. Nekilnojamiesiems daiktams būdingas specifinis teisinis režimas, pasireiškiantis šiais pagrindiniais požymiais⁶⁶:

- 1) nuosavybės teisė ir kitos daiktinės teisės į juos turi būti registruojamos;
- 2) prievolė, kurios dalykas yra nekilnojamasis daiktas, vykdoma jo buvimo vietoje;
- 3) daiktinėms teisėms į nekilnojamąjį daiktą taikoma jo buvimo vietos valstybės teisė;
- 4) sandoriams, susijusiems su nuosavybės ir kitomis daiktinėmis teisėmis į nekilnojamąjį daiktą, nustatoma privaloma notarinė forma.

Tokio teisinio režimo nustatymą lemia tam tikros nekilnojamųjų daiktų ypatybės: visų pirma, nekilnojamieji daiktai pasižymi didesne verte nei kiti civilinių teisių objektai, tad būtinos ypatingos sandoriuose su jais dalyvaujančių civilinės apyvartos dalyvių interesų apsaugos priemonės. Antra, dauguma nekilnojamųjų daiktų (gyvenamieji namai, butai ir kt.) yra griežtai nustatytos tikslinės paskirties, turi ypatingą socialinę reikšmę, dėl ko įstatymai nustato nemažai jų civilinės apyvartos ribojimų. Trečia, nekilnojamieji daiktai yra individualizuoti ir nepakeičiami daiktai⁶⁷. Nekilnojamiesiems daiktams būdingos tokios savybės kaip pastovumas (jie yra

⁶³ NEKROŠIUS, Ipolitas; NEKROŠIUS, Vytautas; VĖLYVIS, Stasys. *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 103.

⁶⁴ *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 215.

⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 01 13 nutartis civ. b. Nr. 3K – 3 – 426 / 2002. *Teismų praktika*: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo biuletenis, 2002, Nr. 20.

⁶⁶ *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 215.

⁶⁷ *Валеева, Ж. Ж. и др. Личное право: учебник, т. 2. Москва: Проспект, 2003, p. 101.*

nesunaudojami daiktai), saugumas, būtinumas ir t.t. Visa tai pasakytina ir apie gyvenamuosius namus bei butus.

Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties subjektai gali būti fiziniai ar juridiniai asmenys. Prie fizinių asmenų priskiriami visi veiksnius (savo veiksmais galintys įgyti civilines teises ir susikurti civilines pareigas), tam tikro amžiaus (pilnametystės - 18 metų) sulaukę asmenys, kurių įgaliojimai nėra apriboti teismo.

Remiantis CK 6.160 straipsnyje pateikiama sutarčių klasifikacija, galima teigti, jog gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis yra:

- 1. Konsensualinė.** Konsensualine laikoma sutartis, kurios šalių teisės ir pareigos atsiranda nuo šalių susitarimo. Aptariamos sutarties šalių teisės ir pareigos atsiranda nuo šalių susitarimo, išreikšto įstatymo nurodyta forma, o ne nuo daikto perdavimo. Nors šios sutarties sudarymas ir vykdymas gali sutapti laiko atžvilgiu, tai nekeičia jos esmės, nes daikto perdavimas nelaikomas būtina šios sutarties sudarymo sąlyga, kaip yra realinių sutarčių atveju. Kaip akcentuojama CK komentare, dauguma sutarčių yra konsensualinės⁶⁸.
- 2. Dvišalė (sinalagmatinė).** Dvišalėmis laikomos tokios sutartys, kuriose abi šalys turi ir teisių, ir pareigų. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties šalis turi ir teisių, ir pareigų, tad yra tiek kreditorius, tiek skolininkas. Dėl šios priežasties galima nustatyti sutarties vykdymo tvarką⁶⁹. Aptariamos sutarties teisės ir pareigos yra priešpriešinės ir susijusios, taigi viena šalis gali sustabdyti savo pareigos vykdymą, antrajai šaliai nevykdant savo priešpriešinės pareigos (CK 6.46 str. 2 d., 6.58 str. 1 d.). Tai neaktualu sudarant vienašales sutartis, kur priešpriešinės teisės ir pareigos šalių nesieja⁷⁰.
- 3. Atlygintinė.** Atlygintinė – tai tokia sutartis, kai viena sutarties šalis už sutarties įvykdymą iš kitos šalies gauna tam tikrą priešpriešinį turtinio pobūdžio patenkinimą (pavyzdžiui, tam tikrą sumą, paslaugas ir pan.). Sudarant ir vykdant gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis, priešpriešiniu patenkinimu yra pinigų suma (kaina), tuo ši sutartis skiriasi nuo mainų sutarties, kur priešpriešiniu patenkinimu yra kitas daiktas⁷¹.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I), d. I. Vilnius: Justitia, 2003, p. 200.

⁶⁹ VITKEVIČIUS, P. ir kiti. *Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vija, 1998, p. 377.

⁷⁰ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 31.

⁷¹ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 31.

4. **Ekvivalentinė.** Tokio pobūdžio sutarties išskyrimo kriterijus yra gaunamos naudos apibrėžtumas. Ekvivalentine sutartimi laikoma sutartis, kurią sudarant šalims konkrečiai žinoma, ką viena iš kitos gaus, ir yra aiškus būsimos naudos dydis. Pirkimo – pardavimo atveju pirkėjas ir pardavėjas žino, ką kiekvienas gaus įvykdęs sutartį. Aiškus būsimos naudos dydis yra vienas iš požymių, pagal kurį nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis gali būti atribota nuo rentos sutarties, kuriai ekvivalentiškumas nėra būdingas, nes numatyti mokamos rentos dydžio iš anksto negalima. Priešingai ekvivalentinei – rizikos – sutarčiai būdinga tai, kad ją sudarant nėra žinoma, ar šalys gaus kokios nors naudos, arba nežinomas naudos dydis, arba naudos gavimas priklausys nuo atsitiktinių, dažnai nuo šalių valios nepriklausančių aplinkybių (tipiškas tokios sutarties pavyzdys - draudimo sutartis).
5. **Sutartis dėl daikto perdavimo.** Tokia sutarties rūšis išskiriama pagal sutarties turinį ir kryptingumą. Tokios yra pirkimo – pardavimo, mainų, dovanojimo, nuomos, panaudos sutartys, iš kurių kylančių prievolių esminis elementas yra daikto perdavimas (nors ir labai skirtingomis sąlygomis). Aptariama sutartis yra sutartis dėl nekilnojamojo daikto – gyvenamojo namo ar buto – perdavimo nuosavybės ar patikėjimo teise (tuo skiriasi nuo nuomos ir panaudos sutarčių, kur daiktas perduodamas laikinai valdyti ir naudotis).

Jeigu šalys apsisprendžia dėl pirkimo – pardavimo, tačiau, siekdamos užtikrinti savo interesus, sandorį sieja su tam tikra sąlyga, sudaroma **sąlyginė pirkimo - pardavimo sutartis**. Ši sutartis nuo paprastos skiriasi tuo, kad prievolių ar teisių atsiradimas siejamas su tam tikra sąlyga. Pavyzdžiui, šalys sudaro pirkimo pardavimo sutartį dėl buto, kuris yra areštuotas, bet pardavėjas bylinėjasi teisme. Šalys sutartyje gali numatyti, kad pirkėjas sumokės pinigus, o pardavėjas perduos objektą, jei bus panaikintas areštas. Sąlyginės sutartys sudaromos ir tuo atveju, kai pardavėjas perduoda objektus su nepabaigtais tvarkyti pagalbinių patalpų, mansardų dokumentais arba yra pradėtas ir nebaigtas remontas. Šiais atvejais pinigai mokami įvykdžius sutartas sąlygas. Sąlyginė pirkimo – pardavimo sutartis sudaroma remiantis visais nekilnojamojo daikto sutarčiai keliamais reikalavimais..

Galima išskirti gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties specifiką atskleidžiančius skiriamuosius (kvalifikuojamuosius) rūšies požymius. Tai yra:

- **sutarties dalykas – gyvenamasis namas ar butas.** Atkreiptinas dėmesys, jog gyvenamųjų namų (butų), kaip ir bet kurio kito nekilnojamojo daikto, pirkimo – pardavimo sutarties dalyku negali būti būsimas nekilnojamas daiktas (gyvenamasis namas, butas). Tokio tiesioginio draudimo CK normos nenustato, tačiau apie tai galima spręsti iš CK 4.49 straipsnio 4 dalies normos: “Nuosavybės teisė į daiktą, išskyrus registruotiną daiktą, gali būti sutartimi perleista iš anksto”. Registruotinais daiktais pagal CK 4.253 straipsnio 1 dalį laikomi visi

nekilnojamieji daiktai, (taigi – ir gyvenamieji namai bei butai), tad tokią įstatymo nuostatą galime laikyti kaip draudžiančią sutartimi perleisti būsimus nekilnojamuosius daiktus kito asmens nuosavybėn.

Kaip pastebima mokslo literatūroje, šis draudimas yra nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties specifika, nes pagal bendrąją CK 6.306 straipsnio 1 dalies nuostatą pirkimo – pardavimo sutarties dalyku gali būti ir būsimas daiktas, t.y. daiktas, kurio sutarties sudarymo momentu nėra, bet kuris bus sutarties įvykdymo metu, arba kuris yra, bet jis šią teisę įgis sutarties sudarymo momentu⁷².

Atkreiptinas dėmesys, jog CK 6.401 straipsnis reglamentuoja preliminariąją būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį, ir tik esant realiai sukurtam ir pardavėjui nuosavybės teise priklausančiam gyvenamajam namui ar butui, gali būti sudaroma pagrindinė jo pirkimo – pardavimo sutartis. Apie preliminariąsias gyvenamųjų namų ar butų pirkimo – pardavimo sutartis bus kalbama atskirame poskyryje.

• **sutarties forma.** Tai – **formali sutartis**, t. y. kuriai įstatymas nustato specialius privalomos formos reikalavimus⁷³. Aptariama sutartis, kaip ir kiekviena nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis turi būti notarinės formos (CK 1.74 str. 1 d. 1 p., 6.393 str.). Tai – vienintelis reikalavimas tokio pobūdžio sutarties formai. Nustatytos sutarties formos ir registracijos nesilaikymas nekilnojamojo turto pirkimo - pardavimo sutartį daro negaliojančią, nes CK 1.93 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad “[...] įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį [...]”.

Atkreiptinas dėmesys, jog toks reikalavimas keliamas ne visose valstybėse. Pavyzdžiui, Anglijoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis priskiriama prie neformalių – paprastųjų (angl. *simple*) sutarčių. Tačiau, kaip pastebi civilistai, tai nereiškia, kad pagal Anglijos teisę nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis gali būti sudaroma bet kokia forma⁷⁴. Apskritai galima pastebėti, jog kontinentinės ir bendrosios teisės sistemos šalys skirtingai vertina sutarčiai priskiriamą formalumo reikalavimą. Kontinentinės teisės sistemos valstybėse formaliomis sutartimis laikomos tos, kurioms keliami specifiniai sandorio formos reikalavimai, taigi formaliomis laikomos ir sutartys, kurioms įstatymas nustato paprastą rašytinę formą. Tuo tarpu bendrosios teisės sistemos šalims būdingas kitoks požiūris šiuo klausimu. Neformaliomis laikomos sutartys, kurios gali būti sudarytos bet kokia forma. Taigi, kaip matyti, šie kriterijai iš esmės skiriasi. Anglijoje formaliomis laikomos sutartys, kurios turi būti įformintos specialiu

⁷² DAMBRAUSKIENĖ, G. ir kiti. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004, p. 217.

⁷³ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė*. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996, p. 247.

⁷⁴ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 34.

dokumentu – *deed*⁷⁵. Anglijos doktrina nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį priskiria neformaliai sutarčiai, kadangi šią sutartį nebūtina įforminti minėtu specialiu dokumentu⁷⁶.

3.2. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ypatumai ir problemos

3.2.1. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties turinys ir forma

Dėl nekilnojamojo daikto socialinės, ekonominės ir politinės reikšmės, nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai, jos sudarymo procedūrai CK nustatomi specialūs ir detalūs reikalavimai, iš esmės besiskiriantys nuo 1964 m. CK⁷⁷ nuostatų. Pastarajame pardavimo sutarčiai tebuvo skirtas vienas straipsnis. 1964 m. Lietuvos Respublikos CK 255 str. nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai nustatė privalomą notarinę formą, be to, tokia sutartis per tris mėnesius būtinai turėjo būti įregistruojama registravimo įstaigose. Pastarojo reikalavimo nesilaikymas sąlygojo sutarties negaliojimą. Šios galiojusio CK nuostatos išlieka aktualios ir įsigaliojus naujajam CK – teismai iki šiol atstatinėja praleistus nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties registravimo terminus ir nekilnojamojo daikto pirkėjai, kaip ir reikalavo 1964 m. LR CK, registruoja tokias sutartis⁷⁸.

Naujajame CK nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai skiriama dešimt straipsnių (LR CK 6.392 – 6.401 str.), be to, sistemiškai taikytinos ir kitos CK normos. Tad nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymas tapo ganėtinai sudėtingu, reikalaujančiu specialių žinių procesu.

Pirkimo – pardavimo sutarties turinys. Pirkimo – pardavimo sutarties turinys – tai sudarytos sutarties sąlygų sistema. Sutarties sąlygos nustato šalių teises ir pareigas, t. y. tam tikrą jų elgesį. Praktikoje labai svarbu tiksliai nustatyti sutarties turinį, nes nuo jo priklauso atsiradusių teisių ir pareigų ypatumai bei tinkamas jų vykdymas. Esant ginčui dėl sutarties turinio ir jos sąlygų, sutartis aiškinama nustatant tikruosius sutarties dalyvių ketinimus, o ne vien remiantis pažodiniu sutarties teksto aiškinimu. Be to, sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, jos sudarymo aplinkybes. Aiškinant sutartį taip pat turi būti atsižvelgiama į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties ir kitas reikšmingas

⁷⁵ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 112.

⁷⁶ WINCUP, M. H. *Contract Law and Practice. The English System and Continental Comparisons*. Deventer, Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1992, p. 75 (paimta iš: BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 34).

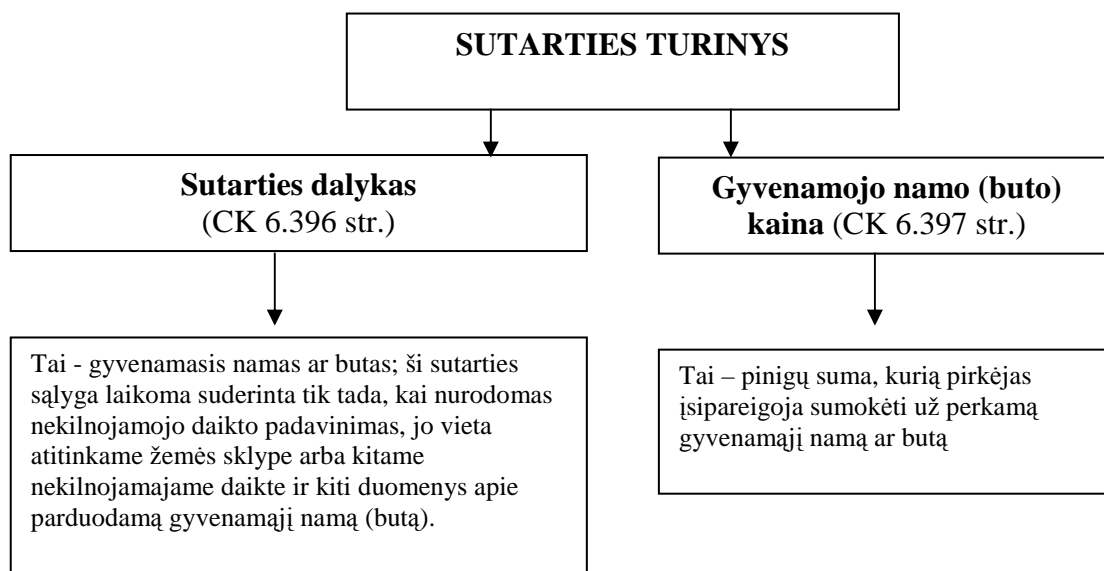
⁷⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Vilnius, 1970.

⁷⁸ JOVŠA, Erikas. *Nekilnojamo daikto pirkimas - pardavimas*. Vilnius: Verslo banga, 2002.

aplinkybes”⁷⁹. Taigi numanomos sutarties sąlygos nustatomos atsižvelgiant į sutarties esmę ir tikslą, šalių santykių pobūdį, sąžiningumo, protingumo ir teisingumo kriterijus. Pirkimo – pardavimo sutarties turinys turi būti teisėtas, t. y. neprieštarauti teisinėms normoms, bendriems CK nuostatom.

Sutartis laikoma sudaryta tik tada, kai šalys susitarė dėl visų esminių sutarties sąlygų⁸⁰. Teisės doktrina skiria tris esminių sąlygų grupes pagal jų nustatymo būdą: 1) sąlygos, kurias pats įstatymas pripažįsta esminėmis; 2) sąlygos, kurios teisės aktuose įvardijamos kaip būtinos atitinkamos rūšies sutartimis; 3) sąlygos, dėl kurių pagal vienos šalies pareiškimą turi būti susitarta; taigi pastarosios sąlygos esminėmis tampa vienos šalies reikalavimu. Reikia pastebėti, jog toks esminis sutarties sąlygų skirstymas buvo įtvirtintas galiojusio CK 168 straipsnyje.

CK nustato privalomus reikalavimus nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turiniui. Taigi gyvenamojo namo (buto), kaip kiekvieno kito nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje privalomai turi būti nurodytos šios sąlygos, kad sutartis būtų laikoma sudaryta ir galiojančia. Atkreiptinas dėmesys, jog CK nuostatos, įtvirtinančios esmines nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygas, jų suderinamumo reikalavimus ir ypatumus yra naujos mūsų teisinėje sistemoje⁸¹. Tokios esminės sąlygos, sudarančios gyvenamojo namo (buto) ar kito nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties turinį, yra dvi: tai – sutarties dalykas (CK 6.396 str.) ir nekilnojamojo daikto kaina (CK 6.397 str.) (2 pav.).



2 pav. Esminės gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties turinį sudarančios sąlygos

⁷⁹ Ten pat.

⁸⁰ VITKEVIČIUS, P. ir kiti. *Civilinė teisė*: vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1998, p. 379.

⁸¹ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 35 – 36.

Gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties dalykas. Sutarties dalykas yra nekilnojamas daiktas – gyvenamasis namas arba butas. CK 6.396 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad “nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamajame daikte”. Taigi nedetalizuojama, *kokie* konkrečiai duomenys apie parduodamą nekilnojamąjį daiktą turėtų būti nurodyti nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje. Šiuo atveju kyla problema. Įstatyme formuluojamas reikalavimas nurodyti ir kitus duomenis apie parduodamą nekilnojamąjį daiktą, atrodytų, suponuoja pareigą išvardinti duomenis, kurie būtų laikomi pakankami sudarant sutartį. Nesant tokio reglamentavimo, kyla tam tikras neapibrėžtumas, aptariama nuostata gali būti įvairiai interpretuojama:

- 1) visų pirma, gyvenamąjį namą ar butą apibūdinančių duomenų yra daug ir įvairių – pavyzdžiui, unikalus numeris, tikslinė naudojimo paskirtis, duomenys apie statinio statybos būklę, statinio statybos medžiagas ir pan. Norėtume pritarti mokslo literatūroje išreikštai minčiai, jog būtų neracionalu aptariamoje sutartyje nurodyti visus nekilnojamąjį daiktą apibūdinančius duomenis⁸². Tačiau įstatymas nenustato net vertinamųjų kriterijų, kuriais remiantis būtų galima spręsti, kuriuos nekilnojamojo daikto duomenis nurodyti būtina;
- 2) antra, poreikis įstatyme išskirti būtinus nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai duomenis ar bent nustatyti šių duomenų vertinamuosius kriterijus sąlygojamas nuostatos, jog nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalyko sąlygos nesuderinimas reiškia pačios sutarties negaliojimą, netgi jei šią sutartį patvirtina notaras (CK 6.396 str. 2 d.).

Pavyzdžiui, Lietuvos įstatymo leidėjas galėtų atsižvelgti į Rusijos Federacijos CK⁸³. Šio kodekso 554 straipsnyje nustatytas vertinamasis kriterijus, pagal kurį galima nustatyti nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje būtinus nurodyti nekilnojamojo daikto duomenis: nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje turi būti nurodomi duomenys, leidžiantys tiksliai nustatyti, koks nekilnojamas daiktas turi būti perduotas pirkėjui.

Žinoma, duomenų apie nekilnojamąjį daiktą pateikimas priklauso nuo to, kokios rūšies nekilnojamas daiktas parduodamas. Be parduodamo gyvenamojo namo ar buto pavadinimo ir

⁸² BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 37.

⁸³Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. Prieiga per internetą: <http://wbase.duma.gov.ru/nts/vdoc.asp?kl=1836>

vietos, pirkimo – pardavimo sutartyje turėtų būti nurodomi duomenys, būtini tiksliai nustatyti parduodamą objektą. Tai turėtų būti:

- 1) unikalus gyvenamojo namo (buto) numeris; šis identifikatorius nekilnojamajam pagal prigimtį daiktui suteikiamas įrašant atitinkamo nekilnojamojo daikto duomenis į kadastro duomenų bazę, t.y. jį įregistruojant Nekilnojamojo turto registre, ir jis nekinta visą nekilnojamojo daikto egzistavimo laiką (Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 72 p., Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 str. 1 d.);
- 2) gyvenamojo namo ar buto adresas; kaip pastebima mokslo literatūroje, šiuo atveju nereikia tapatinti nekilnojamojo daikto vietos atitinkame sklype ar kitame nekilnojamajame daikte ir jo adreso. Nekilnojamojo daikto adresas nurodomas sutartyje įrašant gyvenamosios vietovės ir gatvės pavadinimą bei pastato numerį (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 6 str. 3 d.), o jei parduodama patalpa – dar ir jos numerį atitinkamame pastate⁸⁴;
- 3) tikslinė paskirtis (gyvenamoji, administracinė ir kt.);
- 4) gyvenamojo namo ar buto plotas, kambarių skaičius, jei parduodamas gyvenamasis namas - jo aukštų skaičius⁸⁵.

Visi šie duomenys apie gyvenamąjį namą ar butą turi būti kaupiami ir laikomi viešame registre, kuriame atitinkamas gyvenamasis namas (butas) yra įregistruotas, todėl sutartyje turėtų būti nurodomi duomenys, atsižvelgiant į viešame registre įregistruotuosius. Tai svarbu tuo požiūriu, kad nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, kurioje nurodyti nekilnojamojo daikto duomenys neatitiks duomenų, įrašytų į Nekilnojamojo turto kadastrą, negalės būti registruojama viešame registre, kaip ir ja remiantis įgyta nuosavybės teisė į nusipirktą daiktą (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 str. 8 p.)⁸⁶.

Gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties kaina. Tai – antroji esminė nekilnojamojo daikto (gyvenamojo namo (buto)) pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga. Gyvenamųjų namų (butų), kaip ir kitų nekilnojamųjų daiktų, kaina yra sutartinė ir įstatymo nereguluojama. Tačiau svarbu pažymėti, jog akivaizdžiai gyvenamojo namo ar buto vertės neatitinkančios kainos nustatymas nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje gali sukelti abejonių dėl tikrosios šalių valios, t. y. ar šalis teisingai suprato, kad sudaro gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo, o ne kitą sutartį ir pan.

⁸⁴ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 38.

⁸⁵ Михалева, Т. Н. Недвижимость. Что необходимо знать при ее покупке и продаже. Москва: Юркнига, 2004, p. 52.

⁸⁶ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 06 23 sprendimas adm. B. AB Vilniaus bankas v. VĮ Registrų centras ir kiti, Nr. A – 585/2004.

Teismo praktikoje gausu bylų, kai pardavėjas kreipiasi į teismą dėl gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, teigdamas, kad sutartis buvo sudaryta dėl suklydimo ar apgaulės, kad parduoto daikto kaina akivaizdžiai neatitinka jo realios vertės. Akivaizdus parduoto gyvenamojo namo ar buto kainos ir jo rinkos vertės neatitikimas gali būti viena iš aplinkybių, įrodanti pirkėjo nesąžiningumą, o tai leistų iš jo išreikalauti įgytą nekilnojamąjį daiktą. Štai Aukščiausiasis Teismas paliko galioti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimą ir nutartį, pažymėdamas, kad ieškovai negalėjo parduoti buto už aiškiai nerealią 7000 Lt kainą, kai šiam mikrorajone panašaus buto kaina buvo apie 50 000 Lt. Teismai šią aplinkybę manė esant vienu iš įrodymų, jog iš tiesų šalys sudarė ne pirkimo – pardavimo, o buto įkeitimo sutartį⁸⁷.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nutartyse ne kartą atkreipė dėmesį į vertės dėsno suponuotą pareigą nustatant parduodamo nekilnojamojo daikto kainą atsižvelgti į jo rinkos vertę. “Pirkimo – pardavimo sutartimi siekiama gauti daikto vertę atitinkantį piniginių ekvivalentą, todėl akivaizdžiai daikto vertės neatitinkanti kaina prieštarauja atlygintinio sandorio prigimčiai ir protingumo principui”, - pažymima Teismo nutartyje⁸⁸.

Kaina – CK 6.313 str. įtvirtinta nuostata, kad parduodamo daikto kaina nustatoma pinigais šalių susitarimu, išskyrus tuos atvejus, kai taikomos valstybės reguliavimo kainos. Šiaip reikalaujama, kad dėl kainos būtų tiksliai susitarta, nes priešingu atveju sutartis laikoma nesudaryta. Tai - esmine sąlyga, nes per šią sutartį įgyjamas turtas už tam tikrą kainą.

Teisės doktrinoje egzistuoja dvi nuomonės dėl kainos reikšmės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje. Vieni autoriai (pavyzdžiui, R. Stanislovaitis, D. Vasarienė ir kiti) laikosi nuomonės, jog tai – esminė kiekvienos pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga⁸⁹. Kita grupė autorių, atvirkščiai, kainos nepripažįsta esmine kiekvienos pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga: tokia nuomonė grindžiama tuo, kad pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti pakanka susitarti dėl sutarties dalyko. Darbo autoriaus manymu, racionalesnė ir logiškesnė pirmoji pozicija, kadangi nesutarus dėl kainos sutartis laikoma nesudaryta ir negaliojančia.

Sudarant gyvenamojo namo (buto) pirkimo sutartį, joje nurodomas konkretus parduodamo objekto dydis. CK taip pat reglamentuoja, kaip turėtų būti skaičiuojama nekilnojamojo turto kaina, jei pirkimo - pardavimo sutartyje nurodyta tik daikto pločio ar kitokio jo dydžio vieneto kaina. Tokio nekilnojamojo daikto kaina nustatoma pagal faktišką pirkėjui parduodamo nekilnojamojo daikto dydį. CK nustato, kad parduodant pastatą ar kitokį nekilnojamąjį daiktą,

⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 02 27 nutartis c. b. *J. Pakuliavičienė v. B. Vernov*, Nr. 3K – 3 – 349/2002.

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 02 23 nutartis c. b. *AB Ūkio bankas v. M. Karpenko*, Nr. 3K – 3 – 334/2005.

⁸⁹ STANISLOVAITIS, R. *Lietuvos komercinė teisė*. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003, p. 153; VASARIENĖ, D. *Civilinė teisė: paskaitų ciklas*. Vilnius: Vilniaus vadybos kolegija, 2002, p. 182.

pirkėjui kartu su nuosavybės teise į tą daiktą pardavėjas perduoda ir toliau nurodytas teises į tą žemės sklypo dalį, kurią tas daiktas užima ir kuri būtina naudoti jam pagal paskirtį:

a) jeigu pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas daiktas, savininkas, tai pirkėjui perduodama nuosavybės teisė į tą žemės sklypą arba žemės nuomos ar užstatymo teisė, atsižvelgiant į tai, ką numato sutartis. Sutartis, kurioje neapertos pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jeigu patvirtinta, yra negaliojanti;

b) jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali perduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštaruoja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytiems to žemės sklypo naudojimo sąlygoms kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.

Papildomos esminės gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos.

Esmine gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga yra išvardijimas (sąrašas) asmenų, pagal įstatymus ar sutartis išsaugančių teisę naudotis gyvenamąja patalpa ir po jos savininko pasikeitimo, ir jų teisės naudotis parduodama gyvenamąja patalpa turinys (CK 6.400 str.). Savaimė suprantama, tokia sąlyga tampa esmine parduodant gyvenamąjį namą ar butą tik tada, kai tokių asmenų yra. Tokiais asmenimis gali būti:

- 1) gyvenamosios patalpos nuomininkas, jo šeimos nariai ir buvę šeimos nariai, jei gyvenamosios patalpos nuomos sutartis buvo įregistruota viešame registre (CK 6.585 str.);
- 2) gyvenamosios patalpos subnuomininkas pagal subnuomos sutartį, bet ne ilgiau kaip iki nuomos sutarties pabaigos (CK 6.595 str. 1 d.);
- 3) gyvenamosios patalpos naudotojas, jei registruotina panaudos sutartis buvo įregistruota viešame registre arba apie ją naujasis savininkas sutarties sudarymo metu žinojo ar turėjo žinoti (CK 6.643 str.);
- 4) uzufruktorius (CK 4.142 str. 4 d.), jei uzufruktas buvo įregistruotas viešame registre, nebent šią daiktinę teisę nustato įstatymas (CK 4.147 str. 2 d.) ir t.t.

Taigi esmine pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga yra asmenų, išsaugančių teisę naudotis nekilnojamoju daiktu ir po jo savininko pasikeitimo, sąrašas bei jų teisių turinio nurodymas. Nenurodžius šių duomenų gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutartyje, ši sutartis laikoma nesudaryta. Tokia norma CK įtvirtinta 2000 metais, ja siekta didesnės gyvenamųjų patalpų pirkėjų teisių ir interesų apsaugos, taip pat išvengti galimų ginčų tarp naujųjų savininkų ir asmenų, išsaugančių teisę naudotis gyvenamąja patalpa.

Kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutartyse nenurodžius tokių asmenų buvimo, būtų taikomi CK 6.321 straipsnio 6 dalyje numatytos pardavėjo pareigos patvirtinti

daikto nuosavybės teisę nevykdymo padariniai – pirkėjas turėtų teisę reikalauti sumažinti daikto kainą arba nutraukti sutartį.

Kai parduodamas gyvenamasis namas, kurio pardavėjas yra ir žemės sklypo, kuriame yra parduodamas gyvenamasis namas, savininkas, esmine tokios nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga yra pirkėjo teisių (nuosavybės, nuomos ar užstatymo) į atitinkamą žemės sklypą aptarimas (CK 6.394 str. 2 d.). Sutartis, kurioje neaptariamos minimos teisės, negali būti tvirtinama notaro, o patvirtinta negalioja. Pavyzdžiui, Rusijoje yra kitokia praktika: pagal Rusijos Federacijos CK 553 straipsnio 2 dalį tokiu atveju sutartis laikoma sudaryta ir galiojančia, o pirkėjui pereina nuosavybės teisė į atitinkamą žemės sklypo dalį.

Jeigu pardavėjas nėra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas namas, savininkas, pirkėjo teisių aptarimas į atitinkamą žemės sklypą nėra esminė nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga. Tokiu atveju net ir neaptarus sutartyje pirkėjui perduodamų teisių į žemės sklypą, sutartis notaro tvirtinama ir laikytina sudaryta bei galiojančia, o pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis, kaip ir nekilnojamojo daikto pardavėjas (CK 6.394 str. 3 d.).

Gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties forma. Tai – sutartį sudarančių asmenų valios išraiška⁹⁰. Formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančią.

Pagal bendrąją taisyklę sutarties forma nėra būtinas sutarties galiojimo elementas: sutartį galiojančia daro veiksnį šalių susitarimas dėl esminių sutarties sąlygų (CK 6.159 str., 6.181 str.). V. Mikelėnas atkreipia dėmesį į tai, jog šiuolaikinėje sutarčių teisėje liko ir formalizmo, prioriteta teikiančio ne šalių valiai, o išorinei tos valios išraiškai, t. y. sutarties formai⁹¹.

Kaip jau minėta, gyvenamojo namo (buto), kaip kiekvieno nekilnojamojo daikto, pirkimo – pardavimo sutarčiai nustatytas notarinės formos reikalavimas (CK 1.74 str. 1 d. 1 p., 6.393 str.). Nesilaikant šio reikalavimo, sutartis laikoma nesudaryta (CK 6.181 str. 4 d.) ir negalioja (CK 1.93 str. 3 d., 6.393 str. 2 d.).

Reikia pasakyti, jog specialūs, griežtesni ar liberalesni, tokio pobūdžio sutarties formos reikalavimai nustatyti daugelyje valstybių. Notarinės formos reikalavimas nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartims nustatytas Šveicarijos⁹², Italijos, Vokietijos⁹³ įstatymuose.

Kitose šalyse formos reikalavimai aptariamoms sutartims yra liberalesni. Pavyzdžiui, Rusijoje nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartims nustatytas paprastos rašytinės

⁹⁰ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 166.

⁹¹ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė*. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996, p. 45.

⁹² HANSELER, P.; HOCHSTRASSER, D. *Real Estate in Switzerland*. Basle: Helbing & Lichtenhahn, 1996, p. 20.

⁹³ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė*. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996, p. 296.

formos reikalavimas, šią nuostatą sugriežtinant reikalavimu sutartį įforminti vienu dokumentu (Rusijos Federacijos CK 550 str.). Anglijoje 1989 m. Turto įstatymas nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartims taip pat nustato paprastos rašytinės formos reikalavimą⁹⁴. Šioje šalyje leidžiama apsieisti dokumentais įforminant šią sutartį.

Darbo autoriaus nuomone, griežtesnės formos reikalavimo nustatymą Lietuvos įstatymuose galima laikyti visiškai pagrįstu ir tikslingu. Visų pirma, notaras laikomas absoliučiu teisinio saugumo garantu, užtikrinančiu, kad esant civiliniams santykiams nebūtų neteisėtų sandorių⁹⁵. Notaro funkcijos ir pareigos, reglamentuojamos Lietuvos Respublikos notariato įstatyme⁹⁶, apima tokius notaro veiksmus kaip: teisinis tyrimas, parengtiniai veiksmai siekiant nustatyti, ar sudaromu sandoriu nebus pažeistos trečiųjų asmenų teisės, ar perleidžiamas nekilnojamas daiktas yra asmeninė, bendroji jungtinė ar bendroji dalinė nuosavybė, ar jis priskirtas prie šeimos turto, ar yra nepilnamečių vaikų, bendraturčių, turinčių pirmumo teisę įsigyti parduodamą daiktą, ar tam daiktui nėra taikomas specialus teisinis režimas ir t.t.⁹⁷ Atlikęs tyrimą, notaras privalo patikrinti, ar yra visos teisėto ir galiojančio sandorio sudarymo prielaidos, ar gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutartyje aptartos visos esminės sutarties sąlygos ir t.t.

Mokslo literatūroje pastebima, kad, nežiūrint į nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčiai nustatytus gana griežtus reikalavimus, įstatymų leidėjas visgi suteikė galimybę teismams atsižvelgti į šalių tarpusavio santykius, jų valią ir ketinimus bei pripažinti net ir notarine tvarka neiformintą nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį galiojančia⁹⁸.

Tokią situaciją galima pailustruoti praktiniu pavyzdžiu. Štai Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kasacine tvarka išnagrinėjęs civilinę bylą, paliko galioti apeliacinės instancijos nutartį, kuria buto pirkimo – pardavimo sutartis, nors ir neiforminta notariškai, buvo pripažinta galiojančia⁹⁹. Bylos esmė buvo tokia: ieškovė V. M. kreipėsi į teismą su ieškiniu, kuriame nurodė, jog tarp jos ir atsakovo - UAB “Progresyvios investicijos”- buvo sudaryta preliminarioji buto pirkimo – pardavimo sutartis, pagal kurią ieškovė įsipareigojo duoti atsakovui sutikimą greta jai nuosavybės teise priklausančių gyvenamojo namo priestato ir žemės sklypo, esančių Šilo 21, Vilniuje, statyti daugiabutį gyvenamąjį namą. Už tai atsakovas įsipareigojo nurodytu terminu parduoti ieškovei dviejų kambarių butą už lengvatinę 48 000 Lt kainą, pritaikius 100 000 Lt

⁹⁴ BERG, A. G. *Drafting Commercial Agreements*. London, Edinburg: Butterworths, 1991, p. 11.

⁹⁵ GAIVENIS, V. Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, Nr. 1, p. 14.

⁹⁶ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios*, 1992, Nr. 28 – 810.

⁹⁷ ADOMAVIČIENĖ, O. Notariato įstatymo pakeitimai – žmonių labui. *Justitia*, 2003, Nr. 1 – 2, p. 94.

⁹⁸ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 45.

⁹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 09 13 nutartis c. b. V. *Maniušienė v. UAB “Progresyvios investicijos”*, Nr. 3K – 3 – 451/2004.

nuolaidą už sutikimo statyti namą arčiau teisės aktų nustatytų ribinių atstumų davimą. Ieškovė preliminariosios sutarties sąlygas įvykdė, o atsakovas, nesikreipdamas į teismą, sutartį nutraukė. Byloje kilus ginčui dėl sutarties vykdymo ir sutarties nutraukimo teisėtumo, teismas ginčą išsprendė ieškovės naudai. Teismai nustatė, kad akivaizdi šalių valia buvo ne tik sudaryti, bet ir įvykdyti sandorį. “Todėl, atsakovui vengiant įforminti sandorį notarine tvarka, byla nagrinėje teismai pagrįstai sandorį pripažino galiojančiu ir CK 1.93 straipsnio 4 dalies nuostatų nepažeidė. Ta aplinkybė, kad ginčo butas UAB “Progresyvosios investicijos” iniciatyva, siekiant išvengti sandorio įvykdymo, įregistruotas atsakovo UAB “Hansa lizingas” vardu, nėra kliūtis pripažinti pirkimo – pardavimo sutartį galiojančia [...]”, - konstatuojama Aukščiausiojo Teismo nutartyje¹⁰⁰.

Priėmimo - perdavimo aktas kaip nekilnojamojo daikto perdavimo ir priėmimo įforminimo naujovė. CK 6.398 nurodo, kad sandorio šalys pasirašytų nekilnojamojo turto priėmimo - perdavimo aktą. Jei kuri šalis vengia pasirašyti šį dokumentą, laikoma, kad pirkėjas atsisako priimti, o pardavėjas perduoti daiktą.

Nuosavybės teisės perėjimo momentas pagal CK 6.398 str. įtvirtintą bendrą taisyklę siejamas su dviem būtinomis sąlygomis – su daikto perdavimu ir priėmimo – perdavimo akto pasirašymu. Tokia schema siekiama teisinį nekilnojamojo daikto perdavimo supratimą priartinti prie realaus nekilnojamojo daikto perdavimo. Nuo priėmimo – perdavimo akto pasirašymo pirkėjui pereina atsitiktinio daikto žuvimo ar sugadinimo rizika, pardavėjas laikomas tinkamai įvykdęs sutartinę pareigą perduoti daiktą, atsiranda kitos teisinės pasekmės. Atskiro priėmimo – perdavimo akto nebūtina sudaryti, jeigu sutartyje nurodoma, kad sutartis patvirtina nekilnojamojo daikto perdavimą ir turi tokias pat teises pasekmes kaip ir priėmimo – perdavimo aktas.

Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo (CK 6.393 str. 4 d.). Nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo - perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. Jeigu ko kita nenumato įstatymai ar sutartis, pardavėjo prievolė perduoti nekilnojamąjį daiktą laikoma įvykdyta nuo daikto perdavimo pirkėjui ir atitinkamo dokumento apie jo perdavimą pasirašymo.

Priėmimo – perdavimo aktas gali būti įformintas šalių pasirinktu būdu (kaip punktas sutartyje, kaip atskiras dokumentas, kaip sutartyje numatyta sąlyga). Taupydamos laiką ir pinigus šalys dažnai priėmimo - perdavimo aktą sujungia su nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutartimi, nors realiai pardavėjas jo dar neperduoda. Taip pat aktas įrašomas kaip punktas sutartyje parduodant su leidimu įkeisti kredituojančiam bankui. Šiuo atveju pardavėjas dar nėra gavęs pinigų ir dažniausiai dar neišsikėlęs ir neperdavęs savo turto. Tačiau be priėmimo - perdavimo akto pirkėjas negalės pirktą turtą įkeisti bankui, o bankas neperves pinigų pardavėjui.

¹⁰⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 09 13 nutartis c. b. V. *Manišienė v. UAB “Progresyvosios investicijos”*, Nr. 3K – 3 – 451/2004.

Nustatomos sankcijos už išsikėlimo termino nesilaikymą (bauda, nuompinigiai) turėtų drausminti pardavėją. Tačiau, pardavėjui piktybiškai nesikeliant iš parduoto buto ar namo, išskeldinti bei išsireikalauti baudą galima tik teismo keliu. Gali tekti palaukti kelis mėnesius, kol įvyks teismo posėdis. Vėliau tik su antstolių pagalba galima tęsti savo interesų gynimą, gyventojų iškraustymą, nuostolių padengimą ir t.t. Išregistruoti paprasčiau - nuo 2003 m. įsigaliojus Gyvenamos vietos deklaravimo įstatymui, savininkui užtenka pateikti Migracijos tarnybai prašymą ir per vieną mėnesį jis patenkinamas.

3.2.2. Problemos, susijusios su gyvenamųjų namų (butų) registracija; naujo požiūrio į gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties registravimą tendencijos

Notariškai patvirtinta gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartis turi būti įregistruota atitinkamoje turto registravimo įstaigoje. CK 4.253 straipsnio normos nustato: “Registruojami daiktai - nekilnojamieji daiktai ir pagal prigimtį kilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka ir kurių įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai [...] Šio straipsnio 1 dalyje nurodyti daiktai, teisių į juos suvaržymai, daiktinės teisės, o įstatymų numatytais atvejais- ir juridiniai faktai, turi būti registruojami viešame registre”.

Esminiai nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties reglamentavimo pokyčiai susiję su reikalavimais sutarties formai bei nuosavybės teisės perėjimo momentu.

Taigi pagal galiojančio CK normas gyvenamųjų namų (butų), kaip ir bet kurio kito nekilnojamojo daikto, pirkimo – pardavimo sutarties registravimas neturi įtakos sutarčiai galioti, o šalių teisės ir pareigos pagal šią sutartį atsiranda nuo sutarties sudarymo momento, t.y. nuo sutarties patvirtinimo notarine tvarka¹⁰¹. CK 6.189 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta norma, jog tokia sutartis turi įstatymo galią jos šalims ir privalo būti vykdoma. Kaip akcentuojama mokslo literatūroje, būtent vykdydamos sutartį šalys pasiekia tikslą, kurio siekė sudarydamos nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį: pirkėjas įgyja nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, o pardavėjas gauna piniginių ekvivalentą – kainą.

Taigi, notaro patvirtinta gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartis šalims įsigalioja nuo jos pasirašymo momento. Tai reiškia, kad pirkėjas gali neregistruoti sutarties viešame registre, kadangi sutarties registracija šalių teisėms ir pareigoms pagal sutartį neturi reikšmės. Tačiau praktikoje čia gali kilti problema: neįregistravęs sutarties pirkėjas negalės panaudoti jos prieš trečiuosius asmenis, t. y. iškilus ginčui, pirkėjas negalės remtis sutarties sudarymo faktu, sutarties sąlygomis, jeigu ji nebuvo įregistruota viešame registre.

¹⁰¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001, p. 172.

Galiojančiame CK neliko nuostatos, kad naujas savininkas turi per 3 mėnesius įregistruoti turtą registro įmonėje. Galiojusio CK 255 straipsnyje buvo nustatyta, jog nekilnojamojo turto pirkimo - pardavimo sutartis turi būti notariškai patvirtinta ir per tris mėnesius įregistruota atitinkamoje turto registravimo įstaigoje, jeigu įstatymai nenustatė kitokio termino. Šių taisyklių nesilaikymas nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutartį darė negaliojančią. Pagal galiojusio CK normas gyvenamojo namo (buto) pirkėjas, praleidęs trijų mėnesių registracijos terminą, turėdavo iš naujo forminti pirkimo - pardavimo sutartį arba atstatyti šį terminą per teismą. Tokia norma kėlė problemas, kai sudarant nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį buvo numatyta sąlyga dėl sutartos kainos sumokėjimo dalimis. Nebuvo tikslinga reikalauti įregistruoti nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį viešame registre, jeigu buvo sumokėta tik dalis kainos.

Kiekvienam asmeniui, įgyjančiam nekilnojamąjį daiktą, yra svarbus klausimas, nuo kada jis tampa nekilnojamojo daikto savininku. CK 6.393 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta naujovė - nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo. Šis faktas turi būti įformintas CK 6.398 straipsnio nustatyta tvarka. Jeigu viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju sutartis registruojama teismo sprendimo pagrindu. Šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kitai šaliai dėl to patirtus nuostolius.

Darbo autoriaus manymu, CK norma, nenustačiusi registravimo termino, vertintinama pozityviai. Reikia pastebėti, jog prievolės registruoti žemę ar nekilnojamą daiktą nėra ir kitose Europos šalyse. Nors kai kuriuose Europos šalyse tokia praktika pasiteisino.

Tačiau ir naujas nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties registravimo reglamentavimas kelia nemažai praktinių problemų. Neįregistravusios sutarties šalys negalės panaudoti sutarties fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių remdamosios kitais įrodymais. Pavyzdžiui, pardavėjas negalės ginčyti savo pareigos mokėti nekilnojamojo turto mokesčių, kol viešame registre jis bus nurodytas kaip tokio nekilnojamojo daikto savininkas. Jeigu viena šalis - pirkėjas ar pardavėjas - vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju sutartis registruojama teismo sprendimo pagrindu. Šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kitai šaliai dėl to patirtus nuostolius.

VĮ “Registrų centro” duomenimis, pirkėjai neįregistruoja apie 10 procentų nekilnojamojo daikto sutarčių¹⁰². Dalis neužregistravusių nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sandorių pirkėjų siekia pasinaudoti galimybe išvengti žemės ar nekilnojamojo turto mokesčių. Tačiau VMĮ

¹⁰² Valstybinės įmonės “Registrų centras” statistiniai duomenys, 2004.

skaičiuoja mokesčius turtą pardavusiam buvusiam savininkui. Šis turi aiškintis, įrodinėti pardavimo faktą ar net kreiptis į teismą dėl sutarties įregistravimo.

Nekilnojamojo daikto sandorio neįregistravimas apsunkina paveldėjimo dokumentų tvarkymą. Turto savininkui mirus, paveldėtojams savo teisę tenka įrodinėti teisme. Pirkimo ar dovanojimo dokumentas negali būti panaudotas kaip įsigijimą įrodantis dokumentas.

Problema kyla ir dėl to, kad pardavėjas gali gauti kelias pažymas iš registro įmonės, tad nesąžiningas savininkas gali tą patį turtą kelis kartus parduoti. Po kelių to paties turto sandorių sudarymo teisėtu savininku tampa asmuo, pirmasis įregistravęs pirkinį. Notaro per 24 valandas pranešimas VI Registrų centrui apie sudarytą sandorį nėra įsigijusiojo teisių registracija, tačiau tam tikra apsauga nuo apgavysčių. Tačiau pagal notaro informaciją neaišku, ar sandoris užbaigtas, ar pasirašytas perdavimo – priėmimo aktas, ar įvykęs galutinis atsiskaitymas. Autoriaus nuomone, notarai arba advokatai (kaip užsienyje) galėtų registruoti įvykusius klientų sandorius.

Taigi kaip jau buvo aptarta, nors CK normos ir įtvirtina privalomą sandorių, kuriais keičiamas nekilnojamojo daikto teisinis statusas, registraciją, tačiau ši pareiga laike neapibrėžta. Tai, kad už šios normos nevykdymą nenumatyta atsakomybė, registravimo procesą apsunkina. Faktiškai pareiga įrodinėti nekilnojamojo turto perleidimo faktą tenka pardavėjui.

3.2.3. Apmokėjimo bei atsiskaitymo perkant gyvenamąjį namą (butą) naujovės ir problemos

Dar viena su nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartimi susijusiu naujovė yra galimybė atsiskaitymą pagal šią sutartį organizuoti per notaro depozitinę sąskaitą. Ši CK 6.344 straipsnyje numatyta mokėjimo schema maksimaliai apsaugo abiejų sutarties šalių interesus – sutarties pasirašymo metu pirkėjas sutarties kainą sumoka į notaro depozitinę sąskaitą, o pardavėjui pinigus notaras perduoda po sutarties įregistravimo viešame registre¹⁰³. Tačiau šis atsiskaitymo būdas dėl palyginus didelės nekilnojamojo daikto vertės, nepasitikėjimo notarais ar tiesiog dėl informacijos trūkumo kol kas dar nėra plačiai naudojamas.

Atsiskaitymas gali vykti keliais būdais:

1. Pirkėjas įneša pinigus į notaro depozitinę sąskaitą. Kai sandoris įregistruojamas Registre, notaras juos perduoda pardavėjui. Tai – rečiausiai praktikuojamas atsiskaitymo būdas Lietuvoje, nes pardavėjai linkę niekuo nepasitikėti, nori pinigus gauti iškart, dar neįregistravus pirkinio. Tačiau norėtusi pabrėžti, jog šis atsiskaitymas geresnis už atsiskaitymą iš rankų į rankas prieš sandėrį, kadangi kilus teisminiam ginčams sumokėtų pinigų suma tampa neginčijama.

¹⁰³ JOVSA, Erikas. Nekilnojamojo daikto pardavimas pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą. *Turtas*, 2002, Nr. 60, p. 2.

2. Atsiskaitymas grynais arba pervedant pinigus į pardavėjo sąskaitą prieš pasirašant sutartį. Šiuo atveju norint išvengti įvairių mokesčių (notarui, mokesčių inspekcijai) daikto kaina dažnai nurodoma daug mažesnė už realią pardavimo kainą. Tokia atsiskaitymo praktika taip pat kelia daug abejonių ir yra gana rizikinga. Jei sutartis būtų pripažinta negaliojančia arba reikėtų viską sugrąžinti į pirminę padėtį, teismas žiūrės pirmiausiai į tai, kas surašyta sutartyje. Taigi, šiuo atveju gali nukentėti pirkėjas. Atvirktinis atsiskaitymo variantas dažniausiai papildo apgautųjų gretas.

3. Pirkėjas pateikia notarui banko garantinį raštą dėl paskolos nekilnojamam turtui pirkti suteikimo. Bankas įsipareigoja suteikti kreditą pirkėjui ir pervesti pinigus pardavėjui, kai po pirkimo - pardavimo sutarties sudarymo šis daiktas bus įkeistas banko naudai. Realiai pinigai į pardavėjo sąskaitą pervedami po 30 - 40 dienų po sutarties pasirašymo. Pirkėjas turi atlikti teisinę turto registraciją ir įkeisti jį bankui. Pardavėjas, pasirašęs pardavimo sutartį, turi pasirašyti ir perdavimo - priėmimo aktą, nes kitaip pirkėjas negalėtų užregistruoti ir įkeisti turto bankui. Jei pirkėjas neskuba laiku tvarkyti dokumentų ir bankas laiku neperveda pinigų, pardavėjas gali patirti stresą bei turėti nuostolius (galimybė patirti nuostolius nesudarius kitų sandorių ar numatytų verslo planų žlugimas). Šiuo atveju pirkimo pardavimo sutartyje būtina numatyti mokamus delspinigius už kiekvieną pavėluotą dieną. Pavedus pinigus pardavėjas turi notariškai patvirtinti šį faktą arba notarui pateikiamas banko išrašas. Šiuo metu bankuose yra nedidelės palūkanos, todėl sąlygos lengvatiniams kreditams gauti yra palankios, tad didžiausias kiekis nekilnojamojo turto pirkimų vyksta šiuo būdu.

Sudarant gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis mokesčių ir rinkliavų rinkimo išvengimas yra pagrindinis motyvas šalims sudaryti rizikingas, dažnai neteisėtas sutartis. Vienas iš tokių būdų yra nurodyti fiktyvią sandorio kainą, kuri yra mažesnė už realiąją. Šiuo atveju rizika tenka pirkėjui, nes restitucijos atveju jis atgautų nurodytą fiktyvią sumą, o likusioji dalis galėtų būti sugrąžinta tik pardavėjo gera valia arba pirkėjui sugebėjus įrodyti tikrąją kainą teisme. Galime visiškai pritarti E. Rapolui, teigiančiam, kad kol kas šis metodas taikomas plačiausiai, perleidžiant jau įregistruotą nekilnojamąjį turtą, tačiau būsimų nekilnojamųjų objektų (namų, butų ir kt.) perleidimas tretiesiems asmenims iki šiol yra komplikuoata sritis, ir dar ne visiškai aišku, ar taupant notarams mokėtinas lėšas nėra pažeidžiamos imperatyvios įstatymų nuostatos¹⁰⁴.

Darbo autoriaus manymu, šią problemą ypač sunku išspręsti teisiškai: įtvirtinus draudimą nurodyti realią už gyvenamąjį namą ar butą mokamą sumą, mokesčiai ir notarinės rinkliavos šalims taps “neįkandamos”. Iš kitos pusės – tokios sutartys tampa aferistų pasipelnymo šaltiniu.

¹⁰⁴ RAPOLAS, Evaldas. Nekilnojamojo turto sandorių viražai. *Statome namą*, 2004 balandžio 30, p. 30.

Taigi, problema yra iš tiesų aktuali. E. Rapolas, analizavęs būsimąjo nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutarties bei preliminariosios sutarties institutus, išskiria dvi nuomones ir interesų grupes. Vienos jų nuomone, visos nekilnojamojo turto sutartys turėtų būti vertinamos tik kaip preliminariosios, laikant konkuruojančias CK nuostatas teisės spragomis ir vėliau reikalaujant griežto formalaus notarinės formos laikymosi. Tokiu atveju neišvengiamai tenka mokėti nemažas notarų paslaugų kainas. Kita nuomonių grupė, kuri, pasak E. Rapolo, yra teisingesnė, linkusi akcentuoti šalių civilinio dispozityvumo bei sutarčių laisvės principus ir naudotis sąmoningomis apdairaus įstatymo leidėjo sukurtomis teisinio reguliavimo subtilybėmis. Dispozicija šiuo atveju pasireiškia šalių teise sudaryti rangos sutartį, rangos organizavimo, rangos finansavimo, būsimąjo buto įsigijimo ar kitokio pavadinimo bei neprieštaraujančio imperatyvioms įstatymų nuostatomis turinio sutartis, kurių kodeksas tiesiogiai nereguliuoja, o šių sutarčių formai pagal kodeksą netaikomi griežti kriterijai. “Šiuo atveju tektų konstatuoti, kad naujai sukurtas nekilnojamas ar kilnojamasis registruojamas objektas nėra teisiškai apsaugotas taip, kaip jau įregistruotas viešajame registre. Formaliai šios nuostatos taip pat atitiktų CK 1.5 straipsnyje įtvirtintus protingumo kriterijus, tačiau klausimas lieka iki galo neišspręstas ir neabejotinai galutinio sprendimo priėmimas atiteks teismų kompetencijai”, - teigia autorius¹⁰⁵.

3.2.4. Šalių atsakomybė už sutarties nevykdymą; sutarties negaliojimas

Sutartis šalims turi įstatymo galią. Nevykdant sutarties sąlygų, kyla tam tikros teisinės pasekmės šalims. Vadinasi, šalys privalo tinkamai ir laiku vykdyti savo sutartines prievolės.

Sutartinė atsakomybė apibrėžiama kaip turtinė prievolė, kuri atsiranda dėl to, kad neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma sutartis, kurios viena šalis turi teisę reikalauti nuostolių atlyginimo ar netesybų (sumokėti baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo padarytus nuostolius arba sumokėti netesybas (baudą, delspinigius). Jeigu nenustatoma, kad prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta, atsakomybė negali atsirasti¹⁰⁶.

Iš nevykdančios prievolės šalies kita šalis gali reikalauti sumokėti netesybas, delspinigius, baudą. Sumokėjimas netesybų (baudos, delspinigių), nustatytų tam atvejui, kai praleidžiamas prievolės vykdymo terminas arba prievolė kitaip netinkamai įvykdoma, neatleidžia skolininko nuo pareigos įvykdyti prievolę natūra, išskyrus tuos atvejus, kada šalių susitarimu nustatyta kas kita.

¹⁰⁵ RAPOLAS, Evaldas. Nekilnojamojo turto sandorių viražai. *Statome namą*, 2004 balandžio 30, p. 30.

¹⁰⁶ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė*. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.

Negaliojančios pirkimo – pardavimo sutartys. Pagal bendrą taisyklę sandoriai negaliojančiais pripažįstami, jei: sandoris prieštarauja viešai tvarkai ar gerai moralei; sandoris prieštarauja privalomoms įstatymo normoms ar yra priešingas Lietuvos Respublikos visuomenės interesams; kai sandoris, sudarytas juridinio asmens, prieštarauja jo teismumui; sandoris, sudarytas nepilnamečio iki keturiolikos metų amžiaus (išskyrus smulkius buitinius sandorius), neveiksnaus asmens dėl psichinės ligos ir t.t..

Taigi šalys, sudarydamos sutartį ir nustatydamos jos sąlygas, tarytum pačios susikuria teisę. Tą joms leidžia daryti sutarties laisvės principas ir dispozityvios teisės normos.

Sudarant gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutartį, šalys gali suklysti. Egzistuoja bendra taisyklė: kiekvienas asmuo, prieš sudarydamas sutartį, privalo išsiaiškinti šios sutarties teines pasekmes; teisių ir pareigų, atsirandančių sandorio pagrindu, klaidingas įsivaizdavimas negali būti pripažintas suklydimu, jeigu klaidingas įsivaizdavimas įvyko dėl pačios sandorio šalies neapdairumo, neatidumo ar nerūpestingumo. Šalies elgesys gali būti kvalifikuojamas kaip suklydimas tik tuo atveju, jeigu analogiškėmis aplinkybėmis apdairus ir atidus žmogus būtų sudaręs sandorį tokiomis pat sąlygomis, kaip ir suklydusi šalis. Be to, vertinant, ar apskritai buvo suklysta, reikia atsižvelgti į sandorio šalies, teigiančios, jog ji suklydo, amžių, išsimokslinimą, sandorio sudarymo ir kitas svarbias aplinkybes. Todėl tai, ar asmuo suklydo, turi būti vertinama pagal sandorio sudarymo metu buvusią faktinę situaciją, o ne pagal tą, kuri yra praėjus tam tikram laikui po sandorio sudarymo¹⁰⁷.

Ne bet koks suklydimas yra pagrindas sandorį pripažinti negaliojančiu. Suklydimo sudarant sutartį kvalifikavimas *esminiu* sąlygoja būtinybę atsižvelgti į tai, dėl ko suklysta. Esminis suklydimas – tai suklydimas dėl sandorio esmės, kitos sandorio šalies, sandorio dalyko, jo kokybės, esminių sandorio sąlygų. Sandorio sudarymo motyvas nėra esminė sandorio sudarymo sąlyga.

Kai sandoris negalioja, kiekviena iš šalių privalo grąžinti antrajai šaliai tai, ką gavo pagal sandorį – tai abišalė restitucija. Vienašalė restitucija – kai pirmai šaliai grąžinama, ką ji įvykdžiusi, o iš kitos šalies išieškoma į valstybės pajamas (pirmai šaliai atkurta turtinė padėtis). Restitucija netaikoma tyčiniams sandoriams ir sandoriams, sudarytiems tikslu, prieštaraujančiu Lietuvos Respublikos visuomeniniams interesams.

¹⁰⁷ MIKELĖNAS, Valentinas. *Sutarčių teisė*. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.

3.2.5. Gyvenamojo namo (buto), priskirto šeimos turtui, pirkimo – pardavimo problemos

Šeimos būstas – gyvenamasis namas ar butas - yra turtas, kuris gali priklausyti sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise arba būti vieno iš sutuoktinių asmenine nuosavybe, tačiau priskirta prie šeimos turto. Pavyzdžiui, jeigu parduodamas gyvenamasis namas ar butas yra bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė, sutartis notaro tvirtinama tik tuo atveju, kai sutartį sudaro abu sutuoktiniai arba vienas iš sutuoktinių turi kito sutuoktinio įgaliojimą sudaryti tokį sandorį (CK 3.92 str. 4 d.). CK komentaro autoriai akcentuoja, jog šiuo atveju, sudarant tokio nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį, nedalyvaujančio sutuoktinio rašytinis sutikimas sudaryti sutartį nėra pakankamas¹⁰⁸. Kai parduodamas gyvenamasis namas (butas) yra vieno sutuoktinio asmeninė nuosavybė, tačiau priskirtas prie šeimos turto (t.y. šeimos gyvenamoji patalpa), sutarčiai sudaryti būtinas kito sutuoktinio rašytinis sutikimas (CK 3.85 str. 2 d.).

Tokią teisinį statusą jis įgyja nuo santuokos sudarymo datos nepriklausomai nuo to, kurio sutuoktinio nuosavybė iki santuokos sudarymo aptariamas turtas buvo. Sutuoktinis, kuris yra nekilnojamojo daikto, paskirto šeimos turtu, savininkas, gali parduoti, įkeisti ar kitaip suvaržyti teisę į jį tik gavęs rašytinį kito sutuoktinio sutikimą.

CK normomis siekiant apsaugoti nepilnamečių vaikų ir sutuoktinio teises ir teisėtus interesus, įtvirtinta svarbi norma: parduodant gyvenamąjį namą (butą), kuriame gyvena nepilnamečiai, reikalingas teismo leidimas parduoti gyvenamąjį namą (butą). Išankstinis teismo leidimas būtinas ir sudarant nepilnamečiam vaikui priklausančio gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutartį. Tokių formalumų laikymasis yra būtina nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo sąlyga¹⁰⁹.

Specialus šeimos turto režimo nustatymo CK tikslas - apginti nepilnamečių vaikų ir kito sutuoktinio interesus. Anksčiau vaikų teisių apsaugos tarnybos galėjo apriboti leidimu nekilnojamojo turto pardavimą. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje¹¹⁰, Lietuvos Respublikos Konstitucijoje yra įtvirtintas nuosavybės teisės apsaugos principas – nuosavybės teisė apribojama tik savininko valia ar teismo sprendimu. Teismas geriau įsigilina į situaciją, išnagrinėja esamą padėtį ir, jei mano būtina, apsaugo nepilnamečių interesus. Kaip įrodymą, kad bus perkamas kitas būstas, teismui reikia pateikti būsimo būsto dokumentus ir preliminarią sutartį dėl jo įsigijimo. Norint gauti leidimą įkeisti būstą (pavyzdžiui, imant kreditą

¹⁰⁸ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Trečioji knyga. Šeimos teisė. Vilnius: Justitia, 2002, p. 108 – 109.

¹⁰⁹ BLIUVAITĖ. Sandra. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3 (61), p. 44.

¹¹⁰ Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija. *Žmogaus teisės: tarptautinių dokumentų rinkinys*. Vilnius: Mintis, 1991.

būstui pirkti) teismui pateikiamos ir šeimos pajamos. Teismas išnagrinėja prašymą per penkias darbo dienas, per septynias dienas galima jį apskųsti. Tačiau dažnai pasitaiko situacijų, kai tvarkinga, besiruošianti savo būstą statyti ar didinti šeima, leidimų iš teismo negauna arba turi ilgai aiškinti ir įrodinėti, kad vaikai neliks be stogo virš galvos.

Situaciją galima pailustruoti pavydžiu. Štai nepilnamečių vaikų turinti šeima parduoda butą, norėdama įsigyti didesnę. Šeimos buto pardavimas ir naujo įsigijimas paprastai reikalauja tam tikro laiko (būsto išsirikimas, įrengimas ir pan.). Taigi būtina tam laikotarpiui būstą nuomoti. Šiuo atveju kyla problema: teismui būtina pateikti dokumentus (pavyzdžiui, preliminariąją sutartį), kad vaikai neliks be pastogės, o šis procesas užtrunka, tad neretai prarandamas buto pirkėjas. Taigi nutrūksta naudingas sandoris, sugaištamas laikas. Siekdami išvengti tokių situacijų, asmenys sudarinėja fiktyvias preliminarias sutartis su draugais ar giminėmis.

Taip pat nemaža problema tampa asocialių asmenų šeimos turto (būsto) pardavimas. Praktikoje pasitaiko atvejų, kai nekilnojamojo turto prekybos tarpininkai, piktnaudžiaudami savo kompetencija ir stokodami sąžiningumo, padeda asocialioms šeimoms paruošti prašymus teismui dėl leidimo parduoti šeimos turtą gavimo. Šie prašymai dažnai motyvuojami fiktyviais dokumentais. Dažniausiai nurodomi kiti butai yra net neperkami, taigi be namų lieka asocialių asmenų nepilnamečiai vaikai.

Tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad negatyvius pasekmes gali turėti ir teismo atsisakymas išduoti leidimus šeimos turtui parduoti. Dažniausiai asocialus asmenys turi nemažai skolų už komunalines paslaugas, įvairių skolinių įsipareigojimų, taip pat būna sudarę įvairias preliminarias sutartis, tad tai gali privesti prie buto pardavimo iš varžytinių.

Darbo autoriaus manymu, aptariamąs problemas galima spręsti teismui aktyviau bendradarbiaujant su vaikų teisių apsaugos tarnybomis, įvedant griežtesnę notaro kontrolę ir pan.

3.3. Būsimo gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutartis

Prieš pasirašydamos konkrečią gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutartį, šalys pereina ilgesnį ar trumpesnį ikisutartinių santykių etapą, kurio trukmė priklauso nuo sutarties dalyko, jo vertės ir daugelio kitų aplinkybių. Kai šalys yra nutarusios sudaryti nekilnojamo turto pirkimo – pardavimo sutartį, bet reikia atlikti įvairius veiksmus prieš kreipiantis į notarą dėl sutarties patvirtinimo, CK numatyta preliminarioji sutartis.

Galiojančiame CK pirmą kartą pavartota preliminarosios sutarties sąvoka (CK 6.165 str.). Preliminariąją (*prae* – prieš; *limen* – pradžia) sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą - pagrindinę – sutartį.

Preliminariajai sutarčiai formuluojami tokie reikalavimai kaip rašytinė forma, be to, joje turi būti nurodytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti. Kitos, pagrindinės sutarties esminės sąlygos turi būti nurodytos preliminariojoje sutartyje, kad būtų aiškus šalių ketinimas, kokią būtent sutartį jos įsipareigoja sudaryti ateityje.

Norint tiksliau apibrėžti preliminarinę sutartį, galima išskirti tam tikrus jos ypatumus:

1. Ikisutartinių santykių reguliavimas yra preliminariosios sutarties specifika;
2. Šios sutarties esmė ir išskirtinumas glūdi vienintelėje įstatymu apibrėžtoje pareigoje – ateityje aptartomis sąlygomis sudaryti pagrindinę sutartį;
3. Prievoliųjų įsipareigojimų atsiradimas gali būti siejamas tik su preliminariojoje sutartyje šalių prisiimtais įsipareigojimais;
4. Preliminariosios sutarties atsiradimas CK neatima šalims galimybės naudoti kitus ikisutartinius dokumentus. Tačiau dokumentai gali būti pripažinti preliminariniais sutartimi, jeigu jų turinys sukuria šalims prievoliuosius teisinius santykius¹¹¹.

Galimybė sudaryti preliminarinę sutartį dėl būsimą gyvenamojo namo ar buto numatyta CK 6.401 straipsnyje. Pirkėjas – fizinis asmuo gali sudaryti preliminarinę gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį, pagal kurią pardavėjas – juridinis asmuo įsipareigoja 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 įsipareigoja pastatytą gyvenamąjį namą ar butą nupirkti už preliminariojoje sutartyje nurodytą kainą (CK 6.401 str. 1 d.).

Svarbu pažymėti tai, kad preliminariosios sutarties instituto įtvirtinimas CK neatima galimybės naudoti kitus ikisutartinius santykius. Aukščiausias Teismas išaiškino, kad šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, siekdamos užtikrinti, kad ji bus vykdoma, gali pasinaudoti kitais prievoliųjų užtikrinimo būdais (pavyzdžiui, netesybomis, įkeitimu). Teismas kartu akcentavo, kad preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos¹¹².

Taigi CK normos draudžia **rankpinigiais** užtikrinti sandorius, kuriems reikalingas notarinis patvirtinimas. Rankpinigių vartojimas apsisprendus pirkti nekilnojamą turtą Lietuvoje nuo seno labai paplitęs, tad šio turto pirkėjus ir pardavėjus atpratinti įsisenėjusių tradicijų labai problematiška. Tikslinga trumpai aptarti rankpinigių instituto reikšmę ir ypatumus sudarant gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartis.

Norint įsigyti gyvenamąjį namą ar butą, iškyla šie klausimai: paskolos ėmimo, būsto paieškos, išsikraustymo iš senojo ir įsikraustymo į naująjį būstą ir t.t. Visi šie veiksmai reikalauja

¹¹¹ PAPIRTIS, L. V. Preliminarioji sutartis. *Jurisprudencija*: mokslo darbai, 2002, Nr. 28 (20), p. 105.

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 02 02 nutartis c. b. Ž. S. v. H. C., Nr. 3K- 7 – 23/2000.

atitinkamo laiko. Tad, siekiant tikrumo, jog sandoris iš tiesų įvyks, rašoma rankpinigių sutartis. Žmonės, ketinantys įsigyti nekilnojamą turtą, anksčiau galėjo duoti didesnę pinigų sumos dalį, kuri pagal galiojusio CK 222 straipsnį buvo užskaitoma būsimų mokėjimų sąskaiton.

Rankpinigius galima supainioti su avansu. Tačiau nuo pastarojo rankpinigius skiria trys funkcijos – mokamoji, įrodomoji ir užtikrinamoji. Avansas, kaip ir rankpinigiai, atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomąją funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje)¹¹³. Tačiau avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos, todėl šalis, sumokėjusi jį, turi teisę reikalauti jį gražinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, neturi jo gražinti dvigubai. Aukščiausiasis Teismas, panaikindamas apeliacinės instancijos teismo nutartį, akcentavo, kad ne visas pinigų sumas, perduodamas vienos šalies kitai, kada ir kaip jas beįvardytų šalys, galima laikyti rankpinigiais, o tik tokias, kurios atitinka visus CK 222 straipsnio reikalavimus. “Dėl šios priežasties teisėjų kolegija nesutinka su apeliacinės instancijos teismo motyvais, kad prievoliniams santykiams, kurie atsiranda dėl rankpinigių sutarties sudarymo, pakanka šalių dalyvavimo, rašytinės sutarties formos ir to fakto, kad sutartyje būtų nurodyta, jog perduodama pinigų suma yra rankpinigiai. Teisėjų kolegija nurodo, kad teisinių santykių kvalifikaciją lemia ne šalių pavartota terminologija, o tų santykių turinys, kaip tuos santykius šalys beįvardintų”, - konstatuojama nutartyje¹¹⁴.

Rankpinigiai, kaip pinigai, iš anksto duodami pirkimo - pardavimo sutarčiai ar pasižadėjimui patvirtinti, buvo naudojami perkant ir parduodant nekilnojamąjį turtą net neįtariant, kad dėl jų vartojimo teisinėje praktikoje nėra vieningos nuomonės. Pvz., notarinėje praktikoje laikomasi nuostatos, kad rankpinigių susimokėjimas garantuoja sutarties sudarymą ateityje. Tačiau kilus teisminiams ginčams, šie klausimai buvo sprendžiami labai įvairiai.

Įvairiai rankpinigiai traktuojami ir užsienio valstybėse. Pavyzdžiui, Prancūzijoje jie laikomi atsisakymo (netesėjimo) mokesčiu. Juos sumokėjusi šalis gali atsisakyti sutarties, sumokėjusi dvigubą rankpinigių sumą (Prancūzijos CK 1590 str.). Vokietijoje, Šveicarijoje rankpinigiai suprantami kitaip: šalis, neįvykdžiusi prievolės, užtikrintos rankpinigiais, paprastai privalo atlyginti ir tuos nuostolius, kurių jie nepadengia. Tai galima sulygtinti su mūsų preliminaria sutartimi su nuostolių atlyginimu neįvykdžius sutarties.

Grįžtant prie preliminariosios sutarties instituto, svarbu pažymėti, jog ši sutartis turi būti rašytinė, joje privalu nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti.

¹¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 02 02 nutartis c. b. Ž. S. v. H. C., Nr. 3K- 7 – 23/2000.

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 02 02 nutartis c. b. Ž. S. v. H. C., Nr. 3K- 7 – 23/2000.

Požiūris į ikisutartinius santykius įvairiose valstybėse turi specifinių ypatybių. Prancūzijoje tiek doktrinoje, tiek teismų praktikoje ikisutartiniu susitarimu laikomi visi preliminariniai susitarimai, kuriuos šalys pasiekia derybose. Ne taip svarbu, kaip tie susitarimai bus įforminami – svarbiausia, kad šie šalių ketinimai aiškiai būtų išreikšti. Anglijoje, priešingai, nei teisės doktrina, nei teismų praktika nepripažįsta preliminariųjų sutarčių. Taigi kiekvienoje valstybėje elgiamasi skirtingai, o to priežastys gali būti pačios įvairiausios.

Dabartiniu metu išanalizavus vis didėjančių skaičių preliminariųjų sutarčių galima teigti, kad didžioji dalis sudaromų sutarčių yra nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartys. Jose nurodomas sutarties dalykas: žemė, gyvenamieji namai, jų dalys, butai, pastatai, kitoks nekilnojamas turtas. Sutartyse, kiek tai nustato įstatymas bei susitaria šalys, dalykas kiek galima konkrečiau identifikuojamas. Pastaruoju metu vis daugiau preliminariųjų sutarčių sudaroma rengiant lizingo sutartis.

Gyvenamojo namo ar buto statybos preliminariojoje sutartyje privalo būti nurodytos šios sąlygos (CK 6.401 str. 2 d.):

- 1) pirkėjo teisė per 10 dienų nuo sutarties sudarymo dienos atsisakyti preliminariosios sutarties;
- 2) būsimą gyvenamojo namo ar buto kainą ir jos patikslinimo ar pakeitimo sąlygas;
- 3) sutarties dalyko aprašymai ir darbai, kuriuos privalo atlikti pardavėjas;
- 4) gyvenamojo namo ar buto statybos terminai; klaidų ir broko ištaisymo terminai;
- 5) ar į kainą įeina aplinkos sutvarkymas;
- 6) teisė į gyvenamą namą ar butą suvaržymai (tiek esantys, tiek būsimi);
- 7) rangovas, architektas, inžinierius ir kiti statybą ir jos priežiūrą atliksiantys asmenys;
- 8) žemės sklypo, kuriame bus statomas namas ar butas, teisinis statusas ir nusipirkusio gyvenamąjį namą ar butą pirkėjo teisės į žemės sklypą.

Įstatymas pardavėjui suteikia teisę reikalauti iš pirkėjo atlyginti nuostolius, kurių pardavėjas patirtų, jeigu pirkėjas įgyvendintų CK 6.401 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytą teisę (t.y. per 10 dienų atsisakytų preliminariosios sutarties). Tokių atlygintinų nuostolių dydis negali viršyti 1/5 procento pirkimo – pardavimo sutartyje nurodytos gyvenamojo namo (buto) kainos (CK 6.401 str. 3 d.). Preliminariojoje sutartyje gali būti numatyta, kad pirkėjas finansuoja gyvenamojo namo ar buto statybą sutartyje numatytomis sąlygomis, o pardavėjas atlieka užsakovo funkcijas. Šiuo atveju visišką nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą ar butą pirkėjas įgyja nuo visos preliminariojoje sutartyje numatytos statybos kainos sumokėjimo (CK 6.401 str. 5 d.).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, jog CK 6.165 straipsnis turi būti aiškinamas sistemiškai su CK 6.401 straipsniu, pabrėždamas, kad tik pirkėjas – fizinis asmuo – turi teisę per dešimt dienų atsisakyti nepastatyto gyvenamojo namo ar buto preliminariąją pirkimo

– pardavimo sutarties. “Pardavėjui teisė atsisakyti preliminariosios sutarties nenumatyta. Taigi darytina išvada, kad CK 6.165 straipsnyje įtvirtintos bendrosios normos dėl preliminariosios sutarties turi būti taikomos tiek, kiek jos neprieštarauja specialiosioms teisės normoms dėl konkrečios sutarties (CK 6.401 str.) ir tarp šalių sudarytos sutarties esmei”, - pažymima Teismo nutartyje¹¹⁵.

Prelimnariosios sutarties esmė glūdi šioje *vienintelėje* įstatymu apibrėžtoje pareigoje – ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, taip pat ir gyvenamojo namo (buto) pirkimo - pardavimo sutartį. Tačiau gali kilti klausimas, kaip bus, jei šalis, pavyzdžiui, būsimasis pardavėjas, pasirašęs preliminarią sutartį, ims ir parduos daiktą ne preliminariojoje sutartyje įvardytam pirkėjui. Dažniausiai, be šios įstatymu nustatytos sąlygos, preliminariojoje sutartyje šalys gali nustatyti ir daugelį kitų papildomų sąlygų, kurios užtikrintų būsimos sutarties sudarymą. Taip būsimieji pirkėjai iš pardavėjų reikalauja neatlikti *jokių veiksmų*, kurių pasekmė būtų trečiųjų asmenų tiesioginių ar netiesioginių teisių į daiktą atsiradimas. Šis pardavėjo priimtas įsipareigojimas pirkėjui yra svarbus argumentas ir teisinis garantas dėl būsimos sutarties sudarymo.

Kalbant apie reikalavimą nustatyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti, egzistuoja taisyklė: jeigu pagrindinės sutarties sudarymo terminas nenumatytas, ji turi būti sudaryta per metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo. Problemiška vertinti situaciją, kai pagrindinė sutartis būtų sudaryta praleidus preliminariojoje sutartyje nurodytą terminą ar įstatymu nustatytą vienerių metų terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti. Tikėtina, kad jeigu šalys tokią sutartį pasirašė praleidus terminą, joms nekilo tarpusavio problemų dėl sutarties sudarymo. Tačiau būtina turėti omenyje vieną svarbią aplinkybę. Pasibaigus pagrindinės sutarties sudarymo terminui išnyksta teisė reikalauti kitos šalies sudaryti sutartį preliminariojoje sutartyje numatytomis sąlygomis.

Prelimnariosios sutarties pasibaigimas siejamas su pagrindinės sutarties pasirašymu. CK 1.165 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia.

Turbūt galima teigti, kad preliminarioji sutartis perėmė rankpinigių sutarties funkciją ikisutartiniuose santykiuose. Darbo autorius mano, jog sudarius preliminarią sutartį ir kilus ginčui, problemiščiau įrodinėti patirtus nuostolius. Su rankpinigiais paprasčiau: netesybų atveju šalis praranda rankpinigiams lygią ar turi grąžinti dvigubą sumą.

¹¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 09 13 nutartis c. b. V. *Maniušienė v. UAB “Progresyvos investicijos”*, Nr. 3K – 3 – 451/2004.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

Darbo temos analizė ir iškelti uždaviniai leidžia formuluoti šias pagrindines išvadas.

1. Sandoriai, kuriais yra disponuojama nekilnojamuoju daiktu (turtu), jis valdomas ar naudojamas, visuomet yra vertinami kaip itin svarbūs juos sudarantiems asmenims. Gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutartis galima laikyti ypatingai svarbiomis civilinių teisinių santykių kontekste: šią svarbą lemia gyvenamojo namo (buto), kaip civilinių teisių objekto, išskirtinis vertingumas. Aptariamų sutarčių objektas, teisinio reglamentavimo specifika leidžia jas išskirti į atskirus civilinės teisės institutus. Gyvenamųjų namų (butų) statybos sutartį ir gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutartį skiria sutarties dalykas. Gyvenamųjų namų statybos rangos sutarties dalykas yra darbų rezultatas, kai sukuriamas materialus objektas – gyvenamasis namas. Tuo tarpu gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties dalykas yra pats nekilnojamas daiktas – gyvenamasis namas (butas). Pastarąja sutartimi nesukuriamas joks materialus objektas.

2. Turbūt pačia didžiausia problema, susijusia su gyvenamųjų namų (butų) statybos rangos sutartimi, galime įvardinti nepakankamą sutarties turinio sąlygų aptarimą. Gyvenamojo namo (buto), kaip ir kiekvieno kito objekto, statybos sėkmė priklauso ne tik nuo užsakovo bei rangovo kompetencijos, dalykinių bei profesinių savybių, bet ir nuo rangos sutarties sąlygų aptarimo. Kuo daugiau galimų niuansų atsispindės statybos rangos sutarties turinyje, kuo daugiau sąlygų bus aptariama, tuo mažesnė tikimybė, kad tarp šalių kils konfliktas, kuris neretai baigiasi bylinėjimusi teisme. Problema tampa tai, kad tik bendrais bruožais aptariamos rangos sutarties sąlygos vėliau lemia daugybę neaiškumų.

Viena svarbiausių problemų galima laikyti įrodinėjimo pareigos paskirstymą tarp šalių konkrečiu atveju. Neretai sutarties šalių galimybės įrodyti nuostolius yra ribotos, tad išieškoti kompensaciją už patirtus nuostolius yra sudėtinga ar neįmanoma. Todėl, sudarant gyvenamųjų namų (butų), kaip ir kiekvieno kito objekto, statybos rangos sutartis, sutartyje būtina labai gerai apmąstyti visus su sutarties šalių atsakomybe susijusius klausimus. Šalims nepatartina pasitenkinti standartinėmis rangos sutarties sąlygomis, o įvesti naujų punktų. Sudarant gyvenamųjų namų (butų) statybos rangos sutartis, siūlytina atsižvelgti į tarptautinių organizacijų (pavyzdžiui, FIDIC) siūlomas rangos sutarčių sąlygas:

- siūlytina nustatyti netesybas (viršutinę ribą), kurias turėtų apmokėti kaltoji šalis praleidus sutartyje numatytus terminus;
- esant ribotoms galimybėms įrodyti nuostolius, siūlytina nustatyti kaltosios šalies pareigą sumokėti netesybas;

- nustatyti reikalavimo dėl kokybės trūkumų ištaisymo tvarką ir terminus tais atvejais, jeigu rangovas trūkumų neištaisytų;

- sutartyje siūlytina išvardinti esminius sutarties pažeidimus ir nurodyti už juos taikomas sankcijas;

- nustatyti užsakovo teises tuo atveju, kai rangovas nevykdo užsakovo reikalavimų;

- sutartyje siūlytina nustatyti, jog atlyginami tik tiesioginiai šalių nuostoliai ir nurodant atlyginamų nuostolių viršutinę ribą;

- sutartyje reikėtų nustatyti rangovo teisę sustabdyti ar sulėtinti darbą, kai užsakovas laiku neatlieka sutartų mokėjimų;

- reikėtų maksimaliai suderinti įrodinėtinų aplinkybių įrodinėjimo pareigos paskirstymą šalims.

3. Gyvenamųjų namų ir butų pirkimo – pardavimo sutartis – viena iš nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo sutarties rūšių, kurias įstatymas nustato atsižvelgiant į skirtingus reikalavimus tam tikrų nekilnojamųjų daiktų civilinei apyvartai. Gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties teisinio reglamentavimo analizė leidžia identifikuoti kai kurias aktualesnes teisinio reglamentavimo ir praktines problemas:

- gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties teisinio reglamentavimo spraga galima laikyti nepakankamą sutarties dalyko detalizavimą (CK 6.396 str. 1 d.). Jeigu sutarties dalyko sąlyga nebus suderinta, sutartis, netgi patvirtinta notaro, negalios. CK nustatyta, kad sutartyje privalu nurodyti duomenis apie nekilnojamąjį daiktą, tačiau ši nuostata nekonkretinama. Aiškus duomenų pakankamumo kriterijaus nenustatymas leidžia šią nuostatą įvairiai interpretuoti. Tačiau nustatyti visus duomenis, reikalingus apibūdinti nekilnojamąjį daiktą, būtų netikslinga. Siūlytina apsiriboti nustatant vertinamuosius kriterijus, pagal kuriuos būtų galima spręsti, kuriuos nekilnojamojo daikto duomenis nurodyti būtina.

- viena iš esminių gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties sąlygų yra jo kaina. Praktikoje problemų sukelia neadekvati, akivaizdžiai neatitinkanti gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo kaina, už kurią parduodamas gyvenamasis namas ar butas. Toks gyvenamojo namo ar buto kainos ir jo realios vertės disbalansas neretai tampa pagrindu ginčyti pirkimo – pardavimo sutartį.

- svarbus reikalavimas aptarti esminę gyvenamųjų namų (butų) pirkimo – pardavimo sutarties sąlygą – asmenų, išsaugančių teisę naudotis gyvenamuoju namu (buto), sąrašas bei jų teisių turinio nurodymas. Be šios esminės sąlygos sutartis laikoma nesudaryta.

- galiojantis CK įtvirtino svarbią naujovę: nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo. CK nepalikus nuostatos, kad nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį per tris mėnesius būtina įregistruoti viešame registre ir tai, kad sutarties

registracija šalių teisėms ir pareigoms pagal sutartį nebeturi reikšmės, kelia kai kurias praktines problemas: neįregistravęs sutarties pirkėjas negali jos panaudoti prieš trečiuosius asmenis kilus ginčui; nekilnojamojo daikto sandorio neįregistravimas apsunkina paveldėjimo dokumentų tvarkymą. Tai, jog nenumatyta atsakomybė už normos, įpareigojančios įregistruoti sandorį, nevykdymą, apsunkina tolimesnius šalių veiksmus. Šiuo atveju siūlytina stiprinti notarų vaidmenį, įpareigojant juos internete registruoti visus per 24 valandas įvykusius sandorius.

- CK naujovė – nuosavybės teisės perėjimo momento susiejimas su priėmimo – perdavimo akto pasirašymu. Problema atsiranda tada, kai pardavėjas nenori išsikelti iš teoriškai perduoto, bet praktiškai neatlaisvinto gyvenamojo namo (buto). Išskeldinti tenka teismo keliu, o išsireikalauti baudas ir netesybas beveik neįmanoma, nes jau sudaryti perdavimo dokumentai, kuriuose nenurodytos sudrausminimo priemonės. Praktikoje aptariamasis priėmimo – perdavimo aktas savo tikrosios funkcijos neatlieka.

- tam tikros problemos kyla parduodant gyvenamąjį namą (butą), priskirtą šeimos turtui. Siekiant išvengti fiktyvių dokumentų, įrodančių, kad nepilnamečių vaikų teisės parduodant būstą nebus pažeistos, teismui reikėtų glaudžiau bendradarbiauti su vaikų teisių apsaugos tarnybomis, skatinti atsakingesnę notarų darbą.

- pozityviai vertintina CK naujovė - galimybė atsiskaitymą pagal šią sutartį organizuoti per notaro depozitinę sąskaitą. Ši CK 6.344 straipsnyje numatyta mokėjimo schema maksimaliai apsaugo abiejų sutarties šalių interesus – sutarties pasirašymo metu pirkėjas sutarties kainą sumoka į notaro depozitinę sąskaitą, o pardavėjui pinigus notaras perduoda po sutarties įregistravimo viešame registre. Tačiau šis atsiskaitymo būdas dėl palyginus didelės nekilnojamojo daikto vertės, nepasitikėjimo notarais ar tiesiog dėl informacijos trūkumo kol kas dar nėra plačiai naudojamas.

Hipotezė pasitvirtina. Asmenys gali patirti nuostolių, kai sudaromos šalims rizikingos sutartys siekiant minimizuoti mokesčius ir notarines rinkliavas. Tokiose sutartyse pateikiama fiktyvi parduodamo gyvenamojo namo ar buto kaina, neatitinkanti realiai suldytos sumos. Šiuo atveju rizika tenka pirkėjui, nes restitucijos atveju jis atgautų nurodytą fiktyvią sumą, o likusioji dalis galėtų būti sugrąžinta tik pardavėjo gera valia arba pirkėjui sugebėjus įrodyti tikrąją kainą teisme. Šią problemą ypač sunku išspręsti teisiškai: įtvirtinus draudimą nurodyti realią už gyvenamąjį namą ar butą mokamą sumą, mokesčiai ir notarinės rinkliavos šalims taps “neįkandamos”. Iš kitos pusės – tokios sutartys tampa aferistų pasipelnymo šaltiniu.

SANTRAUKA

Darbo tikslas yra išanalizuoti gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutartis, atskleidžiant jų reikšmę ir ypatybes sutarčių teisės kontekste, įvertinant naujoves, reglamentuojamas naujojo Lietuvos Respublikos CK.

Pagrindinės sprendžiamos problemos yra gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutarčių naujovių pritaikymas praktikoje, taip pat ieškojimas būdų, kaip užkirsti kelią aptariamų sutarčių nevykdymui. Darbo tyrimas remiasi Lietuvos Respublikos CK normų, reglamentuojančių gyvenamųjų namų (butų) statybos ir pirkimo – pardavimo sutartis, analize, taip pat teismų praktika aptariamų sutarčių srityje.

Problema tampa tai, kad tik bendrais bruožais aptariamos rangos sutarties sąlygos vėliau lemia daugybę neaiškumų. Sudarant gyvenamųjų namų (butų), kaip ir kiekvieno kito objekto, statybos rangos sutartis, sutartyje būtina labai gerai apmąstyti visus su sutarties šalių atsakomybe susijusius klausimus. Taip pat siūlytina atsižvelgti į tarptautinių organizacijų (pavyzdžiui, FIDIC) siūlomas rangos sutarčių sąlygas.

Gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo sutarties teisinio reglamentavimo spraga galima laikyti nepakankamą sutarties dalyko detalizavimą. Siūlytina nustatyti vertinamuosius kriterijus, pagal kuriuos būtų galima spręsti, kuriuos nekilnojamojo daikto duomenis nurodyti būtina.

Praktikoje problemų sukelia neadekvati gyvenamojo namo (buto) pirkimo – pardavimo kaina, už kurią parduodamas gyvenamasis namas ar butas. Toks gyvenamojo namo ar buto kainos ir jo realios vertės disbalansas neretai tampa pagrindu ginčyti pirkimo – pardavimo sutartį.

Tam tikros problemos kyla parduodant gyvenamąjį namą (butą), priskirtą šeimos turtui. Siekiant išvengti fiktyvių dokumentų, įrodančių, kad nepilnamečių vaikų teisės parduodant būstą nebus pažeistos, teismui reikėtų glaudžiau bendradarbiauti su vaikų teisių apsaugos tarnybomis, skatinti atsakingesnę notarų darbą. Pozityviai vertintina CK naujovė - galimybė atsiskaitymą pagal šią sutartį organizuoti per notaro depozitinę sąskaitą.

SUMMARY

Peculiarities of the concluding and implementation of dwelling-houses (apartment houses) house-building and sale and purchase contracts.

The aim of a thesis is to analyze dwellinghouses (flats) house-building and sale and purchase agreements, disclosing its significance and specific features in the context of the agreement law, estimating innovations, regulating by the new civil code of the Republic of Lithuania.

Application of novelties of dwellinghouses and flats house-building and sale and purchase agreements in practice, searching of ways to stop not and/or wrong discharging of the analyzed agreements are main decisive problems of the thesis. Work research is based on legal regulations of civil code of the Republic of Lithuania, which regulate dwellinghouses and flats house-building and sale and purchase agreements, analyzing judicial practice in the sphere of analyzing agreements.

Problems appear when work by contract is agreed only in general outline, because it causes a lot of unclearness in future. Concluding dwellinghouses (flats) house-building contracts it is necessary very good to think about responsibility issues of parties. Also it is suggest to take into consideration conditions of the work by contract agreements provided by international organizations (e.g. FIDIC).

Dwellinghouses and flats sale and purchase agreements gaps in regulation may be kept insufficient detail of an object of an agreement. It is suggested to ascertain criteria, by which it may be decided, which data of real estate should be indicated.

Unconformable price of dwellinghouses and flats sale and purchase agreements causes problems in practice. Such disbalance between price and real cost of real estate usually becomes basis to bring a lawsuit to the court.

Certain problems appears when the object is dwellinghouse which is ascribed as a family property, because it could be made fake documents proving, that rights of underage children will not be infringed. It is appreciate the innovation of the civil code – ability to render the account through a deposit account of a notary.

ŠALTINIAI IR LITERATŪRA

Tarptautiniai teisės aktai

1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija. *Žmogaus teisės: tarptautinių dokumentų rinkinys*. Vilnius: Mintis, 1991.

Lietuvos Respublikos norminiai teisės aktai

2. Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 31 - 953.
3. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios*, 1992, Nr. 28 – 810.
4. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas, patvirtintas 2002 02 28 įstatymu Nr. IX – 743. Vilnius: Poligrafija ir informatika, 2003.
5. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Oficialių dokumentų tekstai su pakeitimais ir papildymais iki 2002 m. sausio 1 d. Vilnius: Saulužė, 2002.
6. Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 30 - 856.
7. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 78 – 2360.
8. Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas. *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31 – 1010.
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas “Dėl verslo liudijimų išdavimo gyventojams tvarkos”. *Valstybės žinios*, 2002, Nr. 112 – 4992.
10. Lietuvos Respublikos įstatymas “Dėl 1961 10 05 Hagos konvencijos “Dėl užsienio valstybėse išduotų dokumentų legalizavimo panaikinimo” ratifikavimo. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 92 – 2151.
11. Lietuvos Respublikos branduolinės energetikos įstatymas. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 119 – 2771.
12. Statybos techninis reglamentas 2.01.01(1): 1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis pastovumas ir patvarumas”. *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 112 - 3260.
13. Statybos techninis reglamentas 2.01.01(2): 1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 17 - 424.
14. Statybos techninis reglamentas 2.01.01(3): 1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Higienos, sveikatos, aplinkos apsauga”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 8 - 215.
15. Statybos techninis reglamentas 2.01.01(4): 1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 8 - 216.

16. Statybos techninis reglamentas 2.01.01(5): 1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo”. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 8 - 216.

SPECIALIOJI LITERATŪRA

17. *ADOMAVIČIENĖ, O.* Notariato įstatymo pakeitimai – žmonių labui. *Justitia*, 2003, Nr. 1 – 2.
18. *BAIKŠTYS, Liutauras.* Statybos rangos sutarčių sąlygų geros praktikos pavyzdžiai. Lietuvos advokatūra, 2006, Nr. 2, p. 10 – 13.
19. *BERG, A. G.* Drafting Commercial Agreements. London, Edinburg: Butterworths, 1991.
20. *BLIUVAITĖ, Sandra.* Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, Nr. 3, p. 28 – 47.
21. *Civilinė teisė.* Prievolių teisė. Vilnius: Vilniaus teisės universitetas, 2004.
22. *DAMBRAUSKAS, Eugenijus.* Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties. *Juristas*, 2004, Nr. 4, p. 13 – 16.
23. *DAMBRAUSKIENĖ, G. ir kiti.* Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004, p. 217.
24. *DUBINAS, V.* Nekilnojamojo turto rinka. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997.
25. *GAIVENIS, V.* Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, Nr. 1.
26. *HANSELER, P.; HOCHSTRASSER, D.* Real Estate in Switzerland. Basle: Helbing & Lichtenhahn, 1996.
27. *JOVSA, Erikas.* Nekilnojamojo daikto pardavimas pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą. *Turtas*, 2002., Nr. 60.
28. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras.* Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. Vilnius: Justitia, 2001.
29. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras.* Trečioji knyga. Šeimos teisė. Vilnius: Justitia, 2002.
30. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras.* Šeštoji knyga, Prievolių teisė (I), d.1. Vilnius: Justitia, 2003.
31. *MIKELĖNAS, Valentinas.* Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.
32. *MITKUS, Sigitas.* Sutartiniai teisiniai santykiai statyboje. *Teisė*, 2003, Nr. 49, p. 76 – 84.
33. *NEKROŠIUS, Ipolitas; NEKROŠIUS, Vytautas; VĖLYVIS, Stasys.* Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999.
34. *NEKROŠIUS, Vytautas.* Neprieštaravimas geriems papročiams – viena iš prievolių galiojimo sąlygų. *Teisės problemos*, 1995, Nr. 1.

35. *NORKŪNAS, A.* Sąžiningumo principo įgyvendinimas. *Jurisprudencija: mokslo darbai*, 2003, t. 42 (34), P. 5 – 11.
36. *PAPIRTIS, Leonas Virginijus.* Preliminarioji sutartis. *Jurisprudencija: mokslo darbai*, 2002, t. 28 (20), p. 105 – 111.
37. *RAPOLAS, Evaldas.* Nekilnojamojo turto snadorių viražai. Statome namą, 2004 m. balandžio 30 d.
38. *STANISLOVAITIS, R.* Lietuvos komercinė teisė. Vilnius: Ekonomikos mokymo centras, 2003.
39. *ŠATAS, J.* Prievolių teisinis reguliavimas vidaus ir tarpautinėje komercijoje. Kaunas: Technologija, 1999.
40. *VASARIENĖ, D.* Civilinė teisė: paskaitų ciklas. Vilnius: Vilniaus vadybos kolegija, 2002.
41. *VITKEVIČIUS, P. ir kiti.* Civilinė teisė: vadovėlis. Kaunas: Vija, 1998.
42. *БРАГИНСКИЙ М. И., ВИТРЯНСКИЙ В. В.* Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 1997.
43. *Валявина, Ж. Ж. и др.* Гражданское право: учебник, т. 2. Москва: Проспект, 2003.
44. *Верб, С.* Гражданские правоотношения и их структурные особенности. Сборник статей. Свердловск, 1975.
45. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. Prieiga per internetą: <http://wbase.duma.gov.ru/nts/vdoc.asp?kl=1836>.
46. *Жоффэ, О.* Обязательное право. Москва: Госюриздат, 1975.
47. *Михалева, Т. Н.* Недвижимость. Что необходимо знать при ее покупке и продаже. Москва: Юркнига, 2004.
48. *Садиков, О. Н. и др.* Комментарий по Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Москва: Контракт, Инфра – М, 1998.
49. *Тихомиров, Ж. А.* Публичное право. Москва: БЕК, 1995
50. *WINCUP, M. H.* Contract Law and Practice. The English System and Continental Comparisons. Deventer, Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1992, p. 75.
51. http://www.c-risk.com/Construction_Risk/CR_Exposures_01.htm>
52. http://www1.fidic.org/resources/contracts/ibc_feb2004/alderson_feb04.asp

Enciklopedijos, žodynai

53. *Даль, В.* Толковый словарь живого великорусского языка. Москва, 1955, т. 1.

Praktinė medžiaga

54. Principles of International Commercial Contracts. Rome: UNIDROIT, 1994.
55. The Principles of European Contract Law. Parts I and II. Prepared by Commission on European Contract Law / edited by O.Lando, H.Beale. The Hague: Kluwer Law International, 2000.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 02 02 nutartis c. b. *Ž. S. v. H. C.*, Nr. 3K- 7 – 23/2000.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 03 13 nutartis c. b. *E. Ravaitis v. M. Litvinas*, Nr. 3K – 3 – 426 / 2002.
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 02 27 nutartis c. b. *J. Pakuliavičienė v. B. Vernov*, Nr. 3K – 3 – 349/2002.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 09 10 nutartis c. b. *A. Džiuvienė v. Teismo antstolių kontora prie Kėdainių apylinkės teismo*, Nr. 3K – 7 – 1126/2002.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 09 16 nutartis c. b. *V. Jasukaitytė ir kt. v. E.Panusevič ir kt.*, Nr. 3K – 3 – 990/2002.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 09 23 nutartis c. b. *Vilniaus apskrities viršininko administracija v. A. Labanauskas ir kt.*, Nr. 3K – 3 – 1066/2002.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 09 13 nutartis c. b. *V. Maniušienė v. UAB “Progresyvios investicijos“*, Nr. 3K – 3 – 451/2004.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 11 29 nutartis c. b. *AB “Panevėžio statybos trestas“ v. UAB AK “Aviabaltika“*, Nr. 3K – 3 – 652/2004.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 02 23 nutartis c. b. *AB Ūkio bankas v. M. Karpenko*, Nr. 3K – 3 – 334/2005.
65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 04 11 nutartis c. b. *UAB “Senovė“ v. UAB “Vingio kino teatras“*, Nr. 3K – 3 – 218/2005.
66. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2004 06 23 sprendimas a. b. *AB Vilniaus bankas v. VĮ Registrų centras ir kiti*, Nr. A – 585/2004.