

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. lapkričio 3 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės, Artūro Driuko (pranešėjas) ir Andžej Maciejewski (kolegijos pirmininkas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovių individualios L. P. įmonės ir jos savininkės L. P. kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Sinteksus“ ieškinį atsakovėms individualiai L. P. įmonei ir jos savininkei L. P. dėl avanso ir palūkanų priteisimo bei pagal atsakovės individualios L. P. įmonės priešieškinį ieškovei dėl nuostolių atlyginimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių iš ikisutartinių santykių kilusių nuostolių atlyginimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė UAB „Sinteksus“ prašė teismo priteisti jai iš atsakovės individualios L. P. įmonės (toliau – ir įmonė) ir subsidiariai iš jos savininkės atsakovės L. P. 392 584,57 Eur negrąžintą avansą, 111 128,32 Eur palūkanas už naudojimąsi pinigais ir 6 procentų dydžio metines procesines palūkanas nuo priteistos sumos už laikotarpį nuo ieškinio padavimo dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
3. Ieškovė nurodė, kad 2007 m. rugsėjo 7 d. sudarė su atsakove individualia L. P. įmone preliminarąją pirkimo–pardavimo sutartį. Joje šalys susitarė, kad iki 2008 m. kovo 7 d. sudarys pagrindinę turto pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią atsakovė parduos, o ieškovė už 3 500 000 Lt (1 013 670,06 Eur) nupirks butą su rūsiu, esantį (*duomenys neskelbtini*) (toliau – ir butas, turtas).
4. Preliminariosios sutarties 4 straipsnio 1.1 punkte ieškovė įsipareigojo sumokėti įmonei 1 600 000 Lt avansą 2007 m. rugsėjo 20 d. Ieškovė banko pavedimu pervedė atsakovei individualiai L. P. įmonei 967 000 Lt (280 062,56 Eur), o 2007 m. spalio 1 d. grynaisiais pinigais sumokėjo dar 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso, taigi iš viso pagal šią sutartį ieškovė sumokėjo atsakovei 1 567 000 Lt (453 834,57 Eur) avansą.
5. Terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti šalių susitarimu (2008 m. kovo 6 d. priedu Nr. 1 prie preliminariosios sutarties) buvo pratęstas iki 2009 m. kovo 7 d., vėliau (2009 m. kovo 6 d. priedu Nr. 2) – iki 2010 m. kovo 7 d. Pasibaigus šiam terminui, tačiau šalims ir toliau neatsisakius ketinimų ateityje sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, 2014 m. birželio 3 d. buvo pasirašytas sutarties priedas Nr. 3, kuriuo šalys pagrindinę sutartį įsipareigojo sudaryti iki 2015 m. birželio 30 d.
6. Pagrindinė sutartis iki šalių sulygto termino pabaigos nebuvo sudaryta, nes ieškovei nepavyko gauti lėšų likusiai turto įsigijimo kainai apmokėti. Preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalyje šalys susitarė, kad jeigu pirkimo–pardavimo sutartis nustatytais terminais ir nurodytomis sąlygomis nesudaroma, pirkėjos pardavėjai sumokėta avansu suma turi būti pardavėjos grąžinama pirkėjai ne vėliau kaip per 30 dienų po pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo termino pabaigos. Taigi atsakovė individuali L. P. įmonė privalėjo grąžinti ieškovei 1 567 000 Lt (453 834,57 Eur) avansą ne vėliau kaip iki 2015 m. liepos 30 d., tačiau šios savo pareigos tinkamai neįvykdė. Atsakovė yra grąžinusi ieškovei iš viso 61 250 Eur avansą (60 400 Eur buvo grąžinti laikotarpiu nuo 2015 m. birželio 16 d. iki 2015 m. liepos 2 d., o 850 Eur – 2017 m. rugsėjo 12 d.), taigi pagal nurodytą sutarties sąlygą privalo grąžinti ieškovei dar 392 584,57 Eur.
7. Ieškovė taip pat nurodė, kad kadangi atsakovė iki šiol naudojasi ieškovės pinigais, tai už termino prievolei įvykdyti praleidimą jai kyla pareiga mokėti įstatyme nustatytas 6 procentų metines palūkanas už 392 584,57 Eur negrąžintą avansą kaip ieškovės minimalius nuostolius. Ieškovės skaičiavimu, nuo 2015 m. liepos 30 d. (preliminariojoje sutartyje nustatytos avanso grąžinimo datos) iki 2020 m. balandžio 16 d. (ieškinio pareiškimo teisme dienos) susidarė 111 128,32 Eur šių palūkanų suma. Be to, už atsakovės, individualios įmonės, prievolės ieškovei subsidiariai yra atsakinga įmonės savininkė atsakovė L. P.
8. Atsakovė individuali L. P. įmonė priešieškiniu prašė teismo priteisti jai iš ieškovės 275 139,01 Eur nuostolių atlyginimą ir 6 procentų metines procesines palūkanas nuo priteistos sumos už laikotarpį nuo ieškinio padavimo dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
9. Atsakovė nurodė, kad ieškovė 2007 m. rugsėjo 20 d. banko pavedimu pervedė į atsakovės individualios L. P. įmonės banko sąskaitą tik dalį sutarto avanso – 967 000 Lt (280 062,56 Eur), o likusią 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalį ieškovės vadovas R. R. žadėjo sumokėti prieš pasirašant pagrindinę sutartį, nurodęs, kad ieškovė neturi pakankamai lėšų avansui sumokėti, ir paprašęs atsakovės L. P. formaliai užfiksuoti (imituoti) avanso sumokėjimą. Kadangi šalių santykiai buvo labai geri, tai L. P. su tokiu prašymu sutiko. Taigi šalys buvo susitarusios, kad atsakovė išduos ieškovei pinigų priėmimo kvitą, patvirtinantį tariamą pinigų įnešimą į kasą, nors šio kvito išdavimo momentu pinigų ieškovė faktiškai nesumokėjo.
10. Atsakovė teigė, kad artėjant galutiniam pagrindinės sutarties sudarymo terminui ieškovės vadovas ir toliau tvirtino, jog ieškovė neturi ir

negauna lėšų sumokėti už butą, todėl jo nepirks, siūlė atsakovei ieškoti kito pirkėjo. Tuo metu dar nebuvo aišku, už kokią sumą ir kada pavyks parduoti butą kitam pirkėjui. Vis dėlto, įvertinus nekilnojamojo turto kainų pokyčius, jau buvo akivaizdu, kad atsakovės nuostoliai viršys preliminariosios sutarties 5 straipsnio 1, 2 dalyse nustatytą 50 000 Lt (14 481 Eur) baudos sumą, todėl atsakovė pranešė ieškovės vadovui, kad iš gražintinos avanso sumos ji išskaitys ieškovės turimą sumokėti baudą. Po derybų, kurios buvo baigtos 2015 m. birželio 6 d., ieškovė ir atsakovė susitarė, kad atsakovė gražins ieškovei 60 400 Eur sumą iš ieškovės faktiškai sumokėto 280 062,56 Eur avanso. Klausimą dėl likusio 219 662,56 Eur avanso grąžinimo, šios sumos ar jos dalies panaudojimo atsakovės patirtims nuostoliams padengti šalys nutarė išspręsti tada, kai bus parduotas butas.

11. Atsakovė nurodė, kad 2016 m. gruodžio 29 d. buvo sudaryta jos ir kitos pirkėjos – UAB „Gėlos užuovėja“ ginčo buto pirkimo–pardavimo sutartis. Sudarius šią sutartį, ieškovė ir atsakovė atnaujino derybas dėl avanso grąžinimo ir nuostolių kompensavimo. Derybos truko ilgai, nes skirtumas tarp preliminariojoje sutartyje nurodytos ir rinkos vertę tuo metu atitikusios kainos, už kurią ieškovė buvo įsipareigojusi nupirkti butą, ir kainos, už kurią pavyko parduoti butą, buvo didelis. Ieškovė nenorėjo kompensuoti atsakovei visų jos patirtų nuostolių, todėl šalys susitarė, kad atsakovė gražins ieškovei dar 850 Eur avanso dalį, o kita avanso dalis bus įskaityta atsakovės patirtims nuostoliams padengti. Ieškovei pažeidus tokį žodinį šalių susitarimą ir nesąžiningai reikalavus grąžinti avansą, atsakovė pareiškė šį priešieškinį ir prašė priteisti iš ieškovės nuostolių, kuriuos atsakovė patyrė dėl ieškovės atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį ir kurių nepadengė preliminariojoje sutartyje nustatyta bauda, atlyginimą. Atsakovė individuali L. P. įmonė teigė, kad jos patirtus nuostolius dėl nesudarytos pagrindinės sutarties sudaro turto kainos, už kurią ieškovė preliminarįją sutartimi buvo įsipareigojusi nupirkti turą, t. y. 3 500 000 Lt (1 013 670,06 Eur), ir turto rinkos vertės, nustatytos 2014 m. balandžio 15 d. turto vertinimo metu, t. y. 2 500 000 Lt (724 050,05 Eur), skirtumas, t. y. 289 620,01 Eur. Dalis šių nuostolių, t. y. 50 000 Lt (14 481 Eur), yra padengta atsakovei dalį ieškovės sumokėto avanso panaudojus (įskaicius) kaip baudą. Taigi ieškovė turi atlyginti atsakovei 275 139,01 Eur nuostolių.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

12. Vilniaus apygardos teismas 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimu tenkino dalį ieškinio: priteisė ieškovei UAB „Sinteksus“ iš atsakovės individualios L. P. įmonės ir subsidiariai iš atsakovės L. P. 378 103,57 Eur avansą, 58 795,10 Eur palūkanas, 6 procentų metines palūkanas iš atsakovės individualios L. P. įmonės ir subsidiariai 5 procentų metines palūkanas iš atsakovės L. P. už 378 103,57 Eur sumą, skaičiuojant jas nuo 2020 m. balandžio 20 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo; kitą ieškinio dalį ir priešieškinį atmetė; išsprėdė bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimą.
13. Teismas nustatė, kad ieškovė yra sumokėjusi atsakovei individualiai L. P. įmonei pagal ginčo preliminarįją sutartį iš viso 1 567 000 Lt (453 834,57 Eur) avansą. 2007 m. rugsėjo 20 d. ji pervėdė į atsakovės sąskaitą 967 000 Lt avansą o 600 000 Lt sumokėjo pagal kasos pajamų orderį. Nors atsakovė teigė, kad susitarė su ieškove išrašyti fiktyvų pinigų priėmimo kvitą dėl 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso sumokėjimo, tačiau šių aplinkybių neįrodė. Atsakovės individualios L. P. įmonės išduotame pinigų priėmimo kvite SSA Nr. 3138785, kurį pasirašė įmonės savininkė atsakovė L. P. ir ieškovės direktorius, nurodyta, kad 2007 m. spalio 1 d. ieškovės direktorius grynaisiais pinigais perdavė įmonei 600 000 Lt (173 772,01 Eur) sumą, kurios paskirtis – avansas pagal 2007 m. rugsėjo 7 d. preliminarįją pirkimo–pardavimo sutartį. Teismas laikė, kad atsakovių teiginius, jog ieškovė neturėjo 600 000 Lt (173 772,01 Eur) grynaisiais pinigais, todėl negalėjo šios sumos sumokėti, paneigia su dubliku ieškovės pateikti įrodymai, patvirtinantys, kad UAB „Fonbela“ pagal 2007 m. rugsėjo 14 d. kasos pajamų orderį sumokėjo ieškovei taip pat grynaisiais pinigais 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avansą pagal 2007 m. rugsėjo 14 d. pirkimo–pardavimo sutartį, šie pinigai buvo įtraukti į apskaitą ieškovės kasos knygoje ir ieškovės direktoriui pagal 2007 m. spalio 1 d. kasos išlaidų orderį Nr. 14 išmokėti ūkio išlaidoms.
14. Remdamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.165 straipsnio 4 dalimi, kurioje nustatyta vengiančios ar atsisakiusios sudaryti pagrindinę sutartį preliminariosios sutarties šalies pareiga atlyginti antrajai šaliai dėl to padarytus nuostolius, pirmosios instancijos teismas padarė išvadą, kad kaltoji dėl pagrindinės sutarties nesudarymo šalis yra ieškovė. Teismas pažymėjo, kad pati ieškovė pripažįsta, jog negavo lėšų turto kainai sumokėti, o preliminarįją sutartimi šalys nebuvo susitarusios, kad lėšų turto kainai sumokėti negavimas sudarys pagrindą atleisti ieškovę nuo įsipareigojimų pagal preliminarįją sutartį vykdymo. Taigi, būtent ieškovė buvo prisiėmusi lėšų turto kainai sumokėti negavimo riziką.
15. Tačiau, pirmosios instancijos teismo vertinimu, atsakovės šioje byloje nepagrindė jų įrodintų individualios L. P. įmonės nuostolių (prarastos galimybės piniginių vertės) atsiradimo fakto bei dydžio. Teismas pažymėjo, kad įmonė savo nuostoliais dėl pagrindinės sutarties nesudarymo laiko skirtumą (289 620,01 Eur) tarp kainos (3 500 000 Lt, arba 1 013 670,06 Eur), už kurią butą įsipareigojo nupirkti ieškovė pagal preliminariosios sutarties sąlygas, ir 2014 m. balandžio 15 d. buvusios šio turto rinkos vertės (2 500 000 Lt, arba 724 050,05 Eur), nustatytos 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje Nr. 14/04-43V. Teismas nurodė, kad prarastos galimybės piniginių vertė galėtų būti nustatoma taikant [CK 6.258 straipsnio](#) 5 dalyje nurodytą kainų skirtumo principą; kartu pažymėjo, kad, taikant šį principą, kiekvienu individualiu atveju reikia įvertinti ir nukentėjusios šalies elgesį. Nustačius, kad ši šalis pati elgėsi nesąžiningai ir savo veiksmais prisidėjo prie nuostolių atsiradimo ar jų padidėjimo, kitos šalies atsakomybė dėl prarastos galimybės piniginių vertės atlyginimo, remiantis [CK 6.259 straipsniu](#), gali būti sumažinta arba ji gali būti visiškai atleista nuo šios nuostolių dalies atlyginimo.
16. Teismas pažymėjo, kad, nesudarius pagrindinės sutarties preliminariosios sutarties priede Nr. 2 nurodytu terminu – iki 2010 m. kovo 7 d., šalių prievolė sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigė ([CK 6.165 straipsnio](#) 5 dalis). Šalys tik 2014 m. birželio 3 d. pasirašė priedą Nr. 3 prie preliminariosios sutarties, kuriuo įsipareigojo sudaryti pagrindinę sutartį preliminariojoje sutartyje nustatytomis sąlygomis iki 2015 m. birželio 30 d. Taigi daugiau nei 4 metus atsakovės nesaistė preliminariosios sutarties 4 straipsnio 2 dalies 2.1 punkte nustatytas įsipareigojimas neparduoti turto kitiems asmenims. Teismo vertinimu, byloje nėra įrodymų, kad šiuo laikotarpiu įmonė turėjo realią galimybę parduoti turą už 2 500 000 Lt kainą; byloje taip pat nėra duomenų, kad po 2015 m. birželio 30 d., kai pasibaigė terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti, įmonė siekė (turėjo realią galimybę) parduoti turą už 2 500 000 Lt kainą.
17. Teismas nustatė, kad 2016 m. gruodžio 29 d. pirkimo–pardavimo sutartimi įmonė pardavė turą už 329 000 Eur kainą; taip pat atkreipė dėmesį į tai, kad atsakovė nevertino nuostolių dėl pagrindinės sutarties nesudarymo kaip skirtumo tarp turto rinkos vertės, buvusios 2014 m. balandžio 15 d. ar nustatytos preliminariojoje sutartyje, ir 2016 m. gruodžio 29 d. pirkimo–pardavimo sutartimi nustatytos kainos. Teismas pažymėjo, kad atsakovė nenurodė jokių objektyvių priežasčių, dėl kurių turas 2016 m. gruodžio 29 d. pirkimo–pardavimo sutartimi buvo parduotas kitai pirkėjai – UAB „Gėlos užuovėja“, kurios vienintelis akcininkas, Juridinių asmenų registro išrašo duomenimis, yra A. P. (tuo metu esamas (dabar buvęs) atsakovės L. P. sutuoktinis), už daugiau kaip per pusę, arba už 395 050 Eur mažesnę kainą nei nekilnojamojo turto rinkos vertė, kuri buvo nustatyta dar 2014 m. balandžio 15 d. Teismas nurodė, kad byloje nėra jokių įrodymų, patvirtinančių tokį drastišką nekilnojamojo turto (ypač prestižinėje (*duomenys neskelbtini*) vietoje esančio prestižinės klasės buto) kainų mažėjimą 2014–2016 m. laikotarpiu.
18. Atsižvelgdamas į tokias nustatytas aplinkybes ir konstatuotus faktus, pirmosios instancijos teismas padarė išvadą, kad įmonės nurodyti nuostoliai (289 620,01 Eur) nelaikytini prarastos galimybės pinigine verte, pagrįsta realiomis ir įrodytomis (o ne tikėtinomis) pajamomis, todėl priešieškinį atmetė.
19. Spręsdamas avanso grąžinimo ieškovei klausimą, teismas nurodė, kad byloje nėra duomenų, pagrindžiančių atsakovių teiginius apie buvusį šalių susitarimą, jog individuali L. P. įmonė gražins ieškovei 61 250 Eur avansą, o likusi avanso dalis bus panaudota 50 000 Lt (14 481 Eur)

baudai pagal preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalį ir įmonės nuostoliams, patirtiems dėl pagrindinės sutarties nesudarymo, padengti. Pažymėjęs, kad abi šalys yra verslininkės, teismas laikė mažai tikėtina, jog šalis reikšmingas susitarimas dėl didelės sumos nuostolių įskaitymo į avansą buvo sudarytas žodžiu. Be to, atsakovė nenurodė, dėl kokios konkrečios atlygintų nuostolių sumos buvo susitarta, todėl nėra galimybės patikrinti, ar likęs negrąžintas avansas atitinka šalių sutartų nuostolių sumą.

20. Aplinkybės, kad ieškovė kurį laiką nesikreipė į teismą dėl avanso grąžinimo, teismas taip pat nelaikė patvirtinančia atsakovės nurodytą susitarimą dėl jos patirtų nuostolių įskaitymo į ieškovės sumokėtą avansą. Teismas pažymėjo, kad ieškovė yra laisva nuspręsti, kada ir koku būdu jai ginti savo pažeistas teises. Ieškovė teigė, kad nesikreipė į teismą, nes atsakovė individuali L. P. įmonė vykdė savo įsipareigojimą ir grąžino ieškovei dalį avanso. Teismo vertinimu, bylos duomenys pagrindžia šį ieškovės teiginį, taip pat patvirtina kitas ieškovės įvardytas ankstesnio nesikreipimo į teismą priežastis, susijusias su nuolatinėmis ieškovės direktoriaus sveikatos problemomis.
21. Pripažinęs ieškovės kaltę dėl pagrindinės sutarties nesudarymo, pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad ieškovė turi sumokėti atsakovei individualiai L. P. įmonei 50 000 Lt (14 481 Eur) baudą, kuri pagal preliminariosios sutarties sąlygas įskaityama į grąžintino avanso sumą. Įvertinęs ieškovei jau grąžintą 61 250 Eur avanso dalį iš bendros ieškovės sumokėtos 453 834,57 Eur sumos, taip pat tai, kad į ieškovei grąžintą avansą yra įskaityta 14 481 Eur bauda, teismas nusprendė, kad atsakovė turi grąžinti ieškovei 378 103,57 Eur avansą.
22. Nustatęs, kad byloje nėra duomenų, jog ieškovė būtų raginusi atsakovę nedelsiant grąžinti visą avansą ir į teismą su ieškiniu kreipėsi tik praėjus beveik 5 metams po preliminariosios sutarties termino grąžinti avansą pabaigos, pirmosios instancijos teismas laikė, kad toks ieškovės elgesys teikė pagrindą atsakovei manyti, jog ieškovė sutiko su atsakovės prašymu atidėti (išdėstyti) avanso grąžinimą. Teismas konstatavo, kad tokiu atveju [CK 6.210 straipsnio](#) 2 dalyje nustatytos palūkanos skaičiuotinos ne nuo 2015 m. liepos 30 d. (preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalyje nustatyto termino grąžinti avansą pabaigos), o nuo 2017 m. rugsėjo 13 d., kai po ilgesnės pertraukos atsakovė 2017 m. rugsėjo 12 d. grąžino dalį avanso ir daugiau jokių veiksmų šiuo klausimu neatliko ([CK 6.259 straipsnio](#) 1 dalis). Teismas nustatė, kad palūkanų suma už laikotarpį nuo 2017 m. rugsėjo 13 d. iki 2020 m. balandžio 16 d., t. y. už 946 dienas, skaičiuojant nuo 378 103,57 Eur grąžintino avanso sumos, yra 58 795,10 Eur.
23. Pirmosios instancijos teismas pažymėjo, jog [CK 2.50 straipsnio](#) 4 dalyje yra nustatyta, kad jeigu prievolėms įvykdyti neužtenka neribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens turto, už jo prievolės atsako juridinio asmens dalyvis, jeigu įstatymai nenustato kitaip. Nustatęs, kad individualios įmonės savininkė, Juridinių asmenų registro duomenimis, yra atsakovė L. P., teismas priteisė iš jos subsidarijai su individualia įmone ieškovei 378 103,57 Eur grąžintą avansą ir 58 795,10 Eur palūkanas.
24. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovių apeliacinį skundą, 2022 m. sausio 13 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus apygardos teismo 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimą; išsprendė bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo klausimą.
25. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad nors atsakovės apeliaciniame skunde ir laikosi bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme metu išsakytos pozicijos, jog 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalis individualiai L. P. įmonei faktiškai nebuvo sumokėta, tačiau nedėsto jame argumentų, pagrįstų detalio bylos šalių finansinių dokumentų ir kitų jų pateiktų įrodymų analize bei įvertinimu, kuriais ginčytų pirmosios instancijos teismo argumentus dėl šios avanso dalies sumokėjimo grynaisiais pinigais. Dėl to apeliacinės instancijos teismas pripažino įrodyta pirmosios instancijos teismo nustatytą aplinkybę, susijusią su sumokėto įmonei avanso dydžiu, ir šiuo klausimu nepasisakė.
26. Įvertinęs preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalies turinį, apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad ieškovės sumokėtas avansas atliko ne tik mokėjimo bei atsiskaitymo, bet ir netesybų, taip pat ir atsakovės individualios L. P. įmonės patirtų nuostolių kompensavimo, funkciją. Taigi ieškovei grąžintino avanso suma turėjo būti apskaičiuojama iš atsakovės individualios L. P. įmonės gautos avanso sumos atėmus ieškovės pagal preliminarniąją sutartį neginčytinai mokėtiną 50 000 Lt (14 481 Eur) baudą, taip pat atsakovės patirtų nuostolių, jeigu tokie būtų nustatyti, suma, jeigu jie viršytų baudą.
27. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad pirmosios instancijos teismas būtent taip ir apskaičiavo iš atsakovių ieškovei priteistiną avanso sumą, o ieškovės pareikštas ieškinyje nebuvo atmetas visa apimtimi ir atitinkamai atsakovės individualios L. P. įmonės priešieškinyje nebuvo patenkintas ne dėl neteisingo nuostolių įskaitymo į grąžintą avansą principo taikymo, bet dėl kitos priežasties – dėl to, kad bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme metu nebuvo įrodyti didesni, nei iš anksto sulagta ir nuostolius kompensuojanti bauda, atsakovės individualios L. P. įmonės patirti nuostoliai, kurie pagal preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalį šalių valia, kaip tą siekė įrodyti atsakovė, buvo įskaityti (arba galėjo būti įskaityti) į visą likusią negrąžinto ieškovei avanso dalį.
28. Apeliacinės instancijos teismas pritarė pirmosios instancijos teismo išvadai, kad atsakovė individuali L. P. įmonė nepagrindė leistiniais įrodymais prašomą priteisti nuostolių (prarastos galimybės piniginės vertės) realumo, t. y. neįrodė, jog ieškovei atsiskačius sudaryti pagrindinę sutartį per jų 2014 m. birželio 3 d. sudarytame susitarime (preliminariosios sutarties priede Nr. 3) nustatytą naują terminą (iki 2015 m. birželio 30 d.), prarado galimybę parduoti turą tretiesiems asmenims už preliminarinioje sutartyje sulagytą kainą, kuri buvo didesnė nei 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje Nr. 14/04-43V nustatyta šio turto rinkos vertė. Kitaip tariant, nebuvo įrodytas nei tokių pajamų gavimo realumas, nei atsakovės turėti ketinimai parduoti ginčo butą nesulagiusiems su ja tretiesiems asmenims. Apeliacinės instancijos teismas atkreipė dėmesį į tai, kad ir pasibaigus ankstesniam, t. y. 2009 m. kovo 6 d. priede Nr. 2 nustatytam, terminui sudaryti pagrindinę sutartį iki 2010 m. kovo 7 d. atsakovė daugiau nei ketverius metus nebuvo sistaoma jokių ikisutartinių ar sutartinių įsipareigojimų dėl buto, esančio (*duomenys neskelbtini*), pardavimo ieškovei. Taigi nebuvo jokių teisinių kliūčių ieškoti turtui kito pirkėjo. Nesant byloje duomenų, kad atsakovė po 2010 m. kovo 7 d. ar po 2015 m. birželio 30 d. aktyviais veiksmais būtų ieškojusi kitų buto pirkėjų, nėra pagrindo nuspręsti, kad turto pardavimas tretiesiems asmenims nebuvo įmanomas.
29. Apeliacinio skundo argumentai, kad iki priedo Nr. 3 pasirašymo tarp šalių žodinio susitarimo pagrindu toliau egzistavo ikisutartiniai santykiai, kuriuose atsakovė buvo įsipareigojusi parduoti butą būtent ieškovei, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, stokoja pagrįstumo. Pagal [CK 1.73 straipsnio](#) 1 dalies 7 punktą ir 6.165 straipsnio 2 dalį preliminarioji sutartis turi būti rašytinė; formos reikalavimų nesilaikymas preliminarniąją sutartį daro negaliojančią; atitinkamai bet kokie rašytinės preliminariosios sutarties pakeitimai, ir ypač tie, kurie susiję su jos galiojimu (termino šiai sutarčiai įvykdyti pratęsimu), privalo būti sudaromi rašytine forma. Dėl to apeliacinės instancijos teismas nesutiko su atsakovių apeliacinio skundo argumentais, kad šalis nuo 2007 m. rugsėjo 7 d. (preliminariosios sutarties sudarymo) iki pat 2015 m. birželio 30 d. nepertraukiamai siejo ikisutartiniai teisiniai santykiai dėl buto, esančio (*duomenys neskelbtini*), pirkimo–pardavimo, kurie net aštuonerius metus būtų riboję atsakovės individualios L. P. įmonės galimybę laisvai, savo nuožiūra nuspręsti dėl buto pardavimo kitiems pirkėjams. Nors tarp šalių ir po preliminariosios sutarties vykdymo termino pabaigos galėjo vykti derybos dėl galbūt dar neišnaudotos ieškovės galimybės įsigyti ginčo turą savo nuosavybėn, kurios, kaip nustatyta byloje, baigėsi rašytinio dokumento – priedo Nr. 3 pasirašymu 2014 m. birželio 3 d., vis dėlto šių derybų laikotarpiu, apeliacinės instancijos teismo nuomone, atsakovė jau nebuvo preliminarniąją sutartimi (teisiškai) įpareigota parduoti šį turą būtent ieškovei.
30. Atsižvelgdamas į padarytą išvadą, kad atsakovė būtų galėjo laisvai disponuoti ir jį savo nuožiūra perleisti tretiesiems asmenims iš karto po 2010 m. kovo 7 d., apeliacinės instancijos teismas konstatavo, jog į bylą pateiktoje 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje nustatyta buto rinkos vertė (724 020,05 Eur) nėra aktuali ir neįrodo patirtų nuostolių fakto bei dydžio. Be to, apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad į bylą nebuvo pateikta jokių leistinių ir patikimų įrodymų (pavyzdžiui, retrospektyvinio turto vertinimo), kad buto kaina (3 500 000 Lt arba 1 013 670,06 Eur), dėl kurios šalys susitarė sudarydamos preliminarniąją sutartį, atitiko tuo metu buvusią realią jo rinkos vertę, t. y. kainą, už kurią šį turą tuo metu galima buvo parduoti laisvoje rinkoje.

31. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad atsakovės patirtiems nuostoliams pagrįsti buvo būtina pateikti duomenis, jog šalių preliminarįją sutartimi sulygta kaina atitiko realią rinkos vertę, kurią už tą patį nekilnojamąjį turtą būtų sutikę mokėti ir tretieji asmenys. Atsakovės tokių aplinkybių byloje neįrodinėjo. Pažymėjęs, kad, priešingai nei nurodyta atsakovių apeliaciniame skunde, įrodinėjimo pareiga, kai ginčas aiškiai dispozityvus, negali būti perkelta teismui, apeliacinės instancijos teismas atmetė apeliacinio skundo argumentus, jog pirmosios instancijos teismas, savo iniciatyva nerinkęs įrodymų ir (ar) nepasitūlęs atsakovėms pateikti papildomų įrodymų, netinkamai įgyvendino įrodinėjimo procesą.
32. Be to, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, nagrinėjamos bylos duomenys neleidžia teigti, kad atsakovė individuali L. P. įmonė, prašydama iš ieškovės nuostolių atlyginimo (įskaitymo), yra sąžininga preliminariosios sutarties šalis, nes ji savo pačios sąmoningais veiksmais sukūrė faktinę situaciją įrodinėjantiems nuostoliams atsirasti: 2016 m. gruodžio 29 d. ginčo butas už 329 000 Eur buvo parduotas trečiajam asmeniui UAB „Gėlos užuovėja“, o ši bendrovė priklauso (tuo metu esamam, šiuo metu buvusiam) atsakovės L. P. sutuoktiniui. Ta aplinkybė, kad buto pardavimo kaina (329 000 Eur) buvo sulygta daugiau nei du kartus mažesnė už tą kainą (724 020,05 Eur), kuri yra nustatyta turto vertintojų 2014 m. gegužės 28 d. parengtoje ataskaitoje, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, papildomai patvirtina pirmiau padarytą išvadą, kad pati atsakovė individuali L. P. įmonė aktyviais veiksmais nesiekė parduoti sau priklausančio turto už rinkos kainą, pardavusi jį susijusiam trečiajam asmeniui, juolab kad byloje nėra ir tokių duomenų, jog įmonei šio turto pardavimas tuo momentu buvo būtinas.
33. Apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad, atsakovei individualiai L. P. įmonei neįrodžius nuostolių, realiai jos patirtų dėl su ieškove nesudarytos pagrindinės sutarties, fakto bei dydžio, nėra ir pagrindo konstatuoti, jog šalys tarpusavio žodiniu sutarimu buvo įsakaičiusios nuostolius ir ieškovei grąžintino avanso sumą. Tokių (ikisutartinių) santykių teisinis reglamentavimas lemia, kad visi preliminariosios sutarties šalių susitarimai turi būti sudaromi rašytine forma, kitaip jie neturi teisinės galios. Iš bylos duomenų matyti, kad šalys iš esmės laikėsi nurodyto teisinio reglamentavimo, nes tiek preliminarįją sutartį, tiek jos pakeitimus buvo sudariusios raštu, grynujų pinigų perdavimą taip pat fiksavo rašytinės formos dokumentais (kasos pajamų orderiais).
34. Vien akcentuojamas faktas, kad preliminariosios sutarties šalis (jų vadovus) galbūt siejo draugiški santykiai, ir (ar) aplinkybė, jog ieškovė po jai atsiradusios teisės iš karto nesikreipė į teismą dėl negrąžinto avanso priteisimo, patys savaime nepatvirtina šalių suderintos valios dėl tariamų itin didelės sumos priešpriešinių reikalavimų įskaitymo. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, gana ilgą ieškovės nesikreipimą į teismą, labiau tikėtina, galėjo lemti deklaruojami šalių vadovų draugiški santykiai, taip pat tokios byloje nustatytos ir šalių neginčijamos aplinkybės, kad atsakovė individuali L. P. įmonė po preliminariosios sutarties pasibaigimo atliko banko mokėjimų pavedimus, kuriais grąžino dalį (61 250 Eur) avanso. Mokėjimų pavedimų paskirtyse nėra jokių žymų, kad pavedimai reikštų galutinį atsakovės atsiskaitymą su ieškove, juose tik nurodyta „dalinis avanso mokėjimas, skolos grąžinimas“. Dėl to nėra pagrindo sutikti su apeliacinio skundo argumentais, kad jie įrodo tarp šalių buvusį susitarimą dėl mokėtinų sumų įskaitymo.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

35. Kasaciniame skunde atsakovės prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimą bei Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti, priešieškinį tenkinti, priteisti iš ieškovės šioje byloje patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 35.1. Bylą nagrinėję teismai, padarydami išvadą, kad: 1) ieškovė sumokėjo atsakovei individualiai L. P. įmonei 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalį grynaisiais pinigais, 2) tarp šalių nebuvo žodinio susitarimo dėl nuostolių, padarytų ieškovei atsisakius pirkti butą, kompensavimo, 3) atsakovė neįrodė didesnių, nei preliminariojoje sutartyje sulygta ir nuostolius kompensuojanti bauda, nuostolių ir 4) pati atsakovė prisidėjo prie nuostolių atsiradimo, pažeidė įrodinėjamą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 176 straipsnį, 177 straipsnio 1 dalį, 178, 182, 185 straipsnius).
- 35.1.1. Pirmosios instancijos teismas, padarydamas išvadą, kad ieškovė sumokėjo atsakovei 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalį grynaisiais pinigais, nepagrįstai perkėlė įrodinėjimo našta dėl šios aplinkybės atsakovėms ir netinkamai vertino byloje esančius įrodymus. Įrodyti, kad sumokėjo šią avanso dalį, buvo ieškovės pareiga. Teismas, vertindamas įrodymus ir šią aplinkybę patvirtinančiu įrodymu pripažindamas ieškovės ir atsakovės pasirašytą pinigų priėmimo kvitą, neatsižvelgė į atsakovių akcentuotą aplinkybę, kad pagal preliminariosios sutarties 4 straipsnio 1 dalies 1.1 punktą visas avansas turėjo būti pervestas į atsakovės atsiskaitomąją sąskaitą. Į įmonės banko sąskaitą mokėjimo pavedimu buvo pervesta tik 967 000 Lt (280 062,56 Eur) suma. Apeliacinės instancijos teismas pirmosios instancijos teismo išvados pritarė, papildomai nurodė, kad atsakovės neginčijo pirmosios instancijos teismo argumentų dėl šios avanso dalies sumokėjimo grynaisiais pinigais. Ši apeliacinės instancijos teismo išvada yra nepagrįsta ir tai patvirtina apeliacinio skundo turinys; jame atsakovės pasisakė dėl pirmosios instancijos teismo išvados dėl 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso sumokėjimo grynaisiais pinigais, tačiau apeliacinės instancijos teismas šių argumentų nevertino ir dėl jų nepasisakė.
- 35.1.2. Bylą nagrinėję teismai nepagrįstai neatsižvelgė į tą aplinkybę, kad tarp šalių buvo susiklostę ilgalaikiai, abipusius pasitikėjimu grįsti santykiai, todėl daugelis klausimų, susijusių su preliminariosios sutarties vykdymu, buvo sudaromi žodžiu. Tai patvirtina tiek ta aplinkybė, kad į bylą nė viena iš šalių nepateikė nė vieno rašytinio įrodymo apie tarp šalių buvusį komunikavimą, tiek kiti byloje esantys įrodymai, patvirtinantys, jog žodiniai susitarimai tarp šalių buvo įprasta praktika (pavyzdžiui, preliminariosios sutarties priedas Nr. 3, kuris buvo pasirašytas po kiek daugiau nei 4 metų nuo tada, kai pasibaigė preliminariosios sutarties priede Nr. 2 nustatytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti, arba L. P. mokėjimo pavedimai, patvirtinantys, kad buvo grąžinta dalis sumokėto avanso, nors jokių susirašinėjimų dėl šių aplinkybių nebuvo, ir t. t.). Šie įrodymai taip pat patvirtino ir atsakovių paaiškinimus dėl buvusio žodinio šalių susitarimo pardavėjos (atsakovės) patirtus nuostolius, viršijusius preliminariojoje sutartyje nustatytą baudą, įskaityti į negrąžinto avanso sumą.
- 35.1.3. Teismai neatsižvelgė į tai, kad net ir po preliminariosios sutarties priede Nr. 2 nustatyto termino (2010 m. kovo 7 d.) pabaigos derybos tarp šalių nepasibaigė, nes šalys vėliau (2014 m. birželio 3 d.) pasirašė preliminariosios sutarties priedą Nr. 3. Viena vertus, apeliacinės instancijos teismas pripažino, kad šalys galėjo vesti derybas iki priedo Nr. 3 pasirašymo, tačiau vis tiek nusprendė, jog žodiniai susitarimai, buvę laikotarpiu tarp šių priedų pasirašymo, neturėjo jokios teisinės reikšmės ir neįpareigojo atsakovės. Byloje nekilo ginčo dėl to, kad preliminariojoje sutartyje nurodyta buvo kaina atitiko realią jo rinkos vertę ir kad būtent už tokią kainą atsakovė turėjo realią galimybę parduoti butą tiek ieškovei, tiek ir bet kokiam kitam pirkėjui. Nėgana to, ieškovės vadovas bylos nagrinėjimo metu pats patvirtino, kad ši kaina atitiko preliminariosios sutarties sudarymo metu buvusią buto rinkos vertę ([CPK](#) 182 straipsnio 5 punktas).
- 35.1.4. Atsakovė individuali L. P. įmonė, reikšdama reikalavimą dėl nuostolių atlyginimo ir apskaiciuodama nuostolių sumą, neskaiciavo jos kaip skirtumo tarp preliminariojoje sutartyje nurodytos buto kainos ir faktinės buto pardavimo kainos. Atsakovės reikalaujamas priteisti nuostolių atlyginimas buvo apskaiciuotas kaip skirtumas tarp preliminariojoje sutartyje nurodytos buto vertės ir 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje Nr. 14/04-43V nurodytos buto rinkos vertės. Dėlto apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai rėmėsi šia aplinkybe, konstatuodamas, kad atsakovė nebuvo sąžininga preliminariosios sutarties šalis. Bylą nagrinėjusiems teismams nustačius, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl ieškovės kaltės, akivaizdu, kad atsakovė patyrė

nuostolių, nes dėl ieškovės net 8 metus kurto lūkesčio, jog pagrindinė sutartis bus sudaryta, atsakovė prarado galimybę parduoti butą kitam pirkėjui už preliminariosios sutarties sudarymo metu buvusią ar bent jai artiną buto rinkos kainą ir tokią galimybę atsirado tik tada, kai pasibaigė šalis saistę įsipareigojimai dėl pagrindinės sutarties sudarymo. Pasibaigus šiems įsipareigojimams, butas nebegalėjo būti parduotas už preliminariojoje sutartyje nustatytą kainą tiek dėl įvykusių pokyčių rinkoje (tą patvirtina į bylą pateikta turto vertinimo ataskaita), tiek dėl elementaraus nusidėvėjimo.

35.2. Bylą nagrinėję teismai nepagrįstai nenustatė prarastos galimybės vertės, taip paneigė šio instituto taikymą bei visiško nuostolių atlyginimo principą, netinkamai taikė materialiosios teisės normas ([CK 1.5 straipsnio](#) 4 dalį, 6.163 straipsnio 2 dalį, 6.165 straipsnio 4 dalį, 6.249 straipsnio 1 dalį, 6.258 straipsnio 5 dalį, 6.251 straipsnio 1 dalį, 6.263 straipsnio 2 dalį), pažeidė [CPK](#) 12, 13, 226 straipsnius, 263 straipsnio 2 dalį, 320 straipsnio 1 dalį.

35.2.1. Nors kasacinis teismas ir nustatė teisę į prarastos galimybės pinigines vertės atlyginimą bei jos taikymo sąlygas, tačiau jos apskaičiavimo principų bei atlygintinų nuostolių apimtį apibūdinti nenurodė (t. y. nenurodė, kokios kainos gali būti lyginamos taikant [CK 6.258 straipsnio](#) 5 dalyje įtvirtintą kainų skirtumo metodą), todėl kainų skirtumo metodo taikymas kasacinio teismo praktikoje suprantamas labai skirtingai. Vienu atveju yra vertinama preliminariojoje sutartyje susygtą ar derybų metu sutarta pagrindinės sutarties vertė bei sudarytoje ją pakeičiančioje sutartyje nurodyta objekto kaina. Kitu atveju yra lyginamos pažeistos preliminariosios sutarties ir derybų nutraukimo metu buvusios objekto realios rinkos kainos.

35.2.2. Atsakovių teigimu, prarastos galimybės pinigine verte šiuo atveju buvo apskaičiuota vadovaujantis ne tikėtinomis pajamomis, o konkrečia kaina, už kurią ieškovė buvo įsipareigojusi nupirkti butą ir kuri nebuvo keičiama net 8 metus (t. y. tiek, kiek truko ieškove ir individualią L. P. įmonę saistę įsipareigojimai), ir turto vertinimo ataskaitoje užfiksuota buto kaina (kuri buvo netgi didesnė nei kaina, už kurią atsakovė faktiškai pardavė butą). Dėl to bylą nagrinėjusių teismų išvada, kad atsakovės nurodyti nuostoliai yra pagrįsti tik tikėtinomis pajamomis, yra padaryta taikant pernelyg didelį įrodinėjimo standartą [CK 6.165 straipsnio](#) 4 dalies ir [CK 6.258 straipsnio](#) 5 dalies nuostatomis taikyti, neatsižvelgiant į ikisutartinių santykių specifiką. Nors kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad prarasta galimybė turi būti pagrįsta realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, toks išaiškinimas, atsakovių vertinimu, neturėtų būti teismų suprantamas kaip reikalavimas pateikti konkrečius įrodymus, patvirtinančius realią galimybę parduoti šį turą tretiesiems asmenims už preliminariojoje sutartyje nustatytą kainą ir (ar) turto vertinimo ataskaitoje nurodytą kainą, t. y. kad derybų su nesąžininga šalimi metu egzistavo kitas konkretus trečiasis asmuo, kuris ketino pirkti derybų objektą. Reikalavimas įrodyti prarastos galimybės realumą ir neišvengiamumą turėtų būti aiškinamas taip, kad praradimai dėl prarastos galimybės nėra preziumuojami ir asmuo, teigiantis, jog tokius praradimus patyrė, turėtų juos įrodyti. Tai, kokie įrodymai galėtų būti pripažinti pakankamais prarastai galimybei pagrįsti, turėtų būti įvertinta kiekvienu konkrečiu atveju atskirai, atsižvelgiant į faktines aplinkybes, tačiau ne sukuriant pareigą įrodyti neįmanomas įrodyti aplinkybes. Tokiais įrodymais galėtų būti preliminariojoje sutartyje susygtą turto kainą, turto vertinimo ataskaitos, konkrečių asmenų pasiūlymai, kitokie kainų apskaičiavimai ir pan. Atsakovių įsitikinimu, nagrinėjamu atveju jų pateikti įrodymai (preliminariojoje sutartyje susygtą buto kainą ir 2014 m. šio turto vertinimo ataskaita) buvo pakankami tam, kad būtų nustatyta prarastos galimybės pinigine verte ir atsakovei būtų atlyginti nuostoliai, patirti dėl to, jog ieškovė net 8 metus kūrė lūkestį, kad pagrindinė sutartis tikrai bus sudaryta.

35.2.3. Teismai pripažino ieškove kaltą dėl pagrindinės sutarties nesudarymo. Akivaizdu, kad ieškovė, tik po 8 metų pranešusi, jog nesudarys pagrindinės sutarties, elgėsi nesąžiningai. Šalių derybos buvo itin toli pažengusios, todėl atsakovė neturėjo abejonių, kad pagrindinė sutartis bus sudaryta, ir nei derybų pradžioje, nei vėliau, iki ieškovės pareiškę, kad pagrindinės sutarties nesudarys, nesinaudojo galimybe parduoti butą tretiesiems asmenims už preliminariojoje sutartyje nurodytą kainą. Kadangi per 8 metus turto kainos rinkoje pasikeitė, o ir pats turtas kasmet nusidėvi, akivaizdu, kad dėl tiek ilgai trukusių ikisutartinių santykių su ieškove atsakovė prarado galimybę parduoti butą už preliminariojoje sutartyje nustatytą kainą ir galėjo parduoti butą tik už kur kas mažesnę kainą. Kasacinio teismo išaiškinta, kad ikisutartinuose santykiuose visiško nuostolių atlyginimo principu siekiama nukentėjusią šalį sugrąžinti į tokią padėtį, kurioje ji buvo iki teisių pažeidimo, t. y. kaip nuostoliai atlyginama tai, ką asmuo prarado dėl nesąžiningų derybų, o ne tai, ką jis būtų gavęs, jeigu pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 30 nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-488/2010](#)). Šis išaiškinimas faktiškai atspindi prarastos galimybės sampratą ir turėtų būti suprantamas taip, kad nukentėjusiai šaliai negali būti atlyginami tokie nuostoliai, kurie sudarytų tik nesudarytos pagrindinės sutarties kainą. Dėl to teismai, konstatavę, kad pagrindinė sutartis buvo nesudaryta dėl ieškovės nepagrįsto atsisakymo sudaryti šią sutartį, turėjo įvertinti, kokiomis sąlygomis atsakovė būtų grąžinama į iki derybų buvusią padėtį. Tačiau teismai apsiribojo tik konstatavimu, kad ieškovė turi sumokėti atsakovei 14 481 Eur baudą, kuri pagal preliminariosios sutarties sąlygas įskaitoma į grąžintino avanso sumą, nors daugiau nei akivaizdu, kad dėl 8 metų trukusių ikisutartinių santykių su ieškove atsakovės patirti nuostoliai buvo kur kas didesni nei 14 481 Eur bauda. Be to, teismai, net ir tuo atveju, jei jiems kilo abejonių dėl patirtų nuostolių dydžio, galėjo vadovautis [CK 6.249 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtinta taisykle, kad jeigu šalis nuostolių dydžio negali tiksliai įrodyti, jų dydį nustato teismas. Bylą nagrinėję teismai šia taisykle nesivadovavo ir neužtikrino visiško nuostolių atlyginimo.

35.2.4. Bylą nagrinėję teismai, vertindami, kad tuo laikotarpiu, kai šalys nebuvo rašytiniu preliminariosios sutarties priedu pratešusios termino pagrindinei sutarčiai sudaryti, atsakovė galėjo parduoti butą kitiems asmenims, nes jos nesaistė įsipareigojimai ieškovei, nepagrįstai nesivadovavo [CK 6.163 straipsnio](#) 3 dalimi ir nukrypo nuo kasacinio teismo suformuotos šių teisės normų aiškinimo ir taikymo praktikos. Pareiga atlyginti sąžiningai šaliai padarytus nuostolius gali kilti tiek tais atvejais, kai tarp šalių nėra sudaryta preliminarioji sutartis, tiek tais atvejais, kai ji yra sudaryta ([CK 6.163 straipsnio](#) 3 dalis, 6.165 straipsnio 4 dalis). 2010 m. kovo 7 d. pasibaigus preliminariosios sutarties priede Nr. 2 susygtam terminui, ieškovės vadovas prašė neparduoti buto, žadėdamas, kad nupirks jį išsprendęs ieškovės finansinius sunkumus. Šią aplinkybę patvirtina tas faktas, kad 2014 m. birželio 3 d. ieškovės siūlymu šalys pasirašė priedą Nr. 3, jame susitarė sudaryti pagrindinę sutartį preliminariojoje sutartyje nustatytais sąlygomis iki 2015 m. birželio 30 d. Taigi ieškovė ir atsakovė saistė ikisutartiniai santykiai nebuvo pasibaigę net ir tuo laikotarpiu, kai šalys nebuvo rašytiniu preliminariosios sutarties priedu pratešusios termino pagrindinei sutarčiai sudaryti. Ikisutartiniai santykiai nebūtinai turi būti užfiksuojami preliminariojoje sutartyje. Dėl to teismai klaidingai nusprendė, kad laikotarpiu nuo 2010 m. kovo 7 d. iki 2014 m. birželio 3 d. atsakovės nesaistė įsipareigojimai ieškovei.

35.2.5. Apeliacinės instancijos teismas, konstatuodamas, kad atsakovė nebuvo sąžininga preliminariosios sutarties šalis, pažeidė rungimosi ([CPK 12 straipsnis](#)) ir dispozityvumo ([CPK 13 straipsnis](#)) principus bei peržengė tiek bylos nagrinėjimo ribas ([CPK 226 straipsnis](#), 263 straipsnio 2 dalis), tiek bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka ribas ([CPK 320 straipsnio](#) 1 dalis), todėl nepagrįstai nustatė šią aplinkybę. Ieškovė nagrinėtoje byloje, gindamasi nuo pareikšto priešiškinio, nesigynė argumentais, kad atsakovė buvo nesąžininga bei prisidėjo prie nuostolių atsiradimo, ir neįrodinėjo tam reikšmingų aplinkybių, nors tokias aplinkybes turi įrodyti ta šalis, kuri siekia būti visiškai ar iš dalies atleista nuo civilinės atsakomybės. Šios aplinkybės neanalizavo ir pirmosios instancijos teismas. Nepaisydamas to ir to, kad ieškovė byloje neteikė apeliacinio skundo, apeliacinės instancijos teismas analizavo aplinkybes, kurionis ieškovė nesirėmė ir dėl kurių apeliacinio skundo neteikė.

35.3. Apeliacinės instancijos teismas, pripažindamas, kad šalių susitarimui dėl nuostolių, atsiradusių atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, atlyginimo yra būtina rašytinė forma, netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.165 straipsnio](#) 2 dalį, nepagrįstai išplėsdamas šios teisės normos taikymo ribas. Atsakovės šioje byloje įrodinėjo, kad atsakovės individualios L. P. įmonės patirti nuostoliai buvo didesni nei iš anksto susygtą minimalius nuostolius kompensuojanti bauda ir kad ieškovė bei atsakovė žodžiu susitarė dėl likusios dalies nuostolių, padarytų ieškovei atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, kompensavimo. Apeliacinės instancijos teismas, ignoruodamas aplinkybes, kurionis atsakovės įrodinėjo buvus žodinį susitarimą, konstatavo, kad preliminariosios sutarties teisinis reguliavimas lema, jog visi

preliminarijos sutarties šalių susitarimai turi būti sudaromi rašytine forma, kitaip jie neturi teisinės galios. Šia išvada apeliacinės instancijos teismas iš esmės nusprendė, kad privaloma rašytinė forma yra taikytina ne tik preliminarajai sutarčiai bei jos pakeitimams (jei kitaip nenurodyta sutartyje) ([CK 6.165 straipsnio](#) 2 dalis, 6.192 straipsnio 4 dalis), bet ir šalių susitarimui dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo). Tokia šio teismo išvada iš esmės yra klaidinga, jos nepatvirtina nei įstatymo nuostatos, nei teismų jurisprudencija, nei doktrina. Atsakovių nuomone, nors atsakovės individualios L. P. įmonės nuostoliai ir atsirado dėl to, kad ieškovė atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį, susitarimui dėl tokių nuostolių atlyginimo (kompensavimo) nėra taikoma [CK 6.165 straipsnio](#) 2 dalies norma, nustatanti reikalavimą, kad preliminarioji sutartis būtų rašytinė. Susitarimas dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo) nėra nei preliminarioji sutartis, nei jos priedas. Tai yra atskiras susitarimas, kuriam taikomos bendrosios sandorių formos taisyklės, įtvirtintos [CK 1.71–1.77](#) straipsniuose. Įstatyme nenumatyta privalomos rašytinės formos susitarimams dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo). Dėl to darytina išvada, kad susitarimas dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo) gali būti sudaromas tiek žodžiu, tiek raštu, tiek ir konkludentiniais veiksmais, nepriklausomai nuo to, kad susitarimas dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo) buvo sudarytas dėl to, jog šalis neįvykdė ar netinkamai įvykdė sutarties, kuriai taikomos privalomos rašytinės formos reikalavimas.

36. Ieškovė atsiliepime į kasacinį skundą prašo atmesti atsakovių kasacinį skundą ir palikti nepakeistą Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutartį, priteisti iš atsakovių kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

36.1. Atsakovės savo kasaciniame skunde pateikia ginčo aplinkybes iškreipdamos tikrąją faktinę situaciją bei nurodydamos tikrovės neatitinkančias aplinkybes. Atsakovės nepagrįstai teigia, kad šalys buvo sudariusios žodinius susitarimus, pvz., dėl 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso sumos mokėjimo fiktyviai, nuostolių atlyginimo ir įskaitymo į grąžintino avanso sumą ir t. t., nors teismas šias atsakovių nurodytas aplinkybes pripažino neįrodytomis. Ieškovės vertinimu, atsakovės iš esmės siekia, kad byloje pateiktų įrodymų pagrindu būtų nustatytos kitos faktinės aplinkybės, nei tai padarė bylą nagrinėję teismai.

36.2. Ieškovei teko pareiga įrodyti, kad 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso suma buvo sumokėta. Ieškovė šią savo įrodinėjimo pareigą įvykdė, pateikdama į bylą atsakovės individualios L. P. įmonės išduotą pinigų priėmimo kvitą SSA Nr. 3138785, pasirašytą įmonės savininkės atsakovės L. P. ir ieškovės direktoriaus. Atsakovės, ginčydamos nurodytos avanso sumos sumokėjimą ir teigdamos, kad ieškovės pateiktas šalių pasirašytas pinigų priėmimo kvitas ir kiti ieškovės pateikti buhalterinės apskaitos dokumentai yra fiktyvūs, privalėjo šias aplinkybes įrodyti, tačiau nepateikė jokių jas patvirtinančių įrodymų. Atsakovių argumentas, kad pagal preliminarįją sutartį avanso mokėjimas buvo nustatytas banko pavedimu, nepaneigia avanso dalies sumokėjimo grynaisiais pinigais fakto ir teismų išvadų šiuo klausimu.

36.3. Bylą nagrinėję teismai visapusiškai ir išsamiai ištyrė aplinkybes, atsakovių nurodytas kaip neva pagrindžiančias buvus sudarytą žodinį šalių susitarimą dėl atsakovės individualios L. P. įmonės patirtų nuostolių atlyginimo, juos įskaitant į negrąžinto avanso sumą. Teismai įvertino atsakovių nurodytas aplinkybes dėl susiklosčiusių ilgalaikių šalių tarpusavio santykių, dėl priedo Nr. 3 pasirašymo praėjus daugiau nei 4 metams po to, kai pasibaigė preliminariojoje sutartyje nurodytas terminas pagrindinei sutarčiai pasirašyti, taip pat dėl laiko tarpo, kurį ieškovė nesikreipė į teismą dėl avanso priteisimo. Šios aplinkybės buvo teismų tirtos ir tinkamai įvertintos visų byloje esančių aplinkybių ir šalių pateiktų įrodymų kontekste. Bylą nagrinėję teismai pagrįstai pažymėjo, kad byloje esantys įrodymai (įvairios sutartys ir susitarimai) sudaro pagrindą konstatuoti priešingai, nei teigia atsakovės, t. y. kad šalys buvo linkusios visus tarpusavio susitarimus sudaryti raštu. Be to, atsakovė, įrodinėdama žodinį susitarimą dėl nuostolių įskaitymo į avanso sumą, apskritai nenurodė, dėl kokios konkrečios atlygintinų nuostolių sumos buvo susitarta, todėl byloje nebuvo galimybės patikrinti, ar likęs negrąžintas avansas atitinka šalių sutartų nuostolių sumą.

36.4. Byloje pagrįstai nustatyta, kad atsakovė nepateikė įrodymų, jog turto kaina, dėl kurios šalys susitarė preliminariojoje sutartyje, atitiko tuo metu buvusią realią jo rinkos vertę. Ieškovė teigia, kad ji preliminariojoje sutartyje susitarė ateityje įsigyti turtą už 3 500 000 Lt, tačiau ši aplinkybė *per se* (savaine) nesuponuoja, kad ši kaina atitiko realią rinkos kainą ir kad atsakovė turėjo realią galimybę parduoti turtą kitam pirkėjui už 3 500 000 Lt kainą, jeigu nebūtų buvusi sudaryta preliminarioji sutartis. Pagal 2014 m. birželio 3 d. šalių sudarytą priedą Nr. 3 prie preliminariosios sutarties, jos vykdymo terminas buvo pratęstas iki 2015 m. birželio 30 d. Taigi 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimu nustatyta turto vertė neparodo, kokia buvo turto rinkos vertė ieškovei atsisakius jį pirkti.

36.5. Kasacinio teismo praktikoje nurodyta, kad nėra vienos taisyklės, kaip turėtų būti apskaičiuojama prarastos galimybės piniginė vertė. Kadangi būdų yra įvairių ir jie skiriasi atsižvelgiant į pareikštus reikalavimus, atitinkamai ir kasacinio teismo praktikoje yra aptarti įvairūs prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdai. Tačiau, priešingai nei teigia atsakovės, tai nereiškia, kad kasacinio teismo praktika šiuo klausimu yra prieštaringa. Atsakovės byloje pasirinko prarastos galimybės piniginę vertę įrodinėti ne kasacinio teismo praktikoje pripažįstamais būdais, bet savo būdu, t. y. tiesiog apskaičiuodama skirtumą tarp preliminariojoje sutartyje nurodytos kainos ir turto vertės, nurodytos turto vertinimo ataskaitoje. Tačiau šis vertinimas nepagrindžia prarastos galimybės realumo, nes buvo atliktas prieš metus iki ieškovei atsisakant įsigyti turtą bei dvejus metus iki turto faktinio pardavimo. Taigi teismai pagrįstai atsakovės nurodytą būdą pripažino neįrodančiu prarastos galimybės realumo.

36.6. Atsakovės byloje neįrodinėjo aplinkybės, kad buvo reali galimybė parduoti turtą kitam pirkėjui už preliminariojoje sutartyje nurodytą kainą (pvz., kad sutartyje nurodyta turto kaina atitiko realią rinkos kainą). Atsakovės taip pat nepateikė byloje įrodymų, kad, ieškovei atsisakius įsigyti butą, prarado galimybę jį parduoti už preliminariojoje sutartyje nurodytą vertę (nepateikė įrodymų, kokia buvo turto rinkos vertė parduodant jį pirkėjai UAB „Gėlos užuovėja“). Vien ta aplinkybė, kad 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje turtas buvo įvertintas 2 500 000 Lt, neįrodo, jog 2015–2016 metais nebuvo galima parduoti šio turto už didesnę (galbūt ir už preliminariojoje sutartyje nurodytą) kainą.

36.7. Ieškovės nuomone, [CK 6.249 straipsnio](#) 1 dalis negali būti aiškinama kaip elininuojanti atsakovės pareigą įrodyti savo prarastos galimybės realumą ir jos piniginę vertę, viršijančią 50 000 Lt (14 481 Eur) baudą.

36.8. Byloje konstatuota, kad tuo laikotarpiu, kai šalys rašytiniu susitarimu nebuvo pratęsusios preliminariosios sutarties galiojimo, šalių nesaistė teisiniai įsipareigojimai dėl turto pardavimo būtent ieškovei. Atsakovių teiginiai apie tariamus ieškovės prašymus šiuo laikotarpiu neparduoti turtą yra nepagrįsti. Taigi nagrinėjamoje byloje teismams nebuvo pagrindo konstatuoti ieškovės nesąžiningumo ikisutartiniuose santykiuose ir priteisti prarastos galimybės piniginę vertę [CK 6.163](#) straipsnio 3 dalies pagrindu.

36.9. Atsakovių tvirtinimas, kad šalys buvo sudariusios žodinį susitarimą įskaityti nuostolius į avanso sumą, apeliacinės instancijos teismo buvo pripažintas neįtikimu, šią atsakovių nurodytą aplinkybę teismui įvertinus visų bylos aplinkybių kontekste, t. y. įvertinus, kad šalys visus savo susitarimus dėl preliminariosios sutarties pakeitimo, pratęsimo (taip pat ir avanso sumokėjimą grynaisiais pinigais) įformindavo raštu. Taigi atsakovių įrodinėta aplinkybė dėl žodinio susitarimo įskaityti nuostolius į avanso sumą buvo atmesta kaip neįrodyta ir nepagrįsta, o ne dėl sandorio formos trūkumo. Dėl to atsakovės nepagrįstai teigia, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.165](#) straipsnio 2 dalį.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

Dėl byloje šalių pareikštų reikalavimų, esminių byloje nustatytų faktinių aplinkybių ir bylos nagrinėjimo kasacine tvarka ribų

37. Byloje nustatyta, kad ginčo preliminariojoje sutartyje šalys susitarė šioje sutartyje nustatytais sąlygomis ir terminais sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią pardavėja (atsakovė individuali L. P. įmonė) parduotų, o pirkėja (ieškovė) pirktų butą su rūsiu už 3 500 000 Lt (1 013 670,06 Eur). Ieškovė preliminariosios sutarties pagrindu sumokėjo atsakovei avansą, šį ieškinių prašė sugrąžinti. Ieškovė teigė, kad sumokėjo atsakovei iš viso 453 834,57 Eur (280 062,56 Eur pavedimu ir 173 772,01 Eur grynaisiais pinigais) avansą; atsakovė grąžino 61 250 Eur, o negrąžino 392 584,57 Eur šio avanso. Ieškovė sutinka, kad, atskaičius 14 481 Eur baudą, jai priteistina 378 103,57 Eur negrąžinto avanso suma. Atsakovė teigė, kad gavo iš ieškovės ne 453 834,57 Eur (280 062,56 Eur plius 173 772,01 Eur), o tik 280 062,56 Eur avansą, iš šio grąžino ieškovei 61 250 Eur, atskaitė 14 481 Eur baudą, o dėl likusios – 204 331,56 Eur sumos žodžiu susitarė su ieškove, kad ją bus padengti dėl pagrindinės sutarties nesudarymo patirti ir nurodytą baudą viršiję atsakovės nuostoliai (preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalis). Kadangi ieškovė nesilaikė šio žodinio šalių susitarimo ir kreipėsi į teismą dėl avanso grąžinimo, atsakovė pareiškė šioje byloje priešiškinį, kuriame prašė teismo priteisti iš ieškovės nuostolių, patirtų dėl pagrindinės sutarties nesudarymo, atlyginimą. Pardavėja savo patirtų nuostolių, įvardydamą juos prarastos galimybės pinigine verte, atlyginimą skaičiavo kaip skirtumą tarp turto kainos – 3 500 000 Lt (1 013 670,06 Eur), už kurią pirkėja preliminarąja sutartimi buvo įsipareigojusi nupirkti turą, ir turto rinkos vertės – 2 500 000 Lt (724 050,05 Eur), nustatytos 2014 m. balandžio 15 d. turto vertinimo metu, t. y. 289 620,01 Eur. Atsakovė nurodė, kad dalis šių nuostolių, t. y. 50 000 Lt (14 481 Eur), yra padengta dalį ieškovės sumokėto avanso įskaicius kaip baudą, ir teigė, jog ieškovė dar turi atlyginti jai 275 139,01 Eur nuostolių.
38. Atsakovių kasacinis skundas grindžiamas šiais pagrindiniais argumentais: pirma, dėl įrodinėjamą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančių proceso teisės normų pažeidimo (darant išvadas, kad ieškovė sumokėjo atsakovei individualiai L. P. įmonei 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalį grynaisiais pinigais ir kad tarp šalių nebuvo žodinio susitarimo dėl nuostolių, padarytų ieškovei atsisakius pirkti butą, kompensavimo); antra, dėl [CK 6.165 straipsnio](#) 2 dalies nuostatų, susijusių su preliminariosios sutarties formai nustatytais reikalavimais, netinkamo aiškinimo ir taikymo; trečia, dėl atsakovės (pardavėjos) prašomų atlyginti nuostolių, ieškovei (pirkėjai) atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, pripažinimo atsakovės prarastos galimybės pinigine verte, atsakovei šių nuostolių apskaičiavimą grindžiant preliminariojoje sutartyje nurodytos ginčo buto kainos ir šio turto rinkos vertės, buvusios 2014 m. balandžio 15 d., skirtumu.
39. Būtina pažymėti, kad kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių; neperžengdamas kasacinio skundo ribų, kasacinis teismas patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu ([CPK 353 straipsnio](#) 1 dalis).
40. Atsakovės, nesutikdamos su pirmosios instancijos teismo išvada, kad ieškovė sumokėjo atsakovei individualiai L. P. įmonei 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalį grynaisiais pinigais, kasaciniame skunde nurodo, jog šis teismas pažeidė įrodinėjamą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas ir nukrypo nuo kasacinio teismo šiuo klausimu suformuotos praktikos. Teisėjų kolegija pažymi, kad apeliacinės instancijos teismas pripažino įrodyta pirmosios instancijos teismo nustatytą aplinkybę, susijusią su sumokėto atsakovei individualiai L. P. įmonei avanso dydžiu, ir šiuo klausimu skundžiamoje nutartyje nepasisakė, nes atsakovės apeliaciniame skunde išsakytai pozicijai dėl 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalies įmonei faktiškai nesumokėjimo pagrįsti nenurodė argumentų paremtų detalija bylos šalių finansinių dokumentų ir kitų jų pateiktų įrodymų analize bei įvertinimu, kuriais būtų ginčijami pirmosios instancijos teismo argumentai dėl šios avanso dalies sumokėjimo grynaisiais pinigais fakto nustatymo. Atsakovės tokio pobūdžio argumentus nurodė tik kasaciniame skunde. Kadangi šių argumentų pagrįstumas nebuvo nagrinėtas apeliacine tvarka, tai negali būti bylos kasacinio nagrinėjimo dalykas. Kasacijos dalykas yra apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo teisėtumas ([CPK 340 straipsnio](#) 1 dalis). Todėl teisėjų kolegija nepasisako dėl tokių teisės aiškinimo ir taikymo klausimų, šiuo atveju – kasacinio skundo argumentų, susijusių su proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodinėjamą ir įrodymų vertinimą, pažeidimu, sprendžiant dėl 600 000 Lt (173 772,01 Eur) avanso dalies sumokėjimo grynaisiais pinigais fakto, kurie nebuvo nagrinėti apeliacinės instancijos teisme, ir yra saistoma šios teismų nustatytos faktinės aplinkybės ([CPK 353 straipsnio](#) 1 dalis).
41. Atsakovė individuali L. P. įmonė, ginčydama nuo jai pareikšto ieškovės reikalavimo priteisti negrąžintą avansą, be kita ko, rėmėsi tvirtinimu, kad ji ir ieškovė buvo sudariusios žodinį susitarimą, jog atsakovė grąžina ieškovei 61 250 Eur avansą, o jį likusį ieškovės sumokėtą avansą yra įskaitoma 14 481 Eur bauda (pagal preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalį) ir šią baudą viršiję atsakovės patirti nuostoliai dėl ieškovės atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį.
42. Atsakovės kasaciniame skunde teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai nusprendė, jog šiam šalių susitarimui buvo būtina rašytinė forma. Pasak atsakovių, nepaisant to, kad šis susitarimas buvo sudarytas preliminariosios sutarties, kuriai įstatyme keliamas privalomas rašytinės formos reikalavimas, šalių, juo nebuvo keičiama ar pildoma pati preliminarioji sutartis, taigi jis buvo ne preliminariosios sutarties priedas, o visiškai atskiras susitarimas; be to, tokiam susitarimui, kuriuo susitariama dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo), įstatyme nenustatyta privalomos rašytinės formos, taigi, jis galėjo būti sudarytas tiek žodžiu, tiek raštu, tiek ir konkludentiniais veiksmais.
43. Teisėjų kolegija sutinka su atsakovių kasaciniame skunde pateiktais argumentais, susijusiais su žodinio susitarimo dėl nuostolių atlyginimo (kompensavimo) formai keliamais reikalavimais, ir konstatuoja, kad atsakovės įrodinėjamam susitarimui nėra keliamas privalomas rašytinės formos reikalavimas, jis galėjo būti šalių sudarytas ir žodžiu. Tačiau ši aplinkybė dėl tokio pobūdžio susitarimui taikytinos formos nebuvo vienintelis argumentas, dėl kurio apeliacinės instancijos teismas nusprendė, jog nėra pagrindo pripažinti, kad šalys tarpusavio žodiniu sutarimu nuostolius, viršijusius preliminariojoje sutartyje nurodytą baudą, buvo įskaiciusios į ieškovei grąžintino avanso sumą. Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į susiklosčiusius ilgalaikius šalių tarpusavio santykius ir tai, kad visi esminiai šalys sieję susitarimai buvo sudaromi būtent raštu, laikė, jog byloje nėra jokių objektyvių duomenų, kurie leistų sutikti su atsakovių argumentais, kad šalys vis dėlto tarėsi dėl tokio įskaitymo (nuostolių kompensavimo) sandorio ar jį buvo sudariusios. Teisėjų kolegijos vertinimu, kasacinio skundo argumentai dėl netinkamo įrodymų vertinimo, kuriais žodinių susitarimų praktikos tarp šalių buvimui pagrįsti tik teigiama, kad byloje nėra nė vieno įrodymo, pagrindžiančio buvusį šalių rašytinį komunikavimą dėl esminių jas siejusį susitarimų, tarp jų – ir dėl likusios (atskaicius baudą) avanso dalies įskaitymo į šią baudą viršijusius atsakovės nuostolius, nepaneigia apeliacinės instancijos teismo aptariamo susitarimo klausimu padarytų išvadų ([CPK 178 straipsnis](#)).
44. Apibendrinama tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija pažymi, kad byloje nėra ginčo, jog 2007 m. rugsėjo 7 d. šalių sudaryta buto su rūsiu, esančio (*duomenys neskelbtini*), pirkimo–pardavimo sutartis yra preliminarioji. Ši sutartis nebuvo įvykdyta, t. y. šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą (iki 2015 m. birželio 30 d.) nesudarė pagrindinės nurodyto nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties, todėl prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigė ([CK 6.165 straipsnio](#) 5 dalis). Ieškovė nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį, taigi yra kalta dėl jos nesudarymo, dėl to privalo sumokėti atsakovei preliminariojoje sutartyje šalių susygtą dydžio (14 481 Eur) baudą. Taigi laikytina, kad šios faktinės aplinkybės, taip pat tai, jog atsakovė disponuoja ieškovės sumokėta 378 103,57 Eur avanso dalimi, yra nustatytos ([CPK 353 straipsnio](#) 1 dalis).
45. Esminis ginčas byloje kilo dėl kitų, preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalyje nustatytų, šios sutarties neįgyvendinimo teisinių padarinių, t. y. nuostolių, viršijusių šalių sutartą netesybų sumą, atlyginimo. Kasaciniame skunde teigiant, kad atsakovė individuali L. P. įmonė prarado galimybę parduoti ginčo butą už 1 013 670,06 Eur, nes, dėl ieškovės kaltės nesudarius pagrindinės sutarties, šio turto rinkos vertė, pasibaigus

preliminarijai sutarčiai, buvo gerokai mažesnė, todėl preliminariosios sutarties kainos (1 013 670,06 Eur) ir turto vertintojo nustatytos šio turto rinkos vertės – 724 050,05 Eur (2014 m. balandžio 15 dieną) skirtumas – 289 620,01 Eur ir yra jos (atsakovės) nuostolis, esminis klausimas, į kurį reikia atsakyti šioje byloje, yra tai, ar šis turto kainų skirtumas gali būti kvalifikuojamas kaip atsakovės prarasta galimybė ir dėl to patirti nuostoliai arba taikomas kaip kitas būdas atsakovės patirtų nuostolių dydžiui apskaičiuoti. Šiuo aspektu teisėjų kolegija toliau ir pasisakys.

Dėl prarastos galimybės piniginės vertės kaip iš ikisutartinių santykių kilusių nuostolių atlyginimo būdo

46. Ikisutartinius santykius reglamentuojančių [CK 6.163 – 6.165 straipsnių](#) sisteminė analizė leidžia daryti išvadą, kad, pradėjus derybas, šalis sieja specifiniai – pasitikėjimo teisiniai santykiai, kurie reikalauja abipusio sąžiningumo viena kitos atžvilgiu. Taigi derybose dėl sutarties sudarymo šalys, kaip ir vykdydamos sutartį, privalo elgtis sąžiningai, ir tai įtvirtinta [CK 1.5, 6.4, 6.158, 6.163 straipsniuose](#). Šios pareigos pažeidimas yra pagrindas taikyti civilinę atsakomybę.
47. Kasacinio teismo praktikoje preliminariosios sutarties sudarymas apibūdinamas kaip baigiamasis, atspindintis toliausiai pažengusias derybas, ikisutartinių santykių etapas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje [Nr. 3K-P-382/2006](#)). Viena vertus, ja sukuriamas tvirtesnis teisinis santykis negu derybos, kurios nėra formuojamos tokia sutartimi, kita vertus, jos sukuriamas teisinis santykis yra trapesnis už sutartinius santykius, nes jos objektas yra pagrindinės sutarties sudarymas, todėl jos pažeidimo atveju taikomi gynybos būdai yra ribojami. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų yra tas, kad jos negalima reikalauti įvykdyti natūra, tačiau jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-226-695/2017](#), 15 punktas; 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-209-695/2018](#), 25 punktas).
48. Pagal [CK 6.165 straipsnio](#) 4 dalį, jeigu preliminarįją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai dėl sutarties nesudarymo padarytus nuostolius. Kasacinis teismas, aiškindamas šią normą, yra nurodęs, kad teisinis pagrindas civilinei atsakomybei esant ikisutartiniams santykiams kilti yra nesąžiningas šalies elgesys ([CK 6.163 straipsnio](#) 3 dalis). Neįvykdžius preliminariosios sutarties, t. y. nesudarius pagrindinės sutarties, atsakomybė nuostolių atlyginimo forma gali kilti tik tuo atveju, jeigu atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai, ir ši atsakomybė gali būti taikoma tai šaliai, kuri elgiasi nesąžiningai ir yra kalta dėl atsisakymo ją sudaryti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-209-695/2018](#), 33–34 punktai). Būtent šalies nesąžiningas elgesys yra vertinamas kaip neteisėti veiksmai sprendžiant dėl ikisutartinės civilinės atsakomybės, kai šalis neįvykdo preliminariosios sutarties, t. y. atsisako sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-188-1075/2022](#), 35 punktas).
49. Taigi, nors [CK 6.163 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta, kad šalys turi teisę laisvai pradėti derybas bei derėtis ir neatsako už tai, jog nepasiekiamas šalių susitarimas, tačiau taip būna tik tada, kai šalys elgiasi sąžiningai. Jeigu derybose viena iš šalių elgiasi nesąžiningai ir pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl nesąžiningos šalies veiksmų, tai šiai šaliai gali būti taikoma civilinė atsakomybė, t. y. kyla pareiga atlyginti sąžiningai šaliai padarytus nuostolius ([CK 6.163 straipsnio](#) 3 dalis, 6.165 straipsnio 4 dalis).
50. Įstatymo ([CK 6.165 straipsnio](#)) nuostatose, reglamentuojančiose preliminariosios sutarties institutą, *expressis verbis* (tiesiogiai; aiškiais žodžiais) nenurodyta, kokie nukentėjusios šalies patirti nuostoliai įeina į atlygintinų nuostolių kategoriją preliminariosios sutarties nevykdymo atveju, tačiau atsakymą į klausimą, kokia yra atlygintinų nuostolių apimtis preliminariosios sutarties nevykdymo atveju, pateikia teismų praktika. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad taikant ikisutartinę atsakomybę siekiama nukentėjusią šalį sugrąžinti į tokią padėtį, kurioje ji buvo iki teisių pažeidimo, t. y. kaip nuostoliai atlyginama tai, ką asmuo prarado dėl nesąžiningų derybų, o ne tai, ką jis būtų gavęs, jeigu pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-363/2009](#); 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-375/2013](#)). Taigi pripažįstama, jog nuostoliai ikisutartinės atsakomybės taikymo atveju turi būti apriboti nukentėjusios šalies grąžinimu į buvusią padėtį iki derybų tokia apimtimi, kokia ji patyrė praradimų dėl pasitikėjimo kita šalimi, kad nukentėjusi šalis nepagrįstai neatsirastų tokioje padėtyje, kurioje ji būtų tinkamo ikisutartinių prievolių įvykdymo atveju, ir nuostoliai netaptų baudiniais.
51. Kasacinio teismo praktikoje, sprendžiant dėl preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmių, neabejotinai pripažįstama nukentėjusios šalies teisė ginti tikrumo interesą ir reikalauti iš nesąžiningos šalies dalyvavimui ikisutartiniuose santykiuose ir pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį realiai patirtų išlaidų, kitaip tariant, derybų išlaidų atlyginimo (pvz., kelionės išlaidų, advokato honoraro, dokumentų parengimo išlaidų ir pan.) (žr., pvz., pirmiau nurodytą 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimą civilinėje byloje [Nr. 3K-P-382/2006](#); 2021 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-124-403/2021](#) 42 punktą). Kasacinis teismas išaiškino, kad būtent tokie teisiniai šalių lūkesčiai ginami preliminariosios sutarties atveju. Taip apibrėžiamas ir preliminariosios sutarties sukuriamas teisinis tikrumas, nes šalys žino, kad nebus verčiamos sudaryti pagrindinės sutarties ([CK 6.165 straipsnio](#) 5 dalis), ir žino galimų nuostolių atlyginimo ribas ([CK 6.165 straipsnio](#) 4 dalis). Todėl [CK 6.165 straipsnio](#) 5 dalis nustato bendrąją taisyklę, apibrėžiančią preliminariosios sutarties šalių teisėtus lūkesčius ir teisinį tikrumą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-124-403/2021](#), 42 punktas). Šie nuostoliai, kuriuos šalis patyrė vesdama derybas, užsienio teisės doktrinoje vadinami negatyviaisiais, arba dar kitaip pasitikėjimo nuostoliais (angl. *negative interest, reliance damages*), kurie buvo patirti dėl teisėto ir pagrįsto tikėjimo, kad pagrindinė sutartis bus sudaryta (Colombo, S. The Present Differences between the Civil Law and Common Law Worlds with Regard to Culpa in Contrahendo. *Tilburg Foreign Law Review*, 1993, Vol. 2, Nr. 4:350).
52. Kasacinis teismas, aiškindamas [CK 6.165 straipsnio](#) 4 dalį, yra nurodęs, kad ikisutartinių prievolių pažeidimo atveju taip pat galimos tokios faktinės ir teisinės situacijos, kai teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai reikalauja, jog nukentėjusiai sąžiningai ikisutartinių santykių šaliai būtų kompensuotos ne tik tiesioginės derybose dėl sutarties sudarymo (realiai) turėtos išlaidos, bet ir prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė, kurios realumą ši šalis sugebėtų pagrįsti. Sprendžiant dėl nukentėjusios ikisutartinių santykių šalies teisės reikalauti piniginio atlyginimo už prarastą galimybę, esminę reikšmę turėtų šalies, atsisakančios sudaryti pagrindinę sutartį, veiksmai sąžiningumo požiūriu: jei derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tai ji, kaip nesąžininga šalis, privalėtų atlyginti kitai šaliai nuostolius už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą – ne tik derybų metu turėtas išlaidas, bet ir prarastą galimybės piniginę vertę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-38/2005](#); pirmiau nurodytas 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje [Nr. 3K-P-382/2006](#)).
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje [Nr. 3K-P-382/2006](#) konstatuota, kad prarastos galimybės piniginė vertė galėtų būti nustatoma taikant [CK 6.258 straipsnio](#) 5 dalyje nurodytą kainų skirtumo principą. [CK 6.258 straipsnio](#) 5 dalyje nustatyta, kad jeigu šalis nutraukė sutartį dėl to, kad kita šalis ją pažeidė, ir per protingą terminą sudarė nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį, tai ji turi teisę reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo. Sąžininga preliminariosios sutarties šalis, besiremianti šiuo principu, turi įrodyti, kad dėl derybų su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi ji prarado galimybę sudaryti pagrindinę sutartį su kitais asmenimis palankesniais sąlygomis ir turėjo sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu sau blogesniais sąlygomis. Kainų skirtumas (t. y. prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė) nustatomas palyginus kainą, kuria pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais asmenimis, jeigu nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kainą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-126/2009](#); 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-530/2011](#); 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-375/2013](#)).

54. Pažymėtina, kad toks kasacinio teismo praktikoje pateiktas prarastos galimybės piniginės vertės, taikant kainų skirtumo metodą, apskaičiavimas atitinka ir UNIDROIT tarpautinių komercinių sutarčių principų komentaro išaiškinimus, taip pat užsienio teisės doktrinoje pateiktą prarastos galimybės (angl. *lost opportunity*) kaip praradimo, kurį nukentėjusi sąžininga šalis patyrė dėl to, jog dalyvaudama derybose su kaltąja šalimi ji prarado galimybę sudaryti alternatyvų sandorį su trečiuoju asmeniu, apibrėžimą (Farnsworth, E. A. *Pre-contractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations. Columbia Law Review*, 1987, Nr. 87, p. 225).
55. UNIDROIT principų 2.1.15 straipsnyje („Nesąžiningos derybos“) įtvirtintą šalis gali laisvai derėtis ir neatsako už tai, kad nepasiekė susitarimo; tačiau šalis, kuri derasi arba nutraukia derybas nesąžiningai, atsako už kitos šalies patirtus nuostolius.
- UNIDROIT principų komentare apibrėžiama nuostolių, kurių galima reikalauti aptariamo straipsnio pagrindu, apimtis. Nukentėjusi šalis gali reikalauti atlyginti derybų metu patirtas išlaidas, taip pat jai gali būti kompensuota už prarastą galimybę sudaryti kitą sutartį su trečiuoju asmeniu. Šie nuostoliai komentaro autorių įvardijami pasitikėjimo, arba negatyviaisiais, nuostoliais. Komentare taip pat pateikiamas pavyzdys, iliustruojantis, kaip apskaičiuojama prarastos galimybės piniginė vertė: asmuo A sužino apie asmens B ketinimą parduoti restoraną ir, nors visiškai neketina pirkti restorano, vis dėlto pradeda ilgas derybas su asmeniu B, siekdamas vienintelio tikslo – neleisti asmeniui B parduoti restorano asmeniui C, kuris yra asmens A konkurentas; asmeniui C nusipirkus kitą restoraną, asmuo A nutraukia derybas; asmuo B vėliau parduoda restoraną už mažesnę kainą, nei siūlė asmuo C. Kaip paaiškinama UNIDROIT principų komentare, tokiu atveju asmuo B turi teisę reikalauti atlyginti ir asmuo A yra atsakingas už asmens B išlaidas, patirtas rengiantis sudaryti sutartį, taip pat ir už asmens B prarastą galimybę sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu (asmeniu C), apskaičiuojamą remiantis kainų skirtumo principu. Šis kainų skirtumas apskaičiuotinas lyginant asmens C siūlytą kainą ir kainą, už kurią vėliau asmuo B pardavė restoraną kitam pirkėjui (UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome, 2016, p. 59–62).
56. Taigi pagal UNIDROIT principų komentarą prarastos galimybės piniginė vertė yra laikoma ne prarasta galimybė pagal nesudarytą pagrindinę sutartį (t. y. sutartį, kuri būtų buvusi sudaryta su nesąžininga šalimi), bet prarasta galimybė sudaryti sutartį su kita šalimi (t. y. kitu alternatyviu potencialiu pirkėju, kurio realų pasiūlymą dėl to paties dalyko už konkrečią kainą turėjo nukentėjusi šalis), kuri nebuvo sudaryta dėl kaltų nesąžiningos šalies veiksmų, t. y. jos nesąžiningai pateikto pasiūlymo sudaryti preliminarinę sutartį. Kitaip tariant, taikant kainų skirtumo metodą ir lyginant kainas prarastos konkrečios galimybės piniginei vertei kaip pasitikėjimo nuostoliams apskaičiuoti, šis skirtumas negali būti nustatomas lyginant preliminarinės sutarties, sudarytos su nesąžininga šalimi, kainą ir sudarytos pagrindinės sutarties kainą, nes tai grąžintų nukentėjusią šalį į padėtį, kurioje ji būtų buvusi (ką ji būtų gavusi), jeigu derybos tarp preliminarinės sutarties šalių būtų baigtos pagrindinės sutarties sudarymu. Tuo tarpu, minėta, taikant ikisutartinę atsakomybę siekiama nukentėjusią šalį sugrąžinti į pradinę padėtį, tarsi derybų (preliminarinės sutarties pasirašymo) su nesąžininga šalimi iš viso nebūtų buvę, priteisiant atlyginti nuostolius, lygius jos sugriautam ikisutartiniam pasitikėjimui. Pažymėtina, kad prarasta galimybė sudaryti sutartį su trečiąja šalimi turi būti reali, t. y. derybų metu (prieš sudarydama preliminarinę sutartį) sąžininga šalis turi būti turėjusi alternatyvų pasiūlymą su konkrečia kaina iš trečiojo asmens, kuris būtų norėjęs sudaryti sandorį (įsipareigoti). Tokios pozicijos laikomasi tiek UNIDROIT principų komentare, tiek Lietuvos teisės doktrinoje (Ivanauskas, A. Prarastos galimybės piniginė vertė. *Justitia*. 2007, 1 (63), p. 47). Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad pasitelkiant šį būdą kaip kriterijų siekiama apskaičiuoti tikrus ir realius nuostolius dėl preliminarinės sutarties nevykdymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-375/2013](#)).
57. Pabrėžtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje [Nr. 3K-P-382/2006](#) kainų skirtumą pateikė tik kaip vieną iš galimų prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdų. Šią poziciją kasacinis teismas išplėtojo vėliau priimtose nutartyse, nurodydamas, kad įstatyme prarastos galimybės atveju atsiradusių nuostolių atlyginimas taikant kainų skirtumo principą visų pirma siejamas su situacija, kai nukentėjusi šalis vietoje nutrauktos sutarties per protingą terminą sudaro kitą, nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį ([CK 6.258](#) straipsnio 5 dalis). Nurodytą teisinį reguliavimą preliminarinės sutarties pažeidimo (vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju iš esmės atitinka situacija, kai sąžininga preliminarinės sutarties šalis po to, kai su ja nebuvo sudaryta pagrindinė sutartis, per protingą terminą sudaro nesudarytą pagal preliminarinę sutartį pagrindinę sutartį pakeičiančią sutartį. Tais atvejais, kai sąžininga preliminarinės sutarties šalis nesudaro pagrindinės sutarties su trečiuoju asmeniu, kainų skirtumo principas objektyviai negalėtų būti taikomas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-82/2010](#) ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika). Šiame kontekste kasacinis teismas pažymėjo, kad kainų skirtumo principas yra tik vienas, bet ne vienintelis iš galimų prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdų. Prarasta galimybė, priklausomai nuo situacijos, galėtų būti apskaičiuojama kitais būdais, pvz., palūkanų netekimu ar kt. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-308/2007](#); 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-126/2009](#); 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-82/2010](#); 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-279/2010](#); 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-530/2011](#); 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-375/2013](#)).
58. Be to, teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad, sprendžiant klausimą dėl prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo, turi būti įvertinami ir nuostolius patiriančio asmens veiksmai, t. y. ar jis buvo pakankamai atidus, rūpestingas, ar galėjo numatyti galimus padarinius, jei nebūtų sudaryta pagrindinė sutartis. Nustačius, kad ši šalis pati elgėsi nesąžiningai ir savo veiksmais prisidėjo prie nuostolių atsiradimo ar jų padidėjimo, kitos šalies atsakomybė dėl prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo, remiantis [CK 6.259](#) straipsniu, gali būti sumažinta arba ji gali būti visiškai atleista nuo šios nuostolių dalies atlyginimo. Be to, dažnai nuostolius lemia ir objektyvūs, t. y. nepriklausantys nuo šalių valios, veiksniai – valstybėje vykstantys ekonominiai procesai (pvz., nekilnojamojo turto rinkoje vykstanti kainų kaita, kurią gali lemti tiek šalies vidiniai, tiek regioniniai ar net pasauliniai mastu vykstantys procesai, kaip antai ekonominė krizė ir pan.). Teisinės preliminarinės sutarties nevykdymo pasekmės (tarp jų ir prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas) visada priklauso nuo konkrečių individualios preliminarinės sutarties ypatumų, jos sudarymo aplinkybių, tikslų, objekto, dėl kurio tariamasi, specifikos, taip pat teisingumo, sąžiningumo, sąžiningos dalykinės praktikos ir protingumo kriterijų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-483/2008](#); 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-82/2010](#)).
59. Apibendrinama tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija pažymi, kad preliminarinės sutarties nevykdymo atveju nukentėjusiai sąžiningai šios sutarties šaliai gali būti kompensuojamos tiesioginės derybų išlaidos ir, atsižvelgiant į visas faktines aplinkybes, prarastos galimybės piniginė vertė. Pastaroji kaip nuostolių rūšis, taikoma ikisutartinuose santykiuose, priskirtina už pasitikėjimo intereso sužlugdymą atlyginamų nuostolių kategorijai ir apibrėžiama kaip kompensacija už prarastą galimybę sudaryti alternatyvų sandorį su trečiąja šalimi. Vienas iš būdų, kuriuo gali rentis nukentėjusi šalis, siekdamą įrodyti prarastos galimybės piniginės vertės nuostolius, yra kainų skirtumo metodas. Pabrėžtina, kad prarastos galimybės piniginė vertė dėl preliminarinės sutarties nevykdymo gali būti atlyginama remiantis kainų skirtumo principu tik tais atvejais, kai nustatomos visos šios aplinkybės: 1) kaltoji šalis nepagrįstai atsisakė (vengė) sudaryti pagrindinę sutartį; 2) yra priežastinis ryšys tarp neteisėtų kaltosios šalies veiksmų (nepagrįsto atsisakymo ar vengimo sudaryti sutartį) ir nukentėjusios šalies nuostolių; 3) dėl pasitikėjimo nesąžininga šalimi nukentėjusi šalis atsisakė realios galimybės sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu; 4) dėl nesąžiningos šalies kaltės nutrukus deryboms per protingą terminą buvo sudaryta pakeičiančioji pagrindinė sutartis. Aplinkybė, kad derybų metu egzistavo reali galimybė sudaryti sandorį su trečiuoju asmeniu, pateikdama objektyvius įrodymus (pvz., tikslus kainų skaičiavimus, pagrįstus realiais asmenų pasiūlymais, oficialiais dokumentais, o ne galimomis prielaidomis), turi įrodyti nukentėjusi preliminarinės sutarties šalis ([CPK 178](#) straipsnis). Svarbu pažymėti, kad būtina kainų skirtumo principo, sprendžiant dėl pasitikėjimo nuostolių (prarastos galimybės piniginės vertės) atlyginimo priteisimo, taikymo sąlyga yra ne tik tai, kad po nesąžiningo derybų nutraukimo nukentėjusi šalis sudarė pradinę (turėjusią būti sudaryta pagrindinę) sutartį pakeitusią sutartį, bet ir tai, kad derybų metu (iki sudarydama preliminarinę sutartį su kaltąja šalimi) sąžininga šalis turėjo realią, o ne hipotetinę galimybę sudaryti sandorį su konkrečiu trečiuoju asmeniu palankesnėmis sąlygomis. Taigi nesąžiningai nutrauktų

derybų atveju, kai sąžininga šalis netenka galimybės sudaryti sandorį dėl to paties dalyko su kitu pirkėju (trečiuoju asmeniu), prarastos galimybės piniginė vertė, taikant kainų skirtumo principą, kompensuojama už realaus kito (o ne turėjusio būti sudaryto su nesąžininga šalimi) sandorio sudarymo galimybės praradimą, t. y. prarastos galimybės piniginė vertė atlyginama remiantis kainų skirtumo metodu, palyginant kito pirkėjo (trečiojo asmens), su kuriuo pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl nesąžiningos derybų šalies neteisėtų ikisutartinių veiksmų, siūlytą sandorio kainą ir kainą, už kurią per protingą terminą vėliau nukentėjusi šalis sudarė pagrindinę sutartį. Iš UNIDROIT principų 2.1.15 straipsnį iliustruojančio pavyzdžio matyti, kad kompensacija už prarastą galimybę gali apimti kainų skirtumą tada, kai šalis dėl nesąžiningų derybų praranda galimybę sudaryti pagrindinę sutartį naudingesnėmis sąlygomis (t. y. trečiojo asmens siūlyta kaina buvo didesnė nei ta, už kurią vėliau nukentėjusi šalis sudarė pakeičiančiąją pagrindinę sutartį). Be to, prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas priklauso ne tik nuo nesąžiningo derybų partnerio, bet ir nuo pačios nukentėjusios šalies veiksmų, taip pat kitų šiam atlyginimui įtakos turinčių subjektyvių ir objektyvių veiksmų bei to, ar nuostolių aptariama forma atlyginimas atitiktų teisingumo, protingumo ir sąžiningumo kriterijus.

Dėl atsakovės nurodomų nuostolių pripažinimo jos prarasta galimybė

60. Byloje nėra ginčo dėl to, kad ieškovė (pirkėja) nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį. Taigi byloje nustatyti neteisėti ieškovės veiksmai kaip viena iš ikisutartinės civilinės atsakomybės sąlygų. Tai lemia ieškovės kaltę dėl preliminarinės sutarties neįvykdymo ir sudaro pagrindą spręsti dėl nukentėjusios šalies patirtų nuostolių atlyginimo ([CK 6.165 straipsnio 4 dalis](#), preliminarinės sutarties 5 straipsnio 2 dalis).
61. Teismai konstatavo, kad atsakovė individuali L. P. įmonė (pardavėja) neįrodė priešiškinio reikalavimo. Atsakovių kasaciniame skunde su šia teismų išvada nesutinkama, argumentuojama, kad bylą nagrinėję teismai, laikydami, jog atsakovė, siekdama, kad jai būtų priteisti atlyginti nuostoliai prarastos galimybės piniginės vertės būdu, turėjo pateikti ne tik įrodymus, kurie pagrįstų, kad preliminariojoje sutartyje nustatyta kaina atitiko rinkos vertę, bet ir įrodymus, patvirtinančius realią galimybę parduoti šį turtą tretiesiems asmenims už preliminariojoje sutartyje nustatytą kainą (1 013 670,06 Eur) bei už turto vertinimo ataskaitoje nurodytą kainą (724 050,01 Eur), taikė pemelyg didelį įrodinėjimo standartą [CK 6.165 straipsnio 4 dalies](#) ir [CK 6.258 straipsnio 5 dalies](#) nuostatomis taikyti.
62. Atsakovės tokių turto kainų skirtumo, kaip patirtų nuostolių apskaičiavimo būdo, pasirinkimą grindžia [CK 6.258 straipsnio 5 dalies](#) nuostatomis, tačiau, minėta, šioje normoje kalbama apie nukentėjusios šalies nutrauktą sutartį pakeitusią sutartį. Atsakovė individuali L. P. įmonė, nors yra sudariusi tokią sutartį su kitu pirkėju, tačiau nagrinėjamoje byloje šia aplinkybe nesiremia, o savo prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimui pagal kainų skirtumo metodą apskaičiuoti pasirinko turto kainą, šalių sutartą preliminariojoje sutartyje, ir per laikotarpį (nuo 2007 m. rugsėjo 7 d. iki 2015 m. birželio 30 d.), kurį šalis sąistė derybos dėl ginčo buto pirkimo–pardavimo ateiityje, pakeitusią (šiuo atveju – sumažėjusią) šio turto rinkos kainą, nurodytą 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje.
63. Minėta, kad prarastos galimybės piniginė vertė gali būti apskaičiuojama remiantis kainų skirtumo principu tik tada, kai įrodoma: 1) kad derybų metu sąžininga šalis turėjo realią, o ne hipotetinę galimybę sudaryti sandorį su konkrečiu trečiuoju asmeniu palankesnėmis sąlygomis ir 2) kad po nesąžiningo derybų nutraukimo nukentėjusi šalis per protingą terminą sudarė pagrindinę (nesudarytą pagrindinę) sutartį pakeitusią sutartį blogesnėmis (nei siūlė trečiasis asmuo) sąlygomis. Byloje nėra duomenų (atsakovė ir neįrodinėjo), kad ji turėjo realų alternatyvų pasiūlymą iš trečiojo asmens, kuris būtų norėjęs įsigyti ginčo butą už konkrečią kainą, kurią būtų galima palyginti su kaina, už kurią vėliau atsakovė sudarė pakeičiančiąją pagrindinę sutartį. Be to, minėta, atsakovė savo prašomam nuostolių atlyginimo dydžiui apskaičiuoti nesiremia ir aplinkybe, kad dėl derybų su ieškove ji turėjo sudaryti pakeičiančiąją pagrindinę sutartį su kitu pirkėju blogesnėmis sąlygomis.
64. Atsižvelgiant į tai, kad nėra tenkinama nė viena iš pirmiau nurodytų kainų skirtumo principo taikymo sąlygų, šis metodas nagrinėjamoje byloje atsakovės prašomam nuostolių atlyginimui, nors jo dydį atsakovė ir grindžia klaidingai prarastos galimybės dėl pagrindinės sutarties nesudarymo verte, apskaičiuoti objektyviai negali būti taikomas. Be to, atsakovei kainų skirtumo principą prašant taikyti lyginant preliminariojoje sutartyje šalių sutartą buto kainą ir turto vertinimo ataskaitoje nurodytą šio turto vertę, toks kainų skirtumo principo aiškinimas neatitinka pirmiau šioje nutartyje (53–59 punktai) aptartų kainų skirtumo metodo taikymo taisyklių, kuriomis remiamasi apskaičiuojant prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimą ikisutartinių pareigų pažeidimo atvejais.
65. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad atsakovės negauta nauda (jos grindžiami nuostoliai dėl negautų pajamų kaip skirtumas tarp preliminarinės sutarties kainos ir, pasibaigus šiai sutarčiai, buvusios (sumažėjusios) ginčo turto rinkos vertės) negali būti laikoma jos prarasta galimybė, tačiau nagrinėjamoje situacijoje toks atsakovės, kaip sąžiningos preliminarinės sutarties šalies, pasirinktas patirtų nuostolių apskaičiavimo ir įrodinėjimo būdas gali būti taikomas.
66. *Pirma*, atsakovė, prašydama priteisti kaip nuostolių atlyginimą ne kainų skirtumą tarp kainos, kuria reali pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiuoju asmeniu, jeigu nebūtų vykusios derybos su įsipareigojimus pagal preliminarinę sutartį pažeidusia ieškove, ir jos sudarytos pagrindinės (pakeičiančiosios) sutarties su kitu pirkėju kainos, o kainų skirtumą tarp preliminarinės sutarties kainos ir ginčo buto rinkos kainos, kuri, nesudarius pagrindinės sutarties, tapo mažesnė, šiuo atveju netinkamai interpretuoja pirmiau aptartą vieną iš galimų prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdų – kainų skirtumo metodą. Tokio pobūdžio reikalavimu atsakovė iš tiesų faktiškai siekia, kad jai priteistinas nuostolių atlyginimas būtų apskaičiuotas remiantis ne konkrečiu metodu, kaip prarastos galimybės piniginė vertė, o kaip negauta nauda (negautos pajamos) remiantis sutartinės atsakomybės atveju taikomu objektyviu (abstrakčiu) nuostolių apskaičiavimo metodu.
67. Lyginamojoje sutarčių teisėje pripažįstami du pagrindiniai nuostolių apskaičiavimo metodai: objektyvus (abstraktus) ir subjektyvus (konkretus). Abu šie metodai yra įtvirtinti 1980 m. Jungtinių Tautų konvencijoje dėl tarptautinio prekių pirkimo–pardavimo sutarčių. Konkretus nuostolių apskaičiavimo metodas įtvirtintas šios konvencijos 75 straipsnyje, jame nustatyta, kad nuostoliai gali būti apskaičiuojami nustatant skirtumą tarp nutrauktoje sutartyje šalių sulgytos kainos ir kainos, už kurią prekės buvo parduotos ar nupirktos jau nutraukus sutartį. Šis metodas taikytinas tais atvejais, kai sutartis nutraukiama ir per protingą laiką sudaroma nauja pirkimo–pardavimo sutartis. Tuo tarpu abstraktus nuostolių apskaičiavimo metodas taikytinas tais atvejais, kai nukentėjusi sutarties šalis nebesudaro naujos pirkimo–pardavimo sutarties, todėl nuostoliai apskaičiuojami nustatant skirtumą tarp nutrauktoje sutartyje šalių sulgytos kainos ir sutarties nutraukimo momentu buvusios einamosios kainos (Konvencijos 76 straipsnio 1 dalis). Panašios nuostatos įtvirtintos ir *soft law* (negriežtosios teisės) šaltiniuose, pvz., UNIDROIT principų 7.4.5 ir 7.4.6 straipsniuose. UNIDROIT principų 7.4.5 straipsnyje („Žalos įvertinimas pakeičiančiojo sandorio atveju“) nurodyta, kad, kai nukentėjusi šalis nutraukė sutartį ir per protingą laiką bei protingu būdu sudarė pakeičiančiąją sandorį, ji gali susigrąžinti nutrauktos sutarties kainos ir pakeičiančiojo sandorio kainos skirtumą. Iš esmės analogiško pobūdžio nuostatos, reglamentuojančios subjektyvų (konkretų) nuostolių apskaičiavimo metodą, yra įtvirtintos ir [CK 6.258 straipsnio 5 dalyje](#). Pagal UNIDROIT principų 7.4.6 straipsnį („Žalos įvertinimas pagal esamą kainą“) 1 dalį nukentėjusiai sutarties šaliai suteikiama teisė reikalauti nuostolių atlyginimo nesudarius pakeičiančiosios sutarties, tokiu atveju šio atlyginimo dydį apskaičiuojant abstrakčiu metodu – kaip nutrauktos sutarties kainos ir šios sutarties nutraukimo metu esamos kainos skirtumą. Sąvoka „esama kaina“ įprastai reiškia ne ką kita, o rinkos kainą (Konvencijos 76 straipsnio 2 dalis, UNIDROIT principų 7.4.6 straipsnio 2 dalis). Pažymėtina, kad Vakarų teisės tradicijos jurisdikcijose paprastai objektyviam (abstrakčiam) metodui teikiamas prioritetas prieš subjektyvų (konkretų) metodą, nes egzistuoja rizika, kad, taikydama pastarąjį ir kaip vieną iš orientyrų žalai įvertinti naudodama sudarytos pakeičiančiosios sutarties kainą, kuri tuo konkrečiu atveju neatitinka rinkos kainos, nukentėjusi sutarties šalis pati sau gali sukelti nuostolių. Tuo tarpu naudodama objektyvų (abstraktų) metodą ir nuostolių atlyginimo dydį grįsdama sutartyje sulgytos kainos ir sutarties nutraukimo metu buvusios rinkos einamosios kainos skirtumu, nukentėjusi sandorio šalis negali pati sau sukelti nuostolių, nes rinkos kaina yra objektyvi. Būtent remdamasi šiuo – abstrakčiu metodu, savo nuostolius, minėta, šioje byloje ir skaičiuoja atsakovė, tik neteisingai įvardija juos prarastos galimybės pinigine verte.

68. Daugumoje jurisdikcijų objektyvus (abstraktus) nuostolių apskaičiavimo metodas, kaip ginantis lūkesčio (sutarties tinkamo įvykdymo) interesą, yra taikomas sutartinės civilinės atsakomybės atveju ir nėra taikomas ikisutartinių pareigų nevykdymo (pažeidus pasitikėjimo interesą) situacijoje. Šiuo aspektu teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad tiek pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje [Nr. 3K-P-382/2006](#), tiek pagal naujausioje kasacinio teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022 pateiktus išaiškinimus tam tikrais atvejais galimas tinkamo sutarties įvykdymo (lūkesčio) intereso gynimas ir ikisutartiniuose santykiuose. Pastarojoje nutartyje kasacinis teismas, apibrėždamas, kokie tai atvejai, nurodė, kad šalies pagrįstas pasitikėjimas ir įsitikinimas, kad sutartis tikrai bus sudaryta, paprastai gali atsirasti, kai derybos yra pasiekusios aukščiausią derybų pažangos laipsnį. Kitaip tariant, kuo didesnis derybų pažangos laipsnis, tuo didesnis ir šalių tarpusavio pasitikėjimas. Aukštas šalių tarpusavio pasitikėjimo lygis yra artimas tam lūkesčio interesui, kurį šalys įgyja sudariusios pagrindinę sutartį. Taigi teisinės apsaugos apimtį ikisutartiniuose santykiuose lemia pati šių civilinių teisinių santykių prigimtis ir tai, kad tam tikrame derybų etape yra sukuriama šalių tarpusavio pagrįstas pasitikėjimas, todėl, nesąžiningai šaliai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, nukentėjusiai sutarties šaliai turi būti atlyginami nuostoliai už šalių tarpusavio pagrįsto pasitikėjimo, kuris gali prilygti tinkamą sutarties įvykdymą saugančiam lūkesčio interesui, sužlugdyma. Gana toli pažėnę šalių ikisutartiniai santykiai paprastai užfiksuojami rašytine forma privalančioje turėti preliminariojoje sutartyje. Esant tokiai preliminarajai sutarčiai, kai derybų pažangos laipsnis yra aukščiausio lygmens, kai sukuriama didžiausias pasitikėjimas tarp šalių ikisutartiniuose santykiuose ir kitai šaliai sukuriama pagrįstas įsitikinimas, kad sutartis bus sudaryta, toks santykis yra artimas tam santykiui, kuris sukuriama jau sudarius pagrindinę sutartį. Todėl tokioje situacijoje atsakomybės apimtį turėtų skirtis nuo tos, kuri galėtų būti taikoma šalims esant tik pradinėje derybų stadijoje. Jeigu ikisutartiniai santykiai buvo pasiekę aukščiausią derybų pažangos laipsnį ir dėl to tarp šalių yra atsiradęs pagrįstas šalių tarpusavio pasitikėjimas, kuris iš esmės yra artimas tam lūkesčio interesui, kurį šalys įgyja sudariusios pagrindinę sutartį, o nesąžininga šalis sužlugdė šį pagrįstą tarpusavio pasitikėjimą, taikant nesąžiningos šalies ikisutartinę civilinę atsakomybę galimas ir pagrindinės sutarties tinkamo įvykdymo lūkesčio intereso gynimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-188-1075/2022](#), 40–42 punktai).
69. Atsižvelgiant į tai, kas pasakyta, darytina išvada, kad tam tikrais atvejais, esant šalių sudarytai tokiai savo turiniu preliminarajai sutarčiai, kuri teikia pagrindą pripažinti šalių derybas pasiekusiomis aukščiausią pažangos laipsnį, abstraktus (objektyvus) nuostolių apskaičiavimo metodo (kaip skirtumo tarp preliminariojoje sutartyje nurodytos kainos ir turėjusios būti sudarytos pagrindinės sutarties objekto rinkos vertės, buvusios preliminariosios sutarties pasibaigimo momentu) taikymas galimas ir ikisutartinės civilinės atsakomybės atveju.
70. *Antra*, kaip savo reikalavimų teisinį pagrindą atsakovė nurodė ne tik [CK 6.165 straipsnio](#) 4 dalį ir ją aiškinančią pirmiau aptartą kasacinio teismo praktiką, kad, be tiesioginių nuostolių, sąžiningos preliminariosios sutarties šalies nuostoliai gali būti pripažinti ir prarastos konkrečios galimybės pinigine verte, bet ir *ginčo preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalį*.
71. Preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalyje šalys susitarė, kad jeigu pirkimo–pardavimo sutartis joje nustatytais terminais ir nurodytomis sąlygomis nesudaroma dėl to, kad pirkėjas nevykdė šios sutarties 4 straipsnio 1 dalyje nustatytų įsipareigojimų ar juos netinkamai vykdė, taip pat tais atvejais, kai pirkėjas nepagrįstai vengia arba atsisako sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, pirkėjas įsipareigoja sumokėti pardavėjui 50 000 Lt (14 481 Eur) baudą, kurios dydis atitinka iš anksto šalių įvertintus minimalius pardavėjo nuostolius dėl to, kad nebuvo sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis. *Pirkėjas taip pat privalo atlyginti visus kitus pardavėjo nuostolius (įskaitant negautas pajamas) tiek, kiek jų nepadengia nurodyta bauda*. Likusi pirkėjo pardavėjui sumokėta avansu suma turi būti pardavėjo grąžinama pirkėjui ne vėliau kaip per 30 dienų po pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo termino pabaigos.
72. Taigi šio ginčo šalys susitarė ir dėl negautų pajamų atlyginimo esant ikisutartinėms santykiams. Pažymėtina, kad ikisutartinė civilinė atsakomybė (priešingai nei sutartinė, kuri yra grindžiama visiško nuostolių atlyginimo principu) ribojama iki tikrumo intereso gynimo, todėl negautos pajamos paprastai nebūna atlyginamos. O šiuo atveju šalys, savo išreikšta valia įtvirtindamos preliminariojoje sutartyje aptariamą sąlygą (5 straipsnio 2 dalis), praplėtė ikisutartinės atsakomybės ribas iki lūkesčio (tinkamo sutarties įvykdymo) intereso gynimo.
73. Pripažintina, kad ginčo preliminariojoje sutartyje šalys galėjo susitarti dėl tokių jos nevykdymo teisinių padarinių, nes: 1) minėta, kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad tam tikrais atvejais ir ikisutartiniuose santykiuose galimas tinkamo sutarties įvykdymo (lūkesčio) intereso gynimas; 2) nors preliminarajai sutartimi nesukuriama tvirta sutartiniai santykiai tarp šalių (dėl šios sutarties pažeidimo atveju atlygintinių nuostolių ribotos apimtys ir negalimumo reikalauti įvykdyti ją natūra), tačiau turinio ir formos prasme ji yra sutartis, todėl jai yra taikomos tiek sutarčių teisės taisyklės (bendrosios nuostatos), tiek sutarčių teisės principai. Sutarčių laisvės principas leidžia šalims susitarti dėl bet kokių sąlygų, neprieštaraujančių imperatyviosioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei. Preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalies sąlygos, taip pat ir dėl nuostolių (įskaitant negautas pajamas), viršijančių netesybą (baudą), atlyginimo, neprieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms ir atitinka sutarties laisvės principą, todėl yra įpareigojančios preliminariosios sutarties šalys. Be to, pažymėtina, kad, remiantis kasacinio teismo praktika, konstatavus, jog šalis sieja ikisutartiniai teisiniai santykiai, atsakomybės apimtį lemia šių santykių stadija: kai preliminarioji sutartis šalių nėra sudaryta, taikoma atsakomybė pagal [CK 6.163 straipsnio](#) 3 dalį, o kai šalys yra sudariusios preliminarją sutartį, nesąžiningos sutarties šalies atsakomybės apimtį nustatoma pagal [CK 6.165 straipsnio](#) 4 dalį bei preliminariosios sutarties nuostatas. Nagrinėjamos bylos atveju šalys preliminariosios sutarties įvykdymą užtikrino ne tik netesybomis (50 000 Lt bauda), bet ir susitarė, kad, jeigu preliminariosios sutarties neįvykdymu padaryta žala bus didesnė negu netesybų suma, pirkėjas privalės atlyginti visus kitus nuostolius (įskaitant negautas pajamas) tiek, kiek jų nepadengs nurodyta bauda.
74. Remdamasi pirmiau šioje nutarties dalyje išdėstytais argumentais, teisėjų kolegija konstatuoja, kad atsakovė, kaip nukentėjusi šalis, pagal ginčo preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalies nuostatas turi teisę reikalauti nuostolių (įskaitant negautas pajamas), viršijusių sulgtą netesybų sumą ir, be kita ko, skaičiuojamų taikant pirmiau aptartą objektyvų (abstraktų) nuostolių apskaičiavimo metodą, t. y. kaip skirtumo tarp preliminariojoje sutartyje nurodytos kainos ir turėjusios būti sudarytos pagrindinės sutarties objekto rinkos vertės, buvusios preliminariosios sutarties pasibaigimo momentu, atlyginimo priteisimo iš ieškovės.
75. Negautų pajamų, šiuo atveju grindžiamų preliminariojoje sutartyje nurodytos ginčo buto kainos ir šio turto rinkos vertės skirtumu, faktas ir dydis turi būti įrodytas. Tai turi įrodyti prašanti juos priteisti šalis, šiuo atveju – atsakovė ([CPK 178 straipsnis](#)). Minėta, kad vienas iš orientyrų nuostoliams, taikant atsakovės pasirinktą abstraktų jų apskaičiavimo metodą, įvertinti (jų atlyginimo dydžiai nustatyti) yra turto rinkos kaina, tačiau ne bet kokia, o buvusios sutarties nutraukimo momentu (žr. šios nutarties 67 punktą). Šiuo atveju toks orientyras, t. y. antroji kaina, su kuria, atsižvelgiant į atsakovės pasirinktą jos nuostolių apskaičiavimo metodą, lygintina preliminariojoje sutartyje nurodyta kaina, turėtų būti preliminariosios sutarties pasibaigimo momentu, t. y. 2015 m. birželio 30 d., buvusios ginčo buto rinkos vertė (žr. šios nutarties 74 punktą). Taigi, apeliacinės instancijos teismas iš esmės pagrįstai nurodė, kad atsakovės į bylą pateiktoje 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje nustatyta buto rinkos vertė, buvusi 2014 m. balandžio 15 d., nėra aktuali ir savaime neįrodo atsakovės patirtų nuostolių fakto bei dydžio.
76. Kita vertus, nors apeliacinės instancijos teismas ir teisingai pažymėjo, kad, remiantis preliminariosios sutarties 5 straipsnio 2 dalimi, ieškovei grąžintino avanso suma turėjo būti apskaičiuojama iš atsakovės gautos avanso sumos atėmus ieškovės pagal preliminarją sutartį neginčytinai mokėtiną 50 000 Lt (14 481 Eur) baudą, *taip pat atsakovės patirtų nuostolių, jeigu tokie būtų nustatyti, sumą, jeigu jie viršytų baudą*, tačiau, akivaizdu, jog pirmiau šioje nutartyje aptartos situacijos – prarastos galimybės piniginės vertės įvertinimas taikant kainų skirtumo principą ir nuostolių apskaičiavimas pagal objektyvų (abstraktų) metodą – skiriasi. Dėl to darytina išvada, kad bylą nagrinėję teismai, neatskyrę šių nuostolių apskaičiavimo būdų, tinkamai neidentifikavo atsakovės prašomų priteisti nuostolių pobūdžio (rūšies) ir jų atlyginimo dydžių apskaičiuoti pasirinkto taikyti metodo, dėl to netinkamai apibrėžė įrodinėjimo dalyką ir nepagrįstai nukrypo į prarastos galimybės piniginės vertės įvertinimą bei prarastos galimybės realumo nustatymą. Tai lemė, kad teismai priešiškinio reikalavimo, faktiškai grindžiamo negautų pajamų, apskaičiuotų pagal objektyvų (abstraktų) šių nuostolių skaičiavimo metodą, priteisimu, pagrįstumo klausimui išspręsti kaip reikšmingas vertino aplinkybes, kurios nebuvo reikšmingos šiam klausimui išspręsti (dėl preliminariojoje sutartyje šalių sulgtos

buto pardavimo kainos atitiktis jos sudarymo metu buvusiai realiai šio turto rinkos vertei; dėl kliūčių ieškoti turtui kito pirkėjo 2010 m. kovo 7 d. – 2015 m. birželio 30 d. laikotarpiu atsakovei nebuvimo; dėl atsakovės galimybės bei aktyvių veiksmų parduoti ginčo butą už 3 500 000 Lt arba 2 500 000 Lt kainą šiuo laikotarpiu egzistavimo; dėl atsakovės ketinimo parduoti šį butą nesusijusiems tretiesiems asmenims buvimo; dėl ginčo buto pardavimo kitam pirkėjui už mažesnę, negu nurodyta 2014 m. gegužės 28 d. turto vertinimo ataskaitoje, kainą), ir netyrė, neįvertino ir nenustatė tų faktų, kurie, atsižvelgiant į atsakovės prašomų priteisti nuostolių rūšį ir pasirinktą šių nuostolių apskaičiavimo metodą, turėjo reikšmės atsakovės šioje byloje pareikštam reikalavimui priteisti jos prašomą nuostolių atlyginimą tinkamai išspręsti.

Dėl bylos procesinės baigties

77. Remdamasi šios nutarties motyvuojamojoje dalyje išdėstytais argumentais, teisėjų kolegija konstatuoja, kad šią bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai netinkamai aiškino ir taikė iš ikisutartinių santykių kilusių nuostolių atlyginimą reglamentuojančias teisės normas, todėl, minėta, netyrė ir nenustatė aplinkybių, reikšmingų atsakovės reikalavimui priteisti šių nuostolių atlyginimą tinkamai išspręsti. Tokiu būdu, nagrinėjant šią bylos dalį, nebuvo atskleista bylos esmė, todėl yra pagrindas naikinti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinius sprendimus ([CPK 346 straipsnio](#) 2 dalies 1 punktas, 359 straipsnio 3 dalis) ir bylą perduoti pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 5 punktas, 360 straipsnis).
78. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad, iš naujo nagrinėdamas bylą dėl nuostolių (negautų pajamų) atlyginimo, grindžiamo šalių sutartos ginčo buto kainos ir šio turto rinkos vertės skirtumu, priteisimo, teismas turėtų atsižvelgti į šioje nutartyje pateiktus kasacinio teismo išaiškinimus dėl objektyvaus (abstraktaus) nuostolių apskaičiavimo metodo taikymo aspektų (lygintinų kainų), įrodinėjimo naštos, nustatant prašomų atlyginti nuostolių dydį, paskirstymo.
79. Kiti kasacinio skundo argumentai, atsižvelgiant į jų esmę, neturi teisinės reikšmės procesiniam rezultatui byloje, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

80. Kasacinis teismas patyrė 3,60 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. spalio 17 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu).
81. Kasaciniam teismui nusprendus, kad byla perduotina pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo, bylos šalių ir teismo turėtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti pirmosios instancijos teismui atsižvelgiant į galutinį bylos išnagrinėjimo rezultatą ([CPK](#) 93, 96, 98 straipsniai).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 360 ir 362 straipsniais,

n u t a r i a :

Panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutartį ir Vilniaus apygardos teismo 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimą ir perduoti bylą Vilniaus apygardos teismui nagrinėti iš naujo.

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai Danguolė Bublienė

Artūras Driukas

Andžej Maciejewski