

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### N U T A R T I S LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. kovo 17 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Virgilijaus Grabinsko (pranešėjas ir kolegijos pirmininkas) ir Dalios Vasarienės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo R. P. kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 16 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo R. P. ieškinį atsakovėms uždarajai akcinei bendrovei „EKF Fortus“, uždarajai akcinei bendrovei „NT Fortus“, uždarajai akcinei bendrovei „Verslo strategai“ ir L. Ž. dėl avanso grąžinimo, baudos priteisimo bei nuostolių atlyginimo.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių tariamą atstovavimą, naujų įrodymų priėmimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas prašė teismo priteisti solidariai iš atsakovių UAB „EKF Fortus“, UAB „NT Fortus“, UAB „Verslo strategai“ lit. Ž. 45 000 Eur avansą, 45 000 Eur baudą bei 130 Eur nuostolių atlyginimo, 5 proc. dydžio metines procesines palūkanas nuo priteistos sumos nuo ieškinio pateikimo teismui dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
3. Ieškovas nurodė, kad 2018 m. kovo mėn., ieškodamas būsto (duomenys neskelbtini), susidomėjo butu (duomenys neskelbtini). Paskambinus reklaminiame skelbime nurodytu telefono numeriu ir susitarus apžiūrėti butą, atvyko pardavėjo atstovas V. M. Tačiau jokių susitarimų nebuvo sudaryta. 2018 m. balandžio pradžioje susidomėjus skelbimu dėl parduodamų sklypų (duomenys neskelbtini), esančių netoli namo, kuriame ieškovas buvo jau apžiūrėjęs anksčiau minėtą butą, paskambinus skelbime nurodytu tuo pačiu telefono numeriu, vėl atsiliepė V. M. Į sklypų apžiūrą kaip pardavėjo atstovai atvyko V. M. su atsakove L. Ž., jie aprodė sklypus, o UAB „EKF Fortus“ biure (šis užrašas buvo ant pašto dėžutės) (duomenys neskelbtini) parodė sklypų planus. Šiems pardavėjo atstovams pasiūlius, buvo apžiūrėti ir kiti jų parduodami objektai (duomenys neskelbtini), tarp jų – ir butas (duomenys neskelbtini). Po apžiūros visi nuvažiavo į Klaipėdą apžiūrėti kitų jų parduodamų butų, kartu su L. Ž. važiavo ir būstus aprodė D. Č., jis pokalbio metu ne kartą minėjo, jog stato šiuos objektus, taip pat nurodė, kad gali atlikti patalpose visą apdailą, nurodė patalpų kainą. Po apžiūrų L. Ž., girdint D. Č., pasakė, kad visų apžiūrėtų objektų pardavimo klausimus reikia spręsti su ja.
4. 2018 m. gegužės 6 d. ieškovas su L. Ž. pasirašė patalpų (duomenys neskelbtini) rezervavimo sutartį UAB „EKF Fortus“ biure (duomenys neskelbtini). Tą pačią dieną ieškovas sumokėjo 1000 Eur avansą. Tada žodžiu su L. Ž. sutarė, kad buto rezervavimo laikotarpiu (2 savaites) galima šiame bute pagyventi. Kai po 2–3 savaičių tame pačiame bute ieškovas susitiko su L. Ž. ir derėjosi dėl kainos, ji pasakė, kad jeigu dalis sumos bus sumokėta grynaisiais pinigais, tada dėl kainos mažinimo jai bus lengviau kalbėtis su patalpų savininku. Po kelių dienų L. Ž. atsiuntė preliminarįją pardavimo sutartį, šią perskaitęs ieškovas pastebėjo, kad parduodamas turtas yra įvardytas ne kaip butas, bet kaip poilsio patalpos. 2018 m. gegužės 31 d. parduodamame bute susitikus su L. Ž. ir išreiškus savo abejones dėl tokio patalpų statuso, ji paskambino D. Č., pastarasis atėjo į butą ir pasakė, kad jeigu avansas už perkamą butą bus pervestas rytoj iki pietų, tada jie padės įrengti virtuvę. 2018 m. birželio 1 d. ieškovas elektroniniu paštu gavo preliminarįją pardavimo sutartį ir į sutartyje nurodytą sąskaitą pervadė 28 000 Eur. Kitą sumą dalį – 16 000 Eur pervadė kitos savaitės pirmadienį. Galutinės pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo data buvo numatyta 2018 m. liepos 10 d.
5. Po pinigų pervadimo L. Ž. neatsiliepė nei į telefono skambučius, nei į SMS žinutes, nors 2018 m. liepos 9 d. ieškovas SMS žinute informavo, kad turi banko sutikinį suteikti kreditą ir yra pasiruošęs atvykti pas notarą sudaryti sutarties, vėliau L. Ž. atsiuntė kelias žinutes apie ketinimus susitikti, tačiau į susitikimų vietą neatvykdavo. Ieškodamas L. Ž. ieškovas keletą kartų buvo nuvykęs į UAB „Verslo strategai“, „Elite Group“ biurą Kaune ir Klaipėdoje, bet ten jos nerado. Ieškodamas L. Ž. rado savininką D. Č., šis neneigė galimybės užbaigti buto pardavimo procesą.
6. Ieškovo nuomone, UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ veikė ir veikia jungtinės veiklos sutarties pagrindu ir šių įmonių tikslas – bendra statyti gyvenamuosius namus bei juos parduoti. Abiejų šių bendrovių yra ta pati akcininkė – UAB „Ordis“, jos akcininkė yra V. Č., o vadovas nuo 2013 m. kovo 18 d. – D. Č. Pirkimo proceso metu 2018 m. gegužės 6 d. sutartyje dėl nekilnojamojo turto rezervacijos (toliau – ir rezervavimo sutartis), tiek 2018 m. birželio 1 d. avansinėje sutartyje (toliau – ir avansinė sutartis) buvo nurodyta, kad poilsio patalpų savininkė yra UAB „EKF Fortus“. Tuo metu ieškovas neabejojo šia informacija, nes būtent UAB „EKF Fortus“ itin gausiai viešojoje erdvėje reklamavosi parduodanti šias ir kitas patalpas. Tik gavęs turto vertinimo ataskaitą (jau po avanso sumokėjimo) ieškovas sužinojo, kad patalpos nuosavybės teise registruotos UAB „NT Fortus“ vardu. Be to, iš Palangos miesto savivaldybėje 2015 m. balandžio 15 d. svarstomų detaliųjų planų sąrašo matyti, kad detalių planą (duomenys neskelbtini) pristatė planavimo organizatorė UAB „EKF Fortus“. Ši bendrovė savo valdomoje interneto svetainėje [www.ekf.lt](http://www.ekf.lt) reklamavo anksčiau išvardytus nekilnojamojo turto projektus, tarp jų ir objektą „Birutės parko rezidencija“. Iš UAB „NT Fortus“ priklausančios interneto svetainės [www.fortus.lt](http://www.fortus.lt) turinio matyti, kad šioje svetainėje skelbiama informacija apie tuos pačius plėtojamus nekilnojamojo turto projektus. Taigi UAB „EKF Fortus“ bei UAB „NT Fortus“, kaip jungtinės veiklos partnerės, yra atsakingos ieškovui solidariai.
7. Tiek rezervavimo, tiek avansinę sutartį su ieškovu kaip pardavėjos UAB „EKF Fortus“ atstovė pasirašė UAB „Verslo strategai“ direktorė L. Ž. Nesudarius pagrindinės turto pirkimo–pardavimo sutarties ieškovas kreipėsi su pretenzija į UAB „EKF Fortus“, tačiau gautame atsakyme nurodoma, kad L. Ž. jokie įgaliojimai sudaryti sandorius nebuvo suteikti. Tačiau įmonių vadovo D. Č. bei įgalioto asmens V. M. elgesys leido

ieškovui pagrįstai manyti, kad L. Ž. atstovauja UAB „EKF Fortus“ bei UAB „NT Fortus“, nes yra nekilnojamojo turto brokerė, vadovauja UAB „Verslo strategai“, kuri veikia su prekių ženklu „Elite Group“. Iš [www.elitegroup.lt](http://www.elitegroup.lt) interneto puslapio, „Facebook“ paskyros, žurnalų, kitų viešosios informacijos šaltinių matyti, kad ryšiai tarp L. Ž. bei UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ užmezgi nuo 2017 m. spalio mėn. Minėtus asmenis, įmones siejo ne vienkartinis atsitiktinis pažinties epizodas, o išsėta reklaminė ir pardavimo kampanija, trukusi ne mažiau kaip 8 mėnesius. Ieškovas neturėjo pagrindo abejoti L. Ž. įgaliojimais, nes buvo itin gausu viešos informacijos, reklamos, jog ji aktyviai dirba UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ nekilnojamojo turto projektų reklamos srityje, ieško turto pirkėjų, asmeniškai bendrauja su šių įmonių vadovais, palaiko su jais glaudžius ryšius. Dėl šių priežasčių ir remiantis [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalimi iš rezervavimo ir avansinės sutarčių kylančios teisės ir pareigos yra privalomos atstovaujamajam, t. y. UAB „EKF Fortus“, ir jo partneriui jungtinės veikios pagrindu UAB „NT Fortus“, todėl šios įmonės, remiantis [CK 6.6 straipsnio](#) 3 dalimi, 6.972 straipsnio 1 dalimi ir 6.975 straipsnio 3 dalimi yra solidariai atsakingos ir turi grąžinti ieškovui avansą, sumokėti baudą dėl neįvykdyto įsipareigojimo parduoti patalpas iki sutartos datos ir atlyginti patirtas turto vertinimo išlaidas.

8. UAB „Verslo strategai“ taip pat yra solidariai atsakinga, kadangi ji gavo iš ieškovo avansą. Dėl visų šių trijų įmonių veiksmų ieškovas patyrė itin didelių nuostolių, nes negali atgauti sumokėto avanso ir nėra įsigijęs nekilnojamojo turto. Solidariai atsakinga atsakovė yra ir L. Ž., kurios netinkami veiksmai taip pat lėmė žalą ieškovui.

## II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

9. Klaipėdos apygardos teismas 2019 m. rugpjūčio 2 d. sprendimu ieškinį tenkino – priteisė solidariai iš atsakovių 45 000 Eur avanso, 45 000 Eur baudos, 130 Eur nuostolių atlyginimo, 5 proc. dydžio procesines palūkanas nuo priteistos 90 130 Eur sumos nuo bylos iškėlimo teisme (2018 m. rugsėjo 5 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, paskirstė bylinėjimosi išlaidas.
10. Teismas nurodė, kad patalpos (duomenys neskelbtini), nuosavybės teise priklausė atsakovei UAB „NT Fortus“. 2018 m. gegužės 6 d. ieškovas ir UAB „Verslo strategai“, atstovaujama direktorės L. Ž. (sutartyje nurodyta „Ž.“), pasirašė sutartį dėl nekilnojamojo turto rezervacijos. Pasirašymo metu L. Ž. iš ieškovo gavo 1000 Eur. 2018 m. birželio 1 d. (teismo sprendime klaidingai nurodyta – 2019 m. birželio 1 d.) ieškovas ir L. Ž., veikianti kaip pardavėjos UAB „EKF Fortus“ įgaliotinė ir nekilnojamojo turto brokerė, pasirašė avansinę sutartį, kuria šalys susitarė pirkimo-pardavimo sutartį pas notarą sudaryti iki liepos 10 d., kad pirkėjas (ieškovas) sumoka pardavėjui: 1000 Eur rezervavimo metu, 44 000 Eur iki gegužės 26 d. į nurodytą sąskaitą AB „Luminor bank“, mokėjimo paskirtyje nurodoma – avansinis mokėjimas už poilsio patalpą (duomenys neskelbtini), likusi suma sumokama pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo dieną (sutarties 5 punktas). Ieškovas į sutartyje nurodytą sąskaitą 2018 m. birželio 1 d. pervadė 28 000 Eur, 2018 m. birželio 4 d. pervadė 16 000 Eur. 2018 m. liepos 9 d. ieškovas SMS žinute informavo atsakovę L. Ž., kad yra pasiruošęs vyksti pas notarą sudaryti pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties.
11. Nei L. Ž., nei UAB „Verslo strategai“ neturėjo jokio rašytinio įgaliojimo veikti kitų dviejų atsakovių vardu. Atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ neigė atlikusios bet kokius veiksmus, kurie leistų manyti, kad jos patvirtino L. Ž. sudaromus sandorius.
12. Ieškovas ieškinį grindžia [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalimi, nurodo faktines aplinkybes, leidusias jam neabejoti L. Ž. įgaliojimais:
- 12.1. Viešojoje erdvėje („Facebook“, žurnaluose, kituose viešosios informacijos šaltiniuose – [www.allevents.in](http://www.allevents.in), [www.fortus.lt](http://www.fortus.lt), [www.youtube.com](http://www.youtube.com), [www.ekf.lt](http://www.ekf.lt) ir kt.) buvo reklamuojami nekilnojamojo turto plėtros projektai („Birutės rezidencija“, „Jūros kopa“, „Gintarinė kopa“ ir kt.), kur buvo pateikiama ta pati informacija, nurodomi tie patys kontaktiniai asmenys, telefonų numeriai, nors interneto puslapiai priklausė skirtingiems savininkams (atsakovėms).
- 12.2. L. Ž. ieškovui pristatė V. M. ir D. Č. 2018 m. balandžio pradžioje susitikimo ir nekilnojamojo turto apžiūros metu. L. Ž. nurodė, kad apžiūrėtų objektų pardavimo klausimus reikia spręsti su ja, o UAB „NT Fortus“ vadovas ir UAB „EKF Fortus“ atstovė D. Č. bei UAB „EKF Fortus“ atstovas V. M. tam neprieštaravo.
- 12.3. Ieškovas ne kartą matė, kad L. Ž. ir D. Č. draugiškai vakarodavo. L. Ž. ne darbo metu pateko į UAB „EKF Fortus“ biurą, naudojosi joje esančia kompiuterine technika, vedant derybas nuolat derino klausimus su D. Č. dėl patalpų kainos, dėl virtuvės įrengimo, dėl sandėliukų, dėl patalpų paskirties ir kt.
- 12.4. D. Č. neprieštaravo ir nereikšė jokių pretenzijų, kai ieškovas su sutuoktine gyveno patalpose, kurias ketino įsigyti; jis 2018 m. gegužės 31 d. tiesiogiai dalyvavo derybose dėl pirkimo sandorio sudarymo, nurodė atlikti avansinį mokėjimą, po to buvo pasirašyta galutinė patikslinta avansinė sutartis ir atliktas 44 000 Eur mokėjimas. D. Č. nė karto nepareikalavo įforminti susitarimą su juo ar kitu asmeniu.
13. Teismo posėdyje dalyvavęs atsakovės UAB „NT Fortus“ vadovas D. Č. iš esmės neprieštaravo ieškovo nurodytoms faktinėms aplinkybėms (dėl susitikimų, bendravimų, kainos nustatymo ir kt.), tačiau neigė, kad jis savo veiksmais davė pagrindą ieškovui manyti, jog L. Ž. yra daugiau negu eilinė nekilnojamojo turto brokerė.
14. Teismas, remdamasis kasacinio teismo praktika, nusprendė, kad tarp šalių susiklostė tariamojo atstovavimo santykiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#); 2016 m. sausio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-68-611/2016](#)).
15. Ieškovas, viešojoje erdvėje radęs informaciją apie jį dominančius nekilnojamojo turto objektus, paskambino nurodytu telefonu. Ši informacija buvo skelbiama interneto puslapiuose, priklausančiuose skirtingiems savininkams (byloje dalyvaujančioms atsakovėms). Teismo posėdžio metu D. Č. šią aplinkybę patvirtino – nurodė, kad atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ naudojasi ta pačia informacine sistema svetaine, joje reklamuojasi kartu, kad atrodytų „masyviau ir pigiau“. Jis neneigė ieškovo nurodytų faktinių aplinkybių, kad matė ieškovą gyvenant ginčo patalpose, kad gegužės mėn. pabaigoje buvo ginčo patalpose prieš ieškovui pasirašant avansinę sutartį, tačiau teigė, kad jam irgi buvo keista, jog asmuo (ieškovas) tiek ilgai svarsto ir neapsisprendžia dėl patalpų pirkimo, todėl, atėjęs išvaryti juos iš patalpų, pasakė: „Arba perkat, arba neperkat.“ D. Č. neneigė, kad parduodamų patalpų kainą (135 000 Eur) nustatė jis, kad L. Ž. su juo derino virtuvės, sandėliuko ir kitus su pardavimu susijusius klausimus, tačiau nemanė, jog tokie veiksmai galėjo ieškovui sudaryti įspūdį, jog L. Ž. yra įgaliota veikti UAB „NT Fortus“ vardu.
16. Byloje nėra ginčo, kad UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ yra per akcininkus ir vadovus (įgaliotus asmenis) susijusios įmonės. Apžiūrint atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ viešojoje erdvėje reklamuojamus nekilnojamojo turto objektus, 2018 m. kovo balandžio mėnesiais apžiūrose kartu su ieškovu dalyvavo D. Č. (UAB „NT Fortus“ vadovas ir UAB „EKF Fortus“ įgaliotas asmuo) V. M. (UAB „EKF Fortus“ įgaliotas asmuo), L. Ž., kuri vėliau su D. Č. derino klausimus dėl patalpų kainos, dėl virtuvės įrengimo, dėl sandėliukų, dėl patalpų paskirties ir kt. Svarbios ieškovo nurodytos aplinkybės (kurių iš esmės neneigė kitų atsakovių atstovai), kad L. Ž. be kliūčių galėjo patekti į UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ biurą naudotis ten esančia kompiuterine technika, buvo pasirašyta rezervavimo sutartis, sumokėtas 1000 Eur rezervavimo mokestis; ji užsakė keitinamą parduotu turto vertinimą, nekludodami pateko į šias patalpas. Nors D. Č. posėdžio metu nurodė, kad po 2019 m. birželio 1 d. paslėpė ginčo patalpų raktus, tačiau logiškai negalėjo paaiškinti, kaip verslininkas, plėtojantis stambius nekilnojamojo turto statybos ir pardavimo projektus, leidžia asmenims (ieškovui ir jo sutuoktinei) gyventi jo įmonei

priklausančiose patalpose be jokio teisėto pagrindo ar kokių būdu 2018 m. birželio 19 d. L. Ž. kartu su turto vertintoju pateko į ginčo patalpas, apžiūros akte pasirašė kaip įgaliotas asmuo. D. Č. argumentas, kad jis nenorėjo žeminti brokerės, kuri buvo suradusi šį klientą, atmestinas kaip teisiskai ir logiškai nepagrįstas, nes niekaip negali pateisinti verslo logikos. Ne tik ieškovas L. Ž. laikė tinkama pardavėjos UAB „NT Fortus“ atstove, bet ir turto vertintoja, su kuria ji susirašinėjo nuo 2018 m. birželio 16 d. iki 2018 m. birželio 26 d. dėl ketinamų parduoti patalpų įvertinimo; turto vertintoja 2018 m. birželio 19 d. patalpos apžiūros akte nurodė – „UAB „NT Fortus“ ig. L. Ž.“. L. Ž. taip pat pateikė AB SEB bankui kredito unijos 2018 m. gegužės 24 d. sutikimą dėl įkeisto turto pardavimo bei antrinio įkeitimo (sutikimo galiojimo terminas iki 2018 m. liepos 31 d.). L. Ž. buvo ne eilinė nekilnojamojo turto brokerė, kurios veiklą reglamentuoja CK šeštosios knygos XXXV skyriaus „Atlygintinių paslaugų teikimas“ normos, o turėjo platesnius atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ įgaliojimus.

17. Būtent atstovaujamųjų UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ atstovų veiksmai suteikė rimtą pagrindą ieškovui manyti, kad šios įmonės veikia jungtinės veiklos sutarties pagrindu ir kad sandorį jis sudarė su tokią teisę turinčiu atstovu.
18. Avansinė sutartis turi visus preliminarinės sutarties, apibrėžtos CK 6.165 straipsnio 1 dalyje, požymius, tačiau ji nebuvo tinkamai įvykdyta dėl atsakovių kaltės, todėl šalis prieš ikisutartines prievoles pažeidusią kitą šalį teisme gali ginti reikalaujama iš teismo taikyti ikisutartinę civilinę atsakomybę ir išieškoti iš pažeidusio teisę asmens padarytus nuostolius (CK 6.163 straipsnio 1, 2 dalys, 6.165 straipsnio 4, 5 dalys) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-405/2008).
19. Atsakovės baudos dydžio neginčijo. Teismas, konstatavęs, kad pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl atsakovių kaltės, nusprendė, kad avanso dydžio bauda priteistina solidariai iš visų atsakovių (avansinės sutarties 7 punktą, CK 6.975 straipsnio 3 dalis).
20. Kaip patirtus nuostolius ieškovas nurodė 130 Eur, kuriuos jis sumokėjo UAB „Newsec valuations“ už ketinamo įsigyti nekilnojamojo turto įvertinimą. Teismas konstatavo, kad ši suma yra pagrįsta į bylą pateiktais dokumentais (sutartimi, perdavimo aktu, sąskaita ir banko pavedimu), todėl solidariai priteistina iš atsakovių.
21. Teismas taip pat nusprendė, kad ieškovui prašant iš visų atsakovių priteistinos 5 proc. dydžio metinės palūkanos nuo priteistos sumos (90 130 Eur) nuo bylos iškėlimo teisme dienos (2018 m. rugsėjo 5 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
22. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ apeliacinį skundą, 2020 m. birželio 16 d. nutartimi pakeitė Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. rugpjūčio 2 d. sprendimą – tenkino dalį ieškinio, t. y. priteisė ieškovui solidariai iš atsakovių UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. 45 000 Eur avanso, 45 000 Eur baudos, 130 Eur nuostolių atlyginimo bei 5 proc. metines procesines palūkanas už priteistą 90 130 Eur sumą nuo 2018 m. rugsėjo 5 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, paskirstė bylinėjimosi išlaidas ir kitą ieškinio dalį atmetė.
23. Kolegija nurodė, kad apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs su prašymu pateiktų dokumentų ryšį su nagrinėjama byla, konstatavo, jog šie dokumentai, išskyrus ieškovo 2018 m. gegužės 24 d. avansinę sutartį, nėra susiję su nagrinėjama byla, todėl pirmosios instancijos teismas pagrįstai atsisakė juos priimti. Dalis dokumentų (L. Ž. 2018 m. birželio 2 d. susirašinėjimas su D. Č., G. L. el. laiško kopija, taikos sutartis su G. B. ir kt.) yra sudaryti po ieškovo sutarčių pasirašymo ir pinigų pervedimo UAB „Verslo strategai“, todėl negali patvirtinti ieškovo nurodomų aplinkybių. Be to, teikiami dokumentai yra susiję su kitais juridiniais ar fiziniais asmenimis, kurie nėra nagrinėjamoje byloje dalyvaujantys asmenys; pridėtuose dokumentuose nėra jokių duomenų apie iš ieškovo gautų pinigų panaudojimą. 2018 m. gegužės 24 d. avansinė sutartis priimta į bylą, todėl jos priėmimo klausimo kolegija nesvarstė.
24. Kolegija nesutiko su pirmosios instancijos teismo vertinimu, kad ieškovas įrodė turėjęs įtikinamą ir rimtą pagrindą manyti, jog ketinamo įsigyti nekilnojamojo turto savininkė UAB „NT Fortus“ veikė per atstovę UAB „Verslo strategai“ direktorę ir nekilnojamojo turtobrokerę L. Ž., per kurią jis sudarė rezervavimo ir avansinę sutartį. Tariamam atstovavimas nėra preziumuojamas – jo taikymo sąlygas turi įrodyti sąžiningas trečiasis asmuo, kadangi tariamas atstovavimas siejamas su trečiojo asmens pagrįstu tikėjimu atstovo įgaliojimais, todėl būtent trečiajam asmeniui tenka pareiga nurodyti, kas konkrečiai suponavo tokį jo įsitikinimą.
25. Nagrinėjamu atveju nei L. Ž., nei UAB „Verslo strategai“ neturėjo jokio rašytinio įgaliojimo veikti atsakovių vardu. Kolegija vertino, kad tariamam atstovavimui įrodyti ieškovo nurodytos aplinkybės (nutarties 12.1–12.4 punktai), kurių UAB „NT Fortus“ vadovas D. Č. iš esmės neginčija, patvirtina L. Ž. ir D. Č. draugiškus santykius ir L. Ž., kaip nekilnojamojo turto brokerės, atliktus veiksmus, atliekant jai kaip brokeriui tiesiogiai priklausančias pareigas – aprodant potencialiam pirkėjui patalpas, derantis su potencialiu pirkėju dėl patalpų pardavimo sąlygų, tačiau tai nereiškia, kad brokeris gali turto savininko vardu sudarinėti sutartis ir imti pinigus (šiuo atveju avansą) už turto pardavimą, nesant tokiems veiksams atlikti suteikto įgaliojimo. UAB „Verslo strategai“ direktorė ir nekilnojamojo turto brokerė L. Ž. viršijo savo įgaliojimus, o teisinio pagrindo taikyti tariamo atstovavimo institutą nėra.
26. UAB „EKF Fortus“ nebuvo nekilnojamojo turto, kurį atsakovė UAB „Verslo strategai“, atstovaujama direktorė L. Ž., nurodė parduoti ieškovui, savininkė; atsakovės nedalyvavo sudarant sandorį su ieškovu; nei UAB „Verslo strategai“, nei L. Ž. neturėjo įgaliojimų disponuoti ginčo nekilnojamojo turto; atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ negavo iš ieškovo L. Ž. ir UAB „Verslo strategai“ gauto 45 000 Eur avansinio mokėjimo. Byloje esantys rašytiniai įrodymai – UAB „Verslo strategai“ banko sąskaitų išrašai patvirtina, kad iš ieškovo gautos lėšos panaudotos UAB „Verslo strategai“ veikloje ir nebuvo išgrynintos bei perduotos UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ kaip teigia L. Ž.
27. Vertinama ieškovo nurodytą aplinkybę, kad D. Č. 2018 m. gegužės 31 d. tiesiogiai dalyvavo derybose dėl pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo, nurodė atlikti avansinį mokėjimą, po ko ir buvo pasirašyta galutinė patikslinta avansinė sutartis ir atliktas 44 000 Eur mokėjimas, kolegija atkreipė dėmesį į tai, kad pradinė avansinė sutartis buvo sudaryta dar 2018 m. gegužės 24 d., t. y. dar prieš pokalbį su D. Č., ieškovas buvo sudaręs sutartis su L. Ž., o 2018 m. birželio 1 d. avansinė sutartis buvo tik pakoreguota, teikiant ją bankui. Todėl ši ieškovo nurodyta aplinkybė vertinama kritiškai, kaip negalėjusi nulemti ieškovo valios sudaryti sandorius ir manyti, kad UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. veikė atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ vardu.
28. Pats ieškovas nebuvo pakankamai rūpestingas ir atidus – neįsitikino, ar UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. turi teisę veikti atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ vardu; nepareikalavo duomenų apie ketinamo įsigyti nekilnojamojo turto savininką. 2018 m. gegužės 6 d. sutartį dėl nekilnojamojo turto rezervacijos ir 2018 m. birželio 1 d. (gegužės 24 d.) avansinę sutartį ieškovas sudarė su atsakove UAB „Verslo strategai“, atstovaujama atsakovės L. Ž., šiose sutartyse nurodė, jog pastaroji atstovauja pardavėjai UAB „EKF Fortus“, pagal įgaliojimą. Ieškovas neprašė L. Ž. pateikti įgaliojimo, pagal kurį ji galimai veikia; neįsitikino jos tapatybe – sutartyse nurodyta ne L. Ž., o L. Ž. pavardė. Be to, sudarydamas sutartis ieškovas neįsitikino, kas yra jo ketinamo įsigyti nekilnojamojo turto savininkas, netikrino nekilnojamojo turto duomenų, ar jis nėra areštuotas, įkeistas, nors dar iki avansinės sutarties sudarymo elektroniniu laišku prašė L. Ž. pateikti nekilnojamojo turto išrašą iš registro. Ieškovas turėjo (galėjo) susipažinti su viešuose registruose esančiais duomenimis, turėjo pareigą aktyviai veikti išnaudodamas visas teisėtas galimybes susižinoti jam svarbius ir reikalingus duomenis. Nepaisydamas to, kad nekilnojamojo turto registro išrašo negavo, ieškovas sudarė avansinę sutartį ir 44 000 Eur avansą pervedė į UAB „Verslo strategai“, o ne į nekilnojamojo turto pardavėją, kaip tai nurodyta avansinės sutarties 5 punkte, banko sąskaitą. Pagal 2018 m. gegužės 6 d. sutarties dėl nekilnojamojo turto rezervacijos 2.2 punktą pirkėjas (ieškovas) įsipareigojo sudaryti avansinę ir (ar) pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį tiesiogiai su pardavėju, sutartyje buvo nustatyta, kad pardavėjui atsisakius sudaryti sutartį rezervavimo mokestis pirkėjui yra grąžinamas. Nepaisydamas šio susitarimo ieškovas avansinę sutartį sudarė vėlgį su UAB „Verslo strategai“ (ne supatalpų pardavėju). Rezervavimo sutartį yra pasirašiusi L. Ž. (Z.) ne kaip atstovaujanti pardavėjai UAB „EKF Fortus“, o kaip „partnerė“, tačiau ir šios nurodytos aplinkybės nepadarė jokios įtakos ieškovo valiai įsitikinti tinkamo atstovavimo faktui bei sužinoti perkamo turto savininką. Pagal rezervavimo sutartį 1000 Eur gavo „L. Ž.“, taigi iš esmės pagal šią sutartį rezervavimo mokestis buvo sumokėtas „partnerė“ L. Ž. (Z.). Taigi ieškovas, sudarydamas sutartis, nebuvo pakankamai atidus ir rūpestingas,



nesiėmė nuo jo priklausančių veiksmų siekdamas įsitikinti sudaromų sandorių teisėtumu ir nesiaikino, ar UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. turi teisę veikti atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ vardu.

29. Vertinant ieškovo įsitikinimą dėl L. Ž. ir UAB „Verslo strategai“ įgaliojimų turėjimo svarbu vertinti aplinkybes, kurios galėjo lemti ieškovo įsitikinimą įgaliojimų turėjimu iki sandorių sudarymo, todėl ieškovo nurodomos aplinkybės dėl UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ sąsajų yra nereikšmingos nustatant, ką ieškovas žinojo ar turėjo žinoti sandorių sudarymo metu, nes tokia informacija sandorių sudarymo metu ieškovui nebuvo žinoma. Nei ieškovo nurodytos aplinkybės, nei kiti byloje esantys duomenys nepagrindžia teisinio pagrindo taikyti tariamo atstovavimo institutą. Atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ su ieškovu sudarytų sandorių nepatvirtino, ieškovo sumokėtą avansą negavo, todėl jų vardu sudarytas sandoris nesukelia teisinių pasekmių atstovaujamajam ([CK 2.133 straipsnio](#) 6 dalis) ir pagal sandorį, sudarytą neturint įgaliojimų, kitai sandorio šaliai atsako ji sudaręs asmuo, kaip tai nustatyta [CK 2.133 straipsnio](#) 8 dalyje, 2.136 straipsnyje (nagrinėjamu atveju – UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž.).

### III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

30. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį ir palikti galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, priteisti iš atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

30.1. Nepriimant ieškovo teiktų įrodymų buvo padarytas esminis proceso teisės normų pažeidimas, nulėmęs visiškai priešingą apeliacinės instancijos teismo procesinį sprendimą, kuris buvo motyvuotas įrodymų nepakankamumu. Keliamas klausimas dėl apeliacinės instancijos teismui pateiktų įrodymų pridėjimo, kuriuos atsisakė pridėti pirmosios instancijos teismas. Šioje byloje ieškovas teikė teismui didelį skaičių rašytinių įrodymų. Siekdamas pagrįsti, kokie tarpusavio santykiai buvo susiklostę tarp L. Ž. bei atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“, taip pat įrodyti, kad tokia nekilnojamojo turto pardavimo per L. Ž. schemą veikė tam tikrą laikotarpį ir kiti pirkėjai, kaip ir ieškovas, sudarė preliminarįsias sutartis ir sumokėjo avansines įmokas L. Ž., nes taip pat turėjo rimtą pagrindą manyti, kad ji veikia kaip tinkama atstovė, ieškovas pateikė teismui tai patvirtinančius rašytinius įrodymus su išsamiais paaiškinimais (rezervavimo, preliminariosios ir pirkimo-pardavimo sutartys, sudarytos su kitais asmenimis, taikos sutartis, elektroninio susirašinėjimo dokumentai). Ieškovo pateikti įrodymai iš principo paneigė atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ teiginius, kad L. Ž. neatstovavo įmonėms sudarant sutartis su pirkėjais ir paimant iš jų avansus. Šie įrodymai patvirtina, kad L. Ž. veikė kaip atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ atstovė nuolat, patvirtino, kokie santykiai tarp L. Ž. ir šių atsakovių buvo susiklostę objektyviai, kaip veikė nekilnojamojo turto pardavimo schema suradus pirkėjus ir su jais įforminant preliminarįsias sutartis bei paimant iš jų avansus.

30.2. Priimta pirmosios instancijos teismo nutartis neskundžiama, todėl ieškovas teismui teiktus įrodymus prašė pridėti apeliacinės instancijos teismo (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – [CPK](#)) 314 straipsnis). Apeliacinės instancijos teismas, atmesdamas ieškovo prašymą dėl įrodymų pridėjimo, jokių naujų motyvų iš esmės nepateikė, tik pažodžiui perrašė pirmosios instancijos teismo argumentus. Tokiu būdu buvo suvaržyta ieškovo procesinė teisė teikti įrodymus, pagrindžiančius jo teiginius. Apeliacinės instancijos teismas pažeidė [CPK](#) 42 straipsnio 1 dalyje nustatytą ieškovo teisę, neištaisė pirmosios instancijos teismo padarytos klaidos, netinkamai taikė [CPK](#) 180 straipsnį, nes nepridėjo prie bylos įrodymų, patvirtinančių bylai reikšmingas aplinkybes, pažeidė [CPK](#) 181 straipsnio 1 dalį, kadangi sprendimo nepridėti įrodymų tinkamai nemotyavo. Ieškovo pateikti įrodymai nepatvirtina ieškovo sandorio sudarymo ir pinigų mokėjimo aplinkybių, tačiau šie įrodymai laikytini netiesioginiais įrodymais, patvirtinančiais bylai reikšmingas aplinkybes (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 19 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. e3K-3-35-695/2018](#)). Šioje byloje teismas nepagrįstai atsisakė tirti ir vertinti aplinkybes, turinčias reikšmės bylai teisingai išspręsti, t. y. netiesioginius įrodymus, pagrindžiančius L. Ž. atstovavimą sudarant sutartis su kitais pirkėjais, todėl yra pagrindas konstatuoti [CPK](#) 177 straipsnio 1 dalies pažeidimą bei ieškinio pagrindo nepagrįstą susiaurinimą. Teismas neatkreipė dėmesio į tai, kad ieškovo teikti įrodymai patvirtina, jog: a) tarp L. Ž. bei UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ objektyviai buvo susiklostę tiesiniai atstovavimo santykiai; b) parduodant atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ nekilnojamojo turto faktinės aplinkybės buvo tokios, kad daugeliui pirkėjų, lygiai taip pat kaip ieškovui, susidarė rimtas pagrindas manyti, jog L. Ž. yra tinkama šių įmonių, nekilnojamojo turto pardavėjų, atstovė, vadinasi, objektyviai egzistavo faktinių aplinkybių visuma, kuri leido daugeliui pirkėjų susidaryti tokią pačią subjektyvią nuomonę apie tinkamą atstovavimą; c) rašytiniai įrodymai paneigia atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ teiginius apie tai, kad jos nebuvo suteikusios jokių įgaliojimų sudaryti sutartis su pirkėjais bei imti avansus; d) pagal preliminarįsias sutartis rezervuotus nekilnojamojo turto objektus parduodamos notarinėmis sutartimis atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ toli. Ž. atstovavimą laikė tinkamu; e) atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ žinojo, kad L. Ž. jų įmonių vardu sudarinėja sutartis su pirkėjais, ima avansus, ir tam pritarė, nors jokio rašytinio įgaliojimo išdavusios nebuvo.

30.3. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė teisės normą, reglamentuojančią tariamą atstovavimą, neatsižvelgė į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#) pateiktus išaiškinimus, jog tariamas atstovavimas yra bendrosios taisyklės, kad atstovaujamajam teisinių padarinių sukelia tik įgalioto ir įgaliojimų neviršijusio atstovo atlikti veiksmai, išimtis, grindžiamos atstovaujamojo elgesio aplinkybėmis, – tokiais atvejais turi būti tikrinama, ar atstovaujamojo veiksmai buvo tokie, kad protingas žmogus analogiškais aplinkybėmis patikėtų, esant atstovavimo santykiams, t. y. turi būti aiškinamasi, ar buvo objektyvių aplinkybių, kurios sudarė rimtą pagrindą asmeniui laikyti kitą asmenį atstovu. Teismas nepagrįstai atšokinavo [CK 2.133 straipsnio](#) 9 dalimi, nes turėjo taikyti [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalį. Teismas nepagrįstai [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalyje reglamentuojamos situacijos taikymui kėlė reikalavimus, taikytinus esant kitai atstovavimo rūšiai, todėl [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalyje reglamentuojamų pasekmių taikymas tapo neįmanomas. Teismas taikė gerokai aukštesnį standartą vertindamas aplinkybes, kurios leido rimtai manyti apie tinkamą atstovavimą. Didėnių reikalavimų taikymas, vertinant apie ieškovui susiformavusį subjektyvų įsitikinimą dėl tinkamo atstovavimo, neatitinka [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyto reglamentavimo bei apskritai šio reglamentavimo taikymą daro neįmanomą. [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalyje nėra nustatyta jokių kriterijų, kokios aplinkybės turėtų egzistuoti, kad būtų galima pripažinti, jog buvo rimtas pagrindas manyti esant tinkamą atstovavimą. Pagal [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalį turi egzistuoti faktinių aplinkybių visuma, leidžianti sandorio šaliai susidaryti subjektyvų vertinimą, kad asmuo yra tinkamas kito asmens atstovas. Taigi reikia nustatyti, ar egzistavo aplinkybės, kurios leistų manyti, jog atstovą ir atstovaujamąjį sieja ne tik paprastas bendradarbiavimas ar konkrečiai apibrėžtų paslaugų teikimas, o kur kas daugiau, atstovo veikimas yra žymiai platesnis ir apie tai žinoma tiek atstovaujamajam, tiek kitai sandorio šaliai. Nagrinėjamos bylos atveju yra pakankamai daug faktinių aplinkybių, kurios leido ieškovui rimtai manyti, jog L. Ž. yra tinkama atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ atstovė (ilgas ieškovo bendravimas su UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ atstovais bė. Ž., įgyvendinta rezervavimo sutartis – suteikta galimybė dvi savaites pagyventi bute, apie ką buvo žinoma D. Č., jo dalyvavimas ikisutartinuose santykiuose, atsakovių valdomoje nekilnojamojo turto prekybos platformoje [www.fortus.lt](#) nurodytas L. Ž. įmonės „Verslo strategai“ naudojamas „Elite Group“ logotipas, preliminarioji sutartis buvo pasirašyta UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ patalpose, L. Ž. atstovavo nekilnojamojo turto pardavėjai AB SEB banke, kredito unijoje „Taupa“).

30.4. Apeliacinės instancijos teismas detalai kritikavo ieškovo veiksmus, tačiau su tuo galima sutikti tik iš dalies. Bet kurioje gyvenimiškoje situacijoje didesnis atsargumas visada gali padėti išvengti nepageidaujamų pasekmių, tačiau negalima teigti, kad ieškovas buvo itin neatidus – jis siekė susitarimus įforminti raštu, 44 000 Eur avansą suliko mokėti tik per banką, nors D. Č. mokėjimo pageidavo grynaisiais, ieškovas prašė atsiųsti Nekilnojamojo turto registro išrašą, detalai aptarė įvairias pirkimo-pardavimo sutarties sąlygas, išbandė butą, ar šis jam tinka, pagyvendamas jame dvi savaites, ir t. t.

30.5. Teismas neatsižvelgė į atsakovių netinkamą elgesį, dėl ko susiklostė tokia situacija. Ieškovas ketino įsigyti turtą asmeninėms reikmėms kaip fizinis asmuo, o pardavėjas yra stambi įmonių grupė, plačiai plėtojanti nekilnojamojo turto projektus pajūryje, statanti ir parduodanti kvartalus gyvenamųjų namų, todėl pardavėjui, kaip profesionaliam verslininkui, turėjo būti taikomi aukštesni elgesio standartai nei ieškoviui. Duomenys apie D. Č. šeimai priklausančių įmonių, tarp jų – atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ jungtinę veiklą yra pateikti kartu su ieškiniu bei kitais procesiniais dokumentais. Teismas visiškai neatsižvelgė į tai, kad tokius stambius nekilnojamojo turto projektus plėtojanti įmonių grupė net neturi rašytinės bendradarbiavimo sutarties su nekilnojamojo turto brokerių įmone, kurioje būtų aptartos bendradarbiavimo sąlygos, teisės ir pareigos, komisinis atlygis ir t. t. Teismas neatsižvelgė ir į tai, kad L. Ž. apie 8 mėnesius vykdė plačią reklaminę kampaniją, nuolat surasdavo nekilnojamojo turto pirkėjų, su jais sprendavo teisinio pobūdžio klausimus, imdavo avansinius mokėjimus, tačiau atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“, matydamos tokią jos veiklą su pirkėjais, nepasirūpino šių faktinių atstovavimo santykių įforminti raštu, tokios veiklos nenutraukė, neapribojo ir toliau leido, kad L. Ž. joms atstovautų. Tokiu būdu nagrinėjama situacija susiklostė dėl verslo įmonių tinkamo tarpusavio bendradarbiavimo neįforminimo, savo bendradarbiavimo, paslaugų ir įgaliojimų tinkamo neišviesinimo tretiesiems asmenims, todėl nėra pagrindo laikyti, jog nėra jokios atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ kaltės dėl ieškovo avanso praradimo. Teismas ignoravo faktą, kad tokių atvejų buvo mažiausia dar dešimt (tai pripažino atsakovė UAB „NT Fortus“ 2019 m. liepos 5 d. rašytiniuose paaiškinimuose). Jeigu brokeris negali sudaryti sutarčių ir imti avansų, tai kyla klausimas, kodėl L. Ž. tai darė sistemingai, o atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ ne tik ta toleravo, bet ir įvykdavo iš brokerės sudarytų sutarčių kylančius įsipareigojimus, t. y. parduodavo turtą pirkėjams pagal notarines sutartis. Todėl apeliacinės instancijos teismo išvada, kad brokerė negalėjo sudarinėti sutarčių ir imti avansų, šios bylos kontekste yra nepagrįsta. Apeliacinės instancijos teismas nevertino situacijos objektyviuoju aspektu, t. y. ar buvo objektyviai susiklostę atstovavimo santykiai tarp L. Ž. ir atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“, jei taip, tai kokie, kokią jų apimtį. Nustačius, koki objektyviai santykiai siejo L. Ž. su minėtomis atsakovėmis, kad ji preliminarįsias sutartis sudarydavo bei imdavo iš pirkėjų avansus nuolat, kitoks galėtų būti ir ieškovo subjektyvaus situacijos suvokimo vertinimas. Visapusiškam aplinkybių vertinimui aktualu ir tai, kaip situaciją vertino kiti pirkėjai, ar jiems taip pat susidarė rimtas pagrindas tikėti tinkamu L. Ž. atstovavimu, ar jie su ja sudarydavo sutartis, mokėdavo jai (jos įmonei) avansines įmokas. Be to, jeigu atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ pripažino kitas L. Ž. sudarytas sutartis, tai kas lėmė jų poziciją nepripažinti sutarties su ieškovu.

30.6. Apeliacinės instancijos teismo argumentas, kad ieškoviui negalėjo susidaryti rimtas pagrindas manyti dėl tinkamo atstovavimo, nes nebuvo pareikalauta iš L. Ž. pateikti rašytinį įgaliojimą, patvirtina netinkamą [CK 2.133 straipsnio](#) nuostatų taikymą, kadangi rašytinio įgaliojimo pateikimas patenka į šio straipsnio 1 dalies reglamentuojamą situaciją, kai yra atskleidžiamas atstovavimo faktas. Šio straipsnio 2 dalyje, kuria remiasi ieškovas, reguliuojama situacija, kai atstovas veikia ne rašytinio įgaliojimo pagrindu, o remdamasis tam tikru atstovaujamojo elgesiu ir kai kita sandorio šalis nepaprašo pateikti įgaliojimo. Įstatymo leidėjas nustatė situacijas, kai sandoriai gali būti sudaromi neturint rašytinio įgaliojimo ir jo nepateikus kitai sandorio šaliai, bei nustatė tokio sandorio galiojimo sąlygas ([CK 2.133 straipsnio](#) 2, 9 dalys). Apeliacinės instancijos teismas [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalyje reglamentuojamą atstovo veikimą nepagrįstai vertino kaip veikimą neturint įgaliojimų, kadangi atstovo veikimas neturint įgaliojimų ir atstovo veikimas, kai atstovaujamas savo elgesiu leidžia manyti, jog jo paskirtas asmuo turi įgaliojimus, yra skirtingi dalykai. Pirmu atveju įgaliojimai neegzistuoja visai ir tokią situaciją reglamentuoja [CK 2.133 straipsnio](#) 6–8 dalys, o antru atveju tam tikri įgaliojimai yra, tik jie tinkamai neįforminti ir neatskleisti. Taigi teismas neturėjo pagrindo taikyti [CK 2.133 straipsnio](#) 6–8 dalių. Jei atstovaujamojo elgesys leido manyti, kad jis kitą asmenį paskyrė atstovu ([CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalis), tai atstovaujamojo patvirtinimas dėl sandorio galiojimo nėra reikalingas, toks sandoris jam galioja, skirtingai nuo situacijų, kai atstovas veikė neturėdamas įgaliojimų ir nebuvo atstovaujamojo elgesio, kuris leistų manyti apie tinkamą kito asmens atstovavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-412/2012](#)).

30.7. Apeliacinės instancijos teismas taip pat nepagrįstai vadovavosi [CK 2.133 straipsnio](#) 9 dalimi ir konstatavo, kad L. Ž. viršijo savo įgaliojimus. Šios bylos kontekste nėra esminio skirtumo, ar L. Ž. atstovavimas būtų pripažintas nurodyto straipsnio 2 ar 9 dalių pagrindu, tačiau teisės taikymo aspektu byloje susiklosčiusią situaciją tikslinga kvalifikuoti pagal [CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalį, t. y. nesant rašytinio įgaliojimo apie tinkamą atstovavimą sprendžiama iš tam tikro atstovaujamojo elgesio. [CK 2.133 straipsnio](#) 9 dalyje reglamentuojamas įgaliojimų viršijimas. Įgaliojimai gali būti viršyti tik tada, kai atstovas apskritai juos turi, tačiau veikia peržengdamas jų ribas. Teismas, vadovaudamasis [CK 2.133 straipsnio](#) 9 dalies nuostatomis, nepasisakė, ar vertina, jog L. Ž. vis dėlto turėjo tam tikrus (ir kokius) UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ įgaliojimus, tik santykiuose su ieškovu juos peržengė. Teismo išvados apskritai yra prieštaringos, nes iš jų taip ir neiškiu, kad L. Ž. veikė neturėdamas atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ įgaliojimų, o turėdamas, bet viršydamas. Nuo to tiesiogiai priklauso, kokios per atstovą sudaryto sandorio pasekmės taikytinos šioje byloje.

31. Atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti ir apeliacinės instancijos teismo nutartį palikti nepakeistą, priteisti iš ieškovo bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

31.1. Ieškovas, teikdamas į bylą įrodymus ir aprašinėdamas faktines aplinkybes, nepagrįstai susiję aplinkybes, buvusius iki sandorio sudarymo, su aplinkybėmis ir dokumentais, gautais po sandorio sudarymo, t. y. bylos nagrinėjimo metu. Tai neatitinka kasacinio teismo praktikos, pagal kurią turi būti vertinama situacija, buvusi sandorio sudarymo metu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#)). Ieškovo nurodomi netiesioginiai įrodymai nebuvo žinomi ieškoviui ir negalėjo paveikti jo apsisprendimo sudaryti sandorį. Ieškovo nurodomos aplinkybės tariamam savo įsitikinimui pagrįsti, kurių jis nežinojo sandorio sudarymo metu, niekaip negalėjo formuoti jo valios sudaryti sandorį, taigi ieškovo nurodomi įrodymai neturi sąsajos su byla. Kiekvieną konkrečių atvejų, apie kurį duomenis išteisinimui tyrimui buvo pateikusias atsakovės, sandoriai buvo sudaryti, nes pardavėjai gavo mokėjimus už jų parduodamą turtą. Šiuo atveju ieškovas neįrodė, kad lėšas sumokėjo tikrajai turto savininkei UAB „NT Fortus“. Net ir sutartyje nurodžius, kad pinigai sumokami „pardavėjui“, jie vis tiek buvo pervesti ne į tariamo pardavėjo, ne į tikrojo savininko, o į UAB „Verslo strategai“ sąskaitą.

31.2. Atsakovės nesuteikė įgaliojimų L. Ž. ar UAB „Verslo strategai“ jų vardu sudaryti ginčo sandorio dėl nekilnojamojo turto pardavimo jų vardu (UAB „EKF Fortus“ to net teisškai negalėjo padaryti, nes nebuvo turto savininkė, o UAB „NT Fortus“ brokerei nebuvo suteikusi tokio įgaliojimo ir nebuvo nurodyta kaip sandorio šalis). Dėl to šiuo atveju turi būti vertinamas ne neatskleistas (numanomas) atstovavimas, o tariamas atstovavimas.

31.3. Ieškovas negalėjo nežinoti, jog sandorį sudaro su įgaliojimų neturinčiu arba įgaliojimus viršijančiu asmeniu, arba šią aplinkybę ignoravo dėl savo aplaidumo. Ieškovas neįsitikino L. Ž. įgaliojimų ir veiksmų teisėtumu, neprašė pateikti jos tapatybę patvirtinančio dokumento, nesidomėjo, kas yra tikrasis turto savininkas, neišsiaiškino pastarojo valios ir noro parduoti nekilnojamąjį turtą, pervedė itin didelį avansą ne į pardavėjo (nors ir tariamo) atsiskaitomąją sąskaitą, aiškiai suprasdamas, jog mokėjimas daromas ne jam. Ieškovas turėjo patikrinti nekilnojamojo turto registro duomenis, įsitikinti, kad viešame registre nėra jokių apribojimų sudaryti sandorį (preliminarijosios sutarties sudarymo dieną turtas buvo įkeistas ir areštuotas, todėl sandoris nebūtų galėjęs įvykti be hipotekos kreditoriaus ir antstolio dalyvavimo). Dar prieš pasirašant avansinę sutartį ir pervedant į UAB „Verslo strategai“ banko sąskaitą avansą ieškoviui sukėlė abejonių tai, kad nekilnojamas turtas parduodamas kaip poilsio patalpos, o ne kaip nekilnojamas turtas, tačiau ieškovas nesiemė jokių atsargumo priemonių, kad įsitikintų sudaromo sandorio teisėtumu. Pagal kasacinio teismo praktiką „turėjimas žinoti“ suprantamas kaip asmens pareiga veikti aktyviai, nustatyta pareiga pasidomėti, todėl nepagrįstas neveikimas vertinamas kaip nesąžiningas elgesys (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-371-684/2015](#)). Ieškovas negalėjo nesuprasti, jog avansą pervedė ne tariamam nekilnojamojo turto pardavėjui atsakovei UAB „EKF Fortus“, o UAB „Verslo strategai“. Ieškovas negal reikalauti iš UAB „EKF Fortus“ grąžinti to, ko šis ieškovo negavo. Ieškovo reikalavimai gali būti reikiami UAB „Verslo strategai“, kuri ir gavo iš ieškovo 44 000 Eur avansą.



- 31.4. Ieškovas nebuvo sąžiningas proceso metu, nes teigė, kad sandorį nusprendė sudaryti po pokalbio su D. Č., tačiau, kaip paaiškėjo byloje, sandoris su L. Ž. jau buvo pasirašytas savaitę iki šio pokalbio. Ieškovas dėl sutarčių vykdymo į UAB „NT Fortus“ ir UAB „EKF Fortus“ kreipėsi tik 2018 m. liepos 17 d., nors terminas nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarčiai sudaryti buvo 2018 m. liepos 10 d. Ieškovas, siekdamas išvengti sau nepageidaujamų padarinių, turėjo rūpintis savo interesų apsauga, turėjo elgtis sąžiningai ir į UAB „NT Fortus“ ir UAB „EKF Fortus“ kreiptis dar iki itin didelio avanso pervedimo UAB „Verslo strategai“, juolab pats pripažino, kad sandorio aplinkybės jam kėlė abejonių dar iki avanso pervedimo. To nepadaręs ieškovas prisiėmė tokių veiksmų atlikimo riziką. UAB „Verslo strategai“ banko sąskaitų išrašai patvirtina, jog iš ieškovo gautos lėšos panaudotos šios bendrovės veikloje.
- 31.5. Nagrinėjamo ginčo atveju nebuvo tokių atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“, kaip esą atstovaujamųjų, veiksmų kurie būtų suteikę ieškovui rimtą pagrindą manyti, kad jis sandorį sudaro su tokią teisę turinčiu atstovu. Atsakovė L. Ž. visur prisistatinėjo ir ieškovui buvo pristatyta tik kaip nekilnojamojo turto brokerė. Visuotinai žinoma, kad brokeriai veikia kaip nepriklausomi tarpininkai tarp kliento ir pardavėjo. Brokeriui gali būti suteikta teisė aprodyti potencialiam pirkėjui patalpas, derėtis su potencialiu pirkėju dėl patalpų pardavimo sąlygų, tačiau tai jokių būdu nereiškia, kad brokeris gali turto savininko vardu sudarinėti sutartis ir imti pinigus už turto pardavimą.
- 31.6. Atsakovė UAB „EKF Fortus“ nebuvo nekilnojamojo turto, kurį atsakovė UAB „Verslo strategai“, atstovaujama direktorės L. Ž., nurodė parduodant ieškovui, savininkė. UAB „EKF Fortus“ darbuotojai įradovas nedalyvavo sudarant sandorį su ieškovu. UAB „EKF Fortus“ nei UAB „Verslo strategai“, nei L. Ž. nesuteikė įgaliojimų disponuoti nekilnojamojo turto, kuris UAB „EKF Fortus“ nepriklausė. UAB „NT Fortus“ taip pat nesuteikė UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. įgaliojimų disponuoti UAB „NT Fortus“ priklausančiu nekilnojamojo turto. UAB „NT Fortus“ apskritai nebuvo sandorių, sudarytų su ieškovu, šalis. UAB „NT Fortus“ ir UAB „EKF Fortus“ nepatvirtino ieškovo su L. Ž. sudarytų sandorių. UAB „NT Fortus“ su UAB „EKF Fortus“ nesiejo jungtinė veikla, dėl to jos negali būti laikomos atsakingomis už viena kitos prievolių vykdymą.
- 31.7. Atsakovė L. Ž. be UAB „NT Fortus“ ir UAB „EKF Fortus“ žinios avansinėje sutartyje įrašė sąlygą dėl neprotingai didelės baudos taikymo. Akivaizdu, kad 45 000 Eur bauda už sandorio nesudarymą negali būti laikoma galimų protingų ieškovo nuostolių atlyginimo užtikrinimu, juolab kai ieškovas net neteigia patyręs nuostolių. Sandorio nesudarymo nuostoliais jis laikė 130 Eur sumokėtą sumą už nekilnojamojo turto vertinimą.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

##### *Dėl naujai teikiamų įrodymų priėmimo*

32. [CPK 135 straipsnio](#) reglamentuojančio ieškinio turinį, 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad ieškinyje turi būti nurodyti įrodymai, patvirtinantys ieškovo išdėstytas aplinkybes. Prie ieškinio turi būti pridėti dokumentai ir kiti įrodymai, kuriais ieškovas grindžia savo reikalavimus.
33. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad siekiant, kad procesas vyktų sąžiningai, šalys nevilkintų proceso ir nepiktnaudžiautų savo teisėmis procese, įrodymai turi būti pateikiami pirmosios instancijos teisme ([CPK 135 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas, 2 dalis). Bylos proceso eigai optimizuoti yra nustatyta, kad pirmosios instancijos teismas turi teisę atsisakyti priimti įrodymus, jeigu jie galėjo būti pateikti anksčiau, o jų vėlesnis pateikimas užvilkins bylos nagrinėjimą ([CPK 181 straipsnio](#) 2 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-1-701/2016](#), 49 punktas).
34. Pagal [CPK 180](#) straipsnį teismas priima nagrinėti tik tuos įrodymus, kurie patvirtina arba paneigia turinčias reikšmės bylai aplinkybes. Taigi įstatymas nurodo, kad įrodymai konkrečioje civilinėje byloje yra ne bet kokia informacija, o tik informacija apie aplinkybes, kurios yra įrodinėjimo dalykas. Šis reikalavimas yra vadinamas įrodymų sąsajumo taisykle. Įrodymų sąsajumas reiškia įrodymų turinio loginį ryšį su konkrečios bylos įrodinėjimo dalyku, t. y. informacija (faktiniai duomenys), sudaranti įrodymų turinį, turi patvirtinti arba paneigti aplinkybes, kurios yra reikšmingos konkrečioje civilinėje byloje. Įrodymai gali būti susiję su įrodinėjimo dalyku tiesiogiai arba netiesiogiai. Tiesioginiai įrodymai yra susiję su įrodinėjamais faktais taip, kad leidžia daryti vienareikšmę išvadą apie tai, įrodinėjamas faktas egzistuoja ar ne. Netiesioginiai įrodymai tokios vienareikšmės išvados padaryti neleidžia (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-1-701/2016](#), 50 punktas).
35. [CPK](#) įtvirtinta ribota apeliacija, kuriai būdinga tai, kad pirmosios instancijos teismo sprendimas apeliacine tvarka tikrinamas pagal byloje jau esančius ir pirmosios instancijos teismo ištirtus ir įvertintus duomenis, tikrinama, ar pirmosios instancijos teismas turėjo pakankamai įrodymų teismo padarytoms išvadoms pagrįsti, ar teismas juos tinkamai ištyrė ir įvertino, ar nepažeidė kitų įrodinėjimo taisyklių ir t. t. [CPK 314](#) straipsnis nustato ribojimus pateikiant naujus įrodymus apeliacinės instancijos teisme, t. y. apeliacinės instancijos teismas atsisako priimti naujus įrodymus, kurie galėjo būti pateikti pirmosios instancijos teisme, išskyrus atvejus, kai pirmosios instancijos teismas nepagrįstai juos atsisakė priimti ar kai šių įrodymų pateikimo būtinybė iškilo vėliau (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-1-701/2016](#), 51 punktas).
36. Kasacinis teismas dėl [CPK 314](#) straipsnio taikymo yra nurodęs, kad naujų įrodymų pateikimo apeliacinės instancijos teismui draudimas nėra absoliutus. Pagrindinis bet kurios instancijos teismo tikslas yra teisingas bylos išnagrinėjimas, siekiant nustatyti materialią tiesą byloje. Teismo pareiga – ištirti visas bylai reikšmingas aplinkybes ir priimti teisingą sprendimą. Apeliacinės instancijos teismas, net nustatęs, kad įrodymas galėjo būti pateiktas pirmosios instancijos teisme, turi nustatyti, ar nėra sąlygų [CPK 314](#) straipsnyje išvardytoms išimtinis taikyti ir šį įrodymą priimti. Teismas turi taikyti įstatymus tik pagal patikimus duomenis nustatęs bylai svarbias faktines aplinkybes, todėl, kai nustatomas fakto klausimas, gali būti priimami naujai sužinoti, išreikšiami įrodymai, jeigu šalis šia teise nepiktnaudžiauja. [CPK 314](#) straipsnyje nustatyti ribojimai pirmiausia yra nukreipti prieš nesąžiningus proceso dalyvius, kurie dalį įrodymų nuslepia. Nuostata, ribojanti naujų įrodymų pateikimą apeliacinės instancijos teisme, neturi būti taikoma formaliai ir panaudota prieš sąžiningus teismo proceso dalyvius, be to, negali būti vertinama kaip kliūtis teismui konkrečioje byloje įvykdyti teisingumą. Apeliacinės instancijos teismas, sprenddamas dėl kiekvieno naujai pateikto įrodymo, turi aiškintis, ar šis konkretus įrodymas galėjo būti pateiktas pirmosios instancijos teismui, ar vėlesnis įrodymo pateikimas užvilkins bylos nagrinėjimą, bei atsižvelgti į prašomo naujai priimti įrodymo įtaką šalių ginčo išsprendimui (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 30 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-58/2008](#); 2014 m. rugsėjo 19 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-347/2014](#); 2016 m. gruodžio 2 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-1-701/2016](#) 52 punktą).
37. Ieškovas kasaciniame skunde nurodo, kad teismai nepagrįstai atsisakė priimti įrodymus, kurie, jo nuomone, paneigia atsakovių UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ teiginius, jog L. Ž. neatstovavo šių įmonių interesams sudarant sutartis su pirkėjais ir paimant iš jų avansus, taip pat patvirtina, kaip veikė nekilnojamojo turto pardavimo schema suradus pirkėjus ir su jais įforminant preliminarąsias sutartis bei paimant iš jų

avansus.

38. Bylos duomenimis, Klaipėdos apygardos teismas 2019 m. balandžio 15 d. ir 2019 m. liepos 10 d. nutartimis atsisakė priimti ieškovo teiktus naujus įrodymus, išskyrus 2018 m. gegužės 24 d. avansinę sutartį, nurodydamas, kad teikiami dokumentai nesusiję su nagrinėjama byla. Tokią pačią išvadą padarė ir apeliacinės instancijos teismas atsisakydamas priimti ieškovo teikiamus naujus įrodymus, kurių nepriėmė pirmosios instancijos teismas. Teisėjų kolegija laiko nurodytą teismų išvadą pagrįsta.
39. Ieškovo pateikti dokumentai (išskyrus su ieškovu pasirašytą 2018 m. gegužės 24 d. avansinę sutartį) nėra susiję su nagrinėjamos bylos dalyku. Dalis dokumentų yra sudaryti po ieškovo sutarčių pasirašymo ir pinigų pervedimo UAB „Verslo strategai“, šie dokumentai nesusiję su patalpų pardavimu ieškovui, rezervavimo ir avansinės sutarčių sudarymo su ieškovu metu jam nebuvo žinomi, todėl negali patvirtinti ieškovo nurodomų aplinkybių dėl įrodinėjamo byloje tariamo atstovavimo parduodant jam patalpas (duomenys neskelbtini), t. y. kad ieškovas pagrįstai tikėjo, jog L. Ž. veikė kaip patalpų savininko atstovė (nutarties 47 punktas). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad sprendžiant, ar buvo tariamas atstovavimas, turi būti vertinama situacija, buvusi sandorio sudarymo metu. Aplinkybės, kurias trečiasis asmuo sužinojo vėliau, po sandorio sudarymo, negali turėti įtakos jo įsitikinimui, kad sandorį sudarė tam teise turintis asmuo, todėl jos nevertintinos sprendžiant, ar buvo pagrindas laikyti asmenį kito asmens atstovu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#)). Taigi ieškovo naujai teikti įrodymai negalėjo patvirtinti, kad jis pagrįstai laikė L. Ž. patalpų savininko atstove, turinčia įgaliojimus pasirašyti rezervavimo ir avansinę sutartį.
40. Bylą nagrinėję teismai taip pat pagrįstai nurodė, kad dalis ieškovo teiktų į bylą dokumentų yra susiję su kitais juridiniais ir fiziniiais asmenimis, kurie nėra nagrinėjamoje byloje dalyvaujantys asmenys. Tai, kad L. Ž. teikė nekilnojamojo turto pardavimo paslaugas byloje nedalyvavusiems asmenims, nei tiesiogiai, nei netiesiogiai nepatvirtina byloje įrodinėjamo dalyko – tariamo atstovavimo patalpų (duomenys neskelbtini), savininko interesams faktas.
41. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad ieškovo teiktuose dokumentuose nėra duomenų apie byloje jo įrodinėtą tariamą atstovavimą, konstatuoja, kad prašomi priimti nauji įrodymai nėra susiję su bylos įrodinėjimo dalyku, neturi įtakos šalių ginčo išsprendimui (nutarties 34–36 punktai). Taigi bylą nagrinėję teismai tinkamai taikė įrodymų sąsajumo taisyklę ir pagrįstai atsisakė juos priimti ([CPK 135](#) straipsnio 2 dalis, 177 straipsnio 1 dalis, 180, 314 straipsniai).

#### *Dėl tariamo atstovavimo sudarant sandorius nustatymo*

42. [CK 2.132 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad asmenys turi teisę sudaryti sandorius per atstovus, išskyrus tuos sandorius, kurie dėl savo pobūdžio gali būti asmenų sudaromi tiktaisi asmeniškai, ir kitokius įstatymų nurodytus sandorius. Vieno asmens (atstovo) sudarytas sandoris kito asmens (atstovaujamojo) vardu, atskleidžiant atstovavimo faktą ir neviršijant suteiktų teisių, tiesiogiai sukuria, pakeičia ir panaikina atstovaujamojo civilines teises ir pareigas ([CK 2.133 straipsnio](#) 1 dalis). Kasacinis teismas, aiškindamas šias teises normas, yra nurodęs, kad kai sandorį atstovaujamojo vardu sudaro atstovas, laikydamasis prieš tai nurodytų sąlygų (atskleisdamas atstovavimo faktą ir veikdamas neįsiskaitant už suteiktų teisių ribų), atstovaujamojam atsiranda tokių pačių padarinių, kaip ir tuo atveju, jeigu sandorį jis sudarytų pats asmeniškai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#)).
43. Atstovui suteiktų teisių apimtis, kaip ir atstovavimo faktas, gali būti aiškiai išreikšti – nustatyti įgaliojime (kai atstovaujama sandorio pagrindu), kituose atstovavimo faktą patvirtinančiuose dokumentuose (kai atstovaujama įstatymų, teismo sprendimo ar administracinio akto pagrindu) arba numanomi iš konkrečių aplinkybių, kuriomis atstovas veikia (pardavėjas mažmeninėje prekyboje, kasininkas ir pan.) ([CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalis). Abiem šiais atvejais sandoriai, sudaryti per atstovą, sukuria teises pasekmes atstovaujamojam (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-394-684/2017, 25 punktas).
44. [CK 2.133 straipsnio](#) 2 ir 9 dalyse įtvirtinta išimtis, kai atstovas neturi realių įgaliojimų arba juos viršija, bet toks sandoris sukuria pareigas atstovaujamojam. [CPK 2.133](#) straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad atstovo teisės taip pat gali būti suprantamos iš aplinkybių, kuriomis atstovas veikia (pardavėjas mažmeninėje prekyboje, kasininkas ir pan.). Jeigu asmuo savo elgesiu davė rimtą pagrindą tretiesiems asmenims manyti, kad jis paskyrė kitą asmenį savo atstovu, tai tokio asmens atstovaujamojo vardu sudaryti sandoriai yra privalomi atstovaujamojam. [CPK 2.133](#) straipsnio 9 dalyje nustatyta, kad jeigu atstovas veikė viršydamas savo teises, tačiau tokiu būdu, jog trečiasis asmuo turėjo rimtą pagrindą manyti, kad sudaro sandorį su tokia teise turinčiu atstovu, sandoris privalomas atstovaujamojam, išskyrus atvejus, kai kita sandorio šalis žinojo ar turėjo žinoti, kad atstovas viršija savo teises.
45. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad teisės doktrinoje tokie santykiai, kai trečiasis asmuo turi rimtą pagrindą manyti sudaręs sandorį su kito asmens atstovu, turinčiu teisę veikti jo vardu, nors iš tiesų tas asmuo tokios teisės neturi, vadinami tariamu atstovavimu. Tariamas atstovavimas yra bendrosios taisyklės, kad atstovaujamojam teisių padarinių sukelia tik įgaliojimo ir įgaliojimų neviršijusio atstovo atlikti veiksmai, išimtis, kuri grindžiama atstovaujamojo elgesio aplinkybėmis – tokiais atvejais turi būti tikrinama, ar atstovaujamojo veiksmai buvo tokie, kad protingas žmogus analogiškais aplinkybėmis patikėtų esant atstovavimo santykius, t. y. turi būti aiškinamasi, ar buvo objektyvių aplinkybių, kurios sudarė rimtą pagrindą asmeniui laikyti kito asmens atstovu. Taigi tariamam atstovavimui nustatyti turi būti konstatuoti būtent atstovaujamojo veiksmai, suteikę rimtą pagrindą trečiajam asmeniui manyti, kad sandorį jis sudarė su tokia teise turinčiu atstovu. Kitu atveju (kai tokį pagrindą suteikia tik atstovu prisistatantis asmens veiksmai) sandoris atstovaujamojam teisių padarinių nesukelia, nebent jis tokį sandorį vėliau patvirtina ([CK 2.133 straipsnio](#) 6 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#)).
46. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad sprendžiant dėl tariamo atstovavimo aplinkybės svarbu nustatyti, tik ar atstovaujamojo savo elgesiu davė rimtą pagrindą tretiesiems asmenims manyti, kad jis paskyrė kitą asmenį savo atstovu ([CK 2.133 straipsnio](#) 2 dalis), ir ar kita sandorio šalis turėjo rimtą pagrindą manyti sudaranti sandorį su kito asmens atstovu, turinčiu teisę veikti jo vardu ([CK 2.133 straipsnio](#) 9 dalis), o ne tai, ar realūs įgaliojimai buvo suteikti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-394-684/2017](#), 28 punktas).
47. Pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką tariamo atstovavimo institutas skirtas ginti sąžiningo (t. y. nežinančio ir neturinio) žinoti, kad atstovas neturi teisės sudaryti sandorį trečiojo asmens interesams. Atstovavimo atveju atstovo santykiai susiklosto tiek su atstovaujamoju, tiek su trečiaisiais asmenimis, su kuriais jis atstovaujamojo vardu sudaro sandorius ar atlieka kitus teisinius veiksmus. Tam, kad būtų išvengta nepageidaujamų padarinių, visos santykių šalys turėtų elgtis apdairiai ir rūpestingai. Atstovui, kontaktuojančiam su abiem sandorio šalimis, tenka pareiga elgtis sąžiningai ne tik su atstovaujamoju (veikti jo interesais), bet ir su trečiaisiais asmenimis: atskleisti jiems atstovavimo faktą, pranešti apie jam suteiktas teises ir jų ribojimus ([CK 2.133 straipsnis](#)), apibūdinančius jo leistiną elgesį ir ribas. Atstovaujamojo, siekdamas išvengti sau nepageidaujamų padarinių, taip pat turi rūpintis savo interesų apsauga. Kai kurios atstovaujamojo pareigos tiesiogiai nustatytos įstatyme, pavyzdžiui, pranešti apie įgaliojimo panaikinimą tiek įgaliojiniui, tiek ir tretiesiems asmenims, su kuriais nustatant ir palaikant santykius duotas įgaliojimas ([CK 2.148 straipsnio](#) 1 dalis). Trečiasis asmuo turi teisę pareikalauti, kad atstovas pateiktų savo įgaliojimą ar jo kopiją ([CK 2.143 straipsnis](#)). Dėl to sprendžiant, ar taikytinas tariamo atstovavimo institutas, be kitų aplinkybių, turi būti aiškinamasi, ar trečiasis asmuo, atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes, buvo pakankamai rūpestingas, įsitikindamas, ar asmuo turi teisę veikti kito asmens vardu, pavyzdžiui, ar jis patikrino kito asmens įgaliojimą ir įsitikino suteiktomis teisėmis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-102/2012](#)).
48. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad 2018 m. gegužės 6 d. sutartis dėl nekilnojamojo turto rezervacijos ieškovo buvo sudaryta su atsakove



UAB „EKF Fortus“, atstovaujama atsakovės UAB „Verslo strategai“, sutartį pasirašė partneris UAB „Verslo strategai“ direktorė L. Ž. 2018 m. gegužės 24 d. avansinė sutartis (su 2018 m. birželio 1 d. pakeitimu) buvo sudaryta su atsakove UAB „EKF Fortus“, kurios vardu pagal įgaliojimą, kaip nurodyta sutartyje, pasirašė L. Ž., uždėtas UAB „Verslo strategai“ antspaudas. Avansine sutartimi šalys susitarė pirkimo–pardavimo sutartį pas notarą sudaryti iki liepos 10 d., taip pat kad pirkėjas (ieškovas) sumoka pardavėjui: 1000 Eur rezervavimo metu, 44 000 Eur iki gegužės 26 d. į nurodytą sąskaitą AB „Luminor bank“, mokėjimo paskirtyje nurodoma – avansinis mokėjimas už poilsio patalpą (duomenys neskelbtini), likusi suma sumokama pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dieną. 2018 m. birželio 1 d. avansinė sutartis buvo pakoreguota. Ieškovas šioje byloje įrodinėjo, kad sudarant nurodytus sandorius buvo susiklostę tariamo atstovavimo santykiai, t. y. kad L. Ž. veikė kaip UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ įgaliotas asmuotodėl šios bendrovės turi prisiimti atsakomybę dėl neįvykdytų įsipareigojimų pagal nurodytas sutartis. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad tariamas atstovavimas byloje įrodytas. Apeliacinės instancijos teismas nusprendė priešingai, nurodė, kad L. Ž. veikė tik kaip brokerė, nekilnojamojo turto savininkė UAB „NT Fortus“ neatliko veiksmų, kurie pagrįstai būtų leidę ieškoviui manyti, jog L. Ž. turi įgaliojimus sudaryti nurodytus sandorius, todėl UAB „NT Fortus“ neturi pareigos ir atsakytį dėl įsipareigojimo parduoti nekilnojamąjį turtą neįvykdymo. Teisėjų kolegija nurodytas apeliacinės instancijos teismo išvadas laiko pagrįstomis.

49. Pirmiausia teisėjų kolegija nusprendžia pasisakyti dėl ieškovo reikiamų reikalavimų UAB „EKF Fortus“. Nagrinėjamoje byloje ieškovas įrodinėjo, kad atsakovės UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ yra solidariai atsakingos jam dėl to, kad įvykdyti įsipareigojimai pagal rezervavimo ir avansinę sutartis, kurias pasirašė L. Ž., atstovaudama šioms bendrovėms, veikusioms jungtinės veiklos sutarties pagrindu. Pirmosios instancijos teismas pripažino, kad atstovaujamųjų UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ atstovų veiksmai suteikė rimtą pagrindą ieškoviui manyti, kad šios įmonės veikia jungtinės veiklos sutarties pagrindu ir kad sandorį jis sudarė su tokia teise turinčiu atstovu. Teisėjų kolegija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje nėra jokių duomenų, patvirtinančių, kad UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ būtų sudariusios jungtinės veiklos sutartį. Tai, kad šios bendrovės turi tam tikrų sąsajų (bendras akcininkas, parduodamo nekilnojamojo turto reklama ir kt.), dar nereiškia, kad šias bendroves siejo (sieja) jungtinės veiklos teisiniai santykiai.
50. [CK 6.969 straipsnio](#) reglamentuojančio jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį, 1 dalyje nustatyta, kad tai yra sutartis, kuria du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis turi būti rašytinė, o įstatymo nustatytais atvejais – notarinės formos. Jeigu sutarties formos reikalavimų nesilaikoma, sutartis tampa negaliojanti ([CK 6.969 straipsnio](#) 4 dalis). Kasacinis teismas dėl šios teisės normos taikymo yra išaiškinęs, kad įstatyme detalios reglamentuojami jungtinės veiklos sutarties teisiniai santykiai, o konkrečios jungtinės veiklos sutarties turinio ir formos specifiką nulemia tikslas (veikla), kuriam ji yra sudaroma. Teisinę jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties formą gali įgyti labai įvairūs civiliniai santykiai – bet kokio įstatymui neprieštaraujantys kelių asmenų tarpusavio įsipareigojimai kooperuojant turtą ar nematerialines vertybes užsiimti bendra veikla ar siekti bendro tikslo. Esminiai jungtinės veiklos sutarties požymiai yra: kelių asmenų turinių, intelektualinių ar darbinių išteklių (įrašų) kooperavimas; įsipareigojimas naudojant kooperuotus išteklius bendrai veikti; bendras dalyvių tikslas ir interesas – tam tikros veiklos plėtojimas ar tikslo siekimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-181/2008](#); 2009 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-392/2009](#); 2017 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-422-687/2017](#), 30 punktas).
51. Nagrinėjamoje byloje nėra nustatyti nutarties 51 punkte nurodyti UAB „EKF Fortus“ ir UAB „NT Fortus“ jungtinės veiklos sutarties požymiai, kaip ir tai, kad būtų sudaryta įstatyme reikalaujamos formos jungtinės veiklos sutartis. Aplinkybė, kad ieškovas galėjo turėti pagrindą manyti, jog šios įmonės veikia jungtinės veiklos sutarties pagrindu, nereiškia, kad jos iš tiesų buvo sudariusios jungtinės veiklos sutartį ir kad turi būti sprendžiamas klausimas dėl jų abiejų solidariosios atsakomybės neįvykdžius įsipareigojimo sudaryti su ieškovu patalpų (duomenys neskelbtini), pirkimo–pardavimo sutartį. Nesant byloje duomenų, kad šias bendroves siejo jungtinės veiklos teisiniai santykiai, nėra pagrindo spręsti, ar buvo susiklostę tariamo atstovavimo santykiai tarp UAB „Verslo strategai“ direktorės L. Ž. ir UAB „EKF Fortus“, nes pagal bylos duomenis nurodytų sutarčių sudarymo metu patalpos (duomenys neskelbtini) nuosavybės teise priklausė atsakovei UAB „NT Fortus“, todėl pirkimo–pardavimo ir tariamo atstovavimo teisiniai santykiai galėjo susiklostyti tik su turto savininke UAB „NT Fortus“. Dėl nurodytų priežasčių teisėjų kolegija konstatuoja, kad nagrinėjamoje byloje pagrindo spręsti dėl UAB „EKF Fortus“ solidariosios atsakomybės pagal rezervavimo ir avansinę sutartis nenustatyta.
52. Dėl UAB „NT Fortus“ atsakomybės teisėjų kolegija nurodo, kad byloje nustatyta, jog L. Ž. ir UAB „Verslo strategai“ neturėjo jokio rašytinio įgaliojimo veikti šios bendrovės vardu. Ieškovas, siekdamas įrodyti, kad dėl patalpų pirkimo–pardavimo tarp UAB „Verslo strategai“ direktorės L. Ž. ir UAB „NT Fortus“ buvo susiklostę tariamo atstovavimo teisiniai santykiai, nurodė tam tikrus požymius, iš kurių jis nusprendė, kad rezervavimo ir avansinę sutartis sudaro su patalpų savininkės įgaliotu asmeniu, t. y. viešojoje erdvėje („Facebook“, žurnaluose, kitose viešosios informacijos šaltiniuose – [www.allevents.in](#), [www.fortus.lt](#), [www.youtube.com](#), [www.ekf.lt](#) ir kt.) buvo reklamuojami nekilnojamojo turto plėtros projektai, kur buvo pateikiama ta pati informacija, nurodomi tie patys kontaktiniai asmenys, telefonų numeriai, nors interneto puslapių priklausė skirtingiems savininkams (atsakovėms); UAB „NT Fortus“ vadovas neprieštaravo, kad patalpų aptarimo klausimai būtų sprendžiami su L. Ž., su kuria D. Č. draugiškai vakarodavo; L. Ž. ne darbo metu pateko į UAB „EKF Fortus“ biurą, naudojosi jame esančia kompiuterine technika, vedant derybas nuolat derino klausimus su D. Č. dėl patalpų kainos, dėl virtuvės įrengimo, dėl sandėliukų, dėl patalpų paskirties ir kt.; D. Č. neprieštaravo, kai ieškovas su sutuoktine gyveno patalpose; D. Č. 2018 m. gegužės 31 d. tiesiogiai dalyvavo derybose dėl pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo, nurodė atlikti avansinį mokėjimą, nepareikalavo įforminti susitarimo su juo ar kitu asmeniu. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad ieškovo nurodytos aplinkybės, kurių UAB „NT Fortus“ vadovas D. Č. iš esmės neginėjo, patvirtina L. Ž. ir D. Č. draugiškus santykius ir L. Ž., kaip brokerės veiksmus, atliktus teikiant nekilnojamojo turto pardavimo paslaugas – aprodant potencialiam pirkėjui patalpas, derantis su juo dėl patalpų pardavimo sąlygų.
53. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad nei [CK](#), nei kiti Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai nekilnojamojo turto agento (brokerio) paslaugų teikimo atskirai nereglamentuoja, todėl jų paslaugų teikimui, vadovaujantis [CK 6.716 straipsnio](#) 3 dalimi, taikomos pirmiau aptartos [CK](#) nuostatos (atlygintinių paslaugų teikimą reglamentuojančios teisės normos, [CK 6.38 straipsnis](#), 6.256 straipsnio 3 dalis, 6.189 straipsnio 1 dalis). Taigi, nekilnojamojo turto agentas, teikdamas paslaugas, visų pirma turi vadovautis jo su klientu sudaryta sutartimi, be to, privalo veikti sąžiningai ir protingai, kad tai labiausiai atitiktų kliento interesus, laikydamasis nusistovėjusios praktikos ir savo profesijos standartų. Kilus kliento ir paslaugų teikėjo ginčui, teismas, vadovaudamasis kliento interesų prioriteto principu, turėtų įvertinti, ar paslaugų teikėjas elgėsi taip, kaip tokiomis aplinkybėmis būtų pasielgęs patyręs, geranoriškas, protingas atitinkamų paslaugų teikėjas (savo darbą išmanantis profesionalas). Paprastai nekilnojamojo turto agento paslaugos, priklausomai nuo šalių sudarytos sutarties, gali apimti kliento konsultavimą dėl nekilnojamojo turto kainos, objekto atitikties kliento planuojamai veiklai (poreikiams), pagrindinių objekto techninių charakteristikų, objekto teisinio statuso ir teisių į jį nustatymą, teisiniais klausimais perkant ar paduodant nekilnojamąjį turtą, pirkėjo ar pardavėjo suradimą, sutarčių sudarymą, turto tikrinimo ar apžiūros organizavimą ir kitas panašaus pobūdžio paslaugas. Pažymėtina, kad, vadovaujantis sutarties laisvės principu ([CK 6.156 straipsnio](#) 1 dalis), šalys turi teisę susitarti ir dėl kitokio pobūdžio paslaugų teikimo, kurios nepažeidžia imperatyviųjų įstatymo nuostatų, bet kurios reikalauja specifinių žinių, tačiau tokios paslaugos turi būti konkrečiai nurodomos sutartyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-250-611/2016](#), 15, 17 punktai).
54. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad UAB „Verslo strategai“ direktorė L. Ž. ir atsakovė UAB „NT Fortus“ nebuvo sudariusios sutarties, kurios pagrindu galima būtų nustatyti, kokias konkrečiai paslaugas L. Ž. teikė bendrovei, tačiau UAB „NT Fortus“ iš esmės neneigė, kad L. Ž. apskritai teikė bendrovės nekilnojamojo turto pardavimo agento paslaugas. Atsakovė UAB „NT Fortus“ tik nesutiko, kad L. Ž. buvo įgaliojusi sudaryti sutartis su nekilnojamojo turto pirkėjais bendrovės vardu. Remiantis nutarties 53 punkte nurodytu kasacinio teismo išaiškinimu, nekilnojamojo turto agentas (brokeris) sudaryta sutartimi su nekilnojamojo turto savininku gali būti įgaliotas sudaryti sutartis su pirkėjais dėl įsipareigojimo ateityje sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, tai teisės aktais nėra uždrausta, todėl nekilnojamojo turto agento



įgaliojimai ir teikiamų paslaugų apimtis priklauso nuo konkrečios nekilnojamojo turto savininko ir agento sudarytos sutarties turinio. Tačiau tokiu atveju, kai sutartis tarp nekilnojamojo turto savininko ir agento nesudaryta, o faktiniai nekilnojamojo turto pardavimo paslaugų teisiniai santykiai yra susiklostę ir kyla ginčas dėl nekilnojamojo turto agento įgaliojimų masto, t. y. kokius veiksmus jis gali atlikti teikdamas nekilnojamojo turto pardavimo paslaugas, o nagrinėjamos bylos atveju – kliento vardu pasirašyti sutartis, įsipareigojant parduoti nekilnojamąjį turtą tam tikromis sąlygomis, sprendina atstovavimą reglamentuojančių teisės normų pagrindu. Kadangi UAB „Verslo strategai“ direktoriui L. Ž. rašytinis įgaliojimas atstovauti atsakovės UAB „NT Fortus“ interesams nebuvo duotas, tai nagrinėjamos bylos atvejui taikytinos tariamą atstovavimą reglamentuojančios teisės normos.

55. Remiantis nutarties 44–46 punktuose nurodytomis teisės normomis ir kasacinio teismo išaiškinimais, tam, kad galima būtų konstatuoti tariamą atstovavimą, būtina nustatyti, jog asmuo (atstovaujamas) savo elgesiu davė rimtą pagrindą tretiesiems asmenims manyti, kad jis paskyrė kitą asmenį savo atstovu. Taigi sprendžiant dėl tariamo atstovavimo visų pirma svarbu įvertinti atstovaujamojo elgesį, nagrinėjamos bylos atveju – atsakovės UAB „NT Fortus“ veiksmus ieškovo atžvilgiu, t. y. ar tie veiksmai galėjo lemti ieškovui rimtą pagrindą manyti, kad UAB „NT Fortus“ paskyrė L. Ž. savo atstove parduodant patalpas (duomenys neskelbtini).
56. Pirmosios instancijos teismas, konstatavęs, kad tarp šalių buvo susiklostę tariamo atstovavimo santykiai, iš esmės analizavo L. Ž. veiksmus, kurie, teismo nuomone, leido ieškovui pagrįstai manyti, kad ji atstovauja atsakovės UAB „NT Fortus“ interesams parduodant patalpas ieškovui. Tačiau, teisėjų kolegijos vertinimu, toks vertinimas neatitinka nurodytose tariamą atstovavimą reglamentuojančiose teisės normose įtvirtintų reikalavimų. Remiantis teisės doktrina tariamo atstovavimo atveju įspūdi, kad šalis sieja atstovavimo santykius, sukuria atstovaujamas. Kai tokį įspūdį sukelia atstovas, tokie veiksmai vertinami kaip netikras atstovavimas, kurio atveju pagal sandorį, sudarytą be atitinkamų įgaliojimų, atstovaujamas neįgyja jokių teisių ir pareigų – teisinio santykio šalimis laikomi atstovas ir trečiasis asmuo, kuris savo pažeistas teises gali ginti reikalaujamas nuostolių atlyginimo iš atstovo (Pakalniškis, Vytautas, Jurkevičius, Vaidas. Tariamas atstovavimas pozityviojoje teisėje ir teismų praktikoje. *Jurisprudencija*, 2011, t. 18, Nr. 4, p. 1443–1466). Toks aiškinimas atitinka ir kasacinio teismo formuojamą praktiką (nutarties 45 punktas).
57. Teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovo nurodytos aplinkybės, kurios, jo teigimu, lėmė jo pagrįstą manyimą, kad L. Ž. yra paskirta atsakovės UAB „NT Fortus“ atstove (nutarties 52 punktas), nepatvirtina, jog tarp L. Ž. ir atsakovės UAB „NT Fortus“ buvo susiklostę tariamo atstovavimo teisiniai santykiai. Ieškovo nurodytos aplinkybės, kad L. Ž. ieškovui pristatė UAB „NT Fortus“ atstovą D. Č., kad jis matė ieškovą su sutuoktine gyvenančius patalpose, kad nustatė parduodamų patalpų kainą, kad su D. Č. buvo derinami su pardavimu susiję klausimai, patvirtina tarp L. Ž. ir atsakovės UAB „NT Fortus“ susiklosčiusius nekilnojamojo turto pardavimo paslaugų teisinius santykius, tačiau negalėjo suteikti ieškovui rimto pagrindo manyti, kad UAB „NT Fortus“ paskyrė L. Ž. savo atstove, turinčia teisę bendrovės vardu sudaryti sutartis dėl patalpų pardavimo. Ieškovo nurodyta aplinkybė, kad D. Č. 2018 m. gegužės 31 d. tiesiogiai dalyvavo derybose dėl pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo, nurodė atlikti avansinį mokėjimą, neteikia pagrindo daryti priešingos išvados, nes, kaip pagrįstai nurodė apeliacinės instancijos teismas, pradinė avansinė sutartis buvo sudaryta dar 2018 m. gegužės 24 d., t. y. dar prieš pokalbį su D. Č. Ieškovas jau buvo pasirašęs sutartis su L. Ž., o 2018 m. birželio 1 d. avansinė sutartis buvo tik pakoreguota, kai buvo teikiama bankui. Todėl ši ieškovo nurodyta aplinkybė negalėjo nulemti ieškovo valios sudaryti sandorius ir realaus pagrindo manyti, kad UAB „Verslo strategai“ direktorė L. Ž. veikė atsakovės UAB „NT Fortus“ vardu. Minėta, kad aplinkybės, kurias trečiasis asmuo sužinojo vėliau, po sandorio sudarymo, negali turėti įtakos jo įsitikinimui, jog sandorį sudarė tam teisę turintis asmuo, todėl jos nevertintinos sprendžiant, ar buvo pagrindas laikyti asmenį kito asmens atstovu (nutarties 39 punktas). Teisėjų kolegijos vertinimu, byloje nėra duomenų, patvirtinančių, kad atsakovė UAB „NT Fortus“ (jos atstovas) savo elgesiu davė rimtą pagrindą ieškovui manyti, kad ji paskyrė L. Ž. savo atstove, t. y. kad ji turi teisę atsakovės vardu sudaryti sutartis su ieškovu dėl patalpų (duomenys neskelbtini) pardavimo.
58. Pagal nutarties 47 punkte nurodytą kasacinio teismo praktiką sprendžiant, ar taikytinas tariamo atstovavimo institutas, be kitų aplinkybių, turi būti aiškinamasi, ar trečiasis asmuo, atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes, buvo pakankamai rūpestingas, įsitikindamas, ar asmuo turi teisę veikti kito asmens vardu. Ieškovas, kaip ir bet kuris civilinių santykių dalyvis, privalėjo elgtis rūpestingai sudarydamas ginčijamus sandorius. Teisėjų kolegija sutinka su apeliacinės instancijos teismo išvada, kad ieškovas nebuvo pakankamai rūpestingas ir atidus sudarydamas rezervavimo ir avansinę sutartis.
59. Minėta, kad 2018 m. gegužės 6 d. sutartis dėl nekilnojamojo turto rezervacijos ir 2018 m. gegužės 24 d. avansinė sutartis (su 2018 m. birželio 1 d. pakeitimu) buvo sudarytos su atsakove UAB „EKF Fortus“ (taigi nurodytos sutartys pasirašytos ne su patalpų savininke UAB „NT Fortus“). Byloje yra nustatyta, kad ieškovas, suabejojęs dėl perkamų patalpų statuso, prašė pateikti jam Nekilnojamojo turto registro išrašą, tačiau jo negavęs ir nepatikrinęs, kokią turtą rengiasi įsigyti, pasirašė nurodytas sutartis, taip ir nesužinojęs, kas yra tikrasis patalpų savininkas, ar turtas nėra areštuotas, įkeistas. Be to, ieškovas nepatikrino, ar UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. turi teisę veikti patalpų savininko vardu. Avansinėje sutartyje nurodyta, kad L. Ž. atstovauja pardavėjai UAB „EKF Fortus“, „pagal įgaliojimą“, tačiau ieškovas neprašė L. Ž. pateikti įgaliojimo. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad ieškovas, sudaręs avansinę sutartį, 44 000 Eur avansą pervedė į UAB „Verslo strategai“, o ne į nekilnojamojo turto pardavėją, kaip tai nurodyta avansinės sutarties 5 punkte, banko sąskaitą. Be to, pagal 2018 m. gegužės 6 d. sutarties dėl nekilnojamojo turto rezervacijos 2.2 punktą pirkėjas (ieškovas) įsipareigojo sudaryti avansinę ir (ar) pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį tiesiogiai su pardavėju, tačiau avansinę sutartį ieškovas sudarė per sutartyje įvardytą savininko atstovą UAB „Verslo strategai“. 2018 m. gegužės 6 d. sutartį dėl nekilnojamojo turto rezervacijos L. Ž. (Ž.) pasirašė ne kaip atstovaujanti pardavėjai UAB „EKF Fortus“, bet kaip „partneris“. Pagal 2018 m. gegužės 6 d. sutartį dėl nekilnojamojo turto rezervacijos 1000 Eur rezervavimo mokestį gavo „L. Ž.“, taigi iš esmės mokestis buvo sumokėtas „partneriui“ L. Ž. Teisėjų kolegijos vertinimu, nurodytos aplinkybės turėjo sukelti ieškovui įtarimą ir atitinkamai lėmė jo, kaip rūpestingo ir atidaus civilinių teisinių santykių subjekto, pareigą įsitikinti tinkamo atstovavimo faktų bei sužinoti perkamo turto savininką. Teisėjų kolegija laiko pagrįsta apeliacinės instancijos teismo išvada, kad ieškovas, sudarydamas nurodytas sutartis, nebuvo pakankamai atidus ir rūpestingas, nesiėmė nuo jo priklausančių veiksmų tam, kad įsitikintų sudaromų sandorių teisėtumu, ir nesiaiškino, ar UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. turi teisę veikti atsakovės UAB „NT Fortus“ vardu.
60. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į atsakovių UAB „Verslo strategai“ ir L. Ž. procesinį pasyvumą viso bylos proceso metu. Atsakovės neskundė joms nepalankių bylą nagrinėjusių teismų procesinių sprendimų. Toks procesinis elgesys iš dalies patvirtina atsakovės UAB „NT Fortus“ poziciją – kad ji nebuvo paskyrusi L. Ž. savo atstove. Taip pat pažymėtinas byloje nustatytas faktas, kad atsakovei UAB „NT Fortus“ nebuvo perduotas iš ieškovo L. Ž. ir UAB „Verslo strategai“ gautas 45 000 Eur avansas, šie pinigai buvo panaudoti UAB „Verslo strategai“ veikloje.
61. Rungimosi civiliniame procese principas (CPK 12 straipsnis) lemia tai, kad įrodinėjimo pareiga ir pagrindinis vaidmuo įrodinėjant tenka įrodinėjamų aplinkybių nustatymu suinteresuotoms šalims (CPK 178 straipsnis). Teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovas neįrodė UAB „Verslo strategai“ direktorės L. Ž. tariamo atstovavimo atsakovės UAB „NT Fortus“ interesams 2018 m. gegužės 6 d. sudarant sutartį dėl nekilnojamojo turto rezervacijos ir 2018 m. gegužės 24 d. avansinę sutartį (su 2018 m. birželio 1 d. pakeitimu) (CPK 185 straipsnis). Apeliacinės instancijos teismas tinkamai įvertino byloje esančių įrodymų visumą, nepažeidė įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančių teisės normų, atsižvelgė į kasacinio teismo formuojamą praktiką šiuo klausimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-174-701/2021, 25 punktas).
62. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, konstatuoja, kad pagrindo pakeisti ar panaikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį nenustatyta (CPK 346 straipsnis, 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas, 3 dalis).

63. [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Pagal [CPK 98 straipsnio](#) 1, 2 dalis šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas; dėl šių išlaidų atlyginimo priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu; šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.
64. Netenkinus ieškovo kasacinio skundo, jo kasaciniame teisme patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos.
65. Bylą nagrinėjant kasaciniame teisme atsakovė UAB „EKF Fortus“ patyrė 2592,43 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti, pateikė jas patvirtinančius įrodymus, prašo priteisti jų atlyginimą iš ieškovo. Prašoma priteisti sumą viršiją Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015 m. kovo 19 d. įsakymu Nr. 1R-77 ir Lietuvos advokatūros advokatų tarybos pirmininko 2015 m. kovo 16 d. raštu Nr. 141 patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą nustatyto maksimalaus dydžio 7, 8.14 punktuose nustatytą dydį, todėl tenkintina tik dalis atsakovės prašymo ir jai priteistina iš ieškovo 2377,45 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo ([CPK 98 straipsnis](#)).
66. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 5 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, šioje byloje kasaciniame teisme patirta 13,10 Eur tokio pobūdžio bylinėjimosi išlaidų. Atmetant kasacinį skundą šių bylinėjimosi išlaidų atlyginimas valstybei priteistinas iš kasacinį skundą pateikusių ieškovo ([CPK 79 straipsnis](#), 88 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 92 straipsnis, 96 straipsnio 1 dalis).

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

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 16 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti atsakovei UAB „EKF Fortus“ (j. a. k. 302783007) iš ieškovo R. P. (a. k. (duomenys neskelbtini) 2377,45 Eur (du tūkstančius tris šimtus septyniasdešimt septynis Eur 45 ct) bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Priteisti valstybei iš ieškovo R. P. (a. k. (duomenys neskelbtini) 13,10 Eur (tryliką Eur 10 ct) bylinėjimosi išlaidų atlyginimo. Ši suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5660.

Panaikinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2020 m. spalio 22 d. nutartimi ieškovo R. P. (a. k. (duomenys neskelbtini) reikalavimams užtikrinti taikytą laikinąją apsaugos priemonę – atsakovėms UAB „EKF Fortus“ (j. k. 302783007) ir UAB „NT Fortus“ (j. k. 302799794) priklausančio kilnojamojo ir nekilnojamojo turto, vertybinių popierių bei lėšų, esančių tiek pas atsakoves, tiek pas trečiuosius asmenis, neviršijant bendros 90 130 Eur ieškinio reikalavimų sumos, areštą, o nesant ar nepakankant ieškiniui užtikrinti atsakovių nekilnojamojo ar kilnojamojo turto, – jų lėšų, esančių pas atsakoves arba trečiuosius asmenis ir (ar) atsakovių banko ir (ar) kitų kredito įstaigų atsiskaitomosiose sąskaitose, neviršijant bendros 90 130 Eur ieškinio reikalavimų sumos, areštą, iš areštuoto turto leidžiant atsiskaityti su ieškovu, išmokėti darbo užmokesť darbuotojams bei atlikti privalomuosius mokėjimus Valstybiniam socialinio draudimo fondui ir valstybės biudžetui.

Nutarties kopiją išsiųsti bylos šalims ir Turto arešto aktų registrui.

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

Teisėjai

Goda Ambrasaitė-Balynienė

Virgilijus Grabinskas

Dalia Vasarienė