

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. vasario 2 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės (kolegijos pirmininkė), Artūro Driuko (pranešėjas) ir Sigitos Rudėnaitės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Tilžės turgus“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 31 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Padremas“ ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „Tilžės turgus“, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, L. O. komercinė firma, uždaroji akcinė bendrovė „Autkeva“, dėl sandorio dalies pripažinimo negaliojančia ir restitucijos taikymo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl proceso teisės normų, draudžiančių peržengti ieškinio ir apeliacinio skundo ribas, reglamentuojančių siurprizinio teismo sprendimo priėmimo draudimą, taip pat šio pažeidimo teises pasekmes nustatančių proceso teisės normų aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovė UAB „Padremas“ prašė pripažinti negaliojančia nuo sudarymo momento jos ir atsakovės UAB „Tilžės turgus“ 2018 m. vasario 8 d. sudarytos pirkimo-pardavimo sutarties (toliau – ir Sutartis) dalį, kuria ieškovei parduotas pastatas – sandėlis, (*duomenys neskelbtini*), esantis (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Sandėlis), taikyti restituciją ir priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
- Ieškovės vertinimu, šalių sudarytos 2018 m. vasario 8 d. pirkimo-pardavimo sutarties dalį dėl Sandėlio yra pagrindas pripažinti iš dalies negaliojančia Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.80 straipsnyje įtvirtintu pagrindu, kadangi atsakovė pardavė Sandėlį, kuris pirkimo-pardavimo metu realiai neegzistavo, tai prieštarauja imperatyvioms CK 6.305 straipsnio nuostatomis, ir CK 1.91 straipsnyje (dėl apgaulės) nustatytu pagrindu.
- Ieškovė nurodė, kad 2018 m. vasario 18 d. ginčo šalys sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, kuria ieškovė iš atsakovės įsigijo nekilnojamųjų daiktų, tarp jų ir Sandėlį. Ieškovė Sutartį įvykdė ir sumokėjo atsakovei 1 100 000 Eur, iš jų už Sandėlį – 147 969 Eur. Sandėlis buvo nuomojamas prieš pirkimą, ir po įsigijimo jis buvo toliau nuomojamas tretiesiems asmenims. Sandėlio nuomininkė UAB „Autkeva“ 2020 m. balandžio 22 d. nutraukė nuomos sutartį ir išsikeldama išmontavo pastato – Sandėlio konstrukcijas, jas išsivežė. Atsakovė, atsakydama į ieškovės reikalavimą paaiškinti, kodėl nuomininkė išsiveža pastato konstrukcijas, pateikė konstrukcijų įsigijimo dokumentus. Ieškovė nurodo, kad po nuomos sutarties nutraukimo Sandėlio vietoje yra lygi aikštelė.
- Sandorio sudarymo metu atsakovė pateikė siūlymą ieškovei įsigyti būtent Sandėlį. Šio sandėlio buvimo faktas buvo pagrįstas kadastro duomenimis. Atsakovė pirkimo-pardavimo sutartyje nurodė, kad Sandėlis priklauso jai, tretieji asmenys į parduodamą Sandėlį neturi jokių teisių ir pretenzijų, garantavo, kad nėra aplinkybių, dėl kurių pirkėja negalėtų pastato naudoti. Taigi atsakovės nesąžiningais veiksmais buvo sukurta regimybė, jog Sandėlis yra, nors joks sandėlis sutarties sudarymo metu neegzistavo, atsakovė pagal pirkimo-pardavimo sutartį pardavė tai, ko neturėjo, todėl, nesant pirkimo-pardavimo sutarties dalyko, toks sandoris laikytinas nesudarytu, o sudarytas prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, nustatančioms pirkimo-pardavimo sutarties sampratą (CK 6.305 straipsnio 1 dalis).
- Atsakovė, sudarydama Sandėlio perdavimo sandorį, veikė pasitelkdama apgaulę, nutylėdama reikšmingas aplinkybes. Ši apgaulė paaiškėjo tik po to, kai faktiniai metalinių statinių konstrukcijų savininkai šias konstrukcijas išvežė ir toje vietoje, kurioje turėjo būti Sandėlis, neliko jokių statinio konstrukcijų. Dėl to ieškovė pirkimo-pardavimo sutarties dalį, kuria atsakovė ieškovei pardavė Sandėlį, pripažinti negaliojančia CK 1.91 straipsnio dalies pagrindu ir taikyti restituciją.
- Ieškovė nurodė, kad, esant ginčui dėl restitucijos dydžio, būtina įvertinti tai, kad atsakovė, įgydama Sandėlį, už jį sumokėjo 149 443 Eur, t. y. iš esmės panašią kainą, kurią sumokėjo ieškovė atsakovei, todėl ieškovės sumokėta suma už Sandėlį negali būti mažinama ar perkeliama kitų pagal sutartį ieškovės įgytų daiktų kainai sumokėti.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

8. Klaipėdos apygardos teismas 2021 m. gegužės 4 d. sprendimu ieškovės ieškinį atmetė.
9. Teismas nurodė, kad nėra įstatymu įtvirtinto pagrindo šalių 2018 m. vasario 18 d. pirkimo–pardavimo sutartį dėl įsigyto nekilnojamojo turto pripažinti iš dalies negaliojančia dėl Sandėlio pirkimo ir pardavimo kaip prieštaraujančią imperatyvioms įstatymo normoms.
10. Remiantis [CK 6.305 straipsniu](#) 1 dalies teisiniu reglamentavimu, padaryta išvada, kad pirkimo–pardavimo sutarties esminės sąlygos, be kurių pirkimo–pardavimo sutartis negalėtų būti pripažinta sudaryta, yra pirkimo–pardavimo sutarties dalyku esantis daiktas ir daikto kaina.
11. Ieškovė įrodinėjo, kad pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo metu faktiškai sandorio dalyko – Sandėlio nebuvo, nes šis sandėlis iki sandorio sudarymo buvo nugriautas, buvo likę tik įrašai Nekilnojamojo turto registre, o atsakovė vietoje jo faktiškai pardavė ne jai, o trečiajam asmeniui L. O. komercinei firmai priklausančių daiktą – metalinių konstrukcijų konteinerius. Teismo vertinimu, byloje surinktų ir ištirtų įrodymų visuma, jų pagrindu nustatytos faktinės aplinkybės sudaro pagrindą padaryti labiau tikėtiną išvadą, jog šių ieškovės įrodinėjamų aplinkybių nebuvo, t. y. šios aplinkybės neįrodytos (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 178, 182, 185 straipsniai).
12. Teismas, įvertinęs byloje esančius duomenis, nurodė, kad byloje yra įrodyta, jog pastatas – Sandėlis sutartyje buvo apibrėžtas, individualizuotas ir iš dalies fiziškai sandorio sudarymo metu buvo išlikęs, t. y. jo buvo išlikę 14 procentų.
13. Ieškovė įrodinėjo, jog atsakovė sandorio sudarymo metu naudojo apgaule, kuri pasireiškė nutylėjimu, jog Sandėlis yra nugriautas, o yra likę tik įrašai Nekilnojamojo turto registre, ir aktyviais veiksmais siūlė Sandėlio vietoje buvusi statini (metalinių konstrukcijų konteinerius) pirkti, lvg būtų šio statinio savininkė, parodydama Sandėli jo buvimo vietoje, pateikdama Sandėlio dokumentus, atlikdama jo vertinimą. Teismo vertinimu, ieškovė nepateikė įrodymų, kurie sudarytų pakankamą pagrindą pripažinti, jog sudarydama ginčijamą sutartį ieškovė buvo nesąžiningais atsakovės veiksmais apgauta.
14. Konstatuota, kad byloje nepateikta įrodymų, sudarančių pagrindą pripažinti įrodytomis aplinkybėmis, jog atsakovė aktyviais veiksmais tyčia klaidindama ieškovę kaip savininkę siūlė pirkti trečiajam asmeniui L. O. komercinei firmai priklausančius metalinių konstrukcijų konteinerius, ėmėsi aktyvių veiksmų, kad įtikintų ieškovę, jog metalinių konstrukcijų konteineriai yra pirkimo–pardavimo sutartimi įsigyjamas pastatas – Sandėlis, jog sandoriui sudaryti reikalinguose dokumentuose buvo nurodyta, kad bus parduodami metalinių konstrukcijų konteineriai, kurie priklauso kitiems asmenims.
15. Aplinkybės, kad ieškovės atstovas, sudarydamas pirkimo–pardavimo sutartį, patvirtino savo parašu, jog susipažino su daiktų nuosavybės dokumentais, daiktus charakterizuojančiais duomenimis, nurodytais Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, kad turėjo galimybę atlikti ir atliko daiktų techninį ir teisinį patikrinimą, įvertino daiktų teisinį ir techninį statusą, faktinę būklę, sudarė pagrindą teismui padaryti išvadą, kad ieškovė turėjo teisę ir galimybę įsitikinti, ar faktiškai esamas parduodamas turtas atitinka Nekilnojamojo turto registro duomenis.
16. Teismas vertino, kad ieškovė, susipažinusi su Sandėlio nuosavybės dokumentais, charakterizuojančiais duomenimis, nurodytais Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, kurioje nurodyti skirtingi Sandėlio charakterizuojantys duomenys, pirkimo–pardavimo sutartimi ir Nekilnojamojo turto registro išrašu, kuriuose nurodoma, kad nuomos pajamų už šį sandėlį nėra gaunama, taip pat apžiūrėjusi daiktą faktiškai vietoje, matydama, jog ten yra biuras, dirba žmonės, jog faktiškai statinys daugiau nei du kartus didesnis, nei nurodytas pirkimo–pardavimo sutartyje (105 kv. m ir 40,26 kv. m), elgdamasi atidžiai ir rūpestingai, turėjo galimybę suprasti ir įsitikinti, kokios būklės faktiškai yra parduodamas Sandėlis, kurio unikalus daikto (*duomenys neskelbtini*), ir pareikšti atsakovei kaip pardavėjai pretenzijas dėl bet kokios daikto neatitikties pirkimo–pardavimo sutarties sąlygoms, tačiau to nepadarė. Dėl to padaryta išvada, kad savo elgesiu ir veiksmais ginčijamo sandorio pagrindu daiktą įsigijęs asmuo patvirtino, jog įgytas daiktas atitinka šalių suderintas sandorio sąlygas ir reikalavimus.
17. Teismas pripažino, kad nei Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, nei Nekilnojamojo turto registro išrašė esantys duomenys neatitiko pirkimo–pardavimo sutartyje išdėstytų sąlygų. Ieškovė nebuvo pakankamai atidi ir rūpestinga, pasirašydama pirkimo–pardavimo sutartį, nesiėmė priemonių, kad ši būtų patikslinta. Tačiau teismas konstatavo, kad nėra įrodyta, jog netikslūs charakterizuojantys duomenys atsirado dėl atsakovės tyčinių nesąžiningų veiksmų, padarytų siekiant suklaidinti ieškovę kaip pirkimo–pardavimo sandorio šalį, todėl nėra pagrindo sandorį pripažinti negaliojančiu dėl apgaulės.
18. Teismo vertinimu, įsigyjant nekilnojamąjį turtą už 1 100 000 Eur, tik daiktų kieki patikrinimas, nevertinant daiktų faktinės padėties atitikties daiktų nuosavybės dokumentams, daiktus charakterizuojantiems duomenims, nurodytiems Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, vertinant atidus ir rūpestingo verslininko standarto prasme, nebūtų pakankamas.
19. Pažymėta, kad, priešingai nei įrodinėja ieškovė, ieškovės pateikta 2018 m. vasario 1 d. PVM sąskaita faktūra Nr. TT884353, kurioje nurodyta pastato – Sandėlio, kurio unikalus daikto numeris (*duomenys neskelbtini*), 147 969 Eur kaina, neįrodo, jog tai buvo šalių nurodyto Sandėlio sutarta kaina, kadangi pagal Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 30 dalį PVM sąskaita faktūra yra dokumentas, kuriuo įforminamas prekių tiekimas arba paslaugų teikimas, taip pat avanso sumokėjimas, bet ji neįtvirtina parduodamo objekto kainos.
20. Atsižvelgdamas į tai, kad pirkimo–pardavimo sutartyje nurodyta Sandėlio vidutinė rinkos vertė – 3370 Eur, fizinis nusidėvėjimas – 68 proc., Nekilnojamojo turto registro duomenimis, Sandėlio vidutinė rinkos vertė – 3910 Eur, fizinis nusidėvėjimas – 65 proc., susitarimas dėl 147 969 Eur kainos neatitiktų protingumo, sąžiningumo principų.
21. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės UAB „Padremas“ apeliacinį skundą, 2022 m. kovo 31 d. sprendimu Klaipėdos apygardos teismo 2021 m. gegužės 4 d. sprendimą panaikino ir priėmė naują sprendimą – ieškinį patenkino iš dalies: sumažino ieškovės UAB „Padremas“ iš atsakovės UAB „Tilžės turgus“ pagal 2018 m. vasario 8 d. pirkimo–pardavimo sutartį įgyto Sandėlio kainą nuo 147 969 Eur iki 20 715,66 Eur; priteisė ieškovei UAB „Padremas“ iš atsakovės UAB „Tilžės turgus“ 127 253,34 Eur kainos skirtumą už Sandėlį.
22. Kolegija nesutiko su ieškove, kad ji įsigijo fiziškai neegzistuojantį daiktą, kuris negali būti pirkimo–pardavimo sutarties dalyku. Byloje nustatyta, kad Sandėlio pamatai objektyviai egzistuoja, šiam daiktui priskirtas identifikacinis, žymėjimo plane numeriai. To, kad ieškovės įsigyto Sandėlio fizinė būklė neatitinka pirkimo–pardavimo sutartyje ir Nekilnojamojo turto registre nurodytų parduodamo daikto duomenų, nepakanka konstatuoti, jog ieškovė įsigijo neegzistuojantį objektą, ir sandorio dalis dėl Sandėlio turėtų būti pripažinta negaliojančia remiantis [CK 6.305, 6.306 straipsnių](#) pažeidimu ([CK 1.80](#) straipsnis).
23. Byloje nustatyta, kad ieškovė kaip vieną iš esminių suklaidinimo aplinkybių nurodo atsakovės užsakymu 2018 m. sausio 11 d. atliktą Turto vertinimo ataskaitą, kurioje Sandėlis buvo aprašytas toks, koks jis buvo ataskaitos rengimo, pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo metu, t. y. su metalinėmis konstrukcijomis ant betoninių pamatų. Vykstant šalių deryboms dėl nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo, atsakovė ieškovei pateikė šią ataskaitą kaip parduodamo turto vertės patvirtinimą. Taigi, ieškovė siekė įsigyti tokios fizinės būklės Sandėlį, kokios jis užfiksuotas Turto vertinimo ataskaitoje. Kolegija pažymėjo, kad Turto vertinimo ataskaitos nepakanka pripažinti, jog atsakovė apgavo ieškovę dėl parduodamo Sandėlio savybių. Šalių sudarytos Sutarties 6.9 punktu pirkeja (ieškovė) patvirtino, kad iki šios sutarties pasirašymo turėjo galimybę apžiūrėti ir apžiūrėjo daiktus jų buvimo vietoje, susipažino su daiktų nuosavybės dokumentais, daiktus charakterizuojančiais duomenimis, nurodytais Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė. Kolegija vertino susiklosčiusią situaciją kaip pirkimo–

pardavimo sandorio šalių netinkamą komunikaciją dėl Sandėlio fizinės būklės, tačiau ji negali būti vertinama kaip atsakovės tyčinis ieškovės suklaidinimas dėl perkamo Sandėlio savybių.

24. Kolegija nurodė, kad tai, jog byloje nenustatytas pagrindas pirkimo–pardavimo sandorio dalį dėl Sandėlio įsigijimo pripažinti negaliojančia, neužkerta kelio ieškovės turtinius interesus šiame ginče apginti, taikant kitą materialiosios teisės institutą – pirkėjo teisių užtikrinimą dėl netinkamos kokybės daikto įsigijimo. Nagrinėjamu atveju ieškovė pateiktu ieškiniu siekia susigrąžinti sumokėtas lėšas už Sandėlį, kadangi Sandėlis neatitiko ieškovės lūkesčių, buvusių perkant šį daiktą, ji negali juo naudotis pagal paskirtį.
25. Nustatyta, kad nagrinėjamu atveju ieškovė nebuvo informuota, jog išliko tik perkamo Sandėlio pamatai. Atsakovė pateikė ieškovei Turto vertinimo ataskaitą, kurioje Sandėlis buvo apibūdintas kaip objektas su metalinių konstrukcijų sienomis, stogu. Atsakovė, grįsdama savo poziciją dėl ieškovės reikalavimų deklaratyvumo, siekė įrodyti faktus, patvirtinančius ieškovės suvokimą, kad ji perka tik Sandėlio pamatus, bet ne ant pamatų pastatytą metalinę konstrukciją. Pagal [CK 6.399 straipsnyje](#) nustatytą išimtį ir ginčo pobūdį kolegija nusprendė, kad ieškovės teisės bus realiai apgintos, taikant [CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalies 2 punkte nustatytą pirkėjo teisių gynimo būdą – atsakovei sumokėtos kainos už įsigytą Sandėlį sumažinimą.
26. Ieškovė su ieškiniu pateikė 2018 m. vasario 1 d. PVM sąskaitą faktūrą dėl Sandėlio, kurį pati atsakovė įvertino 147 969 Eur. Ieškovė pateikė banko sąskaitos išrašą, patvirtinantį, kad 2018 m. vasario 5 d. 1 100 000 Eur pavedimas buvo atliktas šio dokumento pagrindu. Pati atsakovė pagal 2012 m. lapkričio 23 d. pirkimo–pardavimo sutartį, sudarytą su UAB „Sergorus“, ginčo sandėlį įsigijo už panašią kainą – 149 443,93 Eur (516 000 Lt). Tai leido kolegijai padaryti išvadą, kad ieškovės pateiktoje PVM sąskaitoje faktūroje Nr. TT884353 nurodyta Sandėlio 147 969 Eur vertė yra kainą, kurią pagal šalių susitarimą ieškovė sumokėjo atsakovei už Sandėlį. Atsakovės veiksmai, naikinant PVM sąskaitas faktūras ir išrašant naujus buhalterinės apskaitos dokumentus, vertinami kaip bandymas apsiginti nuo jai pareikštų reikalavimų ir nepaneigiantys apeliacinės instancijos teismo konstatuotos išvados.
27. Pagal nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo teismo ekspertizės duomenis, išlikusių Sandėlio pamatų konstrukcinių elementų ir įrangos lyginamasis svoris sudaro 14 proc., likę 86 proc. sudaro pastato konstrukciniai elementai, atmetus pamatus (14 proc.). Nustačiusi, kad ieškovė įsigytą Sandėlį suprato kaip betoninių pamatų ir metalinės konstrukcijos vientisą objektą, bei esant įrodytam ieškovės ketinimui įsigyti tokį Sandėlį, kolegija padarė išvadą, jog ieškovės sumokėtą Sandėlio kainą yra teisinga ir protinga mažinti 86 proc. (14 proc. sudaro išlikę pamatai) ir šią sumą priteisti ieškovei kaip nepagrįstai sumokėtą atsakovei už nusipirktą ginčo objektą. Taigi, apskaičiavus mažintą kainą, ieškovei priteistina suma sudarė 127 253,34 Eur.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

28. Kasaciniu skundu atsakovė UAB „Tilžės turgus“ prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 31 d. sprendimą ir palikti galioti Klaipėdos apygardos teismo 2021 m. gegužės 4 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

28.1. Teismas pažeidė [CPK 320](#) straipsnyje įtvirtintas bylos nagrinėjimo apeliacinėje instancijoje ribas, išėjo iš ribų nesuteikdamas proceso šalims teisės pasisakyti, taip pat visiškai neargumentavo išėjimo iš ribų priežasčių, nors šioje byloje nebuvo viešojo intereso, nebuvo nagrinėjami klausimai, susiję su visuomenės, valstybės teisėmis ar teisėtais interesais. Teismo sprendimu pritaikytos teisinės pasekmės konceptualiai skyrėsi nuo proceso šalių siektos teisinių santykių pabaigos. Ieškovė ieškiniu siekė, kad Sutarties dalis dėl Sandėlio būtų pripažįstama negaliojančia ir būtų taikoma restitucija, o teismas priėmė visiškai skirtingą sprendimą: pritaikė [CK](#) įtvirtintas pirkimo–pardavimo sutarties, daikto kokybės normas ir [CK 6.334](#) straipsnyje įtvirtintus pirkėjo teisių gynimo būdus – kainos sumažinimą. Taigi, šiuo atveju bylos baigtis net neatitiko ieškovės valios – visiško Sutarties dalies pripažinimo negaliojančia – Sutartis buvo palikta galioti, ieškovei iš atsakovės priteista dalis sumokėtos kainos už Sandėlį. Šiuo atveju abi proceso šalys buvo atstovaujamos profesionalių teisininkų – advokatų, kurie pasirinko proceso dalyviams tinkamiausią teisių gynimo būdą – reikalavimą pripažinti sandorį negaliojančiu. Teismui nusprendus išeiti už apeliacinio skundo ribų, privaloma apie tokį sprendimą pranešti ir suteikti teisę proceso dalyviams pasisakyti dėl tokio teismo sprendimo, pateikti paaiškinimus dėl [CK 6.334](#) straipsnyje nustatytų teisės gynimo būdų taikymo, daikto kokybės, pirkėjo atidumo principo taikymo ir kt. Šios teisės nesuteikimas daro teismo sprendimą negaliojantį. Draudimas priimti siurprizinį teismo sprendimą kyla ir iš Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos (toliau – ir Konvencija) 6 straipsnio.

28.2. Teismas netinkamai pritaikė [CK 6.334](#) straipsnyje nustatytą pirkėjo teisių gynimo būdą, nes nenustatė ir ieškovė neįrodė netinkamos daikto kokybės. Šiame straipsnyje įtvirtinti pirkėjo teisių gynimo būdai, viena vertus, yra siejami su paties pirkėjo valia ginti savo teises dėl netinkamos kokybės daikto perdavimo ir, kita vertus, yra siejami su paties daikto aptarta kokybe ir pirkėjo apdairumu. Šiuo sprendimu teismas pakeitė ieškovės valią, nes ieškovė niekada neįrodinėjo netinkamos Sandėlio būklės. Byloje nenustatinėta Sandėlio kokybės būklė ar Sutarties šalių valia, kokios būklės Sandėlis turėjo būti. Byloje nustatyta, kad ieškovė buvo apžiūrėjusi visą Sutarties objektą – sklypą, taip pat nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ekspertizėje buvo nurodyta, kad Sandėlio baigtumas yra tik 14 proc., tai reiškia, jog teismas netinkamai įvertino aplinkybę, kad tariami daikto trūkumai buvo akivaizdūs, todėl šiuo atveju atsakovės atsakomybė nekyla ([CK 6.333 straipsnio](#) 2 dalis). Bylos aplinkybių visuma rodo, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai nustatinėjo Sandėlio kokybę ir netinkamai nusprendė, kad atsakovė yra atsakinga už tai, kad Sandėlis buvo tik 14 proc. baigtumo: pagal nustatytas faktines aplinkybes akivaizdu, jog jo trūkumai buvo išaiškinti, todėl buvo akivaizdūs.

28.3. Apeliacinės instancijos teismas pažeidė sutarčių aiškinimo taisykles, nes netinkamai aiškino Sutarties 6.9 punktą ir netinkamai įvertinęs aplinkybes nustatė, kad ieškovė tikėjosi nusipirkti sklypą su 100 proc. baigtumo ginčo objektu – Sandėliu. Pirmosios instancijos teismas byloje pagrįstai nustatė, kad ieškovė, sudarydama Sutartį, atliko teisinį, techninį patikrinimą, o tai reiškia, jog ieškovė žinojo arba turėjo žinoti apie Sandėlio būklę, trūkumus. Sutarties 6.9 punkte nustatyta, kad ieškovė apžiūrėjo Sutarties objektą, susipažino su visais dokumentais ir neturi jokių pretenzijų. Šiuo atveju tiek aiškinant Sutartį objektyviai ieškovė prisiėmė riziką pasirašiusi Sutarties 6.9 punktą, tiek aiškinant Sutartį subjektyviai prisiėmė riziką atlikusi Sutarties objekto apžiūrą, žinodama apie trečiųjų asmenų nuosavybės teise esančius jūrinius konteinerius sklype. Teismas taip pat nustatė netinkamą Sandėlio kainą bei atitinkamai kainą netinkamai sumažino. Pažymėta, kad pagal byloje atliktą ekspertizę reali Sandėlio kainą (vertė) yra maksimaliai 4600 Eur, todėl apeliacinės instancijos teismo sprendimas, kuriuo Sandėlio kainą įvardyta kaip 147 969 Eur, neatitinka byloje nustatytų aplinkybių ir turėtų būti panaikintas ir šiuo pagrindu.

29. Ieškovė UAB „Padreimas“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti ir palikti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 31 d. sprendimą nepakeistą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

29.1. Nuo ieškinio pateikimo teismui ieškovė įrodinėjo, kad atsakovė pardavė nugriautą pastatą, o atsakovė siekė įrodyti, kad pastatas egzistuoja, vėliau įrodinėjo, kad jis buvo nugriautas pačios ieškovės, po to pripažino, jog pastatas buvo nugriautas iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo. Byloje atsakovės iniciatyva atlikus ginčo objekto ekspertizę ir nustačius, jog likę 14 proc. pastato, atsakovė laikėsi pozicijos, jog būtent dėl tokios kokybės statinių šalys susitarė, t. y. būtent tos aplinkybės, dėl kurių dabar, kaip teigė pati atsakovė, ji negalėjo pasisakyti proceso metu. Ieškovės pareikšto reikalavimo vertinimą apeliacinės instancijos teismas atliko ne dėl naujų ir iki tol dalyvaujantiems byloje asmenims nežinomų teisinių pagrindų ar faktų, bet įvertino žinomus faktus ir aplinkybes, dėl kurių šalys pasisakė

ties pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teismuose. Kai teismas, sprenddamas ginčą pagal nustatytas byloje faktines aplinkybes, nurodo teisinius argumentus arba taiko teisės normas, kuriais nesiremia šalys ar dalyvaujantys byloje asmenys, tai nėra ieškinio pagrindo keitimas ir byloje pareikštų reikalavimų peržengimas. Bylą nagrinėjančiam teismui priklauso prerogatyva kvalifikuoti ginčo teisinius santykius, todėl kasacinio skundo argumentai, jog priimtas siurprizinis sprendimas peržengiant apeliacinio skundo ribas, yra nepagrįsti. Be to, atsakovės prašymu byloje buvo paskirta ginčo objekto ekspertizė, siekiant įrodyti, jog dalis ginčo objekto egzistuoja. Dėl to darytina išvada, kad ginčo objekto kokybės aplinkybės buvo ginčo nagrinėjimo dalykas.

- 29.2. Atsakovės keliama klausimai, susiję su Sutarties turinio ir jos sąlygų aiškinimu, yra fakto klausimai, kurių kasacinis teismas nenagrinėja. Remiantis liudytojų parodymais, byloje išsiaiškinta, kad Sutarties dalykas (ginčo sandėlis) pardavimo metu pačioje pirkimo–pardavimo sutartyje buvo apibrėžtas taip, jog neatitiko realių faktinių aplinkybių, buvusių sandorio sudarymo metu, t. y. Sutarties dalykas yra objektas, kurio reali būklė buvo kita, nei nurodė atsakovė. Aplinkybės, jog ginčo sandėlis buvo nugriautas dar 2016 m., paaiškėjo tik bylos nagrinėjimo metu. Atsakovės atstovo R. P. paaiškinimai, jog jis gali atstatyti Sandėlį, tik patvirtina, jog buvo tartasi dėl Sandėlio pastato pardavimo, o ne dėl Sandėlio pamatų pardavimo. Bylos nagrinėjimo metu ieškovė nurodė, jog viena iš esminių aplinkybių, kuri ją suklaidino, buvo ta, kad ieškovei atsakovė prieš sandorio sudarymą pateikė 2018 m. sausio 11 d. UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą, kurioje ginčo objektas yra fiksuotas toks, koks jis buvo pristatomas pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu. Ta aplinkybė, jog turto vertintojui buvo pateikti klaidingi duomenys ir dėl to turto vertinimo ataskaitoje buvo klaidingi ginčo Sandėlio duomenys, o atsakovė nesiekė šių duomenų ištaisyti, paneigia atsakovės poziciją, kad ji prieš sandorio sudarymą informavo ieškovę apie tai, jog Sandėlio antžeminės dalies nėra, o likę tik jo pamatai. Atsakovės pozicija dėl sutarties dalyko apimtį keičiasi bylos nagrinėjimo metu nuo tvirtinimo, jog Sandėlis buvo nugriautas jau po pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, iki pripažinimo, jog Sandėlis vis dėlto buvo nugriautas iki sandorio sudarymo. Taigi byloje aplinkybė, jog ginčo objektas buvo parduotas ne tokios kokybės, dėl kurios šalys tarėsi, yra nustatyta ir jos nustatinėti iš naujo nėra pagrindo. Kasacinio skundo teiginiai neatitinka byloje nustatytų aplinkybių, pvz., teigiama, kad ginčo objekto baigtumas sandorio sudarymo metu buvo 14 proc., nors sandoryje nurodytas 100 proc.; tvirtinama, jog sutarta ginčo objekto vertė buvo 4600 Eur, o byloje yra rašytiniai įrodymai, jog atsakovės išrašytoje sąskaitoje nurodyta ginčo objekto kaina – 147 969 Eur. Egzistuojanti disproporcija tarp pamatų likučių vertės (690 Eur) ir sumokėtos kainos už pamatus (147 969 Eur) aiškiai liudija, jog pirkėjo valia sandorio sudarymo metu susiformavo būtent vertinant aplinkybes, jog Sandėlis realiai yra, ir priimant sprendimą Sandėlį įsigyti, o ne pirkti pamatus, kurių faktas ir vertė apskritai nustatyti tik ginčo metu.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl teisės į teisminę gynybą įgyvendinimo esminių principų ir tvarkos

30. [CPK](#) 5 straipsnyje įtvirtintas konstitucinis teisminės gynybos prieinamumo principas suteikia galimybę kiekvienam suinteresuotam asmeniui įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą, kad būtų apginta pažeista ar ginčijama jo teisė ar įstatymų saugomas interesas. Ši asmens teisė nėra absoliuti ir negali būti aiškinama kaip asmens galimybė kreiptis į teismą bet kokių būdu. Kaip ir bet kuri kita subjektinė teisė, teisė kreiptis į teismą teisminės gynybos įgyvendinama [CPK](#) nustatyta tvarka, laikantis įstatyme įtvirtintų ieškinio pareiškimo procesinės tvarkos, jo formos ir turinio reikalavimų.
31. Teisės į teisminę gynybą tinkamas įgyvendinimas tiesiogiai koreliuoja su pamatiniais civilinio proceso teisės principais – dispozityvumo, proceso šalių lygiateisiškumo ir rungimosi. [CPK](#) 13 straipsnyje nustatytas dispozityvumo principas, kuris taikomas visose civilinio proceso stadijose, reiškia, jog asmuo, manantis, kad jo teisės pažeistos, tik pats sprendžia, ar ginti pažeistą teisę ir kokią pažeistų teisių gynimo būdą pasirinkti, t. y. asmuo, suformuluodamas ieškinio pagrindą ir dalyką, nustato teisinio nagrinėjimo objektą ir ribas. Teismas, vykdydamas savo pareigą teisingai išspręsti bylą, nustatyti subjektinės teisės pažeidimą ir ją ginti ([CPK 2 straipsnis](#)), privalo, neperžengdamas asmens ieškiniu nustatytų ribų, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, išsamiai, visapusiškai ir objektyviai ištirti bei įvertinti konkrečios bylos faktus, atskleisti bylos esmę ir sprendimu nustatyti, ar pareiškusio ieškinį asmens teisės, įstatymu saugomi interesai pažeisti ir kokių teisiniu būdu jie ginti (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. gegužės 17 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-217/2010](#); 2021 m. gegužės 28 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-136-916/2021](#) 29 punktą).
32. Aiškindamas ir taikdamas teisės normas, reglamentuojančias reikalavimus ieškinio elementams (dalykui ir pagrindui), Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad ieškinio dalykas – tai materialinis teisinis reikalavimas, ieškovo pasirinktas pažeistų ar ginčijamų teisių gynimo būdas. Ieškovas turi teisę ir pareigą pasirinkti bei tiksliai suformuluoti ieškinio dalyką, t. y. suformuluoti jį taip, kad būtų aišku, kokio materialinio teisinio rezultato siekiama iškeliant bylą, nes būtent ieškinio dalyko (ir pagrindo) tinkamas suformulavimas užtikrina tinkamą teisės kreiptis į teismą įgyvendinimą, leidžia apibrėžti bylos teisinio nagrinėjimo ribas ir sudaro pagrindą įstatymo nustatytu ir ieškovo pasirinktu būdu apginti pažeistas teises (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-272-1075/2021, 23 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
33. Ieškinio dalyko nurodymą ieškinyje, be kita ko, nulemia įstatymų nustatyti civilinių teisių gynimo būdai. Civilinių teisių gynimo būdai – tai materialiojo teisinio pobūdžio reikalavimai, reiškiami asmens, kurio teisės pažeistos arba kuriam gresia jų pažeidimo pavojus, ir skirti pažeistoms civilinėms teisėms apginti arba civilinių teisių pažeidimui išvengti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-425/2012](#)). Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad nurodant ieškinio dalyką kiekviename ieškinyje turėtų būti aiškiai nurodyta asmens teisė arba įstatymų saugomas interesas, kuriuos, į teismą besikreipiančio asmens nuomone, reikėtų ginti. Neprivaloma savo reikalavimo teisiškai kvalifikuoti, pakanka, kad į teismą besikreipiantis asmuo nurodytų, ko ir kokia apimtimi jis prašo iš teismo, tačiau bet kokių atveju ieškinio dalykas turi būti suformuluotas aiškiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. balandžio 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-95-403/2021](#), 20 punktas).
34. Asmuo, kuris mano, kad jo civilinės teisės yra pažeistos, savo nuožiūra gali pasirinkti teisės gynimo būdą (būdus) bei atitinkamai suformuluoti

savo ieškinio reikalavimą (reikalavimus), t. y. gali prašyti teismo taikyti vieną ar iš karto kelis civilinės teisės gynimo būdus, jeigu įstatymuose nenustatyta konkretaus tos civilinės teisės gynimo būdo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 14 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-7-120-701/2022](#) 56 punktą).

35. Ieškinio pagrindas – tai aplinkybės, patvirtinančios ieškovo subjektinę teisę ir reikalavimo pagrįstumą. Ieškovo reikalavimas atsakovui išplaukia iš konkretaus teisinio santykio, iš subjektinės ieškovo teisės. Taigi ieškinio faktinį pagrindą sudaro aplinkybės, kuriais grindžiamas ieškovo reikalavimas (ieškinio dalykas). Tai faktai, su kurių (ne)buvimu teisės aktai sieja teisinių santykių atsiradimą, pasikeitimą arba pasibaigimą, tokie, kaip, pvz., sutarties sudarymas, sandorio negaliojimas, žalos padarymas, turto įgijimas be pagrindo, netinkamos kokybės daikto pardavimas ir pan. Nors [CPK](#) nenustatytas reikalavimas, kad į teismą besikreipiantis asmuo nurodytų įstatymus, kuriais grindžia savo reikalavimus, t. y. teisiškai kvalifikuotą ginčą, tačiau faktai juridinę reikšmę įgauna tik tuo atveju, jei būtent su jais materialiosios teisės normos, reglamentuojančios ginčo teisinį santykį, sieja juridinių faktų atsiradimą, t. y. šalis siejančių teisinių santykių atsiradimą, pasikeitimą, pasibaigimą. Vadinas, ieškovas, ieškinyje nurodydamas esminius faktus, pasirinkdamas taikytiną jo teisių gynimo būdą, turi atsizvelgti ir į atitinkamas materialiosios teisės normas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. spalio 27 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-440-687/2016](#) 16 punktą; 2021 m. lapkričio 4 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-272-1075/2021 22 punktą).
36. Tiksliai ir suprantamai suformuluotas ieškinio dalykas ir pagrindas ne tik leidžia teismui tinkamai pasirengti bylos nagrinėjimui, bet yra reikšmingas ir atsakovo bei kitų dalyvaujančių byloje asmenų teisių įgyvendinimui, nes nuo ieškinio dalyko ir pagrindo formulavimo priklauso jų atsikirtimų į ieškinį turinys, nustatytinoms aplinkybėms patvirtinti teiktini įrodymai. Ieškovui savo pareigos tinkamai neįvykdžius, ribojama atsakovo teisė gintis nuo jam pareiktų reikalavimų. Dėl to aiškus ieškinio dalyko suformulavimas ir faktinio pagrindo išdėstymas yra šalių lygiateisiškumo ir rungimosi principų tinkamo įgyvendinimo prielaida (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-223-421/2019, 14 punktas).
37. Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – ir EŽTT) akcentuojama, kad šalių procesinio lygiateisiškumo principas, esantis sudėtinė platesnio teisės į tinkamą bylos išnagrinėjimą principo dalimi, reikalauja, jog kiekviena šalis turėtų prieinamą galimybę pristatyti savo bylą tokiu būdu, kuris nepastatytų jos į žymiai nepalankesnę padėtį, palyginus su oponentu (žr., pvz., EŽTT 2001 m. birželio 7 d. sprendimo byloje *Kress prieš Prancūziją*, peticijos Nr. 39594/98, par. 72). Siekiant užtikrinti teisę į teisingą bylos nagrinėjimą, įtvirtintą Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 6 straipsnio 1 dalyje, būtina šalims suteikti galimybę pasisakyti dėl pateiktų argumentų (žr., pvz., EŽTT 2008 m. lapkričio 25 d. sprendimo byloje *Švenčionienė prieš Lietuvą*, peticijos Nr. 37259/04, par. 24).

Dėl teismo sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo kontrolės apeliacinės instancijos teisme

38. Apeliacinio proceso paskirtis – patikrinti neįsiteisėjusio pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumą ir pagrįstumą ([CPK 301 straipsnis](#)).
39. [CPK](#)
- 320 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka ribas sudaro apeliacinio skundo faktinis ir teisinis pagrindas bei absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų patikrinimas. Ši nuostata reiškia, kad bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka apimtį ir ribas nustato apeliacinį procesą inicijavęs asmuo (apeliantas) ir apeliacinės instancijos teismas yra saistomas apeliaciniame skunde nurodytų argumentų bei neturi aiškintis aplinkybių ir faktų, kurių neprašo nustatyti apeliantas.
40. Pagal [CPK](#) 320 straipsnio 2 dalį, apeliacinės instancijos teismas nagrinėja bylą neperžengdamas apeliaciniame skunde nustatytų ribų, išskyrus atvejus, kai to reikalauja viešasis interesas ir neperžengus skundo ribų būtų pažeistos asmens, visuomenės ar valstybės teisės ir teisėti interesai; apie ketinimą peržengti apeliacinio skundo ribas teismas praneša dalyvaujantiems byloje asmenims; apeliacinės instancijos teismas *ex officio* (pagal pareigas) patikrina, ar nėra šio [CPK](#) 329 straipsnyje nustatytų absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų.
41. [CPK](#)
- 320 straipsnyje įtvirtintas visuotinai pripažintas civilinio proceso teisės principas *tantum devolutum quantum appellatum* (vertinama tai, dėl ko kreiptasi, dėl ko pateikta apeliacija), kuris, *inter alia* (be kita ko), reiškia tai, jog apeliacinės instancijos teismas turi tikrinti bei vertinti tik apskųstos pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies teisėtumą bei pagrįstumą ir neturi tikrinti bei vertinti, ar teisėtos ir pagrįstos yra tos sprendimo dalys, kurios nebuvo apskųstos apeliacine tvarka; be to, apeliacinės instancijos teismas neturi savo iniciatyva išplėsti apeliacinio skundo argumentų sąrašo irintis analizuoti tokių argumentų, kurie apeliaciniame skunde nėra nurodyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-311-415/2016, 21 punktas; 2022 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-132-403/2022, 29 punktas).
42. Draudimas išeiti už apeliacinio (atskirojo) skundo ribų yra dispozityvumo principo, be kita ko, reiškiančio, kad teismas nekelia bylos savo iniciatyva, o bylos nagrinėjimo teisme ribas apibrėžia ginčo šalys, išraiška apeliaciniame procese (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-220-687/2016, 37 punktas). Procesą apeliacinės instancijos teisme inicijuoja būtent apeliantas, paduodamas apeliacinį (atskirąjį) skundą ir tokiu būdu apibrėždamas ginčo nagrinėjimo apeliacinės instancijos teisme ribas, kurių apeliacinės instancijos teismas neturi teisės peržengti.
43. Taigi, pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumas ir pagrįstumas apeliacine tvarka tikrinamas atsizvelgiant į reikšmingas faktines aplinkybes, buvusias nagrinėjimo (tyrimo ir vertinimo) dalyku pirmosios instancijos teisme, pagal visus apeliaciniame skunde nurodytus argumentus tiek fakto, tiek ir teisės klausimais, be teisėto pagrindo neperžengiant apeliacinio skundo ribų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-274/2014). Kai tai įeina į bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka ribas, apeliacinės instancijos teismas privalo iš naujo įvertinti įrodymus, patikrinti, ar pirmosios instancijos teismas, priimdamas sprendimą, tinkamai nustatė faktines bylos aplinkybes ir rėmėsi aplinkybėmis, kurios buvo įrodytos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-231/2008](#); 2020 m. liepos 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-219-701/2020, 48 punktas). Apeliacinės instancijos teismas, tikrindamas pirmosios instancijos teismo sprendimo teisėtumą ir pagrįstumą, turi pasisakyti dėl apeliacinio skundo argumentų, kurie patenka į bylos nagrinėjimo dalyką, atskleidžia ginčo esmę ir yra reikšmingi bylos teisiniam rezultatui (Lietuvos Aukščiausiojo

Teismo 2013 m. spalio 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-484/2013](#); 2020 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-196-421/2020](#), 39 punktas).

44. Išėjimas už apeliacinio skundo ribų yra tada, kai teismas pakeičia ar panaikina žemesnės instancijos teismo sprendimą dėl teisiskai reikšmingų faktinių pagrindų, kuriais apeliaciniame skunde nesiremiam, ir įstatymas nesuteikia galimybės išeiti už apeliacinio skundo ribų tuo klausimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-237/2008).
45. Draudimas teismui priimti siurprizinį, t. y. bylos šaliai netikėtą, sprendimą ne kartą buvo akcentuotas kasacinio teismo praktikoje. Teismo procesinis sprendimas (ar jo dalis) gali būti pripažįstamas siurpriziniu, jei jis grindžiamas argumentais ir įrodymais, apie kuriuos ginčo šaliai nebuvo žinoma ir ji neturėjo galimybės dėl jų pasisakyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-58-823/2022](#), 45 punktas). Šis draudimas siejamas su Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudencija dėl teisės į teisingą teisimą, iš kurios matyti, kad Konvencijos 6 straipsnio požiūriu gali kilti Konvencijoje įtvirtintų teisių pažeidimo pavojus, kai teismai, nagrinėdami bylas, priima siurprizinius sprendimus tiek įrodymų tyrimo ir vertinimo, tiek teisės taikymo aspektu. Pagal Konvencijos 6 straipsnyje įtvirtintą teisingo bylos nagrinėjimo koncepciją šalys turi teisę į rungtynišką procesą, reiškiančią, kad jos privalo turėti galimybę ne tik pateikti įrodymus savo reikalavimams pagrįsti, bet taip pat teisę žinoti ir komentuoti visus įrodymus ar pastabas, pateiktus siekiant paveikti teismo sprendimą (žr. 1997 m. vasario 18 d. sprendimo byloje *Nideröst-Huber prieš Šveicariją*, peticijos Nr. 18990/91, 24 punktą; 2001 m. gegužės *K. S. prieš Suomiją* 31 d. sprendimo byloje, peticijos Nr. 29346/95, 21 punktą; 2014 m. kovo 3 d. sprendimo byloje *Duraliyski prieš Bulgariją*, peticijos Nr. 45519/06, 30 punktą; kt.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-7-74-313/2017](#), 68 punktas).

Dėl teismo atliekamo ginčo teisinio kvalifikavimo ir šalių suformuotų bylos nagrinėjimo ribų santykio

46. Kasacinio teismo praktikoje nuosekliai pasisakoma, kad teisinė ginčo kvalifikacija, teisės normų aiškinimas ir taikymas šalių faktiniams santykiams yra bylą nagrinėjančio teismo prerogatyva. Teisinė kvalifikacija nėra savitikslių, neskirta vien tik atitinkamoms teisės normoms pritaikyti; jos tikslas – identifikuoti teisinius santykius tam, kad ginčas būtų teisingai išspręstas taikant būtent konkrečius teisinius santykius reguliuojančias teisės normas. Teisinės kvalifikacijos tikslas – nustatyti, kokie teisiniai santykiai sieja ginčo šalis, ir, atitinkamai pritaikius šiuos santykius reglamentuojančias teisės normas, išspręsti ginčą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 26 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-135-381/2021 24 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Tinkamas įstatymo ginčui kvalifikuoti taikymas yra tiesiogiai įvardytas kaip vienas iš civilinio proceso tikslų (žr. [CPK](#) 2 straipsnį). Priklausomai nuo materialiojo teisinio santykio, iš kurio yra kildinamas konkretus civilinis ginčas, skiriasi civilinių teisių gynimo būdai ir jų taikymo sąlygos, todėl tinkamas ginčo santykio teisinis kvalifikavimas kartu yra būtinoji ir kitų civilinio proceso tikslų – ginti asmenų, kurių materialiosios subjektinės teisės ar įstatymų saugomi interesai pažeisti ar ginčijami, interesus ir kuo greičiau atkurti teisingą taiką tarp ginčo šalių – užtikrinimo sąlyga (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gegužės 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-154-313/2022, 17 punktas; 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 56 punktas).
47. Nors teismas turi pareigą tinkamai kvalifikuoti ginčo teisinius santykius ir pritaikyti faktinei situacijai aktualias teisės normas (teisinį ieškinio pagrindą), tačiau ši teismo pareiga nereiškia nei teismo teisės modifikuoti faktinį ieškinio pagrindą (kvalifikuoti kitas, nei nurodytas šalių, faktines aplinkybes), nei keisti ieškinio dalyką, įskaitant ieškovo pasirinktą teisių gynimo būdą, taip peržengiant pareikštus reikalavimus (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 2 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-328-248/2020](#) 21 punktą).
48. Kadangi bylos nagrinėjimo teisme ribas apibrėžia faktinis ieškinio (priešieškinio) pagrindas ir dalykas, būtent atsizvelgiant į šiuos elementus nustatyti, kas sudaro konkrečios bylos esmę, t. y. kokios teisės normos yra taikytinos ginčo santykiui ir kokios faktinės aplinkybės yra teisiskai reikšmingos sprendžiant tarp šalių kilusį ginčą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-123-823/2022, 31 punktas). Teismas, priimdamas sprendimą, negali peržengti ieškinio ribų, t. y. negali keisti nei ieškinio dalyko, nei ieškinio pagrindo ([CPK](#) 265 straipsnio 2 dalis). Šis reikalavimas yra susijęs ir su draudimu teismui priimti siurprizinį, t. y. bylos šaliai netikėtą, sprendimą. Teismai negali priimti siurprizinio sprendimo tiek įrodymų tyrimo ir vertinimo, tiek ir teisės taikymo aspektu.
49. Analogiškos taisyklės tiek dėl draudimo peržengti bylos nagrinėjimo ribas, tiek ir dėl draudimo priimti siurprizinį sprendimą iš esmės taikytinos ir bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme. Šiuo aspektu dispozityvios bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka specifika, lyginant su jos nagrinėjimu pirmosios instancijos teisme, yra tik ta, kad apeliacinės instancijos teismas bylą nagrinėja ne tik neperžengdamas apeliaciniame skunde ir atsiliepime į šį skundą nustatytų ribų (apeliacinio skundo faktinio ir teisinio pagrindo bei atsiliepimo į apeliacinį skundą faktinio ir teisinio pagrindo), išskyrus įstatymo nustatytas išimtis, bet ir bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme ribų, kurias šalys suformavo ieškinyje ir atsikirtimuose į ieškinį (priešieškinyje), nes apeliacinis skundas ir atsiliepimas į jį negali būti grindžiamas aplinkybėmis, kurios nebuvo nurodytos pirmosios instancijos teisme ([CPK 306 straipsnio](#) 2 dalis).
50. Tai reiškia, kad teismas (atitinkamai pirmosios ir apeliacinės instancijos), atlikdamas tarp šalių susiklosčiusių ir teismo nustatytų faktinių aplinkybių teisinį kvalifikavimą, negali išeiti už pareikšto ieškinio ribų (ieškinio, atsikirtimų į ieškinį, priešieškinio faktinio pagrindo ir šalių pasirinkto teisių gynimo būdo ribų), taip pat už šalių suformuotų apeliacijos ribų (apeliacinio skundo ir atsiliepimo į jį faktinio ir teisinio pagrindo ribų), išskyrus atvejus, kai įstatymas leidžia teismui atskirų kategorijų bylose peržengti ieškinio ribas ([CPK 265 straipsnio](#) 2 dalis) arba apeliacinės instancijos teismui – apeliacijos ribas nustčius pagrindą ginti viešąjį interesą ([CPK 320 straipsnio](#) 2 dalis). Priešingu atveju būtų priimtas siurprizinis šalims sprendimas ir pažeisti esminiai civilinio proceso teisės principai – dispozityvumo, rungimosi, lygiateisiskumo.

Dėl kasacinio skundo argumentų nagrinėjamoje byloje pagrįstumo

51. Šioje byloje ieškovė ieškiniu reikė reikalavimą pripažinti 2018 m. vasario 8 d. pirkimo–pardavimo sutarties, sudarytos tarp ieškovės ir

atsakovės, dalį, kuria pardavėjai parduotas Sandėlis, negaliojančia *ab initio* (nuo pradžių), remiantis [CK 1.80](#) ir [1.91](#) straipsniais, taikyti restituciją ir priteisti ieškovei iš atsakovės 147 969 Eur. Siekdama įrodyti savo reikalavimo pagrįstumą, ieškovė rėmėsi aplinkybėmis, kad, nutraukus nuomos sutartį, buvę nuomininkai išsikeldami išmontavo jiems priklausančią pastatą, kuris turėtų būti ieškovės įsigytas Sandėlis, konstrukciją ir ją išsivežė. Dėl to susiklostė tokia situacija, kad ieškovei pagal pirkimo–pardavimo sutartį realiai nebuvo parduotas Sandėlis, nors atsakovė, kaip pastato pardavėja, pinigus už Sandėlį gavo. Taigi atsakovė ieškovei pardavė tai, ko pati neturėjo, – trečiajam asmeniui priklausančią daiktą – metalinių konstrukcijų konteinerius. Todėl ieškovė įrodinėjo, kad, nesant pirkimo–pardavimo sutarties dalyko, toks sandoris laikytinas nesudarytu, o sudarytas prieštarauja imperatyvoms įstatymo normoms, nustatančioms pirkimo–pardavimo sutarties sampratą ([CK 6.305 straipsnis](#)). Ieškovė argumentavo, kad atsakovė, sudarydama ginčo sandorį, nutylėjo, jog ji faktiškai Sandėlio nebenturi, pateikė ieškovei rašytinius dokumentus, liudijančius Sandėlio nuosavybės teisę (Nekilnojamojo turto registro išrašą), pavedė vertintojui įvertinti Sandėlį, vertintojas pateikė Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą. Dėl to, ieškovės teigimu, pirkimo–pardavimo sutarties dalis dėl Sandėlio buvo sudaryta panaudojant apgaulę.

52. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad byloje nustatytos faktinės aplinkybės, jog pirkimo–pardavimo sutartyje individualizuotas Sandėlis, prieš tai, kai buvo parduotas, buvo įregistruotas nuosavybės teise atsakovės vardu, po pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo įregistruotas nuosavybės teise ieškovės vardu, priešingai nei įrodinėjo ieškovė, sandorio sudarymo metu faktiškai buvo Sandėlio dalis, kuri sudarė 14 procentų. Tai, anot teismo, paneigė ieškovės įrodinėjamas aplinkybes, kad atsakovė nepardavė ieškovei Sandėlio, kuris buvo įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, nes jo nebuvo, o faktiškai pardavė ne atsakovei, o trečiajam asmeniui priklausančią daiktą – metalinių konstrukcijų konteinerius, kad tokia sutartimi šalys susitarė dėl neegzistuojančio daikto, todėl tokia sutartis savaime yra negaliojanti. Teismas nusprendė, kad sutartis dėl neatitikties įmanomumo reikalavimui yra niekinė, jeigu visiškai, objektyviai negalima įvykdyti to, dėl ko šalys susitarė, o šiuo atveju byloje įrodyta, jog pastatas – Sandėlis sutartyje buvo apibrėžtas, individualizuotas ir iš dalies fiziškai sandorio sudarymo metu buvo išlikęs, t. y. jo buvo išlikę 14 procentų. Teismas taip pat vertino, kad ieškovė nepateikė įrodymų, kurie sudarytų pakankamą pagrindą pripažinti, jog sudarydama ginčijamą sutartį ieškovė nesąžiningais, tyčiais atsakovės veiksmais buvo apgauta, siekiant iškreipti ieškovės valią sudarant nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį.
53. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad byloje nenustatytas pagrindas pirkimo–pardavimo sandorio dalį dėl Sandėlio įsigijimo pripažinti negaliojančia, ir pirmosios instancijos teismo argumentus, kuriais remiantis ieškinys buvo atmestas, iš esmės pripažino pagrįstais. Nustatydama tikruosius šalių ketinimus sudarant pirkimo–pardavimo sutarties dalį dėl Sandėlio, teisėjų kolegija vertino, kad ieškovė, pirkdama Sandėlį, tikėjosi jį įsigyti kaip savarankišką objektą, o ne jo dalį – pamatus. Kadangi Sandėlio pamatai objektyviai egzistuoja, šiam daiktui priskirti identifikacinis, žymėjimo plane numeriai ir jis gali būti pirkimo–pardavimo sutarties objektu, apeliacinės instancijos teismas nesutiko su ieškove, kad ji įsigijo fiziškai neegzistuojantį daiktą, kuris negali būti pirkimo–pardavimo sutarties dalyku. Todėl remiantis [CK 6.305](#), [6.306](#) straipsnių pažeidimu sandorio dalis dėl Sandėlio negali būti pripažinta negaliojančia [CK 1.80](#) straipsnyje nustatyto pagrindu, kaip prieštaraujanti imperatyvoms įstatymo normoms. Pasisakydamas dėl apeliacinio skundo argumentų, susijusių su sandorio dalies dėl Sandėlio negaliojimo dėl apgaulės, kolegija nurodė, kad atsakovė, neslėpdama duomenų apie parduodamą turtą, ieškovei nekeliant papildomų klausimų, susijusių su sandoriu, pagrįstai tikėjosi nesant neaiškumų dėl ieškovės perkamų objektų, konkrečiai – Sandėlio, fizinės būklės. Taigi, nenustatęs atsakovės tyčinio ieškovės sukloidinimo dėl perkamo Sandėlio savybių, apeliacinės instancijos teismas padarė išvadą, kad ieškovė neįrodė aplinkybių, patvirtinančių sandorio dalies negaliojimo pagrindą, įtvirtintą [CK 1.91 straipsnio](#) 1 dalyje.
54. Tačiau, apeliacinės instancijos teismo nuomone, ieškinio dėl sandorio dalies pripažinimo negaliojančia atmetimas savaime neužkerta kelio ieškovės turinius interesus šiame ginče apginti taikant kitą materialiosios teisės institutą – pirkėjo teisių užtikrinimą dėl netinkamos kokybės daikto įsigijimo. Teisėjų kolegija nusprendė, kad pagal ginčo pobūdį ieškovės teisės bus realiai apgintos, taikant [CK 6.334 straipsnio](#) 1 dalies 2 punkte nustatytą pirkėjo, nusipirkusio netinkamos kokybės daiktą, teisių gynimo būdą – atsakovei sumokėtos kainos už įsigytą sandėlį sumažinimą 86 procentais, nes tik 14 procentų objekto yra išlikę.
55. Skundžiamoje apeliacinės instancijos teismo nutartyje nurodyta, jog teismas nenustatė absoliučių skundžiamo pirmosios instancijos teismo sprendimo negaliojimo pagrindų, taip pat pagrindų peržengti apeliacinio skundo ribas.
56. Kasaciniame skunde atsakovė bylos nagrinėjimo ribų apeliacinės instancijos teisme peržengimą grindžia tuo, kad ieškovė ieškiniu ir apeliaciniu skundu siekė, jog Sutarties dalis dėl Sandėlio būtų pripažinta negaliojančia [CK 1.80](#), [1.91](#) straipsnių pagrindu ir būtų taikoma restitucija, o apeliacinės instancijos teismas pritaikė [CK](#) įtvirtintas normas, reglamentuojančias pirkimo–pardavimo sutartį, daikto kokybei keliamus reikalavimus, taip pat [CK 6.334](#) straipsnyje įtvirtintą pirkėjo teisių gynimo būdą – sandorio kainos sumažinimą.
57. Ieškovė apeliaciniame skunde argumentavo, kad ta aplinkybė, jog Sandėlis buvo nugriautas dar iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ir ant jo pamatų pastatyti metalinių konstrukcijų konteineriai, nepriklausantys atsakovei, patvirtina, kad sutarties dalykas (Sandėlis) pardavimo metu pačioje pirkimo–pardavimo sutartyje nebuvo tinkamai apibrėžtas, kadangi neatitiko faktinių aplinkybių, buvusių sandorio sudarymo metu. Šalis siejančio sandorio dalykas yra realus nekilnojamasis daiktas – Sandėlis, egzistuojantis erdvėje, o tokio daikto atsakovė ieškovei nepardavė ir negalėjo parduoti, nes jo nebeturėjo. Anot ieškovės, atsakovė, sudarydama pirkimo–pardavimo sutartį, nutylėjo, kad ji neturi Sandėlio, o likę tik įrašai apie jo egzistavimą viešame registre. Dėl to darytina išvada, kad atsakovė aktyviais veiksmais įtikinėjo, jog ji yra reali Sandėlio valdytoja ir savininkė. Apeliaciniame skunde argumentų, susijusių su netinkamos kokybės daikto pardavimu, pateikta nebuvo.
58. Atsiliepime į kasacinį skundą ieškovė nurodė, kad apeliacinės instancijos teismas tik kvalifikavo ginčo teisinius santykius, o ieškovė nuo pat ieškinio pateikimo teismui dienos įrodinėjo, kad atsakovė pardavė nugriautą pastatą, pastato likę tik 14 procentų. Taigi su ginčo objekto kokybe susijusios aplinkybės buvo ginčo nagrinėjimo dalykas byloje.
59. Nutarties 46–47 punktuose minėta, kad teismas turi pareigą tinkamai kvalifikuoti ginčo teisinius santykius ir pritaikyti aktualias teisės normas, kurios atitinka byloje nustatytas reikšmingas faktines aplinkybes, kuriomis šalys rėmėsi kaip savo reikalavimų ar atsikirtimų pagrindu. Tačiau ši teismo pareiga nereiškia nei teismo teisės modifikuoti faktinį ieškinio pagrindą (kvalifikuoti kitas, nei nurodytas šalių, faktines aplinkybes), nei keisti ieškinio dalyką, peržengiant pareikštus reikalavimus, įskaitant ieškovo pasirinktą jo pažeistų teisių gynimo būdą. Nagrinėjamu atveju ieškovė pasirinko savo teisių gynimo būdą – pripažinti negaliojančia sandorio dalį dėl Sandėlio kaip prieštaraujančią imperatyvoms įstatymo normoms ir sudarytą dėl apgaulės.

60. Kasacinis teismas, aiškindamas [CK 1.80 straipsnio 1 dalyje](#) įtvirtinto sandorių negaliojimo pagrindo taikymo sąlygas, yra nurodęs, kad sandoris, vadovaujantis [CK 1.80 straipsnio 1 dalimi](#), yra niekinis ir negalioja, jei konstatuojama tokių sąlygų visuma: pirma, kad teisės norma, kuriai, ieškovo teigimu, prieštarauja sandoris, yra imperatyvioji; antra, kad ginčo sandoris pažeidžia nurodytoje normoje įtvirtintą imperatyvą ir kad šio pažeidimo padarinys tikrai yra sandorio negaliojimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. lapkričio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-511/2014; 2019 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-161-684/2019, 17 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika; 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-41-969/2019, 35 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
61. Ginčo atveju ieškovė įrodinėjo, kad [CK 6.305 straipsnio 1 dalies](#) ir 6.306 straipsnio nuostatos yra imperatyvios ir sudarytas sandoris prieštaravo šioms imperatyvoms [CK 6.305](#) ir 6.306 straipsnių nuostatoms, nes atsakovė ieškovei pardavė ne Sandėlį, kaip nurodyta pirkimo–pardavimo sutartyje, o tik jo pamatus, t. y. kad ieškovė įsigijo nesamą daiktą ir nebuvo pirkimo–pardavimo sutarties dalyko.
62. [CK 1.91 straipsnio 1 dalyje](#) nustatyta, kad dėl apgaulės sudarytas sandoris gali būti teismo pripažintas negaliojančiu pagal nukentėjusiojo ieškinį. Šio straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad apgaulė taip pat gali būti sandorio šalies tyklėjimas, t. y. aplinkybių, kurias žinodama kita sandorio šalis nebūtų sudariusi sandorio, nuslėpimas, jeigu, vadovaujantis protingumo, teisingumo ir sąžiningumo principais, tos aplinkybės turėjo būti atskleistos kitai šaliai, arba aktyvūs veiksmai, kuriais siekiama suklaidinti kitą sandorio šalį dėl sandorio efekto, jo esminių sąlygų, sandorį sudarančio asmens civilinio teisinio subjektiškumo bei kitų esminių aplinkybių.
63. Ginčijant sandorį dėl apgaulės ([CK 1.91 straipsnio 1 dalis](#)), iš esmės yra keliamas sandorį sudariusio asmens vidinės valios neatitikties jos išorinei išraiškai, nurodytai sudarytame sandoryje, dėl tam tikrų objektyvių aplinkybių klausimas. Taigi sprendžiant dėl tokio sandorio teisėtumo pagrindinės įrodinėjimo dalyką sudarančios objektyvios aplinkybės yra tokios, dėl kurių asmens vidinė valia galėjo būti kitokia sandorio sudarymo metu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. balandžio 30 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-274-611/2015](#); 2015 m. gegužės 14 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-329-916/2015](#); 2019 m. sausio 15 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-89-915/2019](#) 40 punktą; 2019 m. birželio 6 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-197-916/2019](#) 61 punktą).
64. Ieškovė, įrodinėdama sandorio dalies dėl Sandėlio pripažinimą negaliojančią dėl apgaulės, argumentavo, kad viena iš esminių aplinkybių, kuri ją suklaidino, buvo ieškovei atsakovės prieš sandorio sudarymą pateikta UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ 2018 m. sausio 11 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, kurioje Sandėlis yra fiksuotas toks, koks jis buvo pristatytas pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu, – kaip Sandėlis, o ne jo likę pamatai. Nekilnojamojo turto registro išraše esantys duomenys taip pat neatitiko pirkimo–pardavimo sutartyje išdėstytų sąlygų. Ieškovė nurodė, kad atsakovė, sudarydama pirkimo–pardavimo sutartį, nutylėjo, jog ji neturi Sandėlio, o likę tik įrašai apie jo egzistavimą viešame registre. Atsakovė taip pat aktyviais veiksmais įtikinėjo, kad ji yra reali Sandėlio valdytoja ir savininkė.
65. Reikalavimai pagal pirkimo–pardavimo sutartį perduodamo daikto kokybei reglamentuoti [CK 6.333](#) straipsnyje. Pardavėjas privalo perduoti pirkėjui daiktus, kurių kokybė atitinka pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas bei daiktų kokybę nustatančių dokumentų reikalavimus, o jeigu daiktų kokybė sutartyje neaparta, tai pardavėjas privalo perduoti pirkėjui tokios kokybės daiktus, kad juos būtų galima naudoti tam, kam jie paprastai naudojami ([CK 6.333](#) straipsnio 1, 4 dalys). Laikoma, kad daiktai neatitinka kokybės reikalavimų, jeigu jie neturi tų savybių, kurių pirkėjas galėjo protingai tikėtis, t. y. kurios būtinos daiktui, kad jį būtų galima naudoti pagal įprastinę ar specialią paskirtį ([CK 6.333](#) straipsnio 6 dalis).
66. Pažymėtina, kad tais atvejais, kai parduotas daiktas neatitinka kokybės reikalavimų ir pardavėjas su pirkėju neaptarė jo trūkumų, pirkėjas turi teisę reikalauti taikyti vieną iš [CK 6.334](#) straipsnio 1 dalyje nustatytų alternatyvių jo teisių gynimo būdų, taip pat gali reikšti reikalavimus ir remdamasis bendraisiais teisių gynimo būdais, pvz., reikalauti atlyginti nuostolius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2010; 2017 m. spalio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-373-701/2017](#), 25 punktas). [CK 6.334 straipsnio 1 dalyje](#) nustatyta pirkėjo, kuriam perduotas netinkamos kokybės daiktas, galimybę pasinaudoti įstatyme nustatytais teisėmis įstatymų leidėjas susiejo su daikto trūkumų pobūdžiu, todėl sprendžiant, ar pirkėjo pasirinktas jo pažeistų teisių gynimo būdas yra tinkamas, svarbu įvertinti, kada išryškėjo daikto trūkumai, dėl kokių priežasčių šie trūkumai galėjo susidaryti, ar galima daiktu naudotis nepašalinus jo trūkumų, ar tuos trūkumus įmanoma pašalinti už proporcingą kainą per protingą terminą, ar trūkumai yra esminiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-142-687/2015).
67. Taigi, teisiskai reikšmingos faktinės aplinkybės, kurias būtina nustatyti siekiant sandorį pripažinti negaliojančiu tam tikrų įstatyme nustatytų pagrindų, iš esmės skiriasi nuo faktinių aplinkybių, kurios turi būti nustatytos pirkėjui įrodinėjant įsigijus netinkamos kokybės daiktą. Atitinkamai restitucijos, kaip sandorio negaliojimo pasekmės, taikymo sąlygos bei teisinis rezultatas skiriasi nuo kainos už nupirtą netinkamos kokybės daiktą sumažinimo taikymo padarinių. Skiriasi ir kitos įstatyme įtvirtintos sandorių negaliojimo ir pirkėjo teisių užtikrinimo, jam įsigijus netinkamos kokybės daiktą, kaip savarankiškų asmens teisių gynimo būdų, taikymo teisme sąlygos, pvz., reikalavimams dėl sandorių nugrindijimo paprastai taikomas bendrasis ieškinio senaties terminas ([CK 1.125 straipsnio 1 dalis](#)), tuo tarpu pagal [CK 1.125 straipsnio 5 dalies 2 punktą](#), ieškiniams dėl perduotų daiktų trūkumų taikomas sutrumpintas ieškinio senaties terminas.
68. Sutiktina su kasacinio skundo argumentu, kad [CK 6.334](#) straipsnyje įtvirtinti pirkėjo teisių gynimo būdai, įskaitant ir pirkimo kainos sumažinimą, reikalauja šalies aiškiai išreikštos valios taikyti atitinkamą jos teisių gynimo būdą, suformuluoto konkretaus reikalavimo bei su tokiu reikalavimu susijusių konkrečių įrodinėtinių aplinkybių, sudarančių pagrindą spręsti dėl atitinkamo reikalavimo (nagrindžiamu atveju – dėl pirkimo kainos sumažinimo) pagrįstumo ar nepagrįstumo.
69. Kaip nurodyta nutarties 65–66 punktuose, [CK 6.334](#) straipsnyje įtvirtinti savarankiški pirkėjo pažeistų teisių gynimo būdai, kurie alternatyviai gali būti taikomi ieškovei vieną iš jų pasirinkus kaip savo reikalavimą, jo pagrindu ieškovei nurodžius bei įrodžius atitinkamam teisių gynimo būdai taikyti reikšmingas faktines aplinkybes, susijusias su perduoto daikto kokybės trūkumais.
70. Ieškovė perduoto objekto kokybės klausimo [CK 6.334 straipsnio](#) prasme nei ieškinyje, nei apeliaciniame skunde nekėlė. Nagrinėjamu atveju ieškovė nesirėmė aplinkybe, kad sandorio dalykas – Sandėlis buvo su trūkumais, todėl byloje nebuvo tiriamos aplinkybės, koks buvo daikto trūkumų pobūdis, ar šalys buvo aptarusios daikto trūkumus, dėl kokių priežasčių trūkumai atsirado, ar daiktas yra tinkamas naudoti pagal paskirtį, kada pirkėjui tapo žinoma apie daikto trūkumus ir pan.
71. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad nagrinėjamu atveju ieškovė aiškiai pasirinko savo teisių gynimo būdą – reikalauti sandorio dalį dėl Sandėlio

pripažinti negaliojančia ir taikyti restituciją. Atsižvelgdama į šį pasirinktą teisių gynbos būdą ieškovė įrodinėjo atitinkamas aplinkybes (ieškinio faktinis pagrindas), kurios reikšmingos ieškovės suformuluotam reikalavimui ir teisių gynimo būdai (ieškinio dalykas), t. y. kad sandorio dalis buvo sudaryta dėl atsakovės apgaulės, buvo parduotas nesamas pirkimo–pardavimo sutarties objektas – Sandėlis (nutarties 51–53, 57–58 punktai). Atsakovė atitinkamai gynėsi nuo šių argumentų, įrodinėdama, kad ieškovės atstovas, sudarydamas ginčo sutartį, žinojo, kad visi konteineriai priklauso ne atsakovei; sudaryta sutartis, kurioje abi šalys pripažįsta pirkimo objektu teisiskai registruotą pastatą – Sandėlį, nors jo faktiškai išlikusi dalis buvo tik pamatai. Be to, teismo paskirtos ekspertizės išvados taip pat patvirtina, kad daikto dalis išlikusi ir jam atstatyti nereikėtų didelių investicijų.

72. Apeliacinės instancijos teismas neturėjo pagrindo taikyti kito pirkėjo teisių gynimo būdo – dėl netinkamos kokybės daikto įsigijimo, kurio ieškovė nenurodė kaip savo reikalavimo, taip pat kurio nepagrindė reikšmingomis tokiame įstatyme nustatytam teisių gynimo būdai taikyti faktinėmis aplinkybėmis ir tokių aplinkybių neįrodinėjo, juo labiau ieškovė nepareikšė reikalavimo pritaikyti konkretų pirkėjo teisių gynimo būdą – daikto pirkimo kainos sumažinimą. Šiuo atveju ieškovė pasirinko savo teisių gynimo būdą – remiantis dviem pagrindais pripažinti sandorio dalį negaliojančia. Toks apeliacinės instancijos teismo veikimas nelaikytinas šalių santykių teisiniu kvalifikavimu, kaip nepagrįstai nurodoma atsiliepime į kasacinį skundą. Teismo pareiga tinkamai kvalifikuoti ginčo teisinius santykius reiškia pareigą konkrečiam ginčo santykiui pritaikyti tinkamą teisės normą, atitinkančią faktinį ieškinio pagrindą, t. y. tinkamai kvalifikuoti ieškinyje nurodytas faktines aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-259-381/2021](#), 23 punktas). Apeliacinės instancijos teismo išvada dėl ieškovės, kaip daikto pirkėjos, teisių pažeidimo neatitiko ieškovės įrodinėto faktinio ieškinio pagrindo.
73. Dėl to darytina išvada, kad apeliacinės instancijos teismas, priimdamas sprendimą tenkinti ieškinį jame nenurodytu faktiniu pagrindu, ne teisiskai kvalifikavo šalių teisinius santykius, bet, pažeisdamas šalių dispozityvumo, rungimosi civiliniame procese principus ([CPK 12](#), 13 straipsniai), peržengė ieškinio ir apeliacinio skundo ribas ([CPK 265 straipsnio](#) 2 dalis, 320 straipsnio 2 dalis).
74. Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, kad kai teismas *ex officio* peržengia ginčo ribas, savo aktyvaus procesinio elgesio priežastis jis turi pagrįsti, motyvuoti, tinkamai ir iš anksto apie tai informuoti proceso šalis, priimdamas rašytinę arba žodinę nutartį ([CPK 290 straipsnis](#)), suteikti joms galimybę pateikti savo poziciją. Apeliacinės instancijos teismas turi pranešti dalyvaujantiems byloje asmenims apie ketinimą peržengti apeliacinio skundo ribas, nurodyti nagrinėjimo, peržengus apeliacinio skundo ribas, teisinį pagrindą, suteikti teisę byloje dalyvaujantiems asmenims dėl to visa apimtimi pasisakyti (raštu arba žodžiu) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 1 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-242-684/2020](#), 46 punktas; kt.).
75. Šiuo atveju apeliacinės instancijos teismas, nepranešdamas dalyvaujantiems byloje asmenims apie ketinimą peržengti apeliacinio skundo ribas, neužtikrino byloje dalyvaujantiems asmenims galimybės pateikti raštu ar žodžiu savo poziciją ir kartu priėmė šalinis siurprizinį sprendimą.

Dėl bylos procesinės baigties

76. Nors siurpriziniu teismo sprendimu pažeidžiamos proceso teisės normos, [CPK 329 straipsnis](#) nepriskiria tokios situacijos prie absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad, atsižvelgiant į [CPK 329 straipsnio](#) 2 ir 3 dalyse nurodytų absoliučių teismo sprendimo ar nutarties negaliojimo pagrindų išimtinumą, nėra pagrindo šiuos pagrindus aiškinti plačiai. Todėl tais atvejais, kai apeliacinės instancijos teismo padarytas proceso teisės normų pažeidimas nepatenka į absoliučių ar santykinai absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų sąrašą, šį pažeidimą būtina įvertinti [CPK 329 straipsnio](#) 1 dalies aspektu, t. y. ar šis proceso teisės normos pažeidimas yra toks, dėl kurio galėjo būti neteisingai išspręsta byla (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-1075/2019](#), 44 punktas). Šiuo atveju būtina nustatyti, ar konstatuotas proceso teisės normų pažeidimas turėjo įtakos priimto teismo sprendimo ar nutarties teisėtumui, t. y. būtina konstatuoti esant priežastinį ryšį tarp proceso teisės pažeidimo ir sprendimo ar nutarties neteisėtumo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-1075/2019](#), 42 punktas; 2022 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-4-403/2022](#), 27 punktas).
77. Apeliacinės instancijos teismas, tenkindamas ieškinio dalį [CK 6.334 straipsnio](#) pagrindu, kartu iš dalies pasisakė ir dėl pirkimo–pardavimo sandorio dalies pripažinimo negaliojančia pagrindo. Teisėjų kolegija, viena vertus, konstatavo, kad ieškovė, pirkdama Sandėlį, tikėjosi jį įsigyti kaip savarankišką objektą, kurį galima būtų naudoti pagal jo tikslinę paskirtį – su pamatais ir ant jų stovėjusia metaline konstrukcija, kuri buvo aptarta Turto vertinimo ataskaitoje, pateiktoje ieškovei iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo. Atsakovės teiginiai, kad ieškovė suprato perkanti tik Sandėlio pamatus, paremti pačios atsakovės subjektyviais samprotavimais. To, kad ieškovės įsigyto Sandėlio fizinė būklė neatitinka pirkimo–pardavimo sutartyje ir Nekilnojamojo turto registre nurodytų parduodamo daikto duomenų, nepakanka konstatuoti, jog ieškovė įsigijo neegzistuojantį objektą. Byloje nustatyta, kad, vykstant šalių deryboms dėl nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo, atsakovė ieškovei pateikė 2018 m. sausio 11 d. atliktą Turto vertinimo ataskaitą, kurioje Sandėlis buvo aprašytas toks, koks jis buvo ataskaitos rengimo, pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo metu, t. y. su metalinėmis konstrukcijomis ant betoninių pamatų, kaip parduodamo turto vertės patvirtinimą. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, nusprendė, kad ieškovė siekė įsigyti tokios fizinės būklės sandėlį, kokios jis užfiksuotas Turto vertinimo ataskaitoje.
78. Kita vertus, apeliacinės instancijos teismas nesutiko su ieškove, kad ji įsigijo fiziškai neegzistuojantį daiktą, kuris negali būti pirkimo–pardavimo sutarties dalyku. Nustatyta, kad Sandėlio pamatai objektyviai egzistuoja, šiam daiktui yra priskirti identifikacinis ir žymėjimo plane numeriai. Vadinas, šis nekilnojamas turtas (nors ir nepilnos konstrukcijos) nėra visiškai sugriautas (išnykęs). To, kad ieškovės įsigyto Sandėlio fizinė būklė neatitinka pirkimo–pardavimo sutartyje ir Nekilnojamojo turto registre nurodytų parduodamo daikto duomenų, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, nepakanka konstatuoti, jog ieškovė įsigijo neegzistuojantį objektą, ir sandorio dalis dėl Sandėlio turėtų būti pripažinta negaliojančia dėl [CK 6.305](#), [6.306](#) straipsnių pažeidimo, kaip prieštaraujanti imperatyvioms įstatymo normoms.
79. Nors teisėjų kolegija nustatė, kad ieškovė siekė įsigyti tokios fizinės būklės Sandėlį, kaip jis užfiksuotas Turto vertinimo ataskaitoje, t. y. vieno aukšto, 1961 m. statybos, 40,26 kv. m bendro ploto, betono pamatais, metalinių konstrukcijų sienomis, metalinių konstrukcijų perdangomis ir stogu, ruberoido stogo dangą, minimalia sienų apdaila, laminato grindimis, minimalia lubų apdaila, geros patalpų ir įrangos būklės, sandėliavimo paskirties perstatytą, panaudojant naujas konstrukcijas ir medžiagas, pastatą, tačiau kartu konstatavo, kad Turto

vertinimo ataskaitos nepakanka pripažinti, jog atsakovė apgavo ieškovę dėl parduodamo Sandėlio savybių. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė taip pat nurodyti kitokie, negu pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu, faktiškai buvę Sandėlio duomenys, t. y. Sandėlis nurodytas 100 proc. baigtumo, sandėliavimo paskirties, monolitinių betoninių sienų, ruberoido stogo dangos, 40,26 kv. m bendro ploto.

80. Iš esmės susiklosčiusią situaciją kolegija vertino kaip pirkimo–pardavimo sandorio šalių netinkamą komunikaciją dėl Sandėlio fizinės būklės, tačiau nusprendė, kad ji negali būti vertinama kaip atsakovės tyčinis ieškovės suklaidinimas dėl perkamo Sandėlio savybių, ir taikė kitą teisių gynimo būdą – pirkėjo teisių apsaugą dėl netinkamos kokybės daikto įsigijimo, sumažindama perkamo sandėlio kainą 86 proc. ([CK 6.334 straipsnio 1 dalies 2 punktas](#)).
81. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad teismo sprendimas turi būti pagrįstas ir teisėtas ([CPK 263 straipsnis](#)). Šie reikalavimai taikytini visų instancijų teismų priimamiems sprendimams ir yra susiję su įstatymu pavesta teismui pareiga tinkamai motyvuoti priimamą sprendimą, t. y. jį pagrįsti faktiniais ir teisiniais argumentais ([CPK 270, 331 straipsniai](#)). [CPK 331](#) straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimo (nutarties) motyvuojamojoje dalyje glausta forma turi būti išdėstytos teismo nustatytos bylos aplinkybės, įrodymai, kuriais grindžiamos teismo išvados, argumentai, dėl kurių teismas atmetė kuriuos nors įrodymus, taip pat įstatymai ir kiti teisės aktai bei teisiniai argumentai, kuriais teismas vadovavosi darydamas išvadas (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 10 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-49-823/2021 21 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Dėl apeliacinės instancijos teismo sprendimo pagrįstumo sprendžiama, be kita ko, ir pagal tai, ar teismas tinkamai išnaginėjo apeliacinio skundo ir atsiliepimo į juos argumentus ir į juos pakankamai atsakė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-339-469/2018, 31 punktas).
82. Teisėjų kolegija nurodytus apeliacinės instancijos teismo sprendime pateiktus motyvus dėl pirkimo–pardavimo sandorio dalies pripažinimo negaliojančia ieškinyje nurodytais pagrindais vertina kaip prieštarigus, todėl negalima spręsti, kad teismo padarytos išvados dėl turinčių reikšmės bylai aplinkybių nustatymo ir jų teisinio kvalifikavimo bei apeliacinio skundo argumentų yra pagrįstos.
83. Remdamasi šioje nutartyje išdėstytais argumentais, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas peržengė bylos nagrinėjimo apeliacinės instancijos teisme ribas, nepranešė dalyvaujantiems byloje asmenims apie ketinimą peržengti šias ribas, neužtikrino byloje dalyvaujantiems asmenims galimybės pateikti raštu ar žodžiu savo poziciją ir kartu priėmė šalims siurprizinį sprendimą, dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo ir ieškovės apeliacinio skundo argumentų pagrįstumo padarė prieštaringas išvadas. Nurodyti proceso teisės normų pažeidimai galėjo turėti įtakos skundžiamo teismo sprendimo teisėtumui ir yra tokio pobūdžio, dėl ko galėjo būti neteisingai išspręsta byla ([CPK 329 straipsnio 1 dalis](#)). Tai yra pagrindas panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos sprendimą ir bylą perduoti iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui ([CPK 359 straipsnio 1 dalies 5 punktas](#)).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

84. Kasacinis teismas patyrė 7,62 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 16 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu).
85. Kasaciniam teismui nusprendus bylą grąžinti apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo, bylos šalių ir teismo turėtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti apeliacinės instancijos teismui ([CPK 93 straipsnis](#)).

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

nutaria:

Panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 31 d. sprendimą ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Lietuvos apeliaciniam teismui.

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

Teisėjai Danguolė Bublienė

Artūras Driukas

Sigita Rudėnaitė