

2.6.10.5.1.

(S)

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. vasario 10 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Andžej Maciejewski, Antano Simniškio (kolegijos pirmininkas) ir Algirdo Taminsko (pranešėjas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal atsakovo V. G. kasacinį skundą ir ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „VICI investments“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 14 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „VICI investments“ ieškinį atsakovui V. G. dėl baudos priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių sutarčių aiškinimą, sutartinę civilinę atsakomybę, aiškino ir taikymo.
2. Ieškovė UAB „VICI investments“ kreipėsi į teismą prašydama priteisti iš atsakovo V. G. 180 000 Eur baudą, 5 procentų dydžio procesines palūkanas, skaičiuojamas nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, bei bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

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

3. Kauno apygardos teismas 2019 m. kovo 12 d. sprendimu ieškinį tenkino ir priteisė iš atsakovo ieškovės naudai 180 000 Eur baudą, 5 (penkių) procentų dydžio metines palūkanas nuo priteistos sumos nuo ieškinio priėmimo dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 2363 Eur žyminio mokesčio.

4. Teismas nustatė:

4.1. Ieškovė UAB „VICI investments“, kaip būsimą pirkėją, ir atsakovas V. G., kaip būsimas pardavėjas, 2016 m. gruodžio 1 d. sudarė prelininariąją pirkimo–pardavimo sutartį, kuria būsimas pardavėjas (atsakovas) įsipareigojo parduoti, o būsimas pirkėjas (ieškovė), esant toliau išvardytoms sąlygoms, – nupirkti visą žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-1495-2082, su būsimam pardavėjui priklausančia 0,3606 ha dydžio dalimi, bei būsimus žemės sklypus (-ą), patenkančius (-tį) į 1940 m. buvusių savininkų J., O. ir I. G. žemės sklypo Nr. 12 ribas (išskyrus pusiasalio žemę), pagal pridedamą schemą, kurio nuosavybės teisės būsimam pardavėjo vardu bus atkurtos teisės aktų nustatyta tvarka ir kurio planas yra pridedamas prie šios sutarties kaip Priedas Nr. 1 (bendras būsimam pardavėjui tenkantis plotas, prelininarijosios sutarties pasirašymo momentu esantis laisvame žemės fonde ir ateityje parduodamas žemės sklypas (-ai), bus gaunamas (apskaičiuotas) iš pridėtamame plane esančių ribų). Visas šiame punkte nurodytas turtas būsimam pirkėjo yra ketinamas įsigyti kaip vienas ir nedalomas objektas (prelininarijosios sutarties 2.1 punktas). Šalys prelininarijosios sutarties IV dalyje nurodė, kad bendra ieškovės mokėtina kaina už ketinamą įsigyti daiktą yra 360 600 Eur.

4.2. Šalys, vykdydamos prelininarijosios pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas, 2016 m. gruodžio 7 d. sudarė pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią atsakovas perleido, o ieškovė įgijo nuosavybės teisę į 3606/19686 dalį žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-1495-2082, už 360 600 Eur kainą. Šalys pagrindinėje sutartyje taip pat susitarė, kad šios sutarties viena iš esminių sąlygų yra tai, kad pardavėjas (atsakovas) įsipareigoja perleisti pirkėjui (ieškovei) nuosavybės teisę už 1 Eur (vieno euro) mokesčių žemės sklypą (-us), į kurį (-iuos) bus atkurtos nuosavybės teisės (išskyrus pusiasalio žemę) ir kuris (-ie) patenka į 1940 m. buvusių savininkų J., O. ir I. G. žemės sklypo Nr. 12 ribas pagal pridedamą schemą (pagrindinės sutarties 8.2 punktas). Sutarties 9.4 punkte įtvirtinta pirkėjo teisė reikalauti atlyginti visus nuostolius, susijusius su Daikto (žemės sklypo (ų)) vertės padidiniu, ir sumokėti 180 000 Eur baudą už pardavėjo pagrindinės sutarties 8.2–8.4 punktuose nustatytų įsipareigojimų neįvykdymą.

4.3. Vykdydamos tiek prelininariją, tiek pagrindinę sutartimi prisiimtus įsipareigojimus, 2017 m. kovo 2 d. pirkimo–pardavimo sutartimi (notarinio reg. Nr. 1-1563, patvirtinta Kauno m. 6-ajame notaro biure) atsakovas pardavė ieškovei UAB „MCI investments“ už bendrą 2 Eur sumą 2 žemės sklypus: 0,4668 ha žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-4486-4837, esantį Kaune, Ežero g. 13, bei 0,0308 ha žemės sklypą, kurio unikalus Nr. 4400-4486-3429, esantį Kaune, Ežero g. 19.

4.4. Atkūręs nuosavybės teisės į 14,16 aro dydžio žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-4732-2741, atsakovas atsisakė jį perleisti už 1 Eur

ieškovei.

5. Teismas nurodė, kad ginčas byloje kilo būtent dėl šios nutarties 4.4 punkte nurodyto žemės sklypo. Ieškovei teigia, kad šis žemės sklypas buvo atkurtas J., O. ir I. G. žemės sklypo Nr. 12 ribose ir neįėjo į pusiasalio žemę, o atsakovo nuomone, į preliminarinę sutartį buvo įtraukta 2.1 punkto sąlyga specialiai tam, kad nenukentėtų atsakovo interesai, susiję su dar neatkurtos natūra žemės plotu, t. y. jis sutiko ieškovės naudai atsisakyti (perleisti už 1 Eur) tik tokį kiekį žemės, kuris konkrečiai buvo nurodytas preliminarinioje sutartyje – 5683 kv. m (pagal schemą). Tuo tarpu ieškovei pardavus už bendrą 2 Eur sumą 2 žemės sklypus, prieš ieškovei organizuojant trečiosios sutarties pasirašymą, paaiškėjo parduotų sklypų neatitiktis schemos riboms, t. y. kad, papildomai perleidus 0,1416 ha ploto žemės sklypą, schemoje nurodytas bei sutartyse konkrečiu dydžiu apibrėžtas už 1 Eur numatomas perleisti žemės plotas bus viršytas būtent tokiu plotu.
6. Byloje kaip liudytoja apklausta ginčo pirkimo–pardavimo sutartį tvirtinusi notarė nurodė, kad sandorio sudarymo metu šalys negalėjo tiksliai numatyti būsimų žemės sklypo (-ų) ploto ir ribų, į kurį (-uos) bus atkurtos atsakovo nuosavybės teisės, t. y. nebuvo aišku, į kokius konkrečius žemės sklypus atsakovui bus atkurtos nuosavybės teisės nuosavybės teisių atkūrimo proceso metu; taip pat neaišku, koks bus tų žemės sklypų plotas, todėl abi šalys paprašė į sutartį įrašyti 8.2 sąlygą, pagal kurią atsakovas įsipareigojo perleisti ieškovei visus schemos ribose atkurtus žemės sklypus. Liudytojos teigimu, atsakovas aiškiai suprato, kad turės perleisti ieškovei visus žemės sklypus, į kuriuos bus atkurtos nuosavybės teisės ir kurie pateks į schemą notariniam veiksmui (nepriklausomai nuo jų ploto).
7. Teismas, atsižvelgdamas į šiuos liudytojos parodymus, padarė išvadą, kad, esant ieškovės tikslui įsigyti visą žemės masę, šalys, suvokdamos, kad prie sutarties pridėta schema yra preliminarinė, t. y. ribos pokyčiai galimi tiek didėjimo, tiek mažėjimo tvarka, ketinamų parduoti (įsigyti) žemės sklypų apimtį identifikavo ne tik preliminarine schema, bet ir apibrėžė sąvoką, kad ketinama perleisti (įsigyti) visus žemės sklypus, patenkančius į visas iki 1940 m. buvusių savininkų J., O. ir I. G. žemės sklypo Nr. 12 ribas, išskyrus pusiasalio žemę.
8. Teismo vertinimu, atsakovo argumentus, kad preliminarinė sutartinė nustatyti įsipareigojimai nebuvo siejami su prie sutarties pridėta schema, paneigia byloje nustatyta aplinkybė, jog atsakovas, vykdydamas 2016 m. gruodžio 7 d. Kauno miesto 6-ajame notarų biure sudarytos pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas ir sudarydamas pirkimo–pardavimo sutartis dėl žemės sklypų perleidimo už 1 Eur, yra perleidęs nuosavybės teises į žemės sklypus, kurie peržengia schemos ribas notariniam veiksmui, t. y. perleido žemės sklypus, esančius *duomenys neskelbtini*.
9. Atsižvelgdamas į tai, teismas nusprendė, kad ieškovei tinkamai vykdė šalių sudarytų sutarčių sąlygas, sumokėjo už įsigytą žemės sklypo dalį 360 600 Eur, o atsakovas prisiimtų sutartyse įsipareigojimų parduoti žemę, atkūrus nuosavybės teises į žemės sklypą, nevykdė, taip pažeisdamas šalių 2016 m. gruodžio 7 d. sudarytos sutarties 8.2 punktą.
10. Vertindamas atsakovo prašymą sumažinti netesības, teismas nurodė, kad nėra pagrindo mažinti sutartyje nustatyto netesybės dydžio, nes šalys 2016 m. gruodžio 7 d. sutarties 9.4 punkte sulaukė dėl 180 000 Eur baudos dydžio, kuris yra perpus mažesnis negu atsakovo perleisto turto kaina, o atsakovui atsisakius perleisti nuosavybę į ginčo žemės sklypą, ieškovei neturės galimybės žemės sklypo, kurį ji siekė įsigyti, pertvarkyti ir, jį realizavusi, gauti turinės naudos (atsižvelgiant į vidutinę 4097,76 Eur aro kainą apskaičiuotas 118 813 Eur nuostolis), uždešus įgyvendinti komunikacijų tiesimo darbus, darbai pabrango 57 711,30 Eur, taip pat galimos sąnaudų pertvarkant ieškovės parengtus projektus.
11. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, žodinio proceso tvarka išnaginėjusi atsakovo apeliacinį skundą, 2020 m. balandžio 8 d. nutartimi pakeitė Kauno apygardos teismo 2019 m. kovo 12 d. sprendimą ir tenkino dalį ieškinio, priteisdama ieškovei iš atsakovo 90 000 Eur baudą, 5 (penkių) procentų dydžio metines palūkanas nuo priteistos sumos (90 000 Eur) nuo ieškinio priėmimo dienos (2018 m. vasario 8 d.) iki teismo sprendimo visiškai įvykdymo.
12. Kolegija, vertindama šalių argumentus dėl pagrindinės sutarties dalyko, t. y. ar jis buvo apibrėžtas sąlyga, kad atsakovas įsipareigoja parduoti žemės sklypus, į kuriuos bus atkurtos nuosavybės teisės buvusių savininkų žemės sklypo Nr. 12 ribose (išskyrus pusiasalio žemę), ar be šios sąlygos buvo nurodytas ir žemės sklypo plotas pagal pridėtamą prie preliminarinės sutarties schemą, nusprendė, kad Priedas Nr. 1 prie preliminarinės sutarties ne tik grafiškai iliustravo atsakovo prisiimamų įsipareigojimų išdėstymą tam tikroje teritorijoje, kaip teigia ieškovei, bet ir nustatė atsakovo įsipareigojimų apimtį konkrečiu plotu (preliminarinės sutarties 2.1 punktas; Plane nurodytas sklypo plotas). Taigi šalys pirminiame jų valios formavimosi etape konkretaus perleistino už 1 Eur žemės sklypo ploto dydžio neįvardijo, tačiau susitarė, kad jo plotas bus apskaičiuojamas iš pridėtamame plane esančių ribų (preliminarinės sutarties 2.1 punktas), ir atsakovo įsipareigojimų apimtis buvo apibrėžta konkrečiu perleistinos žemės sklypo plotu bei sudarė 0,5683 ha (5683 kv. m). Žemės sklypo schema (Priedas Nr. 1) iš esmės grafiškai iliustravo šalių susitarimą, apibūdinantį sutarties dalyką, t. y. schemoje atvaizduotas žemės sklypo plotas iš esmės apėmė buvusių savininkų valdyto žemės sklypo Nr. 12 ribas bei neapėmė pusiasalio žemės, o tai tik patvirtina teismo išvada dėl to, kad Priedas Nr. 1 atvaizdavo šalių susitarimo dėl sutarties dalyko apimtį (plotą).
13. Kolegija nurodė, kad tai, jog atsakovas, sudarydamas 2017 m. kovo 2 d. sutartį, neprieštaravo, kad ieškovei už 1 Eur kainą būtų perleistas 0,4668 ha ploto žemės sklypas, kurio dalis viršijo sutarties Priede Nr. 1 nustatytą žemės sklypo ribą, nereiškia, kad šalys, sudarydamos 2017 m. kovo 2 d. sutartį, sutiko su preliminarinės ir pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų, nustatančių sutarties dalyką, pakeitimu. Kolegija nusprendė, kad sudarydamos šią sutartį abi ginčo šalys suprato peržengiančios jų susitarimo grafines ribas ir sutiko su tokiu sutarties vykdymo pakeitimu, tačiau toks grafinių ribų peržengimas kartu nereiškia šalių susitarimo dėl žemės sklypo ploto pakeitimo. Tuo tarpu ieškovei pareikalavus perleisti ir 0,1416 ha ploto žemės sklypą, kas iš esmės reikštų, kad būtų viršytas šalių susitarimas dėl ieškovės perleistino už 1 Eur žemės sklypo ploto, atsakovas su tokio reikalavimo apimtini nesutiko.
14. Kolegija nusprendė, kad atsakovo įsipareigojimų parduoti ieškovei žemės sklypus už 1 Eur kainą apimtis sudarė 0,5683 ha, o sudarytomis sutartinėmis už 1 Eur kainą atsakovas perleido žemės sklypus, kurių bendras plotas yra 0,5251 ha (0,4668 ha + 0,0308 ha + 0,0275 ha), todėl atsakovas nėra įvykdęs visų savo sutartinių įsipareigojimų, nes ieškovei nėra perleistas 0,0432 ha ploto žemės sklypas (0,5683 ha – 0,5251 ha). Tai, kad nėra įvykdyti visi sutartiniai įsipareigojimai pripažįsta ir atsakovas. Vadinas, atsakovas, neįvykdęs visų sutartinių įsipareigojimų, pažeidė sutartį, dėl to jam taikytina pirkimo–pardavimo sutartyje nustatyta atsakomybė.
15. Tačiau, kolegijos vertinimu, sprendžiant dėl prašomų atlyginti nuostolių dydžio, turėjo būti įvertinta, kokia apimtimi atsakovas jau yra įvykdęs sutartinius įsipareigojimus (įvykdė 92,40 proc. sutartinių įsipareigojimų), kad atsakovas sutinka su tuo, jog nėra įvykdęs visų sutartinių įsipareigojimų, bei supranta, kad ieškovės interesas yra įsigyti vientisą žemės sklypą (tai sprendina iš atsakovo pateikto pasiūlymo ieškovei), todėl šiuo atveju yra pagrindas mažinti sutartines netesības ir protingas, šalių interesus bei sutartimi išreikštą valią dėl netesybės atitinkantis netesybės dydis sudaro 90 000 Eur.

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

16. Kasaciniu skundu atsakovas prašo panaikinti dalį Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 8 d. nutarties ir priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti, taip pat iš ieškovės priteisti visų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 16.1. Apeliacinės instancijos teismas visiškai neįstyrė ir nevertino prie bylos naujai pridėto įrodymo, kad po pirmosios instancijos teismo

sprendimo priėmimo atsakovui buvo atkurtos nuosavybės teisės į 0,0470 ha žemės sklypą natūra, šis sklypas ir turėjo sudaryti paskutinę sutarčių Priede Nr. 1 (schemoje) užfiksuoto bendro 0,5683 ha sklypo dalį, kurią atsakovas teismo proceso metu ir siūlė perleisti ieškovei. Tačiau teismas vertino, kad atsakovas neperleido dalies 0,1416 ha žemės sklypo.

- 16.2. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.200 straipsnyje nustatyta, kad šalys privalo sutartį vykdyti tinkamai ir sąžiningai. Šiuo atveju tinkamas vykdymas reiskė, kad atsakovas ieškovei už 1 Eur privalo parduoti preliminariojoje ir pagrindinėje sutartyse nustatytą bendrą 0,5683 ha žemės plotą, o sąžiningas vykdymas reiskė tai, kad niekas negalėjo pažeisti jokios šių sutarčių nuostatos. Sutartyse nebuvo nustatyta, per kiek laiko atsakovas turi perleisti žemės sklypus. Atsakovas sąžiningai siekė perleisti ir likusią dalį žemės sklypo ploto. Tačiau apeliacinės instancijos teismas šių aplinkybių nevertino. CK 6.206 straipsnis nustato, kad viena šalis negali remtis kitos šalies nevykdymu tiek, kiek sutartis buvo neįvykdyta dėl jos pačios veiksmų ar neveikimo, o šiuo atveju būtent dėl pačios ieškovės nesąžiningų veiksmų ir neveikimo atsakovas negali įvykdyti sutarties, todėl ieškovės reikalavimas priteisti baudą turi būti atmestas.
- 16.3. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino sutartinę civilinę atsakomybę reglamentuojančias teisės normas, nes neteisėtas neveikimas konstatuotas tik dėl ieškinyje nurodyto žemės sklypo neperleidimo, visiškai nevertinant ieškovės atsakymo sudaryti sutartį dėl likusios žemės sklypo dalies, todėl ne atsakovas, o pati ieškovė kalta dėl sutarties neįvykdymo iki galo ir neegzistuoja priežastinis ryšys su ieškovei galimai kilusia žala. Apeliacinės instancijos teismas netesybas sumažino nuo neva neįvykdytos prievolės dalies – atsakovo neperleisto ieškovei 0,1416 ha žemės sklypo, o ne nuo tos, kurią nustatė pats teismas – neįvykdytos sutarties dalies, t. y. 0,0432 ha žemės sklypo.
17. Atsiliepimu į atsakovo kasacinį skundą ieškovė prašo jį atmesti ir priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais esminiais argumentais:
- 17.1. Atsakovas savaip interpretuoja apeliacinės instancijos teismo nustatytas aplinkybes, nors vien tai, kad naujas įrodymas buvo pridėtas ir byla pagal atsakovo apeliacinį skundą buvo nagrinėjama žodinio proceso tvarka, rodo, kad teismas vertino atsakovo naujai pateiktus įrodymus. Vis dėlto net ir šis pateiktas įrodymas rodo, kad atsakovas iki šiol nėra perleidęs sulgyto žemės ploto.
- 17.2. Apeliacinės instancijos teismas tinkamai nustatė sutartinės civilinės atsakomybės sąlygas, nes iki ieškinio padavimo momento atsakovas nebuvo įvykdyęs sutartimi prisiimtų įsipareigojimų. Nors ir išsiskyrė proceso šalių vertinimas, kokio masto sutarties pažeidimas buvo padarytas, tačiau abiejų instancijų teismai teisingai vertino, kad pažeidimas buvo padarytas ir egzistuoja pagrindas taikyti sutartinę civilinę atsakomybę.
18. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 8 d. nutartį ir palikti galioti Kauno apygardos teismo 2019 m. kovo 12 d. sprendimą, taip pat iš atsakovo priteisti visų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 18.1. Sudarius pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį preliminarioji sutartis pasibaigė, todėl nors pagrindinės ir preliminariosios sutarčių sąlygos ir yra panašios, jos nėra identiškos, nes pagrindinėje sutartyje nėra sąlygos dėl parduodamų žemės sklypų atitikties pridėtame plane esančioms riboms. Apeliacinės instancijos teismas, vertindamas, ar atsakovas turi pareigą perleisti 0,146 ha žemės sklypą, iš esmės rėmėsi vien preliminariosios sutarties sąlyga, kuri net nebuvo įtraukta į pagrindinę sutartį. Tačiau preliminariosios sutarties sąlygoje buvo akcentuojamos būtent schemos ribos (grafinis, o ne kiekybinis kriterijus), o sudarydamos pagrindinę sutartį šalys prisiėmė riziką ir nenustatė konkretaus žemės ploto, nes nuosavybės teisių atkūrimo procese iš anksto nėra aišku, kokio ploto ir ribų žemės sklypas bus atkurtas.
- 18.2. Atsakovas nuosekliai vykdė sutartis ir pats sudarydamas sutartis peržengė Priede Nr. 1 (schemoje) pažymėtas žemės sklypo ribas, tai rodo, kad sutarčių šalys suvokė, jog pridėta schema yra preliminarinė ir ribos gali kisti.
- 18.3. Apeliacinės instancijos teismas, sumažindamas netesybų dydį, apsiribojo tik atsakovo įvykdytų įsipareigojimų apimtimi, tačiau visiškai neatsižvelgė į šalių sutartinių santykių pobūdį ir tikslą, šalių statusą, tikruosius šalių ketinimus, skolininko elgesį ir nesąžiningumą, ir kt. Be to, sutartyje šalys buvo susitarusios, kad nustatytos netesybos yra protingos ir nebus mažinamos.
- 18.4. Atsakovas, prašydamas mažinti baudą, iš esmės pripažįsta savo atsakomybę, todėl jis negali kartu reikalauti ir ieškinį atmesti. Atsakovas turi aiškiai pasirinkti gynybos būdą.
19. Atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą atsakovas prašo jį atmesti. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais esminiais argumentais:
- 19.1. Tik tada, kai ieškovei bus perleistas visas sutartyje nurodytas žemės sklypų plotas (0,5683 ha), bus galima teigti, kad preliminarioji sutartis pasibaigė. Ieškovės minima preliminariosios sutarties sąlyga, nors ir nebuvo įtraukta į pagrindinę sutartį, tačiau nebuvo panaikinta ar pakeista šalių susitarimu. Apeliacinės instancijos teismas teisingai nustatė, kad atsakovas yra įvykdyęs 92,40 proc. sutartinių įsipareigojimų. Likusius jis negalėjo įvykdyti, nes ieškovė nepriėmė siūlomo įvykdymo.
- 19.2. Atsakovas, 2017 m. kovo 2 d. sudarydamas žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, dėl ieškovės apgaulės neapsižiūrėjo, kad jo parduodamas 0,4668 ha žemės sklypas 0,15 ha viršija sutartimi nustatytas žemės sklypo ribas, tačiau tai nereiškia, kad atsakovas sutiko su bet kokio žemės sklypo dydžio pardavimu. Be to, pati ieškovė, teigdama, kad schema neturi jokios teisinės vertės, teigia, kad 0,1416 ha ginčo žemės sklypas patenka į schemos nustatytas ribas.
- 19.3. Tuo atveju, jei atsakovas būtų įpareigotas sumokėti ieškovei maksimalią baudą, ieškovė gautų didelę finansinę naudą. Tačiau tai negali būti pripažįstama jos teisėtu lūkesčiu.
- 19.4. Atsakovas nagrinėjamu atveju naudojosi pasyviu savo teisių gynybos būdu, teismui teikdamas atsiliepimą į ieškinį. Viso proceso metu atsakovo pozicija dėl baudos skyrimo nesikeitė. Atsakovas turi teisę reikšti prašymus, taip pat ir dėl netesybų dydžio sumažinimo, tačiau tai nėra ieškinio (priešieškinio) reikalavimas, kurį teismas yra įpareigotas svarstyti.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl teisės normų, reglamentuojančių sutarčių aiškinimą, aiškinimo ir taikymo*

20. Kasacinis teismas, formuodamas teismų praktiką dėl teisės normų, reglamentuojančių sutarčių aiškinimą, aiškinimo ir taikymo, yra nurodęs,

kad sutartinių santykių teisinio kvalifikavimo ir sutarčių aiškinimo taisyklės reglamentuotos [CK 6.193–6.195 straipsniuose](#), [CK 6.193 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtintas subjektyvaus sutarties aiškinimo metodo prioritetas: aiškinant sutartį, pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji sutarties šalių ketinimai, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto aiškinimu. Visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į sutarties sąlygų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, tikslą, jos sudarymo aplinkybes, šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes. Kartu sutarties sąlygos turi būti aiškinamos taip, kad aiškinimo rezultatas nereikštų nesąžiningumo vienos iš šalių atžvilgiu, būtina vadovautis ir [CK 1.5](#) straipsnyje įtvirtintais bendraisiais teisės principais. Taikant įstatymo įtvirtintus ir teismų praktikoje pripažintas sutarčių aiškinimo taisykles, turi būti kiek įmanoma tiksliau išsiaiškinta šalių valia, išreikšta joms sudarant sutartis ir priimančias tokių sutarčių kylančius įsipareigojimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gruodžio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-703/2013](#); kt.).

21. Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad sutarties šalių subjektyviais ketinimais nustatant sutarties turinį galima vadovautis tik jeigu abi šalys sutaria dėl sutarties teksto prasmės. Šalių tikrųjų ketinimų nustatymas yra praktiškai neįmanomas, kai tarp šalių yra ginčas dėl tikrosios sutarties teksto prasmės ir kai šalys skirtingai interpretuoja sutarties tekstą, tokiais atvejais taikytinas objektyvusis sutarties aiškinimo metodas – jeigu šalių tikrųjų ketinimų negalima nustatyti, tai sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiais pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protinei asmenys. t. v. taikoma sisteminė–lingvistinė sutarties teksto analizė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-365-403/2019](#), 28 punktas).
22. Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl sutartinių nuostatų, apibrėžiančių būsimos sutarties (sutarčių), kuria (kuriomis) atsakovas už 1 Eur kainą privalėjo parduoti, o ieškovė privalėjo nupirkti žemės sklypą (sklypus), į kurį (kuriuos) atsakovui bus atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų J., O. ir I. G. valdytą žemę sklypo Nr. 12 ribose, išskyrus pusiasalio žemę, objektą.
23. Ieškovės teigimu, šalys sutarties (sutarčių) objektą apibrėžė tik pagal tokio sklypo (tokių sklypų) išdėstymą ir teisinę prigimtį (žemės sklypo Nr. 12 ribose, išskyrus pusiasalio žemę, esanti buvusių savininkų J., O. ir I. G. valdyta žemė, į kurią atsakovui bus atkurtos nuosavybės teisės). Atsakovo teigimu, šalys sutarties (sutarčių) objektą apibrėžė ne tik pagal tokio sklypo (tokių sklypų) išdėstymą ir teisinę prigimtį (žemės sklypo Nr. 12 ribose, išskyrus pusiasalio žemę, esanti buvusių savininkų J., O. ir I. G. valdyta žemė, į kurią atsakovui bus atkurtos nuosavybės teisės), bet ir susitardamos dėl maksimalaus žemės sklypo (bendro žemės sklypo), kurį (kuriuos) atsakovas už 1 Eur kainą privalėjo parduoti, o ieškovė privalėjo nupirkti, ploto.
24. Byloje nustatyta, kad šalių sutartiniai įsipareigojimai, susiję su būsimų žemės pirkimo–pardavimo sutarčių, dėl kurių objekto kilęs ginčas nagrinėjamas šioje byloje, sudarymai, buvo įforminti 2016 m. gruodžio 1 d. ieškovės (būsima pirkėja) ir atsakovo (būsimas pardavėjas) sudaryta preliminarąja pirkimo–pardavimo sutartimi.
25. Vykdydamos iš preliminariosios pirkimo–pardavimo sutarties kylančius įsipareigojimus šalys 2016 m. gruodžio 7 d. sudarė pirkimo–pardavimo sutartį, kuria atsakovas ieškovei už 360 600 Eur pardavė 3606/19686 dalis žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-1495-2082. Šioje sutartyje kaip viena iš esminių sąlygų buvo nurodytas atsakovo įsipareigojimas perleisti ieškovei už 1 Eur kainą nuosavybės teisę į žemės sklypą (sklypus), į kurį (kuriuos) bus atkurtos nuosavybės teisės (išskyrus pusiasalio žemę) ir kuris (kurie) patenka į 1940 m. buvusių savininkų J., O. ir I. G. žemės sklypo Nr. 12 ribas pagal pridėtamą schemą.
26. Atribodamas pagrindinę ir preliminarąją sutartis kasacinis teismas yra pabrėžęs, kad preliminarąją sutartį yra organizacinė, jos objektas yra būsimą pagrindinė sutartis. Tuo tarpu pagrindinės sutarties bruožai yra tokie: šalys patenkina savo poreikius; egzistuoja objektas – turtinė ar kitokio pobūdžio vertybė, dėl kurios sudaroma sutartis; šalys arba viena iš jų visada turi subjektinę teisę į objektą arba ši teisė sukuria fikcijos (ateities vizijos) būdą. Pagal preliminarąją sutartį atsiranda prievolė sudaryti sutartį, o pagal pagrindinę sutartį – teisės ar pareigos dėl sutarties objekto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-440-219/2018](#), 37 punktas).
27. Apeliacinės instancijos teismas, išaiškinęs šalis siejančių sutarčių nuostatas, nusprendė, kad šalys, nustatydamos atsakovo įsipareigojimą ateityje už 1 Eur kainą perleisti žemės sklypą (sklypus), susitarė ne tik dėl jų teisinės prigimties (buvusių savininkų J., O. ir I. G. valdytos žemės, į kurią atsakovui atkurtos nuosavybės teisės), išdėstymo (žemės sklypo Nr. 12 ribose, išskyrus pusiasalio žemę), bet ir dėl jo (jų) bendro ploto, kuris buvo nustatytas iš pridėtame plane esančių ribų, t. y. atsakovo prievolė perleisti ieškovei už 1 Eur kainą ateityje žemės sklypus, į kuriuos jam bus atkurtos nuosavybės teisės, buvo ribojama 0,5683 ha (5683 kv. m) plotu.
28. Konkrečios sutarties turinio ir jos sąlygų išaiškinimas, sutartiniai sulęgtų šalių pareigų bei teisių nustatymas yra fakto klausimas. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – [ir CPK](#)) 353 straipsnio 1 dalį kasacinis teismas fakto klausimų nenagrinėja, tačiau, atsižvelgdamas į kasacinio skundo argumentus, patikrina, kaip žemesnės instancijos teismas laikėsi sutarčių aiškinimo taisyklių (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-51-701/2018](#) 48 punktą; kt.).
29. Pažymėtina, kad šalis siejančių sutarčių nuostatas apeliacinės instancijos teismas aiškino sistemaiškai, taikydamas lingvistinį šalių sudarytos preliminariosios sutarties sąlygų, nustatančių sutarties dalyką, aiškinimą, įvertino šalių paaikšninimus apie jų valios, derinant sutarties nuostatas dėl sutarties dalyko, formavimąsi, žemės sklypo schemas (Priedas Nr. 1), kaip neatskiriamos šalis siejančių sutarčių dalies, turinį bei pačių šalių jai suteiktą teisinę reikšmę, šalių elgesį po sutarties sudarymo.
30. Apeliacinės instancijos teismas ne tik pacitavo šios nutarties 20–21 punktuose nurodytą kasacinio teismo praktiką, bet ir tinkamai taikė joje nurodytas sutarčių aiškinimo taisykles, todėl teisingai išaiškino sutartines nuostatas, apibrėžiančias būsimos sutarties (sutarčių), kuria (kuriomis) atsakovas už 1 Eur kainą privalėjo parduoti, o ieškovė privalėjo nupirkti žemės sklypą (sklypus), į kurį (kuriuos) atsakovui bus atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų J., O. ir I. G. valdytą žemę sklypo Nr. 12 ribose, išskyrus pusiasalio žemę, objektą, kuris buvo ribojamas 0,5683 ha (5683 kv. m) plotu.
31. Pažymėtina, kad ieškovės kasaciniame skunde nurodomus argumentus, susijusius su atsakovo veiksmais dėl schemoje (sutarčių priede Nr. 1) pažymėto žemės sklypo ribų peržengimo sudarant žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartis ir tokių atsakovo veiksmų reikšmę ginčo išsprendimui šioje byloje, apeliacinės instancijos teismas detalai aptarė nutartyje ir nusprendė, kad abi ginčo šalys suprato peržengiančios jų susitarimo grafines ribas ir sutiko su tokiu sutarties vykdymo pakeitimu, tačiau toks grafinių ribų peržengimas kartu nereikšmia šalių susitarimo dėl žemės sklypo ploto pakeitimo. Ieškovės kasacinio skundo argumentai nesudaro pagrindo daryti priešingą išvadą.

#### *Dėl teisės normų, reglamentuojančių sutartinę civilinę atsakomybę, aiškinimo ir taikymo*

32. [CK 6.245 straipsnio](#) 3 dalyje nustatyta, kad sutartinė civilinė atsakomybė yra turtinė prievolė, kuri atsiranda dėl to, kad neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma sutartis, kurios viena šalis turi teisę reikalauti nuostolių atlyginimo ar netesybų (sumokėti baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo padarytus nuostolius arba sumokėti netesybas (baudą, delspinigius). Pagal šią teisės normą už sutartinių prievolių nevykdymą kreditoriaus pasirinkimu galima alternatyvi atsakomybė: arba nuostolių atlyginimas, arba netesybų sumokėjimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-408/2008](#)).
33. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas netesybų taikymą reglamentuojančias materialiosios teisės normas, pažymi, kad netesybos atlieka esamų ir būsimų prievolių įvykdymo užtikrinimo funkciją, skatindamos šalį įvykdyti savo sutartinius įsipareigojimus. Kasacinio teismo praktikoje taip pat pripažįstama, kad šalių teisė iš anksto susitarti dėl netesybų (delspinigių, baudos) yra skirta ir tam, kad kreditoriui nereikėtų



įrodinėti savo patirtų nuostolių dydžio, nes sutartimi sulygtos netesybos laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, kurie gali būti pripažinti minimaliais nuostoliais (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 2 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-366-823/2019](#) 46 punktą).

34. Apeliacinės instancijos teismas, sprenddamas dėl atsakovo sutartinių įsipareigojimų vykdymo, priėjo prie išvados, kad atsakovas nėra įvykęs visu savo sutartinių įsipareigojimų, nes ieškovei nėra perleistas 0,0432 ha ploto žemės sklypas (0,5683 ha – 0,5251 ha). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad apeliacinės instancijos teismas, priešingai nei pirmosios instancijos teismas, nusprendė, kad šalys sutartimi buvo sutarusios dėl konkretaus žemės sklypo ploto pardavimo, todėl ir neįvykdyto įsipareigojimo dalis buvo ne visas ieškovės reikalaujamas perleisti ginčo žemės sklypo plotas, o tik jo dalis.
35. Kadangi, išnagrinėjus bylą apeliacine tvarka, buvo nustatyta, kad atsakovo neįvykdytų įsipareigojimų dydis yra mažesnis (tik 0,0432 ha ploto apimtini, arba 7,6 procento viso sutartinių įsipareigoto parduoti žemės sklypo ploto), nei buvo nustatęs pirmosios instancijos teismas, apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad yra pagrindas ieškovei dėl atsakovo neįvykdytų sutartinių įsipareigojimų priteisti 50 procentų šalių sutarto dydžio – 90 000 Eur – sutartinių netesybų. Todėl pirmosios instancijos teismo priteistų ieškovei iš atsakovo sutartinių netesybų dydį (180 000 Eur) apeliacinės instancijos teismas sumažino 50 procentų ir ieškovei iš atsakovo priteisė 90 000 Eur sutartinių netesybų.
36. Pagal [CK](#) nustatytą teisinį reguliavimą, jeigu netesybos aiškiai per didelės arba prievolė iš dalies įvykdyta, teismas gali netesybas sumažinti, tačiau tik tiek, kad jos netaptų mažesnės už nuostolius, patirtus dėl prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo ([CK 6.73 straipsnio](#) 2 dalis, 6.258 straipsnio 3 dalis). Kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad teismo teisė mažinti netesybas nėra absoliuti, nes ją riboja susitarime dėl netesybų išreikšta šalių valia ([CK](#) 6.156, 6.189 straipsniai) ir draudimas sumažinti netesybas žemiau tikrosios nuostolių sumos ([CK 6.73 straipsnio](#) 2 dalis) (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. lapkričio 11 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-562/2013](#); 2017 m. vasario 8 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-17-378/2017](#) 19 punktą).
37. Nors [CK 6.73 straipsnio](#) 2 dalyje įtvirtintas prievolės įvykdymas yra iš dalies kaip pagrindas, leidžiantis teismui netesybas sumažinti, tačiau įstatyme nenustatyta konkrečių prievolės įvykdymo dalių ir jų santykio su netesybomis, todėl kriterijai, pagal kuriuos sprendžiama, ar yra galimybė mažinti netesybas šiuo pagrindu, nustatomi kiekvienoje konkrečioje byloje. Kadangi netesybų dydis gali priklausyti nuo to, kokia dalimi šalis yra neįvykdžiusi sutartinių įsipareigojimų, tai reiškia, kad tais atvejais, kai skolininkas iš dalies įvykdo prievolę, kreditoriaus patiriami praradimai gali sumažėti ir šių praradimų mastas priklauso nuo įvykdytos prievolės dalies dydžio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-272-378/2015](#)).
38. Kadangi ieškovė nepateikė įrodymų, kad dėl atsakovo veiksmų, susijusių su jo sutartinių įsipareigojimų parduoti ieškovei žemės sklypus netinkamu įvykdymu, ji patyrė nuostolių, kurie viršija apeliacinės instancijos teismo ieškovei priteistas iš atsakovo sutartines netesybas, o apeliacinės instancijos teismas, kaip minėta šios nutarties 35 punkte, nustatė, kad atsakovo neįvykdytų įsipareigojimų dydis yra mažesnis (tik 0,0432 ha ploto apimtini, arba 7,6 procento viso sutartinių įsipareigoto parduoti žemės sklypo ploto), nei buvo nustatęs pirmosios instancijos teismas, teisėjų kolegija, įvertinusi kasacinio teismo formuojamą teisės aiškinio ir taikymo praktiką, nurodant šios nutarties 36–37 punktuose, nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas teisingai taikė teisės normas, reglamentuojančias netesybų mažinimą, ir nusprendė, kad yra pagrindas mažinti netesybas.
39. Nors apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad yra pagrindas mažinti netesybas, teisėjų kolegija pažymi, kad teismas tokį sprendimą priėmė tik konstatavęs, kad atsakovas nėra įvykęs visų savo sutartinių įsipareigojimų, kuri yra gerokai mažesnė, nei buvo nustatęs pirmosios instancijos teismas. Apeliacinės instancijos teismas netyrė ir nevertino atsakovo kasaciniame skunde nurodomų jo ir ieškovės veiksmų, susijusių su jo sutartinių įsipareigojimų parduoti ieškovei žemės sklypus vykdymu, kurie reikšmingi sprendžiant, ar ieškovei iš atsakovo priteistos netesybos neturėjo būti mažinamos dar didesniu mastu, ir netgi gali būti pagrindas apskritai netenkinti ieškinio dėl netesybų priteisimo. Apeliacinės instancijos teismas nevertino ir atsakovo kasaciniame skunde nurodomos teisingam bylos išnagrinėjimui reikšmingos aplinkybės, kad atsakovo su ieškove sudarytose sutartyse nebuvo nustatyta, per kiek laiko atsakovas turi perleisti ieškovei žemės sklypus.
40. Atsakovas neginčija, kad nėra įvykęs visų savo sutartinių įsipareigojimų (ieškovei nėra perleidęs 0,0432 ha ploto žemės sklypo), tačiau, kaip teigia pats atsakovas, jis sąžiningai siekė perleisti ir likusią dalį žemės sklypo ploto, tačiau šios prievolės dalies negalėjo įvykdyti dėl pačios ieškovės nesąžiningų veiksmų ir neveikimo, kuris pasireiškė ieškovės atsisakymu sudaryti sutartį dėl likusios žemės sklypo dalies, tačiau apeliacinės instancijos teismas šių aplinkybių nevertino. Atsakovas remiasi [CK 6.206](#) straipsnio nuostata, kad viena šalis negali remtis kitos šalies nevykdymu tiek, kiek sutartis buvo įvykdyta dėl jos pačios veiksmų ar neveikimo.
41. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad sutartinės prievolės įvykdymas ar netinkamas įvykdymas nėra preziumuojamas ([CK](#) 6.246, 6.256 straipsniai), todėl ginčo atveju ji privalo įrodyti ieškovas, reikalaujantis taikyti sutartinę civilinę atsakomybę. Sutartinės atsakomybės taikymo atveju svarbu vertinti ne tik sutartinę prievolę pažeidusio asmens (skolininko), bet ir kreditoriaus veiksmus ([CK 6.259 straipsnis](#)) (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 9 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-412/2008](#)).
42. Kasacinis teismas yra nurodęs ir tai, kad, sprendžiant klausimą dėl atsakomybės pagal sutartį, turi būti atsižvelgiama į asmeniui tenkančios prievolės pobūdį, reikalaujamo iš jo rūpestingumo laipsnį ir kitas aplinkybes, tačiau svarbu akcentuoti ir kreditoriaus elgesį. Skolininkas privalo įrodyti, kad jis nekaltas dėl neįvykdytos ar netinkamai įvykdytos prievolės, tačiau atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad žala arba nuostoliai gali atsirasti ne vien dėl skolininko veiksmų ar neveikimo, bet ir dėl kreditoriaus kaltės ar esant abiejų šių asmenų kaltei. Esant civilinei sutartinei atsakomybei kreditoriaus kaltė yra pagrindas sumažinti skolininko atsakomybę ar visiškai nuo jos atleisti ([CK 6.259 straipsnio](#) 2 dalis). Ši nuostata taikoma ir tais atvejais, kai skolininkas atsako pagal sutartį be kaltės ([CK 6.259 straipsnio](#) 3 dalis). Ar konkrečiu atveju buvo kreditoriaus kaltė, yra fakto klausimas. Kreditoriaus kaltė sprendžiant civilinės atsakomybės klausimą nepreziumuojama ([CK 6.259 straipsnis](#)), nes [CK 6.248](#) straipsnyje nustatyta skolininko, o ne kreditoriaus kaltės prezumpcija. Kreditoriaus kaltę privalo įrodyti skolininkas, jeigu jis remiasi šia aplinkybe ([CPK 178 straipsnis](#)) (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. kovo 4 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-65/2014](#)).
43. Teisėjų kolegija pažymi, kad vertinant atsakovo kasaciniame skunde nurodomą aplinkybę, jog atsakovo su ieškove sudarytose sutartyse nebuvo nustatyta, per kiek laiko atsakovas turi perleisti ieškovei žemės sklypus, reikšmingas [CK 6.53 straipsnio](#) 1 ir 2 dalyse nustatytas teisinis reguliavimas, taip pat kasacinio teismo praktika, pagal kurią protingo termino sąvoka yra vertinamoji, todėl visais atvejais turi būti nustatoma įvertinus konkrečias reikšmingas nagrinėjamo ginčo aplinkybes (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 2 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-195/2013](#)).
44. Kasaciniame skunde atsakovas nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas visiškai neištyrė ir nevertino prie bylos naujai pridėto įrodymo, kad po pirmosios instancijos teismo sprendimo priėmimo atsakovui buvo atkurtos nuosavybės teisės į 0,0470 ha žemės sklypą natūra, kuris ir turėjo sudaryti paskutinę sutarčių Priede Nr. 1 (scheme) užfiksuoto bendro 0,5683 ha sklypo dalį, kurią atsakovas teismo proceso metu ir siūlė perleisti ieškovei.
45. Teisėjų kolegijos vertinimu, šis kasacinio skundo argumentas reikšmingas sprendžiant dėl atsakovo prievolės perleisti ieškovei nuosavybės teisę į žemės sklypus, į kuriuos atsakovui bus atkurtos nuosavybės teisės, (ne)tinkamo vykdymo, ypač atsižvelgiant į tai, kad apeliacinės instancijos teismas nustatė, jog atsakovas nėra įvykęs visų savo sutartinių įsipareigojimų, kadangi ieškovei už 1 Eur kainą nėra perleistas nuosavybės teisės ne į ieškovės nurodomą 0,1416 ha, bet tik į 0,0432 ha ploto žemės sklypą, kad iš atsakovo į bylą pateiktų ir apeliacinės instancijos teismo priimtų įrodymų apie nuosavybės teisių atkūrimą atsakovui 2019 m. balandžio 1 d. sprendimu į 0,0470 ha žemės sklypą matyti, jog nuosavybės teisių į žemės sklypus, patenkančius į žemės sklypo schemas (Priedas Nr. 1) ribas, atkūrimo procesas nebuvo užbaigtas iki 2019 m. balandžio 1 d., ir tik tada atsakovas įgijo nuosavybės teises į 0,0470 ha žemės sklypą, kuris pagal plotą nežymiai

didesnis už sklypą, į kurį atsakovas privalėjo perleisti nuosavybės teises ieškovei, taip visiškai įvykdydamas sutartinius įsipareigojimus ieškovei.

46. Teisėjų kolegija pažymi, kad, pagal [CPK 302 straipsnyje](#), 324 straipsnio 3 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, priėmęs naujus įrodymus, apeliacinės instancijos teismas šiuos įrodymus privalėjo ištirti ir įvertinti pagal pirmosios instancijos teisme taikomas įrodymų tyrimo ir vertinimo taisykles kartu su įrodymais, ištirtais ir įvertintais pirmosios instancijos teisme.

*Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų*

47. Teisėjų kolegija, remdamasi pirmiau nurodytais argumentais, nusprendžia, kad nors apeliacinės instancijos teismas pagrįstai sumažino iš atsakovo ieškovei pirmosios instancijos priteistas netesybas, tačiau nenustatė ir neįvertino visų reikšmingų teisingam bylos išnagrinėjimui faktinių aplinkybių, nurodytų šios nutarties 39–40 punktuose, neįstūrė ir neįvertino atsakovo pateiktų ir apeliacinės instancijos teismo priimtų naujų įrodymų. Pagal [CPK 353 straipsnio](#) 1 dalį kasacinis teismas nagrinėja teisės klausimus ir pateikia teisės taikymo išaiškinimus, o faktinių aplinkybių nustatymas, jų vertinimas priklauso pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų kompetencijai, kai yra įvertintos visos reikšmingos faktinės aplinkybės bei šalims yra suteikiamos visos [CPK](#) nustatytos procesinės galimybės teikti argumentus, pagrindžiančius jų poziciją, taip sudarant sąlygas įgyvendinti teisę į veiksmingą teisminę gynybą.
48. Remdamasi šiame procesiniame sprendime nurodytais argumentais teisėjų kolegija nusprendžia apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalį, kuria ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „VICI investments“, juridinio asmens kodas 301001535, iš atsakovo V. G., asmens kodas *duomenys neskelbtini*, priteista 90 000 Eur (devyniasdešimties tūkstančių Eur) bauda, 5 (penkių) procentų dydžio metinės palūkanos nuo priteistos sumos (90 000 Eur) nuo ieškinio priėmimo dienos (2018 m. vasario 8 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, panaikinti ir šią bylos dalį grąžinti apeliacinės instancijos teismui nagrinėti apeliacine tvarka iš naujo ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 5 punktas).
49. Kadangi byla grąžintina apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo, šalių turėtų bylinėjimosi išlaidų, taip pat išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo klausimai paliktini spręsti šiam teismui kartu su kitų bylinėjimosi išlaidų paskirstymu ([CPK](#) 93, 96 straipsniai).

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

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 14 d. nutarties dalį, kuria ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „VICI investments“ (j. a. k. 301001535) iš atsakovo V. G. (a. k. *duomenys neskelbtini*) priteista 90 000 Eur (devyniasdešimties tūkstančių Eur) bauda, 5 (penkių) procentų dydžio metinės palūkanos nuo priteistos sumos (90 000 Eur) nuo ieškinio priėmimo dienos (2018 m. vasario 8 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, panaikinti ir šią bylos dalį grąžinti Lietuvos apeliaciam teismui nagrinėti apeliacine tvarka iš naujo.

Kitą Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 14 d. nutarties dalį palikti nepakeistą.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai Andžej Maciejevski

Antanas Simniškis

Algirdas Taminsk

as