



## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. birželio 1 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Artūro Driuko (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas) ir Jūratės Varanauškaitės, teismo posėdyje kasacinio rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovų V. M. ir V. M. kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gruodžio 20 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo V. J. ieškinį atsakovams V. M. ir V. M. dėl avanso ir nuostolių atlyginimo, trečiasis asmuo M. J.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių civilinę atsakomybę preliminarinės sutarties šaliai nesąžiningai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, nuostolių ikisutartinuose santykiuose apskaičiavimo būdus, taip pat dėl proceso teisės normų, reglamentuojančių ieškimo elementus ir bylos nagrinėjimo ribas ginčiuose dėl nuostolių ikisutartinuose santykiuose atlyginimo, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovas prašė teismo priteisti iš atsakovų 500 Eur avanso, 40 000 Eur nuostolių atlyginimo, 172 Eur turintės žalos atlyginimo, 5 proc. procesines palikšanas, skaičiuojamas nuo priteistos sumos iki teismo sprendimo visiškio įvykdymo.
- Ieškovas nurodė, kad 2021 m. kovo 25 d. ginčo šalys sudarė preliminariją sutartį dėl golfo klubo pastatų bei žemės sklypų pirkimo ir pardavimo (toliau – ir Preliminarijoji sutartis, Sutartis), pagal kurią atsakovai (pardavėjai) įsipareigojo perduoti, o ieškovas (pirkėjas) – nupirkti golfo klubo pastatus ir žemės sklypus. Preliminarijojoje sutartyje nurodyta, kad golfo klubo pastatų plotas yra apie 886 kv. m, o žemės sklypų plotas – apie 18,5 ha, jį sudaro mškas, žemės ūkio paskirties ir namų valdos paskirties žemės sklypai. Šalys susitarė, kad turto kaina – 270 000 Eur (Preliminariosios sutarties 2.1 punktą). Pirkėjas pagal Preliminariją sutartį sumokėjo 500 Eur avansą (Preliminariosios sutarties 2.1 punktą). Šalys susitarė, kad pagrindinė sutartis bus sudaroma iki 2021 m. birželio 1 d. (Preliminariosios sutarties 2.1 punktą). Pardavėjas pagal Preliminariją sutartį įsipareigojo surinkti ir paruošti visus dokumentus, reikalingus pirkimo-pardavimo sutarčiai sudaryti savo lėšomis (Preliminariosios sutarties 3.1 punktą), ir pateikti juos notariui. Pirkėjas pagal Preliminariją sutartį įsipareigojo dokumentus, susijusius su pirkėjo asmeniu, pateikti notariui (Preliminariosios sutarties 3.1 punktą). Vėliau šalys susitarė, kad pardavėjai, surinkę dokumentus, perduos juos pirkėjui, o šis pateiks juos notariui. Šalys susitarė, kad jeigu pardavėjas pažeidžia šios sutarties sąlygas, vengia ar nepagrįstai atsisako sudaryti su pirkėju notarinę pirkimo-pardavimo sutartį, tai jis įsipareigoja grąžinti sumokėtą Sutarties 2.2 punkte nustatytą sumą ir atlyginti visus kitus nuostolius (įskaitant skirtumą tarp šioje sutartyje suderintos golfo klubo pastatų bei žemės sklypų kainos ir kainos, kurią pirkėjui tektų sumokėti, norint nusipirkti adekvačius golfo klubo pastatus bei žemės sklypus, taip pat negautas pajamas). 2021 m. balandžio 23 d. pirkėjo sutuoktinė trečiasis asmuo M. J. kreipėsi į notarę dėl pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo, 2021 m. balandžio 26 d. nusitęmė notarei iš pardavėjų gautus dokumentus, tačiau kai kurių pažymų pardavėjai nespėjo gauti iki 2021 m. birželio 1 d. (iki Preliminarijojoje sutartyje apibrėžto termino). Dėl to šalys žodžiu pratęsė Preliminarijojoje sutartyje nustatytą terminą neapibrėžtam laikui, susitardamos, kad pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis bus sudaryta, kai bus gautos reikalingos pažymos, energinio naudingumo sertifikatas ir notaras paskirs laiką notariniam sandoriui.
- Pardavėjai 2021 m. birželio 3 d. informavo pirkėjus, kad gauti visi reikalingi dokumentai notarei pateikti. Šalys susitarė, kad dokumentus notarei pateiks po savaitės t. y. 2021 m. birželio 6 d., tačiau 2021 m. birželio 7 d. pirkėjai paskambino pardavėjams ir nurodė, kad jų sūnus dar nori peržiūrėti dokumentus, ir paprašė juos grąžinti. Pirkėjai grąžino dokumentus. 2021 m. birželio 10 d. pardavėjai nurodė, kad jiems reikia pagalvoti, ar tikrai jie nori perduoti turtą. Iš brokerio, kuris tarpininkavo siekiant įsigyti šį sklypą, pirkėjai tapo žinoma, kad pardavėjai galimai surado kitą pirkėją, kuris turėtų nupirkti brangiau, todėl jie vilkino sutarties sudarymą ir vėliau atsisakė sudaryti sutartį. 2021 m. birželio 14 d. pirkėjai paskambino pardavėjams ir nurodė, kad jie persigalvojo ir turto neparduos, nori grąžinti sumokėtą avansą. 2021 m. birželio 15 d. šalys susitiko, pirkėjas paaiškino pardavėjui, kad jis vis dar yra suinteresuotas pirkti turtą, nes dėl šio turto pirkimo jie atsisakė kitų jiems tinkamų objektų, su šima sukūrė viziją, kaip įsikurs įsigytose pastatuose, gyvens, augins vaikus. Pirkėjas labai siejojo dėl tokio pardavėjų sprendimo nebepardavus turto. Per 2021 m. birželio 15 d. susitikimą, kuriame dalyvavo ir brokeris, pardavėjas atskleidė, kad jis surado kitą pirkėją, su šiuo pasirašė preliminariją sutartį, pagal kurią turtą parduos už 350 000 Eur, ir jau yra gavęs 30 000 Eur avansą. 2021 m. liepos mėn. pabaigoje tapo žinoma, kad turtą pardavėjai pardavė kitam pirkėjui – UAB „TC investicija“ – už 400 000 Eur didesnę kainą.
- Ieškovo teigimu, pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl pardavėjų kaltės, nes šie laikui negavo visų reikalingų dokumentų, o vėliau – ir dėl to, kad jie elgėsi nesąžiningai, ieškojo kito turto pirkėjo ir šiam dėl paskaitusių rinkos kainų turtą pardavė brangiau. Pirkėjai buvo padaryta žala dėl rinkoje įvykusių kainų pokyčių, nes jis su sutuoktine dėl nesąžiningų pardavėjų veiksmų ir sutartinį įsipareigojimą neįvykdymo prarado galimybę įsigyti turtą už sutartą kainą, taip pat prarado galimybę įsigyti turtą už kainas, buvusias sudarant Preliminariją sutartį, nors buvo rade ir kitų jiems priimtinių pirkimo objektų. Pateiktai ieškui turto kaina buvo vidutiniškai pakilusi 30,49 proc. Nekilnojamojo turto rinkoje įvykę pokyčiai, nulėmę nekilnojamojo turto kainų kilmą sudarant Preliminariją sutartį ir jai galiojant, pripažinti visiems žinoma aplinkybe, kurios nereikia įrodinėti.
- Ieškovas pažymėjo, kad net ir esant sudarytai Preliminarijai sutarčiai, pardavėjai toliau ieškojo kitų pirkėjų, kurie pirktų turtą brangiau, neįvykdė Sutartinio pasiūlymo įsipareigojimo, laikui nesurinko visų dokumentų, reikalingų pagrindinei sutarčiai sudaryti, o vėliau sutarė, kad pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis bus sudaryta, kai bus gautos visos reikalingos pažymos ir kiti dokumentai ir notaras paskirs datą sandoriui sudaryti, gavus dokumentus ir juos perdavus, atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį, nes surado naujus pirkėjus, kurie vėliau sumokėjo didesnę turto įsigijimo kainą. Ieškovo teigimu, jeigu šalys nebūtų susitarusios pratęsti pagrindinės sutarties sudarymo termino, t. y. pakeisti sudarytos Preliminariosios sutarties, nenustatant konkrečios pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo datos, pardavėjai nebepatytų teikę pirkėjas dokumentų.
- Atsakovai nurodė, kad jie aktyviais veiksmais stengėsi laikui gauti visus būtinus dokumentus pagrindinei sutarčiai sudaryti iki 2021 m. birželio 1 d.; aplinkybių, dėl kurių reikalingų dokumentų išdavimo terminas Nacionalinėje žemės tarnyboje ir UAB „Termopastanga“ užtruko, atsakovai kontroliuoti negalėjo, taip pat negalėjo daryti joms įtakos. Atsakovai visą laiką bendravo su ieškovu ir jo sutuoktine, šie žinojo apie situaciją, susidariusią dėl nurodytų dokumentų gavimo. Be to, kai tik atsakovai nurodytus dokumentus gavo, juos iš karto perdavė ieškoviui ir jo sutuoktinei, kad šie juos pateiktų notarei ir būtų galima nedelsiant sudaryti pagrindinę sutartį, nors Preliminarijoje sutartyje nustatytas pagrindinės sutarties sudarymo terminas jau buvo pasibaigęs. Atsakovų teigimu, pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta iki 2021 m. birželio 1 d. tik dėl to, kad užtruko laikui užsakyti dokumentų gavimas iš atitinkamų institucijų. Be to, Preliminarijoji sutartis turėjo ir galiojo būti pakeista (pratesta) tik raštu, o rašytinės formos nesilaikymas Preliminariosios sutarties pakeičiant daro negaliojantį, todėl laikytina, kad 2021 m. kovo 25 d. Preliminarijoji sutartis po 2021 m. birželio 1 d. nebuvo pakeista (pratesta). Pažymėtina, kad ieškovas atsakovų perduotų dokumentų pagrindinei sutarčiai sudaryti nedelsiant neperdavė notarei, paaiškino, jog pagrindinę sutartį galės sudaryti tik 2021 m. rugpjūtį, o atsakovų toks pagrindinės sutarties sudarymo terminas netenkino tiek dėl atsakovo labai garbingo amžiaus ir labai silpnos sveikatos, tiek dėl atsakovų turimos prievolės iki 2021 m. birželio 30 d. padengti savo įsipareigojimus hipotekos kreditoriui. Ieškoviui atsisakius nedelsiant sudaryti pagrindinę sutartį, atsakovai turėjo teisę atsiimti dokumentus, kurie ieškovo nebuvo pateikti notarei, o likusius – iš notarės, ir pradėti ieškoti naujo pirkėjo nekilnojamojamam turtui, nes jiems buvo būtina parduoti šį turtą kuo greičiau. Šaliai norai ir atlikti veiksmus sudaryti pagrindinę sutartį po 2021 m. birželio 1 d., kai jau buvo pasibaigusi Preliminarijoji sutartis, negali būti vertinami kaip abipusių teisiųjų įsipareigojimų įvykdymas pagal Preliminariją sutartį, o yra tik geros valios išraiška, kurios įgyvendinimas ar neįgyvendinimas šalims nesukuria teisiųjų pasekmių.
- Dėl ieškovo prašomo priteisti nuostolių atlyginimo pagrįstumo atsakovai nurodė, kad iki ieškimo pareškinimo teisme 2021 m. rugpjūčio 9 d. ieškovas nebuvo sudaręs pagal Preliminariją sutartį pagrindinę sutartį pakeičiančios analogiško nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties su trečiuoju asmeniu, todėl kainų skirtumo principas objektyviai negali būti taikomas. Be to, ieškovas 40 000 Eur nuostolius įrodinėjo ne nesudarytos pagrindinės sutarties ir ją pakeičiančios savo sudarytos pagrindinės sutarties kainos skirtumu, o atsakovų su trečiuoju asmeniu sudarytos pagrindinės sutarties ir nesudarytos pagrindinės sutarties kainų skirtumu. Akivaizdu, kad atsakovų su trečiuoju asmeniu sudarytos pagrindinės sutarties šalis ieškovas nėra, todėl jam šios sutarties sudarymo faktas apskritai jokį nuostolių sukelti negali. Dėl to ieškovas, reikalaujamas priteisti 40 000 Eur nuostolių atlyginimą – prarastos galimybės vertę, savo reikalavimų neįrodė. Atsakovų teigimu, nepagrįstas ir ieškovo reikalavimas atlyginti 172 Eur nuostolių, kuriuos ieškovas patyrė dėl žemės ūkio mokymų ir profesinio parengimo ūkininkauti kursų, kainavusių 150 Eur, baigimo ir dėl kreipimosi į Nacionalinę žemės tarnybą dėl sutikimo įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę mokesčio, t. y. 22 Eur rinkliavos. Joks teisės aktas nenustato, kad fizinis asmuo, įsigijęs žemės ūkio paskirties žemę, privalo užtikrinti, kad žemė 5 metus bus naudojama šimtinai žemės ūkio veiklai vykdyti. Net jeigu ieškovas ir yra įsigijęs žemės ūkio paskirties žemės, neabejotina, kad turimas ūkininkavimo žinias jis turi galimybę panaudoti ateityje, o Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę taip pat, tikėtina, buvo panaudotas.

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

- Kauno apygardos teismas 2022 m. birželio 6 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies ir priteisė ieškoviui solidariai iš atsakovų 500 Eur negrąžintą avansą, 172 Eur žalos atlyginimą, 15 000 Eur nuostolių atlyginimą ir 5 proc. dydžio metines palikšanas už priteistą sumą (15 672 Eur) nuo bylos iškėlimo teisme dienos (2021 m. rugpjūčio 13 d.) iki teismo sprendimo visiškio įvykdymo.
- Pirmosios instancijos teismas, įvertinęs byloje surinktus įrodymus, lydytojo paaiškinimus, taip pat tą faktą, kad pardavėjai dar 2021 m. birželio 3 d. pirkėjas perdavė likusius pagrindinei pirkimo-pardavimo sutarčiai sudaryti reikalingus dokumentus, konstatavo, kad atsakovai savo egesius sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, jog pirkimo-pardavimo sutartis tikrai bus sudaryta, tačiau 2021 m. birželio 14 d. nepagrįstai atsisakė sutartį sudaryti, iš esmės nenurodę jokių objektų, svarbių pateisinamajam priežasčių. Pirkėjas po 2021 m. birželio 3 d., kai jam buvo perduoti paskutiniai pardavėjų surinkti dokumentai, neturėjo galimybės su notaru tartis dėl sandorio sudarymo datos, nes birželio 5–6 d. buvo savaitgalis, o jau 2021 m. birželio 7 d. atsakovas paprašė visus pirkimui paruoštus dokumentus jiems grąžinti, kad juos dar kartą galėtų peržiūrėti jų sūnus.
- Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad pagrindinė nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl pardavėjų nesąžiningo elgesio. Pirkėjai visus savo įsipareigojimus pagal Preliminariją sutartį įvykdė tinkamai – sumokėjo avansą, surado notarę. Pirkėjai dėl Preliminariosios sutarties sudarymo taip pat buvo labai aktyvūs ir dėjo visas pastangas, kad sandoriui reikalingi dokumentai būtų kuo greičiau surinkti, patys padėjo pardavėjams tuos dokumentus rinkti. Ieškoviui bendradarbiaujant, vykdė Preliminariosios sutarties sąlygas, tačiau atsakovai atsisakė turtą perduoti.
- Pardavėjai iš esmės neįvykdė Preliminariosios sutarties dėl to, kad, jai galiojant, ieškojo kitų pirkėjų, kuriems galėtų turtą perduoti pelningiau, tai patvirtino ir liudytojas S. L. Atsakovai, 2021 m. birželio 7 d. pasiimdami iš ieškovo sandoriui paruoštus dokumentus parodyti šuniui, vis dar žadėjo ieškoviui turtą perduoti, tačiau jau 2021 m. birželio 10 d. jie buvo gavę avansą iš kito pirkėjo, o 2021 m. birželio 28 d. pardavė turtą už daug didesnę – 310 000 Eur – kainą. Kad atsakovai, jau pasirašę Preliminariją sutartį, neturėjo rimtų ketinimų sudaryti su ieškovu pagrindinę sutartį, netiesiogiai patvirtino ir jų iš ieškovo paimta palyginti su ketinamo sudaryti sandorio kaina mažą 500 Eur avanso sumą.
- Tuo tarpu ieškovas, ketindamas įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypus, planavo užsiimti ūkine veikla, todėl nusprendė baigti žemės ūkio mokymus ir gauti profesinio pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą (mokymų trukmė 160 akademinių valandų), parašyti baigiamąjį darbą, kuriai kainavo 150 Eur. Kadangi sandoris neįvyko ir ieškovas neįgijo tokio ploto žemės ūkio paskirties žemės, kad galėtų ūkininkauti ir tikslingai panaudoti gautą pažymėjimą, tai pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad jam buvo padaryta žala ir šią atsakovai turi atlyginti.
- Ieškovas, kreipdamasis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl sutikimo įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę išdavimo, sumokėjo 22 Eur rinkliavą. Kadangi šios išlaidos tiesiogiai susijusios su planuotu sandoriu, kuris neįvyko dėl atsakovo kaltės, jų atlyginimas taip pat pirmosios instancijos teismo sprendimu buvo priteistas iš atsakovo.
- Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad šalys nesusitarė dėl konkretaus baudos dydžio, tačiau sutarė, jog pardavėjas įsipareigoja atlyginti nuostolius, įskaitant skirtumą tarp šioje sutartyje suderintos golfo klubo pastatų bei žemės sklypų kainos ir kainos, kurią pirkėjui tektų sumokėti, norint nusipirkti adekvačius golfo klubo pastatus ir žemės sklypus. Tiek Preliminarijoje sutartyje nustatyta kaina, tiek atsakovų su nauju pirkėju sudaryta kaina buvo šalių sudaryta kaina ir visai nereikia, kad ieškovas, įsigydamas kitą analogišką turto objektą, būtų sumokėjęs už jį 310 000 Eur kainą. Nors 2021 m. spalio 27 d. ieškovo sudaryta kita nekilnojamojo turto sutartis dėl namų valdos įgijimo nėra identiška nutrauktajai, tačiau ekonominiu požiūriu ji pakeičia pirmąją. Nutrauktą sutartį pakeičiančioji sutartis atitinka tada, kai ją pasiekiami tie patys tikslai, bet to pasiekimo sąlygos skiriasi. Ieškovas neturėjo galimybės įsigyti kito tokio paties ar labai panašaus nekilnojamojo turto, nes jis buvo vietinis ir unikalūs, todėl tokio rinkėjo nebuvo. Per laikotarpį nuo 2021 m. kovo mėn. pakilo kainos ir ieškovas po penkių mėnesių gyvenimui su šeima įsigijo daug mažiau vertingą nekilnojamąjį turtą už daug didesnę kainą. Tai patvirtina, kad ieškovas dėl to, jog atsakovai atsisakė perduoti turtą, patyrė 15 000 Eur nuostolių (285 000 – 270 000 = 15 000 Eur) ir įrodė šios prarastos konkrečios galimybės pinigines vertes realia, todėl pirmosios instancijos teismas šiuo nuostolių atlyginimą priteisė ieškoviui iš atsakovo. Pirmosios instancijos teismas pakeičiančiąja sutartimi pripažino kitą sutartį, kurią buvo įgyta namų valda šeimos gyvenimui, nes žemės ūkio paskirties sklypas buvo įgytas daug vėliau ir pagal sutarties objektą ji nelaikytina pakeičiančiąja sutartimi.
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovo ir atsakovo apeliacinius skundus, 2022 m. gruodžio 20 d. nutartimi pakeitė Kauno apygardos teismo 2022 m. birželio 6 d. sprendimą ir priteisė ieškoviui solidariai iš atsakovų 500 Eur avanso, 172 Eur žalos atlyginimą, 35 000 Eur nuostolių atlyginimą, 5 procentų dydžio metines palikšanas už priteistą sumą (35 672 Eur) nuo bylos iškėlimo teisme dienos (2021 m. rugpjūčio 13 d.) iki teismo sprendimo visiškio įvykdymo, paskirstė bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
- Apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad ginčo šalys 2021 m. kovo 25 d. sudarė Preliminariją sutartį, pagal kurią pardavėjas patvirtino savo įsipareigojimą perduoti, o pirkėjas – iš pardavėjo ateityje pirkti, sudarius golfo klubo pastatų bei žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartį, golfo klubo pastatus bei žemės sklypus (Sutarties 1.1 punktą). Šalys įsipareigojo iki 2021 m. birželio 1 d. sudaryti notarinę pirkimo-pardavimo sutartį (Sutarties 1.2 punktą). Šalys susitarė, kad golfo klubo pastatų bei žemės sklypų kaina yra 270 000 Eur (Sutarties 2.1 punktą). Pirkėjas sumokėjo įsipareigojimą 500 Eur avansą, o likusius 269 500 Eur pirkėjas įsipareigojo sumokėti pardavėjui tą pačią dieną šalims sudaryti ir pasirašius golfo klubo pastatų bei žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartį bei golfo klubo pastatų ir žemės sklypų perdavimo-prėminimo aktą (Sutarties 2.2, 2.3 punktą). Šalys susitarė, kad pardavėjas sumokės ir paruos visus pirkimui bei pardavimui reikalingus dokumentus savo lėšomis (Sutarties 3.1 punktą). Pirkėjo sutuoktinė 2021 m. balandžio 23 d. kreipėsi į notarę, nurodę, kad ji nori įsigyti žemės sklypą, esantį adresu (*duomenys neskelbini*), susidedantį iš kelių skirtingų paskirties sklypų (miškų ūkio, žemės ūkio, namų valdos), turintis perkamą už 270 000 Eur. Pirkėjo sutuoktinė teiravosi notarės dėl galimybės pateikti dokumentus. Atsakovai 2021 m. birželio 28 d. ir UAB „TC investicija“ sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, kurią buvo parduotas nekilnojamoji turto, esantis adresu (*duomenys neskelbini*) (sutarties 2.1 punktą). Bendra turto kaina 310 000 Eur (sutarties 3.1 punktą). 2021 m. spalio 27 d. UAB „Romjola“ ir ieškovas su sutuoktine sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, kurią pardavėjas pardavė, o pirkėjai bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise pirko žemės sklypą, pastatą –

gyvenamąjį namą, pastatą – pirtį ir kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius, esančius adresu: (*duomenys neskelbtini*) (sutarties 2.1 punktą). Bendra daiktų kaina yra 285 000 Eur (sutarties 3.1 punktą). 2021 m. spalio 27 d. J. L. (pardavėja) ir ieškovas su sutuoktine (pirkėjai) sudarė Preliminariąją pirkimo–pardavimo sutartį, kuria pardavėjas įsipareigojo parduoti pirkėjui nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą, esantį adresu: (*duomenys neskelbtini*), o pirkėjas įsipareigojo šį turtą nupirkti (sutarties 1.1 punktą). 2022 m. sausio 13 d. pardavėja ir sutuoktinis (ieškovas) sudarė pirkimo–pardavimo sutartį, kuria pardavėjas pardavė, o pirkėjas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise kartu su sutuoktine pirkė žemės sklypą, esantį (*duomenys neskelbtini*) (sutarties 2.1 punktą). Turtas nupirktas už 20 000 Eur.

18. Apeliacinės instancijos teismas vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai nustatė, kad pagrindinė ginčo objekto pirkimo–pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl nesąžiningo atsakovų elgesio. Nors Preliminariąją sutartimi šalys susitarė, kad pardavėjas surinks ir perduos visus pirkiniui bei pardavimui reikalingus dokumentus savo išlaidoms, tačiau atsakovai šios pareigos laiką neįvykdė. Notarė 2021 m. balandžio 29 d. el. laišku ieškovo sutuoktinei nurodė, kad reikalingas energinio naudingumo sertifikatas, jį turi gauti ir pateikti pardavėjas, ir 2021 m. balandžio 30 d. el. laišku nurodė, kad reikalinga Nacionalinės žemės tarnybos pažyma. Nacionalinė žemės tarnyba pažymą dėl siūlomo parduoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kai šio sklypo nepagadaija pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę į pirtį, išdavė 2021 m. birželio 1 d., o pastato energinio naudingumo sertifikatus pastatui, esančiam adresu (*duomenys neskelbtini*), buvo išduotas 2021 m. birželio 2 d. Atsakovai patvirtino, kad energinio naudingumo sertifikatai ir Nacionalinės žemės tarnybos pažymos pirkėjams buvo perduoti 2021 m. birželio 3 d., o šalys Preliminariąją sutartį įsipareigojo pagrindinė sutartį sudaryti iki 2021 m. birželio 1 d. Atsižvelgdamas į tai, kad pagal Preliminariąją sutartį pareiga surinkti ir perduoti pagrindinei sutarčiai sudaryti reikalingus dokumentus teko pardavėjams, o dals dokumentų buvo išduoti 2021 m. birželio 1–2 d. ir perduoti 2021 m. birželio 3 d., t. y. pasibaigus pagrindinės sutarties sudarymo terminui, apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad pagrindinė sutartis nustatyto terminu nebuvo sudaryta dėl atsakovų kaltės, šioms neįvykdant jiems nustatytos pareigos. Be to, atsakovai Preliminariosios sutarties pasirašymo atsakovė pasiūlė jam surasti pirkėjų, kurie sumokėtų didesnę kainą, ir nurodė sumokėsimai didesni tarpininkavimo mokesčiai, 2021 m. birželio 10 d. UAB „TC investicija“ sumokėjo 31 000 Eur į atsakovo V. M. banko sąskaitą, siekdamą sudaryti 2021 m. birželio 28 d. pirkimo–pardavimo sutartį dėl ginčo objekto įsigijimo. Dėl to apeliacinės instancijos teismas pritarė pirmosios instancijos teismo išvadoms, kad galiojanti Preliminariąją sutartį atsakovai ieškovo kitų pirkėjų, kuriems gautų turtą parduoti pelningiau, tai taip pat patvirtino, kad pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl atsakovų nesąžiningų veiksmų.
19. Apeliacinės instancijos teismas, pasisakydamas dėl nuostolių dydžio, nurodė, kad nuostolių atlyginimo suma, apskaičiuota pagal atsakovo gautą naudą, yra vienas iš galimų nuostolių, patirtų dėl preliminarinosios sutarties pažeidimo, apskaičiavimo būdų, tačiau, nustatant nuostolių dydį, ne mažiau reikšmingą įvertinti, ar byloje nėra kitų duomenų, įrodančių patirtų nuostolių realumą. Byloje nustačius, kad 2021 m. spalio 27 d. sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis, kurios pagrindu pirkėjai įsigijo žemės sklypą, gyvenamąjį namą, kitus pastatus ir statinius už 285 000 Eur, o 2022 m. sausio 13 d. ieškovas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise kartu su sutuoktine įsigijo žemės sklypą už 20 000 Eur kainą, apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad 2021 m. spalio 27 d. ir 2022 m. sausio 13 d. sutartinis įgytas nekilnojamas turtas ribojasi ir sudaro vienisą, didesnę žemės sklypą. Aplinkybė dėl besiribojančių žemės sklypų taip pat patvirtina byloje esantys dokumentai, žemės sklypo planai. Dėl to, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, namų valdos ir žemės sklypo įgijimas iš esmės nesiskia pagal objektą, nes jie sudaro vienisą žemės sklypą, t. y. atitinka ieškovo interesus įsigyti gyvenamąją patalpą ir didesnio ploto žemės sklypą. Aplinkybė, kad ieškovas siekė įgyti vienisą didesnę apimtį žemės sklypą, patvirtino ir tai, kad Preliminariąją sutartimi ieškovas tarėsi dėl apie 18,5 ha žemės sklypų įsigijimo. Šiuo atveju dėl atsakovų nesąžiningų veiksmų nesudarys pagrindinės ginčo objekto pirkimo–pardavimo sutarties ieškoviui teko ieškoti kito nekilnojamojo turto ir 2021 m. spalio 27 d. pirkimo–pardavimo sutarties bei 2022 m. sausio 13 d. pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu už didesnę kainą buvo įsigytas turtas, kurio žemės sklypai sudaro 0,6448 ha ir yra 28,7 karto mažesni nei Preliminariąją sutartimi planuoti įsigyti žemės sklypai.
20. Nors pirmosios instancijos teismas teisingai nurodė, kad žemės ūkio paskirties sklypas buvo įgytas vėliau, nes ieškovo sudarytos pirkimo–pardavimo sutartys įsigijant namų valdą ir papildomą žemės sklypą įsigijo mažesnio dydžio laikotarpį, tačiau byloje esantys duomenys patvirtino, kad, ieškoviui 2021 m. spalio 27 d. įsigytas namų valdą, preliminarinio sutarties dėl papildomo žemės sklypo įsigijimo buvo sudaryta tą pačią dieną, t. y. 2021 m. spalio 27 d., vadinasi, abu nekilnojamojo turto objektai buvo surasti ir dėl jų įsigijimo susitarta iš esmės tuo pačiu laikotarpiu, siekiant bendro tikslo įgyti namų valdą ir papildomą besiribojantį žemės sklypą, taip sudarant didesnę apimtį žemės plotą.
21. Dėl to apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs šias aplinkybes, konstatavo, kad ieškovas, dėl nesąžiningo atsakovų veiksmų praradęs galimybę sudaryti pagrindinę ginčo objekto pirkimo–pardavimo sutartį, įgijo mažesnio dydžio turtą už didesnę kainą, nei buvo sutarta Preliminariąją sutartį, ir patyrė nuostolius, kurie privalo būti atlyginti. Ieškovo nuostolių dėl atsakovų neteisėtų veiksmų sudaro 2021 m. kovo 25 d. Preliminariosios sutarties kainos didumas (270 000 Eur) ir 2021 m. spalio 27 d. pirkimo–pardavimo sutarties dėl žemės sklypo ir gyvenamųjų patalpų įsigijimo bei 2022 m. sausio 13 d. pirkimo–pardavimo sutarties dėl žemės sklypo įsigijimo kainos (285 000 Eur + 20 000 Eur = 305 000 Eur) skirtumas, t. y. 35 000 Eur.
22. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad ieškovas ieškinyje reikalavimą dėl 40 000 Eur nuostolių atlyginimo priteisimo argumentavo tuo, kad ginčo turtas buvo parduotas 40 000 Eur brangiau, taigi, nuostoliai buvo grindžiami Preliminariosios sutarties kainos ir realios ginčo turto pardavimo kainos santykiu, t. y. atsakovų gauta nauda. Kita vertus, ieškovas patvirtino, kad 2021 m. spalio 27 d. ir 2022 m. sausio 13 d. sutartys į bylą teiktos kaip įrodymas, patvirtinantis padarytus nuostolius. Šią aplinkybę ieškovas patvirtino ir atsiliepime į apeliacinį skundą, nurodydamas, kad nuostolius pagrindžia ir ieškovo sudarytos pakeičiančiosios sutartys. Taigi, nors ieškovas prašomą priteisti 40 000 Eur nuostolių sumą argumentavo Preliminariąją sutartį nustatytos kainos ir ginčo turto pardavimo kainos santykiu, tačiau byloje dar iki bylos nagrinėjimo iš esmės pradžios, t. y. 2022 m. vasario 2 d., buvo pateiktos ieškovo sudarytos sutartys dėl namų valdos ir papildomo žemės sklypo pardavimo, be to, ieškovas, teikdamas šiuos duomenis į bylą, siekė pagrįsti, kad dėl pagrindinės sutarties nesudarymo patyrė nuostolius. Dėl to, apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pirmosios instancijos teismas, vertindamas byloje esančius įrodymus ir jų pagrindus nustatydamas ieškoviui iš atsakovų priteistą nuostolių atlyginimo dydį, neperžengė ieškimo faktinio pagrindo dėl nuostolių fakto ir dydžio ribų.
23. Apeliacinės instancijos teismas ieškovo patirtas išlaidas už Nacionalinės žemės tarnybos dokumentų išdavimą ir ūkininkavimo pradmenų įgijimą pripažino dėl pagrindinės ginčo objekto pirkimo–pardavimo sutarties nesudarymo patirtais nuostoliais. Dokumentai buvo išduoti siekiant sudaryti pagrindinę ginčo turto pirkimo–pardavimo sutartį, o ši buvo nesudaryta dėl atsakovų nesąžiningų veiksmų, todėl 22 Eur mokesčių už dokumentų išdavimą atitinka tiesioginių ieškovo nuostolių sampratą.
24. Ieškovas atsiliepime į apeliacinį skundą taip pat nurodė, kad jis, įsigydamas daugiau nei 10 ha žemės, turėjo prisiimti pareigą vykdyti ūkininko veiklą, todėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio rūmams už ūkininkavimo pradmenų mokymus sumokėjo 150 Eur. Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2 straipsnio 1 ir 2 dalsis, nusprendė, kad ieškovas, planuodamas įsigyti daugiau nei 10 ha žemės, turėjo prisiimti pareigą vykdyti ūkininko veiklą.

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

25. Kasaciniam skunde atsakovai prašo panaikinti Kauno apygardos teismo 2022 m. birželio 6 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gruodžio 20 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – iškėsinį atmetsti, priteisti bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 25.1. Bylą nagrinėję teismai peržengė ieškiniu apibrėžtas bylos nagrinėjimo ribas, nes ieškovas prašomą priteisti 40 000 Eur nuostolių, susijusių su rinkos pokyčiais, atlyginimo sumą grindė ir apskaičiavo tik kaip atsakovų gautą naudą (restitucinius nuostolius), tačiau kitų aplinkybių, kurios sudarytų faktinį pagrindą taikyti kitą nuostolių apskaičiavimo būdą (prarastos galimybės vertės), t. y. kaip kainų skirtumą pagal nesudarytą pagrindinę sutartį pakeičiančią sutartį, ieškovas kaip ieškimo faktinio pagrindo nenurodė. Anot atsakovų, ieškovas ieškinyje nenurodė aplinkybių, kad 40 000 Eur nuostoliai susiję su rinkos vertės pokyčiais, apskaičiuojami taikant kainų skirtumą pagal nesudarytą pagrindinę sutartį pakeičiančią sutartį, t. y. kad jis įgijo analogišką turtą už didesnę kainą nei Preliminariąją sutartį sudaryta pagrindinės sutarties kaina. Atsakovų teigimu, aplinkybių, kurios sudarytų faktinį pagrindą taikyti nuostolių apskaičiavimo būdą (prarastos galimybės vertės), t. y. kaip kainų skirtumą pagal nesudarytą pagrindinę sutartį pakeičiančią sutartį, ieškovas kaip ieškimo faktinio pagrindo ne tik kad nenurodė, bet nei objektyviai negalėjo nurodyti, nes ieškinyje teismui buvo pateiktas 2020 m. rugpjūčio 9 d., o kitą kartą ieškovas įsigijo tik 2021 m. spalio 27 d. ir 2022 m. sausio 13 d. pirkimo–pardavimo sutartims.
- 25.2. Bylą nagrinėję teismai, pažeisdami CPK 185 straipsnį, nevertino, kad atsakovai aktyviais veiksmais stengėsi laiku, t. y. iki 2021 m. birželio 1 d., gauti visus būtinus dokumentus pagrindinei sutarčiai sudaryti. Anot atsakovų, byloje nustatytos aplinkybės patvirtina, kad atsakovai, vykdydami Preliminariąją sutartį, nustatytas prievolės, apdairiai ir rūpestingai savo išlaidoms rinko dokumentus, reikalingus pagrindinei sutarčiai sudaryti, ir siekė ją sudaryti iki Preliminariąją sutartį nustatyto termino, o ji nebuvo laiku sudaryta dėl nuo jų nepriklausančių priežasčių. Atsakovų vertinimu, šiuo atveju nebuvo nei teisinio, nei faktinio pagrindo teismams pripažinti, jog pagrindinė sutartis iki 2021 m. birželio 1 d. nebuvo sudaryta dėl nesąžiningo atsakovų veiksmų, t. y. nepagrįsto vengimo ar atsakymų atsisakyti pagrindinę sutartį iki 2021 m. birželio 1 d. Be to, teismai, nustatydami atsakovų neteisėtus veiksmus (nesąžiningumą), t. y. siekį Preliminariosios sutarties galiojimo laikotarpiu nekilnojamojo turto parduoti kitiems asmenims ieškant kitų pirkėjų, rėmėsi šimtinai ludyto S. L. parodymais, tačiau šiuos, anot atsakovų, paneigia kitų įrodymų visumos pagrindai byloje nustatytos aplinkybės. Atsakovų teigimu, teismai nevertino, kad tarp šio ludytojo parodymuose nurodytų aplinkybių ir kitais byloje esančiais įrodymais nustatytų aplinkybių yra esminių prieštaravimų, paneigiančių šio ludytojo parodymus.
- 25.3. Atsakovų teigimu, jų gauta nauda negali būti laikoma ieškovo prarastos galimybės verte, ir atvirkščiai, ieškovo prarastos galimybės vertė negali būti laikoma atsakovų gauta nauda, nes tai yra savarankiški nuostolių apskaičiavimo būdai, ir jų pagrįstumu nustatyti būtina įrodyti skirtingas aplinkybes. Pagal kasacinio teismo praktiką, daikto pardavimas už didesnę kainą savaime nereikšia, kad kita sutarties šalis patyrė nuostolių (negavo naudos) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-126/2009).
- 25.4. Bylą nagrinėję teismai neįvertino aplinkybės, kad atsakovai yra senatvės pensininkai, kurių vienintelis pajamų šaltinis – senatvės pensija, garantuojanti tik minimalių atsakovų pragyvenimo poreikį patenkinimą, o atsakovas yra ne tik ypac garbus amžiaus (92 metai), bet ir neįgalus, jam reikalingi dideli specialieji poreikiai, ir tai sudaro pakankamą pagrindą, jeigu vis dėlto būtų nuspręsta, jog atsakovai kalti dėl pagrindinės sutarties nesudarymo, priteisint nuostolių atlyginimo dydį ženkliai sumažinti.
26. Ieškovas atsiliepime į atsakovų kasacinį skundą prašo jį atmetsti, palikti nepakeičius Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gruodžio 20 d. nutartį, priteisti bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais esminiais argumentais:
- 26.1. Ieškimo faktinis pagrindas buvo nurodytas kaip ieškovo patirta žala, padaryta dėl to, kad atsakovai nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį. Žalą ieškovas įrodinėjo tuo, kad per Preliminariosios sutarties galiojimo laikotarpį pasikeitė rinkos kainos, todėl ieškovas nebegalėjo įsigyti turto už kainas, buvusias pasirašant Preliminariąją sutartį. Taip pat ieškovas nurodė, kad žalos dydį, pasikeitusias kainas patvirtino ir ta aplinkybė, kad ginčo turtas buvo parduotas 40 000 Eur brangiau, t. y. ieškovas prarado galimybę įsigyti vertingesnį turtą už sutartą kainą. Šalys Preliminariąją sutartį susitarė, kad jeigu pardavėjas pažeidžia šios sutarties sąlygas, vengia ar nepagrįstai atsisako sudaryti su pirkėju notarinę pirkimo–pardavimo sutartį, tai jis įsipareigoja grąžinti sumokėtas Sutarties 2.2 punkte nustatytas sumas ir atlyginti visus kitus nuostolius (įskaitant skirtumą tarp šioje Sutartyje suderintos golfo klubo pastatų bei žemės sklypų kainos ir kainos, kurią pirkėjių tektų sumokėti, norint nusipirkti adekvatus golfo klubo pastatus bei žemės sklypus, taip pat negautas pajamas). Atsakovų ir UAB „TC investicija“ sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis ir kainų skirtumas yra ne ieškimo pagrindas, o žala, atsiradusi dėl neteisėtų ir nesąžiningų atsakovų veiksmų, patvirtinančių įrodymas. Byloje pareiškus ieškinių dėl nuostolių atlyginimo, atsakovams nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, nuostoliai atsirado dėl to, kad po Preliminariosios sutarties sudarymo nekilnojamojo turto kainos kilo, o atsakovams atsisakius parduoti turtą, ieškoviui buvo padaryta žala, o nuostolių apskaičiavimo būdas buvo nurodomas remiantis 2021 m. spalio 27 d. ir 2022 m. sausio 13 d. pirkimo–pardavimo sutartimis. Apeliacinės instancijos teismas teisingai nusprendė, kad ieškovas turi teisę reikalauti ir restitucinių nuostolių (kitos šalies gautos naudos), tačiau pagrįstai nurodė, kad, byloje esant įrodymams, patvirtintiems realiai patirtą žalą, ieškoviui iš atsakovų priteistina mažiau, nei buvo prašoma, t. y. 35 000 Eur.
- 26.2. Bylą nagrinėję teismai nustatė vienodas faktines aplinkybes, susijusias su atsakovų nesąžiningumu, o atsakovų kasaciniame skunde pateikti argumentai nepagrindžia teismų pažeidimų vertinant byloje esančius įrodymus. Byloje surinkti įrodymai visuma patvirtina, kad būtent atsakovai nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, nes atsakovai buvo pasyviai, dėl per vieną darbo dieną nenumatytų dokumentų notarui ieškoviui pretenzijai nereikšė, tiesiog juos atsiėmė. Grąžinus dokumentus atsakovams, kad jų sūnus juos peržiūrėtų, ieškovas skambino atsakovui tiek birželio 9 d., tiek birželio 10 d., tiek birželio 11 d. ir ragino dokumentus peržiūrėti greičiau. Ieškovas pažyma, kad atsakovams dokumentai buvo grąžinti 2021 m. birželio 8 d., o jau 2021 m. birželio 10 d. atsakovai gavo avansą iš UAB „TC investicija“. Taigi, akivaizdu, kad atsakovai dokumentus atsiėmė kad gautų juos parodyti naujam surastam pirkėjui, kuris turtą sutiko nupirkti brangiau. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai nustatė, kad Preliminariosios sutarties sudarymo terminas buvo pratęstas, atsakovai laiku neįvykdė pareigos surinkti visus reikalingus dokumentus, ir pagrįstai nustatė atsakovų nesąžiningus ir neteisėtus veiksmus. Taip pat apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nustatė atsakovų nesąžiningus veiksmus ir padidino ieškoviui priteistą nuostolių atlyginimo dydį iki 35 000 Eur.
- 26.3. Kasacinio teismo praktikoje yra įtvirtinta galimybė reikalauti atlyginti nuostolius, kurie yra kaltosios pusės nauda. Kai nesąžininga ikisutartiniių santykių šalis iš savo neteisėto elgesio gauna naudą, sąžininga šių santykių šalis galėtų reikalauti pripažinti šią naudą jos nuostoliais, nes faktiškai nesąžiningos šalies gauta nauda ir yra sąžiningos šalies patirti nuostoliai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022). Tarp šalių nebuvo ginčo dėl to, kad tarp šalių ikisutartiniai santykiai buvo pažeidę, šalys ruošėsi sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, atsakovai ieškoviui buvo nurodė vartų spynos kodą, laikinai davė raktus nuo viešbučio pastato ir leidė laika leisti klubo pastate, todėl akivaizdu, kad ieškovo reikalavimas dėl nesąžiningos šalies naudos pripažinimo nuostoliais buvo galimas. Ieškovas į bylą kartu su ieškiniu pateikė nekilnojamojo turto skelbimus bei jų analizę, skelbimus, buvusių tuo metu, kai atsakovai atsisakė turtą parduoti ieškoviui, iš kurių matyti, kad turto kaina vidutiniškai kilo daugiau nei 31 proc., ir nurodė, kad dėl padidėjusių kainų ieškovas nebegalėjo įsigyti turto kainomis, buvusiomis pasirašant Preliminariąją sutartį. Taip pat sudarytoje sutartyje šalys susitarė, kad jeigu pardavėjas pažeis šios sutarties sąlygas, vengs ar nepagrįstai atsisakys sudaryti su pirkėju notarinę pirkimo–pardavimo sutartį, tai jis įsipareigos grąžinti sumokėtas Sutarties 2.2 punkte nustatytas sumas bei atlyginti visus kitus nuostolius (įskaitant skirtumą tarp šioje Sutartyje suderintos golfo klubo pastatų bei žemės sklypų kainos ir kainos, kurią pirkėjių tektų sumokėti, norint nusipirkti adekvatus golfo klubo pastatus bei žemės sklypus), taip pat negautas pajamas. Taigi, akivaizdu, kad šiuo konkrečiu atveju atsakovų gauta nauda yra ieškovo prarasta galimybė, todėl ieškovas turėjo teisę jam padaryto nuostolio dydį susieti ir su atsakovų gauta nauda, nes tai taip pat yra nuostolių apskaičiavimo būdas.
- 26.4. Atsakovų argumentai dėl nuostolių sumažinimo galimybės atsižvelgiant į atsakovo V. M. amžių ir tai, kad jam reikalinga slauga ir priežiūra, yra iškelti tik kasaciniame skunde, tokie argumentai nebuvo teikti bylą nagrinėjant pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose, todėl negali būti nagrinėjami kasaciniame teisme. Atsakovai nepateikė jokių įrodymų, kad jie neturėtų galimybių atlyginti priteistos žalos ir jiems tai būtų nepakeliamą našta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl civilinės atsakomybės taikymo atsakovams pagrindo, esant šalių ikisutartiniais santykiams*

27. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 6.156 straipsnyje nustatytas sutarties laisvės principas reiškia asmenų universalų teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises ir pareigas. Tai reiškia, kad sutarties laisvės principas leidžia asmeniui savo valia spresti ir sudaryti CK normų reglamentuojamas, tačiau imperatyviosiomis teisės normoms neprieštarujančias, sutartis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. liepos 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-258/2009).
28. Ikisutartiniių santykių turinį reglamentuoja CK 6.163–6.165 straipsniai. Pradėjus derybas, šalis sieja specifiniai – pasitikėjimo teisiniai santykiai, kurie reikalauja abipusio sąžiningumo viena kitos atžvilgiu (CK 163 straipsnio 1 dalis).

54. Atsakovai atsiliepimo į ieškini 46 punkte kaip viena iš argumentų nurodė, kad ieškovas neturi teisės reikalauti kainų skirtumo kaip nuostolių atlyginimo, nes ieškovas byloje nepateikė įrodymų, jog jis būtų sudares pagrindinę tapatus

nekinuojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį su trečiuoju asmeniu blogesnėmis sąlygomis, todėl kainų skirtumo principas byloje ieškovo prašomiems nuostoliams apskaičiuoti negalėjo būti taikomas.

55. Ieškovas, atsižvelgdamas į šį atsiliepimo į ieškinį argumentą, iki parengiamojo teismo posėdžio pradžios, t. y. 2022 m. vasario 2 d., pateikė teismui prašymą dėl papildomų dokumentų pridėjimo prie bylos bei liudytojo S. L. škievino ir nurodė, kad, atsižvelgdamas į pirmiau nurodytą atsakovo argumentą, jis kaip papildomus įrodymus reikalauja dėl 40 000 Eur priteisimo pagrįsti pateikia pirkimo-pardavimo sutartis, pagal kurias ieškovas (kartu su sutuokine) įgijo žemės sklypus, gyvenamąjį namą, plotį už 305 000 Eur.
56. Nagrinėjamos bylos duomenys patvirtina, kad pirmosios instancijos teismas 2022 m. vasario 3 d. parengiamajame teismo posėdyje išiašikino ieškovo poziciją dėl jo pateiktų papildomų rašytinių įrodymų, pagrindžiančių jo reikalavimą priteisti iš atsakovo nuostolių atlyginimą, atsakovai su šiais įrodymais susipažino. Ieškovas parengiamojo posėdžio metu paaiškino, kad jo reikalavimas atsakovams nesiekia, o pateiktus sutartis, pagal kurias ieškovas įgijo nekinuojamąjį turtą, tik papildomai patvirtina, kad ieškoviui buvo padaryti nuostoliai, nes ieškovas dėl atsakovo veiksmų buvo priverstas įsigyti kitą, brangesnį, turtą.
57. Ieškovas savo patirtus nuostolius ieškinyje grindė atsakovų gauta nauda, t. y. tuo, kad atsisakęs už žalą asmuo iš savo neteisėtų veiksmų gavo naudos (CK 6.249 straipsnio 2 dalis). Pirmosios instancijos teismas sprendime konstatavo, kad ieškovas nuostolius turėjo teisę įrodinėti ne tik kaip kainų skirtumą pagal nutrauktą (nesudarytą) sutartį pakeičiančią sutartį, įsigį jis tokią būtų sudaręs, bet ir kitu būdu, o galutinį nuostolių dydį nustato teismas, parinkdamas tokių nuostolių dydžio skaičiavimo būdą (metodą), kuris tiksliausiai padeda nustatyti nuostolių dydį.
58. Apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad atsakovo apeliaciniame skunde nurodyti argumentai, kad pirmosios instancijos teismas, vertindamas įrodymus ir nustatydamas aplinkybes, kurios ieškoviui reikšmingai padidino jo reikalavimą atlyginti 40 000 Eur nuostolius, susijusias su rinkos vertės polėkybių, nebuvo nurodę kaip ieškini faktinis pagrindas dėl nuostolių fakto ir dydžio, peržengė ieškino ribas, ir nurodė, kad ieškovas reikalauja dėl 40 000 Eur nuostolių atlyginimo priteisimo argumentu tuo, jog ginčo turas buvo parduotas 40 000 Eur brangiau, taigi, nuostoliai buvo grindžiami Preliminariosios sutarties kainos ir realios ginčo turto pardavimo kainos santykiu, t. y. atsakovo gauta nauda. Kita vertus, ieškovas parengiamojo teismo posėdžio metu patvirtino, kad 2021 m. spalio 27 d. ir 2022 m. sausio 13 d. sutartis į bylą teiktos tik kaip papildomos įrodymas, patvirtinančios padarytus nuostolius. Šią aplinkybę ieškovas patvirtino ir atsiliepime į apeliacinį skundą, nurodydamas, kad nuostolius pagrindė ir ieškovo sudarytos sutartis. Dėl to apeliacinės instancijos teismas padarė išvadą, kad ieškovas prašomas priteisti 40 000 Eur nuostolius papildomai argumentu Preliminariojoje sutartyje nustatytos kainos ir ginčo turto pardavimo kainos santykiu ir byloje iki teismo parengiamojo posėdžio pradžios, t. y. 2022 m. vasario 2 d., pateiktomis ieškovo sudarytomis sutartimis dėl namų valdos ir papildomo žemės sklypo įsigijimo, kurios tik papildomai pagrindė ieškovo argumentus dėl patirtų nuostolių dydžio, nesudarius pagrindinės ginčo turto pirkimo-pardavimo sutarties.
59. Taigi, ieškino dalykas nagrinėjamojo byloje – atsakovams pareikštas materialinės teisės reikalavimas priteisti ieškoviui tam tikrą pinigų sumą jo patirtai žalai atlyginti.
60. Ieškino faktinių pagrindų byloje ieškovas nurodė savo patirtą žalą dėl to, kad atsakovai nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį. Žalos dydį ieškovas įrodinėjo aplinkybėmis, kad per Preliminariosios sutarties galiojimo laikotarpį pasiekė rinkos kainos ir ieškovas nebegalėjo įsigyti turto už kainas, buvusias pasirašant šią sutartį. Pasikeitusios turtą kainos ieškovas įrodinėjo tiek kainų skirtumu, kai ginčo turas kitu sandoriu buvo parduotas 40 000 Eur brangiau, tiek ir savo paties prarasta galimybę įsigyti vertingesnį turtą už sutartą kainą. Ieškovas patirtų nuostolių dydžio nesiejo tik su atsakovo ir naujojo pirkėjo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartimi, o žalą kildino taip pat iš fakto, kad, atsakovams nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę turto pirkimo-pardavimo sutartį ir pasikeitus situacijai rinkoje (padidėjus turtui kainoms), jis nebegalėjo įsigyti panašaus turto už kainas, buvusias pasirašant Preliminariąją sutartį, taip pat ieškovas prarado galimybę įsigyti turtą už sutartą kainą. Reikalavimą atlyginti žalą ieškovas grindė ir Preliminariojoje sutartyje (3.5 punktas) nustatyta sąlyga, kad įsigyti atsakovai pažėis šios sutarties sąlygas, vengs ar nepagrįstai atsisakys sudaryti su ieškovu notarinę pirkimo-pardavimo sutartį, tai atsakovai įsipareigoja gražinti sumokėtas Preliminariosios sutarties 2.2 punkte nustatytas sumas ir atlyginti visus kitus nuostolius (įskaitant skirtumą tarp šioje sutartyje suderintos ginčo turto kainos ir kainos, kurią pirkėjui tektų sumokėti, norint nusipirkti adekvatų turtą, taip pat negautas pajamas).
61. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad bylą nagrinėjant pirmosios instancijos teisme ieškovas nekeitė nei ieškino pagrindo, nei ieškino dydžio, o tik prieš parengiamąjį teismo posėdį pateikė papildomus įrodymus, kuriais siekė pagrįsti atsakovo jam padarytos žalos (nuostolių) dydį, ir papildė ieškino pagrindą aplinkybėmis, susijusiomis su teikiama naujais įrodymais. Remiantis kasacinio teismo praktika, kaip minėta, ieškino pagrindą papildančių faktinių aplinkybių nurodymas nelaikytinas ieškino dalyko ar pagrindo pakeitimu (nutarties 49 punktas).
62. Be to, pabrėžtina, jog pagal CK 6.249 straipsnio 1 dalį, kai šalis nuostolių dydžio negali tiksliai įrodyti, jų dydį nustato teismas. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad teisinę ginčo šalių santykių kvalifikacija, teisės normų aiškinimas ir taikymas šioms santykiams yra bylą nagrinėjant teismo prerogatyva; proceso įstatymai nereikalauja, kad iešmą besireikšiantis asmuo nurodytų įstatymus, kuriais grindžia savo reikalavimus, t. y. teisiškai kvalifikuotų ginčą. Nepaisant to, ar besireikšiantis teisminės gynybos asmens procesiniame dokumente nurodymas ginčo teisinis kvalifikavimas ir ar jis nurodytas teisingai, tik bylą nagrinėjantis teismas sprendžia, koks įstatymas turi būti taikomas. Taigi byloje taikytinų teisės normų nustatymas, jų turinio išaiškinimas ir šalių sutartinį santykių kvalifikavimas priklauso teismo kompetencijai; šalių pateiktas teisės aiškinimas teismo, nagrinėjantį bylą, nesaisto. Netgi tais atvejais, kai teismas, sprendžiamas ginčą pagal nustatytas byloje faktines aplinkybes, nurodo teisinius argumentus ar taiko teisės normas, kuriomis nesiremia šalis ar dalyvaujantis byloje asmuo, tai nėra ieškino pagrindo keitimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. rugsėjo 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-475-684/2015; 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-371-701/2019, 41 punktas).
63. Teisnė byloje kilsio ginčo kvalifikacija nėra savitė, ji nesiskiria vien tik atitinkamos teisės normos pritaikyti jos tikslas – identifikuoti teisinius santykius tam, kad ginčas būtų teisingai išspręstas taikant būtent konkrečius teisinius santykius reguliuojančias teisės normas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-216-701/2020, 27 punktas). Tinkamas įstatymo ginčui kvalifikuoti taikymas yra tiesiogiai įvardytas kaip vienas iš civilinio proceso tikslų (žr. CPK 2 straipsnį). Be to, priklausomai nuo materialiojo teisinio santykio, iš kurio yra kildinamas konkretus civilinis ginčas, skiriasi civilinių teisų gynybos būdai ir jų taikymo sąlygos, todėl tinkamas ginčo santykio teisinis kvalifikavimas kartu yra būtinasis ir kitų civilinio proceso tikslų – ginti asmenų, kurių materialiosios subjektinės teisės ar įstatymų saugomi interesai pažeisti ar ginčijami, interesus ir kuo greičiau atkurti teisinę 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).
64. Dėl nurodytų argumentų apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad ieškoviui pateiktus pagrindinę sutartį pakeičiančias sutartis ieškino pagrindas nebuvo pakeistas, o šiais įrodymais tik buvo siekiamas papildomai pagrįsti nuostolių, patirtų nesudarius pagrindinės ginčo turto pirkimo-pardavimo sutarties, dydį. Bylą nagrinėję teismai byloje byloje pareikšto ieškino ribų neperžengė. Nagrinėjamu atveju ieškovo prašoma priteisti nuostolių atlyginimo suma, apskaičiuota pagal atsakovo gautą naudą, yra vienas iš galimų nuostolių, patirtų dėl Preliminariosios sutarties pažeidimo, apskaičiavimo būdų. Ieškovas nuostolius turėjo teisę įrodinėti ne tik kaip atsakovų gautą naudą, turtą brangiau pardavus kitam pirkėjui, bet ir kitu būdu (pvz., kaip kainų skirtumą pagal nutrauktą (nesudarytą) sutartį pakeičiančią sutartį ir kt.).
65. Apibendrinama anksčiau išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija išaiškina, kad, ieškoviui reikalaujant priteisti atlyginti nuostolius iš šalies, nepagrįstai atsisakiusios sudaryti pagrindinę sutartį Preliminariojoje sutartyje nustatytomis sąlygomis, ieškinyje pasirinktas nuostolių apskaičiavimo būdas nerboja nei ieškovo teisės proceso įstatymu nustatyta tvarka pakeisti nuostolių apskaičiavimo būdą, nei teikti byloje įrodymus, pagrindžiančius patirtų nuostolių dydį remiantis vienu ar kitu nuostolių apskaičiavimo būdu, ir toks ieškovo procesinės eigos nelytynis ieškino dalyko ar pagrindo pakeitimu. Esant byloje tokioms faktinėms aplinkybėms, kad ieškovas remdamasis keliais skirtingais nuostolių apskaičiavimo būdais įrodinėja savo patirtų nuostolių dydį, bylą nagrinėjantis teismas turi tirti ir vertinti visus nurodytus nuostolių apskaičiavimo būdus bei pasisakyti dėl visų byloje pateiktų su žalos dydžiu susijusių įrodymų, o įsigį šalis nuostolių dydžio negali tiksliai įrodyti, tai nuostolių dydį turi nustatyti teismas. Toks teismo procesinės eigos negali būti pripažįstamas byloje pareikštų reikalavimų (ieškino ribų) peržengimu.

#### *Dėl ieškovo nuostolių dydžio apskaičiavimo, atsakovams nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį*

66. Kasacinio teismo praktikoje civilinės atsakomybės pažeidus pareigą elgtis sąžiningai ikisutartinuose santykiuose taikymo klausimu laikomasi pozicijos, kad turi būti ginamas tikrumo interesas, o tam tikrais atvejais – ir lūkesčio interesas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 31 punktas).
67. Sprendžiant dėl preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmių, neabejotinai pripažįstama nukentėjusios šalies teisė ginti tikrumo interesą ir reikalauti iš nesąžiningos šalies dalyvavimo ikisutartinuose santykiuose ir pasirengimų sudaryti pagrindinę sutartį realiai patirtų išlaidų, kitaip tariant, derybų išlaidų atlyginimo (pvz., kelionės išlaidų, advokato honoraro, dokumentų parengimo išlaidų ir pan.) (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus sudaryti plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimą civilinėje byloje Nr. 3K-3P-382/2006). Kasacinis teismas išaiškina, kad būtent tokie teisiniai šalių lūkesčiai (griami preliminarinosios sutarties atveju, taip apibrėžiamas ir preliminarinosios sutarties sukuriamas teisinis tikrumas, nes šalis žino, kad nebus verčiamos sudaryti pagrindinės sutarties (CK 6.165 straipsnio 5 dalis), ir žino galimų nuostolių atlyginimo ribas (CK 6.165 straipsnio 4 dalis). Todėl CK 6.165 straipsnio 5 dalis nustato bendrąją taisyklę, apibrėžiančią preliminarinosios sutarties šalių teisėtus lūkesčius ir teisinį tikrumą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-124-403/2021, 42 punktas; 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 36 punktas).
68. Kita vertus, kasacinis teismas yra nurodęs, kad tam tikrais ikisutartinų prievolių pažeidimo atvejais gali būti pagrindas spresti ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet ir dėl prarastos galimybės pinigines vertės, pagrįstos realiomis, įrodytomis, neįsivengiamomis, o ne tikėtomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, atlyginimo priteisimo nukentėjusiai sąžiningai preliminarinosios sutarties šaliai. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad ikisutartinų prievolių pažeidimo atveju taip pat galimos tokios faktinės ir teisinės situacijos, kai teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai reikalauja, kad nukentėjusiai sąžiningai ikisutartinį santykių šaliai būtų kompensuotos ne tik tiesioginės derybės dėl sutarties sudarymo turėtos išlaidos, bet ir prarastos konkrečios galimybės pinigine verte, kurios realiai šis šalis sugebėtų pagrįsti. Sprendžiant dėl nukentėjusios ikisutartinį santykių šalies teisės reikalauti piniginio atlyginimo už prarastą galimybę, esmingai reikšmę turėtų šalies, atsisakancios sudaryti pagrindinę sutartį, veiksmų sąžiningumo požiūriu; jei derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tai ji, kaip nesąžininga šalis, privalėtų atlyginti kitai šaliai nuostolius už pagrįstą pasitikėjimą sugrivimą – ne tik derybų metu turėtas išlaidas, bet ir prarastos galimybės pinigine verte (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 37 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
69. Jeigu ikisutartiniai santykiai buvo pasiekę aukščiausią derybų pažangos laipsnį ir dėl to tarp šalių yra atsiradęs pagrįstas šalių tarpusavio pasitikėjimas, kuris iš esmės yra artimas tam lūkesčio interesui, kurį šalis įgyja sudariusios pagrindinę sutartį, o nesąžininga šalis sužlugdė šį pagrįstą tarpusavio pasitikėjimą, taikant nesąžiningos šalies ikisutartinę civilinę atsakomybę galimas ir pagrindinės sutarties tinkamo įvykdymo lūkesčio intereso gynimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 40-42 punktai).
70. Preliminariojoje sutartyje dėl golfo klubo pastatų bei žemės sklypų pirkimo ir pardavimo šalis užtik savo derybų pabaigą ir įtvirtino aiškų susitarimą dėl pagrindinės sutarties esminių sąlygų – turto pirkimo ir pardavimo dalyko, kainos ir termino. Pagrindinė sutartis sudaryti trūko tik būtinai sandoriui įforminti dokumentų gavimo ir ju pateikimo pasirinktam notarui. Kaip nustatyta byloje teismu, būtinai sandoriui įforminti dokumentai, nors ir pavėlavus kelias dienas, buvo gauti ir galėjo būti pateikti notarui, įskaitant objektyviu kriterijais užbaigti sandori nebuvo. Taigi tokia Preliminarioji sutartis įformino šalių tuo pažėnusius ikisutartinis santykius. Minėta, kad, esant tokiai preliminariai sutarčiai, kai derybų pažangos laipsnis yra aukščiausio lygmens, kai sukuriamas didžiausias pasitikėjimas tarp šalių ikisutartinuose santykiuose ir kitai šaliai sukuriamas pagrįstas įsitikinimas, kad sutartis bus sudaryta, toks santykis yra artimas tam santykiui, kuris sukuriamas jau sudarius pagrindinę sutartį.
71. Be to, kaip savo reikalavimų teisinį pagrindą ieškovas nurodė ne tik CK 6.165 straipsnio 4 dalį ir ją aiškinančią pirmiau aptartą kasacinio teismo praktiką, kad, be tiesioginių nuostolių, sąžiningos Preliminariosios sutarties šalies nuostoliai gali būti pripažinti ir prarastos konkrečios galimybės pinigine verte, bet ir Preliminariosios sutarties 3.5 punkta (ieškino 28 punktas), pagal kuri, įsigį atsakovai pažėis šios sutarties sąlygas, vengs ar nepagrįstai atsisakys sudaryti su ieškovu notarinę pirkimo-pardavimo sutartį, tai atsakovai įsipareigoja gražinti sumokėtas Preliminariosios sutarties 2.2 punkte nustatytas pinigų sumas ir atlyginti visus kitus nuostolius (įskaitant skirtumą tarp šioje sutartyje suderintos ginčo turto kainos ir kainos, kurią pirkėjui tektų sumokėti, norint nusipirkti adekvatų turtą, taip pat negautas pajamas).
72. Taigi šio ginčo šalys susitarė ir dėl negautų pajamų atlyginimo esant ikisutartiniam santykiams. Kaip minėta, ikisutartinė civilinė atsakomybė (priešinga nei sutartinė, kuri yra grindžiama visiško nuostolių atlyginimo principu) ribojama iki tikrumo intereso gynimo, todėl negautos pajamos paprastai nebūna atlyginamos. Nagrinėjamu atveju šalys, įtvirtindamos Preliminariojoje sutartyje aptariamą sąlygą (3.5 punktas), taip pat ir savo pačių laisvai šreikšta vala praplėtė ikisutartinės atsakomybės ribas iki lūkesčio (tinkamo sutarties įvykdymo) intereso gynimo.
73. Pripažintina, kad ginčo Preliminariojoje sutartyje šalys galėjo susitari dėl tokių jos nevykdymo teisiųjų padarinių, nes: 1) minėta, kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad tam tikrais atvejais ir ikisutartinuose santykiuose galimas tinkamo sutarties įvykdymo (lūkesčio) intereso gynimas; 2) nors preliminarėja sutartimi nesukuriamas tvirti sutartiniai santykiai tarp šalių (dėl šios sutarties pažeidimo atveju atlyginimų nuostolių ribotos apimtys ir negalimumas reikalauti įvykdyti ją natūra), tačiau turinio ir formos prasme ji yra sutartis, todėl jai yra taikomos tiek sutarčių teisės taisyklės (bendrosios nuostatos), tiek sutarčių teisės principai. Sutartinį laisvės principas leidžia šalims susitari dėl bet kokių sąlygų, neprieštarujančių imperatyviosioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei. Preliminariosios sutarties 3.5 punkto sąlygos, taip pat ir dėl nuostolių (įskaitant negautas pajamas), viršijančių netesybės (baudą), atlyginimo, neprieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms ir atitinka sutarties laisvės principą, todėl yra įpareigojančios Preliminariosios sutarties šalį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 73 punktas).
74. Remdamasi nurodytais argumentais, teisėjų kolegija konstatuoja, kad, nagrinėjamojo byloje taikant ikisutartinę civilinę atsakomybę nesąžiningai šaliai (atsakovams), galimas ir pagrindinės sutarties tinkamo įvykdymo lūkesčio intereso gynimas.
75. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje Nr. 3K-3P-382/2006 kainų skirtumą yra pateiktas tik kaip vieną iš galimų prarastos galimybės pinigines vertės apskaičiavimo būdų. Šią poziciją kasacinis teismas išpletojo vėliau priimtus nutarties, nurodydamas, kad įstatyme prarastos galimybės atveju atsiradusių nuostolių atlyginimas taikant kainų skirtumo principą visų pirma siejamas su situacija, kai nukentėjusi šalis viejoje nutrauktos sutarties per protingą terminą sudaro kitą, nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį (CK 6.258 straipsnio 5 dalis). Nurodyta teisinį reguliavimą preliminarinosios sutarties pažeidimo (vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju iš esmės atitinka situacija, kai sąžininga preliminarinosios sutarties šalis po to, kai su ja nebuvo sudaryta pagrindinė sutartis, per protingą terminą sudaro nesudarytą pagal preliminariją sutartį pagrindinę sutartį pakeičiančią sutartį. Tais atvejais, kai sąžininga preliminarinosios sutarties šalis nesudaro pagrindinės sutarties su trečiuoju asmeniu, kainų skirtumo principas objektyviai negalėtų būti taikomas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-82/2010 ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika). Šiame kontekste kasacinis teismas pažymėjo, kad kainų skirtumo principas yra tik vienas, bet ne vienintelis iš galimų prarastos galimybės pinigines vertės apskaičiavimo būdų. Prarasta galimybė, priklausomai nuo situacijos, galėtų būti apskaičiuojama kitais būdais, pvz., palikūnų netekimu ar kt. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-308/2007; 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-126/2009; 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-82/2010; 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-279/2010; 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-530/2011; 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-375/2013; 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 57 punktas).
76. CK 6.249 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad įsigį atsisakęs asmuo iš savo neteisėtų veiksmų gavo naudos, tai gauta nauda kreditorius reikalaujama gali būti pripažinta nuostoliais (restituciniai nuostoliai). Kasacinio teismo praktikoje šis taisyklė pripažįstama kaip galimas nuostolių apskaičiavimo metodas ir ikisutartinės atsakomybės taikymo atveju (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 46 punktas). Kai nesąžininga ikisutartinį santykių šalis iš savo neteisėto elgesio gauta naudos, sąžininga šis santykių šalis galėtų reikalauti pripažinti šią naudą jos nuostoliais, nes faktiškai nesąžiningos šalies gauta nauda ir yra sąžiningos šalies patirtų nuostolių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus sudaryti plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-3P-382/2006).
77. Nors teismų praktikoje pripažįstama, kad nuostolių atlyginimo suma, apskaičiuota pagal atsakovo gautą naudą, yra tik kaip vienas iš galimų nuostolių, patirtų dėl preliminarinosios sutarties pažeidimo, apskaičiavimo būdų, tačiau, nustatant nuostolių dydį, ne mažiau reikšmingą įvertinti, ar byloje nėra kitų duomenų, įrodančių patirtų nuostolių realumą. Ieškovas nuostolius turi teisę įrodinėti ne tik kaip kainų skirtumą pagal nutrauktą (nesudarytą) sutartį pakeičiančią sutartį, įsigį jis tokią būtų sudaręs, o ir kitu būdu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022 59 punktą), ir atvirkščiai – ne tik kaip nesąžiningos šalies gautą naudą, bet ir kaip kainų skirtumą pagal nutrauktą (nesudarytą) sutartį pakeičiančią sutartį. Restituciniai nuostoliai kaip nukentėjusios šalies nuostolių apskaičiavimo būdas yra galimi, įsigį jie neperžengia saugomo lūkesčio intereso ribos. Saugomo lūkesčio intereso riba būtų peržengta, jei byloje būtų nustatyta, kad turto rinktore teisė preliminarinosios sutarties pažeidimo metu būtų mažesnė nei turto pardavimo trečiajam asmeniui kaina (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022 59 punktą).
78. Apeliacinės instancijos teismas, remdamasis pirmiau aptarta kasacinio teismo praktika, pagrįstai nusprendė, kad ieškovas, dėl nesąžiningų atsakovo veiksmų praradęs galimybę sudaryti pagrindinę ginčo objekto pirkimo-pardavimo sutartį, įgijo mažesnio dydžio turtą už didesnę kainą, nei buvo sutarta Preliminariojoje sutartyje, ir tuo pagrindu patirtų nuostolius, kurie privalo būti atlyginti, todėl kaip vienas iš galimų nuostolių, patirtų dėl Preliminariosios sutarties pažeidimo, apskaičiavimo būdų pripažino ir kainų skirtumą tarp turto įgijimo kainos ieškovo pateiktose pakeičiančiose sutartyse ir Preliminariojoje sutartyje sudarytos turto pardavimo kainos. Apeliacinės instancijos teismas nagrinėjamojoje situacijoje turėjo pagrindo, nustatydamas ieškovo patirtų nuostolių dydį ir teikdamas ieškinį ne visą apimtini, ne tik vertinti atsakovo gautą naudą, ginčo turtą pardavus trečiajam asmeniui brangiau 40 000 Eur, bet ir įvertinti kitus duomenis, įrodančius ieškovo patirtų nuostolių realumą, – kainų skirtumą (35 000 Eur) tarp ieškovo sudarytų pakeičiančiųjų sutarčių bei šalių Preliminariojoje sutartyje nustatytos ginčo turto pardavimo kainos. Kadangi

ginčo turto (golfo klubo pastatų ir žemės sklypų) rinkos vertės šio turto pardavimo kitam pirkėjui (UAB „TC investicija“) momentu klausimas nebuvo byloje tiriamas, siekiant neperžengti nukentėjusios šalies (ieškovo) saugomo ūkiesčio intereso ribos ir byloje esant pateiktiems įrodymams, pagrindžiantiems ieškovo sudarytas pastatų ir žemės sklypo įsigijimo sutartis, kurias apeliacinės instancijos teismas pripažino nesudarytą tarp šalių sadorių pakeičiančiomis sutartimis, apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nesivadovavo vien atsakovų gautos naudos kriterijumi, o vertino visus ieškovo nuostoliams tiksliai nustatyti pateiktus įrodymus ir visas bylai reikšmingas aplinkybes šiam klausimui tinkamai išspręsti.

79. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas iš esmės tinkamai aiškino ir taikė nuostolius ikisutartiniuose santykiuose reglamentuojančias materialiosios teisės normas bei vadovavosi jas aiškinančia kasacinio teismo praktika, tinkamai nustatė ieškovo patirtų nuostolių, atsakovams atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, dydį.

*Dėl bylos procesinės baigties*

80. Atsakovai kasaciniame skunde, be jau aptartų argumentų, nurodo, kad bylą nagrinėję teismai neįvertino aplinkybės, jog atsakovai yra senatvės pensininkai, kurių vienintelis pajamų šaltinis – senatvės pensija, atsakovas yra ne tik ypač garbus ančiū (92 m.), bet ir neįgalus, todėl turėjo būti sprendžiama dėl priteisto nuostolių atlyginimo dydžio sumažinimo.

81. Pažymėtina, kad kasaciniame skunde negalima remtis tais argumentais, kurie nebuvo nurodyti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose (CPK 347 straipsnio 2 dalis). Teisėjų kolegija, susipažinusi su atsakovų pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose teiktais procesiniais dokumentais, konstatuoja, kad jų teismams teiktuose dokumentuose nebuvo keliamas klausimas dėl galimybės spręsti dėl ieškovo priteistino nuostolių atlyginimo sumažinimo, todėl teisėjų kolegija, remdamasi pirmiau įvardytu procesiniu pagrindu, nepasisako dėl šio atsakovų kasacinio skundo argumento.

82. Apibendrinama nurodytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad atsakovų kasacinio skundo argumentai nesudaro pagrindo naikinti ar keisti skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį, todėl ši paliekama nepakeista (CPK 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

*Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo*

83. CPK 93 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Pagal CPK 98 straipsnio 1, 2 dalis šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas; dėl šių išlaidų atlyginimo priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu; šios išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas dėl jų priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantis įrodymas nepateikti iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos; šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.

84. Šiuo atveju, netenkinus atsakovų kasacinio skundo, konstatuotina, kad atsakovai neįėjo teisės į patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą (CPK 93 straipsnio 1 dalis). Tačiau tokią teisę turi ieškovas. Ieškovas prašo priteisti 2178 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą. Prašomas priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimas neviršija teisingumo ministro 2015 m. kovo 19 d. įsakymu Nr. 1R-77 ir Lietuvos advokatūros advokatų tarybos pirmininko 2015 m. kovo 16 d. raštu Nr. 141 patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalių dydžių 7, 8.14 punktuose nurodyto dydžio. Bylinėjimosi išlaidų realumą, pagrįstumą pagrindžiantys dokumentai teismui pateikti. Atsižvelgiant į tai, ieškovui iš atsakovų priteistinas bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimas.

85. Kasaciniame teisme išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, nebuvo patirta, todėl jų atlyginimo klausimas nesprendžiamas (CPK 96 straipsnio 6 dalis).

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

n u t a r i a :

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gruodžio 20 d. nutartį palikti nepakeistą.  
Priteisti ieškovui V. J. (*duomenys neskelbtini*) iš atsakovo V. M. (*duomenys neskelbtini*) 1089 (vieną tūkstantį aštuoniasdešimt devynis) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.  
Priteisti ieškovui V. J. (*duomenys neskelbtini*) iš atsakovės V. M. (*duomenys neskelbtini*) 1089 (vieną tūkstantį aštuoniasdešimt devynis) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai  
Ambrasaitė-Balynienė

Artūras Driukas

Jūratė Varanauškaitė