

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. spalio 12 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas), Donato Šerno (pranešėjas) ir Dalios Vasarienės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal ieškovo E. Ž. kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 7 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo E. Ž. ieškinį atsakovui G. B. dėl turtinės ir neturtinės žalos atlyginimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių iš ikisutartinių santykių kilusių nuostolių atlyginimą, kai preliminarinioje pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytos netesybos, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas kreipėsi į teismą su ieškiniu atsakovui, prašydamas priteisti iš atsakovo 31 000 Eur turtinės žalos, 7000 Eur neturtinės žalos ir patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, atsakovui neįvykdžius preliminariosios nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties.
3. 2021 m. vasario 24 d. ieškovas su atsakovu sudarė preliminarąją pirkimo–pardavimo sutartį (toliau – ir Sutartis), pagal kurią atsakovas įsipareigojo parduoti, o ieškovas – nupirkti gyvenamąjį namą su sklypu (toliau – ir Turtas) už 112 000 Eur. Atsakovas Sutartimi įsipareigojo Turtą perduoti ieškovui iki 2021 m. spalio 31 d. Pagal Sutartį ieškovas sumokėjo atsakovui 15 000 Eur avansą, atsakovo 2021 m. rugsėjo 13 d. prašymu – dar 15 000 Eur.
4. 2021 m. rugpjūčio 9 d. atsakovas ir I. B. pardavė žemės sklypą su jame esančiu pradėtu statyti namu atsakovo giminaitei D. S. (brolio žmonos motinai) už 6800 Eur. Pagal 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutartį atsakovas (pardavėjai) pasirašant sutartį perdavė pirkėjai visus su parduodamu žemės sklypu susijusius dokumentus, įskaitant statybos leidimą bei statybos projekcinę techninę dokumentaciją, taip pat visas statytojų teises ir pareigas. Taip pat patvirtino ir garantavo, kad: 1) ginčų dėl parduodamo turto jokiame teisme nėra ir parduodamam turtui kitų draudimų ar įsipareigojimų, ribojančių naudojimo, valdymo ar disponavimo teises, nėra; 2) visos šios sutarties nuostatos ir visi pardavėjų šioje sutartyje prisiimti įsipareigojimai yra visiškai teisėti ir neprieštaraujantys teisės aktams, viešajai tvarkai ar gerai moralei; 3) sudarydami šią sutartį pardavėjai nepažeidžia jokių sutarčių ar kitokių įsipareigojimų tretiesiems asmenims.
5. 2021 m. rugpjūčio 9 d. atsakovas ir D. S. sudarė preliminarąją žemės atpirkimo sutartį, pagal kurią atsakovas įgijo teisę iki 2021 m. gruodžio 31 d. atpirkti D. S. parduotą žemės sklypą ir statinius.
6. 2021 m. lapkričio 19 d. pranešimu ieškovas buvo informuotas apie gyvenamojo namo 80 proc. baigtumo su sklypu pardavimo kainos pakėlimą iki 127 000 Eur, nes statyboms reikiamos priemonės pabrango; atsakovas sąmatos nepateikė. Ieškovas su kainos padidinimu nesutiko, nurodė, kad nuostoliai siektų apie 40 000 Eur, ir ragino atsakovą vykdyti sutartį.
7. 2022 m. sausio 6 d. atsakovas išsiuntė ieškovui iš Kauno miesto 18-ojo notarų biuro pranešimą, kuriuo informavo, kad negali vykdyti Sutarties ir grąžina ieškovui sumokėtą avansą bei 6000 Eur netesybų.
8. Ieškovas nurodė, kad visą tą laiką iki gaunant šį pranešimą atsakovas laikė ieškovą nežinioje. Ieškovas kreipėsi į gydytoją, ši nustatė miego sutrikimą, buvo išrašyti vaistai. Dėl susiklosčiusių aplinkybių jis turėjo pratęsti nuomos sutartį, pradėjo ieškoti alternatyvaus turto. Galiausiai ieškovas pasirinko namą su mažesne kvadratura ir prastesne apdaila, be stoginės už bendrą 142 000 Eur kainą (2022 m. balandžio 19 d. tarp UAB „BRETIS“ ir ieškovo bei J. M. sudaryta preliminarioji pirkimo–pardavimo sutartis).
9. Ieškovas teigė, kad 2022 m. balandžio 29 d. atsakovas Sutartyje nurodytą ginčo Turtą pardavė tretiesiems asmenims už 149 000 Eur.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

10. Kauno apylinkės teismas 2022 m. rugsėjo 23 d. sprendimu ieškovo ieškinį tenkino iš dalies – priteisė ieškovui E. Ž. iš atsakovo G. B. 9000 Eur nuostolių atlyginimo.
11. Teismas nustatė, kad, pagal Sutarties 4.5 punktą, pardavėjas įsipareigojo iki pagrindinės namo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dienos įregistruoti namą kaip atskirą turtinį vienetą, suteikiant namui paskirtį „pastatas – gyvenamasis namas“, su individualiu tik pirkėjui perkamam namui unikaliu numeriu. Pagal Sutarties 4.7 punktą, pardavėjas įsipareigojo organizuoti visų statybos darbų vykdymą. Pagal Sutarties 6.1 punktą, pagrindinė namo pirkimo–pardavimo sutartis turėjo būti sudaryta ir notariškai patvirtinta ne vėliau kaip per 30 dienų po to, kai namas bus atitinkamai sertifikuotas ir įregistruotas VĮ Registrų centre ne mažesnė nei 50–80 proc. baigtumo. Sutarties 6.3 punkte šalys taip pat sutarė, kad jeigu pasibaigus terminui, nurodytam preliminariosios sutarties 6.1 punkte, pardavėjas atsisako arba vengia parduoti namą pirkėjui arba už namą pareikalauja didesnės kainos, nei nurodyta sutarties 2 straipsnyje, neskaitant papildomų darbų, jei tokie buvo atlikti pirkėjo pageidavimu, ir jei susiklosto situacija, kad pardavėjas vėluoja atlikti savo įsipareigojimus ilgiau kaip 2 (du) mėnesius po sutarto darbų pabaigimo termino, kaip nustato šios sutarties 4.6 punktas, ir pirkėjas pareiškia norą dėl to nutraukti šią sutartį, nes nepageidauja ilgiau laukti, pardavėjas privalo grąžinti pirkėjui visą iš jo gautą avansą ir sumokėti 6000 Eur dydžio kompensaciją ne vėliau kaip per 45 kalendorines dienas.
12. Teismas, įvertinęs šalių parodymus, rašytinius įrodymus byloje, padarė išvadą, kad dėl sutarties neįvykdymo egzistuoja tiek atsakovo neteisėti veiksmai, tiek kaltė. Atsakovo kaltės formą kvalifikavo kaip tyčią. Vertinant šių sąlygų egzistavimą, atsižvelgta į tai, kad: Sutarties 4.2 punkte atsakovas garantavo, jog pagrindinės Turto pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną Turtas priklausys pardavėjui nuosavybės teise, nebus perleistas, areštuotas, išnuomotas ar kitaip apsunkintas; o jau 2021 m. rugpjūčio 10 d. buvo įregistruotos nuosavybės teisės į žemės sklypą D. S. vardu pagal 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutartį.
13. Teismas pažymėjo, kad šiuo atveju konstatuojant sutartinių įsipareigojimų pažeidimus neturi įtakos faktas, jog buvo įregistruotos D. S. nuosavybės teisės tik į žemės sklypą, kadangi Sutarties 1.1 punkte šalys apibrėžė Sutarties dalyką, kuris apima tiek statomą namą, tiek žemės sklypą.
14. Vertindamas atsakovo (ne)sąžiningumą, teismas nurodė, jog 2021 m. rugpjūčio 9 d. notarinė pirkimo–pardavimo sutartis patvirtina, kad visos nuosavybės teisės į žemės sklypą buvo perleistos D. S. už 6800 Eur. Atsakovo nesąžiningumą netiesiogiai patvirtina ir aplinkybė, kad D. S. atsakovas pardavė žemės sklypą mažesne nei VĮ Registrų centre nurodoma rinkos verte (2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutarties 2.2 punkte nurodyta vidutinė sklypo rinkos vertė sudarė 10 900 Eur). Taip pat 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutartyje atsakovas nurodė tikrovės neatitinkančią informaciją, kad jokių įsipareigojimų, ribojančių disponavimo parduodamu turtu teises, nėra, sudarydamas šią sutartį nepažeidžia jokių sutarčių ar kitokių įsipareigojimų tretiesiems asmenims. Atsižvelgdamas į aplinkybę, kad sutartį sudarė asmenys, kuriuos sieja šeimos ir giminystės ryšiai, o turto kaina realiai neatitinka jo rinkos vertės, nurodytos viešame registre, ir yra ženkliai mažesnė, teismas padarė išvadą, kad sudarydamos šią sutartį šalys ne tik žinojo ir buvo informuotos apie įsipareigojimus, kylančius iš Sutarties, tačiau siekė išvengti ieškovo reikalavimų, susijusių su nekilnojamojo turto, pateikimo teisme. 2021 m. lapkričio mėnesį teikdamas pranešimą ieškovui apie padidėjusią turto vertę ir prašydamas sumokėti didesnę avansą vykdant sutartį atsakovas jau nedisponavo parduodamu turtu ir šį faktą nuo ieškovo nuslėpė.
15. Teismas atkreipė dėmesį, kad, pagal 2021 m. rugpjūčio 9 d. preliminariosios atpirkimo sutarties 3.3 punktą, atsakovui nepasinaudojus atpirkimo teise, D. S. už jau 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutartimi perleistą statybos leidimą, statybos projekcinę dokumentaciją bei pagal ją už sutarties 2.1 punkte nurodytame žemės sklype atsakovo nebaigtą statyti namą įsipareigojo sumokėti atsakovui 25 000 Eur. Taigi, iš viso už parduodamą Turtą, kurio vertė, paties atsakovo 2021 m. lapkričio 19 d. pranešimu, siūstų ieškovui, sudarė 127 000 Eur, vadovaujantis su D. S. sudarytos 2021 m. rugpjūčio 9 d. preliminariosios atpirkimo sutarties 3.3 punktu, D. S. jam turėjo sumokėti 31 800 Eur. Šiuos pinigus atsakovas patvirtino gavęs ir įnešęs į notaro depozitinę sąskaitą, siekdamas atsiskaityti su ieškovu. Atsižvelgdamas į faktą, kad, turėdamas galimybę parduoti turtą mažiausiai už 112 000 Eur ieškovui, atsakovas sutiko atsakyti atpirkimo teisės už galutinę 31 800 Eur sumą D. S. naudai, teismas 2021 m. rugpjūčio 9 d. preliminariosios atpirkimo sutarties 3.3 punkte ir 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutarties 3.1 punkte nurodomą nekilnojamojo daikto pirkimo kainą vertino kaip formalią, neatitinkančią tikrovės, nurodytą siekiant pašalinti ateityje galinčius kilti ginčus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.165 straipsnio 4 dalies, 6.249 straipsnio 2 dalies pagrindu.
16. Teismas padarė išvadą, kad šalys pasinaudojo CK 6.401 straipsnio 5 dalyje nurodyta galimybe ir namo statybos buvo faktiškai finansuojamos iš ieškovo avansu sumokėtų sumų. Atsakovas iš esmės gavo naudą, ieškovui finansuojant statybas, pažeisdamas Sutartį, t. y. neinformuodamas apie nuosavybės teisės perėjimą. Ieškovo sumokėtos sumos šiam faktiškai kompensuotos, kai atsakova s pervedė jas į Kauno miesto 18-ojo notarų biuro notaro Donato Germanavičiaus depozitinę sąskaitą, todėl šia apimtimi (30 000 Eur) jos negali būti pripažintos atsakovo gauta nauda, kurią dar papildomai derėtų kompensuoti.
17. Pasisakydamas dėl priteistinos nuostolių atlyginimo sumos, teismas laikė įrodyta, kad ieškovo prarastos konkrečios galimybės pinigine verte, kurios dydis realiai yra pagrįstas paties atsakovo pateiktais pasiūlymais, nutraukiant sutartį sudarė 15 000 Eur (t. y. skirtumas tarp pardavimo (127 000 Eur) ir sutartos kainos (112 000 Eur)). Dalis šios sumos (6000 Eur) buvo kompensuota pervedant sutartą kompensaciją į Kauno miesto 18-ojo notarų biuro notaro D. Germanavičiaus depozitinę sąskaitą, todėl ieškovui iš atsakovo priteisiama 9000 Eur nuostolių atlyginimo.
18. Prašymą dėl neturtinės žalos atlyginimo teismas atmetė, konstatavęs, kad įstatymas neįtvirtina, jog neturtinė žala atlyginama neįvykdžius preliminariosios sutarties. Be to, iš ieškovo argumentų teismas padarė išvadą, kad ieškovas akcentuoja pirmiausia žalos atlyginimo satisfakcinę, o ne kompensacinę funkciją. Negana to, teismas konstatavo, kad, be kita ko, ieškovas neįrodė, jog jam kilo tokio intensyvumo neigiamų pasekmių, kurios galėtų sudaryti pagrindą priteisti neturtinės žalos atlyginimą. Į bylą ieškovas pateikė 2022 m. vasario 15 d. ambulatorinio apsilankymo aprašymą, iš kurio matyti, kad jis skundžiasi pergyvenimu, miego sutrikimu, jam diagnozuotas nepatikslintas neorganinis miego sutrikimas, tačiau derybos tarp šalių dėl nekilnojamojo turto pardavimo vyko jau nuo lapkričio mėnesio (tada, kaip teigia pats ieškovas, jis sužinojo, kad turtas perleistas tretiesiems asmenims). 2022 m. vasario 11 d. ieškovas pateikė ieškinį teismui, todėl išraše nurodyta data iš esmės neatitinka sveikatos sutrikimo laiko, išrašas gautas jau pateikus ieškinį teisme, nėra nustatytas priežastinis ryšys tarp atsakovo veiksmų (neveikimo) ir kilusių pasekmių.

19. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2023 m. vasario 7 d. sprendimu pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria tenkintas ieškovo reikalavimas dėl 9000 Eur nuostolių atlyginimo priteisimo, panaikino ir šią ieškinio dalį atmetė; sprendimo dalis dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo panaikino ir bylinėjimosi išlaidas paskirstė iš naujo; kita teismo sprendimo dalis palikta nepakeista.
20. Teisėjų kolegija, vertindama atsakovo (ne)sąžiningumą, nurodė, jog šaliai draudžiama vesti derybas, jeigu ji apskritai neketina sudaryti sutarties, ir nors ir nėra šalių pareigos sudaryti sutartį, tačiau sąžiningumas reikalauja, kad toli pažengusios derybos nebūtų nutrauktos be priežasties. Neįvykdžius preliminariosios sutarties, t. y. nesudarius pagrindinės sutarties, atsakomybė nuostolių atlyginimo forma gali kilti tik tuo atveju, jeigu atsakyma sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai, ir ši atsakomybė gali būti taikoma tai šaliai, kuri kalta dėl atsisakymo ją sudaryti (elgiasi nesąžiningai). Sprendžiant dėl preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmių, neabejotinai pripažįstama nukentėjusios šalies teisė ginti tikrumo interesą ir reikalauti iš nesąžiningos šalies dalyvavimo ikisutartiniuose santykiuose ir pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį realiai patirtų išlaidų, kitaip tariant, derybų išlaidų, atlyginimo. Kita vertus, tam tikrais ikisutartinių prievolių pažeidimo atvejais gali būti pagrindas spręsti ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet ir dėl prarastos galimybės pinigines vertės, pagrįstos realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtiniomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, atlyginimo priteisimo nukentėjusiai sąžiningai preliminariosios sutarties šaliai.
21. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad CK 6.249 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta restitucinių nuostolių taisyklė tam tikrais atvejais gali būti naudojama kaip lūkesčio intereso pažeidimu sukeltamų nuostolių apskaičiavimo metodas. Toks nuostolių apskaičiavimo metodas, kaip ginantis lūkesčio (sutarties tinkamo įvykdymo) interesą ikisutartiniuose santykiuose, yra galimas tik išimtiniais atvejais, esant tam tikroms sąlygoms.
22. Teisėjų kolegija vertino tai, kad byloje nustatyta, jog atsakovas 2021 m. lapkričio 19 d. pateikė ieškovui pasiūlymą sudaryti pagrindinę sutartį didesne kaina, negu Sutartyje nurodyta, nurodydamas tam savo argumentus. Ieškovas nesutiko su atsakovo pasiūlymu. Taigi, nėra pagrindo spręsti, kad atsakovas nesiekė sudaryti pagrindinės sutarties su ieškovu ir vedė nesąžiningas derybas (neturėdamas tikslo sudaryti pagrindinės sutarties).
23. Teisėjų kolegija esmine aplinkybe laikė tai, kad Sutarties 6.2 punkte šalys susitarė dėl mokamos kompensacijos (nuostolių), atsakovui (pardavėjui) atsisakius parduoti sutartą turtą, t. y. šalys ikisutartiniuose santykiuose sutarė, jog jų nuostoliai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį bus 6000 Eur (Sutarties 6.2 ir 6.3 punktai). Sutarties 6.2 punkte netgi nurodyta konkreči aplinkybė – „jeigu pareikalaujama didesnės kainos, negu nurodyta Sutarties 2 straipsnyje“, kuriai esant turi būti mokama 6000 Eur kompensacija. Taigi, ši Sutarties sąlyga ieškovui buvo aiški ir žinoma nuo Sutarties sudarymo momento, t. y. tiek ieškovas, tiek atsakovas suprato (turėjo suprasti), kad jų atsakomybės riba, atsisakius savo įsipareigojimų pagal Sutartį, yra 6000 Eur.
24. Teisėjų kolegija konstatavo, jog pripažinti, kad šalys Sutartyje susitarė tik dėl minimalių nuostolių, nėra jokio pagrindo, nes taip nėra nurodyta Sutartyje, o turint omenyje, kad tai ikisutartiniai santykiai, kuriuose nėra privalomumo sudaryti pagrindinę sutartį, ką neabejotinai suprato šalys, ieškovas, gindamas lūkesčio interesą, gali reikalauti tik Sutarties 6.2 punkte nustatytų nuostolių, o šiuos atsakovas ir atlygino.
25. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad dalyvaudamas ikisutartiniuose santykiuose ieškovas suprato (turėjo suprasti), jog pagrindinė sutartis gali būti nesudaryta, į tai, kad byloje nepateikta įrodymų, pagrindžiančių neturtinės žalos atsiradimo faktą bei kitų civilinės atsakomybės sąlygų buvimą, pripažino, kad ieškinyje dėl neturtinės žalos atlyginimo atmetas pagrįstai.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

26. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti Kauno apygardos teismo 2023 m. vasario 7 d. sprendimą ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 26.1. Apeliacinės instancijos teismas, priimdamas sprendimą byloje, teisingai citavo kasacinio teismo praktiką, leidžiančią preliminariosios sutarties nevykdymo atveju nukentėjusiai šaliai reikalauti atlyginti iš nesąžiningos šalies tiek prarastos galimybės piniginę vertę, tiek pripažinti nesąžiningos sutarties gautą naudą nukentėjusios šalies nuostoliais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022). Tačiau toliau teismas sprendime nepagrįstai konstatavo, kad ši praktika nėra taikoma, nes nagrinėjamos bylos ir teismo minimų kasacinių bylų faktinės aplinkybės nesutampa. Tiek nagrinėjamoje byloje, tiek cituotoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022 bylos *ratio decidendi* (argumentas, kuriuo grindžiamas sprendimas) sutampa.
- 26.2. Nors pirmosios instancijos teismas nustatė atsakovo nesąžiningumą, šių aplinkybių apeliacinės instancijos teismas nepaneigė, nevertino viso ikisutartinių santykių proceso, šalių veiksmų ir sąžiningumo. Vien tai, kad atsakovas siūlė sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį didesne kaina, nei buvo įsipareigojęs Sutartyje, rodo jo nesąžiningumą, savo paties pasirašytų susitarimų ignoravimą, CK 6.163 straipsnio 1 dalies pažeidimus.
- 26.3. Apeliacinės instancijos teismo argumentas, kad šioje byloje šalys sudarė Sutartį, kurioje nustatė savo nuostolius, todėl gali reikalauti tik šių nuostolių atlyginimo, yra nepagrįstas, prieštarauja CK 6.252 straipsnio nuostatomis, kad šalių susitarimas dėl civilinės atsakomybės netaikymo ar jos apribojimo negalioja, jei prievolę pažeidusios šalies kaltė yra tyčia ar didelis neatsargumas, o tai akivaizdžiai nustatyta šioje byloje.
27. Atsakovas prašo ieškovo kasacinį skundą atmesti, priteisti iš ieškovo atsakovo naudai bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:
- 27.1. Sutartimi šalys buvo aiškiai susitarusios dėl nuostolių dydžio ir jų atlyginimo tvarkos, jei pardavėjas pareikalautų didesnės kainos, nei nurodyta Sutartyje. Ieškovas kasaciniame skunde nurodytais motyvais siekia paneigti vieną svarbiausių privatinės teisės principų – *pacta sunt servanda* (sutarčių reikia laikytis). Ieškovas ir atsakovas, sudarydami Sutartį, iš anksto aptarė jos sąlygas ir aiškiai bei nedviprasmiškai susitarė dėl atitinkamų Sutarties nuostatų. Byloje ginčo dėl Sutarties nuostatų nėra. Taip pat nei pirmosios, nei apeliacinės instancijos teismai nenustatė aplinkybių, kad šalių sudaryta Sutartis ir jos 6.2 punktas prieštarautų imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai, gerai moralei ar būtų turėję valios ydų.

- 27.2. Kasaciniame skunde nurodoma Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika nėra taikytina šioje civilinėje byloje. Šioje byloje nustatytos faktinės aplinkybės nesutampa su aplinkybėmis, kurios buvo nagrinėtos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022. Minimoje civilinėje byloje šalys nebuvo susitačiusios dėl pirkėjo nuostolių dydžio ir jų atlyginimo tvarkos.
- 27.3. Nėra pagrindo teigti, kad atsakovas buvo nesąžiningas. Atsakovas, kaip būsimą namo pardavėjas, buvo įsipareigojęs turėti namą nuosavybės teise pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną, o ne visą Sutarties galiojimo laikotarpį. Jei tarp šalių būtų buvusi toliau vykdoma Sutartis, atsakovas pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną būtų nuosavybės teise turėjęs tiek žemės sklypą, tiek pastatytą namą. Tam, kad galėtų tinkamai įvykdyti preliminarįją sutartį, pasirašytą su ieškovu, 2021 m. rugpjūčio 9 d. atsakovas pasirašė preliminarįją žemės atpirkimo sutartį su D. S., ir įgijo teisę atpirkti iš D. S. žemės sklypą ir jame statomą namą.
- 27.4. Nėra pagrindo priteisti restitucinių nuostolių atlyginimo ieškovo naudai, kadangi dėl Sutarties nutraukimo atsakovas nėra gavęs ieškovo nurodomos naudos. 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutartimi atsakovas pardavė žemės sklypą su statomu namu D. S. už 6800 Eur. Atpirkimo teise atsakovas nepasinaudojo. Byloje nėra įrodymų, leidžiančių daryti prielaidą, kad atsakovas būtų pardavęs nebe jam priklausančią žemės sklypą su statomu (ar pastatytu) namu už 149 000 Eur ir šiuos pinigus būtų gavęs savo naudai.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl bylos kasaciniame teisme nagrinėjimo ribų

28. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 353 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu. Kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių. Kasacinio nagrinėjimo dalykas yra kasaciniame skunde nurodyti motyvuoti kasacijos pagrindai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-200-969/2022, 14 punktas).
29. Nagrinėjamu atveju ieškovas kasaciniu skundu skundžia apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį, kurią tenkintas atsakovo apeliacinis skundas – panaikinta pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis, kurią tenkintas ieškovo reikalavimas dėl 9000 Eur nuostolių atlyginimo priteisimo, ir ši ieškinio dalis atmesta. Kasaciniame skunde keliamas pagrindinis teisės taikymo klausimas: ar galimas restitucinių nuostolių atlyginimas ikisutartinių santykių atveju, atsakovui atsisakius įvykdyti preliminarįją sutartį ir atlyginus preliminariojoje sutartyje sulytas netesybas.
30. Teisėjų kolegija, nenustačiusi pagrindų peržengti kasacinio skundo ribas (CPK 353 straipsnio 2 dalis), pažymi, kad ieškovas kasaciniu skundu neteikia argumentų dėl Sutarties ar jos dalies (Sutarties 6.2 punkto) pripažinimo negaliojančia, taip pat dėl neturtinės žalos atlyginimo, todėl šia apimtimi teisėjų kolegija nepasisakys.

Dėl (ne)mukrypimo nuo kasacinio teismo praktikos

31. Ieškovo teigimu, nors apeliacinės instancijos teismas nutartį priėmė remdamasis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, pateiktu išaiškinimu, pagal kurį nukentėjusi šalis turi teisę preliminariosios sutarties nevykdymo atveju reikalauti atlyginti iš nesąžiningos šalies tiek prarastos galimybės piniginę vertę, tiek pripažinti nesąžiningos sutarties šalies gautą naudą nukentėjusios šalies nuostoliais, tačiau apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, kad nagrinėjamos bylos ir teismo minimos kasacinės bylos faktinės aplinkybės nesutampa.
32. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ne kartą yra nurodęs, kad nagrinėdamas bylas teismas teisės normas aiškina ir taiko ne *a priori* (iš anksto, nepatikrinus), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su taikytina teisės norma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-82/2010). Teismams sprendžiant bylas precedento galią turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapačios arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-362-701/2017, 22 punktas; 2023 m. balandžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-41-943/2023, 95 punktas).
33. Kasacinio teismo teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad ieškovo nurodomos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išnagrinėtos civilinės bylos Nr. e3K-3-188-1075/2022 ir nagrinėjamos bylos *ratio decidendi* iš esmės skiriasi. Nurodomoje kaip precedentinėje byloje teismas konstatavo, kad ieškovo nuostolių apskaičiavimas naudojant restitucinių nuostolių metodą, įtvirtintą CK 6.249 straipsnio 2 dalyje, laikytinas pagrįstu, t. y. pagrindžiančiu ieškovo praradimus. Išnagrinėtoje byloje teismas nustatė, kad šalys preliminarįją sutartimi susitarė dėl esminių ir reikšmingų pagrindinės sutarties sąlygų: paties sutarties dalyko (objekto), kainos, mokėtinos pagal pagrindinę sutartį. Sutartyje nuostolių atsiradusių dėl pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties nesudarymo, atlyginimo tvarka nenustatyta. Ginčo turtas trečiajam asmeniui parduotas už didesnę kainą, nei buvo nustatyta preliminariojoje sutartyje. Remdamasi tuo, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų kolegija konstatavo, kad šalių derybos dėl pagrindinės sutarties buvo baigtos ir pasiekusios aukščiausių derybų pažangos laipsnį bei pagrįstą šalių tarpusavio pasitikėjimą, todėl ieškovas turi teisę į pagrindinės sutarties įvykdymo saugomo lūkesčio intereso gynimą. Tuo tarpu nagrinėjamos bylos *ratio*

decidendi skiriasi, nes ginčo Sutartyje yra aptartas nuostolių dydis ir jų atlyginimo tvarka pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties nesudarymo atveju (Sutarties 6.2 ir 6.3 punktai), Turtas D. S. nuosavybės perleistas mažesne kaina, nei nustatyta Sutartyje.

34. Teisėjų kolegija padaro išvadą, kad apeliacinės instancijos teismas nenukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, o byloje nustatytos faktinės aplinkybės leidžia konstatuoti, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išnagrinėtos civilinės bylos Nr. e3K-3-188-1075/2022 ir nagrinėjamos bylos *ratio decidendi* iš esmės skiriasi.

Dėl šalių pareigos elgtis sąžiningai ikisutartinių santykių metu ir atsakovo (ne)sąžiningumo nagrinėjamu atveju

35. Ieškovas kasaciniame skunde nurodo, kad apeliacinis instancijos teismas pirmosios instancijos teismo nustatytų faktinių aplinkybių patvirtinančių atsakovo nesąžiningumą, nepaneigė, todėl atsakovo kaltė ir nesąžiningi veiksmai dėl Sutarties pažeidimo yra nustatyti.
36. CK 6.163 straipsnio 1–4 dalyse nustatyta, kad šalys privalo elgtis sąžiningai ir esant ikisutartiniams santykiams. Šalys turi teisę laisvaipradėti derybas bei derėtis ir neatsako už tai, jog nepasiekiamas šalių susitarimas. Šalis, kuri derasi nesąžiningai, privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Laikoma, kad deramasi nesąžiningai, kai derybų šalis neturi tikslo sudaryti sutartį, taip pat atlieka kitus sąžiningumo kriterijų neatitinkančius veiksmus. Šalys privalo atskleisti viena kitai joms žinomą informaciją, turinčią esminę reikšmę sutarčiai sudaryti. Pagal CK 6.165 straipsnio 4 dalį, jeigu preliminarįją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai dėl sutarties nesudarymo padarytus nuostolius.
37. Ikisutartinius santykius reglamentuojančių CK 6.163–6.165 straipsnių sisteminė analizė leidžia daryti išvadą, kad, pradėjus derybas, šalis sieja specifiniai – pasitikėjimo teisiniai santykiai, kurie reikalauja abipusio sąžiningumo viena kitos atžvilgiu. Taigi derybose dėl sutarties sudarymo šalys, kaip ir vykdydamos sutartis, privalo elgtis sąžiningai, ir tai įtvirtinta CK 1.5, 6.4, 6.158, 6.163 straipsniuose (Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 46 punktas). Kasacinis teismas yra nurodęs, kad, neįvykdžius preliminariosios sutarties, t. y. nesudarius pagrindinės sutarties, atsakomybė nuostolių atlyginimo forma gali kilti tik tuo atveju, jeigu atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai, ir ši atsakomybė gali būti taikoma tai šaliai, kuri kalta dėl atsisakymo ją sudaryti (elgtis nesąžiningai) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-209-695/2018, 33–34 punktai; 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 34 punktas).
38. Pirmosios instancijos teismas, įvertinęs šalių parodymus, rašytinius įrodymus byloje, padarė išvadą, kad dėl Sutarties neįvykdymo kaltas atsakovas, t. y. atsakovas pripažintas nesąžininga šalimi. Šią išvadą teismas padarė įvertinęs tai, jog Sutartimi atsakovas garantavo, kad pagrindinės Turto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dieną Turtas priklausys jam nuosavybės teise, nebus suvaržytas ar kitaip apsunkintas, Sutarties vykdymo metu Turtas buvo perleistas trečiojo asmens, su kuriuo atsakovą saistė šeimos ir giminystės ryšiai, nuosavybės žymiai mažesne nei rinkos vertė kaina. Apeliacinės instancijos teismas nurodė priešingai, jog nėra pagrindo spręsti, kad atsakovas nesiekė sudaryti pagrindinės sutarties ir vedė nesąžiningas derybas (neturint tikslo sudaryti pagrindinės sutarties), nes pateikė ieškovui pasiūlymą sudaryti pagrindinę sutartį didesne, nei Sutartyje nustatyta, kaina, tačiau su šia kaina ieškovas nesutiko.
39. Teisėjų kolega su tokiu apeliacinės instancijos teismo vertinimu nesutinka. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad tiek esminis vykdymo išlaidų padidėjimas, tiek esminis vykdymo vertės sumažėjimas turi būti pagrindžiami objektyviais kriterijais, patvirtinančiais, kad atitinkamas pasikeitimas tikrai įvyko. Šalis, kuri prašo keisti sutarties sąlygą, turi pateikti įrodymus, pagrindžiančius, kaip jos nurodytos aplinkybės iš esmės pakeitė šalių sutartinių prievolių pusiausvyrą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-265/2011). Byloje nenustatyta, kad atsakovas būtų ieškovui pateikęs įrodymus, pagrindžiančius būtinybę keisti Sutarties kainą.
40. Vadovaudamasi tuo, kas išdėstyta, be kita ko, įvertinusi aplinkybę, kad atsakovas ieškovui nepranešė apie 2021 m. rugpjūčio 9 d. pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą (kaip apie informaciją, turinčią esminę reikšmę sutarčiai sudaryti), teisėjų kolegija nusprendžia, kad atsakovas, reikalaudamas keisti Sutarties kainą, elgėsi nesąžiningai.

Dėl nuostolių atlyginimo apimties, kilus civilinei atsakomybei ikisutartinių santykių atveju, kai preliminariojoje sutartyje nustatytos netesybos

41. Ieškovas kasaciniame skunde nurodo, jog nors Sutartyje šalys nenustatė pardavėjo pareigos atlyginti visus pirkėjui atsiradusius nuostolius, tai nepanaikina pardavėjo atsakomybės jam atsisakius sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį tyčia ar dėl neatsargumo.
42. CK 6.165 straipsnio 1, 4 dalyse nustatyta, kad preliminarįją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį; jeigu preliminarįją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. CK 6.165 straipsnyje *expressis verbis* (tiesiogiai; aiškiais žodžiais) nenurodyta, kokie nukentėjusios šalies patirti nuostoliai įeina į atlygintinų nuostolių kategoriją neįvykdžius preliminariosios sutarties, tačiau atsakymą į klausimą, kokia yra atlygintinų nuostolių apimtis neįvykdžius preliminariosios sutarties, pateikia teismų praktika.
43. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad taikant ikisutartinę atsakomybę siekiama nukentėjusią šalį sugrąžinti į tokią padėtį, kurioje ji buvo iki teisių pažeidimo, t. y. kaip nuostoliai atlyginama tai, ką asmuo prarado dėl nesąžiningų derybų, o ne tai, ką jis būtų gavęs, jeigu pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-363/2009; 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-375/2013). Taigi pripažįstama, jog nuostoliai ikisutartinės atsakomybės taikymo atveju turi būti apriboti nukentėjusios šalies grąžinimu į buvusią padėtį iki derybų tokia apimtimi, kokia ji patyrė praradimų dėl pasitikėjimo kita šalimi, kad nukentėjusi šalis nepagrįstai neatsirastų tokioje padėtyje, kurioje ji būtų tinkamo ikisutartinių prievolių įvykdymo atveju, ir nuostoliai netaptų baudiniai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 50 punktas).
44. Kasacinio teismo praktikoje, sprendžiant dėl preliminariosios sutarties neįvykdymo pasekmių, neabejotinai pripažįstama nukentėjusios šalies teisė ginti tikrumo interesą ir reikalauti iš nesąžiningos šalies dalyvavimo ikisutartiniuose santykiuose ir pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį

realiai patirtų išlaidų, kitaip tariant, derybų išlaidų atlyginimo (pvz., kelionės išlaidų, advokato honoraro, dokumentų parengimo išlaidų ir pan.) (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimą civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006; 2021 m. gegužės 12 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-124-403/2021 42 punktą). Kita vertus, kasacinis teismas yra nurodęs, kad tam tikrais ikisutartinių prievolių pažeidimo atvejais gali būti pagrindas spręsti ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet ir dėl prarastos galimybės piniginės vertės, pagrįstos realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, atlyginimo priteisimo nukentėjusiai sąžiningai preliminariosios sutarties šaliai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 37 punktas).

45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006 konstatuota, kad prarastos galimybės pinigine verte galėtų būti nustatoma taikant CK 6.258 straipsnio 5 dalyje nurodytą kainų skirtumo principą. CK 6.258 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad jeigu šalis nutraukė sutartį dėl to, kad kita šalis ją pažeidė, ir per protingą terminą sudarė nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį, tai ji turi teisę reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo. Sąžininga preliminariosios sutarties šalis, besiremianti šiuo principu, turi įrodyti, kad dėl derybų su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi ji prarado galimybę sudaryti pagrindinę sutartį su kitais asmenimis palankesnėmis sąlygomis ir turėjo sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu sau blogesnėmis sąlygomis. Kainų skirtumas (t. y. prarastos konkrečios galimybės pinigine verte) nustatomas palyginus kainą, kuria pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais asmenimis, jeigu nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kainą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-126/2009; 2011 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-530/2011; 2013 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-375/2013).
46. Pabrėžtina, kad prarastos galimybės pinigine verte dėl preliminariosios sutarties nevykdymo gali būti atlyginama remiantis kainų skirtumo principu tik tais atvejais, kai nustatomos visos šios aplinkybės: 1) kaltoji šalis nepagrįstai atsisakė (vengė) sudaryti pagrindinę sutartį; 2) yra priežastinis ryšys tarp neteisėtų kaltosios šalies veiksmų (nepagrįsto atsisakymo ar vengimo sudaryti sutartį) ir nukentėjusios šalies nuostolių; 3) dėl pasitikėjimo nesąžininga šalimi nukentėjusi šalis atsisakė realios galimybės sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu; 4) dėl nesąžiningos šalies kaltės nutrūkus deryboms per protingą terminą buvo sudaryta pakeičiančioji pagrindinė sutartis. Svarbu pažymėti, kad būtina kainų skirtumo principo, sprendžiant dėl pasitikėjimo nuostolių (prarastos galimybės piniginės vertės) atlyginimo priteisimo, taikymo sąlyga yra ne tik tai, kad po nesąžiningo derybų nutraukimo nukentėjusi šalis sudarė pradinę (turėjusią būti sudarytą pagrindinę) sutartį pakeitusią sutartį, bet ir tai, kad derybų metu (iki sudarydama preliminarąją sutartį su kaltąja šalimi) sąžininga šalis turėjo realią, o ne hipotetinę galimybę sudaryti sandorį su konkrečiu trečiuoju asmeniu palankesnėmis sąlygomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 59 punktas).
47. Pažymėtina, kad dažnai nuostolius lemia ir objektyvūs, t. y. nepriklausantys nuo šalių valios, veiksniai – valstybėje vykstantys ekonominiai procesai (pvz., sparti ir ne visada prognozuojama kainų kaita, ypač nekilnojamojo turto rinkoje). Tačiau vien tik šie veiksniai neturėtų būti pagrindas reikalauti piniginio atlygio už prarastą galimybę, taip pat vieninteliai kriterijai, nustatant piniginę prarastos galimybės vertę. Kiekvienu atveju labai svarbu įvertinti konkrečios preliminariosios sutarties šalių sąžiningumą, jų apdairumą ir rūpestingumą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006).
48. Aiškindamas netesybų santykį su galimais nuostoliais preliminarinių sutarčių pažeidimo atveju Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra suformavęs praktiką, kad netesybos yra minimalūs kreditoriaus nuostoliai, kurių jam nereikia įrodinėti, nes šalys juos nustato iš anksto susitardamos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-304/2007). Reikalauti papildomų nuostolių atlyginimo galima, kai pateikiami tokių nuostolių realumo įrodymai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-126/2009).
49. Kaip minėta, pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis dėl ginčo Turto nebuvo sudaryta, nes, 2021 m. lapkričio 25 d. ieškovui atsisakius mokėti didesnę kainą, nei nustatyta Sutartyje, atsakovas 2022 m. sausio 6 d. iš Kauno miesto 18-ojo notarų biuro išsiuntė pranešimą, jog Sutarties vykdyti negali, grąžina ieškovui sumokėtą avansą ir 6000 Eur netesybų.
50. Teisėjų kolegija pabrėžia, jog, kaip minėta, ginčo dėl Sutarties ir (ar) jos 6.2 punkto galiojimo nekilo, todėl Sutartis yra galiojanti, saistanti šalis. Darytina išvada, Sutarties 6.2 punktu pardavėjui nustatyta pareiga grąžinti avansą ir sumokėti 6000 Eur dydžio kompensaciją yra pardavėjo pareiga atlyginti minimalius ieškovo nuostolius. Sutartimi nustatytos netesybos neriboja ieškovo reikalauti papildomų nuostolių atlyginimo, tačiau, kaip akcentuojama ir kasacinio teismo praktikoje, tokiu atveju privalo būti pateikti šių nuostolių realumo įrodymai.
51. Ieškovas nurodo, kad Sutartyje buvo nustatyta 112 000 Eur Turto kaina, o Turtas parduotas tretiesiems asmenims už 149 000 Eur, todėl skirtumas tarp sutartos kainos ir pardavimo kainos yra 31 000 Eur (149 000 Eur – 112 000 Eur – 6000 Eur = 31 000 Eur). Teisėjų kolegija nusprendžia, kad ieškovo nurodyti nuostoliai yra apskaičiuoti nepagrįstai.
52. Pirma, ieškovo nurodoma Turto pardavimo kaina (149 000 Eur) yra trečiųjų asmenų galimai sudaryto sandorio kaina. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai nustatė, kad 2021 m. rugpjūčio 9 d. ginčo Turtas parduotas D. S. Kartu sudaryta preliminarioji žemės atpirkimo sutartis, pagal kurią atsakovas įgijo teisę iki 2021 m. gruodžio 31 d. atpirkti parduotą Turtą. Atsakovas šia teise nepasinaudojo, todėl nuo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo Turtas nuosavybės teise perėjo D. S. ir ši Turtu galėjo naudotis, jį valdyti ir juo disponuoti savo nuožiūra, taigi, ir parduoti tretiesiems asmenims, nesukurdama ir neatsakydama dėl nuostolių, kilusių dėl ieškovo ir atsakovo nesudarytos pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties.
53. Antra, nėra nustatytos visos kumuliatyvios aplinkybės (šios nutarties 46 punktas), būtinos prarastos galimybės piniginei vertei dėl preliminariosios sutarties nevykdymo atlyginti. Ieškovas neįrodė, kad dėl pasitikėjimo nesąžininga šalimi (atsakovu) jis atsisakė realios galimybės sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu. Iš byloje pateiktų įrodymų pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių nenustatyta, kad Sutarties vykdymo laikotarpiu ieškovas būtų turėjęs realią galimybę sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį su trečiuoju asmeniu. Tokia preliminarioji pirkimo–pardavimo sutartis sudaryta tik 2022 m. balandžio 19 d., ieškovui įsipareigojus nupirkti kitą gyvenamąjį namą už 142 000 Eur.
54. Trečia, nenustatyta, kad atsakovas, sudaręs Turto pirkimo–pardavimo sutartį su D. S., būtų gavęs didesnę naudą, nei jei būtų įvykdęs Sutartį, nes Turtas D. S. parduotas už mažesnę nei Sutartyje sulgtą kainą, t. y. už 6800 Eur. Todėl teisėjų kolegija nusprendžia, kad taikant prarastos

galimybės piniginės vertės atlyginimą, kaip vieną iš patirtų nuostolių atlyginimo būdų, šie nuostoliai taptų baudiniai, t. y. ieškovas būtų gražinamas ne į pradinę padėtį (iki Sutarties sudarymo), tačiau į tokią padėtį, kuri būtų buvusi tinkamai įvykdžius Sutartį.

55. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į anksčiau nurodytus kasacinio teismo išaiškinimus, byloje pateiktus įrodymus ir pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytas aplinkybes, nusprendžia, kad nors ir nustatytas atsakovo nesažiningas elgesys, yra susitarimas dėl netesybų, ieškovas neįrodė patirtų realių nuostolių dydžio ir nenustatytas kumuliatyvių aplinkybių, būtinų prarastos galimybės piniginei vertei dėl preliminarinės sutarties nevykdymo atlyginti, egzistavimas ginčo atveju, apeliacinės instancijos teismas padarė tinkamą išvadą, jog neegzistuoja teisėtas pagrindas ieškovi reikalauti kitų, nei nustatyta Sutarties 6.2 punkte, nuostolių atlyginimo.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

56. CPK 98 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad 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 priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu; šios išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas dėl jų priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai 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 (CPK 98 straipsnio 2 dalis).
57. Atsakovas, pateikęs atsiliepimą į kasacinį skundą, prašo priteisti patirtų 1452 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, pateikė 2023 m. gegužės 31 d. PVM sąskaitą faktūrą serija KM, Nr. 2023-079, patvirtinančią 1452 Eur sumokėjimą advokatui už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą.
58. Prašymas priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą pateiktas tinkamai, prašoma priteisti suma neviršija Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.) 7, 8.12 punktuose nustatytų dydžių. Atsižvelgiant į kasacinės bylos išnagrinėjimo rezultatą, atsakovui iš ieškovo priteistinas 1452 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimas.

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

n u t a r i a :

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 7 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Priteisti iš ieškovo E. Ž. (a. k. *(duomenys neskelbtini)*) 1452 (vieną tūkstantį keturis šimtus penkiasdešimt du) Eur atsakovui G. B. (a. k. *(duomenys neskelbtini)*) bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

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

Teisėjai Virgilijus Grabinskas

Donatas Šernas

Dalia Vasarienė