

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. lapkričio 23 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės (pranešėja), Andžej Maciejewski (kolegijos pirmininkas) ir Egidijos Tamošiūnienės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal atsakovo R. P. ir S. P. kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. kovo 16 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo V. K. ir R. K. ieškinį atsakovams R. P. ir S. P. dėl nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties nutraukimo, restitucijos taikymo, nuostolių ir neturtinės žalos atlyginimo priteisimo; tretieji asmenys uždaroji akcinė bendrovė „Archkodas“, D. J. ir A. U.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių pirkėjo, įsigijusio esminių kokybės trūkumų turintį nekilnojamąjį daiktą, teisę reikalauti iš pardavėjo nuostolių, apskaičiuotų kaip skirtumas tarp už šį daiktą sumokėtos kainos ir trūkumų neturinčio daikto rinkos vertės sutarties atsisakymo momentu, atlyginimo, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovai V. K. ir R. K. teismo prašė: nutraukti ieškovų ir atsakovo R. P. ir S. P. 2013 m. rugpjūčio 19 d. sudarytą nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį ir taikyti restituciją – priteisti ieškovams solidariai iš atsakovo 116 210 Eur turto kainos; priteisti ieškovams solidariai iš atsakovo 147 485 Eur nuostolių atlyginimo, taip pat 15 000 Eur neturtinės žalos atlyginimo, 5 proc. metines procesines palūkanas, skaičiuojamas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
3. Ieškovai nurodė, kad 2013 m. rugpjūčio 19 d. nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartimi jie nusipirko iš atsakovo už 116 210 Eur (401 250 Lt) žemės sklypą ir vienbutį gyvenamąjį namą, esančius (*duomenys neskelbtini*). Parduodamo namo baigtumas buvo 78 proc., t. y. buvo pamatai, sienos, stogo konstrukcija. Taigi didžioji dalis namo buvo pastatyta, bet nebuvo atlikta vidaus apdaila. Dėl to ieškovai, nusipirkę namą, atliko visa jo apdaila, sumontavo baldus, šviestuvus, buitinę techniką ir kt. Ieškovai taip pat sutvarkė aplinką: išlygino žemės sklypą, užsėjo jį veja, augalais; pastatė terasą ir vaikų žaidimo aikštelę.
4. Atsakovai patikino ieškovus, kad namas neturi jokių trūkumų ar paslėptų defektų. Tačiau, praėjus pirmai gyvenimo name žiemai, t. y. 2014 metų pavasarį, pradėjo smarkiai trūkinėti namo išorės fasadas ir vidaus atitvaros. Ieškovai įtrūkimus užglaištė ir uždažė, bet šie per kelis mėnesius vėl atsivėrė. Namų konstrukcijų trūkumai nurodyti ieškovo pasamdyto eksperto D. Kalibato vertinimo akte. UAB „Geomira“, 2018 m. spalio mėn. atlikusi ginčo sklypo geologinius ir geotechninius tyrimus, nurodė, kad namo pamatai remiasi į durpes ir piltinį gruntą, todėl yra nestabilūs ir veikiami didelės drėgmės neatlaiko viso namo konstrukcijų, dėl to atsiranda fasado ir atitvarų įtrūkimų.
5. Ieškovai teigė, kad sudarant sutartį namas turėjo paslėptų esminių kokybės trūkumų, kurie yra neištaisomi. Dėl to ieškovai prašė teismo nutraukti su atsakovais sudarytą nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį ir taikyti restituciją – grąžinti ieškovams už nekilnojamuosius daiktus sumokėtą kainą – 116 210 Eur.
6. Ieškovai tvirtino, kad, nusipirkę namą, įrengė jį naudodami geriausias medžiagas, sumontavo baldus, buitinę techniką, sukūrė visas gyvenimui reikalingas sąlygas, savo jėgomis sutvarkė aplink namą esančią aplinką. Dėl to tik nutraukus sutartį ir pritaikius restituciją ieškovai nebūtų grąžinti į iki sutarties sudarymo buvusią padėtį. Ieškovams turi būti atlyginti nuostoliai, išreikšti suma, už kurią jie galėtų įsigyti tokį patį namą, atitinkamoje vietoje (tokios pačios rinkos vertės). Ieškovo užsakymu UAB „Vertinimo partneriai“, atlikusi turto įvertinimą, atsižvelgė į namo ir sklypo strateginę padėtį ir nustatė, kad sklypo ir namo rinkos vertė, nevertinant statybos defektų, yra 262 000 Eur. Nutraukus sutartį ir taikius restituciją, bet neatlyginus nuostolių, ieškovams būtų grąžinta tik 116 210 Eur. Todėl ieškovai prašė teismo priteisti iš atsakovo 145 790 Eur nuostolių atlyginimą – kainos skirtumą tarp namo ir sklypo rinkos vertės bei kainos, kurią ieškovai sumokėjo už namą ir sklypą (262 000 Eur – 116 210 Eur).
7. Ieškovai taip pat prašė teismo priteisti 1695 Eur išlaidų, susijusių su civilinės atsakomybės ir žalos įvertinimu, atlyginimo ir 15 000 Eur neturtinės žalos atlyginimo dėl patirto didelio streso ir emocinių išgyvenimų.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

8. Vilniaus apygardos teismas 2022 m. liepos 13 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies, nutraukė ieškovų ir atsakovo 2013 m. rugpjūčio 19 d. sudarytą nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį ir taikė restituciją – priteisė ieškovams solidariai iš atsakovo 116 210 Eur turto kainos, taip pat priteisė ieškovams solidariai iš atsakovo 145 790 Eur nuostolių atlyginimo ir 1695 Eur kitų nuostolių, susijusių su žalos įvertinimu, atlyginimo. Kitą ieškinio dalį teismas atmetė.
9. Teismas nustatė, kad 2013 m. rugpjūčio 19 d. nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartimi ieškovai nusipirko iš atsakovo už 116 210 Eur (401 250 Lt) žemės sklypą ir 78 proc. baigtumo vienbutį gyvenamąjį namą, esančius (*duomenys neskelbtini*). Pirkimo-pardavimo sutarties 7.1 punkte nurodyta, jog namas ir žemės sklypas yra tinkami naudoti pagal paskirtį, neturi akivaizdžių ar esminių trūkumų, nėra paslėptų trūkumų, dėl kurių daiktų nebūtų galima naudoti pagal jų tikslinę paskirtį arba dėl kurių daiktų naudingumas sumažėtų taip, kad

pirkėjai, apie tuos trūkumus žinodami, arba apskritai nebūtų tų daiktų pirkę, arba nebūtų už juos tiek mokėję. Atsakovai veikė kaip profesionalūs statytojai, nekilnojamojo turto plėtotiniai – verslininkai, kurie keitė žemės sklypo paskirtį ir jį padalijo į kelis žemės sklypus. juose projektavo ir statė ne vieną gyvenamąjį namą. Atsakovai pardavė ieškovams 78 proc. baigtumo namą be apdailos, todėl ieškovai po sutarties sudarymo atliko namo apdailą, sumontavo baldus, šviestuvus, buitinę techniką, sutvarkė aplinką.

10. Teismas, įvertinęs į bylą pateiktų rašytinių įrodymų visetą, konstatavo, kad atsakovai pardavė ieškovams namą su trūkumais, kurie yra esminiai ir negali būti ištaisyti. Atsakovai statė namą neatlikę geologinių tyrimų, namo pamatai remiasi į durpes ir piltinį gruntą, todėl yra nestabilūs ir veikiami didelės drėgmės neatlaiko viso namo konstrukcijų. Namų stogo ir sienų konstrukcijos neatitinka esminių statinio reikalavimų, namas yra nusėdęs (pakrypęs) dėl nepakankamų pamatų įrengimo, jo sienos daugybėje vietų sutrukusios kiaurai, stogo konstrukcijos skečiai ir laikosi tik dėl trosų, todėl pirkėjai turi teisę nutraukti sutartį ir reikalauti grąžinti sumokėtą kainą.
11. Teismas nurodė, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.334 straipsnio 1 dalyje apibrėžti pirkėjo teisių gynimo būdai yra alternatyvūs, t. y. pirkėjas savo pasirinkimu, atsižvelgdamas į CK 6.334 straipsnyje nustatytas sąlygas, gali pareikšti pardavėjui šio straipsnio pirmojoje dalyje įtvirtintus reikalavimus. Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo atveju pirkėjas turi teisę: 1) reikalauti, kad būtų atitinkamai sumažinta pirkimo kaina; 2) reikalauti, kad pardavėjas neatlygintinai per protingą terminą pašalintų daikto trūkumus arba atlygintų pirkėjo išlaidas jiems pašalinti; 3) reikalauti grąžinti sumokėtą kainą ir atsisakyti sutarties, kai netinkamos kokybės daikto pardavimas yra esminis sutarties pažeidimas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad tuo atveju, kai daikto trūkumai yra esminiai ir jie negali būti ištaisomi, pirkėjas gali pasinaudoti teise nutraukti sutartį ir reikalauti grąžinti sumokėtą kainą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-142-687/2015).
12. Teismas nustatė, kad ieškovai pateikė pretenzijas atsakovams per garantinį laikotarpį – 2020 m. sausio 7 d. 2020 m. vasario 24 d. ieškovai gavo atsakovo atsakymą, kad šie atsisako tenkinti pretenzijoje nurodytus ieškovo reikalavimus. Šalys 2018 m. bendradarbiavo, bandė ieškoti išeičiu iš susidariusios padėties, todėl ieškovai, tik 2020 m. vasario 24 d. gavę atsakovo galutinį atsakymą, suprato, kad atsakovai atsisako prisiminti atsakomybę. Atsižvelgdamas į tai, teismas nusprendė, kad ieškovai ieškinį pateikė nepraleidę sutrumpinto šešių mėnesių ieškinio senaties termino.
13. Teismas pažymėjo, kad nutraukus sutartį bei taikius restituciją ieškovai nebūtų grąžinti į iki sutarties buvusią padėtį, kadangi įrengdami namą ir sutvarkydami aplinką jie patyrė dideles išlaidas. Nutraukus sutartį ieškovo padėtis turi būti tokia, kad ieškovai galėtų įsigyti gyvenamąjį būstą, analogišką nupirktam namui, jei jis nebūtų su defektais. Vadinasi, ieškovams atlyginami nuostoliai turi būti šie: ieškoti tokia suma, už kurią jie galėtų įsigyti tokį pat namą atitinkamoje vietoje, t. y. tokios pat rinkos vertės.
14. Teismas skyrė ekspertizę nekilnojamojo turto vertei nustatyti, ją pavedė atlikti teismo ekspertui Daliai Aleknienei. Ekspertė pateikė išvadą, kad 2019 m. gruodžio 11 d. namų valdos – žemės sklypo ir gyvenamojo namo, esančių (*duomenys neskelbtini*), vertė galėjo būti apie 185 800 Eur. Teismas, esant abiejų šalių prašymui, paskyrė dar vieną ekspertizę nekilnojamojo turto rinkos vertei ekspertizės atlikimo dieną nustatyti, darant prielaidą, kad namas neturi trūkumų. Teismo ekspertai Saulius Raslanas ir Vitalijus Stacevičius apskaičiavo namų valdos rinkos vertę 2022 m. sausio 18 d. atitinkamai 324 000 Eur ir 289 000 Eur. Teismas įvertino, kad šios abi vertės yra aiškiai didesnės nei ieškovo su ieškiniu pateiktame vertinime nurodyta turto vertė – 262 000 Eur, kuria priteisti prašo ieškovai. Todėl teismas nusprendė, kad ieškovo ieškinyje nurodė pagrįsta ginčo turto vertė, ne didesnė nei tikroji, ir priteisė ieškovams solidariai iš atsakovo 145 790 Eur nuostolių atlyginimo (skirtumą tarp ginčo turto rinkos vertės bei ieškovo sumokėtos kainos (262 000 Eur – 116 210 Eur = 145 790 Eur).
15. Teismas konstatavo, kad ieškovai taip pat patyrė 1695 Eur nuostolių, susijusių su civilinės atsakomybės ir žalos įvertinimu: sumokėjo ekspertui 605 Eur už akta Nr. 1 ir 300 Eur – už akta Nr. 2: sumokėjo UAB „Geometra“ už paslaugas 290 Eur, taip pat UAB „Vertinimo partneriai“ 500 Eur už turto vertinimo paslaugas. Dėl to teismas priteisė ieškovams solidariai iš atsakovo 1695 Eur nuostolių atlyginimo.
16. Teismas atmetė ieškovo reikalavimą atlyginti neturtinę žalą, nes nenustatė, kad ieškovo išgyvenimus sukėlė atsakovo tyčiniai veiksmai. Teismas padarė išvadą, kad daiktų kainos ir nuostolių atlyginimo priteisimas yra pakankama satisfakcija ieškovo dvasiniams praradimams kompensuoti.
17. Vilniaus apygardos teismas 2022 m. rugsėjo 22 d. papildomu sprendimu iš atsakovo S. P. ir R. P. ieškovams R. K. ir V. K. solidariai priteisė 5 proc. metines palūkanas nuo priteistos 263 695 Eur sumos, skaičiuojant palūkanas nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo iki jo visiško įvykdymo dienos.
18. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2023 m. kovo 16 d. nutartimi pakeitė Vilniaus apygardos teismo 2022 m. liepos 13 d. sprendimą: papildė sprendimo dalį dėl restitucijos taikymo, nurodžiusi, kad ieškovams iš atsakovo priteisiama 116 210 Eur sutarties kaina, o atsakovams priteisiamas nuosavybės teise namas ir žemės sklypas. Apeliacinės instancijos teismas šia nutartimi taip pat paliko nepakeistą Vilniaus apygardos teismo 2022 m. rugsėjo 22 d. papildomą sprendimą.
19. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad pirkėjas savo pasirinkimu, atsižvelgdamas į CK 6.334 straipsnyje nurodytas sąlygas, gali pareikšti pardavėjui CK 6.334 straipsnio 1 dalyje nustatytus reikalavimus. Vis dėlto tai nereiškia, kad pirkėjai negali gintis kitais CK įtvirtintais teisių gynimo būdais. Kasacinis teismas ne kartą yra išaiškinęs, kad pirkimo–pardavimo sutarties pažeidimo atveju pirkėjas gali gintis ne tik pirmiau nurodytais specialiaisiais teisių gynimo būdais, bet ir bendraisiais teisių gynimo būdais, pavzdžiui, reikalauti atlyginti nuostolius (žr., pvz. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. liepos 3 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-182/2009; 2010 m. lapkričio 22 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2010 ir kt.). Taigi, priešingai negu teigia atsakovai, be CK 6.334 straipsnio 1 dalyje nurodytu specialiu teisių gynimo būdu, pirkėjas turi teisę reikalauti iš pardavėjo atlyginti taip pat ir nuostolius, atsiradusius dėl netinkamos kokybės daikto pardavimo. Pirmiau nurodytoje kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad specialūs pirkėjo teisių gynimo būdai, įtvirtinti CK 6.334, 6.399 straipsniuose, gali būti pirkėjo pasirinkimu derinami kartu su nuostolių atlyginimu, jeigu vieno jų nepakanka pažeistoms teisėms atkurti. Atlyginami tik tie nuostoliai, kurie atsirado dėl sutarties pažeidimo ir kurie nebuvo kompensuoti CK 6.334 straipsnyje įtvirtintais pirkėjo teisių gynimo būdais. Ieškovai pasirinko taikyti specialųjį CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatytą jų pažeistų teisių gynimo būdą kartu su bendroju teisių gynimo būdu – reikalauti atlyginti nuostolius, kurie nėra kompensuoti pritaikius CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtintą teisių gynimo būdą ir toks pasirinkimas yra galimas.
20. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad byloje nėra ginčo, jog atsakovai pažeidė sutartį – pardavė ieškovams nekokybišką namą, ir šis sutarties pažeidimas esminis; namas negali būti naudojamas pagal paskirtį ir neįmanoma pašalinti jo trūkumų. Taigi byloje nustatyta pirmoji atsakovo sutartinei civilinei atsakomybei taikyti būtina sąlyga – atsakovo neteisėti veiksmai (CK 6.246 straipsnis). Sutartinės civilinės atsakomybės atveju skolininko kaltė, kaip dar viena būtinoji civilinės atsakomybės nustatymo sąlyga, preziumuojama (CK 6.248 straipsnio 1 dalis), o atsakovai šios prezumpcijos nepaneigė.
21. Pasisakydamas dėl priežastinio ryšio tarp atsakovo veiksmų ir prašomų priteisti nuostolių apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad žalingų padarinių nebūtų atsiradę, jeigu nebūtų buvę atsakovo neteisėtų veiksmų. Būtent atsakovai pažeidė sutartį ir pardavė ieškovams namą su trūkumais, kurių neįmanoma pašalinti. Ieškovai dėl atsakovo neteisėtų veiksmų priversti ieškoti kito gyvenamojo būsto, o šio kainos rinkoje padidėjo. Dėl to būtent atsakovams, kaip pardavėjams, bet ne ieškovams tenka nekilnojamojo turto kainų padidėjimo rizika. Atsakovai sudarant sutartį galėjo protingai numatyti ieškovo irodinėjamus nuostolius kaip tikėtinus, jeigu parduoti daiktai neatitiktų kokybės reikalavimų. Tokie nuostoliai nelaikytini itin specifiniais, kurių atsakovai negalėtų prognozuoti. Dėl to darytina išvada, kad atsakovai galėjo numatyti nuostolių atsiradimą.
22. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad sutartinė atsakomybė gina lūkesčių interesą. Jo kompensacinė funkcija pirmiausia pasižymi

siekimu, kad nukentėjusio nuo sutarties pažeidimo asmens padėtis būtų kiek imanoma artimesnė padėčiai, tarsi sutartis būtų buvusi tinkamai įvykdyta. Ieškovai dėl atsakovo neteisėtu veiksmu negali gyventi išgytame ginčo name ir yra priversti iš jo išsikraustyti. Taigi, nutraukus ginčo sutartį, ieškovai neteks šeimos gyvenamojo būsto. Nuo sutarties sudarymo praėjo devyneri metai, būstu rinkos kainos gerokai padidėjo, todėl, nutraukus pirkimo–pardavimo sutartį ir gražinus ieškovams 116 210 Eur turto kainos, jie už gražintus pinigais negalės nusipirkti gyvenamojo būsto, lygiavėrio 2013 m. rugpjūčio 19 d. išgytame ginčo namui, jeigu jis būtų be trūkumų. Dėl nurodytų motyvų darytina išvada, kad ieškovams turi būti atlyginti nuostoliai, kurie nekompensuoti CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtintu pažeistu teisiu gynimo būdu, t. y. turi būti priteistas ginčo turto rinkos vertės (darant prielaidą, kad namas be trūkumų) ir 116 210 Eur turto kainos skirtumas, kad ieškovai už priteistą sumą galėtų nusipirkti kitą lygiavertį gyvenamąjį būstą.

23. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad CK 6.249 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta bendroji turtinės žalos įvertinimo pinigais taisyklė, pagal kurią nuostoliai skaičiuojami pagal turto kainas, kurios galioja teismo sprendimo priėmimo dieną, todėl pirmosios instancijos teismas, apskaičiuodamas ieškovo nuostolių dydį, pagrįstai rėmėsi ekspertizės aktais, kuriuose nustatyta 2022 m. sausio mėn., bet ne 2019 m. gruodžio mėn. buvusi turto rinkos kaina. Atsakovai neįrodė, kad nagrinėjamu atveju nėra pagrindo taikyti CK 6.249 straipsnio 5 dalyje įtvirtintos bendrosios turtinės žalos įvertinimo pinigais taisyklės.
24. Apeliacinės instancijos teismas atmetė kaip nepagrįstus atsakovo argumentus, kad nagrinėjamoje byloje yra pagrindas taikyti mišrios kaltės institutą ir spresti dėl atsakovo atsakomybės mažinimo ar atleidimo nuo jos. Teismas nurodė, kad kreditoriaus kaltė civilinėje atsakomybėje nepreziumuojama (CK 6.259 straipsnis), o atsakovai ieškovo kaltės neįrodė. Iš į bylą pateiktų įrodymų viseto matyti, kad ieškovai elgėsi sąžiningai ir rūpestingai, bendravo su atsakovais tiek žodžiu, tiek raštu ir bendradarbiavo, pastebėję namo trūkumus nedelsdami kreipėsi į atsakovus, informavo apie šiuos trūkumus, bandė ginčą išspręsti taikiu būdu, dalijosi su atsakovais visa turima informacija, dėjo pastangas, kad išsiaiškintų, ar imanoma namo trūkumus pašalinti. Atsakovai gera valia neįrodė ieškovams už nekilnojamosios daiktus sumokėtų pinigų ir neatlygino nuostolių, todėl ieškovai buvo priversti kreiptis į teismą. Būtent atsakovams, o ne ieškovams tenka nekilnojamojo turto kainų padidėjimo rizika.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į kasacinį skundą teisiniai argumentai

25. Kasaciniu skundu atsakovai R. P. ir S. P. prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. kovo 16 d. nutarties ir Vilniaus apygardos teismo 2022 m. liepos 13 d. sprendimo dalį, kuria pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai tenkino ieškinio reikalavimą dėl 145 790 Eur nuostolių atlyginimo priteisimo, ir dėl panaikintos dalies priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 25.1. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai, netinkamai vadovaudamiesi kasacinio teismo praktika dėl specialiųjų pirkėjo pažeistų teisių gynimo būdų derinimo su nuostolių atlyginimu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. liepos 3 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-182/2009; 2010 m. lapkričio 22 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2010), nepagrįstai ieškovams (pirkėjams), reikalavusiems sutarties nutraukimo ir restitucijos taikymo, priteisė ir išplaukiančių (angl. *consequential*), nuo pažeidimo itin nutolusių nuostolių atlyginimą, neatsižvelgdami į aplinkybę, kad atsakovai (pardavėjai) nėra profesionalūs pardavėjai (verslininkai) ir buvo sąžiningi. Teismai nesprendė klausimo, ar CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtintas specialusis gynbos būdas gali būti derinamas su pirkėjo reikalavimu atlyginti išplaukiančius nuostolius, kai pardavėjas yra neprofesionalus ir nebuvo nesąžiningas, parduodamas daiktą pirkėjams.
- 25.2. Teismai, pažeisdami CK 6.249 straipsnio 6 dalį, specialiųjų pirkėjo teisių gynbos būdą (teisę gražinti daiktą pardavėjui) derindami su nuostolių atlyginimu, neatsižvelgė į pirkėjų (ieškovo) iš daikto naudojimo gautą naudą. Ieškovai neatlygintinai beveik dešimt metų naudojosi daiktu pagal paskirtį, todėl jų gauta nauda turėtų būti iš nuostolių išskaičiuota. Jei teismas pripažintų, kad pirkėjai turi teisę pretenduoti į tokio pobūdžio nuostolius, kokie buvo priteisti šioje byloje, atlyginimą, tuomet pardavėjai turi teisę pretenduoti į kompensaciją už naudojimąsi gražintinu daiktu. Ši nauda turėjo būti įvertinta ir įskaityta į pirkėjams priteistą nuostolių atlyginimą (CK 6.249 straipsnio 6 dalis).
- 25.3. Teismai, netinkamai taikydami CK 6.247 straipsnį, taip pat nesivadovaudami kasacinio teismo praktika dėl priežastinio ryšio nustatymo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. spalio 30 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-537-690/2015), nepagrįstai nusprendė, neva nekilnojamojo turto rinkos kainos padidėjimas daugiau nei dvigubai per beveik dešimt metų yra įprasti, nespecifiniai nuostoliai, kurių pardavėjai (atsakovai), nebūdami verslininkai, galėjo numatyti sudarydami sutartį. Priešingai, teismų skundžiamais sprendimais priteisti nuostoliai yra itin specifiniai, atsakovai, sudarydami sutartį, neturėjo jokių galimybių numatyti tokio pobūdžio nuostolių atsiradimo galimybes.
- 25.4. Teismai, netinkamai taikydami CK 6.253 straipsnio 5 dalį, 6.259 straipsnio 2 dalį, neteisėtai atsisakė mažinti atsakovams (pardavėjams) taikytina atsakomybė tokia apimtimi, kokia nuostolių padidėjimą lėmė ieškovo (pirkėjo) veiksmai. Ieškovai pripažino, kad atsakovai 2019 m. gruodžio mėn. siūlė jiems įpirkti namą už 200 000 Eur, bet ieškovai atsisakė. Jie nutraukė derybas ir nepagrįstai reikalavo sumokėti 262 000 Eur. Ieškovai be jokio pagrindo atmetė atsakovo pasiūlymą atpirkti sklypą su namu už tuometinę rinkos kainą, o teismai nepagrįstai nusprendė, kad sklypo su namu rinkos vertės padidėjimo per bylinėjimosi laikotarpį rizika tenka atsakovams (pardavėjams), o ne ieškovams (pirkėjams).
26. Ieškovai V. K. ir R. K. atsiliepime į kasacinį skundą prašo atsakovo kasacinį skundą atmesti ir palikti nepakeistus Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. kovo 16 d. nutartį ir Vilniaus apygardos teismo 2022 m. liepos 13 d. sprendimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 26.1. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovai, pastatydami namą ir parduodami jį ieškovams, veikė kaip verslininkai. Apeliacinės instancijos teismas nepateikė kitokio vertinimo. Atsakovai siekė pelno ir uždirbo iš keleto namų statybos. Sutarties su verslininku išskirtinumas pasižymi tuo, kad verslininkas, vykdydamas komercinę veiklą, siekia pelno, todėl turi prisiimti visą neigiamą savo veiklos padarinių riziką. Tai pažymėjo ir kasacinis teismas, nurodęs, kad įmonė (verslininkas) yra pelno siekiantis asmuo, savo veikloje sudarantis komercinius sandorius, kurie pasižymi tam tikra rizika, dėl to tokia įmonė savo veikloje turi prisiimti neigiamų padarinių – nuostolių kitai sutarties šaliai – atsiradimo riziką ir tais atvejais, kai sutartinių prievolių tinkamas įvykdymas tampa suvaržytas ne dėl priežasčių, priklausančių nuo pačios įmonės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-671-248/2015).
- 26.2. Atsakovai nebendradarbiavo su ieškovais ir dėl jų kaltės namas tapo tokios būklės, kad jo nebeįmanoma suremontuoti. Nuostolių (ar net restitucijos) mažinimas hipotetinė „nauda“ ieškovams dėl to, kad jie buvo priversti gyventi grūvančiame name, nes atsakovai visai nepašalinę problemos sprendimą, būtų nesąžiningas, neprotingas ir prieštaraujantis gerai moralei. Ilgas laikotarpis (įskaitant bylos nagrinėjimą teismuose), kurio metu ieškovai gyveno name, kurio būklė vis blogėjo ir galiausiai namas tapo avarinės būklės, ieškovams kėlė didžiulį ir nuolatinį stresą bei išgyvenimus, baimę dėl ateities ir t. t. Nėra pagrindo taikyti CK 6.249 straipsnio 6 dalį, nes joje išdėstytos nuostatos, susijusios su nuostoliais ir nauda, atsiradusiais dėl to paties veiksmo. Nuostolius ieškovai patyrė dėl to, kad atsakovai pažeidė nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį. Dėl atsakovo padaryto pažeidimo ieškovai jokios naudos neįgijo.
- 26.3. Ieškovai patyrė nuostolius, kurių pinigine išraiška – skirtumas tarp tokio būsto vertės ir pagal restituciją ieškovams gražintinos sumos. Nors tokius nuostolius lėmė ir rinkos pokyčiai, tačiau daugiausia šiuos nuostolius lėmė atsakovo padarytas esminis sutarties

pažeidimas, kadangi jei to pažeidimo nebūtų buvę (ieškovams būtų buvęs perduotas tinkamos kokybės namas), nereikėtų kalbėti apie ieškovo teisėtų lūkesčių pažeidimą ir apskritai ieškovams nereikėtų svarstyti, kokių būdu įsigyti gyvenamąjį būstą, kuris pakeistų jų griūvantį namą. Kaip yra nurodęs kasacinis teismas, priežastinis ryšys kaip civilinės atsakomybės sąlyga sutartinės verslininko civilinės atsakomybės atveju turi atitikti nuostolių numatymo kriterijų (CK 6.258 straipsnio 4 dalis). Tai yra tam tikras verslininko, atsakančio be kaltės (CK 6.256 straipsnio 4 dalis), atsakomybės ribojimo būdas. Vertinant, ar verslininkas galėjo numatyti tam tikrų nuostolių atsiradimą, taikomas apdairaus, protingo ir rūpestingo verslininko standartas ir pagal jį sprendžiama, ar esant konkrečiai situacijai jis būtų numatęs tokių nuostolių atsiradimo galimybę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-190-248/2018). Akivaizdu, kad protingas ir atidus asmuo turi ir gali suprasti, jog dėl tokio sutarties pažeidimo, kokį padarė atsakovai, pirkėjas gali atsidurti tokioje situacijoje, kad už analogišką namą gali tekti mokėti daugiau, nes rinkos svyravimai yra įprasti ir protingam asmeniui numanomi.

26.4. Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, jog CK 6.252 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad šalių susitarimas dėl civilinės atsakomybės už nuostolius (žalą), padarytus dėl skolininko tyčios ar didelio neatsargumo, netaikymo ar jos dydžio apribojimo negalioja. CK 6.258 straipsnio 4 dalies norma aiškinant kartu su CK 6.252 straipsnio 1 dalimi ir atsižvelgiant į tarptautinių sutarčių teisės kodifikavimo aktų principus, konstatuotina, kad tais atvejais, kai skolininkas neįvykdo sutartinės prievolės tyčia ar dėl didelio neatsargumo (didelio aplaidumo), jam kyla pareiga atlyginti nukentėjusios šalies patirtus nuostolius, priežastiniu ryšiu susijusius su sutarties pažeidimu, net ir tais atvejais, kai tokio dydžio nuostolių, sudarydamas sutartį, jis negalėjo numatyti kaip sutarties neįvykdymo pasekmės. Toks aiškinimas papildomai patvirtinamas tuo, kad CK 6.258 straipsnio 4 dalyje nustatytas įmonės (verslininko) atsakomybės apribojimas „numatomais nuostoliais“ sietinas su CK 6.256 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta įmonės (verslininko) atsakomybe be kaltės, taip siekiant apibrėžti atsakomybės ribas. Tačiau konstatavus tyčią ar didelį neatsargumą, šis skolininko atsakomybės apribojimas nebetenka teisėto pagrindo ir gali reikšti kreditoriaus teisių pažeidimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-52/2013).

26.5. Ieškovai nesutiko su atsakovo pasiūlymu atpirkti ir pastatyti namą, to priežastis buvo nepasitikėjimas atsakovais.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribų

27. Bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribas apibrėžia Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 353 straipsnis. Pagal šio straipsnio pirmąją dalį, kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskustus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu: kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismu nustatytu aplinkybiu. Toks bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribų (ir kartu kasacinio proceso paskirties) apibrėžimas reiškia, kad kasacinis teismas sprendžia išimtinai teisės klausimus, be to, tik tokius klausimus, kurie yra tiesiogiai iškelti kasaciniame skunde (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-2-684/2021 19 punktą).
28. Nagrinėjamoje byloje ieškovai pareiškė reikalavimus dėl jų, kaip pirkėjų, pažeistų teisių gynimo: sutarties nutraukimo ir restitucijos taikymo bei nuostolių atlyginimo. Teismų procesinių sprendimų dalys, kuriais patenkinti ieškinių reikalavimai dėl sutarties nutraukimo ir restitucijos taikymo bei nuostolių, susijusių su žalos įvertinimu, atlyginimo priteisimo, kasacine tvarka neskundžiamos. Atsakovai kasaciniu skundu nesutinka tik su ta teismų procesinių sprendimų dalimi, kuria iš jų priteistas 145 790 Eur nuostolių, apskaičiuotų kaip skirtumas tarp ieškovo sumokėtos kainos ir ginčo nekilnojamojo turto rinkos vertės (laikant, kad jis neturi trūkumų) teismo sprendimo priėmimo metu, atlyginimas.
29. Byloje nustatyta ir kasacine tvarka neginčijama, kad atsakovo ieškovams perduotas gyvenamasis namas turėjo esminių kokybės trūkumų, kurie yra neištaisomi. Taip pat nustatyta, kad nekilnojamojo turto kainos per devynerius metus, praėjusius nuo nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties tarp šalių sudarymo iki pirmosios instancijos teismo sprendimo šioje byloje priėmimo, smarkiai išaugo. Bylą nagrinėję teismai konstatavo, kad skirtumas tarp teismo sprendimo metu esamos ginčo turto (darant prielaidą, kad jis neturi trūkumų), neturinčio kokybės trūkumų, rinkos vertės ir ginčijamo nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandorio kainos yra ieškovo nuostoliai, kurie turi būti priteisti atlyginti iš atsakovo atsižvelgiant į sutartinės atsakomybės ginamą lūkesčio interesą.
30. Pirmosios instancijos teismas taip pat nustatė, kad atsakovai, sudarydami ginčijamą sandorį su ieškovais, veikė kaip verslininkai. Apeliacinės instancijos teismas skundžiama nutartimi šios pirmosios instancijos teismo išvados nepripažino nepagrįsta. Atsakovai kasaciniame skunde ginčija šią bylą nagrinėjusių teismų išvadą, tačiau argumentuotai nepagrindžia, kad ji būtų buvusi padaryta pažeidžiant įrodinėjimo taisykles ar nukrypęs nuo kasacinio teismo formuojamos praktikos – kasaciniame skunde, ginčijant atsakovo veikimą kaip verslininką, iš esmės pateikiamas tik kitoks nei bylą nagrinėjusių teismų byloje surinktų įrodymų vertinimas.
31. Teisėjų kolegija pažymi, kad aplinkybė, ar sandorio šalis, sudarydama sandorį, veikė kaip verslininkė, yra fakto klausimas, kuris kasacinio teismo galėtų būti analizuojamas tik įrodinėjimo taisyklių pažeidimo aspektu. Kasacinio teismo praktikoje ne karta nurodyta, kad ta aplinkybė, jog kasatorius vertina byloje pateiktus įrodymus kitaip nei apeliacinės instancijos teismas, savaime nereikšia įrodinėjimo taisyklių pažeidimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-121/2012). Įrodymų vertinimas yra fakto klausimas, argumentai dėl kitokio konkrečių duomenų vertinimo nenagrinėtini kasacinio teismo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-221-611/2017, 40 punktas). Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija dėl kasacinio skundo argumentu, kuriais įrodinėjama, kad atsakovai nepagrįstai teismų buvo pripažinti verslininkais, detaliau nepasisakys, šia faktine aplinkybe vadovaudamasi kaip nustatyta (CPK 353 straipsnio 1 dalis).
32. Nesutikdami su skundžiama teismų procesinių sprendimų dalimi atsakovai kasaciniame skunde kelia šiuos teisės klausimus: 1) ar specialusis netinkamos kokybės daiktą įsigijusio pirkėjo teisių gynbos būdas (teisė atsisakyti sutarties) gali būti derinamas su pirkėjo teise reikalauti iš pardavėjo nuostolių, apskaičiuotų kaip daikto rinkos kainos padidėjimas per ginčo laikotarpį, atlyginimo; 2) ar pirkėjo teisė atsisakyti sutarties derinant su nuostolių atlyginimu, turi būti atsižvelgiama į pirkėjo iš daikto naudojimo gautą naudą, t. y. ar ji turi būti įskaityta į priteisiamą nuostolių atlyginimą; 3) ar skirtumas tarp daikto (darant prielaidą, kad jis neturi trūkumų) rinkos vertės teismo sprendimo priėmimo metu ir faktinės daikto įsigijimo kainos gali būti laikomas pirkėjo patirtais nuostoliais, kuriuos pardavėjas turėjo ir galėjo numatyti sudarydamas sutartį; 4) kuriai šaliai – pirkėjui ar pardavėjui – tenka daikto rinkos vertės padidėjimo rizika, kai pardavėjas pasiūlo atpirkti daiktą iš pirkėjo už pasiūlymu pateikimo metu buvusį analogiško daikto, neturinčio kokybės trūkumų, rinkos kainą, tačiau pirkėjas su pasiūlymu nesutinka, o per bylos nagrinėjimo laikotarpį daikto kaina išaugo. Šie kasaciniame skunde iškelti teisės klausimai sudaro šios bylos nagrinėjimo kasacine tvarka ribas.

33. Pirkimo–pardavimo sutartinius teisinius santykius, be kita ko, sutarties šalių pareigas ir atsakomybę už netinkamą sutarties vykdymą, reglamentuoja CK šeštosios knygos XXIII skvriaus normos: šio skvriaus antračiame skvriuje įtvirtintos bendrosios pardavėjo pareigos bei jų nevykdymo teisinės pasekmės. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad šios teisės normos yra specialiosios bendruoju sutartinės civilinės atsakomybės normų atžvilgiu ir turi būti taikomos prioritetiškai, kai reikalavimai kildinami iš netinkamo pirkimo–pardavimo sutarties vykdymo; savo ruožtu atskiru rūšių prekių pirkimo–pardavimo ar atskiru pirkimo–pardavimo sutarčių ypatumus nustatantys įstatymai taikomi prioritetiškai bendruoju nuostatu (CK šeštosios knygos XXIII skyrius) atžvilgiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-203-469/2019, 22 punktas).
34. CK 6.317 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendroji pardavėjo pareiga: pardavėjas privalo pagal pirkimo–pardavimo sutartį perduoti daiktus pirkėjui ir patvirtinti nuosavybės teisę į daiktus bei jų kokybę; to paties straipsnio 2 dalyje ši pardavėjo pareiga detalizuota įtvirtinant įstatymo garantiją: pardavėjo garantija (patvirtinimas) dėl daiktų nuosavybės teisės ir jų kokybės yra, nepaisant to, ar tokia garantija pirkimo–pardavimo sutartyje nustatyta, ar nebuvo nustatyta. Pardavėjas privalo perduoti pirkėjui daiktus, kurių kokybė atitinka pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas bei daiktų kokybę nustatančių dokumentų reikalavimus, o jeigu daiktų kokybė sutartyje neaparta, tai pardavėjas privalo perduoti pirkėjui tokios kokybės daiktus, kad juos būtų galima naudoti tam, kam jie paprastai naudojami (CK 6.333 straipsnio 1, 4 dalys). Laikoma, kad daiktai neatitinka kokybės reikalavimų, jeigu jie neturi tų savybių, kurių pirkėjas galėjo protingai tikėtis, t. y. kurios būtinos daiktui, kad jį būtų galima naudoti pagal įprastinę ar specialią paskirtį (CK 6.333 straipsnio 6 dalis).
35. CK 6.334 straipsnyje įtvirtinti specialieji pirkėjo teisių gynbos būdai netinkamos kokybės daikto pardavimo atveju ir šių būdų taikymo sąlygos. Pagal šio straipsnio 1 dalį, jeigu parduotas daiktas neatitinka kokybės reikalavimų ir pardavėjas su pirkėju neaptarė jo trūkumų, tai nusipirkęs netinkamos kokybės daiktą pirkėjas turi teisę savo pasirinkimu pareikalauti taikyti vieną iš nurodytų gynbos būdų. Pardavėjo atsakomybę pagal CK 6.334 straipsnį yra griežtoji, t. v. pardavėjas atsako už netinkamos kokybės daikto pardavimą be kaltės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-203-469/2019, 26 punktas).
36. Pagal CK 6.399 straipsnį, jeigu pagal nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį pardavėjas perduoda pirkėjui netinkamos kokybės daiktą, taikomos šio kodekso 6.334 straipsnio taisyklės, išskyrus pirkėjo teisę reikalauti netinkamos kokybės daiktą pakeisti tinkamu.
37. Vienas iš bendrųjų sutarčių teisėje esančių gynbos būdų – reikalavimas atlyginti patirtus nuostolius. Nors jis nenurodytas CK 6.334 straipsnio 1 dalyje, jis gali būti taikomas pirkimo–pardavimo sutarties pažeidimo atveju dėl pastarojo bendrojo pobūdžio (lot. *lex generalis*). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad, be kita ko, tais atvejais, kai parduotas daiktas neatitinka jam taikytinų įprastų ar sutartyje nustatytų kokybės reikalavimų, pirkėjas gali ginti savo pažeistas teises ne tik CK 6.334 straipsnio 1 dalyje nustatytais (specialiais), bet ir bendraisiais teisių gynbos būdais, pvz., reikalauti atlyginti nuostolius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2010; 2017 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-373-701/2017, 25 punktas). Bendrieji teisių gynbos būdai tokiais atvejais taikomi subsidiariai, t. y. kai pirkėjo pažeistos teisės negali būti apgintos taikant specialiuosius gynbos būdus, tokiu atveju pardavėjo pareiga atlyginti pirkėjo nuostolius grindžiama bendrosiomis civilinės atsakomybės teisės normomis (CK 6.245–6.255 straipsniai), reikalaujančiomis nustatyti pardavėjo neteisėtus veiksmus ir kaltę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-63-969/2017, 33 punktas; 2019 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-203-469/2019, 27 punktas; 2023 m. liepos 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-217-943/2023, 49 punktas). Atlyginami turi būti tie nuostoliai, kurie atsirado dėl sutarties pažeidimo ir kurie nebuvo kompensuoti CK 6.334 straipsnyje įtvirtintais pirkėjo teisių gynbos būdais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2010).
38. Specialieji teisių gynbos būdai, nustatyti CK 6.334 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktuose, yra nukreipti į daikto kokybės atkūrimą, o to paties straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatyti teisių gynbos būdų kompensuojamas netinkamos kokybės daikto ekonominės vertės sumažėjimas. Tais atvejais, kai daikto kokybės trūkumas yra esminis sutarties pažeidimas, yra galimas sutarties atsisakymas (CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punktas). Šis teisių gynbos būdas nukreiptas į sutartinio santykio nutraukimą ir pagal sutartį už daiktą sumokėtų pinigų gražinimą. Tuo tarpu bendrieji teisių gynbos būdai nukreipti į nuostolio, kuris atsirado pardavėjui pažeidus pareigą perduoti tinkamos kokybės daiktą, kompensavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-112-1075/2023, 27 punktas). Sutartį nutraukus dėl pirkėjo vienašališko atsisakymo šalys turi gražinti viena kitai tai, ką yra gavusios pagal bendrąsias restitucijos taisykles (CK 6.222 straipsnis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-182/2009). Sutarties nutraukimas nepanaikina teisės reikalauti atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl sutarties neįvykdymo (CK 6.221 straipsnio 2 dalis).
39. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad pirkėjo reikalavimas kompensuoti kitos analogiškos prekės įsigijimo išlaidas savo esme sukuria analogišką ekonominį efektą kaip sutarties atsisakymas ir reikalavimas gražinti už daiktą sumokėtą kainą ir yra kvalifikuotinas pagal CK 6.634 straipsnio 1 dalies 4 punktą. Tokiu atveju daikto kainą viršijančios išlaidos pripažintinos nuostoliais pagal bendruosius civilinės atsakomybės pagrindus – šia reikalavimo dalimi siekiama ne susigrąžinti už prekę sumokėtą kainą, o gauti papildomai patirtų išlaidų kompensavimą, kas atitinka bendrąją nuostolių atlyginimo sampratą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-112-1075/2023, 32 punktas).
40. Taigi, tiek pagal CK įtvirtintą teisinį reglamentavimą, tiek pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką, specialūs pirkėjo teisių gynbos būdai, įtvirtinti CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte, gali būti derinami su bendrojo teisių gynbos būdu – reikalavimu atlyginti nuostolius, jei taikant restituciją pirkėjo nuostoliai, atsiradę dėl sutarties pažeidimo, nebūtu visiškai atlyginti. Nagrinėjamiu atveju ieškovai pasinaudojo šia teise, kartu su reikalavimu dėl sutarties nutraukimo ir restitucijos taikymo pareikšdami atsakovams ir reikalavimą dėl nuostolių, kurių nepadengia restitucija, atlyginimo.

Dėl atlygintinų nuostolių, pardavus netinkamos kokybės daiktą, priežastinio ryšio tarp atsakovų neteisėtų veiksmų ir ieškovų įrodinėjamų nuostolių

41. Atsakovai kasaciniame skunde nurodo, kad aptarta kasacinio teismo praktika, leidžianti derinti pirkėjo teisę atsisakyti sutarties ir nuostolių atlyginimą, kuria vadovavosi ir žemesnės instancijos teismai nagrinėjamoje byloje, tiesiogiai neatsako į klausimą, kokio pobūdžio nuostoliai pirkėjui šiuo atveju turėtų būti atlyginami. Atsakovų vertinimu, pirkėjui pasinaudojus CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtintu teisių gynbos būdu, pardavėjas privalo gražinti pirkėjui šio sumokėtą kainą (ginamas pirkėjo restitucinis interesas) ir atlyginti pirkėjui pardavimo nulemtas išlaidas (ginamas tikrumo interesas), o lūkesčio interesas galėtų būti ginamas tik tuo atveju, kai pardavėjas yra verslininkas arba sudarydamas sutartį veikė nesąžiningai.
42. Teisėjų kolegija, pasisakydama dėl šių kasacinio skundo argumentų, visų pirma, atkreipia dėmesį į tai, kad, kaip jau minėta, šioje byloje teismų nustatyta, jog atsakovai, sudarydami ginčijamą sandorį su ieškovais, veikė kaip verslininkai (šios nutarties 31 punktas), todėl dėl jų atsakomybės turėjo būti sprendžiama pagal verslininko sutartinės atsakomybės taisykles. Kita vertus, teisėjų kolegija neturi teisinio pagrindo sutikti su teiginiu, kad, pirkėjui pasinaudojus CK 6.634 straipsnio 1 dalies 4 punkte įtvirtinta teise

atsisakyti sutarties, greta restitucinio intereso turėtų būti ginamas tik tikrumo, o ne lūkesčio interesas.

43. Teisės doktrinoje nurodoma, jog lyginamieji užsienio valstybių nacionalinės sutarčių teisės tyrimai atskleidžia, kad kompensacija sutarčių teisėje gali būti priteista ir už tikrumo intereso pažeidimą. Ginant tikrumo intereso, priteisiamą kompensaciją siekiama, kad kreditorius atsidurtų tokioje padėtyje, kurioje jis būtų buvęs, jei sutartis nebūtų buvusi sudaryta. Tačiau, nors *a priori* peršasi išvada, kad lūkesčių interesas ginamas tais atvejais, kai kreditorius siekia kompensacijos nenutraukęs sutarties, o tikrumo interesus ginamas tais atvejais, kai sutartis dėl skolininko padaryto pažeidimo nutraukiama. Lyginamieji tyrimai rodo, kad tokia išvada būtų pernelyg skubota. Nemažoje dalyje teisės sistemų tikrumo interesus ginamas tais atvejais, kai pažeista sutartis nėra nutraukiama, be to, daugelyje sistemų sutarties nutraukimas neužkerta kelio lūkesčių intereso gynimui. Remiantis CK 6.221 straipsnio 2 dalies ir 6.249 straipsnio 1 dalies nuostatomis, daroma išvada, kad Lietuvoje sutarties nutraukimo atveju gali būti ginamas tiek tikrumo, tiek lūkesčių interesas ([Ambrasienė, D., ir kiti. Lyginamoji sutarčių teisė: Lietuva europiniame kontekste](#). Vilnius: Justitia, 2013, p. 358, 363).
44. Kasacinio teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad sutartinė atsakomybė skirta ekonominės civilinės apyvartos stabilumui užtikrinti, t. y. jos kompensacinė funkcija pirmiausia pasižymi siekimu, kad nukentėjusio nuo sutarties pažeidimo asmens padėtis būtų kiek įmanoma artimesnė padėčiai, tarsi sutartis būtų buvusi tinkamai įvykdyta. Iš esmės sutartinė teise ginamas lūkesčių interesas. Tai reiškia, kad šalis tikisi atsidurti tokioje padėtyje, kurioje ji būtų, jei būtų tinkamai įvykdyta sutartis, todėl taikant sutartinę atsakomybę siekiama užtikrinti, kad nukentėjusi šalis tokioje padėtyje ir atsidurtų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-327-687/2015; 2020 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-75-823/2020, 51 punktą).
45. Remiantis CK 6.249 straipsnio 1 dalimi, kreditoriui kompensuojama reali žala ir negautos pajamos. Reali žala suprantama kaip asmens turto netekimas arba sužalojimas bei turėtos išlaidos. Asmens turto netekimas suprantamas kaip fizinis pakenkimas turtui bei kaip bendro kreditoriaus turto sumažėjimas. Bendro kreditoriaus turto sumažėjimas suprantamas kaip skirtumas tarp kreditoriaus turėto turto ir turto, kurį jis būtų turėjęs skolininkui tinkamai įvykdžius sutartinę prievolę.
46. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad lyginamojoje sutarčių teisėje pripažįstami du pagrindiniai nuostolių apskaičiavimo metodai ginant lūkesčio intereso: objektivusis (abstraktus) ir subjektivusis (konkretus). Konkretus nuostolių apskaičiavimo metodas taikytinas tais atvejais, kai sutartis nutraukiama ir per protingą laiką sudaroma nauja pirkimo–pardavimo sutartis. Šiuo atveiu nuostoliai gali būti apskaičiuojami nustatant skirtumą tarp nutrauktoje sutartyje šalių sulytos kainos ir kainos, už kurią prekės buvo parduotos ar nupirktos jau nutraukus sutartį. Abstraktus nuostolių apskaičiavimo metodas taikytinas tais atvejais, kai nukentėjusi sutarties šalis nebesudaro naujos pirkimo–pardavimo sutarties, todėl nuostoliai apskaičiuojami nustatant skirtumą tarp nutrauktoje sutartyje šalių sulytos kainos ir sutarties nutraukimo momentu buvusios einamosios (rinkos) kainos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 67 punktą).
47. CK 6.258 straipsnio 5 dalyje reglamentuotas nuostolių skaičiavimo būdas, pagrįstas pažeistos sutarties ir ją pakeičiančios sutarties kainų skirtumu: 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 bei kitų vėliau atsiradusių nuostolių atlyginimo. Nukentėjusi šalis turi sugebėti pagrįsti tai, jog sudarė pakeičiančiąją sutartį protingai ir siekė sukelti kiek įmanoma mažiau nuostolių pradinę sutartį pažeidusiam kontrahentui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gruodžio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-325-378/2021, 33–35 punktai). Kita svarbi sąlyga – tai, kad pakeičiančioji sutartis turi būti sudaryta per protingą terminą, kuri teismas vertina atsižvelgdamas į bylos faktus ir aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2013).
48. Galimybė taikyti abstraktų nuostolių apskaičiavimo metodą CK tiesiogiai neįtvirtinta, tačiau kasacinio teismo praktikoje tokio metodo pagrįstumas buvo pripažintas bylose dėl iš ikisutartinių santykių kilusių nuostolių atlyginimo ir siejamas būtent su lūkesčio intereso gynimu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022 66, 68 punktus).
49. CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatyta pirkėjo teisė atsisakyti sutarties, kai netinkamos kokybės daikto perdavimas yra esminis sutarties pažeidimas, yra paskutinė teisių gynimo priemonė, kai kitų teisių gynimo būdų, nustatytų CK 6.334 straipsnio 1 dalies 1–3 punktuose, nepakanka pažeistoms pirkėjo teisėms apginti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-379-686/2016, 23 punktą). Teisėjų kolegijos vertinimu, nėra jokio teisinio pagrindo teigti, kad, pardavėjui iš esmės pažeidus sutartį ir dėl šios priežasties pirkėjui pasinaudojus sutarties atsisakymo teise, pirkėjui reikalaujant ir nuostolių atlyginimo, jo interesus turėtų būti ginamas mažesne apimtimi nei kitais sutartinės atsakomybės atvejais, t. v. ansiriboti tik tikrumo intereso gynimu. Taigi, darvina išvada, kad lūkesčio interesus gali būti ginamas ir abstraktus nuostolių apskaičiavimo metodas taikomas ir tuo atveju, kai reikalavimas dėl nuostolių atlyginimo pirkėjo reiškiamas kartu su reikalavimu grąžinti sumokėtą kainą atsisakius sutarties, nepriklausomai nuo to, ar pardavėjas yra ar nėra verslininkas. Kita vertus, pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką, kai pardavėju pareiga atlyginti pirkėjo nuostolius grindžiama bendrosiomis civilinės atsakomybės teisės normomis, reikalaujančiomis nustatyti pardavėjo neteisėtus veiksmus ir kaltę, pardavėjas gali nugyinti reikalavinį dėl nuostolių dėl parduotų daiktų trūkumų atlyginimo, jeigu įrodo, kad parduodamas daiktas jis buvo pakankamai rūpestingas ir apdairus įsitikindamas, kad daiktas neturi kokybės trūkumų (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-63-969/2017 33 punktą; 2019 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-203-469/2019 27 punktą).
50. CK 6.256 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jeigu sutarties prievolės nevykdo ar netinkamai vykdo įmonė (verslininkas), tai ji atsako visais atvejais, jei neįrodo, kad prievolės neįvykdė ar netinkamai ją vykdė dėl nenugalimos įeigos, jeigu įstatymas ar sutartis nenustato ko kita. Taigi verslininko civilinė atsakomybė atsiranda be kaltės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-29/2005; 2007 m. kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-109/2007). Tačiau, sprendžiant dėl verslininko prievolės atlyginti nuostolius, apskaičiuotus taikant abstraktų nuostolių apskaičiavimo metodą, būtina nustatyti priežastinį ryšį tarp ieškovo reikalaujamų priteisti nuostolių ir sutarties pažeidimo.
51. Priežastinį ryšį, kaip civilinės atsakomybės sąlygą, reglamentuoja CK 6.247 straipsnis, kuriame nustatyta, kad atlyginami tik tie nuostoliai, kurie susiję su veiksmis (veikimu, neveikimu), nulėmusiais skolininko civilinę atsakomybę tokiu būdu, kad nuostoliai pagal jų ir civilinės atsakomybės prigimtį gali būti laikomi skolininko veiksmų (veikimo, neveikimo) rezultatu. Toks priežastinio ryšio taikymas atitinka civilinės atsakomybės tikslą kompensuoti padarytus nuostolius, kurių atsiradimas yra susijęs su veikimu ar neveikimu, dėl kurio šie nuostoliai atsirado (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-320-916/2019, 69–70 punktai; 2020 m. birželio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-174-695/2020, 53 punktą).
52. Priežastinio ryšio nustatymo civilinėje byloje procesą galima išskirti į du etapus. Pirmame etape *conditio sine qua non* (privaloma sąlyga) testu nustatomas faktinis priežastinis ryšys ir sprendžiama, ar žalingi padariniai kyla iš neteisėtų veiksmų, t. y. nustatoma, ar žalingi padariniai būtų atsiradę, jeigu nebūtų buvę neteisėto veiksmo. Kitame etape nustatomas teisinis priežastinis ryšys, kai sprendžiama, ar padariniai teisine prasme nėra pernelyg nutolę nuo neteisėto veiksmo (neveikimo). Nustatant teisinį priežastinį ryšį reikia įvertinti atsakovo, jeigu jis elgtųsi kaip protingas ir apdairus asmuo, galimybę neteisėtų veiksmų atlikimo metu numatyti žalos atsiradimą, neteisėtais veiksmis pažeistos teisės ar teisėto intereso prigimtį ir vertę bei pažeisto teisinio reglamentavimo apsauginį tikslą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. birželio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-193-469/2019, 35 punktą; 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-393-916/2019, 36 punktą; 2023 m. liepos 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-217-943/2023, 67 punktą).
53. Verslininko atsakomybės atveju priežastinis ryšys turi tam tikrą specifiką. Kaip yra nurodęs kasacinis teismas, priežastinis ryšys kaip civilinės atsakomybės sąlyga sutartinės verslininko civilinės atsakomybės atveju turi atitikti nuostolių numatymo kriterijų (CK 6.258 straipsnio 4 dalis). Šis kriterijus reiškia, kad nukentėjusi šalis negali tikėtis, jog jai bus kompensuoti net ir tie praradimai, kurių sutartį pažeidusi šalis, būdama

protinga ir atidi verslininkė, negalėjo numatyti sutarties sudarymo metu kaip įprastu tokios sutarties pažeidimo padariniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-364/2014). Verslininkas negali būti laikomas atsakingu už tokius kitos sutarties šalies nuostolius, kurie kilo jam tinkamai neįvykdžius prievolės, tačiau nuostolius lėmusių aplinkybių jis protingai negalėjo numatyti sutarties sudarymo metu. Šiu aplinkybių atsiradimas nepriklausė nuo jo valios ir veiksmų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gruodžio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-325-378/2021, 44 punktas).

54. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta ir tai, kad, CK 6.258 straipsnio 4 dalies normą aiškinant kartu su CK 6.252 straipsnio 1 dalimi bei atsižvelgiant į tarptautinių sutarčių teisės kodifikavimo aktu principus, konstatuotina, jog tais atvejais, kai skolininkas neįvykdo sutartinės prievolės tyčia ar dėl didelio neatsargumo (didelio aplaidumo), jam kyla pareiga atlyginti nukentėjusios šalies patirtus nuostolius, priežastiniu ryšiu susijusius su sutarties pažeidimu, net ir tais atvejais, kai tokio dydžio nuostolių sudarvdamas sutarti, iš negalėjo numatyti kaip sutarties neįvykdymo pasekmės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-52/2013). Vis dėlto, priešingai nei teigiama ieškovo atsiliepime ir kasacini skunda, byla nagrinėje teismui atsakovo tyčios ar didelio neatsargumo nagrinėjamu atveju nenustatė, todėl pagrįstais pripažintini kasacinio skundo argumentai, kad, sprendžiant dėl atsakovo prievolės atlyginti ieškovo reikalaujamus nuostolius, turėjo būti laikomasi nuostolių numatymo kriterijaus.
55. Teisėjų kolegija taip pat atkreipia dėmesį į tai, kad, taikant abstraktų nuostolių apskaičiavimo metodą, būtina atsižvelgti į šio nuostolių apskaičiavimo metodo taikymo ypatumus. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad orientyras nuostoliams, taikant abstraktų jų apskaičiavimo metodą, įvertinti (jų atlyginimo dydžiui nustatyti) yra turto rinkos kaina, tačiau ne bet kokia, o buvusi sutarties nutraukimo momentu. Taikant šį nuostolių apskaičiavimo metodą, taip pat turi būti įvertinti nuostolius patvyrusio asmens veiksmai – nustatčius, kad ši šalis pati elgėsi nesažiningai ir savo veiksmais prisidėjo prie nuostolių atsiradimo ar jų padidėjimo, kitos šalies atsakomybė, remiantis CK 6.259 straipsniu, gali būti sumažinta arba ji gali būti visiškai atleista nuo šios nuostolių dalies atlyginimo. Be to, turi būti atsižvelgta ir į tai, kad dažnai nuostolius lemia ir objektinės, t. y. nepriklausantys nuo šalių valios, veiksniai – valstybėje vykstantys ekonominiai procesai (pvz., nekilnojamojo turto rinkoje vykstanti kainų kaita, kurią gali lėmti tiek šalies vidiniai, tiek regioniniai ar net pasauliniai mastu vykstantys procesai, kaip antai ekonominė krizė ir pan.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-82/2010; 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 58, 75 punktai). Pažymėtina, kad panašūs reikalavimai keltami ir taikant nuostolių skaičiavimo metodą, pagrįstą pažeistos sutarties ir ją pakeičiančios sutarties kainų skirtumu, – siekiant tokio pobūdžio nuostolių atlyginimo, pakeičiančioji sutartis turi būti sudaroma per protingą terminą, be to, pakeičiančiosios sutarties sudarymu turi būti siekiama sukelti kiek įmanoma mažiau nuostolių pradinę sutartį pažeidusiam kontrahentui (šios nutarties 47 punktas). Reikalavimai, kuriais siekiama užtikrinti sutartį pažeidusios šalies ir kreditoriaus interesų pusiausvyrą, taikant abstraktų nuostolių apskaičiavimo metodą, neturi būti mažesni, nei taikant nuostolių apskaičiavimo metodą, pagrįstą pažeistos sutarties ir ją pakeičiančios sutarties kainų skirtumu, t. y. kreditorius ginti savo pažeistas teises turi per protingą terminą, siekdamas padaryti skolininkui kiek įmanoma mažiau nuostolių.
56. Atsižvelgdama į aptartas teisinio reglamentavimo ir teismų praktikos nuostatas teisėjų kolegija pripažįsta iš esmės teisiškai pagrįstais kasacinio skundo argumentus, kad ieškovo reikalavimas dėl 145 790 Eur nuostolių atlyginimo nagrinėjamoje byloje buvo patenkintas tinkamai nenustačius visų atsakovo sutartinei atsakomybei taikyti reikšmingų aplinkybių ir ši apeliacinės instancijos teismo nutarties dalis, kuria paliktas nepakeistas šis ieškovo reikalavimą patenkintis pirmosios instancijos teismo procesinis sprendimas, negali būti pripažinta teisėta ir pagrįsta.
57. Pirmą, atsakovams padarytus nuostolius apskaičiuodami kaip skirtumą tarp turto pardavimo kainos ir analogiško turto rinkos vertės teismo sprendimo priėmimo metu, byla nagrinėje teismui vadovavosi CK 6.249 straipsnio 5 dalimi, kurioje nustatyta, kad žala apskaičiuojama pagal kainas, galiojančias teismo sprendimo priėmimo dieną, jeigu įstatymai ar prievolės esmė nereikalauja taikyti kainų, buvusių žalos padarymo ar ieškinio pareiškimo dieną. Kasacinio teismo praktikoje aiškinant minėtą nuostatą nurodoma, kad CK 6.249 straipsnio 5 dalyje įtvirtintos trys alternatyvios turtinės žalos įvertinimo pinigais taisyklės. Bendroji taisyklė yra ta, kad nuostoliai skaičiuojami pagal turto kainas, kurios galioja teismo sprendimo priėmimo dieną. Jeigu kainų pagal nurodytą taisyklę taikymas galėtų reikšti nukentėjusiojo arba nepagrįsta praturtėjimą (t. y. jam būtų kompensuota daugiau, negu padaryta žala), arba nevisiška žalos atlyginimą (jis nebūtų visiškai gražintas ir padėti, kuri būtų nepadarius žalos), įstatymo leidžiama taikyti bendrosios taisyklės išimtis ir vadovautis kainomis, kurios buvo arba žalos padarymo, arba ieškinio pareiškimo dieną (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-302/2010).
58. Apeliacinės instancijos teismas skundžiamą nutartimi konstatavo, kad atsakovai nagrinėjamoje byloje neįrodė, jog nėra pagrindo taikyti CK 6.249 straipsnio 5 dalyje įtvirtintos bendrosios turtinės žalos įvertinimo pinigais taisyklės. Vis dėlto, darydamas šią išvadą, apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai neatsižvelgė į tai, kad ieškovo reikalaujami nuostoliai iš esmės yra apskaičiuoti pritaikius abstraktų nuostolių apskaičiavimo metodą, pagal kurį nuostolių apskaičiavimo pagrindas yra būtent turto rinkos kaina, buvusi sutarties nutraukimo (atsisakymo) momentu (šios nutarties 55 punktas).
59. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatyta pirkėjo teisė atsisakyti sutarties nesiejama su teismo sprendimo šiuo klausimu priėmimu. CK 6.217 straipsnis, reglamentuojantis sutarties nutraukimą, taip pat leidžia nutraukti sutartį, esant esminiam jos pažeidimui, nesikreipiant dėl to į teismą. Tai, kad ieškovo nagrinėjamu atveju kreipėsi į teismą reikalaudami ne tik sumokėtos kainos grąžinimo ir nuostolių atlyginimo, bet ir pareikšdami savarankišką reikalavimą dėl sutarties nutraukimo, nesudaro pagrindo sutarties atsisakymo momentu laikyti teismo sprendimo priėmimo momentą. Byloje nustatyta, kad ieškovai dar 2020 m. sausio 7 d. pretenzija informavo atsakovus, jog pageidauja nutraukti sutartį ir reikalauja grąžinti už turta sumokėtą kainą bei atlyginti nuostolius, todėl būtent šis, o ne teismo sprendimo priėmimo momentas yra reikšmingas sprendžiant dėl atsakovo patirtų nuostolių dydžio. Atitinkamai atsakovo kasacinio skundo argumentai, kad jiems nepagrįstai buvo perkelta turto kainos padidėjimo rizika per ginčo nagrinėjimo teisme laikotarpį, teisėjų kolegijos nebuvo detaliau analizuojami, kadangi jų analizė neturi teisinės reikšmės šios kasacinės bylos rezultatui.
60. Antra, sprendžiant dėl ieškovo lūkesčio intereso gynimo, atspirties taškų, apskaičiuojant ieškovo nuostolių dydį, laikytinas tinkamas tarp jų ir atsakovo sudarytos sutarties įvykdymas. Šiuo aspektu reikšminga aplinkybė laikytina tai, kad 2013 m. rugpjūčio 19 d. nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartimi ieškovai nusipirko iš atsakovo žemės sklypą su 78 proc. baigtumo gyvenamuoju namu. Atsižvelgiant į tai, bylą nagrinėje teismui nepagrįstai dėl ieškovo nuostolių dydžio sprendė lygindami sutarties kainą su žemės sklypo ir visiškai įrengto (100 proc. baigtumo) namo kaina. Taikyti abstraktų nuostolių apskaičiavimo metodą 22 proc. gyvenamojo namo įrengimui nagrinėjamu atveju nebuvo teisinio pagrindo, nes namo įrengimas (statybos užbaigimas iki 100 proc.) nebuvo tarp ieškovo ir atsakovo sudarytos sutarties objektas ir todėl nepatenka į ginamo ieškovo lūkesčio intereso ribas.
61. Nors byloje nustatyta ir neginčijama, kad ieškovai patyrė išlaidų namo statybai užbaigti (t. y. jam įrengti iki 100 proc. baigtumo), reikalavimas dėl nurodytų išlaidų atlyginimo nagrinėjamoje byloje nebuvo pareikštas, ieškovai neteikė patirtas išlaidas patvirtinančių įrodymų. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad jeigu reikšamas reikalavimas dėl išlaidų, kaip kreditoriaus nuostolių, atlyginimo, išlaidas apibūdina tokie požymiai: 1) realumas; 2) būtinumas ir 3) protingumas. Realumo požymis reiškia, kad išlaidomis pripažįstamos iš tikrųjų išleistos lėšos, todėl reikšdamas reikalavimą dėl išlaidų priteisimo asmuo turi įrodyti ne galimas sąnaudas ar kaštus, o iš tikrųjų sumokėtas lėšas ir tai įrodyti leistiniais įrodymais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-62/2008; 2015 m. gegužės 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-306-916/2015). Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad ieškovo faktiškai turėtų išlaidų namui įrengti kompensavimas ieškovo nurodomu būdu, t. y. kaip 22 proc. namo vertės padidėjimas, nagrinėjamu atveju galėtų reikšti nepagrįstą ieškovo praturtėjimą, kadangi, rinkoje augant nekilnojamojo turto kainoms, atitinkamos namo procentinės dalies kainos pasikeitimas gali viršyti ieškovo prieš ketletą metų faktiškai dėl to turėtas išlaidas.
62. Teisėjų kolegija taip pat pripažįsta teisiškai pagrįstais kasacinio skundo argumentus, kad apeliacinės instancijos teismas tinkamai nepagrindė, jog nuostoliai, atsiradę dėl nekilnojamojo turto rinkos kainos padidėjimo nuo sandorio sudarymo iki teismo sprendimo priėmimo (t. y. per

daugiau nei devynerius metus, iš kurių dvejus metus vyko šalių ginčo nagrinėjimas teisme), šiuo atveju atitinka nuostolių numatymo kriterijų ir todėl yra teisiskai reikšmingu priežastiniu ryšiu susiję su atsakovų neteisėtais veiksmais. Apeliacinės instancijos teismo nutarties motyvai šiuo klausimu iš esmės susiję su konstatavimu, kad būtent atsakovai pažeidė su ieškovais sudarytą sutartį, todėl galėjo ir turėjo numatyti, kad jiems gali tekti pareišką atlyginti su tuo susijusius ieškovų nuostolius (skundžiamos apeliacinės instancijos teismo nutarties 52 punktas), tačiau atsakovų neteisėtų veiksmų, kaip vienos iš civilinės atsakomybės sąlygų, konstatavimas savaime nereikia, kad yra tenkinama ir kita civilinės atsakomybės sąlyga – ieškovų įrodinėjamų nuostolių ir neteisėtų veiksmų priežastinis ryšys.

63. Nekilnojamojo turto rinkoje vykstanti kainų kaita, kaip minėta, yra objektyvus reiškinys, nepriklausantis nuo šalių valios. Nors pats faktas, kad nekilnojamojo turto rinkos kainos per tam tikrą laikotarpį gali kisti (t. y. tiek didėti, tiek mažėti), sutarties sudarymo metu gali būti numanomas, tai savaime nereikia, kad pardavėjas kiekvieno atveju gali būti pripažintas galėjusiu numatyti su nekilnojamojo turto kainu pokyčiais susijusiu konkrečiu pirkėjo nuostolių atsiradimo galimybe ir kad bet kokia nekilnojamojo turto kainu padidėjimo rizika visais atvejais gali būti priskirta išimtinai sutartį pažeidusiam pardavėjui. Vertindamas, ar pardavėjas konkrečiu atveju gali būti pripažintas atsakingu už pirkėjui dėl nekilnojamojo turto kainu padidėjimo atsiradusius nuostolius, teismas turi vertinti konkrečios bylos faktines aplinkybes, be kita ko, atsižvelgdamas ir į tai, kokios priežastys lėmė atitinkamą laikotarpį, per kurį pakito nekilnojamojo turto kaina, ar paties pirkėjo veiksmai neprisidėjo prie nuostolių atsiradimo ar padidėjimo. Pardavėjas negali būti pripažintas atsakingu už dėl nekilnojamojo turto kainu pokyčių pirkėjui atsiradusius nuostolius, jei pats pirkėjas, turėdamas galimybę atsakyti sutarties, nepagrįstai delsia tai padaryti, ir būtent per šį dėsimo laikotarpį nekilnojamojo turto kainos padidėja.
64. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad namo trūkumai ieškovams paaiškėjo jau 2014 m. pavasarį, tačiau ieškovai pretenziją atsakovams pareiškė tik 2020 m. Nei pirmosios, nei apeliacinės instancijos teismai išsamiau nevertino, kokios priežastys lėmė tokį ilgą ieškovų dėsimą atsakyti sutarties, ar toks dėsimas buvo pagrįstas ir ar dėl per šį laikotarpį įvykusio kainų pokyčio atsakingais gali būti pripažinti išimtinai atsakovai. Skundžiamoje apeliacinės instancijos teismo nutartyje šios aplinkybės paminėtos tik epizodiškai, sprendžiant dėl mišrios kaltės instituto taikymo (apeliacinės instancijos teismo nutarties 67 punktas).
65. Byloje taip pat nustatyta, kad atsakovai 2020 m. buvo pateikę pasiūlymą ieškovams atpirkti ginčo turtą už 200 000 Eur, tačiau ieškovai su šiuo pasiūlymu nesutiko. Atsiliepime į kasacinį skundą ieškovai šios aplinkybės neneigia, nurodymai, be kita ko, kad atsakovų pasiūlyta kaina neatitiko tuometinės rinkos kainos. Kaip matyti iš bylos duomenų, ieškinyje savo nuostolių dydį ieškovai grindė UAB „Vertinimo partneriai“ 2019 m. gruodžio 17 d. turto vertinimo ataskaita Nr. VP19N12-05, pagal kurią ginčo nekilnojamojo turto rinkos vertė (darant prielaidą, kad vertinamas turtas neturi defektų) 2019 m. gruodžio 11 d. buvo 262 000 Eur.
66. Tarp šalių kilus ginčui dėl vertinimo ataskaitoje nurodytos ginčo nekilnojamojo turto vertės pirmosios instancijos teismas skyrė ekspertizę, kad būtų nustatyta, kokia buvo ginčo turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio 11 d., darant prielaidą, kad gyvenamasis namas neturi pamatų įrengimo trūkumų ir dėl šios priežasties galėjusių atsirasti kitų gyvenamojo namo trūkumų. Teismo ekspertė D. Aleknieienė pateikė išvadą, kad 2019 m. gruodžio 11 d. namų valdos, žemės sklypo ir gyvenamojo namo, esančių (*duomenys neskelbtini*), vertė galėjo būti apie 185 800 Eur. 2021 m. balandžio 14 d. byloje buvo paskirta pakartotinė ekspertizė, ją atlikusių ekspertų nuomonės dėl turto vertės išsiskyrė. Ekspertas S. Raslanas pateikė išvadą, kad namų valdos rinkos vertė 2019 m. gruodžio 11 d. sudarė 233 800 Eur, tuo tarpu ekspertas V. Stacevičius pateikė išvadą, kad namų valdos rinkos vertė 2019 m. gruodžio 11 dieną buvo 210 000 Eur. Atkreiptinas dėmesys, kad pirmosios instancijos teismas nė vienos iš nurodytų ekspertų išvadų nepripažino aiškiai nepagrįsta, tačiau dėl ieškovų reikalavimo dėl nuostolių atlyginimo pagrįstumo sprendė pagal vėliau byloje paskirtos dar vienos ekspertizės išvadoje nurodytą ginčo turto rinkos vertę 2022 m. sausio 18 d., kurios buvo žymiai didesnės, nei ekspertų nurodyta ginčo turto rinkos vertė 2019 m. gruodžio 11 d. (atitinkamai 324 000 Eur ir 289 000 Eur), vidurkį.
67. Apeliacinės instancijos teismas skundžiamą nutartimi pripažino, kad pirmosios instancijos teismo motyvai dėl 2022 m. kovo 28 d. ir gegužės 7 d. ekspertizės aktuose nurodytų kainų vidurkio – 306 500 Eur – yra pertekliniai, tačiau šį pažeidimą pripažino neturėjusiu įtakos sprendimo pagrįstumui, kadangi, teismo vertinimu, net ir palyginus ieškovų prašomą priteisti nuostolių dydį su atsakovų pasiūlyto eksperto V. Stacevičiaus 2022 m. gegužės 7 d. ekspertizės akte nustatyta turto verte – 289 000 Eur, akivaizdu, jog ieškovų prašomas priteisti nuostolių atlyginimo dydis neviršija eksperto nustatytos ginčo turto vertės (skundžiamos apeliacinės instancijos teismo nutarties 62 punktas). Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad ieškovų patirtiems nuostoliams apskaičiuoti šiuo atveju reikšminga turto vertė, buvusi sutarties atsisakymo metu, o byloje atliktų ekspertizių išvados nurodymas trys skirtingos turto rinkos vertės 2019 m. gruodžio 11 dieną, kurių visos yra mažesnės, nei ieškinyje nurodyta turto vertė (net ir papildomai neįvertinus šios nutarties 60 punkte nurodytų aplinkybių), darytina išvada, kad ieškovų patirtų nuostolių dydis byloje nebuvo tinkamai nustatytas.

Dėl ieškovų gautos naudos įskaitymo į nuostolius

68. Kasaciniame skunde taip pat keliamas klausimas dėl ieškovų, kaip pirkėjų, naudos įskaitymo į jų patirtus nuostolius įsigijus netinkamos kokybės namą. Atsakovų teigimu, bylą nagrinėję teismai, pažeisdami CK 6.249 straipsnio 6 dalį, specialųjį pirkėjo teisių gynbos būdą (teisę grąžinti daiktą pardavėjui) derindami su nuostolių atlyginimu, neatsižvelgė į pirkėjų (ieškovų) iš daikto naudojimo gautą naudą, t. y. į tai, kad ieškovai neatlygintinai beveik dešimt metų naudojosi gyvenamuoju namu pagal paskirtį, ir nepagrįstai šios naudos neįskaitė į ieškovams priteistiną nuostolių atlyginimą. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta teisiskai nepagrįstais.
69. CK 6.249 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad kai dėl to paties veiksmo atsirado ir žala, ir nauda nukentėjusiam asmeniui, tai gauta nauda nepažeidžiant protingumo, sąžiningumo ir teisingumo kriterijų gali būti įskaityta į nuostolius. Kasacinio teismo praktikoje, aiškinant šią teisės normą, nurodoma, kad naudos įskaitymo į nuostolius būtinoji sąlyga yra ta, kad ir viena, ir kita kiltų iš to paties veiksmo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-556-415/2015). Teisingumo, sąžiningumo ir protingumo kriterijai, paminėti CK 6.249 straipsnio 6 dalyje, pagrindžia būtinybę įskaityti nukentėjusio asmens naudą į nuostolius, jei to nepadarius nukentėjęs asmuo nepagrįstai praturtėtų (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-266-611/2018, 63 punktas).
70. Nagrinėjamu atveju nuostolių ieškovams atsiradimas kildinamas iš atsakovų padaryto sutarties pažeidimo – netinkamos kokybės namo pardavimo. Dėl šio pažeidimo, kaip pagrįstai nurodoma ieškovų atsiliepime į kasacinį skundą, ieškovai jokios naudos neįgijo, nes jų gyvenimas ginčo name buvo lėmtas ne nurodyto pažeidimo, o paties sutarties sudarymo fakto. Kita vertus, teisėjų kolegija pripažįsta pagrįstais ir atsiliepimo į kasacinį skundą argumentus, kad ilgą laiką dėl atsakovų kaltės gyvendami name, kurio kokybės trūkumai buvo esminiai, ieškovai negali būti laikomi įgiję naudos (praturtėję) atsakovų sąskaita, nes toks vertinimas nebūtų suderinamas su teisingumo, sąžiningumo ir protingumo kriterijais.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų

71. Šios nutarties 57–67 punktuose nurodyti pažeidimai sudaro pagrindą panaikinti skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį, kuria paliktas nepakeistas pirmosios instancijos teismo sprendimas priteisti ieškovams solidariai iš atsakovų 145 790 Eur nuostolių atlyginimo, taip pat paskirstytos bylinėjimosi išlaidos. Kadangi atsakovų patirtų nuostolių dydžio nustatymas susijęs su faktinių aplinkybių nustatymu ir

vertinimu, kuris nepriskirtinas kasacinio teismo kompetencijai, panaikinus skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį bylos dalis pagal šį ieškovų reikalavimą perduotina nagrinėti iš naujo apeliacinės instancijos teismui (CPK 359 straipsnio 1 dalies 5 punktas).

72. Perdavus bylos dalį nagrinėti iš naujo, šalių turėtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktas spręsti apeliacinės instancijos teismui (CPK 93, 96, 98 straipsniai).

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

n u t a r i a :

Panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. kovo 16 d. nutarties dalį, kuri patenkintas ieškovų V. K. ir R. K. ieškinio reikalavimas dėl 145 790 Eur nuostolių atlyginimo priteisimo solidariai iš atsakovų R. P. ir S. P. bei paskirstytos bylinėjimosi išlaidos, ir šią bylos dalį perduoti nagrinėti iš naujo Lietuvos apeliaciniam teismui.

Kitą Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. kovo 16 d. nutarties dalį palikti nepakeistą.

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

Teisėjai

Goda Ambrasaitė-Balynienė

Andžej Maciejewski

Egidija Tamošiūnienė