



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. gruodžio 15 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas), Donato Šerno (kolegijos pranešėjas) ir Agnės Tiknūtės, teismo posėdyje kasacinę rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Capital Team“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo 2023 m. balandžio 4 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Capital Team“ ieškinį atsakovei uždariajai akcinei bendrovei „Videometra“ dėl skolos ir palūkanų priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių atlygintinių tarpininkavimo paslaugų teikimą, sutarčių aiškinimo taisyklės, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovė prašė priteisti iš atsakovės 62 956,30 Eur skolą, 827,91 Eur palūkanas ir 8 proc. procesines palūkanas.
- Ieškovė nurodė, kad į ją krepšiai UAB „PK Invest“ (toliau – ir pardavėja), prašydama organizuoti neviešą nekilnojamojo turto (duomenys neskelbtini), (toliau – turtas) pardavimą. Kadangi ieškovės veiklos neatšiejama dalis yra nekilnojamojo turto rinkos pasiūlos ir paklausos analizė, jai buvo žinoma, kad panašaus turto įsigyti ieško atsakovė UAB „Videometra“. Ieškovės vardu veikiantis nekilnojamojo turto ekspertas P. Ž. 2021 m. vasario 11 d. elektroniniu laišku pateikė atsakovei tarpininkavimo paslaugų pasiūlymą, taip pat nurodė, kad atsakovė įsipareigojo – ieškovei mokamas 2 proc. ir PVM dydžio mokestis (nuo būsimos sandorio sumos). Tą pačią dieną atsakovės vadovui patvirtinus tarpininkavimo sąlygas, P. Ž. išsiuntė atsakovei ieškovės prekių ženklų pažymėtą pasiūlymą įsigyti turtą, vėliau – išsamią komercinį pasiūlymą, skirtą atsakovei finansuojančiam bankui.
- 2021 m. kovo 16–23 d. ieškovė derino susitikimą, teikė atsakovei informaciją, komentarus. Po šių parengiamųjų darbų ieškovė perdavė atsakovės finansinį pasiūlymą UAB „PK Invest“ 2021 m. gegužės 4 d. pateikė atsakovei preliminariosios sutarties projektą. 2021 m. gegužės 17 d. ieškovė gavo iš atsakovės atstovo netikėtą turinio elektroninį laišką, kuriame buvo nurodyta, kad ieškovės paslaugas teikia esant interesų konfliktui, pažeidama etikos normas.
- Ieškovė buvo informuota, kad 2021 m. rugsėjo mėn. atsakovė ir UAB „PK Invest“ sudarė preliminarją sutartį, kurios kaina – 2 601 500 Eur. Kadangi preliminariosios sutarties pasirašymas yra aplinkybė, lemianti atsakovės pareigą atsiskaityti su ieškove, 2021 m. rugsėjo 14 d. ieškovė el. paštu išsiuntė atsakovei apmokėti išankstinę 62 956,30 Eur (su PVM) sąskaitą. Atsakovė tą pačią dieną grąžino sąskaitą, prašė ją panaikinti ir nurodė, kad ieškovė nesuteikė atsakovei paslaugų.
- Ieškovė teigia, kad ji suteikė atsakovei tarpininkavimo paslaugą (pasiekė rezultatą, dėl kurio susitarta), tačiau už ją atsakovė nepagrįstai vengia atsiskaityti. Ieškovė atliko tarpininkavimo veiksmus, taip pat parengė bei atsakovei ir UAB „PK Invest“ pateikė preliminariosios sutarties projektą. Avansinė, arba preliminarjoji, sutartis buvo sudaryta, susitarimas su pardavėja buvo pasiektas būtent tokiais sąlygomis, kurias atsakovė buvo nurodžiusi, t. y. aplinkybė, lemianti atsakovės pareigą atsiskaityti su ieškove, įvyko. Atsakovė 62 956,30 Eur (įskaitant PVM) skolos ieškovei nesumokėjo, todėl ji laikytina pažeidusia savo įsipareigojimą.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Šiaulių apygardos teismas 2022 m. spalio 12 d. sprendimu ieškinį patenkino: priteisė ieškovei iš atsakovės 62 956,30 Eur skolos, 827,91 Eur palūkanų, 8 proc. procesines palūkanas nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 9624 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
- Teismas, nustatęs, kad ieškovės atstovas P. Ž. veikė ieškovės UAB „Capital Team“ vardu, atliko tarpininkavimo veiksmus ir surado atsakovę dominantį nekilnojamąjį turtą suderinio pirkimo sąlygas, taip pat ir ieškovei mokėtiną atlyginimą, padarė išvadą, kad ieškovė įvykdė paslaugų (bendradarbiavimo) sutartį, nes atsakovė pasirašė jos parengtą preliminarją sutartį.
- Teismo vertinimu, paslaugų sutarties esminės sąlygos – susitarimas dėl užduoties (užsakymo), kurią turės įvykdyti viena sutarties šalis, ir atlygininumas – kitos sutarties šalies įsipareigojimas sumokėti už suteiktas paslaugas. Šalys elektroniniais laiškais susitarė dėl tarpininkavimo paslaugų suteikimo, parduodant atsakovės pagaiduojamą turtą (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 6.716 straipsnis). Sutarčiai sudaryti pakanka šalių valios sukurti tarpusavio santykius, todėl suderinta šalių valios išraiška – pakankamas pagrindas sutartiniam santykiams atsirasti, valios išraiškos formai nesuteikiama lemiama reikšmė.
- Teismas padarė išvadą, kad šalys buvo sudariusios tarpininkavimo sutartį, pagal kurią ieškovė surado ir pasiūlė atsakovei objektą, šis ją sudomino. Tarpininkavimo paslaugų sutartis savo prigimtimi laikytina rezultato sutartimi, t. y. tarpininkas įgyja teisę į sulgtą atlyginimą tik tuo atveju, jeigu jis suteikia tokias paslaugas (neatsižvelgiant į šių paslaugų apimtį), dėl kurių kliento turtas parduodamas tarpininko surastam pirkėjui. Nagrinėjamoje situacijoje su nekilnojamojo turto bendrove tarpininkavimo paslaugų sutarties dalykas – nekilnojamojo turto bendrovės, kaip profesionalės, paslaugos surandant asmeniui nekilnojamojo turto pirkėją.
- Ieškovė ir atsakovė – tikio subjektai, sudarę komercinį sandorį, susitarę dėl atlygintinių paslaugų teikimo, todėl palūkanų dydis nustatytinas pagal Lietuvos Respublikos mokėjimų, atliekamų pagal komercines sutartis, vėlavimo prevencijos įstatymą.
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės UAB „Videometra“ apeliacinį skundą, 2023 m. balandžio 4 d. sprendimu Šiaulių apygardos teismo 2022 m. spalio 12 d. sprendimą panaikino ir priėmė naują sprendimą – ieškinį atmėtė.
- Kolegija pritarė pirmosios instancijos teismo išvadoms, kad šalys susitarė dėl esminių sutarties sąlygų, t. y. ieškovė pateikė atsakovei pasiūlymą sudaryti sutartį, pagal kurią: 1) ji pasiūlytą įsigyti atsakovei nekilnojamojo turto objektą, suorganizuos jo pristatymą; 2) jeigu atsakovė pasirašys avansinę sutartį (preliminariąją sutartį) su ieškove pasiūlyto turto pardavėja (UAB „PK Invest“), ji sumokės ieškovei 2 proc. plus PVM sėkmės mokestį nuo sandorio sumos.
- Teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovė nepagrįstai teigia, kad P. Ž. veikė, esant interesų konfliktui, nes byloje nėra duomenų, kad atsakovė ir P. Ž. būtų sudarę susitarimą, kurio P. Ž. būtų įsipareigojęs ne tarpininkauti pirkėjai ir pardavėjai, derantis dėl turto perleidimo, bet išskirtinai atstovauti pirkėjai (atsakovei). Tarpininkas nėra pirkėjos ar pardavėjos atstovas. Atstovavimas neapima tarpininkavimo paslaugų, kurių tikslas – suvesti du asmenis (pirkėją ir pardavėją), kurie nori sudaryti sandorį. Tai, kad atsakovė nutraukė bendravimą su tarpininku, nes, jos manymu, jis veikė ne tik jos, bet ir pardavėjos interesus, nesant tai pagrindžiančių duomenų, neatleidžia atsakovės nuo pareigos sumokėti už jai suteiktas tarpininkavimo paslaugas.
- Sprendimas dėl atlygio už suteiktas tarpininkavimo paslaugas, apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad nagrinėjamu atveju preliminariosios sutarties sudarymas negali būti vertinamas kaip sėkmės atvejis. Preliminariosios sutarties nutraukimas pagrindžia tai, kad tarpininkavimo sutarties rezultatas nepasiekta. Tarpininkavimo sutartis būtų įvykdyta (pasiektas rezultatas), jeigu atsakovė būtų įsigijusi patalpą, t. y. pardavėja būtų pakeitusi projektą pagal preliminarjoje sutartyje aptartas sąlygas. Nesant pasiektą rezultato, ieškovei neatirsado teisės reikalauti atlyginimo už suteiktas tarpininkavimo paslaugas, kuris siejamas su sėkmingu sandorio sudarymu ir turto kaina. Sėkme negali būti laikomas tarpininko pirkėjai pateiktas pasiūlymas įsigyti turtą ir preliminariosios sutarties sudarymas, neįvertinus preliminariosios sutarties nutraukimo aplinkybių. Ieškovės pasiūlyme *expressis verbis* (aiškiais žodžiais) nenurodyta, kad tarpininkavimo mokestis mokamas bet kurio atveju tik tarpininkaujamos šalims sudarius preliminarją sutartį, nepaisant to, ar pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis bus sudaryta.
- Nagrinėjamoje byloje reikšminga yra tai, kad nurodyta pasiūlymą parengė ir pateikė P. Ž., atstovavęs ieškovei. Dėl to visos šio pasiūlymo sąlygos, išskilus abejonių dėl jų turinio, turi būti aiškinamos ieškovės nenaudai ir pasiūlymą priėmusios atsakovės naudai (CK 6.193 straipsnio 4 dalis).
- Ieškovė pasiūlė tarpininkavimo sutarties sąlygas, pagal kurias jai mokamas atlyginimas „sėkmės atveju“. Dėl to preliminariosios sutarties sąlygos ir jos nutraukimo priežastys turi esmingą reikšmę, vertinant preliminariosios sutarties sudarymą kaip sėkmingą sandorį (sėkmės atvejį), taip pat ir teisę reikalauti atlyginimo už suteiktas paslaugas.
- Ieškovė – profesionali tarpininkė, todėl, norėdama gauti atlyginimą už pasiūlymą pateikimą, pastangas, kad derybos dėl turto pirkimo vyktų sklandžiai, turėjo aiškiai įvardyti teikiamos paslaugos kainą. Preliminariosios sutarties, pagal kurią pardavėja turėjo atlikti papildomus veiksmus (parengti projektą, atitinkantį atsakovės lūkesčius), bet to nepadarė, sudarymo nagrinėjamoje byloje negalima vertinti kaip sėkmės atvejo. Ieškovė žinojo, kokį turtą atsakovė siekė įsigyti, taip pat ir tai, kad jos nurodytas turtas neatitinka atsakovės nurodytų kriterijų. Pasiūlydama sąlygą, kad atlyginimas mokamas tik sėkmės atveju, ieškovė turėjo įvertinti tai, jog preliminarjoji sutartis gali būti nutraukta ir pagrindinis sandoris gali būti nesudarytas ne dėl atsakovės kaltės.
- Atsakovė nutraukė preliminarją sutartį, nes pardavėja informavo, kad negalės įrengti patalpos, kuri atitiktų atsakovės įvardytus kriterijus. Nustatytos aplinkybės yra pagrindas konstatuoti, kad preliminarjoji sutartis nutraukta ne dėl atsakovės kaltės. Byloje nėra duomenų, kad atsakovė vengė sudaryti pagrindinę sutartį, priešingai – atsakovė siekė nusipirkti jai tinkamas patalpas, bet paaiškėjo, kad ieškovės nurodytos patalpos neatitiko atsakovės lūkesčių. Nutraukus preliminarją sutartį ne dėl atsakovės kaltės ir nesudarant pagrindinės sutarties pirkimo–pardavimo sutarties dėl to, kad tarpininkės pasiūlytos patalpos neatitiko atsakovės lūkesčių, negali būti pagrindas reikalauti atlyginimo už suteiktas paslaugas.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

- Kasaciniu skundu ieškovė UAB „Capital Team“ prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo 2023 m. balandžio 4 d. sprendimą ir palikti galioti Šiaulių apygardos teismo 2022 m. spalio 12 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - Apeliacinės instancijos teismas, konstatavęs, kad vien tarpininkavimas sudarant preliminarją sutartį tuo atveju, kai ši yra nutraukiama iki pagrindinės sutarties sudarymo, negali būti paslaugų sutarties dalykas (rezultatas), pažeidė CK 6.716 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą atlygintinių paslaugų sutarties sampratą.
 - Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai susiejo sutarties šalių sulgtą sėkmės atvejį su sėkmingu pagrindinio sandorio sudarymu bei turto įgijimu, nors sutartyje nedviprasmiškai buvo susitarta tokiu atveju laikyti jau preliminariosios sutarties sudarymą. Itin svarias CK 6.716 straipsnio 1 dalyje reglamentuojamą atlygintinių paslaugų sutarties dalyko aiškinimas lemė tai, kad buvo priimtas neteisėtas ir nepagrįstas sprendimas.
 - Apeliacinės instancijos teismas nevertino, jog šiuo atveju objektas, dėl kurio pirkimo buvo susitarta teikti tarpininkavimo paslaugas, yra būsimas (dar nepastatytas) nekilnojamas daktas, dėl to sėkmės atvejo siejimas su preliminariosios, o ne pagrindinės sutarties pasirašymu bei aptariamo nekilnojamojo turto įgijimu labiau atitinka tarpininkavimo dėl nekilnojamojo turto įsigijimo rinkos specifiką. Tuo atveju, jei vien preliminariosios sutarties sudarymas negalėtų būti laikomas atlygintinių paslaugų (tarpininkavimo) sutarties rezultatu, ieškovės versle patiriama rizika neproporcingai išaugtų.
 - Iš teisinio reguliavimo matyti, jog iš preliminariosios sutarties kyla savarankiška prievolė – pagrindinės sutarties sudarymas atiteityje aptartomis sąlygomis. Kaip ir už kiekvienos prievolės nevykdymą, už preliminarinioje sutartyje prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą kyla teisinės pasekmės: jeigu preliminarją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius.
 - Rezultato siekimo galėjimą būti atlygintinių paslaugų sutarties dalyku pagrindžia ir sisteminis CK normų aiškinimas. Apeliacinės instancijos teismas, suformuluodamas nepagrįstus kriterijus sutarties rezultatui, t. y. nustatydamas, koks atvejis gali būti laikomas sėkmės atveju, o koks – ne, neteisėtai interpretavo atlygintinių paslaugų sutarties rezultato sampratą, dėl to buvo priimtas neteisėtas ir nepagrįstas sprendimas.
 - Apeliacinės instancijos teismo suformuluotas išaiškinimas, siejantis preliminariosios sutarties galėjimą būti atlygintinių paslaugų sutarties dalyku (rezultatu) su pagrindinės sutarties sudarymu ir turto įgijimu, prieštarauja

atlygintųjų paslaugų sutarties dalyko bei apskritai civilinių teisiųjų santykių, grindžiamų dispozityviu reguliavimu (lot. *quod lege non prohibetur, licetum est*), prigimčiai. Atlygintųjų paslaugų teikimo normomis reglamentuojami itin plataus pobūdžio (iš esmės visi, išskyrus atskirai reguliuojamus) santykiai, todėl gali būti susitarima dėl bet kokio atlygintųjų paslaugų sutarties dalyko, kiek jis neprieštaruja šios rūšies sutarties esnei ir imperatyvioms įstatymo normoms.

- 20.7. Nesant imperatyvios įstatymo normos, draudžiančios atlygio mokėjimą paslaugos teikėjui susieti su preliminarąja sutartimi, kai vėliau dėl ne nuo paslaugos teikėjo priklausantių aplinkybių pagrindinė sutartis nėra sudaroma ir turtas nėra įgyjamas, ir tokiu susitarimu neprieštaraujant atlygintųjų paslaugų sutarties dalyko prigimčiai, apeliacinės instancijos teismas, iš esmės padarydamas priešingą prieš tai pateiktam aiškinimui išvadą, neteisingai pritaikė materialiąją teisės normą – CK 6.716 straipsnį, nustatantį atlygintųjų paslaugų sutarties sampratą.
- 20.8. Lietuvos apeliacinis teismas CK 6.716 straipsnį aiškino taip, lyg egzistotų specialioji norma, kuri nustato, kad atlygintųjų paslaugų (šiuo atveju – tarpininkavimo dėl turto pardavimo paslaugų) sutartinė gali būti susitariama tik dėl atlygio už pagrindinės dalyko perkėdimo sutarties sudarymą ir (ar) įvykdymą, o susitarimas dėl atlygio mokėjimo, kai pirkėjas ir pardavėjas pasiekia tarpinį tarpusavio santykių etapą, galimas tik išimtiniais atvejais, kai paslaugų teikėjo klientas *expressis verbis* raštu atsisako savo teisės mokėti atlygį tik po dalyko nuosavybės perėjimo. Tokio pobūdžio ribojimų atlygintųjų paslaugų sutarties dalykui įstatymų leidėjas nėra nustatęs.
- 20.9. Nagrinėjamu atveju nėra pagrindo taikyti ir įstatymo analogijos, kadangi a) šie civiliniai teisiniai santykiai (atlygintųjų paslaugų teikimas) yra reglamentuojami įstatymų; b) tam tikrų sąlygų nustatymo sutartyje reikavimas prieštarauja įstatymų nustatytam atlygintųjų paslaugų dalykui, kurio spektras itin platus; c) preliminarosios sutarties pasirašymo kaip tarpininkavimo sutarties rezultato nustatymas yra įprastas bei nusistovėjęs reiškinys nekilnojamojo turto tarpininkavimo rinkoje, t. y. faktiškai yra nusistovėjęs paprotys siekti rezultatą su preliminarosios sutarties sudarymu.
21. Atsakovė UAB „Videometra“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atimesti ieškoves kasacinį skundą ir palikti Lietuvos apeliacinio teismo 2023 m. balandžio 4 d. sprendimą nepakeičiant. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
 - 21.1. Preliminarosios sutarties nuostatos aiškiai ir nedviprasmiškai įtvirtino (tai ieškovei turėjo būti žinoma ir suprantama), kad atsakovė ir UAB „PK Invest“ susitarė dėl P.Ž. pasiūlytų patalpų pirkimo ir pardavimo ateiityje (t. y. sudarys būsimą turto pirkimo–pardavimo preliminarąją sutartį) tik tuo atveju, jeigu pardavėja apskritai galės įvykdyti atsakovės pageidavimus dėl patalpų.
 - 21.2. Apeliacinės instancijos teismas visiškai teisingai ir pagrįstai nustatė, kad ieškovės ir atsakovės susitarimo dalykas buvo pasiūlyti atsakovei patalpas, kurios atitiktų atsakovės interesus ir kurias atsakovė įgytų nuosavybės teise.
 - 21.3. Savoka „sėkmės atvejis“ ir kartu sutarties dalykas reiškia ne ką kita, o būtent pagrindinio sandorio, kuriuo yra realiai nuperkamas ieškovės atsakovei pasiūlytas ir atsakovei tinkantis nekilnojamojo turto objektas, sudarymą. Būti visiškai nelogiška ir neracionalu atsakovei mokėti tokio dydžio sėkmės mokestį (net 2 procentai nuo sandorio vertės) vien už potencialaus pasiūlymo pateikimą, o ne realiai sudarytą sandorį.
 - 21.4. Nekilnojamojo turto agento (brokerio) suteiktos paslaugos tikslas – faktinis kliento nekilnojamojo turto pardavimas, o traktuojant šalių sutartį priešingai, t. y. kad paslaugų sutartis buvo sudaryta tam, kad būtų surastas pirkėjas, bet ne tam, kad realiai būtų parduotas turtas, šios paslaugų sutarties sudarymas prarastų savo tikslingą paskirtį ir neatpindėtų kliento suinteresuotumo sudaryti šią sutartį – pasinaudojant nekilnojamojo turto agento (brokerio) paslaugomis realiai parduoti nekilnojamąjį turtą.
 - 21.5. Apeliacinės instancijos teismas taikė ne neegzistuojančią specialiąją normą, o rėmėsi sutarčių aiškinimo taisyklėmis. Nors preliminarioji sutartis ir buvo pasirašyta, tačiau ja buvo siekiama patikrinti, ar pardavėja sugebės pasiūlyti patalpas, kurios atitiktų atsakovės interesus. Kitaip tariant, nors preliminarosios sutarties pavadinimas ir buvo „prelimarinioji nepastatyto nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis“, tačiau jos esmė ir prasmė pradiniame jos etape neatitiko CK 6.165 straipsnyje įtvirtintus preliminarosios sutarties sąvokos. Ginčo atveju neabejotinai, kad preliminarąją sutartimi susitarant, jog pirmiausia bus nustatoma, ar patalpos bus tinkamos atsakovei, kaip susitarimo dalykas ar rezultatas niekaip negalėjo būti ieškovės nurodomas preliminarosios sutarties sudarymas, nes tokiu atveju akivaizdžiai dar nebuvo pasiektas pagrindinis atsakovės tikslas – įsigyti jai tinkančias patalpas. Ginčo atveju akivaizdu, kad yra reikalaujama, jog atsakovė susimokėtų už tai, kad ji negavo tų paslaugų, kurių tikėjosi iš nekilnojamojo turto agento.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl atlygintųjų (tarpininkavimo) perkant ir parduodant nekilnojamąjį turtą paslaugų teikimo sutarties

22. Paslaugų sutarties samprata yra įtvirtinta CK 6.716 straipsnyje, kurio 1 dalyje nustatyta, kad paslaugų sutartinė viena šalis (paslaugų teikėjas) įsipareigoja pagal kitos šalies (kliento) užsakymą suteikti klientui tam tikras nematerialias pobūdžio (intelektines) ar kitokias paslaugas, nesusijusias su materialaus objekto sukūrimu (atlikti tam tikrus veiksmus arba vykdyti tam tikrą veiklą), o klientas įsipareigoja už suteiktas paslaugas sumokėti. Šios nuostatos taikomos tik tokioms paslaugoms, kai tarp paslaugų teikėjo ir kliento neatsiranda darbo ar kitokių pavaldumo (subordinacijos) santykių (5 dalis).
23. Pagal CK 6.717 straipsnį reglamentuojant atlygintųjų paslaugų sutarties vykdymą, jeigu paslaugų sutartis nenustato ko kita, paslaugų teikėjas privalo paslaugas teikti pats (1 dalis); laikydamasis sutarties, paslaugų teikėjas turi teisę laisvai pasirinkti sutarties įvykdymo būdus ir priemones (2 dalis); jeigu sutartis nenustato ko kita, paslaugų teikėjas gali pasitelkti sutarčiai vykdyti trečiuosius asmenis. Tačiau ir šiuo atveju už tinkamą sutarties įvykdymą klientui atsako paslaugų teikėjas (3 dalis); kai paslaugas teikia keli asmenys, už tinkamą sutarties įvykdymą atsako visi paslaugų teikėjai, išskyrus atvejais, kai dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo kurio nors vieno iš jų kaltės nėra (4 dalis).
24. CK 6.720 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad paslaugų kaina nustatoma šalių susitarimu ir po sutarties sudarymo gali būti keičiama tik sutartyje nustatyta tvarka ir atvejais. Pagal šio straipsnio 3 dalį, suteikiamas paslaugas klientas apmoka sutartyje nustatytu laiku ir tvarka; jeigu sutartis nenustato ko kita, klientas privalo sumokėti visą kainą, kai visos paslaugos pagal sutartį yra suteiktos; šalių susitarimu dalis kainos gali būti sumokėta sutarties sudarymo metu ar sutartu laiku vėliau, o visiškai atsisakoma, kai paslaugų teikėjas įvykdo sutartį.
25. Pagal CK 6.718 straipsnio 1 dalį, teikdamas paslaugas paslaugų teikėjas privalo veikti sąžiningai ir protingai, kad tai labiausiai atitiktų kliento interesus; atsižvelgiant į paslaugų rūšį, paslaugų teikėjas teikdamas paslaugas turi veikti laikydamasis nusistovėjusios praktikos ir atitinkamos profesijos standartų (to paties straipsnio 2 dalis); paslaugų teikėjas privalo teikti paslaugas pagal sutarties sąlygas ir kliento nurodymus (3 dalis); jeigu sutartis nurodo paslaugų teikėjo pareigą pasiekti tam tikrą rezultatą, paslaugų teikėjas gali būti atleistas nuo atsakomybės už šios pareigos neįvykdymą tik tuo atveju, jeigu įrodo, kad jos negalėjo įvykdyti dėl nenugalimos jėgos (5 dalis).
26. Aiškinant ir taikant atlygintųjų paslaugų teikimo sutartis reglamentuojančias teisės normas, kasacinio teismo praktikoje nurodoma, kad atlygintųjų paslaugų teikimo sutartį nuo kitų gininingų sutarčių tikslusiai leidžia atiboti sutarties dalykas – nematerialaus pobūdžio (intelektinės) ar kitokios paslaugos, nesusijusios su materialaus objekto sukūrimu, t. y. šios paslaugos gali ir neturėti objektyvios išraiškos. Pagal atlygintųjų paslaugų sutartį jų teikėjas įsipareigoja rūpestingai (atidžiai) atlikti tam tikrą veiklą. Tam tikrais atvejais, priklausomai nuo paslaugų rūšies (paslaugų sutartis pagal savo pobūdį, dalyką gali būti labai įvairios), gali būti susitarta dėl tam tikro nematerialaus rezultato pasiekimo. Civilinio kodekso XXXV skyrius, reglamentuojantis atlygintųjų paslaugų teikimą, įsakmiai nenustatopaslaugų sutarties formos, todėl ši sutartis gali būti sudaryta tiek rašytine, tiek žodine forma (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 27 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-524-701/2018 64, 65 punktas ir juose nurodytą kasacinio teismo praktiką).
27. Kasacinio teismo praktikoje susitarimas dėl tarpininkavimo, parduodant nekilnojamąjį turtą, kvalifikuojamas kaip atlygintųjų paslaugų teikimo rezultato sutartis (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. sausio 10 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-42-378/2018; 2018 m. vasario 9 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-17-701/2018). Analogiškai vertintinas ir susitarimas dėl tarpininkavimo, perkant nekilnojamąjį turtą.
28. Nagrinėjamoje byloje teismai, įvertinę byloje pateiktus įrodymus bei jų pagrindu nustatytas aplinkybes, padarė išvadą, kad ieškovė, atstovaujama jos vardu veikiančio nekilnojamojo turto eksperto P. Ž., ir atsakovė elektroninėmis priemonėmis (elektroniniais laiškais) bei konkludentiniais veiksmais sudarė sutartį, pagal kurią ieškovė įsipareigojo pasiūlyti atsakovei įsigyti nekilnojamojo turto objektą, organizuoti jo pristatymą, o atsakovė, pasirašiusi avansinę sutartį su ieškove pasiūlyto turto pardavėja (UAB „PK Invest“) įsipareigojo sumokėti ieškovei 2 procentų ir PVM nuo sandorio sumos dydžio atlygį. Šią sutartį teismai kvalifikavo kaip atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų rezultato sutartį.
29. Kasaciniam skunde iš esmės nėra ginčijamas tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teismų atliktas šalių susitarimo teisinis kvalifikavimas kaip atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų rezultato sutarties. Ieškove kelia klausimą dėl paslaugų sutarties aiškinimo tinkamumo šalių susitarimu nustatyto rezultato prasme, teigdamą, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai susiejo sutarties šalių sulęgtą sėkmės atvejį (tarpininkavimo paslaugų sutarties rezultatą) su sėkmingu pagrindinio sandorio sudarymu bei turto įgijimu. Dėl šio ir kitų esminių kasacinio skundo argumentų teisėjų kolegija pasisakys tolimesniose šios nutarties argumentuose.

Dėl atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų teikimo sutarties dalyko nustatymo nagrinėjamoje byloje

30. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, jog sudaryta atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartinė šios bylos šalys susitarė, kad: 1) atsakovė sumokės ieškovei atlyginimą „sėkmės atveju“; 2) atlyginimo dydis – 2 proc. (plius PVM) nuo sandorio sumos; 3) atlyginimas sumokamas pasirašius avansinę sutartį.
31. Sprendamas dėl pagrindo priieiti ieškovei atlygį už suteiktas tarpininkavimo paslaugas, apeliacinės instancijos teismas skundžiamame sprendime nurodė, kad atsakovės sutarties su ieškove sudarymo tikslas – įsigyti jai tinkamas patalpas. Teismas nusprendė, kad nagrinėjamu atveju preliminarosios sutarties sudarymas negali būti vertinamas kaip sėkmės atvejis. Teismas pažymėjo, kad tarpininkavimo sutartis – rezultato sutartis, o preliminarosios sutarties nutraukimas pagrindžia tai, kad tarpininkavimo sutarties rezultatas nepasiektas. Sėkme negali būti laikomas tarpininkės pirkėjai pateiktas pasiūlymas įsigyti turtą ir preliminarosios sutarties sudarymas, neįvertinus preliminarosios sutarties nutraukimo aplinkybių. Tarpininkavimo sutartis būtų įvykdyta (pasiektas rezultatas), jeigu atsakovė būtų įsigijusi patalpas. Teismas padarė išvadą, kad, nesant pasiektą rezultato, ieškovei neatirado teisės už suteiktas tarpininkavimo paslaugas reikalauti atlyginimo, kuris siestas su sėkmingu sandorio sudarymu ir turto kaina.
32. Ieškove teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai susiejo sutarties šalių sulęgtą sėkmės atvejį su sėkmingu pagrindinio sandorio sudarymu bei turto įgijimu, o konstatavęs, kad vien tarpininkavimas sudarant preliminarąją sutartį tuo atveju, kai ši yra nutraukima iki pagrindinės sutarties sudarymo, negali būti paslaugų sutarties dalykas (rezultatas), pažeidė CK 6.716 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą atlygintųjų paslaugų sutarties sampratą, itin siaurai aiškino atlygintųjų paslaugų sutarties dalyką.
33. Taigi, kasaciniam skunde iš esmės yra keliamas klausimas, ar apeliacinės instancijos teismas tinkamai aiškino šalių sudarytą atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartį, kiek tai susiję su sutarties sąlyga dėl jos dalyko – siekiamo rezultato, kaip pagrindo teisei į atlyginimą už suteiktas paslaugas atsirasti.
34. Sutarties šalių valia ir ją priimtųjų įsipareigojimų apimtis nustatytinos pagal sutarčių aiškinimo taisykles. Sutartis aiškinama tada, kai kyla ją sudariusių šalių ginčas dėl sutarties galiojimo, jos rūšies, pobūdžio, sąlygų turinio, šalių teisių bei pareigų apimtys, sutarties pakeitimo, pasibaigimo ir pan. Sutarties turinio ir sąlygų, dėl kurių tarp jos šalių kyla ginčas, išaiškinimas pagal sutarčių aiškinimo taisykles, taip identifikuojant tikrąjį šalių susitarimą, pasiektą joms disponuojant laisve savanoriškai nustatyti sutarties turinį ir suderinus jų valią, koreliuoja su sutarties laisvės principu ir nereiskia šio principo pažeidimo (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-112-421/2020 21 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
35. Sutarčių aiškinimo taisyklės reglamentuotos CK 6.193–6.195 straipsniuose ir suformuluotos kasacinio teismo nuosekloje ir išplėtoje praktikoje. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje ne kartą konstatuota, kad, esant ginčui dėl sutarties turinio bei jos sąlygų, sutartis turi būti aiškinama nustatant tikruosius sutarties dalyvių ketinimus, atsižvelgiant į sutarties sąlygų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, tikslą, jos sudarymo aplinkybes, šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes; sutarties sąlygos turi būti aiškinamos taip, kad aiškinimo rezultatas nereikštų nesąžiningumo vienos iš šalių atžvilgiu, būtina vadovautis ir CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais bendraisiais teisės principais; taikant įstatymo įtvirtintus ir teismų praktikoje pripažintus sutarčių aiškinimo taisykles, turi būti kiek įmanoma tiksliau išsiaiškinta šalių valia, išreikšta joms sudarant sutartis ir prisimant iš tokių sutarčių kylančius įsipareigojimus. Subjektyvusis sutarties aiškinimo metodas ir teksto lingvistinis aiškinimas sudaro darnią sutarčių aiškinimo metodų sistemą, kuria remiantis nustatomas šalių valios turinys (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-112-421/2020 23 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
36. Minėta, kad, pagal šalių sudarytą atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartį, šalys susitarė, jog atsakovė atlyginimą ieškovei sumokės „sėkmės atveju“. „Sėkmės atveju“, t. y. suteiktų paslaugų rezultatu, ieškovei laiko avansinės (preliminarosios) sutarties dėl susitarimo turto pasirašymą. Tačiau byloje nustatytos aplinkybės dėl sudarytos sutarties ir jos sąlygų turinio nesudaro pagrindo daryti tokią išvadą.
37. Apeliacinės instancijos teismo sprendime pagrįstai nustatyta, kad sudarant paslaugų sutartį ieškovei atstovavusio P. Ž. 2021 m. vasario 11 d. elektroniniu paštu pateikto pasiūlymo sąlygose *expressis verbis* nėra nurodyta, jog tarpininkavimo mokestis mokamas bet kurio atveju, tarpininkaujant šalis sudarius preliminarąją sutartį, nepaisant to, ar pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis bus sudaryta. Nustatyta aplinkybė, kad pateiktame pasiūlyme atlygio už paslaugas mokėjimas už suteiktas paslaugas siejamas su avansinės sutarties pasirašymu, nesudaro pagrindo teigti, kad „sėkmės atveju“ (suteiktų paslaugų rezultatu) pagal sutartį laikomas tokios sutarties pasirašymas. Pasiūlyme nėra nurodyta nei su kokio sandorio suma yra siejamas atlygio už suteiktas paslaugas dydis, nei kas bus laikoma „sėkmės atveju“.

38. Kasaciniame skunde ieškovė teigia, jog, sudarydamos sutartį elektroninėmis priemonėmis, šalys sulygo, kad ieškovės atstovas ieškos atsakovei tinkamų patalpų, o atsakovė „<...>, sėkmės atveju“, t. y. pasirašius avansinę (preliminariją) sutartį, dėl surastų patalpų pirkimo, sumokės 2 proc. plus PVM nuo sandorio sumos atlyginimą „<...>“. Taip teigdamą, ieškovė netiksliai cituoja sudarytos sutarties tekstą, siekdama suteiktų tarpininkavimo paslaugų rezultatą („sėkmės atveju“), kaip teisės į atlyginimą už suteiktas paslaugas atsiradimo pagrindą, tiesiogiai susieti su avansinės sutarties tarp atsakovės ir pardavėjos pasirašymu.
39. Skundžiamame sprendime apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad ieškovės atstovas P. Ž. 2021 m. vasario 11 d. elektroniniu laišku kreipėsi į atsakovės atstovą A. V., nurodydamas, kad galėtų pateikti pasiūlymą įsigyti komercines patalpas, kurios atitiktų atsakovės nurodytus kriterijus; „atlygis už objektą, sėkmės atveju, yra 2 proc. plus PVM nuo sandorio sumos, kuris mokamas pasirašius avansinę sutartį dėl įsipareigojimų komercinių patalpų pirkimo“ (skundžiamo sprendimo 20 punktą).
40. Taigi, byloje nustatytos elektroninėmis priemonėmis sudarytos atlygintųjų paslaugų sutarties esminės sąlygos yra šios: 1) atlyginimas už suteiktas tarpininkavimo paslaugas mokamas sėkmės atveju (pasiekus rezultatą); 2) toks atlyginimas mokamas, pasirašius avansinę sutartį dėl tarpininko pasiūlyto turto pirkimo; 3) atlyginimo dydis nustatomas pagal sandorio sumą. T. y., elektroninėmis priemonėmis sudarydamos sutartį, šalys nustatė atlyginimo už paslaugas pagrindą, kuriuo bus laikomas pasiektas rezultatas (sėkmės atvejis), šio atlyginimo mokėjimo momentą (mokamas sudarius avansinę sutartį) ir atlyginimo dydžio nustatymo principą. Tuo tarpu kas bus laikoma dėl suteiktų paslaugų pasiektu rezultatu (sėkmės atveju), šio susitarimo tekste neaptarta. Taigi ieškovės teiginys, kad sutartyje nedviprasmiškai buvo susitarta sėkmės atveju laikyti jau preliminariosios sutarties sudarymą, neatitinka byloje nustatytų aplinkybių.
41. Minėta, kad, esant ginčui dėl sutarties turinio bei jos sąlygų, sutartis turi būti aiškinama nustatant tikruosius sutarties dalyvių ketinimus, atsižvelgiant į sutarties sąlygų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, tikslą, jos sudarymo aplinkybes, šalių derybų dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes. Taigi, nagrinėjamoje byloje sprendžiant ginčą dėl to, ką šalys sudaryta tarpininkavimo paslaugų sutartimi laikė suteiktų paslaugų rezultatu (sėkmės atveju), svarbus ne tik pats sudarytos sutarties sąlygų turinys ir jų tarpusavio ryšys, bet ir pačios sutarties esmė bei tikslas, jos sudarymo aplinkybės, šalių derybų dėl sutarties sudarymo ir jų elgesys.
42. Apeliacinės instancijos teismas iš bylos duomenų nustatė, kad atsakovė pageidaujamas sąlygas dėl siekiamų įsigyti patalpų (125 kv. m ploto patalpa, kurios lubų aukštis – ne mažesnis negu 4,5 m) nurodė iki preliminariosios sutarties pasirašymo, jos nebuvo naujos ar papildomai įtrauktos į preliminarinę sutartį. Byloje taip pat nustatyta, kad preliminarnią sutartį (jos projektą) atsakovei elektroniniu laišku atsiuntė ieškovės atstovas, nurodydamas, kad į šią sutartį yra įtrauktos šalys (ieškovės ir atsakovės) sudarytos sąlygos. Preliminarioji sutartis tarp atsakovės ir UAB „PK Invest“ (turto pardavėjos) pasirašyta 2021 m. liepos 21 d.; šios sutarties 6.1.1 papunktyje šalys susitarė, kad, atsakovei sumokėjus avansą, pardavėja įvertins jos pageidavimus pakeisti patalpas – vienos iš patalpų plotas ne mažesnis nei 125 kv. m, lubų aukštis – ne mažesnis negu 4,5 m. Preliminariojoje sutartyje taip pat buvo nustatyti šios sutarties nutraukimo pagrindai, paaiškėjus, kad nėra galimybės įgyvendinti esminių pirkėjos (atsakovės) pageidavimų dėl turto (patalpų).
43. Apeliacinės instancijos teismas taip pat nustatė, kad atsakovė, vykdydama preliminarnią sutartį, sumokėjo pardavėjai 531 691,20 Eur avansą, tačiau preliminarioji sutartis buvo nutraukta, pardavėjai informavus, kad negalės įrengti patalpų, kuri atitiktų atsakovės įvardytus kriterijus. Šių aplinkybių pagrindu apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad ieškovės nurodytas turtas (patalpos) neatitiko atsakovės lūkesčių – sąlygų, kurios ieškovei buvo žinomos iki preliminariosios sutarties pasirašymo, nebuvo naujos, taip pat papildomai įtrauktos į preliminarnią sutartį, ir padarė išvadą, kad nagrinėjamam atveju preliminariosios sutarties sudarymas negali būti vertinamas kaip sėkmės atvejis, nes nebuvo pasiektas rezultatas – pardavėjai nepakeitus patalpų projekto pagal preliminariojoje sutartyje nustatytas sąlygas (nesant galimybės įgyvendinti esminių pirkėjos pageidavimų dėl turto), atsakovė turto neįsigijo.
44. Iš nurodytų nagrinėjamoje byloje nustatytų aplinkybių akivaizdu, kad šalių sudaryta atlygintųjų tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartimi atsakovė siekė įsigyti turtą – patalpas, atitinkančias konkrečius reikalavimus, kurie ieškovei buvo žinomi ir suprantami, o ieškovė – tokį turtą surasti ir pasiūlyti atsakovei įsigyti bei gauti už šias paslaugas šalių sutartimi nustatyto dydžio atlyginimą. Taip pat nustatyta, kad ieškovės surastas turtas (patalpos) neatitiko atsakovės nustatytų reikalavimų, o jo pardavėja, su atsakove sudariusi preliminarnią sutartį, nerado galimybės šių reikalavimų įgyvendinti, todėl preliminarioji sutartis buvo nutraukta, o pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta. O tai reiškia, kad tikslas, kurio sutartimi siekė atsakovė – surasti ir įsigyti konkrečius reikalavimus atitinkantį nekilnojamąjį turtą, nebuvo pasiektas dėl to, kad ieškovės pasiūlytas turtas neatitiko atsakovės nurodytų reikalavimų. Todėl pagrįsta yra apeliacinės instancijos teismo išvada, kad tarpininkavimo paslaugų sutarties rezultatas, kuris siektinas su skėniu sutarties sudarymu bei turto kaina, nebuvo pasiektas.
45. Ieškovė teigia, kad apeliacinės instancijos teismas suformulavo nepagrįstus kriterijus sutarties rezultatui, t. y. nustatė, koks atvejis gali būti laikomas sėkmės atveju, o koks – ne, ir todėl neteisingai interpretavo atlygintųjų paslaugų sutarties rezultato sampratą. Tokį ieškovės teiginį kasacinis teismas pripažįsta nepagrįstu.
46. Skundžiamu sprendimu apeliacinės instancijos teismas, vadovaudamasis CK įtvirtintomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis bei kasacinio teismo suformuota šių taisyklių aiškinimo bei taikymo praktika, aiškino konkrečius šalių sudarytos tarpininkavimo paslaugų sutarties nuostatas, dėl kurių kilo ginčas, ir tai darė ne tik vertindamas šios sutarties sąlygų turinį, bet ir atsižvelgdamas į tikruosius šalių ketinimus, sutarties sąlygų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą, jos sudarymo aplinkybes, šalių derybų dėl sutarties sudarymo eigą, šalių elgesį po sutarties sudarymo. Teismas sutarties rezultato sampratą pateikė šiuo konkrečiu atveju, nustatęs konkrečias sutarties sąlygas bei jos sudarymo aplinkybes, bet nenustatė, koks atvejis apskritai gali būti laikomas sėkmės atveju (suteiktų tarpininkavimo paslaugų rezultatu), o koks – ne.
47. Išvadą, kad preliminariosios sutarties nutraukimas pagrindžia tai, jog tarpininkavimo sutarties rezultatas nebuvo pasiektas, apeliacinės instancijos teismas padarė byloje nustatytų aplinkybių pagrindu. Šios aplinkybės yra: ieškovės nurodytas turtas (patalpos) neatitiko atsakovės nurodytų sąlygų, kurios ieškovei buvo žinomos iki preliminariosios sutarties sudarymo; preliminarnią sutartimi pardavėja tik įsipareigojo įvertinti atsakovės pageidavimus pakeisti patalpas, atsakovei sumokėjus avansą; vykdydama preliminarnią sutartį, atsakovė sumokėjo pardavėjai 531 691,20 Eur avansą; atsakovė nutraukė preliminarnią sutartį, nes pardavėja informavo, kad negalės įrengti patalpų, kuri atitiktų atsakovės įvardytus kriterijus. Taigi, apeliacinės instancijos teismas savo išvadą, kad tarpininkavimo sutarties rezultatas nebuvo pasiektas, nutraukus preliminarnią sutartį, pagrindė ne pačiu sutarties nutraukimo faktu, o šios sutarties sąlygų ir jos nutraukimo aplinkybių įvertinimu. Todėl ieškovės teiginys, jog apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad vien tarpininkavimas sudarant preliminarnią sutartį tuo atveju, kai ši yra nutraukiama iki pagrindinės sutarties sudarymo, negali būti paslaugų sutarties dalys (rezultatas), ir taip pažeidė CK 6.716 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą atlygintųjų paslaugų sutarties sampratą, yra nepagrįstas, nes prieštarauja skundžiamame apeliacinės instancijos teismo sprendime išdėstytiems argumentams.
48. Ieškovė taip pat teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nevertino, jog objektas, dėl kurio pirkimo buvo susitarta teikti tarpininkavimo paslaugas, yra būsimas (dar nepastatytas) nekilnojamasis daiktas. Jos teigimu, sėkmės atveju siejimas su preliminarnią, o ne pagrindinę sutarties pasirašymu bei aptariamo nekilnojamojo turto įgijimu labiau atitinka nekilnojamojo turto tarpininkavimo rinkos specifiką. Jei vien preliminariosios sutarties sudarymas negalėtų būti laikomas atlygintųjų paslaugų (tarpininkavimo) sutarties rezultatu, ieškovės versle patiriamas rizika neproporcingai išaugtų.
49. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad ieškovė yra profesionali tarpininkė, jos veiklos neatsižvelgiant dalis yra nekilnojamojo turto rinkos pasiūlos ir paklausos analizė. Tai ieškovė pati pripažino pareikšdama ieškinį. Taigi, būdama profesionali šios srities verslo atstovė ir žinodama atsakovės reikalavimus jos pageidaujamam įsigyti turtui bei siūlydama būsimą (dar nepastatytą) nekilnojamąjį daiktą, turėjo įvertinti, ar pagal projekto sprendinius pardavėja galės tokį nekilnojamąjį daiktą pastatyti, ar bus galimybė parengti projektą, atitinkantį atsakovės nurodytus reikalavimus siekiamam įsigyti turtui, turėjo dėti maksimalias pastangas derybose būtent dėl tokio turto įsigijimo.
50. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad vien preliminariosios sutarties, pagal kurią pardavėja turėjo atlikti papildomus veiksmus (parengti projektą, atitinkantį atsakovės lūkesčius), bet to nepadarė, sudarymo vertinti kaip sėkmės atvejo negalima. Todėl ieškovė, pasiūlydama paslaugų sutarties sąlygą, kad atlyginimas mokamas tik „sėkmės atveju“, turėjo įvertinti tai, jog preliminarioji sutartis gali būti nutraukta ir pagrindinis sandoris gali būti nesudarytas dėl to, kad pardavėja nurodytų papildomų veiksmų negalės atlikti, ir aiškiai įvardyti rezultatą, kurį ji įsipareigoja pasiekti sudaroma paslaugų sutartimi. Pagal CK 6.193 straipsnio 4 dalies nuostatą, kai abejojama dėl sutarties sąlygų, jos aiškinamos tas sąlygas pasiūliusios šalies nenaudai. Apeliacinės instancijos teismas, aiškindamas aptariamą sutarties sąlygą, taip pat tinkamai taikė šią sutarčių aiškinimo taisyklę.
51. Taigi, apeliacinės instancijos teismas nepaneigė šalių galimybės susitarti, kad preliminariosios sutarties sudarymas gali būti atlygintųjų paslaugų (tarpininkavimo) sutarties rezultatu, tačiau, įvertinęs šalių sudarytos tarpininkavimo paslaugų sutarties sąlygas, jos sudarymo aplinkybes, preliminariosios sutarties sąlygas bei jos nutraukimo aplinkybes, padarė pagrįstą išvadą, kad nagrinėjamam atveju preliminariosios sutarties sudarymas su turto pardavėja negali būti laikomas sėkmės atveju (rezultatu) pagal šalių sudarytą atlygintųjų paslaugų (tarpininkavimo) sutartį ir pagrindu reikalauti atlyginimo už suteiktas paslaugas.

Dėl įstatymo analogijos ir specialiosios normos taikymo

52. Ieškovė teigia, kad apeliacinės instancijos teismas, konstatuodamas, jog jos atstovo elektroniniu paštu pateiktame pasiūlyme dėl tarpininkavimo paslaugų *expressis verbis* nenurodyta, kad tarpininkavimo mokesčiai mokamas bet kuriuo atveju tik tarpininkaujamos šalims sudarius preliminarnią sutartį, nepaisant to, ar pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis bus sudaryta, taikė neegzistuojančią specialiąją normą arba teisės analogiją, pagal kurią tarpininkavimo turto pardavimo santykiuose paslaugų sutartimi gali būti susitariama tik dėl atlygio už pagrindinės daikto perdavimo sutarties sudarymą ir (ar) įvykdymą, o susitarimas dėl atlygio mokėjimo pirkėjui ir pardavėjui pasiekus tarpinį tarpusavio santykių etapą galimas tik šimtiniiais atvejais.
53. Minėta, kad apeliacinės instancijos teismas nepaneigė šalių galimybės susitarti, jog preliminariosios sutarties sudarymas gali būti atlygintųjų paslaugų (tarpininkavimo) sutarties rezultatu. Sprendžiamas šalių ginčą dėl tarpininkavimo paslaugų sutarties sąlygos, nustatčiusios šalių sutartą rezultatą (sėkmės atveji), kuris turi būti pasiektas suteikus tarpininkavimo paslaugas, apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad ieškovė remiasi savo atstovo P. Ž. 2021 m. vasario 11 d. elektroniniu paštu pateikto pasiūlymo sąlygomis, įvertino šį pasiūlymą (ofertą, kurią priėmė atsakovė) kaip sudarytos sutarties sąlygą, ir nustatė, kad joje nėra nurodyta, jog atlyginimas už paslaugas mokamas bei kuriuo atveju, tik sudarius preliminarnią sutartį, nepaisant to, ar pagrindinė sutartis bus sudaryta. T. y. apeliacinės instancijos teismas sprendė, ar pagal šalių sudarytos sutarties tekstą suteiktų paslaugų rezultatas (sėkmės atvejis), taigi ir teisės į atlyginimą už paslaugas atsiradimo pagrindas, yra preliminariosios sutarties dėl siekiamo įsigyti turto pirkimo ir pardavimo sudarymas, ar vis dėlto pasiūlyto turto įsigijimas.
54. Taigi, esant šalių ginčui dėl konkrečios sutarties sąlygos, apeliacinės instancijos teismas, siekdamas nustatyti tikruosius sutarties šalių ketinimus bei išiaiškinti sudarant sutartį ir prisiimant įsipareigojimus išreikštos jos šalių valios turinį, vadovaudamasis įstatyme įtvirtintomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis bei kasacinio teismo suformuota jų aiškinimo ir taikymo praktika, taikė tiek subjektyvią, tiek ir lingvistinę (pažodinę sutarties teksto) aiškinimo metodus. Todėl nėra pagrindo teigti, kad apeliacinės instancijos teismas taikė neegzistuojančią specialiąją normą arba teisės analogiją.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų

55. Šioje nutartyje išdėstytų argumentų pagrindu kasacinio teismo teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėjęs apeliacinės instancijos teismas tinkamai taikė ir aiškino materialiosios teisės normas, reglamentuojančias atlygintųjų paslaugų sutartis bei nustatančias sutarčių aiškinimo taisykles, nenukrypė nuo kasacinio teismo praktikos, todėl kasacinio skundo argumentais naikinti ar keisti apeliacinės instancijos teismo sprendimą nėra teisinio pagrindo. Kasacinis skundas atmestinas, o apeliacinės instancijos teismo sprendimas paliktas nepakeistas (CPK 346 straipsnis, 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas).
56. Pagal CPK 93 straipsnio 1 dalį, bylinėjimosi išlaidos atlyginamos šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jas priteisiant iš antrosios šalies. Šioje byloje ieškovės kasacinį skundą atmetus, ieškovei bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos. Nors atsakovė prašė priteisti iš ieškovės atsakovo naudai jos patirtas bylinėjimosi išlaidas, tačiau tokias išlaidas pagrindžiančių įrodymų ji bylą nepateikė, todėl atsakovės patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas nesprendtinas.

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

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. balandžio 4 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Teisėjai
Grabinskas

Donatas Šernas

Agnė Tiknaitė

