

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. gruodžio 22 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Andžej Maciejewski (kolegijos pirmininkas), Donato Šerno (pranešėjas) ir Egidijos Tamošiūnienės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Capital Team“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 22 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės J. Z. ieškinį atsakovėms E. M., I. K. ir uždarajai akcinei bendrovei „Capital Team“ dėl žalos, procesinių palūkanų bei bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl nekilnojamojo turto agento ir nekilnojamojo turto agentūros teisinių santykių, kylančių iš bendradarbiavimo sutarties, kvalifikavimo, civilinės atsakomybės taikymo, kai pagal sudarytą preliminarąją sutartį pagrindinė sutartis nesudaroma dėl pardavėjo kaltės, pagrindų.
2. Ieškovė prašė priteisti solidariai iš atsakovių E. M. ir I. K. 5000 Eur žalos atlyginimą, priteisti iš atsakovės E. M. 5000 Eur sutartinių netesybų, priteisti iš atsakovių E. M. ir I. K. 5 proc. palūkanas, skaičiuojamas nuo 5000 Eur žalos atlyginimo nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, priteisti iš atsakovės E. M. 5 proc. palūkanas, skaičiuojamas nuo 5000 Eur netesybų nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. sausio 14 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies ir priteisė ieškovei iš atsakovės E. M. 5000 Eur žalos atlyginimą, 5 proc. dydžio metines palūkanas už priteistą sumą (5000 Eur) nuo bylos iškėlimo teisme (2018 m. gegužės 4 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, 5000 Eur netesybų, paskirstė bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kitą ieškino dalį atmetė. Teismo vertinimu, pagrindinė buvo pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta išimtinai dėl atsakovės E. M., kuri su ieškove elgėsi nesąžiningai, nevykdė preliminarąją sutartimi prisiimtų įsipareigojimų, kaltės. Teismas vertino, kad ieškovė neįrodė atsakovių E. M. ir I. K. solidariosios atsakomybės. Atsakovių sudarytoje tarpininkavimo sutartyje nebuvo nustatytas atsakovės I. K. įsipareigojimas ieškovei surinkti informaciją apie buto suvaržymus, be to, preliminarosios sutarties pasirašymo metu ieškovė sužinojo apie butui taikomus suvaržymus, todėl nėra pagrindo spręsti, kad atsakovė I. K. nuslėpė esminę informaciją apie parduodamą objektą. Teismas pažymėjo, kad ieškovė turėjo galimybę ir savo iniciatyva rinkti reikiamus duomenis apie norimą įsigyti turą.
4. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2019 m. lapkričio 19 d. nutartimi panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimo dalį, kuria atmestas ieškovės ieškinys atsakovei I. K. ir paskirstytos bylinėjimosi išlaidos, ir šią bylos dalį perdavė pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo; kitą sprendimo dalį paliko nepakeistą. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.264 straipsnį ir į tai, kad tarpininkavimo sutartį paslaugų teikėjų vardu pasirašė ne tik atsakovė I. K., bet ir UAB „Capital Team“ atstovė, o atsakovė I. K. paaikškinimuose teisme pripažino, jog dirba UAB „Capital Team“, tačiau UAB „Capital Team“ nėra į bylą įtraukta, nusprendė, jog byloje turėjo būti sprendžiamas tinkamo atsakovo pagal ieškovės reikalavimą parinkimo klausimas. Nustatė, kad byloje netinkamai identifikuoti ieškovės nurodomo materialinio teisinio deliktinės žalos santykio dalyviai, be to, teismas nusprendė dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų materialinių teisių ir pareigų, teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 327 straipsnio 1 dalies 2 punktu ir 329 straipsnio 2 dalies 2 punktu, bylos dalį perdavė nagrinėti pirmosios instancijos teismui iš naujo.
5. Ieškovė, patikslinusi ieškinį, prašė priteisti solidariai iš atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ (solidariai su atsakove E. M.) 5000 Eur žalos atlyginimo, priteisti solidariai iš atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ (solidariai su atsakove E. M.) 5 proc. palūkanas, skaičiuojamas nuo 5000 Eur nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, priteisti iš atsakovių E. M., I. K. ir UAB „Capital Team“ bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
6. Ieškovė nurodė, kad ji ir atsakovė E. M., dalyvaujant atsakovės atstovei nekilnojamojo turto brokerei atsakovei I. K., 2018 m. sausio 31 d. sudarė vieno kambario buto, esančio (duomenys neskelbtini), unikalų (duomenys neskelbtini), preliminarąją pirkimo-pardavimo sutartį. Šia sutartimi šalys susitarė dėl nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų, pagal jas ne vėliau kaip iki 2018 m. kovo 31 d. turėjo būti sudaryta pagrindinė notarinė nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis. Šalys susitarė, kad turto pardavimo kaina yra 46 500 Eur, nustatė, kad ieškovė sutarties sudarymo metu privalo sumokėti atsakovei E. M. 5000 Eur avansą, o likusios 41 500 Eur sumos mokėjimo sąlygas šalys susitarė nustatyti pagrindinėje sutartyje. Atsakovė E. M. sutartinį įsipareigojimą ne vėliau kaip iki 2018 m. kovo 31 d. sudaryti buto pagrindinę notarinę nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį, o iki pagrindinės sutarties sudarymo įsipareigojo panaikinti už komunalines

paslaugas esantį įsiskolinimą, apmokėti visus su parduodamu turtu susijusius mokesčius, gauti visus dokumentus, reikalingus pagrindinei sutarčiai sudaryti. Atsakovės I. K. ir UAB „Capital Team“ sutarties sudarymo laikotarpiu teikė atsakovei E. M. tarpininkavimo paslaugas dėl ginčo buto ir dėl kito atsakovei E. M. priklausančio buto.

7. Nors ieškovė savo įsipareigojimus įvykdė tinkamai, tačiau po sutarties sudarymo 2018 m. kovo mėn. atsakovė I. K. paprašė ieškovės papildomai sumokėti 5000 Eur. Tokie papildomi atsakovių prašymai prieštaravo sutarties sąlygoms ir sukėlė abejonių atsakovių sąžiningais ketinimais. Negavusi papildomai reikalaujamų lėšų, atsakovė E. M. ieškovei pateikė 2018 m. kovo 20 d. pranešimą, kuriame nurodė, jog neatlikus papildomo mokėjimo, pagrindinė sutartis nebus sudaryta, o preliminarioji sutartis pasibaigs 2018 m. kovo 31 d. Atsakovė E. M. pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį sudaryti atsisakė, sutartu laiku į notarų biurą neatvyko, jokių veiksmų nesiėmė, pagal sutartį sumokėtų lėšų negrąžino, todėl ji privalo visiškai atlyginti ieškovei padarytus nuostolius, grąžindama pagal sutartį sumokėtą 5000 Eur sumą.
8. Atsakovės I. K. ir UAB „Capital Team“ tarp ieškovės ir atsakovės (E. M.) susiklosčiusiuose santykiuose veikė sutartiniais pagrindais pagal sudarytą tarpininkavimo paslaugų sutartį. Visos atsakovės su ieškove elgėsi nesąžiningai ir neatskleidė informacijos apie parduodamam turtui taikomus suvaržymus. Atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ deliktinę atsakomybę ieškovė kildina iš jų veiksmų, teikiant paslaugas pagal tarpininkavimo paslaugų sutartį, ir teigia, kad atsakovių solidarioji atsakomybė preziumuojama pagal [CK 6.279 straipsnio](#) 1 dalį.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

9. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. spalio 26 d. sprendimu atmetė ieškovės patikslintą ieškinį atsakovėms I. K. ir UAB „Capital Team“ dėl 5000 Eur žalos atlyginimo bei procesinių palūkanų priteisimo.
10. Teismas nustatė tokias bylos aplinkybes:
 - 10.1. 2017 m. liepos 1 d. atsakovės I. K. ir UAB „Capital Team“ sudarė bendradarbiavimo sutartį (toliau – ir Bendradarbiavimo sutartis), pagal kurią atsakovė I. K. laikytina pardavimo atstove, veikiančia savarankiškai, savo rizika, pati savarankiškai savo vardu mokančia visus privalomus mokesčius, rinkliavas ir kitus mokėjimus, veiklą vykdančia savarankiškai, savo vardu ir už ją atsakančia. Bendradarbiavimo sutartyje nustatyta, kad pardavimo atstovė nėra pavaldi UAB „Capital Team“, nėra susijusi jokiais subordinacijos santykiais; I. K. ir UAB „Capital Team“ veikia komercinės partnerystės pagrindu (sutarties 1 punktą); pardavimo atstovė privalo veikti sąžiningai ir etišškai, nepažeisdama „Capital“ prekių / paslaugų ženkliui keliamos paslaugų kokybės ir galiojančios veiklos praktikos standartų (sutarties 2 punktą).
 - 10.2. 2017 m. lapkričio 7 d. atsakovės (klientė) E. M. ir paslaugos teikėjos (veikiančios subsidariai) – pardavimo atstovė I. K. ir UAB „Capital Team“ sudarė tarpininkavimo paslaugų sutartį (toliau – ir Tarpininkavimo paslaugų sutartis), kuria klientė pavedė paslaugos teikėjoms, o paslaugos teikėjos įsipareigojo vykdyti pirkėjų paiešką objektui (butui, esančiam (duomenys neskelbtini), sutartyje nurodyta, kad butui nustatytas areštas), o klientė įsipareigojo sumokėti paslaugos teikėjoms už tarpininkavimo paslaugą šioje sutartyje nustatytais terminais ir tvarka (sutarties 2, 3.1 punktai). Tarpininkavimo paslaugų sutartimi paslaugos teikėjos, be kita ko, įsipareigojo sąžiningai ir rūpestingai vykdyti objekto pirkėjų paiešką, būti lojalios klientei, veikti išimtinai klientės interesais (sutarties 4.1.1 punktą); konsultuoti klientę objekto pardavimo klausimais (sutarties 4.1.2 punktą); suteikti visą ir teisingą informaciją apie objektą, jo pardavimo sąlygas potencialiems pirkėjams (sutarties 4.1.5 punktą); klientei pageidaujant dalyvauti derybose su potencialiu pirkėju derinant objekto pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas, esant poreikiui, organizuoti preliminariosios ir pagrindinės objekto pirkimo–pardavimo sutarčių parengimą (sutarties 4.1.8 punktą).
 - 10.3. 2018 m. spalio 31 d. ieškovė ir atsakovė E. M. sudarė preliminarniąją buto pirkimo–pardavimo sutartį (toliau – ir Preliminarioji sutartis), kuria pardavėja E. M. įsipareigojo iki 2018 m. kovo 31 d. sudaryti ir pasirašyti pagrindinę notarinę pirkimo–pardavimo sutartį ir parduoti ginčo butą. Pardavėja patvirtino, jog turtas yra teisėtai įgytas, niekam neparduotas, neperleistas, neišnuomotas, nėra suteiktas panaudai. Pardavėja informavo bei patvirtino, kad butas turi įsiskolinimų už komunalines paslaugas, tačiau iki sandorio pasirašymo dienos viskas bus apmokėta ir bus pristatytas dokumentas, jog įsiskolinimai yra padengti (sutarties 1 punktą). Pardavėja įsipareigojo iki turto perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos apmokėti visus mokesčius, susijusius su turtu, kuriais Lietuvos Respublikos įstatymų ir norminių aktų nustatyta tvarka apmokestinamas turto savininkas, valdytojas arba naudotojas, neturėti jokių įsiskolinimų už turtą bei jam teiktas paslaugas ir gauti tai patvirtinančias pažymas (sutarties 2 punktą).
 - 10.4. Pagal Preliminariosios sutarties 3.1 punktą ieškovė turėjo sumokėti pardavėjai 5000 Eur grynaisiais pinigais, pasirašant pinigų perdavimo–priėmimo aktą, šis rezervavimo mokestis sudarant pagrindinę notarinę turto pirkimo–pardavimo sutartį įskaitomas į bendrą turto kainą.
 - 10.5. Pagal Preliminariosios sutarties 7 punktą, jeigu pagrindinė notarinė turto pirkimo–pardavimo sutartis iki 2018 m. kovo 31 d. nesudaroma dėl pardavėjos kaltės ir jos terminas pasibaigia, pardavėja įsipareigojo pagal pirmąjį ieškovės pareikalaviną nedelsdama, bet ne vėliau kaip per penkias kalendorines darbo dienas nuo ieškovės pareikalavimo grąžinti ieškovei gautą 5000 Eur rezervavimo mokestį bei sumokėti 5000 Eur netesybas. Pagal šią Preliminariąją sutartį ieškovė perdavė 5000 Eur rezervavimo mokestį atsakovei E. M. grynaisiais pinigais, o ši perduotas lėšas priėmė.
 - 10.6. Pagal Preliminariąją sutartį ieškovė perdavė 5000 Eur rezervacijos mokestį atsakovei E. M. grynaisiais pinigais, o ši šias pinigines lėšas priėmė.
 - 10.7. Remdamasis byloje esančiu atsakovės I. K. 2018 m. balandžio 9 d. paaiškinimu, teismas nustatė, kad Preliminariąją sutartį, kuri buvo šalių pasirašyta 2018 m. sausio 31 d., parengė atsakovė I. K..
 - 10.8. Tarp šalių nėra ginčo, kad Preliminariąją sutartimi atsakovė E. M. įsipareigojo sumokėti turinus buto įsiskolinimus už komunalines paslaugas ir pristatyti dokumentą, jog įsiskolinimai padengti, bei pasirašyti pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį ne vėliau kaip 2018 m. kovo 31 d., tačiau savo įsipareigojimų neįvykdė, t. y. skolų nesumokėjo ir neatvyko sudaryti pagrindinės sutarties iki nustatyto termino.
 - 10.9. 2018 m. balandžio 19 d. Lietuvos Respublikos hipotekos registro duomenimis, ginčo butui buvo sudarytas hipotekos sandoris, užtikrinant 2011 m. birželio 13 d. tarpusavyje pasirašytos paskolos sutarties sąlygų įvykdymą (su visais galimais ir būsimais jos sąlygų pakeitimais bei papildymais), prievolės dydis – 14 481 Eur, įvykdymo terminas – 2013 m. birželio 13 d. Paskolos naudojimosi terminu įkeičiamo daikto savininkė įsipareigojo neįkeisti, neparduoti, neišnuomoti ar kitaip apriboti savo teisių į įkeičiamą daiktą be raštiško kreditoriaus sutikimo. Taip pat ginčo butui nurodytas vykdomasis įrašas dėl 22 019,88 Eur įsipareigojimų (negrąžintos paskolos suma – 14 481,00 Eur, nesumokėtų palūkanų dydis – 6693,19 Eur, delspinigiai – 266,45 Eur, vienkartinė bauda – 2000 Lt). 2018 m. balandžio 19 d., Turto arešto aktų registro duomenimis, ginčo butui taikomi šeši skirtingų antstolių areštai, kurių bendra suma – 30 798,89 Eur: UAB „Vilniaus energija“ turto areštas – dėl 978,79 Eur sumos, UAB „Fabeta“ – 407,43 Eur, Lietuvos Respublikos transporto priemonių draudikų biurui – 4905,73 Eur, UAB „Vilbeks“ – 23 344,74 Eur, Valstybinei mokesčių inspekcijai prie Lietuvos Respublikos finansų

ministerijos – 106,75 Eur, „Bigbank AS“ filialui – 1055,45 Eur.

11. Teismas atkreipė dėmesį, kad nagrinėjamoje byloje Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. sausio 14 d. sprendimu konstatavo, jog pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta išimtinai dėl atsakovės E. M. kaltės, ši atsakovė su ieškove elgėsi nesąžiningai, todėl priteisė ieškovei iš atsakovės E. M. 5000 Eur, sutartines netesybas pagal Preliminariosios sutarties 7 punktą (5000 Eur), kaip minimalius nuostolius, ir 5 proc. dydžio metinės palūkanas už priteistą sumą (5000 Eur) nuo bylos iškėlimo teisme (2018 m. gegužės 4 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
12. Teismo vertinimu, ieškovės pozicija patikslintame ieškinyje, reikalaujant solidariai iš atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ (solidariai su atsakove E. M.) 5000 Eur žalos atlyginimo (sumokėto rezervavimo mokesčio sumos), 5 proc. palūkanų, yra prieštaringa. Viena vertus, ieškovė teigia, kad žalą patyrė dėl atsakovės E. M. neteisėtų veiksmų, šiai neįvykdžius Preliminariosios sutarties, nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, todėl taikant sutartinę atsakomybę atsakovė turi prievolę grąžinti gautus 5000 Eur (be pagrindo gautas lėšas) ir sumokėti 5000 Eur sutartines netesybas, kita vertus, ieškovė nurodo, kad solidariai su atsakove E. M. turi atsakyti ir atsakovės I. K. bei UAB „Capital Team“, nes dėl jų veiksmų (neveikimo) (nepateikė ieškovei apsispręsti svarbios informacijos apie turto suvaržymus) ieškovė sudarė Preliminariąją sutartį.
13. Teismas pažymėjo, kad, sužinojusi apie norimo įsigyti turto įsiskolinimus, ieškovė, kaip lygiateisė ikisutartinių santykių dalyvė, turinti suinteresuotumą įsigyti turtą, turėjo galimybę savo iniciatyva rinkti jai toliau apsispręsti svarbią informaciją ir duomenis apie turtą. Ieškovė nebuvo Tarpininkavimo paslaugų sutarties šalis (atsakovių klientė) ir nagrinėjamoje byloje nėra duomenų, kad atsakovė I. K. buvo įsipareigojusi ieškovei rinkti informaciją, susijusią su ketinamo įsigyti nekilnojamojo turto suvaržymais.
14. Teismo vertinimu, pats Preliminariosios sutarties sudarymo faktas konkrečiu atveju nelėmė žalos atsakovei atsiradimo (turint omenyje aplinkybę, jog turto įkeitimo ar areštų faktas savaime neužkerta kelio, atlikus parengiamuosius veiksmus, vis dėlto sudaryti pagrindinę sutartį, joje nustatyti aiškią tvarką ir terminus, kaip įkeitimas (hipoteka) bus panaikintas (sumokėjus skolas, gavus atitinkamus sutikimus), o atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ veiksmai niekaip nedarė ir negalėjo daryti įtakos klientės atsakovės E. M. apsisprendimui Preliminariosios sutarties nevykdyti.
15. Teismas nurodė, kad byloje nėra jokių duomenų, jog atsakovė I. K., iš anksto susitarusi, veikė kartu su atsakove E. M., siekė apgauti ieškovę bendrais veiksmais, atsakovei E. M. nesąžiningai veikiant ikisutartiniuose santykiuose. Teismo vertinimu, ieškovė nepagrindė, kuomet pasireiškė atsakovių I. K. bei UAB „Capital Team“ ir atsakovės E. M. veiksmų solidarumas. Pagal šalių paaškinimus, atsakovė E. M. liko skolinga ir I. K., ir UAB „Capital Team“ vadovaujantis Tarpininkavimo sutartimi. Teismo vertinimu, nagrinėjamoje ieškove neįrodė, kad patyrė žalą dėl atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ neteisėtų veiksmų.
16. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. lapkričio 26 d. papildomu sprendimu priteisė iš atsakovės E. M. ieškovei 1189,03 Eur, iš ieškovės priteisė atsakovei I. K. 1650 Eur, atsakovei UAB „Capital Team“ – 1000 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, valstybei – 16,80 Eur procesinių dokumentų įteikimo išlaidų atlyginimą.
17. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės ir atsakovės UAB „Capital Team“ apeliacinius skundus, 2022 m. vasario 22 d. nutartimi pakeitė Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 26 d. sprendimą:
 - 17.1. ieškinį atsakovei UAB „Capital Team“ tenkino ir priteisė ieškovei iš atsakovės UAB „Capital Team“ 5000 Eur nuostolių atlyginimo ir 5 proc. dydžio metinių palūkanų, skaičiuojamų nuo priteistos sumos nuo bylos iškėlimo teisme dienos (2018 m. gegužės 4 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo;
 - 17.2. nustatė, kad ši atsakovės UAB „Capital Team“ prievolė yra solidarioji su Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu ieškovei iš atsakovės E. M. priteista 5000 Eur skola (sutarties rezervavimo mokestis) ir procesinėmis palūkanomis, skaičiuojamomis nuo bylos iškėlimo teisme (2018 m. gegužės 4 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo;
 - 17.3. pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria atmestas ieškovės reikalavimas atsakovei I. K., paliko nepakeistą;
 - 17.4. pakeitė Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. lapkričio 26 d. papildomą sprendimą dėl bylinėjimosi išlaidų, priteisdama iš atsakovių ieškovei jos pirmosios instancijos teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą;
 - 17.5. paskirstė bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimą.
18. Teisėjų kolegija atkreipė dėmesį, kad Preliminarioji sutartis sudaryta 2018 m. sausio 31 d., sutarties tekste neteisingai įrašyta data „2018 m. spalio 31 d.“.
19. Teisėjų kolegija nurodė, kad byloje nėra ginčo, jog atsakovė E. M. pažeidė Preliminariąją sutartį ir už tai jai yra pagrįstai pritaikyta sutartinė civilinė atsakomybė. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimas dėl atsakomybės taikymo atsakovei E. M. yra įsiteisėjęs.
20. Teisėjų kolegija pritarė ieškovės argumentams, kad nekilnojamojo turto agento veikla teisškai kvalifikuotina dvejopai, t. y. nekilnojamojo turto agentas yra susijęs sutartiniais santykiais su klientu, kuriuos iš esmės apibrėžia atlygintinių paslaugų teikimo sutartis (ir profesiniai standartai, taikomi santykiui „klientas – agentas“), tačiau, teikdamas atlygintinas paslaugas savo klientui, agentas taip pat teikia ir tarpininkavimo paslaugą, t. y. kliento interesais bendradarbiauja su trečiaisiais asmenimis, su kuriais agentas neturi sutarties, bet veikia profesinės veiklos pagrindu, t. y. pagal nusistovėjusias profesinės veiklos taisykles, standartus ir profesinės veiklos etiką, taikomą santykiui „agentas – pirkėjas“.
21. Teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovės I. K. ir UAB „Capital Team“ ieškovės atžvilgiu veikė kaip profesinę veiklą vykdančios nekilnojamojo turto agentės, dėl jų veiklos teisėtumo turi būti sprendžiama pagal santykiui „agentas – pirkėjas“ taikomus agento profesinės veiklos standartus. Kolegija rėmėsi kasacinio teismo išaiškinimais, kad nekilnojamojo turto agento (brokerio) paslaugų teikimo atskirai nereglamentuoja CK ar kiti teisės aktai, todėl jų paslaugų teikinui, vadovaujantis CK 6.716 straipsnio 3 dalimi, taikomos atlygintinių paslaugų teikimo santykius reglamentuojančios CK šeštosios knygos XXXV skyriaus „Atlygintinių paslaugų teikimas“ normos (CK 6.718 straipsnio 1–3 dalys), be to, atsižvelgta į Lietuvos standartą LST EN 15733:2010 „Nekilnojamojo turto agentų paslaugos. Nekilnojamojo turto agentų paslaugų teikimo reikalavimai“ (toliau – ir Standartas), kaip neprivalomo, negriežtosios teisės (angl. *soft law*) šaltinio, nuostatas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-250-611/2016).
22. Teisėjų kolegijos vertinimu, ginčui yra aktualios Standarto 3.1.2 ir 5.1 punktuose nurodytos taisyklės, reikšmingos agento profesinei veiklai santykiuose su pirkėju. Pagal Standarto 3.1.2 punktą nekilnojamojo turto agentas praneša pirkėjui apie pirkėjo teises ir pareigas ir stengiasi laiku suteikti pirkėjui susijusią informaciją, kuri gali turėti įtakos bet kokiam su nekilnojamojo turto sandoriu susijusiam sprendimui, pvz., dėl informacijos (pvz., dėl nekilnojamojo turto nuosavybės registravimo pažymos) apie pardavėjo teisę į nuosavybę ar teisę disponuoti, įskaitant bet kokius servitusus ir įkaitinius raštus bei nuosavybės teisei ar disponavimui turtu taikomus apribojimus; agentas, dalyvaudamas sudarant sandorį, pagal Standarto 5.1 punktą prašo pardavėjo pateikti teisėtą nuosavybę įrodančius dokumentus ir (arba) dokumentus apie suskirstymą zonomis, kadastro duomenis bei įvairius apribojimus ar klaidingus įrašus; stengiasi, kad pirkėjas ir pardavėjas susitartų dėl klausimų, kurie turi būti išspręsti atliekant sandorį; padeda ruošti sandoriui reikalingus dokumentus.
23. Teisėjų kolegija, įvertinusi bylos įrodymus, padarė išvadą, kad nors sudarant Preliminariąją sutartį 2018 m. sausio 31 d. nekilnojamojo turto

agentė atsakovė I. K. žinojo apie atsakovės E. M. parduodamam nekilnojamajam daiktui taikomą areštą ir hipoteką, nes pardavėja tai buvo nurodžiusi agentei 2017 m. lapkričio 7 d. paraiškoje, be to, agentė turėjo 2017 m. lapkričio 6 d. išrašą apie parduodamą daiktą iš Nekilnojamojo turto registro, tačiau atsakovė I. K. šios informacijos ieškovei neatskleidė.

24. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad informacijos apie parduodamam nekilnojamajam daiktui taikomą areštą ir hipoteką atskleidimas yra reikšmingas ne tik pagal nekilnojamojo turto agento profesinę veiklą reglamentuojantį standartą, bet ir pagal pirkimo–pardavimo sutarčiai taikomas teisės normas. Informacija apie perleidžiamo daikto įkeitimą ir areštą yra laikoma esmine pagal įstatymą, t. y. įstatymas nustato pardavėjui pareigą šią informaciją pirkėjui atskleisti ([CK 6.231 straipsnio 1–3 dalys](#)).
25. Teisėjų kolegijos vertinimu, byloje nustatytos aplinkybės leidžia spręsti, jog neteisėti agentės veiksmai neatskleidžiant informacijos apie parduodamą daiktą nebuvo atsitiktiniai ir kad dėl tokios informacijos neatskleidimo yra agentės kaltė. Byloje nustatyta, kad šiuo atveju pagal įstatymą sandoriui būtina informacija, t. y. pardavėjo deklaracija apie parduodamo daikto areštus ir įkeitimus, nebuvo įrašyta į agentės parengtą Preliminariosios sutarties projektą, nors tokia informacija yra tipinė tokios sutarties sąlyga ir ją nurodyti yra privaloma tiek pagal agento veiklos standartus, tiek pagal įstatymą.
26. Teisėjų kolegija atkreipė dėmesį, kad pirkėjo sutikimas pirkti suvaržytus daiktus nepreziumuojamas ir turi būti pateiktas po to, kai pardavėjas pirkėją tinkamai informavo apie areštą ar hipoteką. Šiuo atveju nekilnojamojo turto pardavimo agentė atsakovė I. K., kaip savo srities profesionalė, šią aplinkybę turėjo žinoti ir taip pat turėjo suprasti teises pasekmes, jei ji tarpininkaus sudarant Preliminariąją sutartį, šalims nesusitarus dėl esminių sutarties sąlygų. Agentė nesilaikė profesinės veiklos standarto, reikalaujančio, jog agentas privalo stengtis, kad pirkėjas ir pardavėjas susitartų dėl klausimų, kurie turi būti išspręsti atliekant sandorį. Apeliacinės instancijos teismas vertino, kad ieškovė šioje situacijoje elgėsi pagrįstai, t. y. iš agentės elgesio ji turėjo pagrįstai manyti, jog agentė disponuoja visa reikiama informacija, būtina sandoriui sudaryti, ir kad elgdamasi pagal šiai profesinei veiklai taikomus standartus šia informacija pasidalijo.
27. Teisėjų kolegijos vertinimu, pagal Preliminariąją sutartį pardavėjai sumokėtas 5000 Eur avansas yra ieškovės patirta žala, kurią ji patyrė dėl nekilnojamojo turto agentės neteisėtų veiksmų. Nekilnojamojo turto agentės neteisėta veika – informacijos neatskleidimas – šiuo atveju yra pakankama žalos atsiradimo priežastis, nes be šios informacijos negalėjo būti sudarytas sandoris, o tokiu atveju ieškovė nebūtų sumokėjusi ir avanso.
28. Atsižvelgdamas į kasacinio teismo išaiškinimus dėl objektyvaus bendrininkavimo ir byloje nustatytą nekilnojamojo turto agento veikos neteisėtumą, apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad ieškovė patyrė žalą ne tik dėl to, jog pardavėja neįvykdė Preliminariosios sutarties, bet ir dėl to, kad nekilnojamojo turto agentė suklaidino ieškovę apie pirkimo–pardavimo sutarties sudarymui reikšmingas aplinkybes. Kiekviena iš šių priežasčių šiuo atveju sudaro savarankišką faktinį priežastinį ryšį, dėl kurio atsakovėms kyla solidarioji atsakomybė pagal [CK 6.6 straipsnio 3 dalį](#) kaip asmenims, bendrai padariusiems žalą. Teisėjų kolegija vertino, kad yra įrodytas ir teisinis priežastinis ryšys. Bylos aplinkybės yra pakankamos konstatuoti, kad atsakovė I. K. disponavo reikiama informacija ir galėjo protingai numanyti žalingų pasekmių atsiradimą dėl šios informacijos neatskleidimo.
29. Atsižvelgdama į nurodytas aplinkybes, teisėjų kolegija, priešingai nei pirmosios instancijos teismas, nusprendė, jog yra pagrindas taikyti solidarią nekilnojamojo turto agentės atsakomybę kartu su pardavėjos atsakomybe dėl ieškovės sumokėto 5000 Eur avanso (sutarties rezervavimo mokesčio) grąžinimo.
30. Teisėjų kolegija nusprendė, kad abi atsakovės, t. y. UAB „Capital Team“ ir I. K., ieškovės atžvilgiu veikė kaip vienas subjektas – nekilnojamojo turto agentas. Šios atsakovės yra susijusios 2017 m. liepos 1 d. bendradarbiavimo sutartimi, kuri apibrėžia jų tarpusavio teises ir pareigas. Bendradarbiavimo sutarties III dalies 2 punkte nustatyta, kad „Sutartis nesukuria darbo teisinių santykių tarp UAB „Capital Team“ ir pardavimo atstovo <...>. Sutarties šalys veikia lygiavertės partnerystės pagrindais. Tarp šalių nėra jokių subordinacijos santykių.“ Tačiau nors atsakovės susitarė dėl tarpusavio kaip dviejų nepriklausomų ūkio subjektų bendradarbiavimo sąlygų, teismo vertinimu, pagal Bendradarbiavimo sutartį atsakovė UAB „Capital Team“ yra prisiėmusi plačius įgaliojimus duoti nurodymus ir vadovauti pardavimo atstovės veiklai, įskaitant suteikti biurą su biuro administratoriaus paslaugomis, prieigą prie „Capital“ sistemos duomenų bazės, teikti įvairius „Capital“ grupės patvirtintus mokymus, konsultacijas pardavimo atstovei dėl jos veiklos ar paslaugų kokybės atitikties „Capital“ prekių ženklui ar šiam ženklui keliamiems kokybės reikalavimams.
31. Teisėjų kolegija, vertindama Bendradarbiavimo sutarties nuostatas, taip pat nustatė, kad ir pardavimo atstovė yra prisiėmusi įsipareigojimus, kurie patvirtina pavaldumą samdančiai įmonei, t. y. pardavimo atstovė šia sutartimi yra įsipareigojusi, atstovaudama UAB „Capital Team“ bei „Capital“ prekių ženklui, santykiuose su trečiaisiais asmenimis pildyti informacijos suteikimo aktus, įkelti informaciją apie objektą „Capital“ duomenų bazėje, informuoti UAB „Capital Team“ apie paaiškėjusias naujas aplinkybes, susijusias su sandorio vykdymu, UAB „Capital Team“ pareikalavus ir siekiant įsitikinti, kad pardavimo atstovė tinkamai vykdo šia sutartimi prisiimtus įsipareigojimus, leisti UAB „Capital Team“ patikrinti įrašus apie atliktas procedūras ir suteiktas paslaugas bei visą kitą finansinio ir nefinansinio pobūdžio informaciją, susijusią su pardavimo atstovės pagal šią sutartį veikla. Be to, pardavimo atstovė yra įsipareigojusi nekonкуруoti, nesudaryti bendradarbiavimo sutarčių su kitomis nekilnojamojo turto agentėmis ir jose nedirbti.
32. Remdamasi aptartomis Bendradarbiavimo sutarties nuostatomis, teisėjų kolegija padarė išvadą, kad atsakovės I. K. ir UAB „Capital Team“ buvo susijusios santykiais, atitinkančiais darbo santykius, t. y. santykiais, turinčiais pavaldumo ir vadovavimo požymių. Dėl tos priežasties ieškovė pagal [CK 6.264 straipsnio](#) nuostatas negali nukreipti savo reikalavimų darbuotojui, o tinkamu atsakovu už darbuotojo padarytą žalą yra laikomas darbuotoją samdantis asmuo, šiuo atveju atsakovė UAB „Capital Team“. Taigi, teisėjų kolegija tenkino ieškovės reikalavinį priteisti iš atsakovės UAB „Capital Team“ 5000 Eur nuostolių atlyginimą ir 5 proc. procesines palūkanas, nustatant, kad ši prievolė yra solidarioji su Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu ieškovei iš atsakovės E. M. priteista 5000 Eur skola ir procesinėmis palūkanomis.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

33. Kasaciniu skundu atsakovė UAB „Capital Team“ prašo:

33.1. panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų 2022 m. vasario 22 d. nutarties:

33.1.1. dalį, kuria ieškovei priteista iš atsakovės UAB „Capital Team“ 5000 Eur nuostolių atlyginimo ir 5 proc. dydžio metinių palūkanų, skaičiuojamų nuo priteistos sumos nuo 2018 m. gegužės 4 d. iki teismo sprendimo visiškai įvykdymo, nustatant, kad ši atsakovės prievolė yra solidarioji su Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu ieškovei iš atsakovės E. M. priteistu 5000 Eur skolos atlyginimu ir procesinėmis palūkanomis;

33.1.2. dalį, kuria panaikinta Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 26 d. papildomo sprendimo dalis dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo atsakovėms UAB „Capital Team“ ir I. K., ir iš atsakovės UAB „Capital Team“ ieškovei priteistas 281 Eur ir 153 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose, atlyginimas bei 13,40 Eur procesinių dokumentų įteikimo išlaidų atlyginimas Lietuvos valstybei, ir

- 33.2. priimti naują sprendimą;
- 33.2.1. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 26 d. sprendimą ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 26 d. papildomą sprendimą palikti nepakeistus;
- 33.2.2. ieškovės prašymus dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo atmesti ir priteisti iš ieškovės atsakovei UAB „Capital Team“ jos apeliacinės instancijos teisme patirtų 1651,65 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą;
- 33.2.3. priteisti iš ieškovės 7390,15 Eur kompensaciją visų sumų, kurias atsakovė UAB „Capital Team“ sumokėjo ieškovei vykdydama skundžiamą įsiteisėjusią Vilniaus apygardos teismo nutartį (priteistą žalą bei bylinėjimosi išlaidų atlyginimą);
- 33.3. priteisti iš ieškovės bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 33.4. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai prilygino atsakovių UAB „Capital Team“ ir I. K. santykius pagal Bendradarbiavimo sutartį darbo teisiniais santykiams ir nusprendė, kad atsakovė UAB „Capital Team“ yra atsakinga už atsakovės I. K. veiksmus pagal [CK 6.264](#) straipsnį. Teismas, konstatuodamas, jog tarp šių atsakovių susiklostė pavaldumo ir vadovavimo santykiai, prilygintini darbo santykiams, netinkamai vertino Bendradarbiavimo sutarties turinį, paneigė Bendradarbiavimo sutartyje aiškiai išreikštą šalių valią bei tikruosius jų ketinimus dėl sudaromo sandorio, netinkamai taikė [CK 6.193–6.195](#) straipsniuose įtvirtintas sutarčių aiškinimo taisykles, pažeidė [CK 6.156](#) straipsnyje įtvirtintą sutarties laisvės principą:
- 33.4.1. atsakovių sudarytoje Bendradarbiavimo sutartyje yra specifiskai nurodyta, kad šalys veikia savarankiškai, nėra viena kitai pavaldžios ir kiekviena asmeniškai atsako už savo veiksmus, šios Bendradarbiavimo sutarties nuostatos nebuvo pripažintos negaliojančiomis. Šalys aiškiai ir vienareikšmiškai išreiškė savo valią bei tikruosius ketinimus dėl sukuriama teisinio santykio pobūdžio;
- 33.4.2. Bendradarbiavimo sutarties nuostatos neįtvirtina atsakovės UAB „Capital Team“ teisės kontroliuoti atsakovės I. K. veiklą, o šiai nenustato pareigos atsiskaitinėti. Bendradarbiavimo sutartis nustato šalių bendro veikimo sąlygas ir informacijos keitimąsi siekiant bendro tikslo;
- 33.4.3. atsakovė UAB „Capital Team“ Bendradarbiavimo sutarties pagrindu nesuteikė atsakovei I. K. darbo vietos (o tai yra būtinoji darbo santykių sąlyga), tik nustatė galimybę už papildomą užmokestį naudotis tam specialiai skirtomis biuro patalponėmis;
- 33.4.4. Bendradarbiavimo sutartis nenustatė jokios vidinės elgesio tvarkos, kurios atsakovė I. K. turėtų laikytis (o tai būtų būtinoji darbo santykių sąlyga);
- 33.4.5. atsakovė UAB „Capital Team“ Bendradarbiavimo sutarties pagrindu su atsakove I. K. atsiskaitydavo tik pagal veiklos rezultatus, o ne už darbą pagal sutartį ar už atitinkamą periodą (valandinė ar mėnesinė alga);
- 33.4.6. bylos nagrinėjimo metu nenustatyta, kad atsakovė UAB „Capital Team“ būtų žinojusi aplinkybes apie atsakovės E. M. nekilnojamojo turto apsunkinimus, kad būtų dalyvavusi atsakovei E. M. ir ieškovei sudarant Preliminariąją sutartį, gavusi iš atsakovės I. K. informaciją, susijusią su atsakovės E. M. turto pirkėjų paieškos ar pardavimo eiga.
- 33.5. Apeliacinės instancijos teismo išvados dėl neva atsakoves UAB „Capital Team“ ir I. K. siejusių darbo teisinių santykių pagal Bendradarbiavimo sutartį prieštarauja Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimams analogiško pobūdžio bylose dėl nekilnojamojo turto agentūros ir brokerio teisinių santykių kvalifikavimo. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra konstatavęs, kad tarp tokių asmenų susiklostantys santykiai nelaikytini darbo teisiniais santykiais (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. gruodžio 20 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A438-1668/2010).
- 33.6. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė civilinės atsakomybės būtinąsias sąlygas reglamentuojančias teisės normas, nes nepagrįstai ieškovės atsakovei E. M. sumokėtą avansą pagal Preliminariąją sutartį prilygino ieškovės patirtai žalai ir taikė deliktinę atsakomybę atsakovei UAB „Capital Team“, nenustatęs žalos fakto ir netinkamai nustatęs priežastinį ryšį. Ieškovės sumokėtas avansas laikytinas atsakovės E. M. skola ieškovei ar nepagrįstu praturtėjimu ir yra priteistas iš atsakovės E. M. įsiteisėjusiu teismo sprendimu. Ieškovės reikalavimas pagal sutartį kontrahentui sumokėtą avansą priteisti iš su sutarties vykdymu niekaip nesusijusių trečiųjų asmenų yra akivaizdžiai nepagrįstas ir laikytinas netinkamu teisės į teisminę gynybą įgyvendinimu. Ieškovė neįrodė (ir net neįrodinėjo), kad ji būtų patyrusi kokią nors kitą žalą, dėl kurios atlyginimo galėtų būti reikiami reikalavimai atsakovei I. K. ar atsakovei UAB „Capital Team“. Teismas neatskyrė Preliminariosios sutarties sudarymo pasekmių nuo Preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmių ir atitinkamai nenustatė dėl kiekvieno iš šių veiksmų kaltų asmenų, todėl netinkamai nustatė priežastinį ryšį. Ieškovės prašoma atlyginti žalą kilo ne dėl Preliminariosios sutarties sudarymo, o dėl Preliminariosios sutarties netinkamo vykdymo. Atsakovė UAB „Capital Team“ vykdant Preliminariąją sutartį niekaip nedalyvavo ir negali būti atsakinga dėl tokio vykdymo tinkamumo ar netinkamumo.
- 33.7. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė proceso ir materialiosios teisės normas, reglamentuojančias procesinių palūkanų priteisimą ([CPK 137](#) straipsnis, [CK 6.37](#), [6.210](#) straipsniai), nes nepagrįstai iš atsakovės UAB „Capital Team“ priteisė procesines palūkanas už 616 dienų laikotarpį nuo 2018 m. gegužės 4 d. iki 2020 m. sausio 10 d., kai ši atsakovė dar civilinėje byloje nedalyvavo ir jai ieškovė nebuvo pareikšusi jokių reikalavimų. Atsakovė UAB „Capital Team“ į šios bylos nagrinėjimą įtraukta kaip trečiasis asmuo, nepareikšiantis savarankiškų reikalavimų. 2019 m. gruodžio 3 d., jai reikalavimus šioje civilinėje byloje pirmą kartą ieškovė pareikšė tik 2019 m. gruodžio 29 d. į bylą pateiktu patikslintu ieškiniu. Pagal kasacinio teismo praktiką procesinės palūkanos iš atsakovo gali būti priteisiamos tik už laikotarpį nuo teismo rezolucijos priimti atsakovui pareikštą ieškinį dienos iki teismo sprendimo įvykdymo dienos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-283/2012](#)). Ieškovės pareikštas patikslintas ieškinys atsakovei UAB „Capital Team“ pirmosios instancijos teismo teisėjo rezolucija buvo priimtas nagrinėti 2020 m. sausio 10 d., todėl būtent ši data laikytina bylos iškėlimo momentu atsakovės UAB „Capital Team“ atžvilgiu.
34. Ieškovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo skundą atmesti ir Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 22 d. nutartį palikti nepakeistą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 34.1. Apeliacinės instancijos teismas, išnagrinėjęs tarp šalių kilusį ginčą antrą kartą pagal patikslintą ieškovės ieškinį, įvertinęs šalių pateiktus įrodymus, įskaitant Bendradarbiavimo sutarties sąlygas, išsamiai argumentavo ir pagrindė, kad atsakovės I. K. su UAB „Capital Team“ buvo susijusios santykiais, atitinkančiais darbo santykius.
- 34.2. Atsakovė kasaciniame skunde remiasi teismų praktika, kuri šiuo atveju neaktuali. Kasaciniame skunde nurodyti Vilniaus apygardos administracinio teismo 2011 m. sausio 27 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-784-365/2011 ir 2017 m. kovo 17 d. sprendimas administracinėje byloje [Nr. I-1301-189/2017](#), tačiau šiose bylose buvo nagrinėti ne civiliniai, o administraciniai – mokestiniai ginčai, be to, kasaciniame skunde klaidingai nurodoma, kad šie sprendimai priimti Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo. Taip pat ieškovė nepagrįstai remiasi kasacinio teismo praktika civilinėse bylose Nr. 3K-3-264/2002 (dėl įpareigojimo sudaryti darbo sutartį), [Nr. 3K-3-40/2011](#) (dėl skolos ir palūkanų priteisimo), Nr. 3K-3-95/2001 (dėl santuokoje įgyto turto padalijimo), [Nr. 3K-3-114/2011](#) (dėl darbuotojo nusikalstama veika tretiesiems asmenims padarytos neturtinės žalos atlyginimo), tačiau nurodytų bylų faktinės aplinkybės, ginčo dalykas visiškai skiriasi nuo šios bylos.

- 34.3. Kasaciniame skunde nurodytas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2010 m. gruodžio 20 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A438-1668/2010 ginčo bylai taip pat yra neaktualus, nes administracinėje byloje buvo sprendžiamas mokestinis ginčas dėl Mokestinių ginčų komisijos sprendimo pagrįstumo pagal Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatytas įrodinėjimo taisykles, o ne pagal [CK](#) įtvirtintas sutarčių aiškinimo taisykles.
- 34.4. Atsakovės UAB „Capital Team“ nenuosekli pozicija, kai ji 2019 m. gruodžio 20 d. atsiliepime teigė, kad kartu su atsakove I. K. veikė komercinės partnerystės, t. y. jungtinės veiklos, pagrindais, o vėliau 2022 m. vasario 21 d. teismui pateiktuose paaiškinimuose nurodė priešingai, patvirtina, jog pati atsakovė negali nuspręsti, kaip turi būti kvalifikuojami jos santykiai su atsakove I. K.. Šiuo atveju egzistuoja net keli atsakovių solidariosios atsakomybės pagrindai: prievolė, susijusi su (profesinių) paslaugų teikimu, jungtine veikla, kelių asmenų veiksmais padarytos žalos atlyginimu. Akivaizdu, kad byloje atsakovės UAB „Capital Team“ ir I. K. turėtų atsakyti bendrai (solidariai) kartu su atsakove E. M. ir tokia atsakovių solidarioji atsakomybė yra preziumuojama įstatymo ([CK 6.975 straipsnio](#) 3 dalis). Be to, pagal [CK 6.6 straipsnio](#) 3 dalį, solidarioji skolininkų pareiga preziumuojama, jeigu prievolė susijusi su paslaugų teikimu, jungtine veikla arba kelių asmenų veiksmais padarytos žalos atlyginimu. Todėl net ir tuo atveju, jei atsakovės UAB „Capital Team“ ir I. K. būtų veikusios komercinės partnerystės pagrindais (jei kasacinis teismas taip nuspręstų), atsakovių solidarioji civilinė atsakomybė ieškovei turėtų būti taikoma, tik kitu pagrindu.
- 34.5. Kasacinio skundo argumentai, kad apeliacinės instancijos teismas nenustatė žalos fakto ir priežastinio ryšio, prieštarauja teismo nutartyje nustatytoms aplinkybėms bei bylos medžiagai. Byloje buvo keliamas atsakovės E. M. sutartinės, o atsakovių UAB „Capital Team“ ir I. K. – deliktinės atsakomybės klausimas dėl padarytos žalos (nuostolių), pasireiškusios ieškovės atsakovei E. M. sumokėto ir negrąžinto avanso forma, atlyginimo. Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į nustatytas aplinkybes, į nustatytą nekilnojamojo turto agento veikos neteisėtumą, vadovaudamasis kasacinio teismo 2018 m. spalio 30 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e3K-7-143-684/2018](#) pateiktais išaiškinimais dėl objektyvaus bendrininkavimo, pagrįstai ir argumentuotai nustatė, kad ieškovė patyrė žalą, ir nustatė priežastinį ryšį tarp atsakovių neteisėtų veiksmų ir žalos. Tuo tarpu atsakovės UAB „Capital Team“ ir I. K. nepaneigė ir neįrodė nesant civilinės atsakomybės sąlygų.
- 34.6. Kasacinio skundo argumentai dėl neva neteisėto procesinių palūkanų priteisimo yra nepagrįsti. Pagal kasacinio teismo išaiškinimus procesinės palūkanos yra kompensacinės palūkanos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2011 m. gruodžio 29 d. nutarimas civilinėje byloje [Nr. 3K-P-537/2011](#)). Teisė pasirinkti, už kurį laikotarpį reikalauti kompensacinių palūkanų, priklauso ne nuo skolininko (atsakovės), o nuo kreditoriaus (ieškovės) valios. Tokios teisės gyvendinimas sietinas visų pirma ne su skolininko įstojimo į civilinį procesą momentu, o su kreditoriaus (ieškovės) teisės reikalauti nuostolių atlyginimo atsiradimo momentu. Ieškovė pasirinko iš atsakovių reikalauti kompensacinių palūkanų ne nuo žalos padarymo momento ([CK 6.288 straipsnio](#) 1 dalis), o nuo bylos iškėlimo teisme. Be to, procesinės palūkanos (išvestinė prievolė) iš atsakovės UAB „Capital Team“ priteisiamos tuo pačiu pagrindu kaip ir pagrindinė prievolė – remiantis jos solidariąja atsakomybe su atsakove E. M., todėl procesinių palūkanų dydis yra lygus dydžiui procesinių palūkanų, kurios yra priteisiamos iš atsakovės E. M..

35. Kitų atsiliepimų į atsakovės UAB „Capital Team“ kasacinį skundą įstatymų nustatyta tvarka negauta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl nagrinėjamoje byloje teismų nustatytų aplinkybių bei atsakovėms I. K. ir UAB „Capital Team“ pareikšto ieškinio esmės ir pagrindo

36. Nagrinėjamoje byloje teismų nustatyta, kad 2018 m. sausio 31 d. ieškovė ir atsakovė E. M. sudarė preliminarąją buto pirkimo–pardavimo sutartį, kuria pardavėja E. M. įsipareigojo iki 2018 m. kovo 31 d. sudaryti ir pasirašyti pagrindinę notarinę pirkimo–pardavimo sutartį ir perduoti butą, esantį (duomenys neskelbtini). Pagal Preliminariosios sutarties 3.1 punktą ieškovė įsipareigojo sumokėti pardavėjai 5000 Eur grynaisiais pinigais, šis rezervavimo mokestis sudarant pagrindinę notarinę turto pirkimo–pardavimo sutartį įskaitomas į bendrą turto kainą. Pagal Preliminariosios sutarties 7 punktą, jeigu pagrindinė notarinė turto pirkimo–pardavimo sutartis iki 2018 m. kovo 31 d. nesudaroma dėl pardavėjos kaltės ir ši sutartis pasibaigia, pardavėja įsipareigojo pagal pirmąjį ieškovės pareikalavimą nedelsdama, bet ne vėliau kaip per penkias kalendorines darbo dienas nuo ieškovės pareikalavimo grąžinti ieškovei gautą 5000 Eur rezervavimo mokestį bei sumokėti 5000 Eur netesybas. Pagal Preliminariąją sutartį ieškovė perdavė 5000 Eur rezervavimo mokestį atsakovei E. M. grynaisiais pinigais, o ši šias lėšas priėmė.
37. Nagrinėjamoje byloje pareikštu pradiniu ieškiniu ieškovė prašė priteisti iš atsakovių E. M. bei I. K. solidariai 5000 Eur žalos atlyginimo, o iš atsakovės E. M. – 5000 Eur sutartinių netesybų. Ieškinyje ieškovė nurodė, kad nors ji savo sutartinius įsipareigojimus pardavėjai atsakovei E. M. įvykdė tinkamai, avansą pagal Preliminariąją sutartį jai sumokėjo, tačiau atsakovė sudaryti pagrindinę buto pirkimo–pardavimo sutartį atsakė, kadangi atsakovė pažeidė Preliminariąją sutartį ir negrąžino sumokėto avanso, jai kyla sutartinė civilinė atsakomybė: ji privalo atlyginti ieškovei padarytus nuostolius, grąžindama pagal Preliminariąją sutartį sumokėtą 5000 Eur sumą. Ieškinyje taip pat nurodyta, kad solidarioji atsakovė I. K., veikdama pagal su atsakove E. M. sudarytą tarpininkavimo paslaugų sutartį, nuslėpė informaciją apie parduodamam butui taikomus suvaržymus, šios reikšmingos informacijos neatskleidė, dalyvaudama ikisutartiniuose santykiuose elgėsi nesąžiningai, vykdydama profesinę veiklą, elgėsi nerūpestingai, todėl solidariai su pardavėja E. M. ji privalo atsakyti už ieškovei padarytus nuostolius.
38. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. sausio 14 d. sprendimu konstatavo, jog pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta išimtinai dėl atsakovės E. M. kaltės, kuri su ieškove elgėsi nesąžiningai, todėl priteisė ieškovei iš atsakovės E. M. sumokėtą pinigų sumą (5000 Eur) ir sutartines netesybas pagal Preliminariosios sutarties 7 punktą (5000 Eur), kaip minimalius nuostolius.
39. Patikslinusi ieškinį nagrinėjamoje byloje, ieškovė prašė priteisti solidariai iš atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ (solidariai su atsakove E. M.) 5000 Eur žalos atlyginimo. Ieškinyje ieškovė nurodė, kad atsakovė E. M. pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį sudaryti atsisakė, pagal sutartį sumokėtų lėšų negrąžino, todėl ji privalo visiškai atlyginti ieškovei padarytus nuostolius, grąžindama pagal sutartį sumokėtą 5000 Eur sumą. Ieškinyje taip pat nurodoma, kad atsakovės I. K. ir UAB „Capital Team“ tarp ieškovės ir atsakovės (E. M.) susiklosčiusiuose santykiuose veikė sutartiniais pagrindais pagal sudarytą tarpininkavimo paslaugų sutartį, visos atsakovės su ieškove elgėsi nesąžiningai ir neatskleidė informacijos apie parduodamam turtui taikomus suvaržymus. Atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ deliktinę atsakomybę ieškovė kildina iš jų veiksmų, teikiant paslaugas

pagal tarpininkavimo paslaugų sutartį, ir teigia, kad atsakovių solidarioji atsakomybė preziumuojama vadovaujantis [CK 6.279 straipsnio 1 dalimi](#).

40. Taigi ieškovė jai padaryta žala (nuostoliais), kurios atlyginimą ji prašo priteisti iš atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ solidariai su atsakove E. M., laiko šiai atsakovei pagal preliminarąją sutartį sumokėtą 5000 Eur sumą, minėtoje sutartyje įvardijamą rezervavimo mokesčiu, kuris, sudarant pagrindinę notarinę pirkimo–pardavimo sutartį, turėjo būti įskaitomas į turto kainą ir kuris Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu (įsiteisėjusia jo dalimi) ieškovei priteistas iš atsakovės E. M..

Dėl preliminariosios sutarties esmės ir jos neįvykdymo (pagrindinės sutarties nesudarymo) teisinių pasekmių

41. [CK 6.165 straipsnio](#), reglamentuojančio preliminarąją sutartį, 1 dalyje nustatyta, kad preliminarąja sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Jeigu preliminarąją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (4 dalis). Jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (5 dalis).
42. Kasacinio teismo praktikoje, aiškinant materialiosios teisės normas, reglamentuojančias preliminariosios sutarties institutą, yra konstatuota, kad vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų yra tas, kad jos negalima reikalauti įvykdyti natūra, tačiau jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-226-695/2017](#), 15 punktas; 2021 m. balandžio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-75-378/2021](#), 3 punktas).
43. Jeigu ikisutartinuose santykiuose sumokamas avansas, tai [CK](#) nedraudžia susitarti, kad avanso suma būtų naudojama kaip netesybos. Tokia sutarties nuostata yra pagrindas civilinėms teisėms ir pareigoms atsirasti ([CK 1.136 straipsnio 1 dalis](#)), nes neprieštarauja įstatymams. Avansas yra mokėjimas, kuris atliekamas būsimų mokėjimų vykdant pagrindinę sutartį sąskaita. Pagal [CK 6.309 straipsnio 2](#) dalį pinigų sumos sumokėjimas parduoti daiktą įsipareigojusiam asmeniui pripažįstamas dalies kainos sumokėjimu (avansu). Jis vykdo mokėjimo paskirtį, bet šia paskirtimi gali būti naudojamas, jeigu ateityje atsiranda mokėjimo prievolė. Jeigu ateityje mokėjimo prievolė neatsiranda, nes, pvz., pagrindinė sutartis nesudaroma, tai nėra pagrindo sumokėtą avansą naudoti pagal mokėjimo paskirtį. Tai savaime nereikia, kad avansu sumokėti pinigai turi būti grąžinti. Reikia įvertinti, ar avansu sumokėti pinigai nebuvo šalių susitarimu ar kitu pagrindu numatyti panaudoti pagal kitą paskirtį, pavyzdžiui, kaip netesybos prievolės įvykdymui užtikrinti. Nuostatos dėl avanso mokėjimo gali būti įtrauktos į preliminarąją sutartį, nes ji susijusi su būsimu pagrindinės sutarties sudarymu ateityje, o pagal pagrindinę sutartį gali būti vykdomi mokėjimai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-209-695/2018](#), 26 punktas).
44. Avansą arba preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti pinigų sumą sumokėjusi šalis turi teisę reikalauti grąžinti juos visais atvejais, išskyrus tuos, kai iš preliminariosios sutarties turinio galima daryti išvadą apie šios sutarties šalių susitarimą dėl atsakomybės už šioje sutartyje nustatytų įsipareigojimų nevykdymą netesybų forma. Tokią sankciją sutartyje nustatčius, reikalavimas grąžinti tokias pinigų sumas negali būti tenkinamas ta apimtimi, kiek jis įskaitomas priešpriešiniu vienušiu reikalavimu taikyti netesybas ([CK 6.130 straipsnio 1 dalis](#)) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-22-219/2015](#); 2021 m. balandžio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-75-378/2021](#), 6 punktas).
45. [CK 6.249 straipsnio](#), apibrėžiančio žalą ir nuostolius, 1 dalyje nustatyta, kad žala yra asmens turto netekimas arba sužalojimas, turėtos išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), taip pat negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų; piniginė žalos išraiška yra nuostoliai.
46. Pagal nagrinėjamoje byloje aptariamą Preliminariosios sutarties 3.1 ir 7 punktų turinį, ieškovės (pirkėjos) avansu sumokėti pinigai buvo nustatyti kaip mokėjimas, atliekamas būsimų mokėjimų vykdant pagrindinę sutartį sąskaita (rezervavimo mokesčiai), kurio grąžinimas nustatytas tuo atveju, jei pagrindinė sutartis nesudaroma dėl pardavėjo kaltės. Nesudarius pagrindinės sutarties, neatsirado ir mokėjimo prievolė, todėl neatsirado pagrindas sumokėtą avansą naudoti pagal mokėjimo paskirtį bei atsirado pardavėjos prievolė jai sumokėtą avansą grąžinti pirkėjai. Ši suma ieškovei (pirkėjai) ir buvo priteista iš atsakovės E. M. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu (įsiteisėjusia jo dalimi). Nors šiame sprendime ieškovei (pirkėjai) grąžintina pinigų suma įvardijama kaip žala, tačiau ši aplinkybė avanso (Preliminariojoje sutartyje vadinamo rezervavimo mokesčiu) tikrosios paskirties nekeičia: sprendime teismas taip pat nurodė, jog konstatavus, kad Preliminariąją sutartį nebuvo įvykdyta dėl atsakovės E. M. kaltės, šiai atsakovei taikytina Preliminariosios sutarties 7 punkte nustatyta atsakomybė – pareiga grąžinti ieškovei jos sumokėtą pinigų sumą. Tai iš esmės ir reiškia, kad, neatsiradus pagrindui sumokėtą avansą naudoti pagal mokėjimo paskirtį (mokėjimo prievolei vykdyti), atsirado pardavėjos prievolė jai sumokėtą avansą grąžinti pirkėjai.
47. Pažymėtina ir tai, kad, pagal Preliminariosios sutarties 6 punktą, avansu (rezervavimo mokesčiu) sumokėtai pinigų sumai netesybų paskirtis buvo nustatyta tuo atveju, jei pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis nesudaroma dėl pirkėjo kaltės: tokiu atveju sumokėtas 5000 Eur rezervavimo mokeskis lieka pardavėjui kaip bauda, kurios dydis atitinka iš anksto abiejų šalių įvertintus minimalius pardavėjo nuostolius dėl to, kad nebuvo sudaryta pagrindinė notarinė pirkimo–pardavimo sutartis. Nustačius, kad pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis nesudaryta dėl pardavėjo kaltės, avansas (rezervavimo mokeskis) neatlieka nei mokėjimo, nei netesybų funkcijos, todėl išnyksta pardavėjo teisė jį disponuoti.
48. Minėta, kad Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. sausio 14 d. sprendimu (įsiteisėjusia jo dalimi) ieškovei iš atsakovės E. M. priteisė tiek sumokėtą pinigų sumą (5000 Eur), tiek ir sutartines netesybas pagal Preliminariosios sutarties 7 punktą (5000 Eur), kaip minimalius nuostolius. Taigi, atsakovė ne tik įpareigota grąžinti avansu sumokėtą būsimų mokėjimų, vykdant pagrindinę sutartį, sąskaita pinigų sumą, bet jai taikyta ir sutartinė civilinė atsakomybė, pažeidus preliminarąją sutartimi prisiimtus įsipareigojimus, priteistos netesybos pagal sutartį, kurios yra sutartimi iš anksto nustatyti būsimi minimalūs nuostoliai, pažeidus šią sutartį.
49. Išdėstytų argumentų pagrindu teisėjų kolegija konstatuoja, kad šioje byloje ieškovės prašoma priteisti pinigų sumą, jos sumokėta atsakovei E. M. (pardavėjai) pagal Preliminariąją sutartį, yra avansas, atliktas būsimų mokėjimų vykdant pagrindinę sutartį sąskaita, kuris, neatsiradus mokėjimo prievolei (nesudarius pagrindinės sutarties) ir nesant pagrindo jį naudoti pagal mokėjimo paskirtį, turi būti grąžinamas ją sumokėjusiai ieškovei, bet ši pinigų suma negali būti pripažįstama žala (nuostoliais), kaip tai apibrėžiama [CK 6.249 straipsnio 1 dalyje](#).

Dėl civilinės atsakomybės taikymo sąlygų

50. Minėta, kad atsakovėms I. K. ir UAB „Capital Team“ ieškovė prašo taikyti deliktinę atsakomybę, kurią kildina iš jų veiksmų, teikiant paslaugas pagal tarpininkavimo paslaugų sutartį, ir teigia, kad atsakovių solidarioji atsakomybė preziumuojama vadovaujantis [CK 6.279 straipsnio 1 dalimi](#).
51. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad deliktinė civilinė atsakomybė yra turtinė prievolė, atsirandanti dėl žalos padarymo neįvykdžius įstatymuose nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atlikus veiksmus, kuriuos įstatymai draudžia atlikti, arba pažeidus bendro

pobūdžio pareigas elgtis atidžiai ir rūpestingai ([CK 6.245 straipsnio](#) 4 dalis, 6.246 straipsnis). Prievolė atlyginti turtinę ir (ar) neturtinę žalą atsakovui kyla konstatavus, kad yra visos deliktinės atsakomybės sąlygos, būtinos tokiai prievolei atsirasti, t. y.: 1) jis neįvykdė įstatymuose nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atliko veiksmus, kuriuos įstatymai draudžia atlikti, arba pažeidė bendro pobūdžio pareigas elgtis atidžiai ir rūpestingai, 2) yra padaryta turtinė ir (ar) neturtinė žala; 3) yra priežastinis ryšys tarp neteisėtos veikos ir kilusių neigiamų padarinių – žalos; 4) žalą padaręs asmuo yra kaltas (išskyrus įstatymuose nustatytas išimtis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugsėjo 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-351/2011](#)). Taigi, deliktinės civilinės atsakomybės taikymui būtina nustatyti visas šias civilinės atsakomybės taikymo sąlygas, įskaitant ir pačios žalos padarymo faktą bei jos dydį.

52. Kasacinio teismo praktikoje, sprendžiant dėl preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmių, neabejotinai pripažįstama nukentėjusios šalies teisė ginti tikrumo interesą ir reikalauti iš nesąžiningos šalies dalyvavimo ikisutartiniuose santykiuose ir pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį realiai patirtų išlaidų, kitaip tariant, derybų išlaidų atlyginimo (pvz., kelionės išlaidų, advokato honoraro, dokumentų parengimo išlaidų ir pan.). Tam tikrais ikisutartinių prievolių pažeidimo atvejais gali būti pagrindas spręsti ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet ir dėl prarastos galimybės piniginės vertės, pagrįstos realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtynomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, atlyginimo priteisimo nukentėjusiai sąžiningai preliminariosios sutarties šaliai. Ikisutartinių prievolių pažeidimo atveju taip pat galimos tokios faktinės ir teisinės situacijos, kai teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai reikalauja, kad nukentėjusiai sąžiningai ikisutartinių santykių šaliai būtų kompensuotos ne tik tiesioginės derybose dėl sutarties sudarymo turėtos išlaidos, bet ir prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė, kurios realumą ši šalis sugebėtų pagrįsti. Sprendžiant dėl nukentėjusios ikisutartinių santykių šalies teisės reikalauti piniginio atlyginimo už prarastą galimybę, esminę reikšmę turėtų šalies, atsisakančios sudaryti pagrindinę sutartį, veiksmai sąžiningumo požiūriu: jei derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tai ji, kaip nesąžininga šalis, privalėtų atlyginti kitai šaliai nuostolius už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą – ne tik derybų metu turėtas išlaidas, bet ir prarastos galimybės piniginę vertę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 36–37 punktai ir juose nurodyta kasacinio teismo praktika).
53. Kasacinis teismas taip pat yra pripažinęs ir nesąžiningos šalies gautos naudos priteisimo nukentėjusiai šaliai galimybę. Kai nesąžininga ikisutartinių santykių šalis iš savo neteisėto elgesio gauna naudos, sąžininga šių santykių šalis galėtų reikalauti pripažinti šią naudą jos nuostoliais, nes faktiškai nesąžiningos šalies gauta nauda ir yra sąžiningos šalies patirti nuostoliai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-188-1075/2022](#), 38 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
54. Minėta, kad nagrinėjamoje byloje pareikštu ieškiniu ieškovė kaip žalą, jos patirtą dėl atsakovės E. M. kaltės nesudarius pagrindinės notarinės buto pirkimo–pardavimo sutarties, iš atsakovių I. K. ir UAB „Capital Team“ solidariai su atsakove E. M. prašė priteisti jos pagal Preliminariąją sutartį sumokėtą avansą, sutartyje vadinamą rezervavimo mokesčiu, kuris turėjo būti įskaitytas į bendrą turto kainą, sudarant pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį. Tačiau kitų tiesioginių ir netiesioginių išlaidų (prarastos galimybės piniginės vertės), patirtų dėl pardavėjos atsisakymo sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, neįrodinėjo.
55. Apeliacinės instancijos teismas, skundžiamą nutartini priteisdamas ieškovei iš atsakovės UAB „Capital Team“ 5000 Eur nuostolių atlyginimo, nustatė, kad ši atsakovės prievolė yra solidarioji su Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu (įsiteisėjusia jo dalimi) ieškovei iš atsakovės E. M. priteista 5000 Eur skola. Tokį savo sprendimą apeliacinės instancijos teismas argumentavo tuo, kad, jo vertinimu, pagal Preliminariąją pirkimo–pardavimo sutartį pardavėjai sumokėtas 5000 Eur avansas yra jos patirta žala, kurią ji patyrė dėl nekilnojamojo turto agentės neteisėtų veiksmų. Nekilnojamojo turto agentės neteisėtus veiksmus teismas pripažino informacijos neatskleidimą, kurį pripažino pakankama žalos atsiradimo priežastimi, nurodydamas, kad be šios informacijos negalėjo būti sudarytas sandoris, o tokiu atveju ieškovė nebūtų sumokėjusi ir avanso.
56. Taigi, apeliacinės instancijos teismas žala pripažino pardavėjai pagal Preliminariąją sutartį ieškovės, kaip pirkėjos, būsimų mokėjimų pagal pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį sąskaita sumokėtą sumą (avansą) ir solidariai su įsiteisėjusiu teismo sprendimu nustatytu įpareigojimu priteisė pardavėjai šią sumą grąžinti pirkėjai. Tuo tarpu nei tiesioginių, nei netiesioginių ieškovės išlaidų, nei atsakovės E. M. gautos naudos, kaip ieškovės patirtų nuostolių, teismas nenustatė. Apeliacinės instancijos teismas neatkreipė dėmesio į tai, kad minėtu Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. sausio 14 d. sprendimu (įsiteisėjusia jo dalimi) ieškovei iš atsakovės E. M. ne tik priteistas sumokėtas avansas, bet priteistos ir sutartinės netesybos. Minėta, kad sutartinės netesybos yra sutarties šalių nustatyti minimalūs nuostoliai, patiriami dėl kitos šalies nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį. Todėl 5000 Eur pirkėjos sumokėto avanso, kaip nuostolių atlyginimo, priteisimas iš atsakovės UAB „Capital Team“ nepagrįstas.
57. Išdėstytų argumentų pagrindu kasacinio teismo teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas, taikydamas civilinę atsakomybę atsakovei UAB „Capital Team“, tinkamai nenustatė vienos iš būtinųjų civilinės atsakomybės sąlygų – ieškovei padarytos žalos fakto ir dydžio. Nenustačius vienos iš civilinės atsakomybės sąlygų, civilinė atsakomybė pritaikyta nepagrįstai, todėl skundžiamą nutartį pripažįstama neteisėta ir naikinama.

Dėl bylos procesinės baigties ir sprendimo įvykdymo atgręžimo

58. Vienas iš esminių klausimų, keliamų atsakovės kasaciniame skunde, susijęs su netinkamu atsakovės UAB „Capital Team“ ir atsakovės I. K. teisinių santykių kvalifikavimu, t. y. jų prilyginimu darbo santykiams. Apeliacinės instancijos teismas, spėsdamas atsakovės UAB „Capital Team“ civilinės atsakomybės ieškovei klausimą, padarė išvadą, kad atsakovė I. K. su UAB „Capital Team“ buvo susijusi santykiais, atitinkančiais darbo santykius, t. y. santykiais, turinčiais pavaldumo ir vadovavimo požymių. Todėl, taikydamas [CK 6.264](#) nuostatas, pagal kurias samdantis darbuotojus asmuo privalo atlyginti žalą, atsiradusią dėl jo darbuotojų, einančių savo darbines (tarnybines) pareigas, kaltės ir nurodęs, kad ieškovė negali nukreipti savo reikalavimų į darbuotoją, nusprendė, kad tinkamu atsakovu už darbuotojo padarytą žalą yra laikomas darbuotoją samdantis asmuo, šiuo atveju UAB „Capital Team“.
59. Tokią išvadą apeliacinės instancijos teismas padarė, remdamasis UAB „Capital Team“ ir I. K. sudarytos 2017 m. liepos 1 d. bendradarbiavimo sutarties nuostatomis, pagal kurias, teismo vertinimu, UAB „Capital Team“ yra prisiėmusi plačius įgaliojimus duoti nurodymus ir vadovauti pardavimo atstovo veiklai. Kasacinio teismo teisėjų kolegija vertina, kad apeliacinės instancijos teismas atsakovų I. K. ir UAB „Capital Team“ teisinius santykius kvalifikavo netinkamai.

60. Apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad UAB „Capital Team“ ir I. K. sudaryta 2017 m. liepos 1 d. bendradarbiavimo sutartimi susitarė dėl tarpusavio kaip dviejų nepriklausomų ūkio subjektų bendradarbiavimo sąlygų. Šioje sutartyje įtvirtintos tokios nuostatos: sutartis nesukuria darbo teisinių santykių tarp UAB „Capital Team“ ir pardavimo atstovo; sutarties šalys veikia lygiavertės partnerystės pagrindais; tarp šalių nėra jokių subordinacijos santykių (Sutarties III dalies 2 punktas). Sutartyje taip pat nurodyta, kad pardavinio atstovas yra savarankiškai savo rizika veikiantis subjektas (asmuo) ir pats savarankiškai savo vardu moka visus privalomus mokesčius, rinkliavas ir kitus mokėjimus; pardavinio atstovas veikia vykdo savarankiškai, savo vardu ir už ją atsako; abi šalys veikia komercinės partnerystės pagrindu (Sutarties I dalies 1 punktas). UAB „Capital Team“ ir pardavinio atstovo tarpusavio bendradarbiavimo teisiniai santykiai reguliuojami išimtinai šia sutartimi, o Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais – tiek, kiek šalių tarpusavio bendradarbiavimo teisinių santykių reguliavimo neapima ši sutartis (Sutarties III dalies 1 punktas).
61. Kasacinis teismas pažymi, kad nurodytos bendradarbiavimo sutarties nuostatos atitinka [CK 6.969 straipsnio 1 dalyje](#) įtvirtintą jungtinės veiklos sampratą, pagal kurią jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių), kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Šiuo atveju brokerė (sutartyje vadinama pardavinio atstove) su UAB „Capital Team“ bendradarbiaudamos, t. y. sujungdamos savo darbą, žinias, turimus resursus, siekia bendro tikslo – užsiima nekilnojamojo turto prekyba ir kt. Tai, kad brokerė naudoja UAB „Capital Team“ resursus, pagrindžia ne darbo santykius tarp šalių, o tai, kad šios sutarties šalys kooperuojasi dėl bendro tikslo, t. y. UAB „Capital Team“ brokeriui (pardavinio atstovei) suteikia naudoti savo materialųjį ir nematerialųjį turtą, o brokerė, naudodamasi tuo turtu ir savo darbu bei žiniomis, uždirba pajamas. Todėl nėra teisinio pagrindo nagrinėjamoje byloje asmenų teisinių santykių kvalifikuoti kaip darbo santykių. Tačiau teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad byloje, kaip minėta, nenustatyta viena iš civilinės atsakomybės sąlygų – žala, plačiau nepasisako dėl kitų nurodytos bendradarbiavimo sutarties nuostatų aiškinimo, taip pat ir galimos atsakovės UAB „Capital Team“ solidariosios atsakomybės ([CK 6.6 straipsnio 3 dalis](#), 6.975 straipsnis), kadangi tai nebeturėtų įtakos bylos išnagrinėjimo rezultatui.
62. Šioje nutartyje išdėstytų argumentų pagrindu teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas, priteisdamas ieškovei iš atsakovės UAB „Capital Team“ pagal Preliminariąją sutartį atsakovei E. M., kaip pirkėjai, būsimų mokėjimų pagal pagrindinę buto pirkimo–pardavimo sutartį sumokėtą avansą, tinkamai nenustatė vienos iš būtinųjų sąlygų civilinei atsakomybei taikyti – žalos fakto ir dydžio, netinkamai aiškino ir taikė žalą ir nuostolius reglamentuojančias materialiosios teisės normas, todėl civilinę atsakomybę atsakovei UAB „Capital Team“ pritaikė nepagrįstai ir tai sudaro pagrindą skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį iš dalies pakeisti panaikinant šią skundžiamos nutarties dalį, dėl šios dalies paliekant galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą. Atsižvelgiant į tai, taip pat pakeičiama apeliacinės instancijos teismo nutarties dalis, kuria panaikinta Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. lapkričio 26 d. papildomo sprendimo dalis dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo atsakovei UAB „Capital Team“, šią nutarties dalį panaikinant ir dėl šios dalies paliekant galioti pirmosios instancijos teismo papildomą sprendimą.
63. Konstatavus, kad civilinė atsakomybė UAB „Capital Team“ pritaikyta nepagrįstai, kiti kasacinio skundo argumentai, atsižvelgiant į jų esmę, teisinės reikšmės bylos baigčiai neturi, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
64. [CPK 760 straipsnio 1 dalyje](#) nustatyta, kad jeigu panaikinamas jau įvykdytas sprendimas ir iš naujo išnagrinėjus bylą priimamas sprendimas atmesti ieškinį arba priimama nutartis nutraukti bylą ar palikti ieškinį nenagrinėtą, atsakovui turi būti grąžinama visa tai, kas buvo pagal panaikintą sprendimą iš jo išieškota ieškovo naudai (sprendimo įvykdymo atgėžimas).
65. Pagal [CPK 762 straipsnio 1 dalį](#), jeigu teismas, išnagrinėjęs bylą apeliacine ar kasacine tvarka, savo nutartimi galutinai išsprendžia ginčą dėl teisės arba nutraukia bylą, arba palieka ieškinį nenagrinėtą, jis privalo išspręsti sprendimo įvykdymo atgėžimo klausimą, išskyrus atvejus, kai pagal byloje esančią medžiagą išspręsti sprendimo įvykdymo atgėžimo klausimą nagrinėjant bylą apeliacine ar kasacine tvarka nėra galimybės; tokiu atveju šis klausimas perduodamas spręsti pirmosios instancijos teismui. To paties straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad, apeliacine ar kasacine tvarka panaikinus sprendimą byloje dėl darbo užmokesčio ar jam prilygintų išmokų išieškojimo, atgėžti įvykdymą leidžiama tik tais atvejais, kai gavėjas veikė nesąžiningai ar buvo padaryta sąskaitybos klaidų.
66. Atsakovė UAB „Capital Team“ kartu su kasaciniu skundu pateikė įrodymus, patvirtinančius, kad po apeliacinės instancijos teismo nutarties priėmimo ją įvykdė, sumokėdama ieškovei 7390,15 Eur. Kadangi apeliacinės instancijos teismo nutarties dalis, priimta atsakovės UAB „Capital Team“ atžvilgiu, panaikinta, teisėjų kolegija nusprendžia taikyti sprendimo įvykdymo atgėžimą ir atsakovei UAB „Capital Team“ iš ieškovės priteisti pagal panaikintą apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį sumokėtą 7390,15 Eur sumą.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

67. Panaikinus apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo dalį, kuria iš atsakovės UAB „Capital Team“ ieškovei priteistas nuostolių atlyginimas ir procesinės palūkanos, ir dėl šios dalies palikus galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, turi būti perskirstomos apeliacinės instancijos teisme šalių turėtos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio 5 dalis](#)). Pateikdama apeliacinį skundą ir atsiliepimą į ieškovės J. Z. apeliacinį skundą atsakovė UAB „Capital Team“ prašė priteisti iš ieškovės 1651,65 Eur patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo, pateikė šias išlaidas pagrindžiančius dokumentus. Atsižvelgdama į tai, kad šios išlaidos patirtos rengiant tiek atsiliepimą į ieškovės apeliacinį skundą, tiek ir pačios atsakovės UAB „Capital Team“ apeliacinį skundą dėl pirmosios instancijos teismo papildomo sprendimo dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo, kuris apeliacinės instancijos teismo buvo netenkintas, o ši apeliacinės instancijos teismo nutarties dalis kasacine tvarka nebuvo apskūsta, teisėjų kolegija nusprendžia, kad atsakovei UAB „Capital Team“ iš ieškovės priteistina 943,80 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme už advokato pagalbą rengiant atsiliepimą į ieškovės apeliacinį skundą, atlyginimo.
68. *Bylą nagrinėjant kasaciniame teisme atsakovė UAB „Capital Team“ patyrė 3146 Eur bylinėjimosi išlaidų už kasacinio skundo parengimą ir 113 Eur žyminio mokesčio išlaidų. Teisėjų kolegija, vadovaudamasi [CPK 93 straipsnio 1, 5 dalimis](#), 98 straipsniu, Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio (toliau – Rekomendacijos) 7, 8.12 punktais, nusprendžia, kad atsakovei UAB „Capital Team“ iš ieškovės priteistinas 3259 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimas.*
69. Tenkinus atsakovės UAB „Capital Team“ kasacinį skundą, ieškovės J. Z. patirtos bylinėjimosi išlaidos kasaciniame teisme neatlygintinos.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 22 d. nutartį iš dalies pakeisti.

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 22 d. nutarties dalį, kuria ieškovei iš

atsakovės UAB „Capital Team“ priteistas 5000 Eur nuostolių atlyginimas ir 5 proc. dydžio metinės palūkanos, skaičiuojamos už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos (2018 m. gegužės 4 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, ir paskirstytos bylinėjimosi išlaidos atsakovės UAB „Capital Team“ atžvilgiu, taip pat kuria panaikinta Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. lapkričio 26 d. papildomo sprendimo dalis dėl bylinėjimosi išlaidų, patirtų pirmosios instancijos teisme, atlyginimo priteisimo atsakovei UAB „Capital Team“ ir valstybės naudai, ir dėl šių dalių palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 26 d. sprendimą ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. lapkričio 26 d. papildomą sprendimą.

Kitą Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 22 d. nutarties dalį palikti nepakeistą.

Priteisti atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „Capital Team“ (j. a. k. 304415819) iš ieškovės J. Z. (a. k. (duomenys neskelbtini) 7390,15 Eur (septynis tūkstančius tris šimtus devyniasdešimt Eur 15 ct), sumokėtų atsakovės uždarosios akcinės bendrovės „Capital Team“ ieškovei J. Z. pagal panaikintą Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 22 d. nutarties dalį.

Priteisti iš ieškovės J. Z. (a. k. (duomenys neskelbtini) atsakovės uždarosios akcinės bendrovės „Capital Team“ (j. a. k. 304415819) naudai 943,80 Eur (devynis šimtus keturiasdešimt tris Eur 80 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo.

Priteisti iš ieškovės J. Z. (a. k. (duomenys neskelbtini) atsakovės uždarosios akcinės bendrovės „Capital Team“ (j. a. k. 304415819) naudai 3259 (tris tūkstančius du šimtus penkiasdešimt devynis) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.

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

Teisėjai Andžej Maciejevski

Donatas Šernas

Egidija Tamošiūnienė