

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. lapkričio 7 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės (pranešėja), Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas) ir Gedimino Sagačio,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal **atsakovo D. R. (D. R.)** kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 7 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo V. Z. (V. Z.) ieškinį atsakovui D. R. dėl preliminariosios sutarties pažeidimo bei nuostolių atlyginimo, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, uždaroji akcinė bendrovė „Anreka“ ir A. Š. (A. Š.).

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių preliminariosios sutarties šalies civilinę atsakomybę už nepagrįstą atsisakymą (vengimą) sudaryti pagrindinę sutartį, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas V. Z. kreipėsi į teismą, prašydamas priteisti iš atsakovo D. R. 35 327,90 Eur nuostoliams atlyginti ir 5 proc. procesines palūkanas nuo priteistos sumos, skaičiuojamas nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
3. Ieškovas nurodė, kad jis (pirkėjas) ir atsakovas (pardavėjas) 2021 m. sausio 26 d. sudarė preliminarniąją trečiojo asmens UAB „Anreka“ statyto buto, esančio (duomenys neskelbtini), pirkimo–pardavimo sutartį, kuria susitarė iki 2021 m. kovo 31 d. sudaryti pagrindinę buto pirkimo–pardavimo sutartį. Pagal preliminarniąją sutartį ieškovas sumokėjo 5000 Eur avansą, o 2021 m. sausio 26 d. trečiasis asmuo A. Š. (UAB „Anreka“ atstovas) perdavė jam buto raktus. Gavęs buto raktus ieškovas rengėsi atlikti buto remontą ir užsakė statybos rangos darbus. Suėjus preliminarinioje sutartyje nustatytam terminui pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta, pardavėjas prašė ieškovo dar palaukti, kadangi VĮ Registrų centre nėra įregistruota statybos pabaiga o to nepadarius buto pirkimo–pardavimo sutartis negali būti sudaryta. Ieškovas sutiko palaukti ir toliau rūpinosi buto įrengimu, tačiau 2021 m. gegužės 3 d. gavo pranešimą, kad preliminarioji sutartis su juo nutraukta suėjus joje nustatytam terminui. Ieškovas pradėjo domėtis, kodėl taip galėjo įvykti, pradėjo ieškoti analogiško buto tame pačiame name, tačiau pamatė, kad butų kaina tapo ženkliai didesnė, nei buvo susitarta pagal preliminarniąją sutartį. Ieškovas nurodė, kad visą laiką veikė sąžiningai bei aktyviai, dėjo maksimalias pastangas sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, tuo tarpu atsakovas nesąžiningai nutraukė preliminarniąją sutartį, nes, rinkoje ženkliai išaugus nekilnojamojo turto kainai, parduoti butą už sutartą kainą atsakovui tapo nepalanku. Ginčo butą atsakovas kitam pirkėjui vėliau pardavė už 110 000 Eur, t. y. už ženkliai didesnę kainą, nei buvo sutarta tarp šalių sudarytoje preliminarinioje sutartyje.
4. Ieškovas teigia, kad dėl nesąžiningų atsakovo veiksmų jis patyrė nuostolių, kuriuos sudaro 6480,90 Eur negrąžinami avansai, sumokėti už buto remonto darbus, 28 000 Eur atsakovo gauta nauda jam pardavus ginčo butą kitam pirkėjui už didesnę kainą, nei buvo sutarta preliminarinioje sutartyje (ieškovo prarastos galimybės vertė), ir 847 Eur atstovavimo išlaidos, patirtos ieškovui ruošiant pretenziją atsakovui.
5. Atsakovas su ieškiniu nesutiko. Nurodė, kad preliminarniąją sutartimi šalys nesusitarė dėl ieškovo teisės gauti buto raktus ir vykdyti remonto darbus. Apie tai, kad ieškovui buvo perduoti buto raktai, atsakovui nebuvo žinoma. Pasibaigus preliminarinioje sutartyje nustatytam pagrindinės buto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo terminui, nė viena iš šalių nepasiūlė pratęsti šio termino, todėl atsakovas turėjo teisinį pagrindą nutraukti preliminarniąją sutartį. Atsakovas nuosavybės teise į turtą galėjo registruoti tik po to, kai VĮ Registrų centre buvo įregistruotas statybos užbaigimo aktas. Statybų eiga nepriklausė nuo atsakovo valios ir jis už šių terminų laikymąsi neatsako. Pagrindinė buto pirkimo–pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl to, kad pasibaigė prievolė tokią sutartį sudaryti.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Vilniaus apygardos teismas 2022 m. liepos 28 d. sprendimu ieškinį patenkino iš dalies ir priteisė ieškovui iš atsakovo 28 485 Eur nuostoliams atlyginti.
7. Teismas nustatė, kad, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, ginčo butas laikotarpiu nuo 2015 m. liepos 1 d. iki 2021 m. birželio 9 d. nuosavybės teise priklausė UAB „Anreka“, nuo 2021 m. birželio 9 d. – atsakovui. 2022 m. sausio 6 d. duomenimis, butas asmeninės nuosavybės teise priklauso kitam fiziniui asmeniui. Ginčo buto statybos užbaigimas VĮ Registrų centre įregistruotas 2021 m. gegužės 4 d.
8. Teismas taip pat nustatė, kad tarp ieškovo ir atsakovo 2021 m. sausio 26 d. buvo sudaryta preliminarinioji sutartis, kuria šalys susitarė dėl

pardavėjui (atsakovui) nuosavybės teise priklausančio buto notariškai patvirtintos pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo pagal šios preliminariosios sutarties sąlygas iki 2021 m. kovo 31 d. intinai. Šis terminas šalių rašytiniu susitarimu galėjo būti pratęstas. Sutarties 3 punkte įtvirtinta, kad ginčo turtas pardavėjui priklauso remiantis 2020 m. birželio 22 d. teisių ir įsipareigojimų perleidimo sutartimi. Pardavėjas užtikrino ir garantavo, kad nuosavybės teisė į butą bus tinkamai bei laiku įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dienos. Šalys patvirtino, jog sutarta pardavimo kaina – 82 000 Eur, kuri yra galutinė ir negali būti pakeista. Šalys taip pat nustatė, kad preliminarioji sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja, iki pardavėjas ir pirkėjas pasirašys notariškai tvirtinamą pirkimo–pardavimo sutartį arba iki preliminariosios sutarties nutraukimo (preliminariosios sutarties 22 punktą). Ieškovas, vykdydamas preliminariosios sutarties 5 punktą, sumokėjo atsakovui 5000 Eur avansą, kuris turėjo būti įskačiuotas į bendrą pardavimo kainą.

9. 2021 m. gegužės 3 d. ieškovas gavo iš atsakovo pranešimą dėl preliminariosios sutarties nutraukimo šalims raštu nesusitarus pratęsti pagrindinės sutarties sudarymo termino. Pagal preliminariją sutartį sumokėtas avansas buvo grąžintas ieškovui. Atsakovas 2021 m. spalio 21 d. pardavė ginčo butą kitam pirkėjui už didesnę kainą, nei buvo susitarta su ieškovu sudarytoje preliminariojoje sutartyje.
10. Teismas konstatavo, kad per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinė sutartis negalėjo būti sudaryta, nes buto statybos užbaigimas VI Registrų centre buvo įregistruotas tik 2021 m. gegužės 4 d., be to, pats atsakovas tik 2021 m. birželio 9 d. įgijo nuosavybės teisę turėdamas perleisti butą. Pagal preliminariosios sutarties 3 punktą, atsakovas aiškiai įsipareigojo notarine sutartimi parduoti butą tik po to, kai bus baigta statyba ir atsakovas įgis nuosavybės teises į jį, tačiau jis nepadarė nieko, kad šalys sudarytų pagrindinę sutartį. Atsakovas net nebandė įvykdyti savo prievolių ir nesielgė taip, kaip būtų turėjęs elgtis tinkamai vykdydamas preliminariją sutartį. 2021 m. gegužės 7 d. susitikimo metu atsakovas pripažino, kad persigalvojo, ir pasiūlė sumokėti ieškovui 2000 Eur kompensaciją, o 2021 m. spalio 21 d. pardavė butą kitam pirkėjui už didesnę kainą, nei buvo šalių susitarta preliminariojoje sutartyje.
11. Teismo vertinimu, tai, kad atsakovas nenutraukė preliminariosios sutarties anksčiau (2021 m. kovo 31 d. ar per protingą terminą po to), sudarė ieškovui prielaidas tikėtis, kad pagrindinė sutartis su juo bus sudaryta, nors ir suėjęs nustatytas terminas. Ieškovo valia įgyti butą nuosavybės teise buvo aiški ir nekito nuo pat preliminariosios sutarties sudarymo momento – jis nuolat teiravosi apie butą ir galimybę sudaryti sutartį, vyko į butą, susitarė dėl jo remonto. Teismas atmetė kaip nepagrįstus atsakovo argumentus, kad ieškovas, nereikalaudamas termino pratęsimo, nebeturėjo ketinimo pirkti butą ar elgėsi nesąžiningai.
12. Teismas nurodė, kad ieškovas reikalavimą atlyginti prarastos galimybės piniginę vertę grindžia tuo, jog, atsakovui pažeidus preliminariją sutartį ir be priežasties atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, jis už 82 000 Eur negali įgyti kito analogiško būsto. Ieškovas apskaičiavo prarastos galimybės piniginę vertę atsižvelgdamas į preliminariją sutartimi nustatytos kainos ir buto pardavimo kainos (110 000 Eur) skirtumą, šis sudaro 28 000 Eur. Šalys nepaneigė teisėtų ieškovo lūkesčių įgyti butą ir to, kad jis buvo parduotas kitam pirkėjui. Teismas vertino, kad ieškovas turi teisę į nuostolių, pasireikšusių kaip prarastos galimybės piniginę vertę, atlyginimą, ir priteisė ieškovui iš atsakovo 28 000 Eur kainų skirtumą.
13. Teismas netenkino ieškovo reikalavimo priteisti jam 6480,90 Eur avansą už buto remontą, nusprendęs, kad ieškovas patyrė šiuos nuostolius veikdamas savo rizika. Teismas pažymėjo, kad nei preliminariosios sutarties turinys, nei atsakovo ar trečiųjų asmenų veiksmai nepatvirtino buvus atsakovo ar trečiųjų asmenų sutikimą, kad ieškovas ginčo bute atliktų kokius nors darbus.
14. Teismas nustatė, kad ieškovas patyrė nuostolių kreipdamasis į atstovą dėl pretenzijos surašymo, ir priteisė jų atlyginimą iš atsakovo, reikalaujamą sumą proporcingai sumažinęs iki 485 Eur, nes dalis pretenzijoje pareikšto reikalavimo nebuvo pagrįsta.
15. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovo apeliacinį skundą, 2022 m. vasario 7 d. nutartimi Vilniaus apygardos teismo 2022 m. liepos 28 d. sprendimą paliko nepakeistą.
16. Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl atsakovo kaltės, todėl jis turi atlyginti ieškovo patirtus nuostolius. Nors šalys preliminariojoje sutartyje buvo nustačiusios pagrindinės sutarties sudarymo terminą (2021 m. kovo 31 d.), jos taip pat susitarė, kad preliminarioji sutartis galioja iki tol, kol šalys pasirašys pagrindinę sutartį arba iki preliminariosios sutarties nutraukimo. Ieškovo teigimu, po preliminariosios sutarties sudarymo jam buvo nurodyta susisiekti su statybos darbus vykdančia įmone, kad ši pradėtų remonto darbus, galėtų samdyti reikiamus specialistus, buvo pasirašytas perdavimo–priėmimo aktas, perduoti buto raktai, jis pasirašė rangos sutartį ir pradėjo organizuoti buto įrengimo darbus, taip pat nuolat domėjosi, kada bus galima pasirašyti pagrindinę sutartį. Atsakovas šių ieškovo nurodytų aplinkybių, kurias patvirtina byloje esantys rašytiniai įrodymai, nepaneigė. Taigi, ieškovas tikėjosi iki 2021 m. kovo 31 d. sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, tačiau atsakovas nei iki preliminariojoje sutartyje nustatytos pagrindinės sutarties sudarymo dienos, nei iki pranešimo ieškovui apie preliminariosios sutarties nutraukimą įteikimo nebuvo atlikęs jokių veiksmų, reikalingų siekiant sudaryti pagrindinę sutartį.
17. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad, pagal preliminariosios sutarties nuostatas, atsakovas aiškiai įsipareigojo parduoti butą tik po to, kai bus baigta statyba ir atsakovas įgis butą nuosavybės teise. Buto statybos užbaigimas buvo įregistruotas kitą dieną po to, kai atsakovas informavo ieškovą apie preliminariosios sutarties nutraukimą, nuosavybės teises į butą atsakovas įgijo tik 2021 m. birželio 9 d., o 2021 m. spalio 21 d. pardavė jį kitam pirkėjui už didesnę kainą, nei buvo susitarta preliminariojoje sutartyje. Teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovas atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį be pagrindo, formaliai nurodęs, kad pasibaigė pagrindinės sutarties sudarymo terminas, nors jam neabejotinai buvo žinoma, jog pagrindinė sutartis negalėjo būti sudaryta dėl jo neatliktų veiksmų. Atsakovas nuo preliminariosios sutarties pasirašymo iki pranešimo apie sutarties nutraukimą išsiuntimo nesiėmė veiksmų, kad įvykdytų preliminariojoje sutartyje nustatytas sąlygas, reikalingas pagrindinei sutarčiai sudaryti, o suėjęs pagrindinės sutarties pasirašymo terminui neinicijavo šio termino pratęsimo, nors atsakovui turėjo būti žinoma, kad priežastys, kliudančios sudaryti buto pagrindinę sutartį, priklauso nuo jo ir trečiojo asmens (statytojo), o ne nuo ieškovo. Kolegijos vertinimu, sąžiningai besielgianti sutartinių santykių šalis, žinodama, kad negali įvykdyti savo įsipareigojimo sudaryti pagrindinę sutartį dėl nuo jos priklausančių priežasčių, turėtų inicijuoti termino pagrindinei sutarčiai sudaryti pratęsimą ar bent jau pasiteirauti kontrahento dėl jo pozicijos susiklosčiusioje situacijoje.
18. Teisėjų kolegija padarė išvadą, kad pareigą bendradarbiauti ir elgtis sąžiningai pažeidė būtent atsakovas. Preliminariojoje sutartyje šalims nustačius skirtingus preliminariosios sutarties galiojimo ir pagrindinės sutarties sudarymo terminus susiklostė situacija, kai terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti baigėsi, tačiau pati preliminarioji sutartis galiojo. Ieškovo valia įgyti butą nuosavybės teise buvo aiški nuo pat preliminariosios sutarties sudarymo momento ir nekito suėjęs pagrindinės sutarties sudarymo terminui, o atsakovas, suėjęs pagrindinės sutarties sudarymo terminui, neinicijavo šio termino pratęsimo (nors kliūtys sudaryti pagrindinę sutartį priklausė nuo jo) ir neinformavo ieškovo, kad nutraukia preliminariją sutartį. Toks atsakovo neveikimas galėjo sukurti ieškovui prielaidas manyti, kad susitarimas sudaryti pagrindinę sutartį tebegalioja.
19. Konstatavusi, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl atsakovo kaltės jam pažeidus pareigą bendradarbiauti ir elgtis sąžiningai, teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad ieškovas turi teisę reikalauti atlyginti jo patirtus nuostolius. Įvertinusi byloje nustatytas aplinkybes, teisėjų kolegija nusprendė, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai priteisė ieškovui iš atsakovo 28 485 Eur nuostoliams atlyginti.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

20. Kasaciniu skundu atsakovas prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2022 m. liepos 28 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 7 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas

Šiais argumentais:

- 20.1. Teismai, nukrypdami nuo nuoseklios kasacinio teismo praktikos, kad tuo atveju, jeigu šalys per preliminariniojoje sutartyje nustatytą terminą nesudaro pagrindinės sutarties, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia, ir pažeisdami Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.165 straipsnį, konstatavo, kad byloje susiklostė situacija, kai terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti yra pasibaigęs, tačiau pati preliminarinioji sutartis tebegalioja. Šalys preliminariniojoje sutartyje terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti apibrėžė nustatydamos konkrečią datą – jos įsipareigojo pagrindinę sutartį pasirašyti iki 2021 m. kovo 31 d., nurodydamos, kad rašytiniu susitarimu šis terminas gali būti pratęstas. Pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta nustatytu terminu ir nė viena iš šalių nepasiežė jo pratęsti. Todėl teismai turėjo konstatuoti, kad prievolė sudaryti pagrindinę sutartį baigėsi. Tačiau teismai konstatavo priešingai, kad pasibaigęs terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti nereiškia, jog baigėsi prievolė sudaryti šią sutartį. Teismai vertino, kad vien ieškovo valia ir ketinimai tęsti ikisutartinius santykius suėjus terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti rodo, kad preliminarinioji sutartis liko galioti.
- 20.2. Teismai pažeidė CK 6.33 straipsnio 3 dalį ir 6.124 straipsnį. Įstatymų leidėjas yra imperatyviai nustatęs, kad prievolė su naikinamuoju terminu pasibaigia šiam terminui suėjus. CK 6.165 straipsnio 3 dalyje reglamentuota, kad preliminariniojoje sutartyje šalys turi nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti, kurį turi teisę savo susitarimu pratęsti; jeigu terminas nenurodytas, šalys privalo sudaryti pagrindinę sutartį per metus nuo preliminarinės sutarties sudarymo. Taigi, preliminariniojoje sutartyje nustatytas terminas yra naikinamasis – šalims nesudarius pagrindinės sutarties per šalių ar įstatymo nustatytą terminą, tokia prievolė baigiasi. Šios prievolės pasibaigimas reiškia ir preliminarinės sutarties pabaigą, įstatyme nėra reikalaujama jokios papildomos šalių valios išraiškos.
- 20.3. Teismai pažeidė CK 6.193 straipsnį ir teismų praktikoje pateiktus išaiškinimus dėl sutarčių aiškinimo. Nors įstatyme yra įtvirtinta imperatyvi nuostata, kad viena iš esminių preliminarinės sutarties sąlygų yra terminas, iki kurio turi būti sudaryta pagrindinė sutartis, teismai padarė išvadą, kad praėjus joje nustatytam terminui sutartis nepasibaigė, nes pagal preliminarinės sutarties 22 punktą ji galiojo neterminuotai (iki tol, kol bus sudaryta pagrindinė sutartis). Preliminarinės sutarties 22 punktas nepatvirtina, kad preliminarinioji sutartis ir prievolė sudaryti pagrindinę sutartį galiojo neterminuotai. Preliminarinės sutarties 1 punktas yra specialioji norma, turinti viršenybę prieš bendrąją normą, nustatytą sutarties 22 punkte. CK 6.165 straipsnio 3 dalyje imperatyviai nustatyta, kad preliminariniojoje sutartyje privalo būti nurodytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti, todėl, sistemškai aiškinant sutarties tekstą ir esant sutartyje nustatytam konkrečiam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti, nėra pagrindo konstatuoti, kad šalių valia buvo susitarti dėl neterminuoto prievolės galiojimo. Toks aiškinimas prieštarauja CK 6.165 straipsnio 3 daliai, o šalys negali savo valia pakeisti imperatyvių įstatymo normų.
- 20.4. Preliminariniojoje sutartyje nebuvo sąlygos, kad, nesudarius pagrindinės sutarties dėl aplinkybių, nepriklausančių nuo šalių valios, sutartis pratęsiamą neterminuotam laikui. Šalys įsipareigojo tartis dėl galimybės pratęsti sutartyje nustatytą terminą. Vadinas, joms buvo aišku, kad terminas automatiškai nėra pratęsiamas, o gali būti pratęstas tik joms abiem sutikus. Terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti galiojimo svarbą suprato abi ginčo šalys.
21. Ieškovas atsiliepinu į kasacinį skundą prašo jo netenkinti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 21.1. Nepriklausomai nuo to, kaip kasacinis teismas atsakys į atsakovo keliamus teisės klausimus, tai neturės įtakos bylos baigčiai, nes byloje yra nustatyta, kad iki preliminariniojoje sutartyje nurodyto termino pabaigos šalys negalėjo sudaryti pagrindinės sutarties dėl atsakovo kaltės. Nors pasibaigus preliminariniojoje sutartyje nustatytam terminui baigėsi prievolė sudaryti pagrindinę sutartį, kitos prievolės, kylančios iš šios prievolės neįvykdymo, liko galioti (sutarties nutraukimo tvarka, netesybos, avanso grąžinimas ar kt.).
- 21.2. Preliminarinės sutarties galiojimo terminas nėra apibrėžtas joje nurodytu pagrindinės sutarties sudarymo terminu. Sutartyje yra nustatyti du terminai: terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti (iki 2021 m. kovo 31 d.) ir preliminarinės sutarties galiojimo terminas, siejamas su pagrindinės sutarties sudarymu ar preliminarinės sutarties nutraukimu. Tai reiškia, kad preliminarinės sutarties galiojimo terminas ir terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti – tai skirtingi terminai; termino, nustatyto vienai iš preliminariniojoje sutartyje nustatytų prievolių įvykdyti (pagrindinei sutarčiai sudaryti), pabaiga savaime nereiškia visų kitų prievolių terminų pasibaigimo ir nepaneigia jų egzistavimo; preliminarinioji sutartis galėjo pasibaigti joje nurodytais atvejais. Sutartis faktiškai buvo nutraukta 2021 m. gegužės 4 d. atsakovo iniciatyva, jo rašytiniu pranešimu.
- 21.3. Teismai tinkamai nustatė ir įvertino ginčo faktines aplinkybes ir padarė pagrįstą išvadą, kad pagrindinė sutartis negalėjo būti sudaryta dėl atsakovo kaltės. Teismai tinkamai taikė ir aiškino CK 6.165 straipsnio 1, 3 ir 5 dalių, 6.33 straipsnio 3 dalies nuostatas, taip pat preliminarinės sutarties nuostatas ir pagrįstai nurodė, kad yra galima teisėnė situacija, kai terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti yra pasibaigęs, tačiau pati preliminarinioji sutartis galioja. Pagal CK 6.165 straipsnio 4 dalį, tuo atveju, jei preliminariniojoje sutartyje šalys nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai dėl sutarties nesudarymo padarytus nuostolius. Kasacinis teismas, aiškindamas šią normą, yra nurodęs, kad teisinis pagrindas civilinei atsakomybei esant ikisutartiniams santykiams kilti yra nesąžiningas šalies elgesys.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl civilinės atsakomybės preliminarinės sutarties šaliai taikymo nesudarius pagrindinės sutarties

22. Preliminariniojoje sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį (CK 6.165 straipsnio 1 dalis). Tai organizacinė sutartis, priskirtina ikisutartinių santykių stadijai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-27-381/2023, 56 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Būtinai preliminarinės sutarties elementai: suderinta šalių valia pasiektas susitarimas sukurti teisinius santykius, t. y. įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį; pagrindinės sutarties esminių sąlygų aptarimas; susitarimo išreiškimas rašytine forma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-435/2010 ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika).
23. Kasacinio teismo praktikoje preliminarinės sutarties sudarymas apibūdinamas kaip baigiamasis, atspindintis toliausiai pažengusias derybas, ikisutartinių santykių etapas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006). Viena vertus, ja sukuriamas tvirtesnis teisinis santykių neužderybos, kurios nėra formuojamos tokia sutartimi, kita vertus, jos sukuriamas teisinis santykių yra trapesnis už sutartinius santykius, nes jos objektas yra pagrindinės sutarties sudarymas, todėl jos pažeidimo atveju taikomi gyvybos būdai yra ribojami (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-226-695/2017, 15 punktas; 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-209-695/2018, 25 punktas).
24. Pagal CK 6.165 straipsnio 3 dalį, preliminariniojoje sutartyje šalys turi nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti. Jeigu šis terminas nenurodytas, pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per metus nuo preliminarinės sutarties sudarymo. CK 6.165 straipsnio 5 dalyje nurodyta,

kad ieigu šalys per preliminarinioje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia. Aiškindamas šią teisės normą kasacinis teismas yra nurodęs, kad prievolės sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigimas reiškia ir preliminariosios sutarties pabaigą, jokios papildomos šalių valios išraiškos įstatymas nereikalauja (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-435/2010 ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika).

25. Taigi, asmens įsipareigojimo savanoriškai sudaryti sutartį, kuris prisiimtas ikisutartiniuose santykiuose preliminarinąja sutartimi, ypatumas yra tas, jog įstatymas neužtikrina šio įsipareigojimo įvykdymo, ieigu per preliminarinioje sutartyje nustatytą terminą pagrindinė sutartis nesudaroma. – pagal CK 6.165 straipsnio 5 dalį, termino pagrindinei sutarčiai sudaryti suėjimas yra prievolės sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigimo pagrindas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-145/2011). Kita vertus, tai, kad preliminariosios sutarties negalima reikalauti įvykdyti natūra priverstinai, nereiškia, jog pasibaigusioje nustatytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti šalys nebegerali tokios sutarties įvykdyti laisva valia. Priešingai, teismų praktikoje pripažįstama šalių teisė pratęsti preliminarinioje sutartyje nustatytą pagrindinės sutarties sudarymo terminą. Taigi, nėra teisinio pagrindo teigti, kad pasibaigus preliminarinioje sutartyje nustatytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti šios sutarties šalys jokiomis aplinkybėmis nebegerali tokios sutarties vykdyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-312-823/2019, 36 punktas).
26. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad CK 6.165 straipsnyje nenustatyta preliminariosios sutarties nutraukimo taisyklė, tačiau įtvirtinta sutarties šalies atsakomybė tuo atveju, ieigu ši nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį. Kadangi preliminariosios sutarties objektas yra kitos – pagrindinės – sutarties sudarymas, tai preliminariosios sutarties šalies pareiškimas apie preliminariosios sutarties nutraukimą laikytinas atsisakymu sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-73-687/2016, 23–24 punktai).
27. Ikisutartiniuose santykiuose šalis sieja specifiniai – pasitikėjimo teisiniai santykiai, kurie reikalauja abipusio sąžiningumo viena kitos atžvilgiu. Derybose dėl sutarties sudarymo šalys, kaip ir vykdydamos sutartis, privalo elgtis sąžiningai, ir tai įtvirtinta CK 1.5, 6.4, 6.158, 6.163 straipsniuose. Šios pareigos pažeidimas yra pagrindas taikyti civilinę atsakomybę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022, 46 punktas). Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad nors preliminariosios sutarties šalys neturi teisės reikalauti priverstinio sutarties įvykdymo natūra, vis dėlto šis preliminariosios sutarties ypatumas nereiškia, kad šalies atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį, nulėmtas subjektyviu – nuo tokios šalies valios priklausančiu – priežastimi, nesukelia jai neigiamu teisiniu padariniu – ta preliminariosios sutarties šalis, kuri nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (CK 6.165 straipsnio 4 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-11-469/2020, 20 punktas).
28. Plėtojamoje kasacinio teismo praktikoje civilinės atsakomybės pažeidus pareigą elgtis sąžiningai ikisutartiniuose santykiuose taikymo klausimu laikomasi pozicijos, kad turi būti ginamas tikrumo interesas, o tam tikrais atvejais – ir lūkesčio interesas. Esant tokiai preliminarinajai sutarčiai, kai derybų pažangos laipsnis yra aukščiausio lygmens, kai sukuriamas didžiausias pasitikėjimas tarp šalių ikisutartiniuose santykiuose ir kitai šaliai sukuriamas pagrįstas ištikimumas, kad sutartis bus sudaryta, toks santykių yra artimas tam santykiui, kuris sukuriamas jau sudarius pagrindinę sutartį. Todėl tokioje situacijoje atsakomybės apimtis turėtų skirtis nuo tos, kuri galėtų būti taikoma šalims esant tik pradinėje derybų stadijoje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 31, 41 punktai).
29. Teisinis pagrindas civilinei atsakomybei esant ikisutartiniams santykiams kilti yra nesažiningas šalies elgesys (CK 6.163 straipsnio 3 dalis). Neįvykdžius preliminariosios sutarties, t. v. nesudarius pagrindinės sutarties, atsakomybė nuostoliu atlyginimo forma gali kilti tik tuo atveju, ieigu atsisakytą sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai, ir ši atsakomybė gali būti taikoma tai šaliai, kuri elgiasi nesažiningai ir yra kaltą dėl atsisakymo ją sudaryti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-209-695/2018, 33–34 punktai). Būtent šalies nesažiningas elgesys yra vertinamas kaip neteisėti veiksmai sprendžiant dėl ikisutartinės civilinės atsakomybės, kai šalis neįvykdo preliminariosios sutarties, t. v. atsisako sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022, 35 punktas). Taigi sprendžiant dėl preliminariosios sutarties šalies atsisakymo (vengimo) sudaryti pagrindinę sutartį padariniu, t. v. civilinės atsakomybės, galinčios turėti netesybų arba nuostolių formą, reikia nustatyti, buvo pagrįstas atsisakymas (vengimas) sudaryti pagrindinę sutartį ar ne (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-166/2011; kt.).
30. Preliminariosios sutarties šalis, teismine tvarka reikalaujanti taikyti civilinę atsakomybę, privalo įrodyti, kad kitos šalies aktyvūs ir (ar) pasyvūs veiksmai nulėmė pagrindinės sutarties nesudarymą, t. v. kad kita šalis atsisakė ar vengė sudaryti pagrindinę sutartį. Vienai preliminariosios sutarties šaliai įrodžius, kad kita sutarties šalis atsisakė ar vengė sudaryti pagrindinę sutartį, įrodinėjimo našta pereina antrajai preliminariosios sutarties šaliai, t. v. ta sutarties šalis, kuri atsisakė ar vengė sudaryti pagrindinę sutartį, siekdama išvengti civilinės atsakomybės jai taikymo, turi įrodyti, kad atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį yra pagrįstas. Priežastimi, nulėmusiu pagrindinės sutarties nesudarymą, vertinamas yra fakto klausimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-11-469/2020, 23, 24 punktai).
31. Nagrinėjamoje byloje tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teismai nusprendė, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl atsakovo kaltės ir kad būtent atsakovo veiksmai (neveikimas) ikisutartinių santykių metu neatitiko sąžiningumo principo reikalavimų. Apeliacinės instancijos teismas taip pat pažymėjo, kad nors terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti baigėsi 2021 m. kovo 31 d., šalių susitarimu preliminarinioje sutartyje turėjo galioti iki tol, kol šalys pasirašys pagrindinę sutartį arba iki preliminariosios sutarties nutraukimo, todėl preliminarinioje sutartyje buvo nutraukta tik 2021 m. gegužės 4 d. atsakovo iniciatyva, jo rašytiniu pranešimu.
32. Atsakovas, nesutikdamas su tokiomis bylą nagrinėjusių teismų išvadomis, kasaciniame skunde iš esmės remiasi argumentais, susijusiais su netinkamu preliminariosios sutarties galiojimo termino nustatymu: atsakovo vertinimu, preliminarinioje sutartyje pasibaigęs pasibaigus terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti, kadangi šis terminas šalių nebuvo pratęstas, o priešinga apeliacinės instancijos teismo išvada padaryta pažeidžiant sutarčių aiškinimo taisykles, prieštarauja CK 6.165 straipsnio nuostatomis bei kasacinio teismo formuojamai šios normos taikymo praktikai (šios nutarties 24 punktas). Tačiau kasaciniame skunde nepateikiami argumentai, kad bylą nagrinėjusių teismų išvados, susijusios su atsakovo elgesio sąžiningumo vertinimu, būtų buvusios padarytos pažeidžiant įrodinėjimo taisykles.
33. Pasisakydama dėl kasacinio skundo argumentų, susijusių su netinkamu teisės normų aiškinimu ir taikymu sprendžiant dėl preliminariosios sutarties galiojimo, teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad, kaip pagrįstai nurodoma ieškovo atsiliepime į kasacinį skundą, toks atsakovo įrodinėjamas pažeidimas, net jei jis būtų nustatytas, negalėtų būti laikomas esminiu ir sudarančiu pakankamą pagrindą kasacine tvarka panaikinti teismų procesinius sprendimus, kadangi nebūtų turėjęs įtakos nagrinėjamos bylos procesiniam rezultatui. Kaip jau minėta, teisinis pagrindas civilinei atsakomybei esant ikisutartiniams santykiams kilti yra nesažiningas šalies elgesys: šalies, kuri nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, pareiga atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius atsiranda įstatymu, o ne sutarties, pagrindu (CK 6.165 straipsnio 4 dalis). Taigi, nepaneigęs atsakovo nesažiningumo ikisutartinių santykių metu ir jo kaltės dėl pagrindinės sutarties nesudarymo, ta aplinkybė, ar preliminarinioje sutartyje baigėsi galiojimo pasibaigusioje nustatytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti ar vėliau, atsakovui raštu pranešus ieškoviui apie šios sutarties nutraukimą, neturi teisinės reikšmės sprendžiant dėl ieškovo reikalavimo pagrįstumo. Pažymėtina ir tai, kad, priešingai nei teigiama kasaciniame skunde, bylą nagrinėję teismai ne konstatavo, jog pasibaigus preliminarinioje sutartyje nustatytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti, prievolė sudaryti pagrindinę sutartį nepasibaigė, o sprendė tik dėl atsakovo atsakomybės už nesažiningą elgesį ikisutartinių santykių metu, nulėmusį pagrindinės sutarties nesudarymą.
34. Ginčydamas teismų išvadą dėl savo atsakomybės už ieškovo patirtus nuostolius, atsakovas kasaciniame skunde iš esmės teigia, kad pagrindinė sutartis šiuo atveju nebuvo sudaryta ne dėl jo atsisakymo ją sudaryti (išreikšto pranešimu ieškoviui apie preliminariosios sutarties

35. Kasacinio teismo praktikojie pažymėta, kad paprastai preliminariosios sutartys sudaromos, kai civilinių santykių dalyviai dėl kokių nors priežasčių, pavyzdžiui: tam tikro reikalingo leidimo neturėjimo, subjektinės teisės į daiktą neturėjimo, nepakankamo daikto parengimo parduoti ar jo nesuformavimo kaip atskiro civilinės apyvartos objekto ir pan., gali nuspresti pagrindinės sutarties nesudarviti iš karto, o numatyti, kad ja sudarvys ateityje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-124-403/2021, 27 punktas). Atsižvelgiant į tai, iš preliminariosios sutarties kylančios prievolės dalykas yra asmenų veiksmas, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę sutartį, t. v. organizaciniai veiksmai, kurie sukurtu prielaidas pagrindinės sutarties sudarymui. Tuo atveju, jei preliminariosios sutarties šalys tokiu veiksmu neatlieka, nededa protingų pastangų pašalinti kliūtis pagrindinei sutarčiai sudaryti ir dėl šios priežasties nustatytu terminu pagrindinė sutartis negali būti sudarvta, vėra pagrindas konstatuoti nesąžiningą šalies elgesį ikisutartiniuose santykiuose ir netinkamą preliminariosios sutarties vykdymą, lėmusį pagrindinės sutarties nesudarymą.

36. Nagrinėjamoje byloje nustatyta ir neginčijama, kad pagrindinė sutartis su ieškovu negalėjo būti sudaryta, kol buto statybos užbaigimas nebus įregistruotas VI Registrų centre įstatymų nustatyta tvarka, taip pat kol nebus įregistruotas atsakovo nuosavybės teisės į jį. Nors atsakovas akcentuoja, kad statybų eiga nepriklausė nuo jo valios ir jis už šių terminų laikymąsi neatsako, teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad, kaip nustatyta byloje, preliminariosios sutarties 3 punktu pardavėjas (atsakovas) užtikrino ir garantavo, kad jo nuosavybės teisė į parduodamą objektą bus tinkamai ir laiku įregistruota Nekilnojamojo turto registre iki pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dienos, t. y. pagal preliminariją sutartį būtent atsakovas prisiėmė riziką dėl jo nuosavybės teisės įregistravimo laiku kaip būtinos pagrindinės sutarties sudarymo prielaidos. Esant tokioms aplinkybėms teisėjų kolegija pripažįsta pagrįsta apeliacinės instancijos teismo išvadą, kad ne ieškovas, o būtent atsakovas, negalėdamas šio įsipareigojimo įvykdyti dėl trečiųjų asmenų (statytojo) veiksmų ir elgdamasis sąžiningai, siekdamas realiai įvykdyti preliminariją sutartimi prisiėmęs įsipareigojimus, turėjo inicijuoti pagrindinės sutarties sudarymo termino pratėsimą, kad išnyks priežastys, trukdančios sudaryti pagrindinę sutartį, tačiau to nepadarė. Teismams taip pat nustatė, kad ieškovo valia dėl pagrindinės sutarties sudarymo nekito pasibaigus preliminariojoje sutartyje nustatytam pagrindinės sutarties sudarymo terminui, kad priežasčių, kludžiusių sudaryti pagrindinę sutartį, pašalinimo galimybės nuo ieškovo nepriklausė, o priežastys, nulėmusios atsakovo pozicijos pasikeitimą, buvo nekilnojamojo turto kainų rinkoje pokyčiai, sudarę jam prielaidas turą parduoti kitam asmeniui brangiau, tai sudarė pakankamą pagrindą spręsti, kad pagrindinė sutartis nagrinėjamiu atveju buvo nesudaryta būtent dėl atsakovo nepagrįsto vengimo ją sudaryti ir kad dėl šios priežasties atsakovui tenka pareiga atlyginti ieškovo patirtus nuostolius.

37. Apibendrinama išdėstytus motyvus teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas teisingai aiškino ir taikė civilinę atsakomybę už nepagrįstą vengimą ar atsisakymą sudaryti pagrindinę sutartį reglamentuojančias teisės normas, nenukrypo nuo kasacinio teismo formuojamos šiuo teisės normų aiškinimo ir taikymo praktikos ir priėmė iš esmės teisėta ir pagrįsta procesinį sprendimą, kuri naikinti remiantis kasaciniame skunde nurodytais argumentais nėra pagrindo. Teisėjų kolegija išsamiau nepasisako dėl kasacinio skundo argumentu, susijusiu su netinkamu preliminarosios sutarties 22 punkto aiškinimu, kadangi, kaip jau minėta, šių argumentų analizė neturėtų jokios įtakos nagrinėjamos bylos baigčiai (šios nutarties 33 punktas).
38. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 93 straipsnio 1 dalimi, šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Šio kodekso 98 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.
39. Ieškovas pateikė prašymą priteisti jam iš atsakovo 1936 Eur bylinėjimosi išlaidoms, patirtoms rengiant atsiliepimą į kasacinį skundą, atlyginti. Šias išlaidas ieškovas grindžia 2023 m. birželio 14 d. sąskaita ir suteiktų paslaugų ataskaita bei 2023 m. birželio 15 d. mokėjimą patvirtinančiu dokumentu. Ieškovo prašomos atlyginti bylinėjimosi išlaidos neviršija Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu pagrindu apskaičiuotos didžiausios už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą priteistinos sumos, yra pagrįstos ir realiai patirtos, todėl jų atlyginimas priteistinas iš atsakovo.
40. Nagrinėjant bylą kasaciniame teisme patirtos procesinių dokumentų įteikimo išlaidos neviršija minimalios valstybei priteistinių bylinėjimosi išlaidų sumos, todėl jų atlyginimas nėra priteisiamas (Civilinio proceso kodekso 96 straipsnio 6 dalis).

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 7 d. nutartį palikti nepakeistą.
Priteisti ieškovui V. Z. (V. Z.) (a. k. (duomenys neskelbtini) iš atsakovo D. R. (D. R.) (a. k. (duomenys neskelbtini) 1936 (vieną tūkstantį devynis šimtus trisdešimt šešis) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų nagrinėjant bylą kasaciniame teisme, atlyginimo.
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Gediminas Sagatys