Eva TRINKŪNIENĖ

STATYBOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAI

Vilnius „Technika“ 2012
Eva TRINKŪNIENĖ

STATYBOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAI

Mokomoji knyga

Vilnius „Technika“ 2012
Mokomoji priemonė padės suprasti, išmokti analizuoti ir vertinti statybos sandorių vietą civilinėje teisėje, suvokti statybos sandorių ypatybes, suvokti nekilnojamojo turto sandorių reglamentavimo ypatybes. Turinys pradedamas nuo sandorių teisės, pereinant prie sutarčių teisės bendrosios dalies ir galutiniame etape prieinama prie statybos rangos sutarties (specialiosios CK dalies).

Mokomoji priemonė skirta statybos inžinerijos, statybos technologijų ir valdymo bei nekilnojamojo turto vadybos programų studentams, kitų specialybės studentams, kurie domisi statybos ir nekilnojamojo turto sandoriais.

Leidinį rekomendavo VGTU Statybos fakulteto studijų komitetas

Recenzavo: prof. dr. Saulius Raslanas, VGTU Statybos ekonomikos ir nekilnojamo turto vadybos katedra
prof. dr. Sigitas Mitkus, VGTU teisės katedra

VGTU stautybos ir nekilnojamojo turto srūčių I pakopos studijų programų atnaujinimas diegiant inovatyvius mokymo(si) metodus. Projekto kodas Nr. VP1-2.2-ŠMM-07-K-01-032.

VGTU leidyklos „Technika“ 1435-S mokomosios metodinės literatūros knyga
http://leidykla.vgtu.lt

Redagavimo darbus atliko IĮ Pikaverus

eISBN 978-609-457-403-0
doi:10.3846/1435-S

© Eva Trinkūnienė, 2012
© Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2012
TURINYS

Įvadas.........................................................................................................................5
1. Sandorio samprata ir rūšys ..................................................................................6
  1.1. Statybos ir nekilnojamojo turto sandorių negaliojimas ...............11
  1.2. Negaliojančių sandorių rūšys.................................................................12
    1.2.1. Sandoriai prieštaraujantys imperatyvioms įstatymo
    normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei .................................16
    1.2.2. Sandorio, priešingo valstybės ir visuomenės
    interesams, negaliojimas...........................................................17
    1.2.3. Juridinio asmens sandoriai, prieštaraujantys
    jo tikslams.......................................................................................17
    1.2.4. Nepilnamečių, neveiksnių ir ribotai veiksnių asmenų
    sudaryti sandoriai.................................................................18
    1.2.5. Tariamieji sandoriai .....................................................................19
    1.2.6. Apsimestinio sandoriai .............................................................21
    1.2.7. Klaida .......................................................................................23
    1.2.8. Apgaulė ......................................................................................31
    1.2.9. Grašinimas ...............................................................................36
    1.2.10. Esminis šalių teisių ir pareigų pusiausvyros
    pažeidimas......................................................................................38
  1.3. Sandorio pripažinimo negaliojančiu pasekmės .................................40
2. Sutartys...............................................................................................................43
  2.1. Sutarties sąvoka ir santykis su sandoriais .......................................44
    2.1.1. Statybos ir nekilnojamojo turto sutarčių subjektaı ..............45
    2.1.2. Statybos ir nekilnojamojo turto sutarčių forma ..................47
    2.1.3. Sutarties turinys .......................................................................50
  2.2. Iksutartiniai santykiai ..............................................................................55
  2.3. Sutarčių vykdymas .................................................................................67
  2.4. Sutarčių pakeitimasis ...........................................................................74
  2.5. Sutarties nutraukimas ..........................................................................79
    2.5.1. Sutarties nutraukimas dėl esminio pažeidimo .................81
    2.5.2. Sutarties nutraukimas dėl nenugalimos jėgos .................86
  2.6. Sutarties užtikrinimas ..........................................................................90
<table>
<thead>
<tr>
<th>Chapter</th>
<th>Title</th>
<th>Page</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2.6.1.</td>
<td>Rankpinigiai</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>2.6.2.</td>
<td>Netesybos</td>
<td>93</td>
</tr>
<tr>
<td>2.6.3.</td>
<td>Laidavimas</td>
<td>98</td>
</tr>
<tr>
<td>2.6.4.</td>
<td>Garantija</td>
<td>98</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Pirkimo – pardavimo sutartis</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>3.1.</td>
<td>Pirkimo–pardavimo sutarties rūšys</td>
<td>101</td>
</tr>
<tr>
<td>3.2.</td>
<td>Pirkimo–pardavimo sutarties šalys, turinys ir forma</td>
<td>102</td>
</tr>
<tr>
<td>3.3.</td>
<td>Pardavėjo pareigos</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>3.4.</td>
<td>Pirkėjo teisės ir pareigos</td>
<td>108</td>
</tr>
<tr>
<td>3.5.</td>
<td>Pirkimo–pardavimo sutarties vykdymas ir šalių atsakomybė už sutarčių pažeidimą</td>
<td>113</td>
</tr>
<tr>
<td>3.6.</td>
<td>Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis</td>
<td>115</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Statybos rangos sutartis</td>
<td>124</td>
</tr>
<tr>
<td>4.1.</td>
<td>Statybos rangos sutarties šalys, turinys ir forma</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>4.2.</td>
<td>Rango įsipareigojimai</td>
<td>132</td>
</tr>
<tr>
<td>4.3.</td>
<td>Užsakovo įsipareigojimai</td>
<td>138</td>
</tr>
<tr>
<td>4.4.</td>
<td>Garantiniai terminai</td>
<td>141</td>
</tr>
<tr>
<td>4.5.</td>
<td>Statybos rangos sutarties sustabdymas nutraukimas</td>
<td>145</td>
</tr>
<tr>
<td>5.</td>
<td>Dovanojimo sutartis</td>
<td>150</td>
</tr>
<tr>
<td>6.</td>
<td>Nekilnojamojo daikto mainų sutartis</td>
<td>161</td>
</tr>
<tr>
<td>7.</td>
<td>Nuomos sutartis</td>
<td>173</td>
</tr>
<tr>
<td>7.1.</td>
<td>Žemės nuomos sutartis</td>
<td>191</td>
</tr>
<tr>
<td>7.2.</td>
<td>Gyvenamosios patalpos nuomos sutartis</td>
<td>199</td>
</tr>
<tr>
<td>Literatūra</td>
<td></td>
<td>203</td>
</tr>
</tbody>
</table>
ĮVADAS

Ši mokomoji priemonė padės studentams suprasti statybos sandorių vietą civilinėje teisėje, suvokti statybos sandorių ypatybes, suvokti nekilnojamojo turto sandorių reglamentavimo ypatybes. Padės studentams išmokti analizuoti ir vertinti statybos rangos ir nekilnojamojo turto reglamentuojamus santykius.

Mokomoji priemonė sudaryta einant nuo visumos, t.y. nuo sandorių teisės prie sutarčių teisės bendrosios dalies ir galutiniame etape prieinama prie statybos rangos sutarties (specialiosios CK dalies), nes nežinant bendro civilinės teisės sandorių reglamentavimo negalima teisingai išspręsti atskiro ginčo, kilusio dėl statybos rangos sutarties. Vertinant sutartį būtina suvokti nekilnojamojo daikto kaip sutarties dalyko specifiku.

Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse (CK) sandorius reglamentuoja pirmosios knygos antra dalis. Civilinėje teisėje sandorių teisės prie sutarčių teisės bendrosios dalies ir galutiniame etape prieinama prie statybos rangos sutarties (specialiosios CK dalies), nes nežinant bendro civilinės teisės sandorių reglamentavimo negalima teisingai išspręsti atskiro ginčo, kilusio dėl statybos rangos sutarties. Vertinant sutartį būtina suvokti nekilnojamojo daikto kaip sutarties dalyko specifiku.

Pagal savo struktūrą šis institutas skirtomas į dvi dalis – bendrąją ir specialiąją. Šio instituto bendrosios dalies normos taikomos visiems civiliniams sandoriams. Specialiosios dalies normos reguliuoja sutartinius, praeiviolius santykius (pvz., sutartines pirkimo–pardavimo, gyvenamosios patalpos nuomos, statybos rangos ir kt. sutartis).
1. SANDORIO SAMPRATA IR RŪŠYS

Sandoriais vadinami fizinio asmenų ir juridinio asmenų veiksmų (juridiniai faktai), kuriais siekiama sukurti, pakeisti arba panaikinti civilines teises ar pareigas.

CK 1.63 str. Sandoriai yra teisėti teisiniai veiksmai, kurie atliekami laikantis įstatymo numatytių reikalavimų ir neprieštarauja įstatymams.

Iš šio CK straipsnio galima išskirti sandorių požymius:
• sandoriai yra teisėti veiksmai. Šiuo požymiu sandoriai skiriasi nuo neteisėtų teisinių veiksmų, dėl kuriųatsiranda civiliniai teisiniai santykiai.

Kiekvienas įstatyme numatytais sandoris skirtas tam tikram tipiniam teisiniam tikslui patenkinti. Teisinę reikšmę turi tiktai tiesioginis teisinis tikslas, kurio siekia šalys, sudarydamos sandorį, vadinamas sandorio pagrindu. Nuo šio teisinio tikslo priklauso teisinė sandorio prigimtis.


Pavyzdžiui, Statybos fakulteto studentas nori pasiskolinti grupioko užrašus tam, kad išlaikytų egzaminą. Kur šioje situacijoje yra tikslas, o kur motyvas?

Tikslas turi teisinę reišmę, tai reiškia, kad už jo pažeidimą studentas išgyja teisę reikalauti nuostolių atlyginimo.

CK 1.63 str. 2 d. numato sandorių skirstymą į vienasalius, dviesalius ir daugiašalius.

**Dvišaliu** (CK 1.63 str. 6 d.) vadinamas toks sandoris, kuriam sudaryti reikia dviejų šalių tarpusavio suderinto priešpriešinės valios išreiškimo. Pavyzdžiui, pirkimo–pardavimo sutartyje pirkėjas turi tikslą perduoti prekę, o pirkėjo tikslas – nusipirkti t. y. priešpriešinė valia suderinta tampa, kai sutariama dėl kainos ir dalyko. Šalimi gali būti vienas ar daugiau asmenų, pavyzdžiui, keli pardavėjai ar pirkėjai. Į sandoryje dalyvaujančių asmenų skaičių neatsižvelgiama skirtant į vienašalius ir dvišalius. Šios klasifikacijos pagrindas yra valia (tikslas). Sandoris laikomas dvišaliu todėl, kad jame yra dvi šalys, turinčios priešpriešinės teises ir pareigas. Ši taisykli turi vieną išimtį, kai dvi šalys sudaro jungtinės veiklos sutartį. Pavyzdžiui, dvi žemės ūkio bendrovės sudaro sutartį statyti kultūros namus. Šioje sutartyje šalų veikla nukreipta į tikslą vienam tikslui, ir nėra priešpriešinės valios. 

**Daugiašaliu** (CK 1.63 str. 7 d.) laikomas toks sandoris, kuriam sudaryti reikia dviejų ar daugiau šalių valios pareiškimų ir jais siekiama tam tikro bendro rezultato. Šie valios pareiškimai nėra priešpriešiniai. Kiekvieno daugiašalio sandorio šalis turi teises ir pareigas visiems kitiems sandorio dalyviams. Galiojantys įstatymai numato tik vieną daugiašalių sandorį – jungtinės veiklos sutartį. Pavyzdžiui, daugiašalis sandoris yra penkių žemės ūkio bendrovių sutartis bendromis jėgomis pastatyti poilsio namus.

**Įprastiniai ir sąlyginiai sandoriai**

- **Įprastiniai** vadiname tokius sandorius, kuriuose paprastai teisės ir pareigos atsiranda sandorio sudarymo momentu arba per numatytą laikotarpį.

- **Sąlyginiai** (CK 1.66 str.) sandoriais vadiname tokius sandorius, kuriuose numatytais teisės ir pareigos atsiranda, pasikeičia ar pasibaigia priklausomai nuo sandoryje numatytų aplinkybių, sąlygų ateityje įvykimo ar neįvykimo. Aplinkybė, kuri numatoma kaip sandorio sąlyga, gali būti įvykis (mirtis) ir veiksmas (pirkimo–pardavimo sutartis). Jis gali būti nevalingas – nepriklausantis nuo sandorio dalyvių valios (įvykis, trečiojo asmens veiksmais), ir valingas –
priklausančis nuo sandorio dalyvių valios. Sąlygos yra juridiniai faktai, kurie gali būti išreikšti teigiama forma (jeigu gausiu kelialapį į sanatoriją) arba neigiama forma (jeigu sūnus nevažiuos atostogų).

*Sąlyginio sandorio sąlygomis gali būti aplinkybė, kuri turi šiuos požymius:*

1) aplinkybė turi atsirasti ateityje. Jeigu aplinkybė, esanti sandorio sąlyga, sandorio momentu jau yra įvykus į arba apskritai negali įvykti, ši sąlyga neturi teisinės reikšmės ir sąlyginis sandoris negalioja;


3) sandorio sąlygos turi būti teisėtos, nes neatitinkančios įstatymų reikalavimų sąlygos negalioja.

Atlygintini ir neatlygintini sandoriai. Šių sandorių skirstymo į rūšis pagrindas yra atlygintinumas.

• Atlygintini yra tie sandoriai, kuriais remdamasi viena šalis atlieka kitai šaliai tam tikrus veiksmus (perduoda daiktą, atlieka darbus ir t. t.), gaudama iš jos materialinį ekvivalentą (atlygintiną).
• **Neatlygintinai** vadiname sandorius, pagal kurius šalis, perduodanti kitai šaliai tam tikrą turtą ir atliekanti jos naudai tam tikrą veiksmą, iš jos ekvivalento negauna. Dauguma sandorių pagal savo objektyvią teisinę prigimtį yra atlygintini. Neatlygintinų sandorių yra gerokai mažiau. Paprastai juos sudaro fiziniai asmenys.

• **Konsensualiniai ir realiniai sandoriai.** Sandoriai į šias rūšis skirtomi atsižvelgiant į jų sudarymo būdą. Šis skirtymo kriterijus nulemia momentą, nuo kurio sandoris laikomas sudarytu.


• **Realiniu** vadiname sandorį, kuris sudaromas, kai viena šalis perduoda kitai šaliai daiktą ir įstatymo nustatyta forma patvirtina šalimis savo suderintą valią. Šiems sandoriams nepakanka tik šalių suderintos valios išreiškimo, o būtina perduoti daiktą, pvz., CK 6.465 str., 6.870 str.

Pavyzdžiui, vaikinas pažada merginais padovanoti kailinius. Įpusėjus žiema mergina kailinių nėra, jis kreipiasi į teismą ir prašo įpareigoti vaikiną perduoti kailinius bei atlyginti patirtus nuostolius, nes dėl didelio šalčio ji buvo priversta nusipirkti naujus kailinius.

momento, ir kol mergina negavo kailinių, ji nėra jų savininkė, o nebuūdama savininkė nieko negali reikalauti iš vaikino.

1.1. STATYBOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIŲ NEGALIOJIMAS

Kiekvieno sandorio būtini elementai yra šie: subjektai, valia, valios išreiškimas, turinys, kurį sudaro šalių išreikšta valia, suformuluotos sąlygos, ir forma. Šie sandorio elementai turi atitiktį įstatymo reikalavimus. Jeigu bent vienas sandorio elementas neatiūnka įstatymo reikalavimų, sandoris laikomas negaliojančiu. Kad sandoris galiotų, reikalingos šios sąlygos:

- sandorį sudarantys asmenys turi būti veiksnūs, o juridiniai asmenys turi turėti atitinkamą teisnumą (civilinis teisnumas – galėjimas turėti civilines teises ir pareigas, veiksnumas – galėjimas savo veiksmais įgyti civilines teises ir pareigas);
- sandorio turinys turi atitikti įstatymuose nurodytus reikalavimus;
- sandorio dalyvių valios išraiška turi atitikti jų tikrąją valią;
- sandoris turi būti išreiškštas įstatyme numatyta forma.


Galima išskirti tokius požymius pripažinti negaliojančiais nekilnojamojo turto sandorius:
Sandoriai, turintys subjektų sudėtis trūkumų. Šių sandorių trūkumai susiję su fizinių asmenų veiksnumo ir juridinių asmenų specialaus teisnumo reikalavimais.

Sandoriai su valios trūkumais. Įstatymas reikalauja, kad sandoryje išreikšta valia atitiktų jo dalyvių tikrąją (vidinę) valią. Sandorio valios trūkumai gali atsirasti dėl įvairių aplinkybių. Sandoriai sudaryti: suklydus, apgaulės būdu, smurto ar gąsdinimo būdu, dėl šalies atstovo piktavaluško susitarimo su antrąja puse, dėl sunkių aplinkybių, fizinio asmens, kuris negalėjo suprasti savo veiksmų reikšmę, tariamieji ir apsimestiniai.

Sandoriai su turinio trūkumais. Prieštaraujantys valstybės ir visuomenės interesams, imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei.

Sandoriai, turintys formos trūkumų. Sandoriai sudaryti nesilaikant įstatymo reikalaujamos formos.

1.2. NEGALIOJANČIŲ SANDORIŲ RŪŠYS

Pagal tai, ar sandoris yra savaime negaliojantis, ar jį reikia pripažinti negaliojančiu, sandoriai skirtomi į niekinius (absoliučiai negaliojančius) ir nuginčijamus (CK 1.78 str.).

Niekiniais sandoriais yra laikomi šie sandoriai: prieštaraujantys imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei, sudaryti turint tikslą, priešingą valstybės ir visuomenės interesams, juridinio asmens sandoriai, prieštaraujantys jo tikslams, neveiksnus fizinio asmens sudaryti sandoriai, tariamieji sandoriai, sandoriai, sudaryti nesilaikant įstatymo reikalaujamos notarinės formos (CK 1.93 str.).

**Nuginčijami sandoriai** yra tokie, kurie sudarant sukuria, pakeičia arba panaikina civilines teises ir pareigas, bet įstatyme numatytų asmenų iniciatyva gali būti teismo pripažįstami negaliojančiais. Tai gali būti suinteresuotas asmuo, kurio teises pažeidžia toks sandoris arba kitas asmuo, turintis tokias teises (tėvai, globėjai, rūpintojai, juridinio asmens dalyvis ir kt.). Nuginčijami sandoriai turi teisinę galią nuo jų sudarymo momento iki teismo sprendimo, pripažįstančio juos negaliojančiais. Taigi nuginčijamas sandoris negalioja nuo teismo sprendimo dienos. Iki šių sandorių pripažinimo negaliojančiais atrodo, jog jie atitinka įstatymo reikalavimus. Jų trūkumai yra neakivaizdūs ir juos reikia įrodyti.

Nuginčijami sandoriai yra šie: nepilnamečių nuo keturiolikos iki aštuoniolikos metų, fizinių asmenų, negalinčių suprasti savo veiksmų reikšmęs, fizinio asmenų, piktnaudžiaujančių alkoholiniais gėrimais arba narkotinėmis medžiagomis, apgaulės, smurto ir grasinimo būdu, taip pat dėl šalies astovo piktavališko susitarimo su antraja šalimi ar dėl susiklosčiusių sunkių aplinkybių.

Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-432/2008:

Ieškovė kreipėsi į teismą, prašydama pripažinti niekinėmis ir negaliojančiomis pirkimo–pardavimo sutartis, pagal kurius ieškovė pardavė atsakovui parduotuvę su rūsiu pastate Kėdainiuose už 1 Lt ir 0,1201 ha žemės sklypą bei jame esančius 296,70 kv. m bendro ploto gyvenamąjį namą taip pat už 1 Lt.

Ji prašo taikyti abišalę restituciją – ipareigoti atsakovą grąžinti ieškovei nurodytą turtą, o ieškovę – grąžinti atsakovui 2 Lt. Atsakovas nesutiko su ieškiniu ir nurodė, kad santuoka su ieškove nutraukta ir santuokoje įgytas turtas pasidalytas 1997 m. formaliai,
siekiant išsaugoti šeimos turtą, nes atsakovui buvo iškelta baudžiamoji byla ir jis buvo nubaustas 10 000 Lt bauda.


Atsakovas teigia, kad ginčijami sandoriai nepažeidžia imperatyviųjų teisės normų reikalavimų, nes 1 Lt kaina neprieštarauja CK 6.158 str. nuostatoms, be to, reiškia, kad pirkimo–pardavimo sutartyse nurodyta kaina, kaip to reikalaujama pagal CK 6.397 str. Ieškovė nepagrįstai teigia, kad 1 Lt negali būti laikoma ginčo turto pardavimo kaina, nes neatitinka turto rinkos vertės. Turto vertė ir kaina – netapatinės dalykai. Pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 11 p. vertė – prekių (paslaugų) ar kito turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą metodą; šio straipsnio 12 p. nustatyta, kad kaina – pinigų suma, kuri yra paprasyta, pasiūlyta ar sumokėta už prekes (paslaugas) ar kitą turta. Taigi kaina už konkretišias prekes (paslaugas) ar kitą turta yra reiliatyvus vertės patvirtinimas, padarytas konkrečių parduotuvės (paslaugų teikėjų) ir pirkėjų (paslaugų gavėjų) tam tikromis aplinkybėmis. Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinių sandorių norinčių turtoje parduoti ir jį pirkę asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievarstos. Nurodytas turto kainos ir vertės teisinės reglamentavimas rodo, kad šalių sutarta kaina gali nesutapti su turto verte. Turto kaina nustatoma pirkėjo ir pardavėjo, sudarant pirkimo–pardavimo sutartį. Ieškovė yra pagrįstai metu neteigė, kad 1 Lt kaina yra neteisinga, tačiau laikėsi kategoriškos pozicijos, kad 1 Lt kaina apskritai nelaikytina kaina.
Situacijos analizė

Nustatant, ar teisės norma yra imperatyvi ar ne, svarbus lingvistinis normos aiškinimas – jeigu vartojami žodžiai „draudžiama“, „neturi teisės“, „privalo būti“ ir pan., tai darytina išvada, kad teisės norma yra imperatyvi.

CK 6.397 str. 1 d. nuostatą, pagal kurią nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta nekilnojamojo daikto kaina; jeigu kaina sutartyje nenurodyta, sutartis laikoma nesudaryta. Ieškovės teigimu, ginčo nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartys pažeidžia šią imperatyviją teisės normą, nes 1 Lt kaina iš esmės neturi ekonominės vertės, todėl negali būti laikoma nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo kaina.

1.2.1. Sandoriai prieštaraujantys imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei

CK 1.80 ir 1.81 straipsniai nustato, kad negalioja sandoris, prieštaraujantis imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ar gerai moralei. Tokie sandoriai yra niekiniai ir negalioja nuo sudarymo momento.


CK 1.81 str. įtvirtinta norma yra blanketinė (blanketinė teisės norma nurodo, jog tam tikro teisinio santykio dalyviai privalo laikytis tam tikros elgesio taisyklės, tačiau pati elgesio taisyklė neišdėstyta, ji sukonkretinta kitame teisės akte). Viešosios tvarkos ir geros moralės sąvokos yra vertinamieji požymiai, todėl šios normos taikymo kriterijai gali susiformuoti tik teismams teisingai ją taikant. Tačiau jau šiandien galima tvirtinti, kad šiuo pagrindu bus pripažįstami negaliojančiais sandoriai ar jų sąlygos, kurios:

- riboja ar kitaip pažeidžia pagrindines žmogaus teises ir laisves;
- leidžia išvengti imperatyvių įstatymo normų taikymo;
- riboja sąžiningą konkurenciją;
- pažeidžia sąžiningumo, lygiateisiškumo, protingumo, teisingumo principus.
1.2.2. Sandorio, priešingo valstybės ir visuomenės interesams, negaliojimas

Ši negaliojančių sandorių grupė skiriama pagal du bendrus požymius – objektyvųjį ir subjektyvųjį. Objektyvusis požymis tas, kad šie sandoriai prieštarauja valstybės ir visuomenės interesams. Šiai grupei priklauso tie sandoriai, kurie pažeidžia svarbiausias, pagrindines įstatymų nuostatas. Tai sandoriai, pažeidžiantys išimtinę valstybės žemės, gelmių, valstybinės reikšmės reikšmės vandenų, miškų nuosavybę.

Šalia objektyviojo, šiems sandoriams būdingas ir subjektyvusis požymis, t. y. sandoris sudaromas turint tikslą, priešingą valstybės ir visuomenės interesams. Tokį tikslą gali turėti vienas arba abu sandorio dalyviai. Pagal tai skirsis šio sandorio negaliojimo teisinės pasekmės.

Tokius pačius pavojingus sandorius gali sudaryti juridiniai ir fiziniai asmenys. Sandoriai, sudaryti turint tikslą, priešingą valstybės ir visuomenės interesams, negalioja nuo pat šių sandorių sudarymo momento. Atsižvelgiant į abiejų ar vienos šalies tyčinę kaltę, taip pat į tai, ar sandorį vykdė abi šalys, ar viena, CK numato trejopas teisines pasekmės: 1) konfiskuojama viskas, ką abi šalys pagal šį sandorį gavo; 2) konfiskuojama tai, ką viena šalis gavo iš kitos ir ką, atsilygindama už tai, pati turėjo perduoti; 3) konfiskuojama tai, ką kaltoji šalis pagal sandorį yra perdavusi ar turėjo perduoti atlygindama už tai, ką gavo iš kitos šalies.

1.2.3. Juridinio asmens sandoriai, prieštaraujantys jo tikslams

Sandoriai, sudaryti juridinio asmens valdymo organų, jei pažeidžiama juridinio asmens steigimo dokumentuose nustatyta kompetencija ar juridinio asmens steigimo tikslai, gali būti pripažinti negaliojančiais tik tais atvejais, kai kita sandorio šalis veikė nesąžiningai. Nesažiningumas čia suprantamas, kai kita šalis žinojo ar turėjo žinoti, kad tas sandoris prieštarauja privataus juridinio asmens veiklos tikslams. CK preziumuoja, kad sandorį sudariusi
šalis yra sąžininga. Tai reiškia, kad ieškovas turi įrodinėti atsakovo nesąžiningumą.

Viešųjų juridinių asmenų sudaryti sandoriai, prieštaraujantys jų veiklos tikslams, gali būti pripažinti negaliojančiais pagal CK 1.82 str.

1.2.4. Nepilnamečių, neveiksnių ir ribotai veiksmų asmenų sudaryti sandoriai

Negaliojančiais taip pat pripažįstami sandoriai, kuriuos sudaro nepilnamečiai asmenys iki 14 metų. Savarankiškai sudaryti jie gali tik smulkius buitinius sandorius.

Negalioja fizinio asmens, kurį teismas pripažino neveiksniu dėl psichikos ligos ar silpną protstės, sudaryti sandoriai (CK 1.84 str.). Fiziniai asmenys, kurių veiksmumą teismas apribojo dėl pikttaudžiavimo alkoholiniais gérmais ar narkotinėmis medžiogomis, turi teisę sudaryti tik smulkius buitinius sandorius (įgyti maisto produktus, buitinio vartojimo reikmenis ir pan.). Kitus sandorius jie sudaro rūpintojo sutikimu. Be rūpintojo sutikimo, jie neturi teisės perleisti (parduoti, dovanoti, išnormuoti ir pan.) ar suvaržyti (registruoti hipoteką, suteikti uzufraktą, servitutą ir kt.) nekilnojamųjų daiktų (žemės sklypų, pastatų, statinių). Be to, be rūpintojo sutikimo jie neturi teisės disponuoti namų apyvokai, indėliais banke, gaunamu atlyginimu ir kt. Tokie sandoriai, sudaryti be rūpintojo sutikimo, pastarojo reikalavimu gali būti pripažinti negaliojančiais. Reikalavimą dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu gali pareikšti rūpintojas, prokuroras. Kiti asmenys, tarp jų ir kita sandorio šalis tokio reikalavimo pareikšti negali.

Negaliojančiu sandorius pripažįstamas sandoris, kurį sudaro fizinis asmuo, būdamos tokios būsenos, kad negali suvokti savo veiksmų reikšmės ir jų valdyti (CK 1.89 str.). Sandorį pripažįstant negaliojančiu neatstovaujami į tokios būsenos (ji gali būti ligos ar didelio susijaudinimo padarinys, pvz., alkoholinių gėrimų, narkotinių
ar psichotropinių ir kitokių cheminių medžiagų naudojimas tiek paties sandorio teisėtumą ginčijančio asmens iniciatyva, tiek kitos sandorio šalies ar trečiųjų asmenų iniciatyva) priežastį. Visais atvejais, nustačius, kad asmuo buvo tokios būsenos, kad negalėjo visiškai suvokti savo veiksmų reikšmės ir jų valdyti, toks sandoris pripažintinas negaliojančiu nuo teismo sprendimo dienos.

1.2.5. Tariamieji sandoriai


Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-28/2011:

Ieškovas prašė pripažinti negaliojančią šalių sudarytą santuokos metu įgyto turto dalybų sutartį. Ieškovas nurodo, kad ginčijama sutartis yra tariamas sandoris (CK 1.86 str.), nes ja šalyje siekė ne pasidalyti santuokoje įgytą turto, o išvengti įsipareigojimų kreditoriams vykdymo. Ieškovo tėvas turėjo mokestinių prievolių valstybei, todėl, siekdamas išvengti kreditorių reikalavimų,
nekilnojamąjį turtą perleido ieškovui, o ieškovo, siekdamas išvengti sutarties pripažinimo negaliojančia, – atsakovei ginčo sutartimi. 

Ieškovo teigimu, sandorio fiktyvumą patvirtina ir ta aplinkybė, kad sutartimi padalytas turtas nebuvo šalių (satuoktinių) bendroji jungtinė nuosavybė.

Situacijos analizė.

Pagal CK 1.86 str. 1 d. tik dėl akių (neketinant sukurti teisinių padarinių) sudarytas sandoris negalioja. Tariamasis sandoris turi paslėptą (neviešą) šalių suinterētą sąlygą – išlygą, jog toks sandoris neturi teisinių padarinių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus nutartis Nr. 3K-3-667/2003; Nr. 3K-3-341/2005; Nr. 3K-3-619/2005). Tariamojo sandorio (simuliacijos) šalių valia neturi defektų, nes sandorio šalsys, sudarydamos sandorį, nesieka sukurti jokių teisinių padarinių ir tą gerai žino (Nr. 3K-3-974/2000). 

Sudarydamos tokį sandorį, šalsys paprastai siekia sukurti tik išorinį šalų santykių atsiradimą, pasikeitimo ar pabaigos vaizdą. Esminis tariamojo sandorio požymis yra tai, kad jis realiai nėra vykdomas. Įvykdytas sandoris negali būti laikomas tariamuoju – turinčiu paslėptą (neviešą) šalių suinterētą sąlygą – išlygą, kad neturi jokių realių padarinių (Nr. 3K-3-47/2006).

Pagal susiformavusią teismų praktiką bylose dėl sandorių pripažinimo tariamaisiais įrodinėjimo dalykas yra dvi pagrindinės faktinių aplinkybių, patvirtinančių ar paneigiančių sandorio fiktyvumą, grupės: pirma, teismai turi nustatyti, ar atsirado sandorio teisinę prigimtį atitinkantys teisiniai padariniai – ar sandorio dalyviai realiai įgijo atitinkamamas civilines teises ir pareigas; antra, teismai turi aiškintis, kokia buvo tikroji sandorio šalių valia, jų elgesio motyvai ir tikslai (Nr. 3K-3-337/2008; Nr. 3K-3-418/2008). Taigi bylose dėl sandorių pripažinimo tariamaisiais, būtina išsiaiškinti, ar sandorio dalyviai realiai įgijo atitinkamamas civilines teises ir pareigas bei kokia buvo tikroji sandorio šalių valia. Nagrinėjama atveju byloje nustatyta, kad po ginčo sutarties sudarymo atsakovė jai perleistą nekilnojamąją turtą įregistravo savo vardu ir valdo jį kaip savo asmeninę nuosavybę. Taigi ginčo sutartis buvo realiai vykdoma.
Byloje neišrodyta, kad abiejų šalių valia buvo sudaryti tariamą sandorį, t. y. kad buvo abiejų šalių suderinta valia sutartimi nesiekti jokių teisinių padarinių. Priėsindai, atsakovė teismui aiškino, kad sutartyje nurodytas turto pasidalijimas visiškai atitiko jos valią bei interesus.

Tokiomis aplinkybėmis teismas konstatuoja, kad ieškoves neišrodė, jog ginčijamas sandoris yra tariamas.

### 1.2.6. Apsimestiniai sandoriai


Pvz., Civilinė byla Nr. 2A-42-260/2011:

Ieškoves R. P. prašė teismo pripažinti 2008 m. lapkričio mėn. 7 d. sudarytos ir notariškai patvirtintos pirkimo–pardavimo sutarties dalį, pagal kurią atsakovė B. Č. (žmonos mama) įsigijo 1/2 dalį buto su rūsiu, apsimestine nuo sutarties sudarymo momento ir pirkėjo teises pagal šią sutarties dalį perkelti V. P. ir R. P. (sutuoktiniams).

Ieškoves nurodė, kad sandorio dalis, kuria B. Č. pirko 1/2 dalį, yra apsimestinė. B. Č. niekada ginčo bute negyveno, prie ginčo buto išlaikymo neprisidėjo, 1/2 dalies buto kainos nemokėjo. Nupirktas butas yra įgytas ieškovo ir jo žmonos lėšomis.

Situacijos analizė.
Teismų praktikoje yra pripažįstama, kad nagrinėjant bylas, kuriose pareikšti reikalavimai dėl sandorio pripažinimo apsimestiniu, teismas, vadovaudamasis sutarčių aiškinimo taisyklėmis (CK 6.193 str.), turi aiškinti tikruosius sandorio šalių ketinimus, tikslus, atsižvelgti į sandorio sudarymo aplinkybes, šalių tarpušavio santykius, kitas svarbias aplinkybes, kurios padėtų nustatyti, ar sandorio sudariusių šalių valia iš tikrųjų atitiko jų valios išorinę išraišką, ar buvo siekiama kitų tikslų, kurių sandoryje užfiksuota šalių valia neatitinka, o priešingai – juos pridengia. Sprendžiant klausimą dėl pirkimo–pardavimo sutarties apsimestinumo dėl subjekto, visų pirma svarbu nustatyti, ar asmuo, sudaręs sutartį, iš tikrųjų ketino įgyti iš jos kylančias teises ir pareigas, ar jomis naudojosi ir vykdė, ar, priešingai, tik formaliai pasirašė sutartį kaip jos šalis, tačiau iš tikrųjų neketino įgyti ir neįgijo nei teisių, nei pareigų, o jas įgijo kitas asmuo, kuris jomis iš tikrųjų naudojosi. Taigi šioje byloje esminė įrodinėtina aplinkybė yra tai, kas buvo faktninis pirkėjas pagal ginčijamas pirkimo–pardavimo sutartis, ar sutartyse kaip pirkėjas nurodytas asmuo sutampa su faktiškai turtą įsigijusiui ir už jį atsiskaičiusiui asmeniui (Nr. 3K-3-26/2011).

Atsakovė B. Č. nemokėjo pinigų už įgyjamą buto dalių, nesiderėjo dėl buto pirkimo sąlygų, net nebuvo svarstoma, kad jos vardu bus perkama dali, taip pat ji niekada nesinaudojo buto dalimi, jos neprižiūrėjo ir neišlaikė, jai nebuvo poreikio įsigyti dalį buto, nes ji gyvena savo name. Butas pagal 2008-11-07 sutartį buvo nupirkta tik už sutuoktinių ieškovo R. P. ir atsakovės V. P. lėšas. Akivaizdu, kad sutuoktinių siekė įgyti šeimos poreikiams didesnį butą. Kad butą šalys, t. y. ieškoves, atsakovė V. P. ir atsakovė B. Č., būtų siekė įsigyti visi trys bendrai, atsakovės įrodymų nepateikė. Nors ieškove teigė, jog perkamo buto ėjo apžiūrėti visi kartu, t. y. ieškovas, V. P. ir B. Č.. B. Č. aktyviai dalyvavo buto įsigijime, kas rodė jos valių įsigyti buto dalį. V. P., sumokėdama už motinai tenkančią buto dalį iš asmeninių lėšų ir tokiu būdu aprūpindama motiną būstu, realizavo pareigą išlaikyti motiną, todėl jos veiksmai atitinka sąžiningumo, protingumo ir teisingumo kriterijus. B. Č.
turėjo teisėtą interesą sudaryti sutartį ir įsigyti dalį buto, kadangi ji yra senyvo amžiaus ir silpnos sveikatos, todėl greitai jai bus per sunku savarankiškai gyventi kaime.

Kadangi vienas suatuoktinų R. P. nepripažįsta, jog jo šeima siekė butą įgyti dalimis kartu su atsakove B. Č., pastaroji už perkamą butą nemokėjo, vėliau butu nesinaudojo, tokių faktinių aplinkybių visuma leidžia vertinti, kad yra pagrindas pripažinti, jog ieškovo ginčijamas sandoris yra apsimestinis dėl subjekto. Todėl toks sandoris dalyje naikintinas, faktiniai buto pirkėjais pripažintini suatuoktiniai atsakovė V. P. ir ieškovas R. P. (CK 1.87 str.).

1.2.7. Klaida

Sandoris, sudarytas dėl suklydimo (CK 1.90 str.), turinčio esminę reikšmę, gali būti pripažintas negaliojančiu remiantis suklydusios šalies ieškiniu. Suklydimu laikoma klaida ar prielaida, kuri yra susijusi su sutarties sudarymo metu egzistavusiais faktais ar teisės normomis. Sutartį galima pripažinti negaliojančia, jeigu:
- suklysta dėl faktų ar teisės;
- faktai ar teisė, dėl kurių suklysta, egzistavo sutarties sudarymo metu;
- suklydimas turi esminę reikšmę.

Taigi pagal CK 1.90 str. 1 d. dėl suklydimo sudarytą sandorį teismas gali pripažinti negaliojančiu, jeigu nustatomos dvi sąlygos: pirma, turi būti konstatuotas suklydimo faktas; antra, turi būti nustatyta, kad suklydimas buvo esminis.

Teigiama, kad suklydimas turi esminę reikšmę, jeigu analogiškoje situacijoje eilinis žmogus, būdamas protingas ir atidus, žinodamas tikrąją situaciją, sutarties apskritai nebūtų sudaręs arba būtų ją sudaręs iš esmės kitomis sąlygomis. Vertinant, ar apskritai buvo suklysta, reikia atsižvelgti į teigiančio, kad jis suklydo, asmens amžių, sveikatos būklę, išsimokslinimą, sandorio sudarymo ir kitas bylai svarbias aplinkybes. Esminę reikšmę suklydimas paprastai turi, kai suklystama dėl sutarties esmės, jos dalyko ar esminių sąlygų.
kitos šalies civilinio teisinio statuso, teisinių sutarties sudarymo padarinių. Suklydimas nelaikomas esminiu, kai suklystama dėl didelio savo neatsargumo arba tokio klausimu, kai suklydimo rizika tenka suklydusiai šaliai. Pvz., sudarius sutartį, kainų pasikeitimas negali būti pagrindas pripažinti sutartį negaliojančią, nes ši aplinkybė paprastai susijusi su normalia komercine rizika.


Šalis taip pat negali reikalauti pripažinti sutartį negaliojančią dėl suklydimo, jeigu aplinkybės, kuriomis ji remiasi, leidžia taikyti gynimo būdus, susijusius su sutarties neįvykdymu. Ppvz., kai suklysta dėl perkamo daikto kokybės, šalis gali taikyti gynimo būdus, numatytus CK.

Jeigu suklystama dėl trečiojo asmens kaltės, sutartį galima pripažinti negaliojančią tik kai sutarties šalis už tą trečiąjį asmenį atsako arba apie tą suklydimą žinojo ar turėjo žinoti.

Suklydusi šalis gali patvirtinti sutartį, aiškiai apie tai pareikšdama. Tačiau atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes, sutarties patvirtinimas gali būti numanomas. Ppvz., suklydusi šalis, žinodama apie klaidą, sutartį išvykdo arba jos neginčija per ieškininės senaties terminą.

Sutartį pripažinus negaliojančią klaidos pagrindu, taikoma dvišalė restitucija. Be to, suklydusi šalis turi teisę reikalauti iš kitos šalies atlyginti turėtas išlaidas, taip pat savo turto netekimą ar
sužalojimą, jeigu įrodo suklydusi dėl kitos šalies kaltės. To neįrodžius, šalis, pagal kurias ieškinį sutartis pripažinta negaliojančia, privalo atlyginti kitai šaliai turėtas išlaidas, taip pat jos turto netekimą ar sužalojimą.

Pvz., iš civilinės bylos Nr. 3K-3-745/2001 m.:


įslaikyti iki gyvos galvos, tad prašo teismo dovanojimo sutartį pripažinti negaliojančia.

Situacijos analizė.

Pagal CK 1.90 str. sandorį galima pripažinti negaliojančiu tik konstatavus suklydimo faktą, įvertinti, ar suklydimas buvo esminis. Tik pripažinus esant abi šias sąlygas, sandorį galima pripažinti negaliojančiu.

pareigų, atsirandančių sandorio pagrindu, klaidingas įsivaizdavimas negali būti pripažintas suklydimu, jeigu tas klaidingas įsivaizdavimas įvyko dėl pačios sandorio šalies neapdairumo, neatidumo ar nerūpestingumo. Šalies elgesys gali būti kvalifikuojamas kaip suklydimas tik tuo atveju, jeigu analogiškomis aplinkybėmis apdairus ir atidus žmogus būtų sudaręs sandorį tokiomis pat sąlygomis, kaip ir suklydusį šalis. Be to, vertinant, ar apskritai buvo suklysta, reikia atsizvelgti į sandorio šalies, teigiančios, jog ji suklydo, amžių, išsimokslinimą, sandorio sudarymo aplinkybes ir kitas svarbias aplinkybes.

Taip pat pažymėtina, jog suklydimą galima konstatuoti buvus tik tuo atveju, jeigu buvo suklysta dėl esminių sandorio elementų, egzistavusių sandorio sudarymo metu, o ne dėl aplinkybių, atsiradusių po jo sudarymo. Todėl, ar asmuo suklydo, ar ne, turi būti vertinama pagal sandorio sudarymo metu egzistavusią faktinę situaciją, o ne pagal tą, kuri yra praėjus tam tikram laikui po sandorio sudarymo.


Išnaginekime kitą situaciją iš Aukščiausiojo teismo praktikos. Civilinė byla Nr.3K-3-101/2007:

Be to, ji atėjo į Kuršėnų žemės ūkio bendrovę tik pasikalbėti apie pajų pirkimo–pardavimo sąlygas, tačiau visiškai neketino parduoti savo pajaus. Atsakovas V.P. Z. užima aukštas pareigas bendrovėje, yra Šiaulių rajono savivaldybės tarybos narys, todėl ji, besąlygiškai juo pasitikėdama, be to, būdama susijaudinusi, pasirašė sutartį jos neperskaičiusi. Dėl to darytina išvada, kad, pasirašydama sutartį, ji nesuvokė savo veiksmų reikšmęs ir negalėjo ją įvertinti. Tik grįžusi namo ir atsitokėjusi bei perskaičiusi pasirašytą dokumentą, ji suprato, kad jos pajus yra parduotos, parduotas ne bendrovei, o jos pirmininkui, ir ne už tokią kainą, už kokį būtų pardavusi pajų, jei būtų norėjusi ji parduoti. Tokiomis aplinkybėmis pajaus pirkimo–pardavimo sandoris pripažintinas negaliojančiu ir pagal CK 1.89 str., kaip sudarytas asmens, nesuvokusio ir negalėjusio suvokti savo veiksmų reikšmęs.

Ieškovė taip pat nurodė, kad atsakovas, sudarydamas jai įspūdį apie sutarties sąlygas, nutylėdamas, kad sutartis sudaroma ne su bendrove, o su atsakovu, suklaidino ją ir dėl esminių sutarties sąlygų. Jei būtų žinojusi, kad pasirašo dokumentą, pagal kurį jos pajus yra perkamas, ir ji perka V.P. Z., o ne bendrovė, ji nebūtų pardavusi jam pajaus, nes toks pajaus pardavimas reikštų LR žemės ūkio bendrovių įstatymo ir bendrovės įstatybose nustatytos pajų perleidimo tvarkos pažeidimą.

Be to, ji jokiu būdu nebūtų pardavusi pajų po 10 Lt už vieną pajinį litą, nes jai buvo žinoma, kad bendrovės pajai tuo metu galėjo būti parduoti po 25 Lt už vieną pajinį litą. Ieškovės teigimu, jos suklydimas sudarant pajaus pirkimo–pardavimo sutartį buvo esminis, todėl sutartis pripažintina negaliojančia ir CK 1.90 str. pagrindu. Pagal pajaus pirkimo–pardavimo sutartį ji (ieškovė) pardavė, o atsakovas nupirko 2570 Lt pajų už 25 700 Lt, tačiau nei šiame, nei kituose sutarties punktuose nėra apibrėžta, kokį pajų atsakovas perka. Dėl to laikytina, kad nebuvo susitarata dėl esminių sutarties sąlygos – sutarties dalyko. Kadangi nėra esminio sutarties elemento – veiksių šalių susitarimo (CK 6.159 str.), be to, su atsakovu, kaip fiziniu asmeniu ji, nesitarė, nes manė, kad jis veikia bendrovės vardu, tai
darytina išvada, kad ji (ieškovė) ir atsakovas apskritai nesudarė sutarties ir neprivalo jos vykdyti.

Remdamasi išdėstytu ir vadovaudamasi CK 1.80, 1.89, 1.90 ir 1.91 straipsniais, ieškovė prašė teismo pripažinti niekine ir negaliojančia 2005 m. lapkričio 3 d. pajaus pirkimo–pardavimo sutartį, sudarytą tarp jos ir atsakovo V. P. Z.

Situacijos analizė


Dokumentus ieškovė pasirašė bendrovės pirmininko kabinete po prieš tai įvykusio ieškovės ir bendrovės pirmininko diskusinio pobūdžio pokalbio. Ieškovė bendraudama su atsakovu V. P. Z., bendravo su juo ne kaip su privačiu asmeniu, o kaip su Kuršėnų žemės ūkio bendrovei atstovaujančiu pirmininku. Ji dėl objektyvių ir subjektyvių priežasčių klydo dėl kitos sandorio šalies civilinio
teisinio statuso, ir šis suklydimas yra reikšmingas sutarties sudarymui, nes ieškovė dėl turimo pajaus diskutavo su atsakovu, kaip su bendrovės atstovu, ir jos tikrėjį ketinimąi buvo sukurti ar pakeisti civilinius teisinius santykius su bendrove, o ne su atsakovu, kaip privačiu asmeniu (CK 1.90 straipsnio 4 dalis).

Ieškovė V. J. 2005 m. lapkričio 3 d. sudarė pirkimo–pardavimo sutartį, mokant po 10 Lt už vieną pajinį litą, kai tuo metu aštuoni bendrovės nariai vieną pajinį litą pardavė po 25 Lt. Teisėjų kolegija šį ieškovės suklydimą dėl parduodamo pajinio lito kainos laiko esminiu, nes jis, sudarant sutartį, buvo toks reikšmingas, kad protingas žmogus, žinodamas tikrąją pajinio lito kainą ir esant analogiškai padėčiai, būtų ją sudaręs kitomis sąlygomis arba apskritai nesudaręs, o kita šalis – V.P. Z., būdamas bendrovės valdybos pirmininku ir žinodamas tikrąją pajinio lito kainą, apie tai klystančios ieškovės neinformavo, ir tai neatitiko protingos ir sąžiningos komercinės praktikos. Ieškovė, dėl savo nepatyrimo ir atsakovų nesąžiningumo pardavusi atsakovui 2570 Lt pajų už 25 700 Lt, patyrė 38 550 Lt nuostolių, kurių atsakovas nesiūlė kompensuoti CK 6.228 str. pagrindu.

Remiantis išvardintomis aplinkybėmis aplinkybėmis teismas pajų pirkimo–pardavimo sutartį laiko niekine.

1.2.8. Apgaulė

Pagal CK 1.91 straipsnį apgaulė – tai sandorį sudarančio asmens tyčinis suklaidinimas dėl esminių sandorio aplinkybių, kuris gali reikštis aktyviais veiksmais, taip pat svarbių sandorio aplinkybių nuslėpimu, sąmoningai siekiant galutinio tikslo – sudaryti sandorį.

Apgaule galima pripažinti tik tokius tyčinius veiksmus, kurie turi lemiamos įtakos šalias valios susiformavimui. Kai reiškiamas reikalavimas pripažinti negaliojančiu dėl apgaulės sudarytą sandorį, byloje turi būti tiriama ir vertinama, ar atsakovas atliko tyčinius nesąžiningus veiksmus (tyčia pranešė tikrovės neatitinkančias žinias arba nutylėjo svarbias aplinkybes dėl esminių sudaromo sandorio
elementų, siekdamas suklaistinti ieškovą), dėl kurių ieškovas buvo paskatintas sudaryti ne toki sandorį, koki jis iš tikrųjų siekė sudaryti, taip pat turi būti tiriamas bei vertinamas ir ieškovo elgesys tiek prieš sandorio sudarymą, tiek ir sudarančio sandorį bei po sandorio sudarymo. Klaidinama turint tikslą paskatinti asmenį sudaryti sutartį. Konkrečios apgaulės formos gali būti labai įvairios. Pzv., aktyvus tam tikrų daikto savybių tvirtinimas, žinant, kad tas daiktas jų iš tikrųjų neturi, įvairus kliudymas apžiūrėti daiktą ir t. t. Melaginga informacija gali būti pateikta apie įvairias aplinkybes: sutarties esmę, padarinius, sutarties dalyką ir esminės jos sąlygas, teisinį ir finansinį kitos šalies statusą ir t. t. Šie tyčiniai veiksmai gali pasireikšti aktyviais veiksmais (klaidingų žinių pranešimu), taip pat nutylėjimu (aplinkybių, kurios trukdytų sudaryti sutartį), kai šalis privalėjo atskleisti kitai šaliai pagal įstatymą ar sąžiningumo principo reikalavimus. Ji gali būti susijusi su pačios sutarties elementais arba kitomis aplinkybėmis, tarp jų ir motyvais. Sprendžiant dėl apgaulės konstatavimo, abiejų šalių veiksmai turi būti vertinami vadovaujantis protingumo, teisingumo ir sąžiningumo principais.

Nesvarbu, kieno yra klaidinama šalis kitos sandorio šalies, ar jos prašymu trečiųjų asmenų, svarbu tai, kad apgaulė turėtų tokia reikšmę, jog be jos sutartis nebūtų sudaryta. Reikalauti sutartį pripažinti negaliojančia gali ne tik apgauta sutarties šalis, bet ir kitas asmuo, kurio teisės tokia sutartimi yra pažeistos, pvz., parduoto turto savininkas, jeigu pardavėjas apgaulė pardavė svetimą turtą.

Pavyzdžiui, pagal faktinius bylos duomenis teismas nustatęs, kad atsakomas suklaistino ieškovą, tačiau ne tyčia, o neturėdamas tikslo apgauti, ir kad suklydimas turi esminę reikšmę, teismas, laikydamasis įstatymo reikalavimų, gali sandorį, kurį prašoma pripažinti negaliojančiu kaip sudarytą dėl apgaulės, t. y. ČK 1.91 str., pripažinti negaliojančiu kaip sudarytą dėl suklydimo, t. y. ČK 1.90 str. pagrindu.

Apgaulė, kaip ir suklydimas, reiškia esant sandorio sudariusio asmens valios trūkumų. Tačiau, skirtinai nei suklydimo atveju, apgaulės atveju apgautąsios sandorio šalies valią paveikia kitos šalies
ar trečiojo asmens nesąžiningi veiksmai (tiek aktyvūs, tiek ir nutylėjimas). Todėl apgaulės atveju sudarytas sandoris yra ne sandorio šalies laisvos valios išraiškos rezultatas, o kitos sandorio šalies ar trečiojo asmens nesąžiningų veiksmų rezultatas. Jeigu apgaulės nebūtų buvė, apgautoji sandorio šalis sandorio arba apskritai nebūtų sudariusi, arba būtų sudariusi ji visiškai kitokiomis sąlygomis. Todėl taikant CK 1.91 str. būtina analizuoti apgautosios sandorio šalies valios formavimosi procesą, jos tikruosius ketinimus, aiškintis, ar ji suvokė tikrąją sandorio, atskirų jo sąlygų esmę, ar ji sprendimą dėl sandorio sudarymo ar atskirų jo sąlygų priėmė savarankiškai, ar veikiama kitų, pašalinių veiksnių.

Sutarties pripažinimo negaliojančia pasekmės yra vienašalė restituicija ir pareiga atlyginti nukentėjusiai šaliai nuostolius. Apgaulės būdu sudarytai sutarčiai pripažinti negaliojančia neturi reikšmės, ar asmuo už apgaulę patrauktas baudžiamojo atsakomybėn.

Pvz., iš Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktikos Civilinė byla Nr. 3K-3-47/2004 m.:

Ieškove A. Beleškienė ir atsakovas A. Beleška susituokė, santuokoje gimė sūnus ir duktė. Santuokos metu kartu su atsakovu įsigijo nekilnojamąjį turtą: sandėlį, barą ir kiemo statinius bei žemės sklypą, esančius Lentvaryje. Turtas buvo įregistruotas atsakovo A. Beleškos vardu. Ieškove teigė, kad dėl atsakovos A. Beleškos netinkamo elgesio ir nuolatinės psichinės įtampos pakriko ieškovei nervinė sistema, ji gydėsi ligoninėje nervų ligų skyriuje. Grįžusi iš ligoninės ir atsakovui A. Beleškai reikalaujant pagrindinę santuokoje įgyto turto dalį perleisti jam, neišlaikydama spaudimo įvairiomis formomis, notarų biure pasirašė sau nenaudingą turto dalybų sutartį, pagal kurią atsakovui A. Beleškai perleido 130 606 Lt vertės minėtą nekilnojamąjį turtą, ieškovei paskiriant 1000 Lt kompensaciją.

Ieškovės nuomone, pagal CK 1.91 str. turto dalybų sutartis naikintina, nes pasirašyta prieš ieškovės valią. Atsakovas, vykdydamas šeimos nario teises, privalėjo laikytis įstatymų, gerbti bendro gyvenimo taisykles, geros moralės principus ir veikti
sąžiningai (CK 3.5 str.), tačiau versdamas pasirašyti turto dalybų sutartį, šiuos principus pažeidė. Vėliau atsakovas neteisėtai įgytų turtą padovanojo savo tėvui atsakovui Jadziui Beleškai. Dovanojimo sandoris neteisėtas ir naikintinas, nes nesukūrė teisinių pasekmių, kadangi A. Beleška ir toliau faktiškai valdo turtą, o atsakovas dovanojuose objektuose nebūna ir neturi jokių turtinių interesų (CK 1.86, 1.78 str.). Ieškovė teismo prašė pripažinti negaliojančia nuo sudarymo momento 2002 m. gruodžio 10 d. turto dalybų sutartį, sudarytą tarp A. Beleškos ir A. Beleškienės, pagal kurią A. Beleškai paskirtas minėtas nekilnojamas turtas; pripažinti negaliojančia 2002 m. gruodžio 23 d. dovanojimo sutartį, sudarytą tarp atsakovų A. Beleškos ir J. Beleškos, kaip sandorio negaliojimo pasekmę taikyti restituciją.

Situacijos analizė.

A. Beleškienės ir A. Beleškos įgytas turtas yra jų abiejų bendroji jungtinė nuosavybė (CK 3.87 – 3.88 str.). Ginčo turtas įgytas po santuokos sudarymo, todėl laikomas bendra jungtine nuosavybe. Pagal sutuoktinų turto dalybų sutartį atsakovui atiteko 130 606 Lt vidutinės rinkos vertės nekilnojamojo turto, tuo tarpu ieškovei tik 1000 Lt kompensacija. Sutuoktiniai gali padalyti turtą tiek lygiomis, tiek nelygiomis dalimis, jeigu toks padalijimas nepažeidžia vieno iš jų arba trečiųjų asmenų interesų. Ne kiekvieną sandorį, sudarytą dėl susiklosčių sunkių aplinkų aplinkybių, galima pripažinti negaliojančiu. Pripažintinas negaliojančiu sandoris, kuris sudarytas susiklosčius sunkioms aplinkybiams ir aiškiai nenaudingomis sandorių sudariusiam asmeniui sąlygomis, kai kita sandorio šalis, žinodama apie tokias aplinkybes, savanaudiškai jomis pasinaudojo. Laikoma, kad ieškove dėl susidariusių aplinkybių buvo priversta sudaryti sutartį labai nenaudingomis sąlygomis (CK 1.91 str.), o turto dalybų sutartis yra aiškiai neadekvatų turtui tiesiogiai viršutinės valios atitiktų jo dalys tirinanti valios. Todėl būtina, kad sandorio daliesje formuotų normaliai, kad nebūtų šiurpinių aplinkybių, kurios iškreiptų tikrają valią. Dėl šalių tarpusavio santykių ieškovę įsitikė nervinio priepuolio, dėl ko prireikė stacionarinės medikų pagalbos,
išgyvenimai dėl šeimos iširimo, neturėjimas kur gyventi tapo aplinkybėmis, kurioms esant buvo priversta pasirašyti turto dalybų sutartį sau labai nenaudingomis sąlygomis. Galima daryti išvadą, kad yra pagrindas taikyti CK 1.91 str. (dėl apgaulės, smurto, ekonominio spaudimo ar realaus grasinimo, taip pat dėl šalies atstovo piktavališko susitarimo su antrąja šalimi ar dėl susidėjęsų sunkių aplinkybių sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu). Reikia pažymėti, kad nustatant sutartį negaliojančia dėl smurto, svarbu nustatyti tiesioginį fizinį ar psichinių poveikį asmeniui, sudarančiam sandorį. Tai gali būti laisvės varžymas, mušimas, tiesioginis grasinimas atimti gyvybę, sužaloti sveikatą. Vien tik iš medicininių dokumentų negalima spręsti apie ligos įtaką ieškovės būsenai sandorio sudarymo metu.


Pagal nustatytus faktus pripažinti sutuoktinių turto dalybų sutartį negaliojančia ir taikyti restituciją.
1.2.9. Grąsinimas

Sandoris sudarytas smurtu, ekonominiu spaudimu ar realiu grasinimu, gali būti pripažintas negaliojančiu pagal nukentėjusiojo ieškinį (CK 1.91 str.). Kad sutartį galima būtų pripažinti negaliojančia, ši norma nustato tris pagrindus:

- smurtą,
- ekonominį spaudimą ir
- realų grasinimą.

Visais atvejais turi būti nustatytas smurto, ekonominio spaudimo ir realaus grasinimo ryšys su sutarties sudarymu, t. y. jeigu nebūtų šio neteisėto poveikio, tai sutartis iš viso nebūtų sudaryta.

**Smurtas** – tai tiesioginė fizinė prievarta (sumažimas, laisvės atėmimas, turto sunaikinimas ar jo neteisėtas užvaldymas ir t. t.) ar moralinės kančios (pavyzdžiui, skleidžiant apie asmenį melagingas žinias), panaudotos prieš kitą sutarties šalį, jos giminaicius ar turtą. Smurtas prieš juridinius asmenis gali reikšti jėgos panaudojimu prieš jo atstovus – direktorių, valdytoją ir kt. Smurtu siekiama paveikti sutarties šalies psichiką, priversti išreikšti valią, kuri neatitinka šalies tikrosios valios. Smurtas yra nusikalstamas veiksmas.


**Realiu grasinimu** laikomi veiksmai, nukreipti prieš sutarties šalį, jos tėvus, vaikus ar sutuoktinį, taip pat prieš jų turtą ar reputaciją,
kurie duoda protingą pagrindą manyti, kad jiems, jų turtui ar reputacijai gali būti neteisėtai padaryta žala. Siekiant nustatyti, ar grasinimas buvo realus, ar ne, reikia atsižvelgti į šalies, kuriai grasinta, amžių, finansinę ar ekonominę būklę, lytį ir kitas bylai reikšmingas aplinkybes. Sutartis pripažįstama negaliojančia ne tik tada, kai grasinama atlikti neteisėtus veiksmus, pavyzdžiu, sunaikinti turtą, nužudyti ir pan., bet ir kai grasinama atlikti veiksmus, kurie patys savoje nėra neteisėti, tačiau atsižvelgus į konkrečią situaciją yra nepateisinami. Pavyzdžiu, šalis, turinti pagrindą pareikšti ieškinį Kitai šaliai, grasina pasinaudoti šia teise, turėtama vienintelę tikslą – priversti kitą šalį sudaryti sutartį sau naudingomis sąlygomis. Šiuo atveju yra piktnaudžiajama teise į ieškinį, nes ieškinys pareiškiamas ne siekiant apginti savo pažeistas teises, o siekiant priversti kitą šalį sudaryti prieš jos valią sutartį ir jai nepalankiomis sąlygomis. Todėl tokiomis aplinkybėmis sudaryta sutartis gali būti pripažinta negaliojančia. Viena sutarties šalis grasina Kitai šaliai, kad pranešo tardymo organams apie kitos šalies padarytą nusikaltimą, jeigu ši nesudarys siūlomos sutarties. Pranešimas apie padarytą nusikaltimą yra teisėtas veiksmas, tačiau jeigu jis naudojamas priversti sudaryti sutartį, dėl to sudaryta sutartis gali būti pripažinta negaliojančia kaip sudaryta grasinant.

Akivaizdu laikomas toks grasinimas, kai iš 100 žmonių devyniasdešimt žmonių tai palaikytų grasinimu. Nėra pagrindo sandorį pripažinti negaliojančiu, kai grasinama nerimtai, juokaujant, kai grasinimas pagrįstas prietarais.

Jei smurtą, grasinimą ar ekonominį spaudimą naudojo trečiasis asmuo, tai sutartis taip pat gali būti pripažinta negaliojančia, jeigu kita šalis yra atsakinga už trečiojo asmens veiksmus arba šias aplinkybes žinojo ar turėjo žinoti.

Pripažinus sutartį negaliojančia, taikoma vienašalė restitucija (nesąžininga šalis privalo grąžinti nukentėjusiajai šaliai viską, ką yra gavusi pagal sutartį, o kai negali to grąžinti natūra, turėtų atlyginti vertę pinigais). Be to, jį privalo atlyginti nukentėjusiajai šaliai turtinę ir neturtinę žalą.
1.2.10. Esminis šalių teisių ir pareigų pusiausvyros pažeidimas

Siekiant užtikrinti šalių interesų pusiausvyrą CK 6.228 str. numato galimybę šaliai atsisakyti sutarties arba atskiros jos sąlygos, jeigu sutarties sudarymo metu sutartis ar atskira jos sąlyga nepagrįstai suteikė kitai šaliai perdėtą pranašumą. Šalių pusiausvyros neatitikimas turi būti esminis – jų padėtis turi būti tokia nelygi, kad šokiruotų, t. y. protingas žmogus sutarties tokiomis sąlygomis niekada nebūtų sudaręs.

Nustatant, ar iš tiesų iš esmės pažeista šalių teisių ir pareigų bei jų interesų pusiausvyra, reikia atsižvelgti į daugelį aplinkybių:

• į faktą, kad viena šalis nesąžiningai pasinaudojo kitos šalies priklausomybe nuo jos, ekonominiu silpnumu ar susiklosčiusia sunkia padėtimi arba neinformuotumu, neapdairumu arba nepatyrimu;
• į sutarties pobūdį bei tikslą.

Sutarties šalis, turinti teisę atsisakyti sutarties ar ją nuginčyti, gali reikalauti, kad teismas peržiūrėtų sutartį ir atitinkamai pakeistų jos sąlygas. Šalis, gavusi kitos šalies pranešimą apie sutarties atsisakymą, gali siūlyti pakeisti aiškią nesąžiningą ir nenaudingą sąlygą. Kai tokį siūlymą kita šalis priima ir sutartis pakeičiama, ji praranda teisę atsisakyti sutarties ar pripažinti ją negaliojančia.

Šis įstatyme pateiktas aplinkybių sąrašas leidžia daryti išvadą, kad nuostatos dėl esminės šalių nelygbybės dažniausiai yra taikytinos vartojimo, bet ne verslo sutartims nes verslininkai veikia savo rizika ir turi būti pakankamai apdairūs, jiems taikomi griežtesni atsakomybės kriterijai.

Atsisakyti sutarties esant esminei šalių nelygbybei galima vienašališkai, nesikreipiant į teismą, bet iš anksto raštu pranešant apie atsisakymą antrajai šaliai pagal CK 6.228 str. nurodytas taisykles.

Šiuo pagrindu sutartis gali būti pripažinta negaliojančia, kai:
• tarp šalių egzistuoja tarpusavio pasitikėjimu grindžiami santykiai, pavyzdžiui, gydytojo ir paciento, advokato ir kliento ir t. t., ir šalis, nesąžiningai pasinaudojusi kitos šalies pasitikėjimu, sudaro sutartį aiškiai nepalankiomis kitai šaliai sąlygomis, pavyzdžiui, labai pigiai nusiperka turtą;

• viena šalis nesąžiningai pasinaudoja kitos šalies padėtimi, jos ekonominiu silpnumu ar neatidėliotinu būtinybės poreikiu, pavyzdžiui, bankas, pasinaudodamas savo monopoline padėtimi, už teikiamas paslaugas nustato lupikiškas palūkanas;

• labiau išprususi, patyrusi ar turinti tam tikros informacijos šalis nesąžiningai pasinaudoja kitos šalies nepatyrimu, nesuvokimu, neinformatūromu ar neapdairumu, pavyzdžiui, bankas, sudarydamas įkėlimo sutartį su septyniasdešimtmečiu ukininku, nepaaiškina jam įkėlimo sutarties esmęs ir galimų padarinius.

Pavyzdžiui, [Civilinė byla Nr. 3K-3-543/2006] ieškovė nurodė, kad 2005 m. sausio 26 d. su atsakovu sudarė preliminariąją žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį; joje šalims nustatytos sankcijos už prievolės iki 2005 m. kovo 1 d. sudaryti pagrindinę sutartį netinkamą įvykdymą yra neadekvačios:

Ieškovė turi grąžinti atsakovui jo sumokėtus 3450 Lt ir sumokėti 34 500 Lt baudą;

Atsakovui netinkamai įvykdžius šią prievolės sąlygą – jo sumokėtis 3450 Lt atitenka ieškovei kaip bauda.

Neproporcingas baudos dydis suteikė atsakovui perdėtą pranašumą, įtvirtinto preliminariosios sutarties šalių nelygybę; sutarties sąlygos neatitinka CK 6.228 str. nustatytų sąžiningumo ir protingų sąžiningos verslo praktikos reikalavimų. Atsakovas, sudarydamas sutartį, nesąžiningai pasinaudojo tuo, kad ieškove yra ekonomiškai silpnesnė, neturi derybų patirties.

Ieškovė prašė pakeisti sutarties sąlygą dėl netesybų. Ją išdėstytį pagal jos parengtą tekstą, kad, ieškovei netinkamai įvykdžius jame
nustatytą sutarties sąlygą, ji grąžina atsakovui šio sumokėtus 3450 Lt ir sumoka 3450 Lt baudą.

Situacijos analizė.

Sutarčių teisę reglamentuojančių CK normų tikslas – užtikrinti šalių interesų pusiausvyrą, teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principus. Jei sutarties sąlygos įtvirtina esminę šalių nelygybę, įstatymas leidžia šaliai atsisakyti sutarties arba reikalauti pakeisti sutarties sąlygas (CK 6.223, 6.228 str.). Ar šalių nelygybė esminė, vertinama pagal CK 6.228 str. 1 dalyje nurodytus kriterijus; įstatymo normoje pateikiamas jų pavyzdinės sąrašas.


1.3. SANDORIO PRIPAŽINIMONEGALIOJANČIUPASEKMĖS

Jeigu negaliojantis sandoris sudarytas, bet nė vienas iš dalyvių jo neįvykdė, laikoma, kad sandoris nesudarytas ir jokių teisinių pasekmių neatsiranda. Kai negaliojantį sandorį šalys ar viena iš šalių visiškai arba iš dalies įvykdę, atsiranda negaliojančio sandorio turtinės pasekmės. Jas galima suskirstyti į tris grupes:


3. **Restitucija neleidžiama** – abiejų sandorio šalių turtinė padėtis neatstatoma, o ką jos yra gavusios pagal sandorį arba kas priklausė gauti, išieškoma į valstybines pajamas (kai jie kenkia visuomenės interesams ir t. t.).

Dėl negaliojančio sandorio padaryti nuostoliai gali būti išieškomi tik įstatymo numatytais atvejais. Jie išieškomi tik objektyviomis ir subjektyviomis sąlygomis.
Sandorio dalies negaliojimas nedaro negaliojančių kitų jo dalių, jeigu galima tarti, kad sandoris būtų buvęs sudarytas ir neįtraukiant negaliojančios jo dalies.
2. SUTARTYS

Visos sutartys yra vadinamos sandoriais, tačiau ne visi sandoriai patenka į sutarties sąvoką, t. y. vienašaliai sandoriai niekada nevadinami sutartinimis.

Sutarčių teisę reglamentuoja civilinio kodekso šeštoji knyga. Teisės normos, reglamentuojančios sutartis, skirstomos į bendrąsias, kurios būdingos bet kuriai sutarčiai (pvz., sutarties sustabdymas, nutraukimas, pakeitimas ir kt.) ir specialiasias – kurios skirtos konkrečiai sutarties rūšiai, pvz., statybos rangos sutartis.


Civilinėje teisėje šalis, kuri mano patyrusi didelių nuostolių, kreipiasi į teismą, čia jos yra teisė, bet ne pareiga. Tuo atveju, kai šalis mano, kad jos nuostoliai nedideli, į teismą nesikreipi ir jokų valstybinis kaltintojas vietoj jos į teismą nesikreips ir jos interesų nėgins. Taigi civilinė teisė yra teisė į nuostolių atlyginimą, kur nuostoliai atlyginami nukentėjusiai šaliai.

Kai kalbama apie sutarčių vykdymą, vadovaujamas prievolino teise. Prievolinėje teisėje sutarties šalys tampa skolininku ir kreditoriumi. Tas, kas turi reikalavimo teisę, pvz., reikalauja, kad prekės būtų kokybiškos yra kreditorius, o tas, kas turi sutartinę pareigą, vadinamos skolininku.
2.1. SUTARTIES SĄVOKA IR SANTYKIS SU SANDORIAIS

Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę (CK 6.154 str.).

Iš sutarties apibrėžimo matome, kad sutartims būdingi šie požymiai:
- veiksmai yra nukreipti į visiškai apibrėžtų teisinių pasekmių sukūrimą;
- valios išreiškimas yra šalių susitarimas;
- šalių valia išreiškiama tam tikra forma (žodine, rašytine ir t. t.);
- šalių valia išreiškiama įstatymo numatyta tvarka;
- šalių susitarimu nustatomos, keičiamos ir nutraukiamos tarpusavio teisės ir pareigos.


nušytių ribų, reguliuoja jos sukurto teisinio santykio dalyvių elgesį iki to laiko, kol bus pasiektas sutartimi numatytais rezultatas. Kad susitarimą galėtume laikyti sutartimi, tam reikia trijų elementų:

- subjekto;
- formos;
- turinio.

2.1.1. Statybos ir nekilnojamojo turo sutarčių subjektai


Teisnumas – tai galėjimas turėti civilines teises ir pareigas.

Veiksnumas – tai galėjimas savo veiksmais įgyti civilines teises ir pareigas.

Pagal fizinio asmens civilinio veiksnumo apimtį fiziniai asmenis skirstomi į tris grupes:

1. Neveiksnius (nepilnamečius iki 14 metų amžiaus ir pilnamečius, teismo sprendimu pripažintus neveiksniais) (CK 2.7 str.).

2. Ribotai veiksnius (nepilnamečius nuo 14 iki 18 metų amžiaus ir pilnamečius, kurių veiksnumą riboja teismo sprendimas) (CK 2.8 str.).

3. Visiškai veiksnius (asmenis, sulaukusius 18 metų amžiaus) (CK 2.5 str.). CK yra įvestas emancipacijos institutas (CK 2.9 str. 1 d.). Nepilnametis, sulaukęs šešiolikos metų, jo tėvų globos rūpybos institucijų, jo rūpintojo ar jo paties pareiškimu gali būti teismo tvarka pripažintas visiškai veiksniu, jeigu yra pakankamas pagrindas leisti jam savarankiškai įgyvendinti civilines teises ar vykdyti pareigas. Visais atvejais reikia nepilnamečio sutikimo.

CK 2.6 str. 1 d. sakoma, kad civilinis teisnumas ir veiksnumas niekam negali būti apribotas kitaip, kaip tik įstatymų numatytais
pagrindais ir tvarka. Šio straipsnio antroje dalyje teigiama, kad negalioja sandoriai, kuriais siekiama apriboti teisnumą ir veiksnumą. Šios normos įtvirtina du principinius dalykus:

• pirma, tai teisnumo ir veiksnumo ribojimo galimybę;
• antra, reikalavimą, kad teisnumas ir veiksnumas gali būti ribojamas tik iš įstatymo numatytais atvejais.

Galiojantys įstatymai numato keletą atvejų, kai ribojama asmens galimybė laisvai sudaryti sutartį. Pz., Žemės įstatymo 20 str. numato, kad įkeistos žemės savininkui neįvykdžius skolinio įsipareigojimo per sutartyje nustatytą terminą ir gavus įstaigos, kuriai įkeista žemė, įspėjimą, jog negrąžinus skolos įkeista žemė bus parduota iš varžytnių, žemė negali būti perleidžiama kitiems asmenims, taip pat įkeičiamai, išnuomojamos ar suvaržomos kitos disponavimo žeme jos naudojimo teisės.


CK 2.34 str. nusako juridinių asmenų skirstymą į viešuosius (viešieji juridiniai asmenys yra valstybės ir savivaldybės, jų institucijų arba kitų asmenų, nesiekiančių naudos sau, įsteigtį juridiniai asmenys, kurių tikslas – tenkinti viešusios interesus) ir privačius (tai juridiniai asmenys, kurių tikslas – tenkinti privačius interesus).

Juridiniai asmenys pagal veiksnumą skirstomi:

• turintys bendrajį veiksnumą. Jį turi privatūs juridiniai asmenys. Privatūs juridiniai asmenys gali turėti bet kokias civilines teises ir pareigas, išskyrus tas, kurias gali turėti tik fiziniai asmenys. Tai reiškia, kad tokie juridiniai asmenys gali sudaryti bet kokias sutartis ir jų galiojimas nebus išimtinai siejamas su jų įstatuose numatytais veiklos tikslais. Pz., uždaroji akcinė bendrovė gali vykdyti ne tik bet kokią įstatymo neuždraustą komercinę ūkinę veiklą, bet ir užtikrinti
savo akcininko prievolę bankui laidavimo sutartimi, nors tokių teisės ir nebučų numatyta bendrovės įstatuose. Tokio juridinio asmens sutartį galima pripažinti negaliojančia tik įrodžius, kad kita sutarties šalis žinojo ar turėjo žinoti, kad sudaro sutartį, prieštaraujančią įmonės įstatams ir pažeidžiančią jos interesus. Be to įmonės teises ir interesai yra nurodyti ČK 2.74 str. 1 d.

- **turintys dalinį (specialiųjį) veiksnumą.** Viešieji juridiniai asmenys, taip pat pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, turi specialiųjį civilinį teisumą, t.y. jie gali sudaryti tik jų įstatuose numatytiems veiklos tikslams neprieštaraujančias sutartis (ČK 2.74 str. 2 d.). Priešingos sutartys yra pripažįstamos negaliojančiomis. Kitaip tariant, sandoris galioja, kol nėra nuginčytas teisme.

2.1.2. Statybos ir nekilnojamųjų turto sutarčių forma

Sutarčių forma, reglamentuojama ČK pirmojoje knygoje Sandorių skyriuje, t.y. Bendroji teisės norma, kuri taikoma sandoriams ir sutartims (ČK 1.71 str.).

Sandorio (sutarties) forma vadinamas sandorio dalyvių valios išorinio reiškimo būdas. Valia gali būti išraiškota tiesiogiai – žodine arba rašytinė forma, ir netiesiogine – konkludentinių veiksmų forma.

Sutarčių forma:
1) konkludentiniai veiksmai;
2) žodinė;
3) rašytinė
   - paprasta rašytinė;
   - notarinė.

Konkliudentiniais veiksmais gali būti išreikšta asmens valia sudaryti tik tokius sandorius, kuriems įstatymas nenumato tam tikros formos – nei žodinės, nei rašytinės.

Asmens valia gali būti išreikšta tylėjimu. Tylėjimas laikomas valios išreiškimu sudaryti sandorį tik įstatymų numatytais atvejais. Pavyzdžiui, jeigu pasibaigus sutarties terminui nuomininkas toliau naudojasi turtu ir nuomotojas neprieštarauja, tai sutartis laikoma atnaujinta neapibrėžtam terminui.

Žodinė forma asmenys sudaro sandorius tiesiogiai tardamiesi žodžiu, neišreišdami valios raštu – dokumentuose. Žodžiu (CK 1.72 str.) gali būti sudaromi tokie sandoriai, kuriems įstatymas nenustato rašytinės formos.

Paprasta rašytine forma vadinamas dokumentas, kuriame yra sandorio dalyvių (dalyvio) pavadinimas, sandorio turinys ir jo dalyvių (dalyvio) parašas. CK 1.73 str. Paprasta rašytine forma turi būti sudaromi: 1) fizinių asmenų sandoriai, kai sandorio suma sudarymo metu yra didesnė kaip penki tūkstančiai litų, išskyrus sandorius, kurie ir įvykdomi sudarymo metu; 2) juridinių asmenų steigimo sandoriai; 3) prekių pardavimo ir pirkimo sutartys; 4) draudimo sutartys; 5) arbitražiniai susitarimai; 6) kilnojamojo daikto nuomos ilgesniam nei vienerių metų terminui sutartys; 7) preliminarios sutartys; 8) asmens išlaikymo iki gyvos galvos sutartys; 9) taikos sutartys; 10) ir kitokios.

CK 1.74 str. Notarine forma turi būti sudaromi: 1) daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai, 2) vedybos sutartys, 3) ir kt. Įstatymo reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį. Todėl kai sandorius privaloma notarinė forma, jis laikomas sudarytu tik nuo to momento, kai notaras patvirtina sandorį. Iš šios bendros taisyklės įstatymas numato vieną išimtį, kai viena iš šalių visiškai arba iš dalies įvykdi sandorį, o antroji šalis vengia sandorį notariškai įforminti.
Nesilaikant įstatymo reikalaujamos paprastos rašytinės formos, gali atsirasti dvejopos teisinės pasekmės – reglamentuoja ČK 1.93 str.:


Ar galioja nepasirašyta pirkimo–pardavimo sutartis?

ČK 6.311 str. teigiama, kad pirkimo–pardavimo sutarties formą nustato sandorių sudarymo formos taisyklės. ČK 1.71 str. nurodyta, kad sandoriai sudaromi žodžiu, raštu (paprasta arba notarine forma) arba konkludiuentiniai veiksmais. Remiantis ČK 1.73 str., fizinių asmenų sandoriai, kai sandorio suma sudarymo metu yra didesnės.
kaip 5000 Lt, išskyrus sandorius, kurie vykdomi sudarymo metu, turi būti rašytinės formos. Vadinosi, P. Petraitis pažeidė sutarties formą žodžiu, sudarydamas degalų kolonėlių pirkimo–pardavimo sutartį, todėl jam tenka atsakomybė dėl sutarties formos pažeidimo pagal CK 1.93 str. 2 d.: „Įstatymų reikalaujamos paprastos rašytinės formos nesilaikymas atima iš šalių teisę, kai kyla ginčas dėl sandorio sudarymo ar jo įvykdymo fakto, remtis liudytojų parodymais šį faktą įrodyti, o įstatymuose įsakmai nurodytas atvejais sandorį daro negaliojanti“. „

Petraitis sutarties sudarymo faktą įrodo konkliuentinių veiksmų pagalba. Budraitis savo veiksmais patvirtina sutarties sudarymo faktą, sumokėdamas 16 000 Lt avansą ir 8000 Lt. Sutartis laikoma sudaryta, jei iš asmens elgesio matyti jo valia sudaryti sandorį (CK 1.71 str.). Taigi Budraitis negali teigti, kad nepasirašytas sutarties priedas, vadinasi, visa sutartis negalioja ir jis neturi pareigos mokėti likusios 10 928 Lt sumos.

Lietuvos Aukščiausias Teismas atkreipė dėmesį, kad pagal CK 6.159 str. sutarčiai galioti pakanka šalių susitarimo. Susitarimo forma turi reikšmę tik įsakmai šalių susitarime ar įstatyme nurodytas atvejais.

2.1.3. Sutarties turinys

Irpgalinės sutarties sąlygos yra visos kitos sąlygos, kurios nėra esminės. Tai reiškia, kad neesminės sutarties sąlygos nėra sutarčiai įprastinės sąlygos

Esminės sutarties sąlygos yra tokios, kurios būtinos ir pakankamos tam, kad sutartis būtų laikoma sudaryta ir galėtų sukurti šalims teises ir pareigas, kai įsigalios.

Esminės sutarties sąlygos pasižymi dviem požymiais:
- būtinumu
- pakankamumu.


Neesminės sutarties sąlygos yra visos kitos sąlygos, kurios nėra esminės. Tai reiškia, kad neesminės sutarties sąlygos nėra sutarčiai

1 pav. sąlygų skirstymas, pagrįstas jų teisiniu reikšmingumu

2 pav. Statybos rangos sutarties sąlygų suskirstymas atsižvelgiant į jų teisinį reikšmingumą

**Įprastinės sąlygos** – tai įstatymo nustatytos sąlygos, kurios dėl sutarties sudarymo fakto tampa šalims privalomos. Nuo esminių sąlygų jos skiriasi tuo, kad dėl jų nebūtina susitarti. Yra laikoma, kad šalyje susitaria dėl visų esminių sąlygų ir sudariusios sutartį jos kartu susitarė ir dėl įprastinių sutarties sąlygų. Sudarius sutartį jos automatiškai tampa sudarytos sutarties turinio dalimi. Įprastinės sąlygos gali būti nustatomos imperatyvių normų, pavyzdžiui, CK 6.682 str. 1 d. Statybos objekto ir jo dalies atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika, kol jį priims užsakovas, visais atvejais tenka rangovui, jeigu tai neįvyko dėl užsakovo pateiktų medžiagų, detalų, konstrukcijų netinkamos kokybės arba dėl užsakovo neteisingų nurodymų vykdymo. Šalims imperatyvios teisės yra privalomos normos, nesvarbu ar jos įtrauktos į sutartį ar ne, šalys šių normų...
negali nei pakeisti, nei panaikinti. Sutarties sąlygos taip pat gali būti nustatytos ir dispozityvių teisės normų, pavyzdžiui, CK 6.686 str. 1 d. numatyta dispozityvioji norma, kuri numato įprastinę statybos rangos sutarties sąlygą, kad statybą aprūpinti medžiagomis, įrenginiais ir kitokiomis konstrukcijomis privalo rangovas, jeigu statybos rangos sutartis nenustato, kad tą daryti yra užsakovo pareiga. Tai taip pat yra įprastinė sąlyga, dėl jos susitarti šalims nebūtina, ji galios ipso facto (dėl sutarties sudarymo fakto). Dispozityvias teisės normas šalys sudarytoje sutartyje sutartyje gali pakeisti tarpusavio susitarimu.

3 pav. Įprastinės statybos rangos sutarties sąlygos
Tuo atveju bus taikomos šalių susitartos sąlygos, o ne dispozityvios teisės normos. Jei šalys sutartyje tarpusavio susitarimui dispozityvių teisės normų turinio nepakeitė, arba neaptarė dispozityvių normų reguliuojamo teisinio santykio, tai šiais atvejais tarp šalių susiklosčiusių teisinį santykį reglamentuos dispozityvios teisės normos. Taigi dispozityvios teisės normos taikomos tada, kai sutarties šalys nesusitaria kitaip. Dažniausiai įprastinės sąlygos praktikoje nustatomos dispozityviai.

**Atsitiktinės sutarties sąlygos** – neesminės sutarties sąlygos, kurias nustato šalys pačios, o ne įstatymas. Jos nėra automatiškai įtraukiamos į tarpbos rangos sutartį, kaip įprastinės sąlygos. Šių sąlygų nebuvimas nedaro įtakos sutarties galiojimui, nes jos yra nustatomos rangovo ir užsakovo tarpusavio susitarimu. Tokios sutarties sąlygos tampa reikšmingos tik įtraukus jas į sutartį.

![Diagrama atsitiktinės sutarties sąlygų](image)

4 pav. Atsitiktinės statybos rangos sutarties sąlygos.

Svarbu yra pabrėžti tai, kad nepriklausomai nuo to, kokiai grupei būtų priskiriama konkreči sutarties sąlyga pagal pateiktą klasifikaciją, visos šios sąlygos yra vienodai privalomos nuo sutarties įsigaliojimo ir visos sutarties sąlygos šalims turi įstatymo galia.

Kitas svarbus su sutarties turiniu susijęs klausimas yra sutarties spragos. Dažnai dėl tam tikrų priežasčių šalis neaptaria tam tikrų
sutarties sąlygų. Sąlygos savo ruožtu nėra lygiavertės. Vienos sutarties sąlygos, kurių neaptarė šalys, daro sutartį apskritai nesudarytą, jos vadinamos esminėmis. Tokiu atveju nei teismas, nei kas kitas negali už šalį tą sąlygą nustatyti, t. y. negali šalims sudaryti sutarties, nes tai prieštarautų ir sutarties laisvės, ir konsensualizmo principams.

Sutarties sąlygos nevienodai reikšmingos ir dėl kitų priežasčių. Pavyzdžiui, kitos sutarties sąlygos galioja tik tada, kai dėl jų susitarta raštu. Tai sutarties sąlygos dėl netesybų (baudos, delspinigių), būsimų ginčų nagrinėjimo arbitražo tvarka.

Sutarties sąlygų pažeidimo padariniai taip pat yra nevienodai. Pažeidus vienas sąlygas, sutarties pažeidimas laikomas esminiu ir suteikiantis teisę kitai šaliai nutraukti sutartį. Tuo tarpu kitų sąlygų pažeidimas nėra laikomas esminiu ir suteikia teisę sąžiningai šaliai reikalauti atlyginti nuostolius. Taigi kalbant apie sutarties turinį, svarbu nustatyti ir sutarties sąlygų klasifikavimą, ir jų reikšmę sutarčiai galioti, nutraukti ar kitokiems pažeistos teisės gynimo būdams taikyti.

### 2.2. IKSUTARTINIAI SANTYKIAI

Derybos ir preliminarioji sutartis yra laikomi iki sutartiniais santykiais.

**CK 6.163 str. reglamentuojamos šalių pareigos esant iksutartiniamis santykiamis.** Šalys turi teisę laisvai pradėti derybas bei derėtis ir neatsako už tai, jog šalių susitarimas nepasiekiamas.

Časų nėra specialių nuostatų, reguliavant derybų procesą bei šalių atsakomybę už šioje stadijoje patirtus pažeidimus. Todėl atsakomybę už žalą dėl nesąžiningų derybų yra nustatoma pagal deliktinės atsakomybės principus.
nes patirtus nuostolius yra gan sunku įrodinti. Yra galimos tokios apsaugos priemonės:

- Pačioje preliminarioje sutartyje aptarti nuostolių dydį.
- Užtikrinti sutarties įvykdymą netesybomis, pavyzdžiui numatyti baudą už preliminarios sutarties neįvykdymą.

Preliminarioji sutartis negali būti užtikrinama nei hipoteka, nei įkėlimu. Taip pat preliminariosios sutarties negalima užtikrinti rankpinigiais (CK 6.98 str. 2 d.), t. y. imperatyvi įstatymo norma.

Sudarant preliminarią sutartį reikia aptarti visas sutarties esmines sąlygas. Jei šalys esminių sutarties sąlygų neaptarė bus sunku įrodyti, kad tai yra preliminarioji sutartis ir tokiu atveju bus negalima reikalauti nuostolių už sutarties neįvykdymą. Preliminari sutartis gali būti sudaroma tiek iki konsensualinės, tiek iki realinės sutarties.

Pvz., Civilinė byla Nr.3K-3-441/2006 m.:

Ieškovas prašė pripažinti šalių 2004 m. gegužės 6 d. sudarytą preliminariąją sutartį pagrindine būsto pirkimo–pardavimo sutartimi. Pripažinti, kad atsakovas neteisėtai vienašališkai nutraukė preliminariąją sutartį, priteisti iš atsakovo 3432 Lt netesybų, 6 proc. palūkanų už laikotarpį nuo 2004 m. spalio 15 d. iki prievolės visiško įvykdymo, taip pat 1481 Lt bylinėjimosi išlaidų.

Ieškovas nurodė, kad, sudariusios preliminariąją sutartį, šalys nepasirašė pagrindinės sutarties, nes joje nustatytos sąlygos neatitiko preliminariosios sutarties sąlygų, atsakovas nepašalino buto statybos darbų defektų. Kadangi atsakovas neatsižvelgė į ieškovo pretenzijas dėl netinkamo preliminariosios sutarties sąlygų vykdymo ir vending sudaryti su ieškovu pagrindinę sutartį, šis patyrė nuostolių – nutraukdamas terminuotų indėlių sutartis, prarado galimybę gauti palūkanas, turėjo išlaidų kreditui gauti.

Situacijos analizė.

Preliminarioji sutartis – tai šalių susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo jame aptartomis sąlygomis (CK 6.165 str. 1 d.). Iš preliminariosios sutarties atsiranda prievolė sudaryti kitą sutartį, šios prievolės nevykdymas, t. y. nepagrištas vengimas ar nepagrištas
atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį yra preliminariosios sutarties pažeidimas; tokiais atvejais nukentėjusios šalies interesai ginami atlyginant jai nuostolius (CK 6.165 str. 4 d.). Taip teisiškai užtikrinamas tam tikras šalių tarpusavio santykių teisinis apibrėžtumas, sutarties šalių interesų apsauga. Ar preliminariosios sutarties šalis nepagrįstai vengė ar atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį, ar ji elgėsi nesąžiningai, yra fakto klausimai.


Šalių sudarytojo preliminariojoje sutartyje nustatyta, kad ieškomas sumokėjimas reikalingas įstatymo įgyvendinimui, atsakovui 128 350 Lt ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo pirkimo–pardavimo sutarties ir priemimo–pardavimo aktų pasirašymo, jeigu atsiskaitymu naudoja būsto kreditą ir pateikia banko garantiją; jeigu banko garantijos nepateikia, jis privalo atsiskaityti pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną.

Ieškovas nesumokėjo visos buto kainos ir nepateikės banko garantijos, tai rodo, kad ieškovas nebuvo pasirengęs sudaryti pagrindinės sutarties. Prievolė sudaryti pagrindinę buto pirkimo–pardavimo sutartį pasibaigė 2004 m. lapkričio 22 d., sutartis nebuvo sudaryta ne dėl atsakovo kaltės, o dėl to, kad ieškovas nepagrįstai vengė ją sudaryti.

Pvz., Civilinė byla Nr.3K-3-225/2005 m.:

2001 m. rugsėjo 26 d. atsakovas S. Krivoščenko sudarė su ieškove J. Gubavičiene avanso sutartį, kuria atsakovas įsipareigojo iki 2002 m. gegužės 31 d. parduoti ieškovei keturis žemės sklypus, kurių kiekvieno plotas yra 15 arų, detaliajame plane DP2/2001 pažymėtas Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6, esančius Domeikavos apylinkėje, Saliuose.

Ieškove įsipareigojo, atsakovui pareikalavus, šiuos žemės sklypus nupirkti ir sumokėti po 1200 Lt už kiekvieną arą. Pagal šią
sutartį ieškovę J. Gubavičienė sumokėjo atsakovui S. Krivoščenko 7200 Lt avansą.

Sutartis nebuvo patvirtinta notaro, nes, sudarant sutartį, atsakovas nebuvo parengęs notariniam sutarties įforminimui reikalingų dokumentų. Sudarius sutartį, buvo atlikti geodeziniai ginčo žemės sklypų matavimai, parengti žemės sklypų planai, kurie suderinti su reikalingomis tarnybomis, leista atsakovui pakeisti paruoštų žemės sklypų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, įregistruoti atitinkami pakeitimai nekilnojamojo turto registro įstaigoje. Kliūčių sutarties notariniams įforminimui neliko, tačiau atsakovas, manydamas, jog 2001 m. rugsėjo 26 d. sutartį pasirašė iš esmės suklysdamas dėl žemės sklypų pardavimo kainos, atsisako sudaryti žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartį notarine tvarka.

Situacijos analizė

Atsakovas, tvirtindamas, kad sutartį su ieškove sudarė dėl esminio suklydimo, ir sutarties sąlyga, dėl kurios klydo, nurodydamas žemės sklypų pirkimo–pardavimo kainą, kuri, jo manymu, yra per maža ir neatitinka protingumo kriterijų. Šį teiginį jis turi įrodyti, pateigdamas dokumentus, jokių duomenų apie ginčijamos sutarties sudarymo metu buvusią žemės sklypų rinkos kainą jis nenurodė. Žemės sklypų vertinimo ataskaita patvirtina sklypų vertinimo atlikimo dieną, t.y. 2003 m. lapkričio 15 d., buvusią šių sklypų rinkos kainą, todėl bylą nagrinėję teismai vadovaujasi šia ataskaita, kaip įrodymu apie žemės sklypų rinkos kainą, buvusią 2001 m. rugsėjo 26 d. sutarties sudarymo metu.


Byloje taip pat nustatyta, kad atsakovas įsipareigojo parduoti ieškovei konkrečius detalijam plane apibrėžtas ribas turinčius ir jam nuosavybės teise priklausantys žemės sklypus, tik nebuvo sutvarkyti visi žemės sklypų pirkimo–pardavimo notariniu sutarčiai sudaryti reikalingi dokumentai (nebuvo pakeista žemės sklypų tikslinė naudojimo paskirtis ir sklypų nuosavybės objektai), todėl šia sutartimi atsakovas įsipareigojo parduoti žemės sklypus ieškovei iki 2002 m. gegužės 31 d., žadėdamas iki to laiko sutvarkyti žemės sklypų nuosavybės dokumentus, o ieškove sutarties sudarymo metu sumokėjo įsiveržė atsakovui dalį (7200 Lt) šalių gera valia sulygintos žemės sklypų kainos.

todėl neteko teisės ją ginčyti (CK 1.79 str. 1 dalis). Atsakovas, reikalaudamas iš ieškoves sumokėti didesnę sutarties kainą nei buvo sutarta, atsiskydamas įforminti sutartį notarine tvarka, elgiasi nesąžiningai.

Pvz., 2005 m. liepos 22 d. ieškovas Šarūnas V. kreipėsi su ieškiniu į teismą ir nurodė, kad 2004 m. kovo 7 d. su Aldona N. sudarė susitarimą, pagal kurį ši įsipareigojo parduoti jai ir jos seserį bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo dalį, t. y. 8 arus, už 32 000 Lt. Šarūnas V. taip pat nurodė, kad prieš susitarimo sudarymą jis sumokėjo 2000 Lt avansą, o likusią kainos dalį įsipareigojo sumokėti iki 2004 m. birželio 31 d. sudarant notarinę pirkimo–pardavimo sutartį.

2004 m. birželio 31 d. atsakovės pranešė Šarūnui V., kad nesutvarkė žemės sklypo padalijimo dokumentų, todėl 2004 m. liepos 2 d. šalys pasirašė dar vieną sutartį ir nustatė naują žemės sklypo dokumentų tvarkymo, pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo ir visos sandorio kainos sumokėjimo terminą – iki 2004 m. lapkričio 1 d.

Šarūnas V. pažymėjo, kad 2004 m. liepos 2 d. sutartyje atsakovės įsipareigojo nekeisti žemės sklypo kainos, tačiau suėjus sutartyje nurodytomis terminu seserys atsakė sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį pas notarą, motyvuodamos tuo, kad žemės sklypo vertė padidėjo, todėl joms nenaudinga parduoti šį sklypą už sutartą 32 000 Lt kainą. Šarūno V. teigimu, seserys, priimdamos dalį sutartos žemės sklypo kainos, patvirtino pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą (CK 1.79 str.), jų veiksmai atliekant žemės sklypo padalijimą rodo sutarties vykdymą. Be to, 2004 m. liepos 2 d. sutartis atitinka būtinas pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas: šalys susitarė dėl konkrečioje vietoje esančio konkrečių ribų žemės sklypo pirkimo už 32 000 Lt (CK 6.305, 6.396 ir 6.397 str.). Kauno apskrities viršininko 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu atsakovėms priklausantis 16,98 aro žemės sklypas buvo padalytas į du – 0,0800 ir 0,0898 ha – žemės sklypų, taigi neliko kliūčių notarinei pirkimo–
pardavimo sutarčiai sudaryti, tačiau seserys atsisako vykdyti savo įsipareigojimus.

Remdamasis CK 1.79, 6.38, 6.305, 6.309, 6.396 ir 6.397 str. Šarūnas V. prašo teismo patvirtinti 0,0800 ha žemės sklypo, bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio Aldonai N. ir jos seseriai, pirkimo–pardavimo už 32 000 Lt sutarties sudarymą.

Įvertinkite situaciją.


Šioje situacijose sutarties šalys yra pirkėjas Šarūnas, o pardavėjas – Aldona N. ir jos sesuo, kurioms bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio 16,98 aro žemės sklypas.

Esama sutartis yra dvišalė, kosensualinė, tačiau nuosavybės teisė perėis nuo daikto perdavimo momento, kuris įforminamas priėmimo–perdavimo aktu. Sutarties esminės sąlygos yra dalykas – žemės sklypas bei kaina 32 000 Lt.


Nagrinėjamoje situacijoje būtina nustatyti, ar buvo sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis, ar tai preliminarioji sutartis ir kokie yra esminiai šių sutarčių požymiai.

Pagal CK 6.306 str. 4 d. pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga dėl sutarties dalyko laikoma suderinta, jeigu sutarties turinys leidžia nustatyti daikto pavadinimą ir kiekį. O pagal sudarytą 2004 m. liepos 2 d. sutartį parododamas žemės sklypas nebuvo apibrėžtas, nors ir sakoma, kad buvo susitarta dėl konkrečioje vietoje esančio konkrečių ribų žemės sklypo. Teisiškai laikoma, kad sklypas yra suformuotas

Tačiau CK 6.306 str. 4 d. nurodo, kad pirkimo–pardavimo sutarties sąlygą dėl sutarties dalyko laikoma suderinta, jeigu sutarties turinys leidžia nustatyti daikto pavadinimą ir kiekį. 2004 m. liepos 2 d. sutartyje dalykas yra žemės sklypas, kurio dydis 0,0800 ha ir kaina 32 000 Lt. Tačiau reikia atkreipti dėmesį, kad 6.206 str. 4 d. reglamentuoja bendrą pirkimą–pardavimą, o ne nekilnojamojo daikto pirkimą–pardavimą. Nekilnojamosis daiktas laikomas suformuotu, kai įregistruotas nekilnojamojo turto registre.

Pagal CK 6.309 str. 2 d. pinigų sumos sumokėjimas parduoti daiktą įsipareigojusiam asmeneniui pripažistamas dalies kainos sumokėjimu (avansu). Ieškovo sumokėta 2000 Lt suma atsakovams laikytina avansu už perkamą žemės sklypą, kurio kaina 32 000 Lt.
Aldona ir jos sesuo įsipareigojo iki 2004 m. lapkričio 1 d. sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį pas notarą, bet to nepadarė, motyvuodamos tuo, kad žemės sklypo vertė padidėjo, todėl joms nenaudinga parduoti sklypą už sutartą 32 000 Lt kainą. Tokiu būdu pagal CK 6.309 str. 3 d., kai pirkti ar parduoti daiktą įsipareigojės asmuo atsisako įforminti sutartį įstatymų nustatyta forma, kita šalis turi teisę teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą. Ješkovas Šarūnas turi teisę reikalauti patvirtintų sutarties sudarymą, o atsakovės nepagrįstai vengia įforminti sutartį notarine tvarka, nors 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu joms priklausantis 16,98 aro žemės sklypas buvo padalintas į du 0,0800 ir 0,0898 ha žemės sklypas buvo padalintas į du 0,0800 ir 0,0898 ha žemės sklypus.


preliminariosios sutarties požymius, kadangi iš sutarties turinio matome, kad šalys susitarė sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį ateityje, susitarimo forma buvo rašytinė ir nustatytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti iki 2004 m. lapkričio 1 d.

Pagal CK 6.165 str. 5 d. jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatyta terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia. Nagrinėjamoje situacijoje šalims nesudarius iki 2004 m. lapkričio 1 d. pagrindinės sutarties, pasibaigė prievolė pagal 2004 m. liepos 2 d. sutartį. Daiktas nebuvo perduotas pirkėjui pagal CK 6.309 str. 1 d.: laikoma, kad įsipareigojimas parduoti daiktą kartu perduodant ji būsimam pirkėjui valdyti yra to daikto pirkimas–pardavimas.

Šioje situacijoje žemės sklypas kaip atskiras daiktas buvo suformuotas 2005 m. balandžio 19 d., suteikiant jam atskirą unikalų numerį, įregistruojant jį registre. Tai patvirtina, kad šalys sudarė preliminariąją sutartį.


Išanalizavus situaciją, remiantis CK 1.73, 6.165, 6.193, 6.306, 6.309 straipsniais, galima daryti išvadą, kad buvo sudaryta preliminarioji sutartis, todėl Šarūno ieškinys dėl 0,0800 ha žemės sklypo, bendrosios jungtinės nuosavybės teisės priklausančio Aldonai ir jos seseriai, pirkimo–pardavimo už 32 00 Lt sutarties sudarymo atmetamas.

Sprendimas priimamas ieškovo nenaudai, bet tai neparodo, kad atsakovės yra teisios, jos pažeidė sąžiningumo principą. Seserys neturėjo nutrauktį savo veiksmų sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį
tik dėl to, kad jų manymu esama kaina už žemės sklypą yra netinkama (jūs išgelbėjo tai, kad nebuvo suformuotas sutarties dalykas). Pagal CK 1.5, 6.4, 6.158, 6.163 str., jos neteisios.

Ieškinyje Šarūnas nereikalauja nuostolių atlyginimo dėl pagrindinės pirkimo–paradavimo sutarties nesudarymo, bet jeigu reikalautų, tai atsakovės pagal CK 6.163 str. 3 d. ir 6.165 str. 4 d. privalėtų atlyginti jo patirtus nuostolius.

2.3. SUTARČIŲ VYKDYMAS

Teisėtai sudaryta sutartis šalims turi įstatymo galią ir privalo būti vykdoma. Sutarties vykdymas – tai jos sąlygų realizavimas. Šalys, įvykdžiusios sutartį, pasieka rezultatą, kurio tikėjosi ją sudarydamos.

Sutarties įvykdymas – tai veiksmai, kuriuos atlikti arba nuo kurių susilaikyti įpareigoja numatyta sutartyje subjektinė pareiga.

Pavyzdžiui, jei skolininkas įsipareigojo pastatyti namą iki rugpjūčio 5 dienos ir šio įsipareigojimo neįvykdė, t. y. namas nepastatytas iki rugpjūčio 5 dienos, akivaizdu, kad rangovas pažeidė sutartį.

CK 6.246 str. numato, kad civilinė atsakomybė atsiranda neįvykdžius įstatymuose ar sutartyje nustatytos pareigos arba atlikus veiksmus, kuriuos įstatymai ar sutartis draudžia atlikti, arba pažeidus bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai.

Taigi šis CK straipsnis numato pareigą nedaryti žalos kitam asmeniui ar asmens turtui. Neteisėtais asmens veiksmais padaromas tam tikras neigiamas poveikis asmens turtui. Jis gali pasireikšti turto vertės sumažėjimu, jo kokybinių sąlybių praradimu, visiškai sunaikinimu ir panašiai. Kai yra turtui padaryta žala, valstybė tiesiogiai nesiša į privataus pobūdžio intereso gynimą, kol nukentėjusysis nesikės į privataus pobūdžio interesu, gynimą, kol nukentėjusysis nesikės į privataus pobūdžio intereso gynimą, kol nukentėjusysis nesikės į privataus pobūdžio intereso gynimą. Taigi reikalautų nuostolių atlyginimo yra nukentėjusiojo teisė, bet ne pareiga, o valstybė įsikiša tik tada, kai žalą padaręs asmuo savanoriškai žalos neatlygina.
Kreditorius (nukentėjusysis) neprivalo įrodyti skolininko kaltės, kadangi skolininko kaltė laikoma iš anksto nustatyta (CK 6.248 str. 3 d.) – preziumuoja. Norėdamas išveikti žalos atlyginimo, skolininkas privalo įrodyti, kad žala padaryta ne dėl jo kaltės, t. y. kad žala atsirado dėl aplinkybių, nepriklausančių nuo žalos apskritai, dėl kitų asmenų, už kuriuos skolininkas nėra atsakingas, dėl paties nukentėjusiojo kaltės ar, kad jis teisėtai padarė žalą (gynėsi, veikė būtinojo reikalingumo būklėje ir pan.).

Sutartyje gali būti numatyta, kad skolininkas privalo susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo. Pavyzdžiui, nuomos sutartyje numatyta, kad nuomininkas nuomos sutarties pabaigoje nuomojamą būtą turi gražinti tokios pat būklės, kokios jam butas buvo išnuomotas. Jei nuomininkas grąžina būtą nuomotojui prastesnės būklės, tai laikoma, kad jis netinkamai įvykdė prievolę ir nuomotojas turi teisę ginti savo pažeistas teises.

Tinkamas sutarties įvykdymas reiškia, kad ji pasibaigė, taigi kad pasibaigė ir sutartinės prievolės. Sutarties įvykdymo būdą, laiką, vietą ir kitus su įvykimu susijusius klausimus šalys dažniausiai aptaria sutartyje. Tačiau šie klausimai dėl vienokių ar kitokių priežasčių gali likti neaptarti. Tokiu atveju jie yra nustatomi aiškinantis sutartį ar atitinkamas teisės normas.

CK 6.200 str. (6.38 prievolių vykdymo principai). CK 6.38 str. 1 d. sako, kad prievolės turi būti įvykdamos sąžiningai, tinkamai bei nustatytais terminais pagal įstatymus ar sutarties nurodymus, o kai tokių nurodymų nėra, vadovaujantis protingumo kriterijais. Sutarties vykdymo principai:

- sutartis turi būti vykdoma sąžiningai; (CK 1.5)

Sąžiningumas objektyviu požiūriu reiškia asmens elgesio sutikimą su tais kriterijais, kuriuos yra nustačiusi moralė, teisė, nerašytos žmonių bendravimo taisyklės, tradicijos, papročiai ir panašiai. Taigi jis reiškia protingą elgesį, kai asmens veiksmai vertinami atsakant į klausimą – ar jis turėjo, privalėjo elgtis vienaip ar kitaip. Sąžiningumas subjektyviu požiūriu reiškia asmens įsitikinimą, kad jis elgiasi taip, kaip reikalauja teisė ir moralė.
Sąžiningumą vertinant subjektyvioju požiūriu, t. y. jo psichologinę būklę reikia žiūrėti, ar asmuo žinojo, ar galėjo žinoti tam tikras aplinkybes, ar galėjo ką nors daryti, ar nedaryti atsižvelgiant į jo amžių, išsimokslinimą, kvalifikaciją. Siekiant nustatyti ar asmuo buvo sąžiningas, yra nustatomas objektyvusis ir subjektyvusis momentai. CK normos kai kuriais atvejais moralinę pareigą įtvirtina kaip teisinę. Pavyzdžiui, paslaugų teikėjas turi garantuoti, kad jo teikiamos paslaugos yra kokybiškos. Išplaukiant iš tos normos už vertintojo atliktą nekokybišką darbą atsakys įmonė, kurioje vertintojas dirba, o ne pats vertintojas tiesiogiai. Tačiau įmonė igyja regresą teisę tik tuo atveju, jei įrodys vertintojo skalę ir tokiu atveju ji galės vertintojui skirti drausminę nuobaudą, atleisti iš darbo, atlyginti nuostolius ir panašiai.

Kiekviena šalis, vykdydama sutartį, privalo bendradarbiauti ir kooperuotis su kita šalimi; tai yra sąžiningumo principo išraiška. Šis principas reikalauja, kad šalys sudarytų tinkamas sąlygas sutarčiai vykdyti, prireikus keisti informaciją (pvz., prireikus praneštų apie savo gyvenamosios patalpos pasikeitimus, kaip reikalauja CK 2.17 str. 3 d.), laiku praneštų apie kylančias kliūtis prievolės vykdymui. Šis reikalavimas atsispindėtų ir atskirose sutarčių rūsyse, pvz., 6.320, 6.702 6.704, 6.731, 6.761 str.


**CK 6.201 sutarties įvykdymo tvarka.**

Pirma, šalys privalo sutarti įvykdyti kartu, jeigu sutartis ar konkrečios aplinkybės nenumato kitaip (CK 6.201 str.). Bet iš įstatymo, šalių sudarytos sutarties, sutarties prigimties ar
konkrečių aplinkybių šalis gali siekti, kad sutartis būtų vykdoma dalimis. Pvz., neterminuota renta mokama kiekvieno mėnesio pabaigoje, kad pirkėjas už prekes atsiskaitys dalimis per tam tikrą laiko tarpą, kaina pagal lizingo sutartį mokama etapais.


- Ketvirta sutartis turi būti įvykdyta toje vietoje, kuri nustatyta įstatyme ar išplaukia iš sutarties esmės. CK 6.52 str. 2 d. nustato, kad jeigu prievolės vieta nenustatyta anksčiau minėtais būdais, tai prievolė turi būt įvykdyta:
  1. sutartinės prievolės perduoti individualiais požymiais apibrėžtą daiktą – vieta, kurioje daiktas buvo sutarties sudarymo momentu;
  2. sutartinės prievolės perduoti nekilnojamąjį turtą – turto buvimo vieta;
  3. sutartinės prievolės perduoti rūšiniais požymiais apibrėžtą daiktą – skolininko gyvenamoji ar verslo vieta;
  4. piniginės prievolės – kreditoriaus gyvenamoji ar verslo vieta prievolės įvykdymo termino suėjimo momentu;
  5. visų kitų sutartinių prievolių – skolininko gyvenamoji ar verslo vieta prievolės įvykdymo termino suėjimo momentu.

Jeigu sudarius sutartį kreditorius pakeičia savo verslo ar gyvenamąją vietą ir dėl to padidėja sutarties vykdymo išlaidos, kreditorius privalo jas skolininkui atlyginti (CK 6.52 str. 4 d.).

Penkta sutartis turi būti įvykdyta laiku.
CK 6.53 str. numato, kad jeigu prievolės įvykdymo terminas nenustatytas arba apibrėžtas reikalavimo ją įvykdyti momentu, tai kreditorius turi teisę bet kada pareikalauti ją įvykdyti, o skolininkas turi teisę bet kada ją įvykdyti. Tačiau jeigu prievolės prigimtis, jos įvykdymo būdas ar įvykdymo vieta reikalauja tam tikro termino, tokios prievolės įvykdymo terminą gali nustatyti teismas vienos iš šalių reikalavimu.


Kai sutartyje prievolės įvykdymo terminas nėra nustatytas, skolininkas privalo įvykdyti prievolę per septynias dienas nuo kreditoriaus pareikalaivimo momento.

Kreditorius, skolininkui praleidus prievolės įvykdymo terminą, turi teisę kreiptis į teismą ir prašyti taikyti skolininkui civilinę atsakomybę, taip pat jis gali imtis tam tikrų savigynos priemonių, pavyzdžiui, sustabdyti prievolės įvykdymą, nutraukti sutartį ir panašiai. Tačiau kreditorius gali ir nesiimti tokių priemonių, o nustatyti papildomą prievolės įvykdymo terminą. Paprastai
Kreditorius nustato papildomą terminą, kai yra suinteresuotas išsaugoti su skolininku prievolinius santykius, taip pat kai termino praleidimas nėra esminė sutarties sąlyga ir jis suinteresuotas prievolės įvykdymu, nors ir pavėluotai. Kreditorius, nustatęs papildomą sutarties terminą, negali nutraukti sutarties ir negali reikalauti, kad skolininkas įvykdytų prievolę prieš nustatytą papildomą terminą.

Taip pat civilinėje teisėje yra žinomas lengvatinis terminas.

Lengvatinis laikomas įstatymo, šalių susitarimo ar teismo nustatytas terminas, kuriam dėl teismo sprendimo ar kitokio vykdomojo dokumento yra atidedamas priverstinis įvykdymas (CK 4.216 str.).

Lengvatinis terminas nustatomas remiantis teisingumo principu, įvertinama sunki finansinė skolininko padėtis, atsižvelgiant į prievolės įvykdymo aplinkybes ir į esamos prievolės pobūdį. Teismas lengvatinį terminą gali nustatyti tiek skolininko iniciatyva, tiek savo nuožiūra. CK 4.216 str. nustato lengvatinį terminą, iškaito turėtojas įgyja teisę reikalauti išieškoti iš įkeisto daikto, suėjus dvidešimt dienų po prievolės įvykdymo termino pabaigos. Šalys gali susitarti, kad CK nustatytas dvidešimties dienų terminas būtų ilgesnis, tačiau jos jokių būdu negali šio termino sutrumpinti.

Remiantis CK 6.189 ir 6.200 str. sutartis jos šalims yra privaloma ir turi būti vykdoma. CK įtvirtina pacta sunt servanda principą, kuris reikalauja, kad sutarčių būtų laikomasi ir kad jos būtų vykdomos. Tačiau besąlygiškas šio principo laikymasis galėtų nusiautėti sąkomojumuo, protingumo ir teisingumo principų pažeidimu. Dėl to šis principas nėra absoliutus ir galima jo išimtis. Tačiau sutarties privalomumo principo išimtis galima tik esant aplinkybėms, numatytoms CK 6.204 str. 2 d., t.y:

- Tos aplinkybės atsiranda arba nukentėjusia šaliai tampa žinomos po sutarties sudarymo; aplinkybės, kurios jau buvo sudarant sutartį ir kurias privalanti vykdyti sutartį šalis žinojo arba turėjo žinoti, šalis negali remtis, nes sudarydama sutartį tokiomis sąlygomis, ji prisiėmė vykdymo riziką. Pz., šalis,
pirkdama žemę žinojo, kad toje vietovėje statybos yra ribojamos.

- **Tų aplinkybių nukentėjusi šalis sutarties sudarymo metu negalėjo protingai numatyti.** Jeigu tas aplinkybės sudarydamas sutartį protingas žmogus būtų numatęs, šis straipsnis netaikomas.

- **Tų aplinkybių nukentėjusi šalis negali kontroliuoti.** Ši aplinkybė turi būti objektyvi ir nepriklausyti nuo šalies valios. Šalis negali remtis ta aplinkybe, kuri atsirado dėl jos kaltės arba kurios atsiradimui ji galėjo užkirsti kelią. Pzv., šalis negali įvykdyti sutarties, nes jai buvo panaikintas leidimas, būtinas sutarčiai vykdyti. Šiuo atveju leidimą šalis prarado dėl savo neteisėtų veiksmų, todėl šia aplinkybe negali remtis.

- **Nukentėjusi šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos.** Toks rizikos prisiėmimas turi būti aiškiai išreikštas. Kad galima būtų atsisakyti sutarties vykdymo, aplinkybė turi turėti visus keturis išvardintus požymius. Šie išvardinti kriterijai yra bendrojo pobūdžio ir šalys gali juos detalizuoti.

### 2.4. SUTARČIŲ PAKEITIMAS


Vadovaujantis sutarčių laisvės principu, šalys gali sutartį savo susitarimu pakeisti (CK 6.223 str. 1 d.). **Ješkinys dėl sutarties pakeitimo gali būti pareikštas tik po to, kai šalis atsisako pakeisti sutarčių ar per trisdešimt dienų iš jos negautas atsakymas į pasiūlymą pakeisti sutartį, jei sutartis nenumato kitos tvarkos.** Tuo būdu yra
įtvirtina ikiiteisminę procedūra, kuri privaloma tam, kad galima būtų ginti savo pažeistą teisę teisme.

Šalims nepavykus susitarti dėl sutarties pakeitimo, ji gali būti pakeista teismo sprendimu, jeigu:

1. **yra aplinkybių pasikeitimas** (CK 6.204)
   atsiranda visos CK 6.204 str. 2 d. nurodytos aplinkybės [5]:
   - kai aplinkybės, dėl kurių pasunkėja sutarties vykdymas nukentėjusiai šaliai tampa žinomos sudarius sutartį. Pz., mokesčių padidėjimu negalima remtis, jeigu, įstatymas dėl mokesčio padidinimo buvo priimtas ir paskelbtas prieš sudarant sutartį.
   - kai aplinkybių pasikeitimo šalis negali kontroliuoti. Pz., rangovas negalėtų sakyti, kad jam sudėtinga vykdyti sutartį, nes dėl savo kaltės prarado teisę atlikti tam tikrus darbus.
   - Nebuvo prisiėmusi aplinkybių atsiradimo rizikos. Pz., statybos rangos sutartyje nurodžius konkrečią kainą laikoma, kad šalis prisiėmė jos padidėjimo riziką. CK 6.653 str. 5 d. kai rangos sutartyje nurodoma konkreti kaina, rangovas neturi teisės reikalauti, ją padidinti, o užsakovas sumažinti.

Pabrėžtina, kad esant tik visoms nurodytomis aplinkybėms nukentėjusioji šalis privalo nedelsdama kreiptis į kitą šalį, ir tik nepavykus susitarti ar per trisdešimt dienų iš jos negautas atsakymas į pasiūlymą pakeisti sutartį, nukentėjusioji šalis gali kreiptis į teismą dėl sutarties pakeitimo arba nutraukimo.

2. **kai kita sutarties šalis iš esmės pažeidė sutartį**

Esmini sutarties pažeidimu reikėtų laikyti tokį vienos iš šalių įvykdytą pažeidimą, kuris iš esmės atima antrajai sutarties šalies galimybę tikėtis, kad sutartis bus tinkamai įvykdyta [10]. Pz., pirkimo–pardavimo sutarties esminių pažeidimu laikomas prekių su trūkumais, kurių negalima pašalinti, pateikimas.

3. **kitais sutarties ar įstatymų nustatytais atvejais.**
Šalys gali aptarti sutarties pakeitimo galimybes pačioje sutartyje. Atskirais įstatymuose numatytais atvejais gali būti nurodyti sutarties pakeitimo atvejai (pvz., dėl esminės šalių nelygibės CK 6.228 str.).

Ar galimas vienos sutarties pakeitimas kita, tačiau vėlesnėje sutartyje nėra paminima, kad šia sutartimi nutraukiama pirmoji. Ar tai bus tinkamas pakeitimas?


 Pvz., 3K-3-543/2006:


Rangovo nuomone, nustatyta sąlyga dėl kainos turi būti pripažinta negaliojančia kaip neatitinkanti protingumo, sąžiningumo ir teisingumo principų bei iš esmės pažeidžianti sutarties šalių sutartinių prievolių pusiausvyrą, nes užsakovas po sutarties sudarymo vienašališkai pakeitė reikalavimus sutarties dalykui,
atsisakė pakeisti sutarties kainą, tokiu būdu nepagrįstai praturtėjo rangovo UAB „Estinos arka“ sąskaita ir elgėsi nesąžiningai.

Situacijos analizė.


Kainos keitimas galimas tais atvejais, kai sulygta statybos kaina yra orientacinė, apytikrė, arba kai kaina nenurodyta, o tik susitarta dėl jos nustatymo kriterijų. Konkrečios kainos keitimas prievolių vykdymo metu gali būti tik išimtiniais atvejais. Tokias išimties nustato bendrosios rangos normos, konkrečiai – CK 6.653 str. 6 d. bei specialios statybos rangos sutartis reglamentuojančios normos – CK 6.684 str. 4 d. ir 6.685 str. Sutartyje sulygotos konkrečios kainos keitimo pagrindai:

a) rangovo tiekiamų medžiagų ir įrengimų arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kaina padidėjo iš esmės, o šių kainų padidėjimo jis negalėjo numatyti sutarties sudarymo momentu (CK 6.653 str. 6 d.);
b) statybos metu būtina atlikti darbus, nenumatytus normatyviniuose statybos dokumentuose (CK 6.684 str. 4 d.);


Nagrinėjamoje situacijoje rangovas teigia, kad jis negalėjo numatyti statybos darbų kainos, nes pradėjo statybą be techninio projekto ir sąmatos. 2001 m. liepos 24 d. statybos rangos sutartyje buvo nustatyta, kuri šalis ir per kokį terminą pateikia tam tikrus statybos dokumentus. Rangovas statybos leidimą gavo 2001 m. spalio 31 d., o techninį projektą – tik 2001 m. lapkričio 28 d. Darbai buvo pradėti iki projekto gavimo. Tokių veiksmų rizika tenka rangovui, nes jis privalo vykdyti statybos darbus pagal sutartį ir atitinkamus projektus, kaip neatskiriama sutarties dalis (1997 m. birželio 26 d. redakcijos Statybos įstatymo 12 str. 3 d. 2, 3 p.). Rangovas pripažino, kad per 2,5-3 mėnesius atliko sąmatinius skaičiavimus pagal techninį projektą. Šios aplinkybės patvirtina, kada rangovas sužinojo apie kainos padidėjimą ir dėl kokių priežasčių ji padidėjo. Rangovas informavo apie tai užsakovą ir siūlė keisti sulygtą kainą, tačiau, pastarajam nesutikus, nesiėmė jokių teisinių priemonių, kad atkurtų sutartinių prievolių pusiausvyrą. Teisinės priemonės priklauso nuo pagrindų, dėl kurių galėjo keistis sulygta sutartyje kaina. Jeigu reikalaujama atlikti darbus, kurie nebuvo numatyti statybos dokumentuose, tai užsakovui atsiskius padidinti kainą, rangovas gali sustabdyti tų darbų atlikimą (CK 6.684 str.). Jeigu faktiškai statybos kaina padidėjo 15 proc.,
užsakovui atsisakius keisti sutartį, rangovas sutartį gali pakeisti teismine tvarka (CK 6.204 str. 3 d.). Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad užsakovas atsisakė keisti sulygtą konkrečią kainą statybos rangos sutartyje, o rangovas dėl sutarties pakeitimo į teismą nesikreipė, sutartį įvykdė, pridavė objektą bei sudarė su užsakovu papildomą susitarimą dėl piniginių prievolių įvykdymo pagal statybos rangos sutartį, todėl prarado įstatyme įtvirtintą galimybę reikalauti pakeisti sutarties sąlygas arba sutartį nutraukti.

Rangovas tvirtina, kad užsakovas nepagrištai praturtėjo ieškovo sąskaitą. Nepagrištas praturtėjimas – praturtėjimas be teisinio pagrindo. CK 6.242 str. 3 d. nustatyta, kad praturtėjimas nelaikomas nepagristu ir nesąžiningu, jeigu jis atsirado dėl tokio prievolės įvykdymo, kai nuostolius patyrusi prievolės šalis dėl savo pačios kaltės nesugebėjo įgyvendinti savo teisių taip, kad būtų išvengta nuostolių, kitas asmuo praturtėjo dėl nuostolius patyrusios šalies veiksmų, kuriuos ji atliko savo interesais ir rizika. Tokiais savo rizika atliktais veiksmais laikytinas rangovo įsipareigojimas pastatyti objektą už sumažintą kainą.

Taigi rangovas nesiėmė numatytų įstatyme priemonių, suteikiančių galimybę nutraukti ar pakeisti jo interesų neatitinkančius sutartinius santykius su užsakovu, todėl jam išlika pareiga įvykdyti prievolę pagal jo sudarytos sutarties nuostatas.

2.5. SUTARTIES NUTRAUKIMAS

Sutarties nutraukimas yra išimtinis gynimo būdas, taikomas tik tam tikrais sutarties pažeidimo atvejais. Itin svarbu, kad jis gali būti taikomas tiek esant skolininko kalte dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo, tiek jos nesant. Jeigu skolininkas sutarties neįvykdo ar įvykdo ją dėl priežasčių, už kurias jis neatsako, kreditorius turi teisę sutartį nutraukti, tačiau neturi teisės taikyti kitus gynimo būdus. Kai sutartis neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma dėl priežasčių, už kurias skolininkas atsako, kreditorius, nutraukės sutartį, gali taikyti ir kitus gynimo būdus, pavyzdžiui, reikalauti atlyginti nuostolius.
Apie sutarties nutraukimą būtina pranešti iš anksto kitai šaliai per sutartyje nurodytą terminą, o jei šis terminas nenurodytas prieš 30 dienų 6.218 str.

Dėl neesminio pažeidimo sutartis gali būti nutraukta tik pareiškus ieškinį teisme ar arbitraže.


Nutraukus sutartį, taikoma dvišalė restitucija: kiekviena šalis gali reikalauti grąžinti viską, ką ji, vykdydama sutartį, yra perdavusi kitai šaliai, jeigu pati grąžina kitai šaliai visa tai, ką yra iš jos gavusi.

Pavyzdžiui, jeigu A pardavė namą B, bet B nesumokėjo pinigų, A gali nutraukti sutartį ir reikalauti grąžinti namą. Tokių pat padarinių atsiranda, kai sutartį įvykdo abi šalys, tačiau įvykdo netinkamai. Pavyzdžiui, A pardavė namą B, ir B už jį sumokėjo pinigus. Išaiškėjus dideliems namo trūkumams, atsirado B teisė nutraukti sutartį ir reikalauti grąžinti sumokėtus pinigus, taip pat pareiga grąžinti namą A.

Jeigu restitucija neįmanoma ar nepriimtina, to, kas buvo gauta, vertė atlyginama pinigais, jeigu toks atlyginimas neprieštarauja protingumo principui. Pavyzdžiui, A pardavė namą B, ir B, nesumokėjęs sutarties kainos, pardavė namą C. Tokiu atveju A gali reikalauti iš B tik sutarties kainos, bet ne namo. Perpardavus namą, restitucija jau negalima, todėl ji pakeičiama pinigine kompensacija. Ši norma laikytina ir kai panaudoti piniginę kompensaciją būtų neprotinga, nes atlikti darbai nukentėjusiai šaliai nedavė jokios naudos. Pavyzdžiui, A rangos sutartimi įsipareigojo nudažyti B

80
namą. Kadangi A dirbo nekokybiškai, B sutartį nutraukė. Dėl dažymo broko teko perdažyti ir jau nudažytą namo dalį, todėl B gali reikalauti iš A avansu sumokėtą sumą grąžinti, tačiau neprivalo atlyginti A už atliktus darbus, nes dėl prastos jų kokybės buvo priverstas dar kartą juos atlikti.

2.5.1. Sutarties nutraukimas dėl esminio pažeidimo


Esminiu sutarties pažeidimu reikėtų laikyti tokį pažeidimą, įvykdytą vienos iš šalių, kuris iš esmės atima antrajai sutarties šaliai galimybę tikėtis, kad sudaryta sutartis bus tinkamai įvykdyta. Antai, jei advokatų kontora, pateikia savo klientui teisinę išvadą dėl sutarties, kurią klientas ketina sudaryti dėl sutarties, kuria klientas ketina sudaryti, o pasirodo, kad tokią sutartį sudarius, klientas patiria didžiulius nuostolius dėl to, kad išvada buvo parengta nepakankamai įsigilinus į teisės aktų naujoves ir pateikus klaidingas išvadas, klientas turi teisę nutraukti tokią teisinių paslaugų sutartį.

CK 6.217 str. 2 d. nurodyta, kad mustatant, ar sutarties pažeidimas yra esminis, ar ne, turi būti atsižvelgiama į tokius kriterijus:

- ar iš esmės nukentėjusioji šalis negauna to, ko tikėjosi gauti iš sutarties, išskyrus atvejus, kai kita sutarties šalis nenumatė arba protingai negalėjo numatyti tokio rezultato (pavyzdžiui, nusipirkto prekės negali būti naudojamos pagal tikslinę paskirtį);
- ar pagal sutarties esmę griežtas prievolės laikymasis turi esminės reikšmės;
• ar prievolė neįvykdyta tyčia, ar dėl didelio neatsargumo (tai yra faktu klausimas, leidžiantis be kita ko atsižvelgti ir į tai, ar iš tiesų tai sukėlė kreditoriui esmines neigiamas pasekmes);
• ar įvykdymas duoda pagrindą nukentėjusiajai šaliai nesitikėti, kad sutartis bus įvykdyta ateityje;
• ar sutarties neįvykdžiusi šalis, kuri rengiasi įvykdyti ar vykdė sutartį, patirtų labai didelių nuostolių, jeigu sutartis būtų nutraukta. Pvz. pardavėjas įsipareigojo gaminti ir parduoti vaikiškus batelius, užsakė įrangą, medžiagas, t. y investavo į gamybą, bet nors gamyba buvo nepradėta, sutarties nutraukimas būtų labai nuostolingas pardavėjui dėl to, kad jam nuostolių niekas neatginktų. Tokiu atveju sutarties nutraukimas prieštarautų sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principams.


Šalys pačios gali numatyti sutartyje galimybę vienašališkai nutraukti sutartį, joje numatytais atvejais, nesikreipiant dėl to su ieškiniu į teismą (CK 6.217 str. 5 d.)

Jei nukentėjusioji šalis nutraukia sutartį vienašališkai, esant esminiam jos pažeidimui, arba sutartyje numatytais atvejais, tai apie tokį sutarties nutraukimą privaloma pranešti iš anksto per sutartyje numatytą terminą, jei toks terminas nenumatytas – prieš trisdešimt dienų (CK 6.218 str. 1 d.). Nukentėjusioji šalis negali pasinaudoti teise vienašališkai nutraukti sutartį, kai ją iš esmės pažeidusi šalis iki sutarties nutraukimo buvo pasiūlusi įvykdyti.

Pvz., 2001 m. tarp juridinių asmenų sudaryta išperkamosios nuomos sutartis. Pagal sutarties sąlygas nuomininkas įsipareigojo mokėti dalimis ir iki 2004 m. lapkričio mėn. išmokėti visa turto vertę perimant šio turto nuosavybės teisę. Nuomininkas prievoles vykdo
netinkamai nuo 2002 m., skolingas didelę sumą, tačiau sutartyje nenumatyta sąlyga, kad skolininkui netinkamai vykdant prievoles, nuomojamas turtas grąžinamas kreditoriui.

Tačiau yra sąlygos, kad sutartis galioja iki visų sąlygų įvykdymo ir negali būti vienašališkai nutraukta. Ar kreditorius gali, vadovaujantis ČK 6.217–6.218 str., nutraukti sutartį nesikreipdamas į teismą ir galutinai nesuėjus sutarties terminui?


Situacijos analizė.


Manytume, jog sutarties nuostata, apskritai aprigojanti teisę vienašališkai nutraukti sutartį, t. y., draudžianti vienašališkai nutraukti sutartį, net kai toks nutraukimas leidžiamas pagal įstatymą, priėstarautų Civiliniam kodeksui ir ribotų sutarties šalies teisnumą, todėl yra negaliojanti. Atkreipiau dėmesį, jog teisnumas negali būti apribotas kitaip, kaip tik įstatymų nustatytais pagrindais ir tvarka arba teismo sprendimu (ČK 2.75 str. ir 2.6 str.). Pagal ČK 6.217 str. nukentėjusi šalis gali sutartį nutraukti vienašaliskai, nesikreipdama į teismą. Apie sutarties nutraukimą privaloma iš anksto pranešti kitai šaliai per sutartyje nustatytą terminą, o jeigu sutartyje toks terminas nenurodytas, – prieš trisdešimt dienų (ČK 6.218 str. 1 d.). Tačiau tai neatima iš kitos šalies teisės kreiptis į teismą ir ginčyti sutarties
nutraukimo pagrįstumą įrodinėjant, jog sutarties pažeidimas nėra esminis. Kriterijai, pagal kuriuos teismas nustato, ar sutarties pažeidimas yra esminis, nurodyti Civilinio kodekso 6.217 str. 2 d. Kitais šiame straipsnyje nenumatytais pagrindais sutartį galima nutraukti tik teismo tvarka pagal suinteresesuotos šalies ieškinį (CK 6.217 str. 4 d.). Taip pat atkreipiamo dėmesį, kad įstatymas nustato ir specialiai nuomos sutarties vienašalia nutraukimo atvejus. CK 6.497 str. 1 d. suteikiami teisė nuomotojui pareikšti teismo reikalavimą nutrauktą nuomos sutartį prieš terminą, jeigu:

1) nuomininkas naudojasi turtu ne pagal sutartį ar turto paskirtį;
2) nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina daiktų būklę;
3) nuomininkas nemoka nuomos mokesčio;
4) nuomininkas nedaro remonto tais atvejais, kai jis pagal įstatymus ar sutartį privalo jį daryti;
5) yra kiti nuomos sutartyje numatyti pagrindai.

Nuomotojas turi teisė reikalauti nutraukti terminuotą nuomos sutartį prieš terminą tik po to, kai jis nusiuntė nuomininkui rašytinį įspėjimą, kad jis nutraukinė terminą tik po to, kai jis nusiuntė nuomininkui rašytinį įspėjimą, kad jis nutraukinė terminą tik po to, kai jis nusiuntė nuomininkui rašytinį įspėjimą per protingą terminą, tačiau nuomininkas, gavęs tokį įspėjimą, per protingą terminą prievolės neįvykdė ar pažeidimų nepašalino (CK 6.497 str. 3 d.).

Pvz., Nr. 3K-3-31/2009:
2006 m. gegužės 2 d. šalys pasirašė nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, kuria ieškoves pardavė atsakovams nekilnojamajį turtą, o atsakovai įsipareigojo ieškovui sumokėti 678 000 Lt per 45 dienas nuo sutarties pasirašymo, tačiau po šio termino pabaigos sumokėjo tik 2951 Lt delspinigų. Ieškoves nustatė papildomą terminą visai kainai sumokėti, bet atsakovai atsisakė tai padaryti, motyvuodami tuo, kad ieškoves pažeidė pareigą tinkamai perduoti gyvenamąjį patalpas, nes jomis naudojosi butų nuomininkai. Atsakovai bylos nagrinėjimo metu buvo sudarę nuomos sutartis su dviejų butų nuomininkais, trečiuojų butu leido neatlyginiai naudotis ieškovo dukteriai, buvo pasirengę sumokėti visą turto kainą iš ateityje gautino banko kredito.
Ieškovas, teigdamas, kad atsakovai neįvykdė esminės sutarties sąlygos – nesumokėjo už įgytą turtą, prašė teismo nutraukti 2006 m. nekilnojamajo turto pirkimo–pardavimo sutartį ir taikyti restituciją: grąžinti ieškovui nekilnojamąjį turtą, priteisti ieškovui iš atsakovų 6 procentų dydžio delspinigių nuo nesumokėtos kainos (628 000 Lt), atsakovų pajamas, gautas iš nuomininkų.

Situacijos analizė.

Nustatant, ar sutarties pažeidimas yra esminis, atsižvelgiama į CK 6.217 str. 2 d. nurodytus pagrindus, kurie kiekvienu sutarties pažeidimo atveju yra vertinamojo pobūdžio. Kuo didesnis atotrūkis tarp sutarties neįvykdymo ir pažadėto vykdymo, tuo didesnė yra tikimybė, kad sutarties neįvykdymas esant ginčui bus pripažintas esminiui; kiekvienu atveju sutarties pažeidimą pripažįstant esminiui, turi būti įvertinta, ar nukentėjusios šalies interesus dėl tokio pažeidimo buvo iš esmės suvaržyti, ar nukentėjusi šalis negavo didžiaja dalimi to, ką pagal sutartį per visą jos terminą pagrįstai tikėjosi gauti. Pirkėjas sumokėjo parduøjui tik 50 000 Lt. Tokiu atveju, kai parduøjjas sutartyje nustatytai terminais parduøjui sumoka tik mažą kainos dalį, yra pagrindas pripažinti, jog pirkėjas iš esmės negauna to, ko tikėjosi iš sutarties, ir tokios sąlygos nesilaikymas turi esminę reikšmę (CK 6.217 str. 2 d. 1, 2 p.).


2.5.2. Sutarties nutraukimas dėl nenugalimos jėgos

Nenugalima jėga laikomos nuo sutarties šalių nepriklausančios aplinkybės, dėl kurių pasidaro neįmanoma vykdyti sutartį. Atsiradus nenugalimai jėgai sutarties nevykdymas yra pateisinamas ir už tai
nėra taikoma civilinė atsakomybė. Kaip reglamentuoja CK 6.212 str.,
tokiomis laikomos aplinkybės:

- kurios atsirado ar paaškėjo sudarius sutartį;
- kurių šalis, sudarydama sutartį, negalėjo protingai numatyti;
- kurių šalis negali kontroliuoti;
- kurioms (ar jų padariniais) šalis negalėjo užkirsti kelio.

Tik kai yra visos išvardytos sąlygos, šalis gali būti atleista nuo sutarties vykdymo. Jeigu bent vienos jų nėra, aplinkybė nelaikoma force majeure. Pavyzdžiui, streikas, kilęs dėl skolininko nesugebėjimo susitarti su darbuotojais, nėra pagrindas atleisti skolininką nuo sutarties vykdymo; skolininkas, tapęs nemokus dėl savo paties aplaidumo, negali būti atleistas nuo sutarties vykdymo.

Jeigu aplinkybė, dėl kurios negalima įvykdyti sutarties, yra laikina, šalis atleidžiama nuo sutarties įvykdymo tik tokiam laikotarpiui, kuris laikytinas protingu, įvertinus tos aplinkybės įtaką sutarties vykdymui.

Atsiradus aplinkybei, dėl kurios sutartis negali būti įvykdyta, šalis privalo per protingą terminą apie ją ir jos įtaką sutarties įvykdymui informuoti kitą šalį. Neįvykdžiusi šios pareigos šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius.

Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-338/2009:

Ieškovė prašo priteisti iš atsakovo UAB „Molesta“ 1 444 948,18 Lt tiesioginių nuostolių, 3 580 832,9 Lt negautų pajamų, 67 597,85 Lt delspinigių, 174 221,25 Lt baudų bei 6 procentų metines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme iki visiško teismo sprendimo įvykdymo.

Ieškovė nurodė, kad atsakovas UAB „Molesta“ sudarė statybos rangos sutartį ir įsipareigojo prisiimti visą riziką, susijusią su statomu turistų apgyvendinimo ir paslaugų kompleksu, esančiu Papiernios kaime, Širvintų rajone, kol jis bus visiškai užbaigtas ir perduotas ieškovei. Ieškovės teigimu, po gaisro, įvykusio statybos objekte naktį, atsakovas pareiškė, jog toliau nebevykdyt savo sutartinių įsipareigojimų ir atsisakymą grindė gaisrui, kaip nenugalimos jėgos aplinkybe, kurius buvimas, pasak atsakovo, atleidžia jį nuo civilinės
atsakomybė už sutarties nevykdymą. Ieškovė atsakovo atsakymą
vykdyti sutartinius įsipareigojimus vertino kaip vienaisalį ir neteisėtą
rangos sutarties nutraukimą. Ieškovės teigimu, atsakovas UAB „Molesta“, veikdamas kaip protingas, atidus ir rūpėjant rango atsakymą,
turintis ilgą metų statybos darbų vykdymo praktiką, galėjo iš anksto
numatyti gaisro atsiradimo galimybę ir imtis atitinkamų atsargumo
priemonių. Be to, nėra jokių objektyvių kliūčių, trukdantų atsakovui
iš naujo atstatyti turistų apgyvendinimo ir paslaugų kompleksą.

Teismas nustatė, kad gaisras kilo dėl pašalinio atvirosios ugnies
šaltinio poveikio. Ieškovė apdraudė statybos objektą. Šalys susitarė,
jo pagal šalių rangos sutartį statomą statinį saugos ir apsaugą
organizuos ieškovė.

Situacijos analizė.

Statybos rangos sutartis – tai pagrindinis teisinis dokumentas,
nustatinantis atsakymą ir statybos rangovo tarpusavio
rangos sutartinių įsipareigojimų vykdymą, o jos esmė yra ta, kad rangovas
įsipareigoja savo rizika atlikti tam tikrą darbą ir jo rezultatą perduoti
užsakovui, o užsakovas privalo priimti darbų rezultatą ir už jį
apmokėti. Pasirašius galutinį darbų priėmimo–perdavimo aktą,
įsipareigoja savo atitinkinio žuvimo ar sugedimo rizika. Užsakovas
taip pat nuo galutinio darbų priėmimo–perdavimo akto pasirašymo
dienos perima statinio apsaugą, jei šalys raštu nesutaria kitaip. Taigi
šia rangos sutarties nuostata aiškiai susitarta ne tik dėl pagal statybos
rangos sutartį atliktų darbų perdavimo užsakovui formos – tai turi
būti atlikta surašant galutinį darbų priėmimo–perdavimo aktą, bet ir
dėl statinio apsaugos perėmimo momento – užsakovas perima
statinio apsaugą nuo galutinio darbų priėmimo–perdavimo akto
pasirašymo dienos. Kol nepasirašytas galutinis darbų priėmimo–
perdavimo aktas, užsakovas nėra perėmęs statinio apsaugos pareigos
ir atitinkamai jam nėra perėmus rizikos dėl jo atsikertažino žuvimo ar
sugedimo. Vadinasi, jei statinio apsauga nėra užsakovo prievolė ir
atitinkamai jam negali atsirasti rizika dėl statinio atsikertažinio žuvimo
ar sugedimo, o statybos rangos sutarčiai esant dvišalių, apsaugos
prievolė ir rizika dėl atsitiktinio statinio žuvimo ar sugedimo tenka kitai statybos rangos sutarties šaliai – rangovui. Užsakovas savo nuožiūra imasi papildomų priemonių daikto saugumui užtikrinti, šios bylos atveju negali būti trakuojama kaip aplinkybė, atleidžianti rangovą nuo sutartimi prisiimtų pareigų vykdymo ir nuo atsakomybės dėl nuostolių.

Tik pasirašius galutinį darbų priėmimo–perdavimo aktą užsakovui pereina atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika, užsakovas taip pat nuo galutinio darbų priėmimo–perdavimo akto pasirašymo dienos perima statinio apsaugą, jei šalys raštu nesutaria kitaip, nepasitvirtina atsakovo argumentas, kad šalys susitarimu pakeitė sutarties sąlygą dėl rizikos ir atsakomybės už daikto atsitiktinį žuvimą ar sugedimą.

2.6. SUTARTIES UŽTIKRINIMAS

2.6.1. Rankpinigiai

Rankpinigiais laikoma pinigų suma, kurią viena sutarties šalis pagal sudarytą sutartį jai priklausančių mokėti sumų sąskaita duoda antrajai šaliai, kad įrodytų sutarties egzistavimą ir užtikrintų jos vykdymą.

Rankpinigiais negali būti užtikrinama preliminarioji sutartis, taip pat sutartis, kuriai pagal įstatymus privaloma notarinė forma (CK 6.98 str.).

Lietuvos Respublikos Aukščiausiasis Teismas nurodė, kad rankpinigiai atlieka tris funkcijas:

1) **mokėjimo**; rankpinigiai yra sumos, kurią skolininkas turi sumokėti kreditoriui, dalis;

2) **išrodomąją**; rankpinigiai perduodami sutarties sudarymui išrodyti, jei nėra pagrindinės prievolės, negali būti ir susitarimo dėl rankpinigų.

3) **užtikrinamąją**; rankpinigiai perduodami pagrindinės prievolės vykdymui užtikrinti. Rankpinigiams būdingos visos šios trys funkcijos. Jei kurios nors vienos nėra, tai jau bus ne rankpinigiai, o avansas. Avansas, kaip ir rankpinigiai, atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti išrodomąją funkciją. Tačiau skirtinai nuo rankpinigų, avansas niekada neatliko užtikrinamosios funkcijos, t. y. šalys, sumokėjusios avansą, turi teisę reikalauti jį grąžinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, jokiomis aplinkybėmis neturi jo grąžinti dvigubai.

**Pavyzdžiui (3K-7-23/2000)**, ieškovas Stankevičius su atsakovu Chadakevičium sudarė sutartį. Šalys susitarė, kad Stankevičius nupirks, o Chadakevičius parduos už 36 000 Lt 2,7 ha ploto mišką nukirtimui. Pagal šią sutartį Stankevičius sumokėjo 8000 Lt rankpinigų, o likusius 28 000 Lt įsipareigojo sumokėti iki 1999 m. sausio 10 d. Ieškovas nurodo, kad Chadakevičius susitarimo neįvykdė, t. y. iki 1999 m. sausio 1 d. miško jam nepardavė, nes jam priklausantis sklypas nebuvo atidalintas nuo kitų bendrasavininkų. Atlikus atidalijimą paaškėjo, kad plyną kirtimą galima atlikti ne 2,7 ha, o tik 1,9 ha plote. Ieškovas mano, kad atsakovas neparduoda miško sutarties sąlygomis ir prašo priteisti dvigubą rankpinigių sumą, t. y. 16 000 litų.

Atsakymas. Pinigų suma, perduodama skolininko kreditoriui, pripažįstama rankpinigiais tik tada, kai šalys rankpinigų perdavimo momentu suprato (ir tinkamai įformino), kokias funkcijas turi atlikti perduodama rankpinigių suma. Jei kurios nors iš funkcijų
(mokėjimo, įrodomosios ar užtikrinamosios) šalys nenumatė (tinkamai neišformino), tai perduotos kreditoriui sumos negalima laikyti rankpinigiais. Tik rankpinigiai būdingas trijų funkcijų (mokamosios, įrodomosios ir užtikrinamosios) visetas leidžia atskirti juos nuo avansinio mokėjimo. Avansas, kaip ir rankpinigiai, atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomą į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomą funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje). Bet skirtingai nuo rankpinigių, avansas niekada neatlikė užtikrinamosios funkcijos, t.y. šalis, sumokėjus avansa, turėtų teisę reikalauti jį grąžinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansa, jokiomis aplinkybėmis neturi jo grąžinti dvigubai. Ne visas pinigų sumas, perduodamas vienos šalies kitai, kad ir kaip jas bejvardyti Šalyse, galima laikyti rankpinigiais, o tik tokias, kurios atitinka visus CK 6.98 str. reikalavimus. Teisinių santykių kvailifikaciją lemia ne šalių pavartota terminologija, o tų santykių turinys, kaip jų santykius Šalyse bejvardyti. 


Esminėmis pirkimo–pardavimo sutarties sąlygomis yra laikomas sutarties dalykas (perduodamas turtas) ir kaina. Šalyse susitarė dėl perduodamos 2,7 ha sklype plynam nukirtimui kainos, kaip to reikalauja CK 6.305 str. Bet šio susitarimo sudarymo momento nebuvo sutarties dalyko. Visų pirma, atsakovas nebuvo įforminės nuosavybės konkrečiam 2,7 ha miško sklypui. Antra, kadangi miškas yra vienas pagrindinių Lietuvos gamtos turtų, jis yra saugomas specialiaisiais įstatymais, kuriuose aptartos miškų savininkų teisės ir pareigos disponuojant mišku, nustatoma miškų kirtimo
tvarka, nustatant leidžiamų kirtimų normatyvus. Tai, kad sutarties
sudarymo momentu nebuvo žinoma, kiek bus leista kirsti miško,
matyti iš ginčo tarp šalių turinio ir byloje esančių dokumentų.

Taigi, šalių sudaryta sutartis nėra vertintina kaip pirkimo–
pardavimo sutartis, o yra sutartis dėl pirkimo–pardavimo sutarties
ateityje sudarymo (preliminarinė sutartis), rodo šalių veiksmai po
sutarties sudarymo, iš kurių matyti, kad pirkimo–pardavimo sutartį
jie ketino sudaryti ateityje preliminarinėje sutartyje nurodytomis
sąlygomis.

Preliminariojoje sutartyje šalis įpareigoja ateityje sudaryti
pirkimo–pardavimo sutartį, o jos nevykdymo atveju (nepagrįsto
vengimo arba atsisakymo sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį
atveju), kaltoji šalis turėtų atlyginti kitai šaliai padarytas nuostolius.
Šalyse, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui
užtikrinti pasinaudoti kitais prievočių užtikrinimo būdais (pvz.,
etesybomis, įkeitimu). Bet preliminarinės sutarties įvykdymas
negali būti užtikrintas rankpinigai. Sutarties sudarymo
metu perduoti pinigai 8000 Lt, savo teisine forma ir turinio
nelaikyti rankpinigai. Ieškovas avansu sumokėjo 8000 Lt už
būsimą pirkinį. Šalys pirkimo–pardavimo sutarties nesudarė, todėl
ieškovui turi būti grąžinti sumokėtų avansų pinigai, t. Y. 8000 Lt.

2.6.2. Netesybos

Netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų
suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievočių
įvykdymo arba netinkamai įvykdymo įrodinė, jis šalims iš anksto
žinomas, nes yra tokio dydžio kaip nurodyta CK 6.71 str. Netesybų dydžio
skirtingai negu nuostolių nereikia įrodinė, jis šalims iš anksto
žinomas, nes yra tokio dydžio kaip nurodyta sutartyje. Netesybų
forma yra rašytinė, t. y. susitarus dėl netesybų žodžiu, susitarimas
neturės teisinės reikšmės. Netesybos būna dviejų formų – tai bauda
ir delspinigiai.

Netesybos bauda – tai iš anksto įstatymu arba sutartimi
nustatyta tvirta pinigų suma arba procentinis dydis nuo pažeistos
prievolės sumos, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui. Taigi bauda gali būti iš anksto nustatyta tvirta pinigų suma arba procentiniu dydžiu apskaičiuota nuo pažeistos prievolės sumos.

Netesybos delspinigiai – tai įstatymu arba sutartimi nustatyta pinigų suma, kuri nustatoma procentiniu dydžiu nuo laiku neįvykdytos prievolės sumos, ir mokama už kiekvieną praleistą dieną ar kitą nustatytą laiko tarpą. Pavyzdžiui, 0,4% delspinigiai mokami nuo pažeistos prievolės sumos už kiekvieną praleistą dieną, bet ne daugiau kaip 500 Lt. Netesybos bauda yra nustatyta tvirta pinigų suma už prievolės neįvykdytą arba netinkamą įvykdymą, pavyzdžiui, už nekokybiškų statybinių medžiagų teikimą tiekėjas moka 500 Lt.

Esminiai skirtumai tarp netesybų baudos ir netesybų delspinigijų yra tokie:

• netesybos delspinigiai nustatomi už prievolės įvykdymą ne laiku, todėl yra skaičiuojamos nuo praleisto laiko, t. y. nuo tam tikros dienos, savaitės, dekados, mėnesio ir t. t.;
• netesybos delspinigiai nustatomi tam tikru procento dydžiu nuo laiku neįvykdytos prievolės sumos;
• netesybos delspinigiai pasižymi tęstiniu požymiu, t. y. jos skaičiuojamos per visą prievolės neįvykdymo laikotarpį, paprastai už kiekvieną praleistą dieną, jeigu sutartimi nėra nustatyta kitaip.
• dėl tęstinio delspinigijų pobūdžio skiriasi senaties termino praleidimo pasekmės. Praleidus sutrumpintą ieškinio senaties terminą baudai reikalausti, netenkama teisės baudų išreikalausti, jei skolininkas prašo taikyti senatį (CK 1.131 str. 1 d.). Praleidus sutrumpintą ieškinio senaties terminą reikalausti delspinigijų, skolininkui prašant taikyti senatį, jie galimi priteisti ne už visą prievolės neįvykdymo laiką, bet remiantis sutrumpintu senaties terminu, kadangi delspinigiai skaičiuojami už visą termino praleidimo laiką, bet dėl senaties netenkama teisės tai apginti teismo tvarka (CK 6.71 str. 3 d., 1.131 str. 1 d.).
Jeigu nustatytos netesybos, kreditorius negali reikalauti iš skolininko kartu ir netesybų, ir prievolės įvykdymo natūra, išskyrus atvejus, kai skolininkas praleidžia sutarties įvykdymo terminą. Ši norma yra imperatyvi, todėl kitokias taisykles įtvirtinantys šalių susitarimai negalioja. Netesybos visais atvejais yra įskaitos į nuostolius, ir nuostoliai gali būti išieškomi tik tokią apimtimi, kokia jų nepadengia netesybos.

Teismas skolininko prašymu gali sumažinti neprotingai didelės netesybas, tačiau ne mažiau už nuostolius, atsiradusius dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo, sumą (CK 6.251 str.).

Ieškovas UAB „Kvadratūra“ prašė teismo priteisti iš atsakovų UAB „Telegausa“ 333 058,22 Lt už atliktus darbus, 6524,81 Lt delspinigų ir 6 proc. dydžio metines palūkanas už termino įvykdyti prievolę praleidimą.

Ieškovas nurodė, kad 2003 m. gegužės 9 d. statybos rangos sutartimi ieškovas įsipareigojo atlikti pastato rekonstrukcijos darbus ir perduoti atliktą darbą atsakovui UAB „Telegausa“, kuris įsipareigojo kokybiškai atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti sutartyje nustatytą tvarka.

Už darbus ir medžiagas atsakovas atsiskaitydavo pagal atliktų darbų aktų pagrindu įrašytas sąskaitas faktūras, pažeisdamas nustatytus terminus. Pagal atliktų darbų aktus, nuo 2004 m. gegužės mėnesio iki 2004 m. spalio mėnesio atlikta darbų už 333 058,22 Lt. Visi atliktų darbų aktai, tarp jų ir nepasirašyti atsakov, įsigaliojo, nes sutartyje nustatytu terminu (per penkiolika dienų) atsakovas nepateikė motyvuo atsisakymo juos pasirašyti. nors atsakovas vėlavo atsiskaityti už atliktus darbus, ieškovas, siekdamas nepažeisti darbų atlikimo terminų, tęsė darbus. Tik ieškovui pabaigus apyvartines lešas, jis vienašališkai nutraukė rangos sutartį, įspėjęs atsakovą prieš penkiolika dienų, nes atsakovas už atliktus darbus neapmokėjo.

CK 6.665 str. nurodoma atsakomybė už netinkamos kokybės darbą:

1. Jeigu darbai atlikti nukrypstant nuo sutarties sąlygų, dėl kurių darbų rezultatas negali būti naudojamas pagal sutartyje nurodytą paskirtį arba pablogėja jo naudojimo pagal sutartyje nurodytą paskirtį galimybės ( sąlygos), o jeigu paskirtis sutartyje nenurodyta, – pagal normalią paskirtį, tai užsakovas savo pasirinkimu turi teisę, jei įstatymas ar sutartis nemustato ko kita, reikalauti iš rangovo:
   1) neatlygintinai pašalinti trūkumus per protingą terminą;
   2) atitinkamai sumažinti darbų kainą;
   3) atlyginti trūkumų šalinimo išlaidas, jeigu užsakovos teisė nagrinėjamu atveju pašalinti trūkumus buvo numatyta statybos rangos sutartyje.


Teismas nustatė, kad ieškovas dėl pateisinamų priežasčių negalėjo įvykdyti sutarties reikalavimo – užbaigti darbus per du mėnesius nuo leidimo vykdyti darbus išdavimo (išduotas po keturių mėnesių nuo pastato reconstrukcijos pradžios). Atsakovas pagal atliktų darbų aktus už laikotarpį nuo 2004 m. gegužės mėnesio iki 2004 m. spalio mėnesio su ieškovu neatsiskaitė. Tačiau atsakovas UAB „Telegausa“ savo veiksmais sutiko su rangovo pasiūlytomis kainomis, nes nurodytu laikotarpiu apmokėdavo už faktiškai atliktus darbus ir sunaudotas medžiagas, kaip nustatyta rangos sutartyje, o ne pagal sąmatą.

Kadangi už kokybiškai atliktus darbus atsakovas nesumokėjo, tai nuo priteistos sumos priteisiami delspinigiai ir palūkanos.

CK 6.687 str. 1 d. užsakovas privalo apmokėti už atliktus statybos darbus statybos rangos sutartyje nustatytais terminais ir tvarka.

CK 6.38 str. 1 d. prievolės turi būti vykdomos sąžiningai, tinkamai bei nustatytais terminais pagal įstatymų ar sutarties nurodymus, o kai tokių nurodymų nėra, – vadovaujantis protingumo kriterijais.

CK 6.210 str. 2 d. kai abi sutarties šalys yra verslininkai ar privačių juridinių asmenų, tai už termino praleidimą mokamos šešių proc. dydžio metinės palūkanos, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato kitokio palūkanų dydžio.

Teismo paskirtos ekspertizės metu nustatyta, kad ieškovas per nurodytą laiką (nuo 2004 m. gegužės mėnesio iki 2004 m. spalio mėnesio) surašė aktus dėl atliktų darbų už 333 225 Lt, nepagrįstai padidino darbų kainą 34 747 Lt suma, nes neteisingai naudojo darbo užmokestį didinantį koeficientą, ir nekokybiškai atliko darbus už 83 431 Lt. Atsakovas nenurodė sumos, reikalingos darbo trūkumams ištaisyti; šalys sutarė, kad nebūtų priteista už nekokybiškai atliktus (83 431 Lt vertės) darbus. Dėl to šia suma ieškinio reikalavimas yra mažintinas.

Teismas nurodė, jog atsakovas UAB „Telegausa“ nevykdė pareigos, įtvirtintos Statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose, paskirti atsakingą asmenį už techninę priežiūrą, todėl, neprižiūrėdamas atliekamų darbų eigos ir kokybės, veikė neapdairiai. Kadangi už kokybiškai atliktus darbus atsakovas nesumokėjo, tai nuo priteistos sumos priteisiami delspinigiai ir palūkanos (CK 6.38, 6.210 str.).

Tačiau atsakovas turi galimybę pareikštį ieškinį ieškovui dėl nuostolių, atsakovo manymu, patirtų dėl ieškovo atliktų darbų iki 2004 m. gegužės mėnesio, atlyginimo.
2.6.3. Laidavimas


2.6.4. Garantija

Garantija laikomas vienašalis garantu įsipareigojimas garantijoje nurodyta suma visiškai ar iš dalies atsakyti kitam asmeniui – kreditoriui, jei asmuo – skolininkas sutarties neįvykdys ar ją įvykdys netinkamai. Pvz., jeigu rangovas sutartinių prievolių ir
finansinių įsipareigojimų, kaip numatyta statybos rangos sutartyje, 
nesilaikys, garantas apsaugo užsakovą nuo visų žalų, praradimų ir 
išlaidų, kurie kils dėl tokio nesilaikymo, už kurį rangovas pagal 
sutartį yra finansiskai atsakingas užsakovui. Garantijos sutartis gali 
būti sudaroma tarp rangovo ir garanto arba tarp užsakovo ir garanto. 
Garantu gali būti bet kuris veiksnys asmuo, išskyrus įstatymo 
numatytas išimtis, pavyzdžiui, garantu negali būti viešieji juridiniai 
asmens, jeigu garantija prieštarauja jų specialiajam civiliniam 
teisnumui (CK 2.74 str. 2 d.). Garantu taip pat gali būti bankas arba 
kredito įstaiga, šiuo atveju garantija bus laikoma specialia garantija ir 
jai papildomai taikomi CK 6.93–6.97 str. Banko garantija skirtingai 
nei paprasta garantija, kuri gali būti ir neatlygintina, visuomet yra 
atlygintina, t.y. skolininkas už jos išdavimą bankui moka šalių 
susitarimu nustatytą atlyginimą, kurios dydis priklauso nuo 
garantijos sumos, užtikrinamos prievolės pobūdžio ir kitokių 
apliskybių (atlyginimo dydis pačioje sutartyje nenurodomas, nes tai 
yra konfidenciali informacija). Garantijos sutarčiai yra būtina 
rašytinė forma, formos nesilaikymas daro sutartį negaliojančia. 
Privalomi garantijos turinio rekvizitai yra: garanto atsakomybės 
dydis, jos terminas, išdavimo data, kreditorius ir skolininkas.

Garanto prievolė kreditorui nepriklauso nuo pagrindinės 
prievolės. Tai rodo, kad garantija skirtinai nei laikavimas yra 
savarankiška, o ne papildoma prievolė. Garanto atsakomybė 
skritingai nuo laidavimo, yra subsidiarioji, t.y. papildoma. Todėl 
kreditorius pirmiausia iš skolininko turi pareikalauti įvykdyti 
prievolę ir tik šiam atsisakius ją įvykdyti ar neįvykdžius per nustatytą 
terminą, gali reikalauti įvykdymo iš garanto. Garanto atsakomybė 
ribojama garantijoje nustatyta suma. Išimtis, jeigu kreditorius 
pareikalavo iš garantą įvykdyti prievolę, tačiau šis jos neįvykdė ar 
įvykdė netinkamai, garantas atsako kreditoriui už šius atsiradusius 
uostolius. Šiuo atveju garantu atsakomybė kreditoriui gali viršyti 
garantijos sumą.
3. PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIS


Pirkimo–pardavimo sutartis:
• **Konsensualinė** – laikoma sudaryta nuo to momento, kai šalys susitaria dėl visų jos sąlygų. Įstatymu ar sutartimi numatytais atvejais tas susitarimas išreiškiamas įstatymo reikalaujama forma (pvz., nekilnojamojo turto sutartis yra tvirtinama notariškai ir įregistruojama).
• **Dvišalė** – abipusiškai įpareigojanti, nes abi šalys (pirkėjas ir pardavėjas) turi teises ir pareigas.
• **Atlygintina** – už parduodamą daiktą mokamas piniginis ekvivalentas.
• Atribojimas nuo kitų sutarčių:
  • nuo mainų sutarties – daiktas keičiamas į daiktą;
  • nuo dovanojimo sutarties – taip pat perduodami daiktai, bet ji yra neatlygintina;
  • nuo turto perduavimo iki gyvos galvos – rizikos sutartis,
  • nuo tiekimo – tiekimo sutarties sudarymas niekada nesutampa su jos įvykdymu, nes sudarymo momentu tiektina produkcija dažniausiai nebūna pagaminta.

CK 6.305 str. Pirkimo pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą).

įeina ir pinigai, kt. vert. popieriai, turtinė teisė (aktyvas)
bei turtinė pareiga (pasyvas). Sutarties dalykas yra esminė pirkimo–
pardavimo sutarties sąlyga.

3.1. PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES RŪŠYS

1. Vartojimo;
2. Didmeninė;

Viešoji; Viešojo pirkimo įstatymas – jei perkama savivaldybės ar
valstybės interesais ir mokama iš jų lėšų ar valstybės garantuotų
paskolų, tai pirkimas atliekamas pagal viešojo pirkimo–pardavimo
įstatymą, kuris nustato konkursinę viešojo pirkim Pvz., 2005 m. lie-
pos 22 d. ieškoves Šarūnas V. kreipėsi su ieškiniu į teismą ir nurodė,
akad 2004 m. kovo 7 d. su Aldona N. sudarė susitarimą, pagal kurį šį
įsipareigojo parduoti jai ir jos seseriai bendrosios jungtinių nuosavy-
bės teise priklausančio žemės sklypo dalį, t. y. 8 arus, už 32 000 Lt.
Šarūnas V. taip pat nurodė, kad prieš susitarimo sudarymą jis sumo-
kėjo 2000 Lt avansą, o likusią kainos dalį įsipareigojo sumokėti iki
2004 m. birželio 31 d. sudarant notarinę pirkimo–pardavimo sutartį.

3. Pirkimo–pardavimo tvarką. Konkurse gali dalyvauti visi
asmenys; sudaryta komisija, kuri įvertina pasiūlymus,
nustato laimėjusį. Kai perkami sudėtingi dalykai,
technologijos, programinė įranga, tai yra sudaroma pirkimo–
pardavimo sutartis apklausos būdu (programų kūrimo
darbai); bendrų derybų metu nustatomos sutarties sąlygos.
4. Nekilnojamųjų daiktų;
5. Įmonių;
6. Išsimokėtina;
7. Su atpirkimo teise;
8. Aukcione;
3.2. PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES ŠALYS, TURINYS IR FORMA


Turinys – tai šalių teisės ir pareigos. Paprastai nurodomos kiekvienos šalies pareigos, o teisės nenurodomos, nes vienos šalies pareigos atitinka kitos šalies teises. Esminės turinio sąlygos, tos dėl kurių pirkėjas ir pardavėjas susitaria.

Pagal apibendrinimo apžvalgą (dėl turto pardavimo varžytinėse), aprobuotą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato 1999 06 18 nutarimu Nr. 17: pagrindiniai elementai yra – dalykas ir kaina.

Kas gali būti pirkimo–pardavimo sutarties dalyku reglamentuoja CK 6.306 str. Tai neišimti iš apyvartos daiktai, kuriuos pardavėjas turi arba kurie gali būti sukurti ateityje, vertybiniai popierių bei turtinės teisės. Taip pat pirkimo-pardavimo sutarties dalykas yra prieauglis ir derlius ir kiti atsirandantys daiktai.
Pirkimo–pardavimo sutarties dalykas gali būti apibūdintas tiek individualiais požymiais, tiek rūšiniais.


Pagal Vienos Konvenciją, taip pat tai numato CK 6.131 str. 3 d., kainos tiksliai apibrėžti nebūtina, jei kaina nustatyta pagal prekės svorį, tai nustatoma neto (svoris be pakuotės); bruto – svoris su pakuote.

**Formai** taikomi bendri reikalavimai, nustatyti sandoriams, reglamento įraša į CK 1.71 – 1.77 str. Įsidėmėtinė tai, kad fizinių asmenų sandoriai, kurie viršija 5 tūkstančius litų, sudaromi raštu, išskyrus tuos sandorius, kurie vykdomi sudarymo metu.

Notarinės sandorio formos reikalauja tik nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo (formos nesilaikymas daro sutartį negaliojančia).


### 3.3. PARDAVĖJO PAREIGOS


• **Pardavėjas privalo patvirtinti nuosavybės teisę į daiktus.** Daiktai turi būti laisvi nuo trečiųjų asmenų teisių arba pretenzijų, neapsunkinti hipoteka arba įkeitimu, pardavėjo teisė disponuoti daiktu neturi būti apribota. Todėl ČK įstatymas pardavėjui suteikia pareigą. Pirma, pardavėjas privalo patvirtinti, kad į perduodamus daiktus tretieji asmenys neturi jokių teisių ir pretenzijų. Išskyrus atvejus, kai pirkėjas sutinka priimti tokius daiktus, o pardavėjas tinkamai aprašé tai pranešė. Antra, pardavėjas privalo patvirtinti, kad perduodami daiktai neareštuoti ir kad nėra teisminio ginčo dėl jų, taip pat kad pardavėjo teisė disponuoti daiktais neapribota ar neatimta, pvz., kreditorius pagal paskolos sutartį gali parduoti daiktą. Trečia, nekilnojamojo daikto pardavėjas privalo patvirtinti pirkėjui, kad nėra jokių viešosios teisės pažeidimų arba apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos pirkėjo nuosavybės teisei į tą daiktą. Pirkėjas negali remtis aplinkybe, kad pardavėjas pažeidė nurodytas pareigas, jeigu pardavėjas tinkamai pranešė pirkėjui apie trečiųjų asmenų teises į perduodamus daiktus arba šių teisių suvaržymą, taip pat jei trečiųjų asmenų teisės ar jų
suvaržymai yra įregistruoti viešajame registre. Pvj., turto areštas yra registruojamas turto arešto aktų registre.

- Perduoti sutarties sąlygas atitinkančius daiktus pagal kokybę, 
kiekį ar kitus kriterijus. Parduodamo daikto kiekis
nustatomas svorio, tūrio, ilgio, ploto ir pan. skaičiumi. 
Sutartimi galī būti aptarta galimybė mažinti ar didinti daikto kiekį; galī būti numatytas apytikris daiktų kiekis. CK
numatoma pirkėjo teisė atsisakyti priimti daiktą dalimis. 
Pardavėjas privalo pirkėjui perduoti sutartyje nustatytą 
daiktų kiekį. Jei iš sutarties neįmanoma nustatyti daiktų kiekio, laikoma, kad 
sutartis nesudaryta (CK 6.329 str.). Tai 
yra antra esminė pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga. Jei 
pardavėjas pirkėjui perduoda mažesnį daiktų kiekį, pirkėjas 
gali reikalauti, kad jam būtų perduoti trūkstami daiktai arba 
atsisakyti priimti daiktus, jei kaina jau sumokėta – reikalauti, 
kad ją gražintų ir atlygintų patirtus nuostolius (CK 
6.330 str.).

CK 6.333 str.: parduoto daikto kokybė turi atitikti sutarties 
 sąlygas, o jeigu sutartyje nėra nurodymų, paprastai reiškiamus 
reiškinimus. Prekybos įmonės parduodamas daiktas turi atitikti 
ros sėjus daiktų standartą, technines sąlygas arba pavyzdžius, jeigu tai 
pirkimo–pardavimo rūšiai nebūdinga kas kita. Kokybė turi atitikti 
sutarties sąlygas, o jeigu sutartyje nėra nurodymų, paprastai 
reiškiamus reikalavimus (materialiniai reikalavimai): jei prekė 
turi standartą – tai aišku kokiai kokybei turi atitikti prekė, jei ne – prekės 
kokybė turi būti aptarta sutartyje (prie sutarties gali būti pridedami 
pavyzdžiai). Minimalus kokybės reikalavimas – daiktas turi būti 
tinkamas naudoti pagal paskirtį (tai bendras kokybės reikalavimas 
pagal CK įsijungia į sutartį automatiškai, kai kokybės reikalavimas 
sutartyje neaptautas ir kai tokiems daiktams nėra kokybės standartų, 
pvj., kėdė atsisėdus turi atlaikyti).

Jei perduotas daiktas neatitinka kokybės reikalavimų, 
pirkėjas turi teisę reikalauti:
• kad daiktas būtų *pakeistas tinkamos kokybės* daiktu, išskyryus tuos atvejus, kai trūkumai atsirado dėl pirkėjo kaltės;
• kad būtų *pašalinti* esami daikto *defektai*;
• kad būtų atitinkamai *sumažinta* pirkimo *kaina*;
• *atsisakyti sutarties* ir būtų atlyginti nuostoliai.

Jeigu nekokybiško daikto gamintojas yra ne prekybos organizacija, ieškinys dėl netinkamos kokybės daikto gali būti pareikštas pirkėjo pasirinkimu arba prekybos organizacijai, arba gamintojui.

Jeigu parduoto daikto trūkumai nebuvo pardavėjo aptarti iki daikto perdavimo pirkėjui, tai pirkėjas turi teisę pareikšti pardavėjui pretenzijų dėl šių trūkumų tuojo po to, kada juos pastebi, tačiau ne vėliau kaip per šešis mėnesius nuo daikto pardavimo dienos, o dėl namo trūkumų – ne vėliau kaip per vienerius metus nuo namo perdavimo pirkėjui valdyti dienos; jeigu namo perdavimo dienos nustatytai negalima arba jeigu namą pirkėjas valdė iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, – nuo sutarties įregistravimo dienos.

Tais atvejais, kai daiktams, parduodamiems per mažmeninės prekybos organizacijas, yra nustatytai garantiniai terminai, šie terminai skaičiuojami nuo mažmeninio daiktų pardavimo dienos. Pirkėjas per garantinį terminą gali pareikšti pardavėjui pretenzijų dėl parduoto daikto trūkumų, kliudančių normaliai juo naudotis. Pardavėjas privalo užtikrinti neatlygintiną daikto trūkumų pašalinimą arba pakeisti jį tinkamos kokybės daiktu arba priimti jį atgal ir grąžinti pirkėjui sumokėtą už jį sumą, jeigu neįrodo, jog trūkumai atsirado dėl to, kad pirkėjas pažeidė naudojimosi daiktu ar jo laikymo taisykles. *Ieškinys dėl parduoto daikto trūkumų gali būti pareiškiamas ne vėliau kaip per šešis mėnesius nuo pretenzijų pareiškimo dienos*, o jeigu pretenzija nepareikšta arba jų pareiškimo laiko negalima nustatyti, – nuo tos dienos, kuria pasibaigia terminai, nustatyti pretenzijoms dėl šių trūkumų pareikštį.

*Asortimentas* – prekių sąrašas pagal grupes (rūšį, spalvą...), nurodomas sudaromoje sutartyje. Jei prekės parduodamos ne to


**Garantinį terminą** nustato štutymas, norminis aktas arba sutartis, t. y. laiko tarpas, per kurį prekė keičiama, suremontuoja ar pan. Terminas reiškia, kad jei prekė suges, ji turi būti pataisyta arba pakeista. Jei yra du garantiniai terminai (pvz., komplektuojamai daliai), dėl to kyla problema kokią būdu yra nustatomas terminas, ar nuo prekės pardavimo momento? Jei komplektuojančiai daliai terminas trumpesnis, tai reikalavimas gali būti pareikštas per tarpą, nustatytą pagrindiniam gaminiui, jei ilgesnis – per tą terminą.

**Prekės tinkamumo terminai:**
- nustatant datą, iki kurios naudoti;
- nurodant pagaminimo datą ir kiek laiko tinka vartoti; prekės turi būti perduodamos dar nepasibaigus terminui, tačiau pirkėjas gali atsisakyti pirkti, jei liko mažas terminas (nors jis dar ir nepasibaigė) ir nebeįmanoma tinkamai panaudoti.
3.4. PIRKĖJO TEISĖS IR PAREIGOS

- **Sumokėti kainą per sutartyje arba įstatyme nustatytus terminus ir nustatytoje vietoje.** Jeigu sutartyje nenustatyta kitaip pirkėjas privalo sumokėti visą kainą iš karto (CK 6.314 str. 4 d.). Už pavėlavimą sumokėti kainą yra mokomos palūkanos, kurios pradedamos skaičiuoti nuo daikto perdavimo arba šalių susitarimo termino. Palūkanų dydis nustatomas sutartyje. Jei sutartyje nutylima, įsijungia bendroji CK taisyklė – (CK 6.37 str. 1 d.) fiziniai asmenims 5%, juridiniai asmenims 6% dydžio palūkanos.

- **Nustatant, ar pirkėjas tinkamai vykdo savo pareigą sumokėti daikto kainą, svarbu nustatyti ir jos sumokėjimo vietą ir laiką.** Šios problemas nėra, jei sutartis nustato sumokėjimo vietą ir laiką. Kai sutartyje apie tai nutylima, galioja ČK 6.314 str. 1 d. – kaina turi būti sumokėta daiktų perdavimo vietoje. Jeigu pirkėjas neįpareigotas sumokėti už daiktą konkrečiu laiku, jis privalo sumokėti daiktų perdavimo laiku arba kai perduodami disponavimo dokumentai.

- **Priimti jam perduodamus daiktus.** Išskyrus atvejus, kai pirkėjas turi teisę juos pakeisti arba nutraukti sutartį.

- **Pranešti pardavėjui apie sutarties sąlygų, nustatančių daiktų kokybę, kiekį, asortimentą, kompleksiškumą, tarą ir pakuotę, pažeidimą per sutartyje ar įstatyme nurodytą terminą.** Kai sutartyje toks terminas nenustatytas, galioja protingumo terminas – ČK 6.348 str.1 d.

- **Neparduoti daikto arba kitaip juo nedisponuoti, jei nuosavybės teisė į daiktą išlieka pardavėjui – ČK 6.349 str. 1 d.**

- **Įtraukti į bylą pardavėją, jeigu trečiasis asmuo pareiškė ieškinį dėl daikto paėmimo – ČK 6.322 str. 1 d.**

Pvz., UAB „Tiekėjas“ sudarė su UAB „Prekyba“ sutartį, pagal kurią įsipareigojo periodiškai, kas savaitę, parduoti UAB „Prekyba“ prekes, kurių asortimentas kiekvieną kartą nurodomas pirkėjos

Įvertinkite situaciją.


pareigą įvykdyti reikalavimo teisę, vadinamas skolininku. Šiuo atveju kiekviena iš šalių, t. y. tiek UAB „Tiekėjas“ tiek UAB „Prekyba“, viena kitos atžvilgiu yra kreditorius ir skolininkas, nes jos viena kitos atžvilgiu turi ir teises, ir pareigas. UAB „Tiekėjas“ pirkėjo atžvilgiu yra kreditorius, nes turi gauti pinigus už parduotą daiktą ir tuo pat metu skolininkas, nes privalo perduoti prekes. UAB „Prekyba“ yra skolininkas, nes privalo sumokėti pinigus už gautas prekes ir taip pat kreditorius, nes turi teisę gauti minėtas prekes. Taigi ši prievolė laikoma dvišalė.


CK 6.38 str. 1 d. prievolės turi būti vykdomos sąžiningai, tinkaui bei nustatytais terminais pagal įstatymų ar sutarties nurodymus, o kai tokii nurodymų nėra – vadovaujantis protingumo kriterijais. Šiame straipsnyje užfiksuotas tinkamumo prievolės vykdymo principas. Jis reiškia, kad šalies atliekami veiksmai turi tiksliai atitikti prievolės sąlygas pagal subjektą, būdą, vietą, terminus, jos objektų keliamus kokybės, kiekio, asortimento, komplektiškumo reikalavimus bei kitus įstatymų ir sutarties nurodymus. Jeigu šios sąlygos nėra aptartos, prievolė turi būti vykdoma laikantis bendrųjų teisės principų. UAB „Tiekėjas“ laiku pristatė prekes į pirkėjo sandėli. Jokios UAB „Prekyba“ pretenzijos dėl prekių kokybės,
kiekio, asortimento ir pan. nėra minimos, todėl preziumuojama, kad UAB „Tiekėjas“ įvykdė prievolę tinkamai.


CK 6.314 str. 1 d. jeigu pirkėjas neįpareigotas sumokėti kainą konkretiui laikui, jis privalo ją sumokėti, kai pardavėjas pagal sutartį ar šį kodeksą perduoda pirkėjui daiktus arba disponavimo jais dokumentus.

CK 6.344 str. 1 d. pirkėjas privalo sumokėti daiktų kainą per sutartyje ar įstatymuose nustatytus terminus ir nustatytoje vietoje.
CK 6.345 str. 1 d. jeigu kilnojamieji daiktai jau perduoti pirkėjui, o jis kainos nesumokėjo, pardavėjas turi teisę atsisakyti sutarties raštu apie tai pranešdamas pirkėjui ir išreikalauti daiktus iš pirkėjo. Jeigu nesumokėta tik kainos dalis, pardavėjas gali išreikalauti tik nesumokėtą daikto kainos dalį, kai daiktas yra dalusis. Išreikalavimo teisę pardavėjas turi iki tol, kol daiktai dar yra jų perėjimo vietos valstybėje arba kol jie nėra atlyginintai perleisti trečiajam asmeniui, nėra įkeisti ar jiems nenustatyta uzufrukto teisė.


CK 6.314 str. 5 d. kai pirkėjas laiku nesumoka už jam perduotus daiktus, pardavėjas turi teisę reikalauti iš pirkėjo sumokėti kainą bei įstatymų ar sutarties nustatytas palūkanas.

CK 6.344 str. 2 d. už pavėlavimą sumokėti kainą pirkėjas privalo mokėti palūkanas, kurios pradedamos skaičiuoti nuo daikto perėjimo ar šalių sutarto termino, jeigu sutartis ar įstatymai nenumato ko kita.

CK 6.210 str. 2 d. kai abu sutarties šalys yra verslininkai ar privatūs juridiniai asmenys, tai už termino praleidimą mokamos šešių procentų dydžio metinės palūkanos, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato kitokio palūkanų dydžio.

Preziumuojama, kad paskutinį kartą atvykęs UAB „Tiekėjas“ taip pat pristatė prekių siuntą, tačiau UAB „Prekyba“ tuo metu jau

3.5. PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES VYKDYMAS IR ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ UŽ SUTARČIŲ PAŽEIDIMĄ

Pardavėjo neįvykdymo pareigos perduoti daiktą pasekmės: jeigu pardavėjas, pažeisdamas sutartį, neperduoda pirkėjui parduoto daikto, tai pirkėjas turi teisę reikalauti perduoti jam parduotą daiktą ir atlyginti nuostolius, padarytus įvykdymo uždelsimu, arba atsisakyti sutarties ir pareikalauti atlyginti nuostolius. Jeigu daiktas perduotas kitam asmeniui, pirkėjas gali reikalauti tik atlyginti nuostolius.

CK jeigu pirkėjas, pažeisdamas sutartį, atsisako priimti pirktą daiktą arba sumokėti už jį nustatytą kainą, tai pardavėjas turi teisę reikalauti, kad pirkėjas priimtų daiktą ir atlygintų nuostolius. Jeigu daiktas perduotas kitam asmeniui, pirkėjas gali reikalauti tik atlyginti nuostolius.

Pirkėjo teisės, pardavus jam netinkamos kokybės daiktą: jeigu parduoto daikto trūkumai nebuvo pardavėjo aptarti, pirkėjas, kuriam parduotas netinkamos kokybės daiktas, turi teisę savo pasirinkimu pareikalauti: arba kad daiktas, sutartyje apibrėžtas rūšiniai požymiai, būtų pakeistas tinkamos kokybės daiktų, arba kad būtų atitinkamai sumažinta perkamoji kaina, arba kad pardavėjas neatlygintinai pašalintų daikto trūkumus ar atlygintų pirkėjo išlaidas jiems ištaisyti, arba kad būtų nutraukta sutartis ir pirkėjui atlyginti nuostolius. Jeigu neįvykiušio daikto gamintojas yra ne prekybos organizacija, ieškinys dėl netinkamos kokybės daikto gali būti pareikštas pirkėjo pasirinkimu arba prekybos organizacijai, arba gamintojui.

Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-455/2010:
Ieškotas prašė priteisti iš atsakovo 15 330 Lt nuostolių atlyginimą už pakaitinio automobilio nuomą. Šį reikalavimą ieškovas
grindė nurodydamas, kad su atsakovu pasirašė pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią įspėkamosios nuomos būdu įsigijo automobilį „Mercedes Benz Sprinter 518“. Įeškovo teigimu, automobilis per pusę metų nuo jo perėmimo sugedo septynis kartus, tačiau atsakovas atsakė vykdyti įsipareigojimus ir suteikti ieškovui pakaitinį automobilį ginčo automobilio remonto laikui. Įeškovas, siekdamas vykdyti savo įsipareigojimus keleiviams, nuomojo kitą transportą, todėl pateikė atsakovui reikalavimą atlyginti patentą automobilio išlaidas. Atsakovas atsakė padengti šias išlaidas, nurodydamas, kad pagal sudarytas pirkimo–pardavimo sutarties 5.7 punktą pardavėjas (atsakovas) neprisiėmė jokios atsakomybės dėl negalėjimo nuomos preke (automobiliu) garantinio remonto metu.

Situacijos analizė.


Parduodėjas garantavo daikto kokybę, todėl turi įrodyti aplinkybes, kai jis gali būti atleidžiamas nuo atsakomybės, t. y. jis turi įrodyti bent vieną iš aplinkybių: daikto trūkumai atsirado dėl to, kad pirkėjas pažeidė jo naudojimo ar saugojimo taisykles, dėl trečiųjų asmenų kaltės, dėl nenugalimos jėgos (ČK 6.212, 6.253 str.). Taigi jeigu pirkėjas įrodo parduotų daiktų trūkumus garantijos laikotarpiu, parduodėjui tenka atsakomybė, taip pat ir dėl pirkėjui atsiradusų su tuo susijusių nuostolių, nebent jis įrodytų, kad daiktų trūkumai atsirado dėl to, jog pirkėjas pažeidė jų naudojimo ar saugojimo taisykles, arba dėl trečiųjų asmenų kaltės ar nenugalimos jėgos.

3.6. NEKILNOJAMOJO DAIKTO PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS

įsipareigoja perduoti nekilnojamąją daiktą kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti šį daiktą ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą).

Svarbiausias sutarties elementas yra sutarties turinys, kurį sudaro visa sutarties sąlygų sistema.

Esminės pirkimo–pardavimo sutarties sąlygos yra sutarties dalykas ir kaina. CK 6.396 str. 1 d. sutarties dalyką apibrėžia taip: Nekilnojamajo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti duomenys apie nekilnojamąją daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamame daikte. Jei pateiktų duomenų nėra, tai sutartis negali būti notaro tvirtinama, o patvirtinta – negalioja.


Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga dėl dalyko yra suderinta tik tada, kai sutartyje numatyta parduodamo nekilnojamojo daikto pavadinimas, jo vieta atitinkamame žemės sklype arba kitame nekilnojamajame daikte ir kitu duomenys apie parduodamą nekilnojamąją daiktą. Nekilnojamojo daikto vieta apibūdinama nurodant žemės sklypo ar kito nekilnojamojo daikto,
kuriame yra parduodamas daiktas, unikalų numerį. Sukonkretinant sutartyje įrašomas pastato indeksas, nurodytas žemės sklypo plane. O patalpos vieta atitinkamame pastate apibūdinama nurodant pastato, kuriame yra patalpa, unikalų numerį bei šio pastato pažymėjimą plane.

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalu nurodyti ir kitus identifikuojančius duomenis: nekilnojamojo daikto adresas, tikslinę paskirtį, plotą, jei parduodamas pastatas, jo aukštų skaičius, jei parduodama gyvenamosios paskirties patalpa kambarių skaičius ir pan. Kai nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis, kurioje nurodyti nekilnojamojo daikto duomenys, neatitiks duomenų įrašytų į Nekilnojamojo turto kadastrą, negalės būti registruojami viešajame registre, kaip ir ja remiantis įgyta nuosavybės teisė į nusipirkto daiktą (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 str. 8 p.).


Pirmoji problema, susijusi su kainos nustatymo specifika žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartyje:


Sutarties forma. Kadangi kiekvienos sutarties vienas iš esminių elementų yra jos forma, CK 6.393 str. apibrėžia:

Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis turi būti notarinės formos. Formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro
negaliojančią. Prieš trečiusios asmenis nekilnojamajo daikto pirkimo – pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teisines pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre.


Aplinkybė, kad pirkėjas priėmė pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų neatitinkantį nekilnojamąjį daiktą, nėra pagrindas ateisti pardavėjų nuoatsakomybės už netinkamą sutarties įvykdytą net ir tais atvejais, kai toks neatitikimas buvo aptartas nekilnojamojo daikto perdavimo dokumente.

Tokios nuostatos apsaugo pirkėją, nes suteikė pardavėjui terminą išsikraustyti iš patalpų, jis gali nukentėti, jei pardavėjas tais patalpas kaip nors sugadintų, patalpos sudėgtų ir pan. Anksčiau galiojusiam kodekse tokių nuostatų nebuvo. Jei anksčiau, nupirkus būstą, senieji šeimininkai dar galėdavo jame pagyventi, o jiems išsikėlus butas automatiškai atitekdavo naujiesiems savininkams,

Teisės, kylančios iš sutarties. Pasirašius nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, pagal Civilinį kodeksą pirkėjui kartu su nuosavybės teise į daiktą parduodavimas perduoda tam tikras teises į žemės sklypą, kurį tas daiktas užima ir kurį būtina jam naudoti pagal paskirtį. Be to, tokia sutartis pripažįstama negaliojančia. Tai yra apibrėžiama ČK 6.394 straipsnio 2 ir 3 dalyse:

**Jei pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamasis daiktas, savininkas, tai pirkėjui perduodama nuosavybės teisė į tą žemės sklypą arba žemės nuomos ar užstatymo teisė, atsižvelgiant į tai, ką numato sutartis. Sutartis, kurioje neaptačiai pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti patvirtinta, o jei patvirtinta, – yra negaliojanti.**

**Jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamajį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo
naudojimo sąlygoms. Kai toks nekilnojamasis daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.


Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-499/2009:

Ieškovas pirko butą iš atsakovo, o vėliau paaškėjo, jog pro medines balkono duris, vitriną į patalpų vidų sunkiasi vanduo, sumontuoti langai bei balkono durys neturi atitikties sertifikato. Ieškovo nuomone, ištaisyti padarytą broką ir atlyginti ieškovo nuostolius turi atsakovas, kuris šalių sudarytomis sutartimis įsipareigojo statydamas ir atlikdamas vidaus apdailą naudoti tik
sertifikuotos gaminio, garantavo, kad perdavē tinkamos kokybės daiktų.

Atsakovas laikosi nuomonės, kad, konstatavus statybos darbų ir medžiagų defektus, pagal statybą ir rangą reglamentuojančias teisės normas juos ištaisyti privalo darbus atlikęs rangovas.

Ieškovas prašė ipareigoti atsakovą pakeisti jo buto nekokybišką medinį langą su balkono durimis ir vitrina į sertifikuotą, kokybišką medinį langą su balkono durimis ir vitrina bei priteisti iš atsakovo išlaidas už ekspertizę, už advokato suteiktą teisinę pagalbą.

Situacijos analizė.


ČK 6.333 str. 1 d. nustatyta, kad pardavėjas atsako už daiktų trūkumus, jeigu pirkėjas išrodo, kad jie atsirado iki daiktų perdavimo arba dėl priežasčių, atsiradusii iki daiktų perdavimo. Šis nuostata taikoma, kai sprendžiama dėl pardavėjo atsakomybės už netinkamą daiktų kokybę ir pirkėjas turi įrodyti netinkamumu kokybės reikalavimams faktą. Ji reglamentuoja pardavėjo atsakomybės už paslėptus trūkumus atvejų ir negali būti vertinama taip, kad pirkėjas
4. STATYBOS RANGOS SUTARTIS

Statybos rangos sutarties pagrindu atliekami statybos darbai yra vienas pagrindinių nekilnojamojo turto sukūrimo ir gerinimo priemonių.

Statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovovo užduotį statinių arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą (CK 6.681 str. 1 d.).

Rangos sutartimi viena šalis įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą savo rizika pagal kitos šalies užduotį ir perduoti šio darbo rezultatą užsakovui, o užsakovas įsipareigoja atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti (CK 6.644 str.). Šiame straipsnyje yra išskiriamos atskiros rangos sutarties rūšys, vartojimo ranga, statybos ranga, projektavimo ir tyrinėjimo ranga ir kt. Rangą reglamentuoja CK XXXIII skyrius.

Rangos sutartis priklauso sutarčių grupei dėl darbų atlikimo ir šia sutartimi reguliuojamas gamybinės veiklos procesas. Pasibaigus šiam procesui sukuriamas tam tikras materialus rezultatas, kuris perduodamas užsakovui. Šios sutarties rezultatas ne visada būna naujai sukurtas daiktas, tačiau visada yra materialus, būtent jo materialumas yra pagrindinis rangos sutarčių atskyrimo kriterijus nuo paslaugų sutarčių [6].

Dažnai kyla sunkumų atskirti rangos ir statybos rangos sutartis. Atskirti būtina, nes rangos ir statybos rangos sutartyse nustatyti skirtingų garantiniai terminai, darbų per davimo ir priėmimo tvarka, papildomų darbų reglamentavimas, rizikos tarp šalių pasiskirstymas, skirtinga šalių bendradarbiavimo pareigos apimtis. Dėl šių priežasčių teisinių ginčų sprendimo rezultatas gali iš esmės skirtis priklausomai nuo to, kaip teismas kvalifikavo susiklosčiusius sutartinius šalių santykius. Teisiniai santykiai atliekant naujo statinio statybą, rekonstravimą ir griovimą turi būti kvalifikuojami kaip statybos rangos santykiai. Atliekant kapitalinį remontą, statinio paprasto remonto atveju šalių santykiai kvalifikuojami kaip rangos santykiai,


Dauguma teisės normų, reglamentuojančių statybos rangos ir pirkimo–pardavimo santykius, yra panašios, tačiau skirtinais reglamentuojama pretenzijų pateikimo tvarka, garantijų trukmė, techninė priežiūra, senaties terminai, taikomi skirtiniai gynybos būdai pažeidus sutartį, garantiniai terminai, kurie vykdant statybos rangą yra kur kas ilgesni nei pirkimo–pardavimo sutartyje. CK 6.646 str. 4 d. jeigu atliekamų darbų pobūdis ir vertė palyginti su pagaminto, perkamo ar perdirbto daikto vertė yra nedidelis, sutartis pripažįstama ne rangos, o pirkimo–pardavimo sutartimi. kita galimybė tokia sutartį kvalifikuoti kaip mišrią, turinčią pirkimo–pardavimo ir statybos rangos sutarties elementų.
4.1. STATYBOS RANGOS SUTARTIES ŠALYS, TURINYS IR FORMA


Statybos rangos sutarties formai nėra numatyta specialių reikalavimų, tad sudarant šią sutartį yra vadovaujamas bendra sutarčių sudarymo tvarka. Sistemiškai išanalizavus ČK teisės normas tuo pačiu ir 6.684 str. 2 d., kuris sako, kad sutartyje privalo būti
nurodyta su ja susijusių dokumentų sudėtis (normatyviniai statybos dokumentai). Sutartyje taip pat privalo būti nurodyta, kuri šalis ir per kokius terminus turi pateikti tam tikrus normatyvinius statybos dokumentus. Galima daryti išvadą, kad statybos rangos sutartis turi būti sudaroma paprasta rašytine forma.

Turinys pažymi, jog vadovaujantis sutarčių laisvės principu, šalys turi teisę sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises ir pareigas (CK 6.156 str.). Tačiau šalys savo susitarimu negali pakeisti, apriboti ar panaikinti imperatyvių teisės normų galiojimo ir taikymo, nepaisant to, kokia teisė – nacionalinė ar tarptautinė – šias normas nusako (CK 6.157 str. 1 d.).


Statybos rangą reglamentuojančios teisės normos nenustato esminių statybos rangos sutarties sąlygų, kurioms nesant statybos
rangos sutartis negaliotų, todėl statybos rangos sutarties turinys priklauso nuo šalių susitarimo [5].

**Statybos rangos sutarties dalykas** – CK 6.681 str. 2 d. apibrėžiamas kaip įmonių, pastatų, gyvenamųjų namų ir kitokių statinių statyba ar rekonstrukcija, taip pat montavimas, paleidimas ar kitokių darbų atlikimas. Pirmojoje statybos rangos dalyko apibrėžimo sudedamoje dalyje yra pateikiamas pavyzdinis statinių sąrašas, kuris yra užbaigiamas „ir kitokių statinių statyba“. Šią kodekso nuostatą reikia aiškinti plačiau: statybos rangos sutarties dalykas yra visų daiktų, kurie gali būti vadinami statiniais, statyba. Logiškai galima daryti išvadą, kad šis statybos rangos sutarties dalykas atitinka statybos rūšį – naujo statinio statybą.

Kalbant apie statinius, reikia pasakyti, jog Civiliniame kodekse ši sąvoka nepateikiama, todėl apibrėžimo reikia ieškoti kituose teisės aktuose. Lietuvos Respublikos kadastro įstatyme statinys apibrėžiamas kaip pastatas, priestatas, tiesinis (inžineriniai tinklai, keliai, pan.) ir visa tai, kas statoma (tiesiama, montuojama) ar pastatyta (nutiesta, sumontuota) naudojant statybinės medžiagos, statybos gaminius, dirbinius ir yra tvirtai sujungta su žeme. „Statinio“ definiciją galima rasti ir Statybos įstatyme: statinys – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tvirtas sujungimas su žeme reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną). Akivaizdu, kad sąvoka Pz., 2005 m. liepos 22 d. ieškoves Šarūnas V. kreipėsi su ieškinį į teismą ir nurodė, kad 2004 m. kovo 7 d. su Aldona N. sudarė susitarimą, pagal kurį ši įsipareigojo parduoti jai ir jos seseriam bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo dalį, t. y. 8 arus, už 32 000 Lt. Šarūnas V. taip pat nurodė, kad prieš susitarimo sudarymą jis sumokėjo 2000 Lt avansą, o likusią kainos dalį įsipareigojo sumokėti iki 2004 m. birželio 31 d. sudarant notarinę pirkimo–pardavimo sutartį. „Statinis“ yra apibendrinančio pobūdžio ir apima tokias sąvokas kaip pastatas, priestatas, inžinerinis ar kitos įrenginys, patalpa, butas.
Statinys ir jo dalis turi būti suprojektuoti ir pastatyti iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomskai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų šiuos esminių statinio reikalavimus: mechaninio atsparumo ir pastovumo, gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos, saugaus naudojimo, apsaugos nuo triukšmo, energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo.

**Statybos rangos sutarties kaina.** Kaina – tai sutartyje įrašyta suma, už kurią rangovas įsipareigojo atlikti darbus. Į kainą įeina rangovo atlikto darbo atlyginimas ir jo turėtų išlai dų kompensavimas. Pagal statybos rangos sutartyje nustatytą kainą rangovas privalo mokėti visus pagal šią sutartį reikiamus mokesčius, maitus ir atlyginimus, nebent šalis sutartyje numatė kitaip. Rangos sutartyje turi būti nurodyta darbų kaina arba jos apskaičiavimo būdai ir kriterijai (CK 6.653 str.). CK 6.653 str. 5 d. teigiama, kad jeigu sutartyje nurodyta konkreti kaina, rangovas neturi teisės reikalauti jos padidinti, o užsakovas – sumažinti. Ši taisyklė taikoma ir tais atvejais, kai sudarant rangos sutartį nebuvo galima tiksliai numatyti visos darbo apimties arba visų darbams atlikti būtų nurodytas išlaidų.

**Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-219/2009:**


**Situacijos analizė.**

Statybos rangos santykius tiesiogiai reglamentuoja CK XXXIII skyriaus trečiojo skirsnio „Statybos ranga“ nuostatos. Jose nenurodyti statybos darbų kainos nustatymo ypatumai, todėl turi būti

LAT pažymėjo, kad rangos sutartyje nustatyta kaina gali būti keičiama tuo atveju, kai yra atliekami papildomi darbai, kurie nebuvo numatyti rangovui pateiktuose normatyviniuose statybos dokumentuose (statinio projekte). Draudimas keisti konkrečią kainą galioja net ir tais atvejais, kai rangos sutarties sudarymo momento nebuvo galima tiksliai numatyti viso darbų kiekio arba visų darbams atlikti būtinų išlaidų. Šis draudimas taikomas tik sutarties keitimui vienos šalies iniciatyva (CK 6.223 str. 2 d. 2 p.). Jei sutartį nori keisti abi šalys, toks draudimas netaikomas (CK 6.156 str., 6.223 str. 1 d.). Sutarties pakeitimo vienos šalies iniciatyva draudimas nėra absoliutus. Pagal teismų praktiką kainos keitimas vienos šalies iniciatyva yra galimas išimtiniais atvejais. Tokias išimtis nustato

Pagal CK 6.684 str. 4 ir 5 dalis rangovas įgyja teisę reikalauti apmokėti už papildomų atliktus darbus, jeigu rangovas dėl jų atlikimo užsakovą įspėjo ir gavo sutikimą didinti konkrečią darbų kainą. Rangovas, laiku neįspėjęs užsakovą dėl papildomų darbų atlikimo pagal CK 6.684 str. 4 d., privalo įvykdyti sutartį už joje numatytą kainą ir neturi teisės reikalauti apmokėti už papildomus darbus (CK 6.653 str. 4 d., 6.684 str. 5 d.).

Nagrinėjamu atveju užsakovu pateiktoje statybos projektinėje dokumentacijoje nebuvo nurodyti visi būtini statybos darbai, tačiau užsakovu bendrovės direktoriui pasirašius ieškovo pateiktą komercinį pasiūlymą dėl papildomų statybos darbų atlikimo ir papildomos kainos, apeliacinės instancijos teismas pagrįstai sprendė, jog toks atsakovo bendrovės vadovo pasirašytas ieškovo komerciniame pasiūlyme, darant pastabas dėl jo turinio ir iš dalies jį vykdant, išreiškė sutikimą su ieškovo pasiūlymu ir jo akceptavimą. Todėl teismas pagrįstai ieškovui priteisė sumokėti 44 523 litų už papildomus darbus.

Statybos rangos sutarties terminai. Darbų atlikimo terminai nustatomi šalių tarpusavio susitarimu. Šalis sutartyje gali nustatyti darbų atlikimo pradžią ir pabaigą. Be galutinio termino, šalis gali numatyti ir tarpinius, atskirų darbo etapų atlikimo terminus. Terminai statybos rangos sutartyje gali būti nurodyti:

- laikotarpui, per kurį statybos darbai turi būti pastatytas;
- visų sutartyje numatyti darbų užbaigimo datomis;
- bendrais ir kiekvieno dalies atlikimui sudarytų darbų terminais;
- kitų sutartinių įsipareigojimų įvykdymo terminais.

Už terminų pažeidimą atsakomybė atsiranda rangovui, jei jis ne laiku pradeda statybos darbus ar ne laiku jų užbaigia. Šiuo atveju užsakovas įgyja teisę į termino praleidimu paskirtų nuostolių atlyginimą, jeigu jis rodo, kad terminas praleistas ne dėl jo paties kaltės. Jeigu rangovas pažeidžia viso darbo atlikimo galutinį terminą,
užsakovas turi teisę atsisakyti priimti įvykdžius prievolę atliktą darbą ir pareikalauniti iš rangovo atlyginti dėl termino praleidimo padarytus nuostolius, jeigu dėl termino praleidimo prievolės įvykdymas užsakovui prarado prasmę. Šalių rangos sutartyje numatyto termino pažeidimas nepraneigia atsakovo prievolės atsiskaityti už atliktus darbus, nes pagal CK 6.662 str. užsakovas privalo priimti atliktus darbus su išlygomis dėl kokybės ar be jų; atlikimo darbų termino pažeidimas gali būti šalių derybų objekto, tačiau savo neapleidžia užsakovo nuo savo prievolių pagal sutartį vykdymo.

4.2. RANGOVO ĮSIPAREIGOJIMAI

- Pagal CK 6.684 str., rangovas privalo statybos darbus vykdyti pagal normatyvinių statybos dokumentų reikalavimus. Rangovas privalo laikytis visų sutartyje numatytų reikalavimų bei visų galiojančių norminių teisės aktų (statybos techninių reglamentų ir kt.) reikalavimų. Tačiau statybos rangos sutartyje gali būti numatyti ir kiti, papildomi, reikalavimai, kurių rangovas įsipareigoja laikytis. Tokie reikalavimai būna išdėstomi laisvai pasirenkamuose normatyviniuose techniniuose statybos dokumentuose: statybos taisyklėse, techniniuose liudijimuose, metodiniuose nurodymuose, rekomendacijose. Privalomų normatyvinių statybos techninių dokumentų rangovas privalo laikytis visais atvejais (ir tais atvejais, kai tai yra numatyta sutartyje, ir tais atvejais, kai to nėra numatyta). Rangovas, vykdydamas statybos bei su ja susijusius darbus, privalo laikytis įstatymų ir normatyvinių statybos dokumentų nustatytų aplinkos apsaugos ir darbų saugumo reikalavimų (CK 6.692 str.). Tai yra imperatyvi įstatymo norma, kuri numato įprastų statybos rangos sutarties sąlygą. Užtikrinti saugų darbą, gaisrinę saugą ir aplinkos apsaugą bei tinkamas darbo higienos sąlygas statybvietėje bei statomame statinyje, taip pat gretimos aplinkos bei gamtos ir nekilnojamųjų kultūros vertės apsaugą, greta statybvietės gyvenančių, dirbančių, poilsiaujančių ir judančių žmonių apsaugą nuo statybos darbų keliamo pavojaus, be to, nepažeisti trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų yra rangovo pareiga,
nepriklausomai nuo to ar ji yra aptarta statybos rangos sutartyje ar ne. Tačiau sutartyje rangovas gali prisiimti ir kitų, papildomų aplinkos apsaugos ir darbo saugumo reikalavimų.

- Civilinis kodeksas, Statybos įstatymas ir kiti norminiai teisės aktai numato, kad tam tikrais atvejais rangovas turi turėti leidimus atlikti tam tikrus darbus. Pavyzdžiui, rangovas turi turėti kvalifikacinius atestatus statyti ypatingus statinius, atlikti darbus nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių teritorijose ir pan. Turėti tokius leidimus yra imperatyvi įstatymo sąlyga, be tokių leidimų rangovas negalėtų vykdyti darbų, o tuo pačiu ir sudaryti sutarties tokių darbų atlikimui.

- ČK numato, kad statybas aprūpinti medžiagomis ir įrengimais, detalėmis ir kitokiais konstrukcijomis privalo rangovas, jeigu statybos rangos sutartis nenustato, kad tai yra užsakovo pareiga. Tai yra įprastinė dispozityvioji sutarties sąlyga, t. y. ši pareiga tenka rangovui, jeigu sutartyje nėra numatyta kitaip. Tai, kad statybos produktus tiekia rangovas, neatima užsakovo teisės kontroliuoti statybos produktų kokybę.

Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-343/2009:

teismo prašė priteisti iš atsakovo 28 936,76 Lt nuostolių, 6 proc. metines procesines palūkanas ir bylinėjimosi išlaidas.

Situacijos analizė.

Ieškovas teisėtai nutraukė rangos santykius su atsakovu dėl to, kad atsakovas sulgygtų rangos darbų neatliko kokybiškai ir neperdavė ieškovui, ir įgijo teisę į nuostolių atlyginimą.

Rangos sutartimi viena šalis (rangovas) įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą savo rizika pagal kitos šalies (užsakovo) užduotį ir perduoti šio darbo rezultatą užsakovui, o užsakovas įsipareigoja atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti (CK 6.644 str. 1 d.). Jeigu ko kita nenustatyta sutartyje, rangovas privalo atlikti sutartyje sulygintą darbą iš savo medžiagos savo priemonėmis ir jėgomis (CK 6.647 str. 1 d.). ČK 6.648 str. 1 d. nustatytą, kad tais atvejais, kai darbas atliekamas iš užsakovo medžiagos, užsakovas, pateikdamas medžiagas rangovui, privalo perduoti rangovui ir šią medžiagą atitikties dokumentus. Medžiagų atitikties dokumentų pateikimas turi dvejopą paskirtį:

- **Pirma**, juo įgyvendinamas viešasis interesas, kad gamyboje būtų naudojamos tik saugios, tinkamos naudoti pagal paskirtį medžiagos, o pagamintas rangos rezultatas nekelėtų jokių neleistinių rizikų aplinkiniams.
- **Antra**, reikalavimas pateikti medžiagų atitikties dokumentus nustatytas rangos sutarties šalių interesais.


Teismai nustatė, kad pagal šalių sudarytą 2006 m. rugpjūčio 29 d. rangos sutartį darbų atlikimas numatytas iš užsakovo pateiktų rangovui medžiagų. Šioje byloje rangovas ginasi tiek akivaizdžiais medžiagų trūkumais, kurie galėjo būti nustatyti priimant medžiagas ar jas pradėjus naudoti (granito plokščių skirtinio spalvos; nevienodas granito plokščių storis), tiek ir paslėptais trūkumais, kurie galėjo būti paneigtī ar patvrinti atitikties dokumentais (galimai netinkama granito rūšis). Taigi atsakovas akivaizdžius trūkumus turėjo pastebėti jau priimdamas granito plokštės ar jas pradėjęs naudoti fontano statybai ir apie tai privalėjo pranešti ieškovui. Kilus abejonių dėl granito rūšies kasatorius turėjo teisę sustabdyti darbus tol, kol medžiagų tinkamumas nebus patvirtintas atitikties dokumentais. Šių veiksmų kasatorius neatliko, todėl jam ir tenka rizika dėl netinkamos kokybės darbų rezultato.

Teismas konstatavo, kad ieškovas įrodė netinkamą darbų rezultato kokybę. Atlūktų statybos montavimo darbų defektavimo aktu nustatyta, kad fontano vaizdas neatitinka jam keliamų estetinių ir puošybos reikalavimų, nes fontano dugnas nepataisomai sugadintas, yra skilimų, todėl rekomenduota granito plokštės pakeisti naujomis; fontano dugno plokštės suklijuotos netolygiai, banguotai, dėl to ant dugno kai kuriose vietose kaupiasi apnašos; fontano dugno plokštės neprisiglaudžia prie fontano sienelių, o tarpai užtepti kliais; fontano
sienų kepurēs sumontuotos nesimetriškai sienelių ašiai, kai kur išsikišusios daugiau, kai kur mažiau; tarp fontano ir trinkelių esantis siūlas užteptas cemento skiediniu, siūlės tarp vertikalių plokščių neestetiškai užtaisytos silikonu ir pan. Teismo nuomone, dauguma byloje užfiksuotų fontano trūkumų, tarp jų esminis – fontano dugno granito plokščių suskilimai, dėl kurių plokštės buvo keičiamos, yra susiję su Klojimo ir Klijavimo darbų atlikimo kokybe.

Teismas priteisė nuostolių atlyginimą dėl granito plokščių sugadinimo.


- Statybos įstatyme 13 str. 7 p. numatyta rangovui pareiga dalyvauti statinį pripažįstant tinkamu naudoti. Tai yra įprastinė imperatyvioji sutarties sąlyga.

- CK 6.691 str. įtvirtinta statybos rangos sutarties šalių bendradarbiavimo (kooperavimosi pareiga), t. y. jei iškyla kliūčių, kurios trukdžiai tinkamai įvykdyti sutartį, kiekviena sutarties šalis (t. y. užsakovas, rangovas ar subrangovas) privalo imtis visų nuo jų priklausančių protingų priemonių toms kliūtims pašalinti. Jei šalis nevykdo šios pareigos, tai ji praranda teisę į nuostolius, padarytą dėl atitinkamų kliūčių nepašalinimo atlyginimą. Svarbu tai, kad išlaidas susijusias su kliūčių šalinimu, šalai privalo atlyginti kita šalis statybos rangos sutartyje numatytais atvejais ir numatyto dydžio.

Rangovas turi teisę perskaičiuoti statybos kainą, kai ji ne dėl jo priklausančių priežasčių padidėjo daugiau kaip 15 proc. Kai rangovo tiekiamų medžiagų ar įrenginių kaina, arba paslaugų, kurià rangovui teikia tretieji asmenys, kaina padidėja iš esmės ir šio kainų padidėjimo rangovas negalėjo protingai numatyti statybos rangos sutarties sudarymo metu, rangovas turi teisę reikalauti padidinti
darbų kainą arba nutraukti sutartį. Šią įstatymo normą papildo CK 6.685 str., kuriame numatyta rangovo teisė reikalauti perskaiciuoti sutarties kainą, jeigu ne dėl nuo jo priklausančių aplinkybių faktiška statybos kaina padidėjo daugiau kaip 15 %. Tai įprastinė dispozityvioji sutarties sąlyga. Tai reiškia, kad rangovas turi teisę perskaiciuoti statybos darbų atlikimo kainą tokiais atvejais:

- kai tai yra numatyta statybos rangos sutartyje;
- kai tai nėra numatyta statybos rangos sutartyje remiantis CK 6.685 str.

Įstatymo leidėjas laiko, kad dėl faktiškos statybos darbų kainos padidėjimo daugiau negu 15% rangovui sutarties įvykdymas tampa žymiai sudėtingesnis ir tokiu atveju reikalavimas laikytis pacta sunt servanda principo ir besalygiškai vykdyti sutartį pažeistų CK numatytus protingumo, sąžiningumo ir teisingumo teisės principus, sutarties šalių interesų pusiausvyrą. Minėta aplinkybė iš esmės pakeičia sutartinių prievolių pusiausvyrą (CK 6.204 str.) ir tokiu atveju turi būti laikomasi kito svarbaus teisės principo – rebus sic stamtabus, kuris sako, kad sutartis turi būti vykdoma atsižvelgiant į pasikeitusias aplinkybes. Šiuo atveju statybos rangovas turi teisę reikalauti perskaiciuoti statybos kainą. Šia teise rangovas gali pasinaudoti tik tol, kol sutartis dar nėra įvykdyta ir tik esant tokioms aplinkybėms (CK 6.204 str.):

- kurios (rinkos kainų padidėjimas) atsiranda arba rangovui tampa žinomos po sutarties sudarymo;
- kurių rangovas negalėjo protingai numatyti;
- kurių rangovas negali kontroliuoti;
- rangovas nebuvo prisiėmęs kainų padidėjimo rizikos.

Tik esant visoms išvardintoms aplinkybėms rangovas gali teisę kreiptis į užsakovą su prašymu perskaiciuoti sutarties kainą. Rangovo prašymas pakeisti sutarties kainą turi būti argumentuotas ir pateikiamas nedelsiant. Jeigu rangovas su tokiu prašymu nesikreipia arba kreipiasi per vėlai, jam tenka visos statybos darbų pabrangimo išlaidos. Tuo atveju, kai rangovas su užsakovu nesusitaria dėl sutarties kainos perskaiciavimo, rangovas turi teisę kreiptis į teismą.
su prašymu pakeisti sutarties kainą arba nutraukti sutartį. CK 6.685 str., nesuteikia teisės rangovui vienašališkai nutraukti sutartį, nesutarus su užsakovu dėl statybos kainos pakeitimo.

CK šalims suteikia galimybę pačioms statybos rangos sutartyje nustatytį kainų padidėjimo procentą, nuo kurio bus perskaičiuojama sutarties kaina. Pavyzdžiui, FIDIC standartinėse sutarčių sąlygose yra numatyta, kad rangovas gali perskaičiuoti sutarties kainą, jei ne dėl jo priklausančių aplinkybių sutarties kaina padidėjo daugiau kaip 20%. Šiuo atveju rangovas prisiimama didesnę riziką.

### 4.3. UŽSAKOVO ĮSIPAREIGOJIMAI

- **Užsakovas privalo laiku suteikti žemės sklypą statybai.** Užsakovas imperatyvi pareiga yra suteikti rangovui tokio dydžio sklypą, kuris būtų pakankamas pradėti ir vykdyti statybą. Tai reiškia, kad statybos rangos sutartyse gali būti numatytas skirtingo dydžio dydžio žemės sklypo perdavimas rangovui.

rangovas pavėluotai gavo statybos leidimą ir darbus buvo pradėjęs be statybos leidimo. Civilinėje byloje Nr. 3K-3-484/2007 nustatyta, kad ir tada, kai rangovas atlieka darbus, pažeisdamas viešosios teisės reikalavimus – neturi statybos leidimo, patvirtinto projektu), užsakovas privalo atlyginti už faktiškai atliktus statybos darbus.

- Vienas iš užsakovo įsipareigojimų yra *techninės ir autorinės priežiūros atlikimas*. Ši statybos rangos sutarties sąlyga skirtinguose teisės aktuose skirtingai reglamentuoja, t. y. įstatymų kolizija.
  - Pagal CK užsakovas turi teisę kontroliuoti ir prižiūrėti atliekamų statybos darbų eiga ir kokybę, statybos darbų grafiko laikymąsi, rangovo tiekiamų medžiagų kokybę, užsakovu perduodamų medžiagų naudojimą. Igyvendindamas šią teisę vadovaujantis CK užsakovas neturi teisės kištis į rangovo ūkinę komercinę veiklą [CK 6.689 str. 1 d.].
  - Pagal Statybos įstatymo 12 str. 1 d. 5 p., užsakovas privalo organizuoti ir atlikti statinio techninę priežiūrą.
  - Pagal STR 1.09.05:2002 statinio statybos techninė priežiūra yra privaloma nepriklausomai nuo finansavimo šaltinių bei statinio nuosavybės formų, išskyrus I grupės nesudėtingus statinius. Šis reikalavimas netaikomas atliekant statinio paprastąį remontą.

Nors CK techninę priežiūrą numato kaip teisę, o ne pareigą, tačiau specialieji įstatymai, Statybos įstatymas ir STR „Statybos techninė priežiūra“ detalizuojā ČK teisės normą ir iš to sprendžiama, kad tai yra užsakovuo pareiga ir tai yra imperatyvi įstatymo norma, kurios šalis savo susitarimu negali pakeisti. Taigi statinio statybos techninė priežiūra užsakovuo organizuota statinio statybos priežiūra (nuo statinio statybos pradžios iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti), kurios tikslas – kontroluoti, ar statinys statomas pagal statinio projektą, statybos rangos sutarties (kai statyba vykdama rangos būdu), įstatymų, kitų teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimus.
Civiliiniame kodekse yra nustatyta užsakovui *pareiga sutartyje numatytais atvejais ir tvarka perduoti rangovui naudoti pastatus ar įrenginius, leisti naudotis elektros energijos ar vandens tiekimo tinklais ir kt.* (ČK 6.688 str. 2 d). Tai yra dispozityvi norma, kuri numato įprastinę statybos rangos sutarties sąlygą. Užsakovas privalo perduoti rangovui pastatus ir įrenginius statybai tik vienintelį atveju, kai tai yra numatyta statybos rangos sutartyje. Jei iš sutarties sąlygų neįmanoma nustatyti, ką būtent privalo perduoti užsakovas, tai laikoma, kad tokios sąlygos nėra. Užsakovo pareiga sutartyje numatytais atvejais ir tvarka įrengti laikinus energijos ar vandens tiekimo tinklus gali būti dviem atvejais, kai tai yra numatyta statybos rangos sutartyje arba sutartyje apie tokią rangovo pareigą yra nutylima. Ši įstatymo norma yra dispozityvi ir ją šalis sutartyje gali pakeisti.

• Jeigu dėl nuo šalių nepriklausančių priežasčių statybos darbai buvo sustabdyti, o statybos objektas užkonservuotas, *užsakovas privalo sumokėti už visus iki konservavimo atliktu darbus, taip pat atlyginti išlaidas, susijusias su darbų nutraukimu ir objekto konservavimu,* įskaitant į jas naudą, kurią rangovas gavo ar galėjo gauti dėl darbų nutraukimo. Tai yra imperatyvi įstatymo norma.

• Statybos įstatyme 12 str. 8 p. nustatyta užsakovovo *pareiga organizuoti baigtos statybos statinio pripažinimą tinkamu naudoti.* Statinis pripažįstamas tinkamu naudoti atlikus statinio projekte numatytuosius darbus ir įvykdžius to statinio projektavimo sąlygas. Tai yra imperatyvi įstatymo norma.

• ČK numatyta, kad *darbų priėmimą organizuojamos savo lešomis, jeigu ko kita nenustato statybos rangos sutartis.* Šią, įstatymo normą, šalis tarpusavio susitarimu gali pakeisti. Praktiškai ši sutarties sąlyga gali turėti dvi reikšmes: darbų priėmimą organizuojama užsakovas arba darbų priėmimą organizuojama rangovas.

Užsakovas privalo pradėti darbų priėmimą nedelsiant po rangovo pranešimo apie pasirengimą perduoti atliktų darbų rezultatą. Kokia forma turi būti daromas pranešimas, įstatymas nenustato, todėl šalys, norėdamos išvengti nesusipratimų, turi tai numatyti sutartyje.
Pavyzdžiui, siekiant išvengti galimų nesusipratimų ateityje, sutartyje tikslinga numatyti, kad prieš pasirašant darbų perdavimo–priėmimo akta reikia įsiuntinėti pakvietimus visoms suinteresuotoms pusėms ir atlikti vizualią objekto apžiūrą, o tam tikrais atvejais – bandymus. Taip pat svarbu numatyti ir tai, kas privalo organizuoti ir atlikti šiuos darbus. Darbų perdavimas ir priėmimas įforminamas rangovo ir užsakovo pasirašomu aktu, kuriuo užsakomas be išlygų ar su išlygomis patvirtina priėmės, o rangovas – perdavęs atliktus darbus. Užsakomas, priimdamas darbus, turi juos patikrinti ir nurodyti trūkumus darbų perdavimo akte – priešingu atveju užsakomas netenka teisės remtis darbų trūkumų faktu, kurie galėjo būti nustatyti normaliai priimant darbą (tai užsakovui gali būti reikalinga kilti ginklai su rangovu dėl atsiskaitymų pagal rangos sutartį ar trūkumų pašalinimo). Pažymėtina, kad nepriklausomai nuo užsako atsakosomas atsakymo pasirašyti darbų perdavimo akta pagrįstumo, (CK 6.694 str. 4 d.) numatyta vienašalio darbų perdavimo akto galiojimo prezumpcija. Ši prezumpcija gali būti paneigta tik teismo sprendimu, kuriuo vienašalis darbų perdavimo aktas būtų pripažintas negaliojančiu, jei užsakomas įrodytų, kad darbų perdavimo aktą pasirašyti atsiskakė pagrįstai (t. y. rangovui pažeidus viso darbo atlikimo galutinį terminą, jei dėl termino praleidimo prievoles įvykdymas užsakovui prarado prasmę, arba nustačius darbų rezultato trūkumus, dėl kurių jo neįmanoma naudoti pagal statybos rangos sutartyje numatytą paskirtį, jei šių trūkumų rangovas ir užsakomas negali pašalinti). Todėl užsakovui statybos rangos sutartyje tikslinga numatyti, kad darbai laikomi perduotas užsakovui ir su rangovu atsiskaitoma tik su sąlyga, jei darbų perdavimo aktas yra pasirašytas abiejų šalių.

### 4.4. GARANTINIAI TERMINAI

Pabaigus statybos objektą ir atidavus jį naudoti rangovo įsipareigojimai užsakovui nesibaigia. Jis privalo pašalinti visus išryškėjusius defektus arba broką per garantinės priežiūros laikotarpį. Šios išlaidos parodo atliktų darbų kokybę.
Statinio projektuotojas, rangovas ir techninis statinio statybos prižiūrėtojas atsako už statinio sugriuvimą ar per garantinį terminą nustatytus defektus, jeigu neįrodo, kad jie atsirado dėl normalaus statinio ar jo dalių nusidėvėjimo, statinio netinkamo naudojimo ar užsakovo arba jo pasamdytų asmenų netinkamai atlikto remonto arba dėl kitokių kaltų užsakovo ar jo pasamdytų asmenų veiksmų. Garantinės priežiūros terminas nustatomas statinio projektavimo, rangos ir techninės priežiūros sutartyse. ČK 6.698 str. nustatyta, kad garantiniai terminai negali būti trumpesni, kaip:

- dešimt metų paslėptiems statinio elementams (konstrukcijoms, vamzdynams);
- dvidešimt metų – jeigu buvo nustatyta paslėptuose statinio elementuose tyčinių defektų;
- penkerius metus – visiems kitiems darbams ir konstrukcijoms.

Nurodyti terminai pradedami skaičiuoti nuo statinio pripažinimo tinkamu naudoti, arba šalys statybos rangos sutartyje garantinį terminą gali prailginti.

Rangovas privalo užtikrinti, kad per visą garantinį terminą statinis atitiks normatyvinių statybos dokumentų nustatytus rodiklius ir bus tinkamas naudoti pagal paskirtį. Per garantinį terminą rangovas atsako už statinio sugriuvimą ar už atsiradusius statinio defektus, jeigu neįrodo, kad jie atsirado ne dėl jo kaltės, o dėl normalaus statinio ar jo dalių nusidėvėjimo, statinio netinkamo eksploatavimo, laiku neatlikotų remontų. Už statinio sugriuvimą ir tuo padarytą žalą atitinkamai atsako rangovas, projektuotojas ir statybos techninis prižiūrėtojas, jeigu objektas sugriuvo dėl projektavimo, konstrukcijų ar statybos darbų defektų ar netinkamo žemės grunto. Nuo atsakomybės projektuotojas, rangovas ir techninis statybos prižiūrėtojas atleidžiami, jeigu įrodo, kad dėl to kalti kiti iš paminėtų subjektų arba užsakovas. Jeigu neįmanoma nustatyti, dėl kurių iš minėtų subjektų kaltės statinys sugriuvo, jie visi atsako solidariai. Tuo metu, kai statyba vykdoma ir dar neužbaigta, tai dėl statomo statinio sugriuvimo atsakomybė statinio savininkui (valdytojui)
neatsiras, nes jo dar nėra. Atsakomybė tokiu atveju gali būti taikoma didesnio pavojaus šaltinio valdytojui, t. y. asmeniui, vykdančiam didesnį pavojų aplinkiniams keliačią veiklą – statybą. Padidinta atsakomybė savininkui (valdytojui) atsiranda tuomet, kai žala yra padaroma dėl statinio sugriuvimo ar dėl kitokių jų trūkumų, kai statinys jau yra priimtas. Kitokie trūkumai gali būti dalies statinio nugriuvimas ir kitokie veiksnių, kurie yra susiję su statinio eksploatavimu. Taigi šiuo atveju Civilinis kodeksas numato statinio savininko (valdytojo) atsakomybę be kaltės.

Jeigu darbų defektais atsirado per garantinį terminą, rangovas privalo neatlygintinai juos pašalinti arba atlyginti užsakovui jų išlaidas. Kai sutartyje nėra nustatytas garantinis terminas per kiek laiko reikia ištaisyti trūkumus, darbų rezultato trūkumai turi būti pašalinti per protingą terminą, bet ne ilgesnį kaip dvejų metų nuo darbų rezultato perėmimo, jei įstatymas ar sutartis nenustato kitokio termino.

Garantiniai terminai glaudžiai susiję su kokybe, jei nei statybos rangos sutartis, nei statybos normatyviniai dokumentai nenumato kokybės reikalavimų. Tuo atveju kokybei yra keliamas minimalus reikalavimas, kad būtu galima daiktą naudoti pagal paskirtį. Taigi rangovas privalo užtikrinti, kad per visą garantinį terminą statinys atitiks normatyviniose statybos dokumentuose nustatytus reikalavimus ir bus tinkamas naudoti pagal paskirtį.

Įgyvendintų statybos sutarčių analizė rodo, kad garantinio laikotarpio bendros išlaidos sudaro per 1,5% sutarties vertės ir praktinę reikšmę turi šių išlaidų dydžio priklausomybė nuo pagrindinių parametrų kainos ir trukmės. Augant sutarties verte, didėja garantinės priežiūros išlaidų dydis, o augant sutarties trukmei, šios išlaidos, atvirkščiai, mažėja.

Pvz., Nr. 3K-3-585/2008:

Kilo ginčas dėl atsakovo pareigos sumokėti likusią statybos rangos sutarties vertės ir praktinę reikšmę turi šių išlaidų dydžio priklausomybė nuo pagrindinių parametrų kainos ir trukmės. Augant sutarties verte, didėja garantinės priežiūros išlaidų dydis, o augant sutarties trukmei, šios išlaidos, atvirkščiai, mažėja.
rangos darbus už 290 000 Lt, tačiau atsakovas vengė visiškai atsiskaityti ir liko skolingas ieškovui 113 300 Lt. Šalių sudarytoje sutartyje buvo nustatytas apmokėjimo dalimis grafikas, mokėjimo kainą sumažinant nuo 290 000 Lt iki 270 000 Lt, dėl nustatytų objekto defektų, kuriuos apsiėmė pašalinti pats atsakovas. Tačiau, ieškovo teigimu, atsakovas nesilaikė mokėjimo grafiko, apmokėjo tik dalį sutartos sumos, todėl ieškovas vienašališkai nutraukė sutartį.

Atsakovas priešieškiniu prašė sumažinti ieškovo reikalaujamą sumokėti atliktų darbų kainą, kuri yra 170 818 Lt, ir priteisti iš ieškovo 57 518 Lt – defektų šalinimo bei bylinėjimosi išlaidas.

Ekspertizės akte nustatyta, kad pagrindinė defektų atsiradimo priežastis buvo nukrypimas nuo projekto užsakovo pageidavimui dėl rangovo ir užsakovo kaltės.

Situacijos analizė.

CK 6.697 str. nustatyta pareiga rangovui, jeigu ko kita nenustato statybos rangos sutartis, per visą garantinį laikotarpį užtikrinti, kad statybos objektas atitiktų normatyvinių statybos dokumentų nustatytus rodiklius ir būtų tinkamas naudoti pagal sutartyje nustatytą paskirtį; rangovas atsako už defektus, nustatytus per garantinį terminą, jeigu neįrodo, kad jie atsirado dėl objekto ar jo dalių normalaus susidėvėjimo, jo netinkamo naudojimo ar užsakovo arba jo pasamdytų asmenų netinkamai atlikto remonto arba užsakovo arba jo pasamdytų asmenų kitokių netinkamų veiksnių.

Rangovas nukrypo nuo projekto, nesilaikė norminių teisės aktų reikalavimų, neįspėjo užsakovo dėl galimų neigiamų pasekmų ir vykdė jo pageidavimus, o užsakovas savo iniciatyva darė įtaką nukrypimams nuo projekto; techninę priežiūrą ir kontrolę vykdė užsakovo atstovas. Remiantis šiais argumentais, padaroma išvadą, kad už statybos defektus atsako tiek rangovas, tiek užsakovo (CK 6.248 str. 4 d.). Įstatyme nustatyta, kad rangovas privalo nedelsdamas įspėti užsakovą ir sustabdyti darbus, kol negaus užsakovo nurodymų, kai užsakovo nurodymų dėl darbo atlikimo būdo laikymasis sudaro grėsmę atliekamo darbo tinkamumui ar
tvirtumui; o neįspėjęs apie šias aplinkybes neturi teisės remtis pirmiau nurodyta aplinkybe ir atsako už daikto trūkumus (CK 6.659 str. 1, 2 dalys).


Prieista iš ieškovo atsakovui 9190,80 Lt išlaidų defektams pašalinti ir bylinėjimosi išlaidų.

4.5. STATYBOS RANGOS SUTARTIES SUSTABDYMAS NUTRAUKIMAS


Statybos rangos sutarties vykdymą galima sustabdyti tokias atvejais:
jeigu užsakovas nevykdo savo įsipareigojimo sumokėti rangos sutartyje nustatytą pinigų sumą, rangovas turi teisę sulaikyti darbų rezultatą tol, kol užsakovas tinkamai neįvykdys savo priešpriešinių pareigų (neperduoda medžiagų, dokumentų ir kt.) arba kliudo rangovui vykdyti sutartį;
rangevas turi teisę nepradėti darbų arba sustabdyti pradėtus darbus, jeigu užsakovas neįvykdo sutartyje nustatytą pinigų sumą, rangovas turi teisę sulaikyti darbų rezultatą tol, kol užsakovas tinkamai neįvykdys savo priešpriešinių pareigų (neperduoda medžiagų, dokumentų ir kt.) arba kliudo rangovui vykdyti sutartį;
rangevas, statybos metu padarės išvadą, kad reikalingi normatyviniuose statybos dokumentuose nenumatyti darbų, dėl kurių būtina atlikti papildomus statybos darbus ir atitinkamai padidinti sutarties kainą, privalo apie tai pranešti užsakovui. Ir jei negauna iš užsakovo atsakymo per nustatytą sutartyje terminą, jei terminas nenustatytas per protingą terminą, tai rangovas turi teisę sustabdyti darbų atlikimą;
kitais statybos rangos sutartyje numatytais atvejais.
Rangovas išvardintais pirmais trim atvejais turi teisę sustabdyti sutarties vykdymą, kai tai yra numatyta statybos rangos sutartyje arba kai sutarties sustabdymo klausimas nėra aptartas statybos rangos sutartyje. Kad šios sutarties sustabdymo sąlygos efektyviai veiktų sutartyje patartina numatyti terminą prieš kiek dienų apie sustabdymą reikia informuoti kitą sutarties šalį. Taip pat patartina numatyti, kas turėtų atlyginti nuostolius dėl darbų sustabdymo. Jeigu šalys sudarydamos statybos rangos sutartį vadovaujasi FIDIC standartinėmis sutarčių sąlygomis, tai ten numatytas 21 dienos terminas, per kurį rangovas turi informuoti užsakovą apie darbų sustabdymą [15, 16]. Jeigu rangovas dėl darbų sustabdymo patiria išlaidas, tai jis apie tai turi pranešti užsakovui ir įgyja teisę gauti: laiko pratęsimą, jeigu vėluojama baigti darbus; dėl sustabdymo atsiradusį išlaidų apmokėjimą, įskaitant ir pagrįstą pelną. Taip pat reikia atkreipti dėmesį į tai, kad pagal FIDIC atliekami darbai gali būti sustabdomi tik vieninteliu atveju, kai užsakovas neapmoka rangovui už atliktus darbus [2, 3].

Jeigu šalys statybos rangos sutartyje nenumatė galimybių kokiais atvejais vienašališkai nutraukti sutartį, nepateikus ieškinį į teismą, remiantis CK galima išskirti tokius atvejus:

• kai sutarties pažeidimas pasireiškia sutarties termino praleidimu (darbų pradžia, pabaiga, tarpiniai terminai) (CK 6.217 str.3 d.). Taip pat remiantis CK 6.658 str. 2 d. jeigu rangovas nepradeda laiku vykdyti sutarties arba atlieka darbą taip lėtai, kad jį baigt iki termino pabaigos aiškiai negalima, užsakovas turi teisę atsisakyti sutarties ir reikalauti nuostolių atlyginimo;
• esant esminiam sutarties pažeidimui (CK 6.217 str.1 d.);
• jeigu per nustatytą terminą, o kai toks terminas nenustatytas – per protingą terminą privalomas leidimas nepaisant šalies pastangų negaunamas (netaiikomas, kai leidimas susijęs tik su kai kuriomis sutarties sąlygomis) (CK 6.203 str. 2 d.);
• sutarties pažeidimų ar kitokių trūkumų per protingą terminą nepašalina arba trūkumai yra esminiai ir nepašalinami (CK 6.665 str.3 d.);
• jeigu defektai yra nustatytai užsakovo pateiktose medžiagose ar įrengimuose ir užsakovas atsisako juos pakeisti, rangovas privalo nutraukti sutartį ir pareikalauti apmokėti už faktiškai atliktus darbus (CK 6.686 str.3 d.).

Sutarties nutraukimas atleidžia abi šalis nuo sutarties vykdymo, o sutartį nutraukusi šalis turi teisę reikalauti nuostolių, atsiradusių dėl

Šalys sutartyje norėdamos išvengti neapibrėžtumų turėtų aptarti sutarties nutraukimo sąlygas. Jas galima išskirti į dvi grupes: sutarties nutraukimas užsakovo iniciatyva ir rangovo iniciatyva. Užsakovas gali numatyti tokias sutarties nutraukimo galimybes, jeigu rangovas:

- nevykdo darbų arba kitaip aiškiai parodo ketinimą netęsti savo įsipareigojimų pagal sutartį;
- sutartyje numatyto terminu nepradėda statybos darbų arba nesilaiko tarpinių terminų, arba sutartyje numatyto terminu nepabaigia statybos darbų;
- per sutartyje nurodytą terminą laikui neišstais darbų defektų;
- negavęs reikiamo sutikimo visus darbus paveda vykdyti subrangovui, sudarydamas su juo subrangos sutartį, arba perleidžia sutartį;
- bankrutuoja arba tampa nemokus, pradėtas jo įmonės likvidavimas, turi teismo arba administracinę nutartį, turi įsiskolinimų kreditoriams arba vykdo veiklą, prižiūrimas bankroto administratoriaus, veikiančio jo kreditorių naudai;

Sutartyje taip pat turi būti numatyta, per kiek dienų ir kokia forma įvykus nors vienai iš šių aplinkybių užsakovas turi informuoti rangovą.

FIDIC užsakovui suteikia teisę nutraukti sutartį bet kuriuo jam patogiu metu, apie tai rangovui pranešant raštu. Nutraukimas įsigalioja po 28 dienų, kai rangovas gauna tokį pranešimą [2, 3]. Taigi FIDIC skirtingai nei ČK yra numatyta galimybė vienašališkai nutraukti statybos rangos sutartį užsakovo iniciatyva nesant teisės pažeidimui. Rangovui teisė vienašališkai nutraukti sutartį nesant
teisės pažeidimui čia nėra suteikiami. Sutartyje turėtų būti numatytas ir apsaugos mechanizmas, nurodantis, kad nepagrįstai nutraukus sutartį šalis apmoka visus su šiuo nutraukimu kitos šalies patirtus nuostolius.

Kai užsakovas nevykdo savo sutartinių įsipareigojimų, rangovas gali nutraukti sutartį šiais atvejais:

- bet kokiu atveju neatsižvelgiant, ar tai numatyta sutartyje ar ne, kai statybinės medžiagas teikia užsakovas ir yra nustatytai defektai užsakovo pateiktose medžiagose ar įrengimuose ir užsakovas atsisako juos pakeisti, rangovas privalo nutraukti sutartį ir pareikalauti apmokėti už ativiktus darbus;

- kitais sutarties nutraukimo pagrindais, kurie numatyti statybos rangos sutartyje.

Rangos sutartyje gali būti rangovui suteikta teisė, remiantis FIDIC, nutraukti sutartį šiais atvejais:

- užsakovas apskritai nevykdo savo įsipareigojimų;
- rangovas, per sutartyje nustatytą laiką, per kurį turi būti sumokėta, negauna jam priklausančios sumos;
- užsitęsęs sustabdymas paveikė darbų visumą ir vyko ilgiau nei numatyta sutartyje;
- užsakovas bankrutuoja arba tampa nemokus, pradėtas jo įmonės likvidavimas, turi teismo ar administracine nutartį, turi įsiskolinimų kreditoriams arba vykdo veiklą, prižiūrimas bankroto administratoriaus, patikėtinio ar vadybininko, veikiančio jo kreditorių naudai.
5. DOVANOJIMO SUTARTIS

Dovanojimo sutartis yra **realinė**. Dovanojimo sutartis laikoma sudaryta tuo momentu, kada turtas perduodamas apdovanojamajam. Nekilnojamojo turto dovanojimo sutartis laikoma sudaryta nuo turto perdavimo momento, sutartį galima naudoti prieš trečiusius asmenis nuo jos įregistravimo momento.

Vienašalė (dovanotojas jokių pareigų neturi; apdovanotasis gali turėti pareigą, jei dovanota su sąlygomis), **neatlygintina sutartis**. Ši sutartis neatlygintinė, nes dovanotojas už savo pareigų įvykdymą iš apdovanotojo negauna jokio priešpriešinio patenkinimo. Dovanojomas dovanojimo sutartyje gali nustatyti sąlygas ir sau, pvz., asmuo, dovanodamas namą, gali pasilikti teisę nemokamai naudotis vienu iš dovanoto namo kambarių. Neatlygintinumas čia suprantamas, kad dovanojimo sutartimi dovanotojas neturi įgyti jokių papildomų teisių, t. y. Tu, kurių neturėjo iki sutarties sudarymo.

**Sutarties dalykas.** Dalyku gali būti daiktai, pinigai, vertybiniai popieriai, kas turtas. Taip pat dovanojimo sutarties dalyku gali būti ne tik turtinė teisė bei apdovanotojo atleidimas nuo turtinės pareigos pvz., skolos. Dovanojimo sutarties dalykas turi būti aiškiai identifikuotas, atsižvelgiant į tai, kad tai realinė sutartis. Dovanojimo sutarties dalyku negali būti turtas, kuris bus sukurtas ateityje ir taip pat tas, į kurį dovanotojas neturi nuosavybės teisių.

**Sutarties šaly.** Pagal dovanojimo sutartį šaly yra vadinamos dovanotoju ir apdovanotoju. Dovanojimo sutartis negaliaja, jei dovanotojas nėra turto savininkas. Taip pat dovanojimo sutartis nėra galima, jei turta bus sukurtas ateityje. Dovanotoju gali būti tiek
fizinis, tiek juridinis asmuo. Dovanotoju negali būti neveiksnūs asmenys, rūpintojams draudžiama dovanoti neveiksnaus asmens turtą, išskyryus simbolines dovanas. Ribotai veiksnaus asmens galimybė sudaryti dovanojimo sutartį reglamentuojama CK 2.8 str. 2 d. bei 2.11 str. 3 ir 2 d. Nuo 15 metų žmogus gali disponuoti savo uždarbiu, stipendija, kita atvejais sutikus tėvams. Sutuoktiniai gali dovanoti turtą, kurį turėjo iki santuokos, kuris yra jų asmeninė nuosavybė.

Viešieji juridiniai asmenys negali būti dovanotojais, jie negali teikti net aukos.

Apdovanotoju gali būti fiziniai ir juridiniai asmenys. Tačiau įstatymas numato tam tikrus apribojimus. Draudžiama priimti dovanas sveikatos priežiūros institucijų darbuotojams iš asmenų, kurie čia gydosi, bei jų artimųjų, išskyryus simbolines dovanas, kurių vertė nėra didesnė kaip 1 MGL (CK 6.470 str. 4 d.) Draudžiama priimti dovanas politikams, savivaldybių tarnautojams, kai tai susiję su jų tarnybine padėtimi ar pareigomis.


**Dovanojimo sutarties forma.** Sutarties formą lemia dalykas ir kaina. Dovanojimo sutartis, kurios suma didesnė kaip penki tūkstančiai litų, turi būti rašytinės formos. Turto, kurio vertė didesnė kaip 50 000 tūkstančių litų turi būti notarinės formos. Nekilnojamojo turto sutartys turi būti sudaromos atitinkamai šio kodekso 1.74 str. (notariškai patvirtinta) nustatyta forma. Nekilnojamojo turto dovanojimo sutartis teisinių pasekmių tretiesiems asmenims sukelia
tik tuo atveju, jei sutartis yra įregistruota Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinėje įmonėje.

**Sutarties turinys.** Turinį sudaro šios esminės sąlygos: dėl sutarties dalyko, dėl sutarties neatlygintinumo.

Apdovanotojas už dovanotojo skolas atsako tiek, kiek tos skolas yra susijusios su dovana. Apdovanotasis nėra atsakingas už dovanotojo skolas kitu savo turtu. Ši norma yra dispozityvi ir šalys savo susitarimu gali ją pakeisti.


Atsižvelgiant į tai, kad dovanojimo sutartis yra neatlygintinė, negalima pateikti reikalavimo dėl dovanoto turto kokybės. Dovanotojas neatsako už paslėptus dovanojamo daikto trūkumus, jei apie juos nežinojo ir negalėjo žinoti. Kokybei keliamas tik toks reikalavimas, kad padovanotas turtas neturi padaryti žalos. ČK nustatyta, kad žala, padaryta apdovanotojo gyvybei, sveikatai arba turtui dėl dovanoto daikto trūkumų, atlyginama, jei apie juos dovanotojas žinojo ir jie nebuvo akivaizdūs, o dovanotojas žinodamas apie juos neįspėjo.
Civilinės teisės doktrinoje pažadas ką nors padovanoti nelaikomas sutartimi, bet CK 6.465 str. 2 d. sako, kad asmuo, kuriam buvo pažadėta ateityje padovanoti turtą ar turtinę teisę, turi teisę į išlaidų atlyginimą dėl pasiruošimo priimti dovaną, jei atšaukė pažadą (neįvykdė) be svarbių priežasčių (konsensualumo elementas). Kai kuriose užsienio valstybėse pažadas tokiu atveju turi būti rašytinės formos.

Dovanojimo sutarties esminis skirtumas nuo pirkimo–pardavimo sutarties – neatlygintinumas (už dovaną pinigai nėra mokami). Neatlygintina yra ir panaudos sutartis (už daiktų naudojimusi pinigai nėra mokami), bet pagal ją nuosavybės teisė lieka panaudos davėjui.

Pvz., Vitalija-Ona Šumskienė nurodė, kad 2005 m. 06 mėn. ji, sužinojusi, jog 2002-05-14 ji sudarė dovanojimo sutartį, kuria neva padovanovo savo dukrai atsakovei Onai Grigaraitienei gyvenamąją namą ir jo priklausinius, esančius Mokyklos g. Vitalijos-Onos manymu, dovanojimo sutartis buvo sudaryta per klaidą ir apgaulę.

2002 m. pavasarį, kuomet buvo tvarkomi namų valdos nuosavybės dokumentai, dukra, padėjusi juos tvarkyti, vietoj paveldėjimą patvirtinančių dokumentų duodama pasirašyti minėtą dovanojimo sutartį, ją – Vitaliją-Oną – apgavo. Kadangi tai vienintelis jos turtas, dovanoti namo ji neketinusi, o sutartį pasirašė tik todėl, kad yra senyvo amžiaus ir silpnos sveikatos, be to, pasitikėjo dukra. Vitalija-Ona taip pat nurodydavo, jog ginčo name jos prašymu kartu su ja apsigyveno ir šiuo metu gyvena jos sūnus Juozas su žmona, kurie rūpinasi ja ir padeda, nes dėl amžiaus ir pablogėjusios sveikatos ji viena gyventi negali.

Kadangi apie savo teisių pažeidimą sužinojo tik 2005 m. 06 mėn., kuomet dukra ėmė reikšti pretenzijas dėl sūnaus su žmona iškeldinimo, Vitalija-Ona prašo teismo 2002-05-14 dovanojimo sutartį pripažinti negaliojančia bei grąžinti šį gyvenamąją namą ir jo priklausinius jos nuosavybėn.

Ar Vitalijos-Onos reikalavimas pagrįstas?
Situacijos analizė.
2002-05-14 Vitalija-Ona sudarė dovanojimo sutartį, kuria dukrai Onai padovanojo gyvenamąjį namą ir jo priklausinius.

2005-06 dukra Ona pradėjo reikšti savo teises į namą ir reikalauti namo gyventojų iškeldinimo.

Vitalija-Ona teigia, kad tik 2005-06 sužinojo, jog yra sudariusi namo dovanojimo sutartį. Ji teigia, kad:

dovanojimo sutartis buvo sudaryta per klaidą ir apgaulę;

dukra Ona ją apgavo pakišdama dovanojimo sutartį vietoj paveldėjimą patvirtinančių dokumentų;

sutartį ji pasirašė tik todėl, kad yra senyvo amžiaus ir silpnos sveikatos, be to, pasitikėjo dukra.


Kadangi dovanojimo sutartis yra realinė, ji įsigalioja nuo turto perdavimo momento. Iš sąlygos galima manyti, kad gyvenamojo namo priėmimas–perdavimas nebuvo įvykęs, vadinasi dukra Ona neturi pilnos nuosavybės teisės į turtą, ji negali reikalauti namo gyventojų iškeldinimo.

Jei priimtume situaciją, kad namo priėmimas–perdavimas įvyko per klaidą ir apgaulę arba kažkokią būdu dukra Ona apgavo Vitaliją-Oną, galėtume toliau nagrinėti bylą.

Remiantis LR Notariato įstatymo 30 str. notarai privalo išaiškinti atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir pasekmes asmenims, kurie nori juos atlikti. Jei sandoris sudėtingas, gali būti rašomas sandorio sudarymo (derybų) protokolas, kurį pasirašo sandorio dalyviai ir notaras.

Notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kuriam pavesta užtikrinti, kad civilinių teisinių santykių srityje nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Prieš patvirtindamas sandorį notaras privalo nustatyti sandorį sudarančių asmenų tapatybę, patikrinti jų parašų tikrumą, išsiaiškinti šalių tikrąją valią, paaiškinti sudaromo sandorio pasekmes. Notaras neturi teisės tvirtinti sandorių, kurie pažeidžia
viešąją tvarką, prieštarauja imperatyvioms teisės normoms, teisingumo, sąžiningumo, protingumo principams, neatitinka geros moralės reikalavimų. Notaras turi įsitikinti šalių veiksnumu, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.

Šiuo atveju, jeigu buvo laikomasi notarinės dovanojimo sutarties formos, prieš sutarties pasirašymą, notaras turėjo įsitikinti šalių veiksnumą, taip pat ar jie sudaro sandorį laisva valia.
vertę pinigais. Be to, dukra Ona turi atlyginti Vitalijai-Onai visas turėtas išlaidas.

Vitalija-Ona turi teisę reikalauti atlyginti jai padarytą neturinę žalą.

2002-05-14 dovanojimo sutartis gali būti pripažinta negaliojančia pagal vieną iš šių pagrindų:

CK 1.89 str. Savo veiksmų reikšmės negalėjusio suprasti fizinio asmens sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu;

CK 1.90 str. Dėl suklydimo sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu;

CK 1.91 str. Dėl apgaulės <...> sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu;

Pvz., ieškovė Birutė Savickienė nurodė, kad slaugė ir prižiūrėjo savo sergančią seserį Vandą Bušmaitę iki mirties. Dėl ligos Vanda Bušmaitė buvo neįgali, o jos globėjo pareigas buvo prisiėmusi sesuo Birutė Savickienė.


Ieškovės manymu, šiais veiksmais Vanda Bušmaitė išreiškė valią dovanoti minėtą turinį už jos priežiūrą, slaugą ir palaidojimą.

Ieškovė teismo prašė pripažinti Vandos Bušmaitės 2003 m. spalio 20 d. sušnūtā ir šios pasirašytą tekstą, kuriuo paliko butą Klaipėdoje, Laukininkų g. 45-41, ir 5,79 ha žemę Skuodo rajone, Daujotų kaime, galiojančia dovanojimo sutartimi ir ją patvirtinti.

Ar galioja ši dovanojimo sutartis?

6.466 str. Sandoriai, kurie nelaikomi dovanojimu:

1. Sutartis, pagal kurią dovana pereina apdovanotajam nuosavybės teise po dovanotojo mirties, negalioja. Šiems santykiams
taikomos paveldėjimo teisinius santykius reglamentuojančios normos.

2. Besąlyginis asmens atsisakymas palikimo ar dar neįgyto nuosavybės teise turto, ar turintės teisės nelaimomas dovanojimu.


Taigi dovanojimo sutarties esminis skirtumas nuo testamento yra tas, kad dovanojama esant gyvam, o paveldėjimas visada atsiranda po mirties. Taigi dovanoti po mirties negalima, nes yra pažeidžiamas CK 6.466 str.

6.469 str 2 d. nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartis, taip pat dovanojimo sutartis, kurios suma didesnė kaip penkiasdešimt tūkstančių litų, turi būti notarinės formos. Notarinės formos reikalavimas šiuo atveju yra imperatyvi įstatymo norma, pagal CK 1.80 str. nustato, kad sandoris negalioja, kai pažeidžiamos imperatyvios įstatymo normos.

Ar galėjo V.Bušmaitė sudaryti turto dovanojimo sutartį?


6.470 str. Galėjimas dovanoti ir galėjimas priimti dovanas:
1. Dovanojomas negali būti neveiksnus asmuo. Neveiksnaus asmens globėjai draudžiama dovanoti neveiksnaus asmens turta jį pastarojo vardu, išskyrus simbolines dovanas, kurių vertė neviršija vieno minimalaus gyvenimo lygio dydžio sumos.

Įvertinę visus byloje surinktus įrodymus, nustatoma, kad 2003 m. spalio 20 d. pareiškėjos Birutės Savickienės ranka surašytas dovanojimas, kurio Vanda Bušmaitė padovanojo visą savo turta pareiškėjai, įpareigodama pastarają pasirūpinti jos laidotuvėmis, neatitinka dovanojimo sutarčiai keliauj įtaka reikalavimų (CK 6.469 str., 6.470 str.).

Pvz. Civilinė byla Nr. 3K-3-504/2008:

Ieškovė ir atsakovė yra senelė ir vaikaitė. Ieškovė 2003 m. gegužės 21 d. dovanojimo sutartimi padovanojo atsakovėi žemės sklypą ir jamę esantį gyvenamąjį namą Alytaus rajone.

Ieškovė nurodė, kad, sudarydama dovanojimo sutartį, ji esmingai suklydo – pasirašydama šią sutartį, buvo įsitikinusi, kad ginčo turtą palieka vaikaitė testamentu ir kad šis turtas pereis tik po ieškovės mirties; tai patvirtina ir aplinkybės, kad ieškovė po sutarties sudarymo liko gyventi dovanotame name, rūpinosi jo priežiūra, mokėjo mokesčius; be to, joks protingas asmuo nedovanotų senatvėje vienintelio savo gyvenamojo būsto.

Ieškovė taip pat nurodė, kad ji dėl amžiaus ir silpnos sveikatos norėjo sutvarkyti paveldėjimo reikalas, tikėjosi, kad atsakovė ją prižiūrės ir slaugys, padės buityje, ir už tai ieškovė palikis jai savo turtą. Ieškovės teigimu, jos suklydimui turėjo įtakos senyvas amžius, išsilavinimo stoka, taip pat susiklosčiusios aplinkybės, nes prieš ginčo santykio sudarytą ji savaitę gulėjo ligoninėje, o išrašymo dieną buvo skubiai nuvežta pas notarą.

Dėl to, kad ieškovė, sudarydama dovanojimo sutartį, suklydo dėl santorio esmės, ši sutartis turi būti pripažinta negaliojančia pagal ČK 1.90 str. 1 dalį ir taikyta restitucija (ČK 1.80 str. 2 d.). Be to, ieškovės teigimu, ginčijama dovanojimo sutartis pripažintina
negaliojančia ir pagal CK 6.472 str., nes apdovanotoji atliko prieš
dovanotoją veiksmus, kurie yra neabejotinai griežtai smerktini geros
moralės požiūriu: po nurodytos sutarties sudarymo vaikaitė ėmė
šiurkščiai elgtis su ieškove, namuose buvo nuolat girtaujama,
rinkdavosi abejoninos reputacijos asmenys; ne vaikaitė, o seniūnijos
darbuotojai teikė ieškovei visokeriopą priežiūrą.

Situacijos analizė.

Byloje nėra jokių duomenų, kad ji sirgo ligomis, dėl kurių
galėjo nesuprasti savo veiksmų. Nors ieškovė yra senyvo amžiaus
(g. 1926 m.), tačiau baigusi 4 klasės, skaito ir rašo, žiūri politines
laidas, skaito laikraščius, noriai diskutuoja su žmonėmis apie
politiką; liudytojai patvirtino, kad ieškovė logiškai mažiausia
yra labai apdairi, gudri ir protinga, noriai diskutuoja su žmonėmis
apie politiką; liudytojai patvirtino, kad ieškovė logiškai mažiausia;

Situacijos analizė.

Byloje nėra jokių duomenų, kad ji sirgo ligomis, dėl kurių
galėjo nesuprasti savo veiksmų. Nors ieškovė yra senyvo amžiaus
(g. 1926 m.), tačiau baigusi 4 klasės, skaito ir rašo, žiūri politines
laidas, skaito laikraščius, noriai diskutuoja su žmonėmis apie
politiką; liudytojai patvirtino, kad ieškovė logiškai mažiausia
yra labai apdairi, gudri ir protinga, noriai diskutuoja su žmonėmis
apie politiką; liudytojai patvirtino, kad ieškovė logiškai mažiausia;

Ginčijamą sutartį tvirtinti notarė paaiškino, kad ieškove néra norėjo
sudaryti būtent dovanojimo sutartį, o ne testamentą; jai buvo
išaiškinta dėl dovanojimo sutarties ir testamento skirtumo; tai
nuodyta ir dovanojimo sutarties 11 punkte; be to, notarė siūlė
sudaryti ieškovei kitokį sandorį, pvz., išlaikymo iki gyvos galvos,

Ginčijamą sutartį tvirtinti notarė paaiškino, kad ieškove néra norėjo
sudaryti būtent dovanojimo sutartį, o ne testamentą; jai buvo
išaiškinta dėl dovanojimo sutarties ir testamento skirtumo; tai
nuodyta ir dovanojimo sutarties 11 punkte; be to, notarė siūlė
sudaryti ieškovei kitokį sandorį, pvz., išlaikymo iki gyvos galvos,

Be to, faktą, kad ieškovė žinojo, jog sudarė dovanojimo sutartį,
patviritė ir šalių elgesys po ginčo sandorio: atsakovė jai padovanotą
namą pradėjo remontuoti, įvedė vandentiekį, pastatė lauko pavėsinę,
apdraudė namą, mokėjo kitus mokesčius, gamino valgį ieškovei ir
kartu gyvenusiam neigiam dėdei; socialiniai darbuotojai ieškovę pradėjo prižiūrėti tik tada, kai atsakovė dėl kilusių nesutarimų išsikėlė gyventi kitur. Atsakovės elgesys tvarkant ginčo turtą kaip savo patvirtina, kad buvo sudaryta dovanojimo sutartis.

Teismas padarė išvadą, kad ieškovę, sudarydama ginčijamą dovanojimo sutartį, nesuklydo, o tik vėliau, atsiradus nesutarimų, kuriuos sukėlė artimieji giminiai, sumanė susigražinti padovanotą daiktą. Tai, suklydo asmuo ar ne, turi būti nustatoma pagal sandorio sudarymo metu buvusią faktinę situaciją, o ne pagal tą, kuri susiklostė praėjus tam tikram laikui po sandorio sudarymo.

Pagal CK 6.472 str. 1 d. dovanotojas gali kreiptis į teismą dėl dovanojimo panaikinimo, kai, atsižvelgiant į dovanos pobūdį, dovanojimo sutarties šalių asmenines savybes ir jų tarpusavio santykius, apdovanotasis atlieka prieš dovanotoją tokius veiksmus, kurie yra neabejotinai griežtai smerktini geros moralės požiūriu. Reikalauti panaikinti dovanojimą nurodytu pagrindu dovanotojas gali per vienerių metų ieškinio senaties terminą, skaičiuojamą nuo tos dienos, kurią jis sužinojo arba turėjo sužinoti apie tokio pagrindo atsiradimą (CK 6.472 str. 4 d.). Teismas konstatavo, kad ieškovė neirodė aplinkybių, kurios būtų pagrindas taikyti CK 6.472 straipsnį.
6. NEKILNOJAMOJO DAIKTO MAINŲ SUTARTIS

Mainų sutartis tai pati pirmoji istoriškai žmonijai žinoma sutartis. Mainų sutartimi kiekviena iš šalių įsipareigoja perduoti turtą antrajai šaliai nuosavybën arba patikėjimo teise.

CK 6.432 str. mainų sutartį apibrėžia taip: pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą.

Mainų sutarties tikslas yra perduoti antrajai šaliai turtą nuosavybën. Savo teisine prigimtimi mainų sutartis yra labai panaši į pirkimo–pardavimo sutartį. CK nustatyt, kad mainų sutarčiai taikomos pirkimo–pardavimo sutartis reglamentuojančios normos, jeigu tai neprieštarauja mainų sutarties prigimčiai.

Mainų sutartis nuo pirkimo–pardavimo sutarties skiriasi šiais požymiais:
- Mainų sutartyje viena šalis gauna ne piniginį ekvivalentą, o kitą daiktą.
- Pagal pirkimo–pardavimo sutartį viena šalis yra pirkėjas, o kita – pardavėjas, tuo tarpu pagal mainų sutartį abi šalys tuo pat metu yra ir pirkėjas, ir pardavėjas. Mainų atveju kiekvienas iš mainų sutarties dalyvių laikomas jo duodamo turto pardavėju ir jo gaunamo turto pirkėju.

Mainų sutartis yra atlygintina, konsensualinė, dvišalė.

remiantis CK 6.306 str. dalyku gali būti daiktai ir kitas turtas, įskaitant ir turtines teises.

**Sutarties forma.** Atsižvelgiant į tai, kad sutarčiai taikomos pirkimo–pardavimo sutarties taisyklės, reikalavimai taikomi ir pirkimo–pardavimo sutarties formai. Pz., jei keičiami nekilnojamieji daiktai, tai sutarties forma tokia pat, kaip nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutarties, t. y. notarinė.

**Sutarties šalys.** Gali būti bet kokie civilinės teisės subjektai – juridiniai arba fiziniai asmenys. Žinoma, reikia atsižvelgti į bendrąsias asmenų teisnumą ir veiksnumą reglamentuojančias teisės normas. Pz., asmenys iki 14 metų amžiaus galės mainyti tokius daiktus, kurie atitiks smulkių sandorių sampratą. Viešieji juridiniai asmenys gali mainyti daiktus remdamiesi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymu.

**Sutarties turinys.** Mainų sutarties šalių teisės ir pareigos yra tokios pačios kaip ir pirkėjo bei pardavėjo teisės ir pareigos, tačiau pagal mainų sutartį abi šalys yra ir pirkėjas, ir pardavėjas tuo pat metu. Prievolę abi šalys turi įvykdyti kartu, t. y. perduoti daiktus (CK 6.434 str.).


Turto vertės skirtumas mainų atveju gali būti atlyginamas pinigais. Jei vienos šalies mainomas turtas yra mažesnės vertės,

Tačiau reikia nepamiršti, kad LR valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymas nusako, kad galima mainyti, jei skirtumas tarp mainomo turto vertės yra ne didesnis kaip 10 procentų.

Kartais turi reikšmės ne tik materialinė daikto vertė, bet ir jo biografija. Mainų sutartims neteikiama pirmenybė į dalį bendrojo nuosavybėje, nes mainų objektas – individualiai požymiais apibrėžtas daiktas. CK nustato, kad, parduodant bendrosios nuosavybės turtą, kiti bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyviai turi pirmenybės teisę pirkti parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus tuos atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytinių. Ši pirmenybės teisė taikoma tik pirkimo–pardavimo sutartims, o mainų sutartims nėra taikoma.

Kokybė, kiekis, asortimentas, komplektiškumas, įvykdymo terminai, atsitiktinio žuvimo ir sugedimo rizikos perėjimas, informavimas apie trečiųjų asmenų teises į mainomą daiktą ir kiti reikalavimai yra tie patys kaip ir pirkimo–pardavimo sutartyje.

Pvz. Civilinės bylos Nr. 3K-3-70/2010:

Ieškovas prašė pripažinti sudaryta šalių turto mainų sutartį, kuria atsakovas perdavė ieškovui nuosavybėn: 24 558 Lt vertės garažą, 16 003 Lt vertės katilinę, 12 509 Lt vertės dirbtuvę ir 36 830 Lt vertės garažą, o ieškovas perdavė atsakovui 80 000 Lt vertės butą, ir 22 000 Lt sumą, įformintą paskolos sutartimi (rašteliu), ir sumokėjo 13 145 Lt už buto komunalines paslaugas.
Ieškovas nurodė, kad 2000 m. šalys susitarė apsikeisti nekilnojamuoju turtu.

Atsakovas apsigyvuno nurodytame bute, padarė jame remontą, o ieškovas remontavo gautus statinius, pastatė naujus. Atsakovas žinojo apie atliekamas rekonstrukcijas ir tam neprieštaravo. Ieškovas į ginčo pastatus investavo 192 000 Lt. Ginčo pastatai yra ieškovui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype. Ieškovas, norėdamas įregistruoti mainų sutartį, iš VĮ Registrų centro gavo pažymą, tačiau atsakovas, matydamas, kad ginčo pastatai yra pagerinti, atsisakė įregistruoti sutartį.

**Situacijos analizė.**

Ginčas byloje kilo dėl šalių skirtingai aiškinamos jų žodinės sutarties turinio ir padarinių; kad ieškovas teigė, jog su atsakovu 2000 m. susitarė dėl jiems atitinkamai priklausančio nekilnojamojo turto mainų, o atsakovas teigė, kad leido ieškovui neatlygintinai naudotis ūkiniais pastatais panaudos teise tol, kol jie atsakovui buvo nereikalingi, tačiau jokio susitarimo dėl turto mainų nebuvo, atsakovui nebuvo perduotas ieškovo butas ir ieškovas taip pat tuo butu nesinaudojo.

Ieškovas teigė atlikęs remonto darbus esamuose statiniuose, pastatęs naujus priestatus, kuriems nustatytą tvarką nebuvo įdėti statybos leidimai ir jie nebuvo įregistruoti. Teismas ieškovo veiksmus sprendžiant nuosavybės teisės atkūrimo Klausimus į žemės po pastatais, taip pat investuojant lėšas į statinių pagerinimą ir naujų statinių statybą vertino kaip visiškai neatsakingus ir nepateisinamus protingo žmogaus veiksmus, kurie atliekami neturint jokių teisinių pagrindų, patvirtinančio nuosavybės teises į statinius, jokio šalių valių atsparinčio susitarimo dėl mainų.

Nustatyta, kad atsakovas naudojosi ieškovo butu; padarė išvadą, kad 2000 m. bylos šalys pasiekė tokį susitarimą, pagal kurį realiai naudojosi viena kitos nekilnojamuoju turtu ir toks apsikeitimas šalis tuo momentu tenkino.

Jog šalys tam tikru momento realiai naudojosi viena kitos nekilnojamuoju turtu, nėra pakankama išvada, kad šalys sudarė
būtent mainų sutartį ir ją visiškai įvykdė, nes toks naudojimasis patalpomis galimas ir pagal kitokios rūšies sutartis ar susitarimus, todėl vertintina šalių valia dėl toko apsikeitimo, atitinkamai kvalifikuojant teisinius santykius. Teismas nurodė, kad šalyse nesudarė sutarties pagal Lietuvos CK 6.432 str. reikalavimus. Šalims nesudarius notarinės formos sutarties, formos reikalavimų nesilaikymas sandorį daro imperatyviai negaliojantį, todėl ieškovas šiuo atveju privalo įrodyti aplinkybes, kad jis visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka (CK 1.93 str. 4 d.).


Mainų sutartyje numatyta, jog mainomų daiktų kaina skiriasi, tai šalis, kuri privalo perduoti mažesnės kainos daiktą nei kitos šalies perduodamo daikto kaina, neprivalo kitai šaliai mokëti kainų skirstumo, jeigu ko kita nenustato sutartis (CK 6.433 str.). 2000 m. birželio 1 d., t. y. tą pačią dieną, kurią ieškovas ieškinyje nurodė, ieškovui perduodavo mažesnės kainos daikto kainą, neprivalo kitai šaliai mokëti kainų skirstumo, jeigu ko kita nenustato sutartis (CK 6.433 str.).

2000 m. birželio 1 d., t. y. tą pačią dieną, kurią ieškovas ieškinyje nurodė, ieškovui perduodavo mažesnės kainos daikto kainą, neprivalo kitai šaliai mokëti kainų skirstumo, jeigu ko kita nenustato sutartis (CK 6.433 str.). Tačiau šio raštelio turinys prieštarauja ieškovo nurodytai pinigų perduovimo esmei, nes, pagal ieškovo paaiškinimus, jis turėjo atsakovui kompensuoti skirstumą tarp mainomo turto vertės, nes atsakovo turto vertė buvo didesnė nei ieškovo, t. y. perduoti pinigus nuosavybėn, o ne juos skolinti. Aplinkybė, kad skolos raštelio buvo realiai įforminti būtent paskolos, o ne kompensacijos mokėjimo santykiai, pagrindžia aplinkybės, jog daliai skolinamos sumos buvo nuosavyta pinigų panaudojimo paskirtis.

Teismas nustatė, kad atsakovui priklausantis turtas buvo bendroji jungtinė atsakovo ir jo sutuoktinės nuosavybė. Bendraja jungtine nuosavybė priklausanti turto mainams buvo būtinas atsakovo sutuoktinės sutikimas, kurio atsakovo sutuoktinė nedavė (CK 3.92 str. 4 d.). Pažymėtina, kad vien ši aplinkybė nesudaro galimybės teismui pripažinti sandorį galiojančiu pagal CK 1.93 str. 4 d., nes jis prieštarautų kitoms imperatyviosioms įstatymo normoms.

Pvz. Civilinė byla Nr. 2-1380-553/2011:

Nurodoma, kad 2006 m. laikraštyje „Alio reklama“ buvo išspausdintas skelbimas, kad reikalinga pensininkė prižiūrėti gyvenamąjį namą Palangoje už suteiktą gyvenamąjį plotą. Kadangi ieškovės gyvenamosios sąlygos buvo blogos, t. y. ji gyveno dviejų kambarių 50,38 kv.m.ekte su savo buvusiu girtuoklaujančiu vyru, su atsakovu sudarė žodinę sutartį, pagal kurią susitarė, kad jis suteiks ieškovei nuolatinę gyvenamąją vietą jam priklausančiame name Palangoje.

A. N. pradėjo daryti spaudimą, kad jam reikalingos garantijos, kad ieškovė negriš į jai priklausantį turtą, todėl pareikalavo sudaryti nekilnojamąjį turto mainų sutartį. Iš pradžių ieškove nepro logių sutikti, tačiau nenorėdama grižti gyventi su buvusiu vyru ji sutiko sudaryti su atsakovu laikiną, kaip papildomą prie sudarytos žodinės sutarties dėl gyvenamosios vietos ieškovei suteikimo, mainų sutartį. Tvirtinama, kad atsakovas, žadėdamas suteikti ieškovei gyvenamąjį plotą Palangoje, faktiškai jo sudaryti neketino, o siekė sudaryti visiškai kitą sandorį – išmainyti jam priklausantį visiškai nevertingą mainomų daiktų prasme žemės ūkio paskirties sklypą, kurio vertė tik 20 500Lt, į ieškovei priklausančią ½ buto, esančio Vilniuje, kurio vertė ginčijamo sandorio sudarymo metu pagal VĮ „Registru centras“ vertinimą buvo 102 500Lt, t. y. daugiau nei 5 kartus didesnė, nei atsakovui priklausantis turtas.

Ieškovė D. A. A. prašo:
(1) pripažinti negaliojančia 2006-12-08 mainų sutartį, patvirtintą Kauno m. 10-ojo biuro notarės O. M. notarinio registro Nr. 3964 dėl ½ dalies 2-jų kambarių 50,38 kv. buto, unikalus Nr. (duomenys neskelbtin), sudarytą tarp D.A. A. ir A. N. negaliojančia kaip sudarytą apgaulės būdu bei taikyti dvišalę restituciją;
(2) pripažinti negaliojančia A. N. ir A. A. 2008-01-11 sudarytą mainų sutartį, patvirtintą Vilniaus miesto 36-ojo biuro notarės J. D. notarinio registro Nr. 437, kaip sudarytą neteisėto akto pagrindu bei taikyti dvišalę restituciją;
(3) priteisti iš A. N. 11 017,44 Lė turinę žalą ir 50 000 Lė neturinę žalą, iš viso 61 017,44 Lė, teismo išlaidas, taip pat 0,05 proc. palūkanų, skaičiuojant nuo ginčijamo sandorio sudarymo dienos iki visiško teismo sprendimo įvykdymo dienos.

Situacijos analizė.
Dėl apgaulės ar ekonominio spaudimo sudarytas sandoris gali būti teismo tvarka pripažintas negaliojančiu pagal nukentėjusiojo ieškinį (CK 1.91 str.). Pagal šią teisės normą apgaulė – tai sandorį sudarančio asmens tyčinis suklaudinimas dėl esminių sandorio aplinkybių. Suklaudinimas gali būti išreikšiamas aktyviais veiksmais, sandorio svarbių aplinkybių nuslėpimu, sąmoningai siekiant

Apsimestinis sandoris negalioja dėl esminio sandorio elemento – šalių valios ydingumo. Apsimestinis sandoris (CK 1.87
str.) sudaromas neketinant pasiekti iš jo išplaukiančių teisinių padarinių – juo dengiamas kitas sandoris, kurio teisinių padarinių šalys kaip tik siekia.

Civilinio kodekso 1.87, 1.90 bei 1.91 str. numatyti teisiniai pagrindai nėra suderinami, tačiau ieškovei turint pareigą nurodyti tik faktinį ieškinio pagrindą ir įstatymui neribojant ieškovės teisės ieškinio dalyką grįsti ne vienu, bet keliais skirtingais pagrindais, teismas kiekvieną iš nurodytų pagrindų tirs bei vertins pateiktų įrodymų kontekste.

Civilinio kodekso 1.2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas vienas iš svarbiausių civiliniuose santykiuose galiojančių principų – sutarties laisvės principas. Šis principas, detalizuotas Civilinio kodekso 6.156 straipsnyje, suteikia teisę civilinių teisinių santykiių subjektams laisvai spręsti, sudaryti jiems konkrečią sutartį ar jos nesudaryti, taip pat pasirinkti, su kuo tą sutartį sudaryti, be to, savarankiškai spręsti dėl sutarties turinio bei formos, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas ar jos turinį nustato imperatyviosios įstatymo normos arba tam tikrų sąlygų reikalauja viešoji tvarka, teisės principai, gera moralė.

Iš situacijos matyti, kad ieškovė turėjo aiškų tikslą pareisti gyvenimo sąlygas (vietą) ir ieškojo būdų, kaip tai įgyvendinti, atsižvelgiant į apsunkinimus, susijusius su bendrasavininko teisėmis. Kartu šios aplinkybės patvirtina, kad ginčo šalys bendravo pakankamai ilgą laiką, todėl vertintina, kad ieškovė turėjo galimybę objektyviai įvertinti savo tikruosius norus ir išsiaiškinti, kokiomis priemonėmis galima juos pasiekti.

Civilinio kodekso 6.432 str., reglamentuojantis mainų sutarties sampratą, nustato, kad mainų sutartimi viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą už kitą daiktą. Jeigu ko kito nenumato mainų sutartis, preziumuoja, kad daiktų kaina yra vienoda ir jais keičiamasi be jokii priemokų (CK 6.433 str. 1 d.). Mainų sutartis turi aiškius skiriamuosius bruožus, nereikalaujančius iš potencialųjų sutarties šalių išskirtinių teisinių
žinių ar ypatingo atidumo, sprendžiant apie susiformavusios valios išraišką.

Byloje esant įrodymams, jog ieškovė D. A. A. iki ginčijamo sandorio buvo užsisakiusi pažymą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre, kuri jai buvo išduota 2006-11-28, teismas sprendžia, kad ieškovė sąmoningai iš anksto ruošesi ginčijamo sandorio sudarymui. Kaip matyti iš I ginčo sutarties teksto, joje aiškiai nurodyta, kad A. N. jam nuosavybės teisėmis priklausantį ir aiškiai identifikuotą nekilnojamojį daiktą maino į D. A. A. nuosavybės teisėmis priklausantį aiškiai identifikuotą nekilnojamojį daiktą, nurodant, kad mainai vykdomi be priemokos, o šalių prievalė perduoti sutarties 1 punkte nurodytus daiktus laikomą įvykdytu, pasirašius ir patvirtinus šią sutartį.

Bylos nagrinėjimo metu notarė O. M. patvirtino, kad ginčo šalims sutarties turinys buvo gerai žinomas, nes notarė pati asmeniškai iki šalims pasirašant sutartį ją perskaitė balso ir nesulaukė jokių klausimų ar pastabų. Analizuojamos ginčo sutarties turinys nesukelia jokių abejonių dėl jos šalies valios išraiškos, nes šalės valia išreikšta aiškiai, detaliai, suteikiant kiekvienai sutarties sąlygai aiškų reikšmę, kuri turi būti adekvačiai suprantama kiekvieno sąžiningo ir atidaus asmenis analogiškomis sąlygomis.

Pažymėtina, jog ieškovė D. A. A. patvirtino, kad ji turi aukštąjį ekonominį išsilavinimą ir atsakingo darbo banke patirtį, todėl nėra jokie pagrindos abejotis, kad ji nesuprato pasirašomos sutarties esmės ir teisinių pasekmių. Vertintina ir tai, kad ieškovė sudarytą ginčo sandorį įregistravo įstatymų nustatyta tvarka, tokiu būdu dar kartą
patvirtindama savo valių dėl daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus apsikeitimo.

Ieškovės teiginys, kad mainų sutartis bus sudaryta tik laikiniai, taip pat nepagrįstas byloje esančiais įrodymais, nes visų pirma iš ginčo sutarties teksto jokių būdu negalima daryti tokių išvardų, jų negalima daryti ir įvertinant paties mainų sandorio esmę, kuri yra visiškai aiški ir adekvačiam atitinkamų pasekmių suvokimui nėra reikalingos jokios išskirtinės žinios. Šiuo aspektu ypač svarbi aplinkybė, kad ieškovė atitiko protingo asmens kriterijus, nes ji išsilavinusi, turinti profesinės ir gyvenimiškos patirties, todėl neįtikinama atrodo ieškovės nurodytas aplinkybės, kad ji tikėjosi atsimainyti turtą po to, kai viskas grįš į „pradinę padėtį“. Ieškovės nuoroda apie grįžimą į „pradinę padėtį“, leidžia teismui abejoti, ar ieškovės teiginiai apie susitarimą jai gyventi atsakovų nove Palangoje iki gyvos galvos turi kokį nors objektyvų pagrindą. Ieškovės pozicija ieškinio pareiškime yra išskirtinai nenuosekli, todėl sudėtinga įvertinti, kuri ieškovės valia yra tikroji, nes teigdama, kad sutartį pasirašė spaudimo ir apgaulės būdu (apgaulė esą pasireiškė ir tuo, kad buvo pažadas atsikeisti turtą), kartu nurodo, kad sutiko sutartį pasirašyti, nes gyventi savo bute nebegalėjo ir buvo gyvybiškai suinteresuota pakeisti gyvenamąją vietą dėl buvusio sutuoktinio sudėtingo charakterio, ydų ir nepakenčiamų gyvenimo sąlygų. Ieškovė nurodė, kad mainų sutartį sudarė tik kaip papildomą sutartį prie žodžiu sudarytos sutarties, kuriaatsakovas įsipareigojo jai suiteikti gyvenamąją vietą. Tačiau teismo toks ieškovės argumentas neįtikina, logiškai nepaaiškinama, kodėl ji sutiko pasirašyti papildomą pavadiną mainų sutartį, nors pagrindinė (dėl apgyvendinimo Palangoje) nebuvo įforminta ir apie jokius įsipareigojimus nebuvo užsiminta I ginčo sutartyje.

Ieškovės teiginys, kad mainų sutartimi buvo pažeistos mainomų turto dalių lygiavertiškumo principas ir kad jį neturėjo siekio dirbti žemę, nesudaro pagrindo pripažinti sandorį negaliojančiu. Visų pirma, šalyje laisva valia susitarė dėl mainomo turto verčių atitikimo. Antra, VĮ „Registru centras“ duomenimis ½ dalies ginčo buto vertė
siekė 69500 Lt, o žemės sklypo 20 500 Lt (b.b. 1 t., b. l. 124-126), nepriklausomų vertintojų ½ buto dalį įvertinti 102 500 Lt, o žemės sklypas – nuo 60960 Lt iki 71120 Lt (b. l. 43 ir 172). Be to, dar būtina atsižvelgti, kad ieškovės galimybės parduoti už rinkai artimą kainą turimą ½ dalį buto buvo akivaizdžiai apsunkintos, bet išlaikymas reikalavo pastovių išlaidų, o iš nuomojamos žemės ūkio paskirties žemės buvo reali galimybė gauti stabilias pajamas.

Ieškovės reikalavimai priteisti neturtinės ir turtinės žalos atlyginimą nepagrįsti ir neįrodyti: ieškovė, teigdama, kad dėl atsakovo A. N. neteisėtų veiksmų patyrė 3500 Lt nuostolį dėl prarastų daiktų ir 7517,44 Lt išlaidas buto nuomai ir komunaliniams mokesčiams, neįrodydavo, kad ieškovė būtų turėjusi konkrečius atitinkamos vertės daiktus, kuriuos atsakovas būtų pasiavęs ar sunaikinus, ir kad D. A. A. dėl atsakovo kaltės patyrė išlaidas buto nuomai ir komunaliniams mokesčiams. Neturtinės žalos atlyginimas galimas taip pat tik konstatavus teisės pažeidimo sudėtį – pagrindą atsirasti prievolei atlyginti žalą. Tokiu būdu būtina nustatyti žalą padariusio asmens neteisėtus veiksmus, žalą, priežastinį ryšį tarp neteisėtų žalą padariusio asmens veiksmų ir žalos padariusio asmens kaltės. Nesant bent vienos iš šių sąlygų, civilinė atsakomybė neatsiranda. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus motyvus, konstatuoja, kad ieškovė neįrodė atsakovo atsakomybei atsirasti būtinų sąlygų, todėl netenkintinas ir ieškovės reikalavimas priteisti iš atsakovo 50 000 Lt neturtinės žalos atlyginimo.
7. NUOMOS SUTARTIS

Turto nuomos rūšys

Sutartys, pagal kurias daiktai perduodami laikinai pasinaudoti (ne nuosavybėn):
1. Nuomos sutartis.
2. Gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis.
3. Panaudos sutartis.

Užsienio šalyse skiriamos dvi nuomos sutarčių rūšys:
• nuomos sutartys,
• aredos sutartys.
Vokietijoje asmeniniams poreikiams tenkinti daiktas nuomojamas; komerciniams tikslams – arenduojamas. Prancūzijoje – kilnojamieji daiktai nuomojami, nekilnojamieji daiktai – arenduojami. LR CK tokio nuomos sutarčių skirstymo nėra. LR CK yra nuoma (bendrieji nuostatai) ir išskiriamos nuomos rūšys:
• vartojimo nuoma;
• transporto priemonių nuoma;
• pastatų, statinių ar įrenginių nuoma;
• įmonės nuoma;
• žemės nuoma;
• lizingas (finansinė nuoma);
• gyvenamosios patalpos nuoma.

Pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokestį. CK 6.477 str.

Nuomos sutartis – konsensualinė (sutartis, kuri laikoma sudaryta nuo to momento, kai šalys susitaria dėl esminių sąlygų ir nustatyta forma išreiškia savo suderintą valią); atlygintinė (nuomininkas už
nuomojamą daiktą privalo mokėti nuompinigius); *dvišalė* (kiekviena iš šalių turi teises ir pareigas). Nuomos sutartis seka paskui daiktą, t. y. turi tam tikrų daiktinės teisės bruožų. Išnuomoto turto nuosavybės teisių perėjus iš nuomotojo kitam asmeniui, nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui. Nuomos sutartis lieka galioti ir turtui perėjus iš vienos valstybinės organizacijos (nuomotojo) kitai.

**Nuomos sutarties dalykas** gali būti bet kokie nesunaudojami daiktai. Nuomos sutartimi yra nuomojamas daiktas, o ne turtas. Kaip žinio, turto sąvoka yra daug platesnė už daikto sąvoką – į ją įeina daiktai ir turtinės teisės (pvz., asmens teisė į žalos atlyginimą, asmens teisė į išlaikymą ir t.t.). Ši nuostata svarbi teisinėms santykių kvalifikavimui atskiriant nuomos, atlygintinių paslaugų tiekimo, rangos santykius.

Įstatymas gali riboti ar drausti kai kurių daiktų nuomos teisę. Toks ribojimas priklauso nuo daiktų teisinio režimo (išimti iš apyvartos ar ribotai esantys apyvartoje daiktai, pvz., ginklai gali būti nuomojami tik asmenims, turintiems teisę juos turėti, transporto priemonės – tik asmenims, turintiems vairuotojo pažymėjimą ir pan.). Nuomos sutartyje turi būti nurodyti išnuomojamo daikto požymiai tam, kad nuomotojas galėtų nustatyti, kokį daiktą išsinuomoja ir kokį daiktą reikės perduoti nuomininkui, pasibaigus nuomos sutarčiai. Jei sutartyje daikto požymiai nenurodyti ir jų negalima nustatyti, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta.

turtą, pvz., LR nutarimas „Dėl valstybės ilgalaikio materialinio turto nuomos“. Valstybei ir savivaldybėms priklausančių statinių, patalpų nuoma vykdoma tik konkurso tvarka.


Nepriklausomai nuo to, ar nuomos sutartis registruota, ar ne, nuomotojas, parduodamas arba kitaip perduodamas nuomojamą daiktą, arba jį išeidamas, arba kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, privalo pranešti daikto pirkėjui ar kitokios sutarties šaliai apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie daikto pardavimą arba kitokį
perleidimą, arba teisės į jį suvaržymą (CK 6.495 str.). Ši teisės norma yra imperatyvi ir šalis savo susitarimu negali jos pakeisti.

**Sutarties turinys.**


**Nuomotojo teisės ir pareigos.** Nuomotojas privalo:

- *Pateikti nuomininkui daiktą*, sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės. Nuomotojas neatsako už tuos daikto trūkumus, kuriuos jis aptarė sudarant sutartį, t. y. trūkumai turi būti aptartı; nuomotojas atsako už trūkumus, apie kuriuos žinojo ir kurių neaptarė, bei už trūkumus, kurie atsirado vykdant sutartį. Nuomojamo daikto kokybei pagal nuomos sutartį keliami reikalavimai:
  - daiktas turi būti tinkamas naudoti pagal paskirtį, su visais priklausiniais;
  - daikto atsitiktinio žuvimo, sužalojimo rizika tenka jo savininkui;
  - daiktas turi būti perduotas nustatytu terminu ir nustatytoje vietoje (nuomininkas gali reikalauti atlyginti uždelsimu patirtus nuostolius arba atsisakyti sutarties);
- *Įspėti apie trečiųjų asmenų teises į daiktą* (įkeitimą, uzufruktą (4.141 str. asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam terminui, kuris negali būti ilgesnis už asmens gyvenimo trukmę, nustatyta teisė naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas, servitutus ir kt.), nes daikto išnuomojimas nepanaikina ir nepakeičia šių asmenų teisių į išnuomojamą daiktą. Kai nuomotojas šios
pareigos nevykdo, nuomininkas turi teisę reikalauti sumažinti nuomos mokestį arba nutraukti nuomos sutartį bei atlyginti nuostolius. Jeigu tretieji asmenys pareiškia reikalavimo teisę į daiktą, nuomotojas privalo įsīsti į procesą ginti nuomininko teises.


• Pasibaigus sutarčiai, nuomotojas privalo priimti daiktą. Jeigu nuomotojas šios pareigos nevykdo, nuomininkas turi teisę reikalauti iš jo visų turto išlaikymo, saugojimo ir kitokių išlaidų.

Nuomininko pareigos:

• Nuomininkas privalo naudotis išsinuomotu turto pagal sutartį ir turto paskirtį (CK 6.489 str. 1 d.). Nors CK 6.489 str. neapibrėžia nuomininko atsakomybės ribų už šios pareigos nevykdymą, tačiau įtvirtintas nuomininko atsakingumo nuomotojui principas suteikia nuomotojui teisę reikalauti naudotis išnuomotu daiktu tinkamai, už šios pareigos nevykdymą reikalauti atlyginti nuostolius arba nutraukti sutartį prieš terminą (CK 6.497 str. 1 d.).
Išsinuomoto turto duodamos pajamos, konkrečiai imant, vaisiai, gyvulių prieauglis ir pan., priklauso nuomininkui, jeigu ko kita nenustato sutartis (CK 6.488 str.).

- Jeigu nuomininkas *pablogina išsinuomotą turtą, jis privalo nuomotojui atlyginti tuos padarytus nuostolius*, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad turtas pablogėjo ne dėl jo kaltės, t. y. atsako už turto sugadinimą, net jeigu tai įvyko dėl trečiųjų asmenų, kuriems buvo perduvęs daiktą, kaltės (šeimos nariai, jeigu juridinis asmuo – darbuotojai).

- Pagal CK 6.490 str. nuomininkas **turi teisę subnuomoti** išsinuomotą turtą, tik gavęs nuomotojo sutikimą.

- Subnuomos atveju nuomininkas atsako už daikto grąžinimą nuomotojui.

- Subnuomininko teisių apimtis negali viršyti nuomininko teisių (negali būti ilgesnė, pasibaigus nuomai, automatiškai pasibaigia ir subnuoma, pripažinus nuomos sutartį negaliojančia, negalios ir subnuomos sutartis ir t. t.).


- Nuomininkas **privalo laiku mokėti nuompinigius** už naudojimąsį išsinuomotu turtu. Jis turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuompinigius, jeigu dėl aplinkybių, už
kurias jis neatsako, sutartyje numatytos naudojimosi turto sąlygos arba turto būklė iš esmės pablogėjo. CK numatyta galimybė mokėti už nuomą ne tik pinigais, bet ir daiktais, paslaugomis, atliekant darbus ir kt. Kaip ir kada mokėti nuompinigius nustato sutartis (pasibaigus sutarčiai, nustatytais laiko tarpais ir pan.), jeigu sutartyje neaptarta, šalyse turi teisę kreiptis į teismą su prašymu nustatyti nuomos mokesčio dydį. Nuomos mokesčių nemokėjimas suteikia teisę nuomotojui nutraukti sutartį prieš terminą, jeigu ko kito nenustatyta sutartyje, šią teisę jis turėtų įgyvendinti prieš tai pareikalavęs, kad nuomininkas per nustatytą terminą iš anksto sumokėtų nuomos mokesčių (CK 6.487 str. 6 d.).

- Nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalo 
  **gražinti nuomotojui turtą tos būklės, kurios jį gavo**, atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą, arba sutartimų sulygėtos būklės. Jeigu nuomininkas pablogina įsinuomotą turtą, jis privalo 
  nuomotojui atlyginti tuos padarytus nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad turtas pablogėjo ne dėl jo kaltės. Jeigu nuomininkas, nuomotojui leidus, įsinuomotą turtą pagerina, tai jis turi teisę į padarytų šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą, išskyrus tuos atvejus, kad turtas pablogėjo ne dėl jo kaltės. Jeigu nuomininkas, nuomotojui leidus, įsinuomotą turtą pagerina, tai jis turi teisę į padarytų šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą, išskyrus tuos atvejus, kai įstatymas arba sutartis numato ką kita. Nuomininko padarytus be nuomotojo leidimo paverčiamus, jeigu jie atskiriami be žalos įsinuomotam turtui ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti jų vertės, nuomininkas gali pasiimti. Pagerinimų, nuomininko padarytų be nuomotojo leidimo ir neatskiriamų įsinuomotam turtui, vertė neprivalo būti atlyginama.

**Sutarties terminas** gali būti nurodytas. Tokiu atveju bus terminuota sutartis, jei sutarties terminas nenurodytas, tai – neterminuota sutartis. Nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu. Jeigu sudarytoje nuomos sutartyje nenurodytas jos terminas, sutartis laikoma sudaryta neapibrėžtam terminui. Jeigu
nuomos sutartis yra neterminuota, tai abi šalys turi teisę bet kada nutraukti sutartį prieš vieną mėnesį įspėjusios kitą šalį o jei nuomojami nekilnojamieji daiktai – prieš tris mėnesius iki nutraukimo. Šalys sutartyje gali numatyti ir ilgesnius įspėjimo terminus. Įspėjimo forma įstatyme nenurodyta.

Jeigu pasibaigus nuomos sutarties terminui (terminuota sutartis) nuomininkas ir toliau naudojasi daiktu, o nuomotojas tam neprieštarauja, tai laikoma, kad sutartis redukavosi, t. y. sutartis laikoma atnaujinta tomis pačiomis sąlygomis neapibrėžtam laikui (tapo neterminuota).

Jei nuomininkas, tvarkingai vykdęs nuomos sutartimi prisiimtas pareigas, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę, palyginant su kitais asmenimis, atnaujinti sutartį. Buitinės nuomos sutartčiai ši taisyklė netaikoma.

Sutarties pasibaigimas:
• pasibaigus neterminuotai sutartoju kiekviena šalis turi teisę bet kada atsisakyti sutarties, įspėjus apie tai antrąją šalį prieš vieną mėnesį, o kai nuomojami pastatai, taip pat gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos, prieš tris mėnesius. Nuomos sutartyje gali būti nurodyta ir kita sutarties atsisakymo tvarka;
• pasibaigus terminuotai sutartoju (suėjus nustatytam terminui);
• terminuotą sutartį nutraukus prieš terminą nuomotojo reikalavimu (CK 6.497 str.). Sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu. Nuomotojas turi teisę pareikšti teisme, arbitraže arba trečiųjų teisme reikalavimą nutraukti nuomas sutartį prieš terminą:
  1) jeigu nuomininkas naudojasi turtu ne pagal sutartį ar turto paskirtį;
  2) jeigu nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina tarto būklę;
  3) jeigu nuomininkas nesumoka nuompinigų per sutartyje ar įstatyme nustatytą terminą;
4) jeigu nuomininkas *nedaro kapitalinio remonto* tais atvejais, kai jis pagal įstatymą ar sutartį privalo jį daryti;

• terminuotą sutartį nutraukus *prieš terminą nuomininko reikalavimu*. CK 6.498 str. tai nusako kaip sutarties nutraukimą prieš terminą nuomininko reikalavimu. Nuomininkas gali pareikšti teisme, arbitraže arba trečiųjų teisme reikalavimą nutraukti nuomos sutartį prieš terminą:

  1) jeigu nuomotojas nedaro kapitalinio remonto, kurį jis privalo daryti;

  2) jeigu turtas dėl aplinkybių, už kurias nuomininkas neatsako, pasidarę netinkamas naudoti:

  3) jeigu perduotas turtas yra su trūkumais, kurie nuomotojo buvo neaptarti ir nuomininkui nežinomi ir dėl šių trūkumų daiktų neįmanoma naudoti pagal paskirtį.

Ieškovė ir jos atstovai pagal įstatymą, remdamiesi ČK 6.217 str. 5 d., 6.497 str. 1 d. 5 p., prašė teismo nutraukti 2003 m. gegužės 12 d. nuomos sutartį ir išskeldinti atsakovą iš patalpų.

Ar reikalavimas pagrįstas?

Ekonomikos veiklos rūšių klasifikatorius (EVRK) bei EVRK ryšių lentelės pateikiami duomenys apie kirpyklos veiklą:

93.02 Kirpyklų ir kitų grožio salonų veikla

Į šią klasę įeina: vyrų ir moterų plaukų trinkimas, lyginimas, kirpimas, šukavimas, dažymas, spalvinimas, garbanojimas, tiesinimas ir panaši veikla, taip pat barzdos skutimas ir lyginimas; veido masažas, manikiūras ir pedikiūras, makiažas ir kt.

93.02.10 Kirpyklų veikla
93.02.20 Kosmetikos kabinetų ir salonų veikla
93.04 Fizinės gerovės užtikrinimo veikla

Į šią klasę įeina: fizinės gerovės ir poilsio užtikrinimas: turkiškų pirčių, saunų, garo vonių, soliariumų, masažo vonių, liesėjimo ir lieknėjimo salonų, masažo kabinetų, fizinio grūdinimosi centrų ir kt. veikla.

93.04.10 Pirčių, saunų, soliariumų veikla
93.04.20 Masažo kabinetų veikla
93.04.30 Sveikatingumo centrų veikla

Auskarų vėrimo paslaugos nėra nurodomos EVRK. Galima teigti, kad kirpykla būtų naudojama pagal pagrindinę paskirtį tuo atveju, jei butų teikiamos makiažo, manikiūro ir veido mašazo paslaugos be plaukų kirpimo ir modeliavimo. Tokiu atveju išškovės prašyMAS būTų nEPAgrįSTAS.

Kadangi sutartis buvo sudaroma tuo pagrindu, kad patalpos bus naudojamos tik pagal jų tiesioginę paskirtį (nuomos sutarties 4.2.9 punktas), šis faktas laikomas esminiui sutarties dalyku, o jo nesilaikymas esminiui pažeidimu.

Sutarties dalis dėl patalpų panaudojimo pagal paskirtį gali būti laikoma esminiui sutarties dalyku pagal:
CK 156 str. 1 dalī: Šalys turi teisē laisvai sudaryti sutartī ir savo nuožiūrā nustatyti tarpusāvio teises bei pareigas, taip pat sudaryti ir šio kodekso nenumatytas sutartīs, jeigu tai neprieštarauja ļstatymams.

CK 156 str. 4 dalī: Sutartīes sąlygas šalys nustato savo nuožiūrā, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutartīes sąlygas nustato imperatyviosios teisēs normos.

Jei pagal EVRK atsakovās vykdē kūno masažo ar kitā veiklā, reglamentuojamā kirpyklos veikloje, ieškovās turi teisē vienašališkāi nutraukti sutartī remiantās:


Nukentējusioji šalis gali nutraukti sutartī pagal CK 6.497 str. 1 d. 1 p. (nuominējās naudojās turto ne pagal turto paskirtī).

Pvz., ieškovē B. R. kreipēsā ļ teismā ir nurodē, kad 2001 m. vasario 8 d. tarp jos ir atsakovēs UAB „Sauluva“ buvo sudaryta 52,46 kv. m. bendrojo ploto negyvenamajā pataujā nuomo sutartīs, pagal kuriā ieškovē atsakovē išnuomojo pataujā 8 metūs terminū, kuris prasīdēta 2001 m. balandžio 1 d. ir baigījā 2009 m. kovo 31 d.

UAB „Sauluva“ ieškovei ļspareigojo mokētī 1875 Lt nuompinīgūs per mēnesī (už laikotarpi nuo 2001 m. balandžio 1 d. iki 2009 m. kovo 31 d.), kai oficialus lītis ir JAV dolerīo salīkās yra
4:1, šiam santykiui keičiantis, atitinkamai perskaičiuojami ir nuompinigiai.

Ieškovė teigė, kad kai kurios sutarties sąlygos neatitiko sąžiningumo ir protingos, sąžiningos verslo praktikos reikalavimų, nes jos pasirašymo metu suteikė atsakovei pranašumą, ieškovė su jomis buvo priversta sutikti, nes turėjo ekonominių sunkumų, neatidėliotinų poreikių ir buvo ekonomiškai silpna. Pasikeitus ieškovės padėčiai UAB „Sauluva“ buvo siūlyti nuomos sutarties sąlygų pakeitimai, tačiau ši su jomis iš esmės nesutiko. Ieškovė pažymėjo, kad sutartyje nustatyta, jog ieškovės ir UAB „Sauluva“ buvo sudarytas susitarimas dėl nuomos mokesčio mokėjimo nacionaline valiuta – litais, tačiau nuo 2002 m. vasario UAB „Sauluva“ pradėjo mokėti ne visą sutartą nuomos mokesčį, motyvuodama JAV dolerio ir lito kurso pasikeitimu. UAB „Sauluva“ mokamas nuomos mokesčis kas mėnesį buvo mažesnis, todėl nuo 2002 m. vasario iki 2004 m. lapkričio yra susidariusi 14 000 Lt nuomos mokesčio skola. Ieškovė teismo prašė iš dalies pakeisti sutartį ir priteisti iš atsakovės ieškovės naudai nuo 2002 m. vasario iki 2004 m. lapkričio nesumoketąs nuompinigius – 14 000 Lt, taip pat 0,2 proc. dydžio delspinigius nuo nesumoketų nuompinigių sumos už kiekvieną praleistą dieną, t. y. 4000 Lt už laikotarpį nuo 2004 m. gegužės 16 d. iki 2004 m. lapkričio 15 d., 5 proc. dydžio metines palūkanas nuo sumos, kuriai sumokėti praleistas terminas, t. y. 18 089 Lt, skaičiuojant jas nuo teismo sprendimo priėmimo dienos iki visiško atsiskaitymo.

Įvertinkite situaciją.

Šioje byloje ieškovė B. R. turi subjektiškumą, t. y. pagal CK 2.1 str. „galėjimas turėti civilines teises ir pareigas (civilinis teisėnumas) pripažistamas viiems fiziniams asmenims“ – ieškovė B. R. turi teisėnumą, todėl ji gali turėti civilines teises bei pareigas. Taip pat ieškovė yra veiksnį, nors nėra to nurodyta, tačiau matyti iš galėjimo sudaryti nuomos sutartį ir tai aiškina CK 2.5 str. 1 d.: fizinio asmens galėjimas savo veiksmais įgyti civilines teises ir sukurti civilines
pareigas (civilinis veiksnumas) atsiranda visiškai, kai asmuo sulaukia pilnametystės, t. y. kai jam sueina aštuonioliška metų.

Kitoje puseje yra juridinis asmuo, t. y. atsakovas UAB „Sauluva“, kuris teisnumą ir veiksnumą įgyja vienų metų nuo įmonės įregistravimo momento viešajame registre, tai atspindi CK 2.74 str. 1 d.: „privatieji juridiniai asmenys gali turėti ir įgyti bet kokias civilines teises ir pareigas, išskyrus tas, kurioms atsirasti reikalingas tokios fizinio asmens savybės kaip lytis, amžius bei giminystė“. Kadangi šis atsakovas UAB „Sauluva“ pagal subjektiškumą yra privatus juridinis asmuo, tai jis gali sudaryti bet kokias sutartis, net ir tas, kurios prieštarauja steigimo tikslams. Tačiau galioja bendrajai taisyklei išimtis, kuri sako, kad negalima sudaryti tų sutarčių, kurios prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerajai moralei. Imperatyvios įstatymo normos – tai įstatymo nustatyta elgesio norma, kurios šalys negali pakeisti susitarimu. Taip pat toks juridinis asmuo prisiima pareigas bei atsakomybę.

Kadangi atsakovas UAB „Sauluva“ yra juridinis asmuo, tai pagal CK 2.33 str. 1 d. juridinis asmuo yra savo pavadinimą turinti įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teises bei pareigas, būti ieškovu ar atsakovu teisme.

Pagal CK 1.70 str.1 d. fiziniai asmenys sandorius sudaro patys arba per atstovus, o pagal to paties straipsnio 2-ąją dalį juridinių asmenų vardu sandorius sudaro jų steigimo dokumentuose numatyti organai arba atstovai.

Ieškovė B. R. ir atsakovė UAB „Sauluva“ 2001 m. vasario 8 d. sudarė 52,46 kv. m bendrojo ploto nevyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, pagal kurią ieškovė atsakovę išnuomojo pataisą 8 metų terminui, kuris prasideda 2001 m. balandžio 1 d. ir baigiasi 2009 m. kovo 31 d. Pagal CK 6.160 str. 1 d. sutartys gali būti dvišalės ir vienašalės; atlyginintės ir neatlyginintės; konsensualinės ir realinės; vienkartinio įvykdymo sutartys ir tęstinio vykdymo sutartys; vartojimo sutartys ir kitos. Kadangi sutartis buvo sudaryta anksčiau, t. y. 2001 m. vasario 8 d., o daikto nuosavybė perduota terminui nuo
2001 m. balandžio 1 d. iki 2009 m. kovo 31 d., tai ši sutartis yra konsensualinė bei dvišalė. Dvišalis sandoris todėl, kad pagal CK 1.63 str. 6 d. dvišaliu laikomas sandoris, kuriam sudaryti būtina dviejų šalių suerinta valia. Čia ieškovas ir atsakovas sudaro dvi šalis. Kadangi pagal valią sandoris dvišalis, tai jis gali būti ir dvišale sutartimi. O dvišalėje sutartyje kiekviena iš šalių turi ir teisę, ir pareigą, t. y. pagal CK 6.477 str. 1 d. pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už mokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokestį. Taip pat ši nuomos sutartis yra atlygintinė, nes mokami nuomotojui nuompinigiai, o sutartis apibrėžta kaip tėstinio vykdymo sutartis, nes yra nurodytas nuomos terminas.

Nuomos sutartis, jei ji sudaryta ilgiau nei vieneriems metams, turi būti rašytinė (pagal CK 6.478 str. 1 d.). Pagal CK 6.478 str. 2 d. nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būtī panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustata tvarka įregistruota viešame registre. Pagal tai, kad nuomos sutartis buvo sudaryta ir ji nenaudojama tretiesiems asmenims (subnuomininkams) galime spręsti, jog sutartis sudaryta raštu (kadangi joje išdėstomos nuomos sąlygos, aprašomas nuomojamas daiktas, nuomojimo terminas ir kiti įsipareigojimai), bet sutartis neįregistruota, nors galėjo būti ir įregistruota, tačiau tai nenurodyta byloje, bet rekomenduojama įregistruoti atitinkamoje registro įstaigoje. Žinoma, kad rašytinė sandorių forma (CK 1.71 str.) yra paprasta rašytinė (CK 1.73 str.) arba notarinė forma (CK 1.74 str.). Kadangi nuomos sutartis sudaryta 8 metams ir ji nepriklauso ilgalaikei nuomai (notarinė forma), tai užtenka sudaryti šią nuomos sutartį paprasta rašytine forma. Vadinasi sutartis laikoma galiojančia, nes tai liudija ir CK 6.531 str. 1 d.: pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartis turi būti rašytinė.

Pagal CK 6.479 str. 2 d nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu. Jeigu sutarties terminas joje nenustatytas, tai
laikoma, kad nuomos sutartis neterminuota. Šiuo atveju, nuomos sutartis yra terminuota, t.y. sudaryta 8 metams, kuri prasideda 2001 m. balandžio 1 d. ir baigiasi 2009 m. kovo 31 d. Tačiau kiekviena šalis turi teisę bet kada atsisakyti sutarties, įspėjusi apie tai antrąją šalį prieš mėnesį, jei nuomojami pastatai, gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos – prieš tris mėnesius. Sutartyje gali būti numatyta ir kita atsisakymo tvarka (ilgesni įspėjimo terminai).

padarė išvadą, kad ieškovė yra neteisi dėl jos prašymo priteisti šiuos nesumokėtus nuompinigius iš atsakovo.


Kadangi ieškovė dėl ekonominių sunkumų, neatidėliotinų poreikių buvo ekonomiškai silpna, tai ji neprivalėjo pasirašyti nuomos sutarties ar sutikti su atskira sąlyga, kuri jai būtų nenaudinga. Pagal CK 6.228 str. 1 d. šalis gali atsisakyti sutarties ar atskiros jos sąlygos, jeigu sutarties sudarymo metu sutartis ar atskira jos sąlyga nepagrįstai suteikė kitai šaliai perdėtą pranašumą. Be kitų aplinkybių, šiais atvejais turi būti atsižvelgiama ir į tai, jog viena šalis nesąžiningai pasinaudojo tuo, kad kita šalis nuo jos priklausė, turi ekonominių sunkumų, neatidėliotinų poreikių, yra ekonomiškai silpna, neinformuota, neapatyrusia, veikia neapdairiai, neturi derybų patirties, taip pat atsižvelgiant į sutarties prigimtį ir tikslą.

Taip pat pačios ieškovės sudarytos sutarties atsakovė negalėjo priversti pasirašyti. Tai rodo ir CK 6.156 str. 2 d.: draudžiama versti kitą asmenį sudaryti sutartį, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį.

Pagal CK 6.159 str. 2 d. šio straipsnio 1 dalyje nustatytos pareigos šalys savo susitarimus negali pakeisti ar panaikinti. Tačiau teismas gali pakeisti sutarties sąlygas pagal CK 6.228 str. 2 d.: teisę
atsisakyti sutarties ar atsikiros jos sąlygos šio straipsnio 1 dalyje numatytais pagrindais turinčios šalies prašymu teismas turi teisę išnagrinėti sutartį ar atskirą jos sąlygą ir jas atitinkamai pakeisti, kad sutartis ar atskira jos sąlyga atitiktų sąžiningumo ir protingus sąžiningo verslo taktikos reikalavimus. Tačiau pagal to paties straipsnio 3-ąją dalį teismas gali pakeisti sutartį ar atskiras jos sąlygas iš šalies, gavusios pranešimą apie sutarties atsisakymą, prašymu, jeigu ši šalis po pranešimo gavimo nedelsdama apie savo prašymą teismui pranešė kitai šaliai ir pastaroji sutarties dar neatsisakė. Kadangi atsakovė UAB „Sauluva“ iš esmės nesutiko su nuomos sutaries sąlygų pakeitimais, tai sutartis negali būti pakeista, nors ir nebuvo pažeista sąlyga dėl nuomos sutarties pakeitimo skaičiaus per metus, kuri minima CK 6.487 str. 5 d.: kai kas kita nenumatyta nuomos sutartyje, nuomos mokestis gali būti šių šalių susitarimu keičiamas jų su mūsų terminais, bet ne dažniau kaip du kartus per metus, jeigu įsitartinai nenustato ko kito.

Jeigu viena sutarties šalis vengia pasirašyti pastato, statinio ar įrenginio perdavimo–priėmimo aktą nuomos sutartyje aptartomis sąlygomis, tai laikoma, kad atitinkamai nuomotojas atsisako vykdyti savo prievolę perduoti pastatą, statinį ar įrenginį, o nuomininkas atsisako juos priimti. Tačiau ieškovė, nutraukusi sutartį, turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl sutarties neįvykdymo, bei netesybas (CK 6.221 str. 2 d.).

Ieškovė teismo prašė iš dalies pakeisti sutartį ir priteisti iš atsakovės ieškovės naudai nuo 2002 m. vasario iki 2004 m. lapkričio nesumokėtus nuompinigius – 14 000 Lt, taip pat 0,2 proc. dydžio delspinigius nuo nesumokėtos nuompinigių sumos už kiekvieną praleistą dieną, t. y. 4000 Lt už laikotarpį nuo 2004 m. gegužės 16 d. iki 2004 m. lapkričio 15 d., 5 proc. dydžio metines palūkanas nuo sumos už praleistą terminą, t. y. 18 089 Lt, skaičiuojant jas nuo teismo sprendimo priėmimo dienos iki visiškoatsiskaitymo. Kadangi sutartis nebuvo neįvykdyta, nes atsakovė UAB „Sauluva“ mokėjo nuompinigius ir laiku, tačiau dėl ČK 6.487 str. 1 d. aplinkybių ne pilną nuomos mokesčio dydį, tai ieškovė B. R. negali reikalauti atlyginti jai nuostolii, t. y. tariamas skolos – 14 000 Lt, taip pat delspinigii, nes pagal ČK 6.71 str. 1 d.: netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditorui, jeigu prievolę neįvykdyta arba netinkamai įvykdymo (bauda, delspinigiai). Kadangi atsakovė UAB „Sauluva“ nėra skolininkė, nes prievoles įvykdė, kaip nurodyta nuomos sutartyje, tai delspinigii jai mokėti nereikia, taip pat ir dėl tos pačios priežasties atsakovėi nereikės mokėti ir palūkanų, remiantis ČK 6.37 str. 2 d.: skolininkas taip pat privalo mokėti įstatymų nustatyto dydžio palūkanas už priteistą sumą nuo ieškinio iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.

Taigi, remiantis ieškovės B. R. ieškiniu, Civiliniu kodeksu ir su juo sudarytais Teismo sprendimais, galima daryti išvadą, kad ieškovės reikalavimai nėra pagrįsti.
7.1. ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS

Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis įsipareigoja kitai šaliai perduoti žemės sklypą už tam tikrą užmokestį laikinai valdyti ir naudoti pagal sutartyje numatytą paskirtį, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį (CK 6.545 str.).

Žemės nuomos dalykas yra privačios žemės ir valstybinės žemės sklypai, kurie yra suformuoti pagal žemėtvarkos projektą ir įregistruoti viešajame registre.


Forma. Žemės nuomos sutartis sudaroma raštu. Sutartis, sudaryta ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui, įregistruojama nekilnojamojo turto registro įmonėje. Privačios žemės nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui, tvirtinama notariškai. Prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o jeigu žemė nuomojama iki 3 metų – žemės sklypo schema.


Žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta:
- žemės nuomotojas;
- žemės nuomininkas;
- žemės nuomos objektas su žemės kadastro bei nekilnojamojo turto registro duomenimis;
žemės nuomos terminas;
pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Paaiškinimai:

• jeigu žemė nuomojama žemės ūkio paskirčiai, pastatai nestatomi;
• jeigu nuomojama ne žemės ūkio paskirčiai, sutartyje turi būti numatyta galimybė statyti pastatus, jeigu tokia galimybė nenumatyta, nuomininkas neturi teisės statyti statinių;
• jeigu žemė išnuomota tam, kad būtų pastatyti statiniai, sutartyje turi būti nustatyta, kokie statiniai bus pastatyti, laiko tarpas, per kurį tie statiniai bus pastatyti, numatytas pastatų likimas sutarčiai pasibaigus:
  • pastatai tampa žemės savininko nuosavybe (primokant arba nemokamai);
  • pastatų savininkas pastatus nugriauna, sutvarko žemės sklypą ir perduoda jį nuomotojui;
• jeigu pastatai lieka buvusio žemės nuomininko nuosavybe, nuomininkas turi teisę į žemės servitutą, jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime.
• bet servitutas galimas tik santykiuose tarp dviejų žemės savininkų. Todėl servituto neturėtų būti.
• išnuomojamoje žemėje esančių požeminio bei paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinių smėlių) naudojimo sąlygos, neprieštaraujančios įstatymams;
• specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
• žemės naudojimo apribojimai;
• žemės servitutai;
• užmokestis už žemės nuomą. Šį įskaitomas užmokestis už melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, inžinerinius įrenginius ir kita, taip pat užmokesčio indeksavimas, jeigu nuomojama valstybinė žemė;
• kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu bei žemės sklypo grąžinimu, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai;
• atsakomybė už žemės nuomos sutarties pažeidimus.

Žemės nuomos sutarties terminas:
Privačios žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu.
Valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau kaip 99 metams.
Žemės reformos metu valstybinės žemės valdytojas nuomoja žemę ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpui. Ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui valstybinės žemės valdytojo teikimu žemę nuomoja apskrities viršininkas, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip.
Jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypas numatytas naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kol jis bus paimtas naudoti pagal paskirtį.

Žemės nuomos sutarties pasibaigimas:
• pasibaigus nuomos terminui;
• mirus žemės nuomininkui, jeigu ipėdiniai neperima su nuomos sutartimi susijusių teisių ir pareigų arba ipėdinių nėra;
• likvidavus įmonę, įstaigą, organizaciją, kurios buvo žemės nuomininkės;
• nuomojamą žemę pardavus, dovanojus ar kitaip perleidus nuomininkui;
• nutraukus žemės nuomos sutartį

Žemės nuomos sutarties nutraukimas paimant žemę visuomenės poreikiams.
Kai išnuomota žemė paimama visuomenēs poreikīms, žemēs nuomos sutartis nutraukia ir nuomotojui bei nuomininkui žala atlyginama īstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka.

Žemēs nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu.

Žemēs nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukiama:
- īstatymų numatytais atvejais;
- jeigu žemēs nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;
- jeigu žemēs nuomininkas, nuomodamas privačią žemę ilgiau kaip 3 mėnesius, o valstybinę žemę – ilgiau kaip 6 mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatytos nuomos mokesčio sumokėjimo termino šio mokesčio nesumokėjo;
- jeigu žemēs nuomininkas nevykdo šiame īstatyme ar nuomos sutartyje nustatyta reikalavimų;
- su užsienio valstybių fiziniais ir juridiniais asmenimis, jeigu anuliuojamas leidimas užsienio investicijai;

Apie žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojas privalo pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams raštu ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius, o kitos paskirties žemės nuomininkams – prieš 2 mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo.

Žemēs nuomos sutartis prieš terminą gali būti nutraukta pasikeitus valstybinės žemės nuomotojui, privačios žemės nuomininkui, jeigu reikalavimai nutraukti nuomos sutartį prieš terminą susiję su Žemės reformos ir Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo īstatymų nuostatomis.

Jeigu žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartis nutraukia prieš laiką nuomotojo reikalavimu, tų metų derlių nusiima nuomininkas arba nuomotojas atlygina nuomininkui su tuo susijusių nuostolius.

Žemēs nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomininko reikalavimu:
• jeigu žemės ūkio paskirties žemės nuomininkas apie tai žemės nuomotojui praneša ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius, o kitos paskirties – prieš 2 mėnesius;

• jeigu žemės nuomotojas savo lėšomis neremontuoja melioracijos įrenginių, kelių, tiltų ir kitų inžinerinių įrenginių, jei dėl jų blogos būklės nuomininkas negali naudoti žemės pagal paskirtį.

Pvz. Civilinė byla Nr. 3K-3-112/2006:

Ieškovo nuodė, kad 1998 m. birželio 2 d. sutartimiatsakovas UAB „Baldras“ subnuomojo jam 0,08 ha žemės sklypą, gyvenamojo namo statybai. Subnuomos sutarties terminas buvo nustatytas iki 2094 m. lapkričio 15 d., ji buvo įregistruota viešajame registre. Atsakovo prašymu subnuomos sutartis 2002 m. lapkričio 30 d. buvo išregistruota iš viešojo registro, o 2003 m. gegužės 28 d. ieškovui pranešta apie sutarties nutraukimą dėl nuomos mokesčių nemokėjimo.

Ieškovo nuomone, atsakovas nepagrižtai vienašaliais veiksmais nutraukė subnuomos sutartį CK 6.564 str. 1 d. 2 p. pagrindu (jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartįje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino pabaigos šio mokesčio nesumoka). Ieškovo laiku mokėdavo nuomos mokesčių, atsakovas nereiškė jam jokių pretenzijų dėl mokesčių nesumokėjimo. Be to, atsakovas sutartį nutraukė nesilaikydamas CK 6.564 str. 2 d. ir 6.497 str. 3 d. nustatytos tvarkos, nes neišsiuntė ieškovui rašytinio įspėjimo dėl būtinumo vykdyti prievolę, nepranešė jam apie subnuomos sutarties nutraukimą, nors jo gyvenamoji vieta atsakovui buvo žinoma.

Ieškovas prašė:

1) pripažinti 1998 m. birželio 2 d. valstybinės žemės subnuomos sutarties, sudarytos nuomininko UAB „Baldras“ ir subnuomininko J. Z., dėl 0,08 ha žemės sklypą, subnuomos nutraukimą neteisėtu;

2) įpareigoti atsakovą UAB „Baldras“ vykdyti nurodytą subnuomos sutartį;
3) įpareigoti atsakovą VĮ „Registru centro“ Klaipėdos filialą įregistruoti subnuomos sutartį viešajame registre.

Situacijos analizė.

Išnagrinėjus situaciją galima daryti tokias išvadas:

1) šalys dėl sutartinių nuostatų turėjo vadovautis ir byloje taikytinos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugpjūčio 3 d. nutarimo Nr. 602 „Dėl valstybinės žemės ir valstybinio fondo vandens telkinių, išnuomotų verslinei arba mėgėjiškai žūklei, nuomos mokesčio“ nuostatos;

2) jų nevykdymas turi būti vertinamas šalių sutarties pažeidimo požiūriu kaip sutarties 11 ar 13.2 punktą nevykdymas;

3) subnuomos mokestis, jeigu jis mokamas tiesiogiai valstybei, turi būti mokamas tokia tvarka ir terminais, kurie nustatyti teisės aktuose. Tai reikščių tinkamą sutarties vykdymą.


įsiskolinimo žemės nuomos sutartį, jeigu įsiskolinimas tęsiasi daugiau nei tris mėnesius.


Atsakovas valstybinės žemės nuomos mokesčio deklaracijas mokesčių inspekcijai 1998–2001 m. pateikinėjo vieną kartą per metus jau praėjus pirmajam šio mokesčio mokėjimo terminui ir tik 2002 m. deklaracija buvo pateikta iki liepos 15 d. Atsakovas nepateikė įrodymų, kad su valstybinės žemės nuomos mokesčio deklaracijomis buvo supažindinamas ieškovas arba kitaip jam buvo pranešinėjama apie mokėjimo sumas ir terminus.

2002 m. gruodžio 9 d. pranešime ieškovui atsakovas nenurodė sutarties nutraukimo pagrindų; sutarties nutraukimo priežastys taip pat nebuvo įvardyto skelbimuose spaudoje, jas atsakovas nurodė tik prašymė dėl sutarties išregistravimo. Šių įrodymų pagrindu darytina išvada, kad tariamas nuomos mokesčio ne laiku mokėjimas buvo ne sutarties nutraukimo, o jos išregistravimo iš viešojo registro pagrindas.

Nežymūs (iki trijų mėnesių) ieškovo subnuomos mokesčio mokesčio mokėjimo uždelsimai ne tik nesudaro CK 6.564 str. nurodyto sutarties nutraukimo pagrindo, bet ir neleidžia subnuomotojui prarasti pasitikėjimo subnuomininku bei suabejoti dėl jo gebėjimo
ateityje vykdyti sutartinius įsipareigojimus. Ginčo sutarties pažeidimas nebuvo esminis, nesukėlė atsakovui neigiamų pasekmių.

Nustačius, kad žemės subnuomos sutartis buvo nutraukta neteisėtai, viešajame registre turi būti atkurta padėtis, buvusi iki sutarties išregistravimo. Tai viešasis registras turėtų atlikti teismo sprendimo pripažinti sutarties nutraukimą neteisėtu pagrindu ir be papildomo ieškovo reikalavimo. Tačiau ieškovui pateikus tokį reikalavimą, teismas turėjo teisę jį išspręsti. Nors šis reikalavimas teismo buvo patenkintas, tačiau tai nėra pagrindas išatsakovo VĮ „Registrų centro“ Klaipėdos filialo priteisti bylinėjimosi išlaidas. Šis teismo sprendimo dalis keistina, visas bylinėjimosi išlaidas priteisiant išatsakovo UAB „Baldras“.

7.2. GYVENAMOSIOS PATALPOS NUOMOS SUTARTIS

Gyvenamųjų patalpų rūšys skirstomos pagal tai, kam tos patalpos priklauso:
1) fiziniams asmenims;
2) gyvenamųjų namų, statybos ar eksploatavimo bendrijoms;
3) savivaldybėms;
4) įmonėms ir organizacijoms.

Sutarties dalykas – tai gyvenamasis namas, kuris yra tinkamas gyvenimui, ar jo dalis, butas ar izoliuota gyvenamoji patalpa. Sutarties dalyku negali būti kambario dalis ar kambarys, susijęs su kitų kambarių bendru įėjimu, t.y. pereinami kambariai, taip pat pagalbinės patalpos, t.y virtuvė, koridoriai, sandėliukai. Šios patalpos gali būti išnuomojamos bendrai naudotis.

Gyvenamosios patalpos nuomos šalys yra nuomotojas – tas, kas išnuomoja ir nuomininkas – tas, kas nuomojasi. Nuomotojas neturi teisės atsakomybės sudaryti nuomos sutarties ar ją suvaržyti vien todėl, kad nuomininkas yra nėščia moteris, ar turintieji nepilnamečių vaikų. Priklausomai nuo nuomotojo, skiriasi sutarties sudarymo


**Sutarties turinys.** Gyvenamosios patalpos nuomos teisiniai santykiai yra sutartiniai pobūdžio. Jie gali atsirasti tik fiziniam asmeniui sudarius nuomos sutartį su gyvenamosios patalpos savininku. Gyvenamosios patalpos sutarties sudarymo teisiniai pagrindai skiriasi pagal tai, kam priklauso patalpos:

*Negalioja tokios nuomos sąlygos, kurios:*
  * nustato nuomininko civilinę atsakomybę be kaltės;*
• leidžia nuomotojui vienašališkai keisti nuomos sutarties sąlygas;
• daro nuomininko teisę priklausomą nuo jo šeimos narių skaičiaus;
• suteikia nuomotojui teisę iš karto už visą nuomos laikotarpį pareikalauti nuomos mokesčio, jeigu nuomininkas nesumoka už vieną periodą;
• suteikia teisę nuomotojui vienašališkai įvertinti gyvenamosios patalpos būklę ir konстатuoti, kad ji tinka gyventi.
• riboja nuomininko teisę pasirinkti daiktus gauti paslaugas iš asmenų savo nuožiūra.


Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokesčis apskaičiuojamas Vyriausybės nustatyta tvarka. Kai yra išnuomojamos valstybės ar savivaldybių gyvenamosios patalpos, mokesčis už šaltą, karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šilumos energiją ir komunalines paslaugas, imamas atskirai nuo buto nuompinigių.

Pasibaigus nuomos terminui, nuomininkas turi pirmenybės teisę sudaryti gyvenamosios patalpos nuomos sutartį naujam terminui, jei jis tinkamai vykdė sutarties sąlygas. Nuomotojas turi per tris mėnesius įspėti nuomininką apie sutarties nutraukimą. Nuomotojas turi teisę pakeisti nuomos sąlygas, nuomos terminą ir nuomos
mokesčio dydį, jeigu apie tokį sąlygų pakeitimą jis raštu prieš tris mėnesius pranešė nuomininkui. Jei nuomininkas nesutinka su pakeistomis sąlygomis, jis privalo per vieną mėnesį nuo pranešimo gavimo apie tai raštu pranešti nuomotojui. Jei nuomininkas to nepadaro, laikoma, jog jis sutiko su nuomos sutarties pratęsimu naujomis pakeistomis sąlygomis.

**Nuomos sutarties pabaiga.** Nuomininkas, norėdamas nutraukti nuomos sutartį, apie tai prieš mėnesį turi informuoti normuotoją. Jei jis to nepadaro, nuomotojas turi teisę į nuostolių atlyginimą. Nuomotojas, gavęs pranešimą apie nuomos sutarties nutraukimą, gali patikrinti patalpos būklę, rodyti patalpą būsimiems nuomininkams (bet tai negali būti atliekama nuo 21 valandos iki 9 valandos), apie tai iš anksto pranešęs nuomininkui (CK 6.609 str.).

Jurinį ir fizinį asmenų komercinėmis sąlygomis gyvenamųjų patalpų neterminuota nuomos sutartis gali būti nutraukta nuomotojui prieš šešis mėnesius įspėjus nuomininką (CK 6.614 str.).

Sutartis gali būti pripažinta negaliojančia, taip pat asmenys iš gyvenamųjų patalpų gali būti iškeldinami tik teismo sprendimu.

Jei nuomininkas nuolat nemoka nuompinigų ar užmokesčio už komunalines paslaugas ne mažiau kaip tris mėnesius, jei gadina gyvenamąją patalpą ar ją naudoja ne pagal paskirtį, nuomos sutartis gali būti nutraukiama ir asmenys iškeldinami iš nuomojamos patalpos.

Taip pat nuomos sutartis gali būti nutraukiama jeigu daiktas yra naudojamas ne pagal paskirtį.
LITERATŪRA


[8] Civilinė byla Nr. 3K-3-28/2011 m. nuasmeninta


[10] Civilinė byla Nr. 3K-3-455/2010 m. ieškovas UAB ,,Mercbusas“, atsakovas UAB ,,Silberauto“

[11] Civilininė byla Nr. 3K-3-60/2009 m. ieškovas AB ,,Lietuvos geležinkelio“, atsakovas R. G.

[12] Civilinė byla Nr. 3K-3-338/2009 m. ieškovė A. Č., atsakovas UAB ,,Molesta“

[13] Civilinė byla Nr. 3K-3-343/2009 m. ieškovas UAB ,,ANGEL STONE“, atsakovas UAB ,,Ulgis“

[14] Civilinė byla Nr. 3K-3-499/2009 m. ieškovas D. C., atsakovas UAB ,,Sklypas“

[15] Civilinė byla Nr. 3K-3-75/2008 m. ieškovas E. S., atsakovas UAB ,,MG Baltic Investment“

[16] Civilinė byla Nr. 3K-3-337/2008 m. ieškovė A. G., atsakovas D. G.

203
[17] Civilinė byla Nr. 3K-3-396/2008 m. ieškovas A. G., atsakonas A. S.

[18] Civilinė byla Nr. 3K-3-418/2008 m. ieškovas UAB „Stateta“, atsakonas R. A.

[19] Civilinė byla Nr. 3K-3-432/2008 m. ieškovė D. K., atsakonas A. K.

[20] Civilinė byla Nr. 3K-3-585/2008 m. (S) ieškovas UAB „Laugina“, atsakonas UAB „Agaras“

[21] Civilinė byla Nr. 3K-3-101/2007 m. ieškovė V. J., atsakos V.P. Z.

[22] Civilinė byla Nr. 3K-3-121/2007 m. ieškovė V. K., atsakos V. G. Š.

[23] Civilinė byla Nr. 3K-3-47/2006 m. ieškovas UAB „Amplitudė“, atsakos UAB „Radijo elektroninės sistemos“

[24] Civilinė byla Nr. 3K-3-441/2006 m. ieškovas S. A., atsakas UAB „Beržolė“

[25] Civilinė byla Nr. 3K-3-511/2006 m. ieškovė Ž. M., atsakas UAB „Eika“

[26] Civilinė byla Nr. 3K-3-543/2006 m. ieškovas UAB „Estinos arka“, atsakas UAB „Lelija“

[27] Civilinė byla Nr. 3K-3-11/2005 m. ieškovas P. K., atsakais P. Kučinskas, V. Černauskytė

[28] Civilinė byla Nr. 3K-3-225/2005 m. ieškovė Jolita Gubavičienė, atsakas Semionas Krivoščenko

[29] Civilinė byla Nr. 3K-3-341/2005 m. ieškovas A. P., atsakas R. J. P.

[30] Civilinė byla Nr. 3K-3-619/2005 m. ieškovas UAB „Kauno keramika“, atsakas UAB „Gininda“

[31] Civilinė byla Nr. 3K-3-47/2004 m. ieškovė Alina Beleškienė, atsakas Aidas Beleška, Jadzius Beleška

[32] Civilinė byla Nr. 3K-3-306/2004 m. ieškovas UAB „Šilda“, atsakas UAB „Žvaizdrė ir ko“

[33] Civilinė byla Nr. 3K-3-667/2003 m. ieškovai O. D., J. D., atsakovė E. A.

[34] Civilinė byla Nr. 3K-3-745/2001 m. ieškovė J. Zybartienė, atsakas Stasys Vaitkus


[36] Civilinė byla Nr. 3K-3-974/2000 m. ieškovė L. L., atsakas V. L.