Eva TRINKŪNIENĖ

STATYBOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAI

Projekto kodas
VP1-2.2-ŠMM-07-K-01-032

VGTU statybos ir nekilnojamojo
turto sričių I pakopos studijų
programų atnaujinimas
diegiant inovatyvius
mokymo(si) metodus

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

Eva TRINKŪNIENĖ

STATYBOS IR NEKILNOJAMOJO TURTO SANDORIAI

Mokomoji knyga

Vilnius „Technika“ 2012

E. Trinkūnienė. Statybos ir nekilnojamojo turto sandoriai:
mokomoji knyga. Vilnius: Technika, 2012. 204 p. [9,60 aut. l.
2012 12 03]

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 galutiniam 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 specialiųjų studentams, kurie domisi statybos ir nekilnojamojo turto sandoriais.

Leidinį rekomendavo VGTU Statybos fakulteto studijų komitetas

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

VGTU statybos ir nekilnojamojo turto sričių 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

Ivadas.....	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, neveikusių ir ribotai veikusių asmenų sudaryti sandoriai.....	18
1.2.5. Tariamieji sandoriai.....	19
1.2.6. Apsimėstiniai sandoriai	21
1.2.7. Klaida	23
1.2.8. Apgaulė.....	31
1.2.9. Grąšinimas	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 subjektai	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 pakeitimas	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

2.6.1. Rankpinigiai	90
2.6.2. Netesybos	93
2.6.3. Laidavimas	98
2.6.4. Garantija	98
3. Pirkimo – pardavimo sutartis.....	100
3.1. Pirkimo–pardavimo sutarties rūšys	101
3.2. Pirkimo–pardavimo sutarties šalys, turinys ir forma.....	102
3.3. Pardavėjo pareigos.....	103
3.4. Pirkėjo teisės ir pareigos.....	108
3.5. Pirkimo–pardavimo sutarties vykdymas ir šalių atsakomybė už sutarčių pažeidimą	113
3.6. Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis	115
4. Statybos rangos sutartis	124
4.1. Statybos rangos sutarties šalys, turinys ir forma	126
4.2. Rangovo įsipareigojimai.....	132
4.3. Užsakovo įsipareigojimai	138
4.4. Garantiniai terminai.....	141
4.5. Statybos rangos sutarties sustabdymas nutraukimas	145
5. Dovanojimo sutartis.....	150
6. Nekilnojamojo daikto mainų sutartis.....	161
7. Nuomos sutartis	173
7.1. Žemės nuomos sutartis	191
7.2. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartis	199
Literatūra	203

IVADAS

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 specifiką.

Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse (CK) sandorius reglamentuoja pirmosios knygos antra dalis. Civilinėje teisėje sandorių institutas yra visuma civilinės teisės normų, reguliuojančių sandorių sąvoką, jų sudarymo tvarką ir formas, jų teisinį turinį, galiojimo sąlygas, negaliojančių sandorių pagrindus ir teises pasekmes.

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

1. SANDORIO SAMPRATA IR RŪŠYS

Sandoriais vadinami fizinių asmenų ir juridinių asmenų veiksmai (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 numatytų reikalavimų ir neprieštaruoja įstatymams.*

Iš šio CK straipsnio galima išskirti sandorių požymius:

- sandoriai yra *teisėti veiksmai*. Šiuo požymiu sandoriai skiriasi nuo neteisėtų teisinių veiksmų, dėl kurių atsiranda civiliniai teisiniai santykiai.
- sandoris yra *valios aktas*, sąmoningai nukreiptas tam tikram teisiniui aktui pasiekti. Žmogaus noras sudaryti sandorį vadinamas vidine valia (valia). Žmogaus valia – tai jo vidinis psichikos aktas, o ją išreiškiantis veiksmas – tai objektyviai suvokiamas žmogaus elgesys. Susiformavusi valia išreiikiama žodžiais, veiksmais, liudijančiais valios išraišką. Valiai susiformuoti didelę reikšmę turi tikslas ir motyvai.

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

Motyvai – tai žmogaus sąmonės psichologinis momentas, kuris turi įtakos susiformuoti žmogaus vidinei valiai. Tačiau jie neturi jokios teisinės reikšmės, sudarius sandorį. Motyvai teisinę reikšmę gali įgyti tuo atveju, jeigu jie įtraukiami į sandorio sąlygas.

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

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

Šioje situacijoje bus sudaroma panaudos arba nuomos sutartis. Sutarties pagrindu tampa tikslas, noras pasiskolinti užrašus. Nuomos ir panaudos sutarties dalyku gali būti nesunaudojami daiktai, apibūdinti požymiais, leidžiančiais juos atskirti nuo kitų panašių daiktų (CK 6.477 str. 2, 3 d., 6.629 str.). Šias abi sutartis skiria tai, kad nuoma yra atlygintina, o panauda neatlygintina. Šiuo atveju paskolos sutartis netinka, nes paskolos atveju grąžinamas ne paskolintas daiktas, o jo ekvivalentas (CK 6.870 str.). Noras išlaikyti egzaminą yra motyvas, jis slypi studento sąmonėje. Tiksliai pasakyti jo motyvo negalime, ar studentas skolinasi tam, kad išlaikytų egzaminą, ar kad atsišviestų užrašus, ar kad juos perduotų savo draugei. Mes tik galime spėti jo motyvą, kol jis aiškiai neįrašytas sutartyje.

CK 1.63 str. 2 d. numato sandorių skirstymą į **vienašalius, dvišalius ir daugiašalius**.

Vienašaliu laikomas toks sandoris, kuriam sudaryti tereikia vienos šalies valios išreiškimo. Šiuo atveju nėra kitos šalies priešpriešinės valios išreiškimo ir įstatymo numatytoms teisinėms pasekmėms atsirasti, pakanka vienos šalies valios. Paprastai vienašalį sandorį sudaro vienas asmuo. Tačiau kai kuriuos vienašalius sandorius gali sudaryti ir daugiau asmenų, kurie dalyvauja sandoryje kaip viena šalis. Vienašaliais sandoriais (CK 1.63 str. 3 d.) *teisiniai santykiai nustatomi mažiausiai tarp dviejų asmenų*. Dažniausiai jie sudaro teisinius santykius nepriklausomai nuo to, ar šį valios pareiškimą suvokia, žino asmuo, kuriam jie skirti. Tačiau kai kuriais įstatyme numatytais atvejais vienašalis sandoris įgyja teisinę galią tik tai tuo atveju, jeigu asmuo, kuriam jis skirtas, žino šį valios pareiškimą. Savarankiškai naudojamų vienašalių sandorių yra nedaug (testamentas, konkurso paskelbimas, vienašalis sutarties nutraukimas ar jos atsisakymas, įgaliojimas ir kt.). Dauguma vienašalių sandorių yra pagalbinio pobūdžio sutartyse. Pavyzdžiui, vykdant pavedimo sutartį, duodamas įgaliojimas, vykdant pervežimo sutartį, pakeičiamas gavėjas ir t. t.

Dvišaliu (CK 1.63 str. 6 d.) vadinamas toks sandoris, kuriam sudaryti reikia dviejų šalių tarpusavyje suderintos 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 skirstant į vienašalius ir dvišalius. Šios klasifikacijos pagrindas yra valia (tikslas). Sandoris laikomas dvišaliu todėl, kad jame yra dvi šalys, turinčios priešpriešines teises ir pareigas. Ši taisyklė turi vieną išimtį, kai dvi šalys sudaro jungtinės veiklos sutartį. Pavyzdžiui, dvi žemės ūkio bendrovės sudaro sutartį statyti kultūros namus. Šioje sutartyje šalių veikla nukreipta į tikslą vieningam 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 daugiašalį sandorį – jungtinės veiklos sutartį. Pavyzdžiui, daugiašalis sandoris yra penkių žemės ūkio bendrovių sutartis bendromis jėgomis pastatyti poilsio namus.

Įprastiniai ir sąlyginiai sandoriai

- **Įprastiniais** vadiname tokius sandorius, kuriuose paprastai teisės ir pareigos atsiranda sandorio sudarymo momentu arba per numatytą laikotarpį.
- **Sąlyginiais** (CK 1.66 str.) sandoriais vadiname tokius sandorius, kuriuose numatytos teisės ir pareigos atsiranda, pasikeičia ar pasibaigia priklausomai nuo sandoryje numatytų aplinkybių, sąlygų atėityje 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 veiksmas), ir valingas –

priklausantis 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 įvykusi arba apskritai negali įvykti, ši sąlyga neturi teisinės reikšmės ir sąlyginis sandoris negalioja;

2) sudarant sandorį, šalims ir kitiems asmenims turi būti nežinoma, ar ši sąlyga įvyks, ar ne. Jeigu aplinkybė, esanti sandorio sąlyga, neišvengiamai turi įvykti, sandoris iš sąlyginio tampa terminuotu. Sąlyga nuo termino skiriasi tuo, kad gali įvykti ir gali neįvykti. Tuo tarpu terminas, nepaisant to, kaip jis apibrėžtas (kalendorine data, įvykiu), visada sueina. Kiekvienam sandoriui terminas yra būtinas jo turinio elementas. Jis gali būti šalių numatytas sandoryje arba nustatomas pagal įstatymo taisykles. Tuo tarpu sąlyga nėra bet kurio sandorio būtinas elementas, nes gali būti sąlyginiai ir nesąlyginiai sandoriai. Dauguma sandorių yra nesąlyginiai. Jeigu sudaromas toks sandoris, kuriam sąlyga yra būtinas elementas ir jo sudaryti be sąlygos neįmanoma (gyvybės draudimo sutartis), toks sandoris nelaikomas sąlyginiu. Tai nesąlyginis sandoris, nes nesant šioms sąlygoms, sandorio apskritai neįmanoma sudaryti;

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 materialinę ekvivalentą (atlyginimą).

- **Neatlygintinai** vadiname sandorius, pagal kuriuos 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 skirstomi atsižvelgiant į jų sudarymo būdą. Šis skirstymo kriterijus nulemia momentą, nuo kurio sandoris laikomas sudarytu.
- **Konsensualiniu** vadiname sandorį, kuris laikomas sudarytu nuo to momento, kai šalys tarpusavyje susitarė dėl visų esminių jo punktų ir įstatymo nustatyta forma reiškia suderintą valią. Šiems sandoriams sudaryti pakanka tiktai šalių suderintos valios pareiškimo ir įstatymo nustatytos formos. Tokių sandorių yra dauguma, pvz., CK 6.305 str., 6.432 str., 6.881 str.
- **Realiniu** vadiname sandorį, kuris sudaromas, kai viena šalis perduoda kitai šaliai daiktą ir įstatymo nustatyta forma patvirtina šalims savo suderintą valią. Šiems sandoriams nepakanka tik šalių suderintos valios išreiškimo, o būtina perduoti daiktą, pvz., CK 6.465 str., 6.870 str.

Pavyzdžiui, vaikas pažada merginai padovanoti kailinius. Įpusėjęs žiemai mergina kailinių negauna, ji kreipiasi į teismą ir prašo įpareigoti vaiką perduoti kailinius bei atlyginti patirtus nuostolius, nes dėl didelio šalčio ji buvo priversta nusipirkti naujus kailinius.

Nagrinėjant šią situaciją reikia nustatyti dovanojimo sutartis yra realinė ar konsensualinė. Remiantis CK 6.465 str. 1 d. *pagal dovanojimo sutartį viena šalis neatlygintinai perduoda turtą ar turtinę teisę...* Žodžiai „neatlygintinai perduoda“ nurodo baigtinį veiksmą ir tai reiškia, kad dovanojimo sutartis yra realinė. Esant realinei sutarčiai nuosavybės teisė pereina nuo daikto perdavimo

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

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 atitikti įstatymo reikalavimus. Jeigu bent vienas sandorio elementas neatitinka įstatymo reikalavimų, sandoris laikomas negaliojančiu. Kad sandoris galėtų, 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 išreikštas *įstatyme numatyta forma*.

Sandoris, neatitinkantis įstatymo reikalavimų, negalioja. Negaliojančiu laikome tokį sandorį, kuris, pažeidus įstatymo reikalavimus, nesukelia tų teisinių pasekmių, kurių siekė jo dalyviai, sudarydami sandorį. Negaliojantis sandoris iš esmės nėra sandoris. Jei sandoris pripažįstamas negaliojančiu, tai nuo pat jo sudarymo momento, nors teismas savo sprendimu šį faktą nustato vėliau. Tačiau pats sandorio pripažinimas negaliojančiu nereiškia, kad pagal šį sandorį atsiradę santykiai visada netenka teisinės reikšmės. Jeigu negaliojantis sandoris sudarytas, bet nei 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 įvykdo, atsiranda negaliojančio sandorio turtinės pasekmės.

Galima išskirti tokius požymius pripažinti negaliojančiais nekilnojamojo turto sandorius:

- **Sandoriai, turintys subjektų sudėties trūkumą.** Šių sandorių trūkumai susiję su fizinių asmenų veiksnio ir juridinių asmenų specialaus teismo 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 piktavališko susitarimo su antrąja puse, dėl sunkių aplinkybių, fizinio asmens, kuris negalėjo suprasti savo veiksmų reikšmės, tariamieji ir apsimestiniai.
- **Sandoriai su turinio trūkumais.** Prieštaraujantys valstybės ir visuomenės interesams, imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei.
- **Sandoriai, turintys formos trūkumą.** Sandoriai sudaryti nesilaikant įstatymo reikalaujamos formos.

1.2. NEGALIOJANČIŲ SANDORIŲ RŪŠYS

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

Niekiniai sandoriai. Tai savaime negaliojantys sandoriai, nes jie neatitinka įstatymo reikalavimų. Sandorio dalyviai tokį sandorį gali laikyti nesudarytu ir gali jo nevykdyti. Taigi, tokio sandorio šalims teisės ir pareigos neatsiranda, toks sandoris negalioja nuo pat jo sudarymo momento. Tais atvejais, kai sandorio neatitikimas įstatymui nėra akivaizdus ir tai reikia įrodyti, išsiaiškinti, jo negaliojimas nustatomas teismo sprendimu. Pareikšti ieškinį dėl niekinės sutarties negaliojimo turi teisę bet kuris asmuo. Kadangi niekinis sandoris pažeidžia įstatymą, jis negalioja nuo pat jo sudarymo momento, nesvarbu, ar yra pareikštas reikalavimas tokį sandorį pripažinti negaliojančiu. Tačiau tai nereiškia, kad nereikia kreiptis į teismą dėl tokio sandorio pripažinimo negaliojančiu.

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, neveiksnaus 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 reikšmės, fizinių asmenų, piktnaudžiaujančių alkoholiniais gėrimais arba narkotinėmis medžiagomis, apgaulės, smurto ir grasinimo būdu, taip pat dėl šalies atstovo piktavališko susitarimo su antrąja 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 kurias 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 – įpareigoti 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.

Pagal CK 6.397 str. 1 d. nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta parduodamo nekilnojamojo daikto kaina. 1 Lt kaina iš esmės neturi ekonominės vertės, todėl negali būti laikoma pirkimo–pardavimo sutarties kaina. Ieškovės teigimu, nurodyta teisės norma yra imperatyvi, todėl ginčijamos nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartys yra niekinės ir negaliojančios pagal CK 1.80 str.

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 – netapatūs dalykai. Pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 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 paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už prekes (paslaugas) ar kitą turtą*. Taigi kaina už konkrečias prekes (paslaugas) ar kitą turtą yra reliatyvus vertės patvirtinimas, padarytas konkrečių pardavėjų (paslaugų teikėjų) ir pirkėjų (paslaugų gavėjų) tam tikromis aplinkybėmis. Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį norinčių turtą parduoti ir jį pirkti asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos. Nurodytas turto kainos ir vertės teisinis reglamentavimas rodo, kad šalių sutarta kaina gali nesutapti su turto verte. Turto kaina nustatoma pirkėjo ir pardavėjo, sudarant pirkimo–pardavimo sutartį. Ieškovė bylos nagrinėjimo 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 imperatyviają teisės normą, nes 1 Lt kaina iš esmės neturi ekonominės vertės, todėl negali būti laikoma nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo kaina.

CK 6.397 str. 1 d., akivaizdu, jog įstatyme nenustatyta draudimo parduoti nekilnojamąjį daiktą už žemesnę negu rinkos arba net ir 1 Lt kainą, taip pat nėra nuostatų, kurios įpareigotų šalis laikytis tam tikrų kainos nustatymo kriterijų. Pažymėtina ir tai, kad aptariama CK 6.397 str. 1 d. nuostata turi būti sistemiškai aiškinama su CK 6.156 str. 1 d. įtvirtintu sutarčių laisvės principu. Pirkimo–pardavimo sutartis yra dvišalis sandoris, kurį sudarantys asmenys nustato kainą savo nuožiūra (CK 6.156 str. 4 d., 6.313 str. 1 d., 6.397 str. 1 d.). Teismas konstatuoja, kad ginčo nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutartyse kaina yra nurodyta, todėl nėra pagrindo pripažinti šias sutartis negaliojančiomis ieškinyje nurodytu pagrindu dėl jų turinio trūkumų. Teismas pažymėjo, kad jeigu ginčo sutartyse nurodyta kaina neatitiko tikrosios šalių valios, tai būtų pagrindas ginčyti šias sutartis dėl jų šalių valios, bet ne šių sutarčių turinio trūkumų. Teismas konstatuoja, jog ieškovė neįrodė, kad ginčijamos sutartys pažeidžia imperatyvųjį CK 6.397 str. 1 d. reikalavimą, todėl nėra teisinio pagrindo pripažinti jas negaliojančiomis ieškinyje nurodytu pagrindu, t. y. pagal CK 1.80 straipsnio 1 dalį.

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 1.80 str. nustato, kad sandoris negalioja tik kai pažeidžiamos imperatyvios įstatymo normos. Taigi ne bet koks įstatymo pažeidimas leidžia pripažinti sandorį ar jo dalį negaliojančiu. Visais atvejais pirmiausia reikia nustatyti ar pažeista įstatymo norma yra imperatyvi, ar ne. Tik pripažinus pažeistą normą imperatyvia, galima sandorį ar jo sąlygą pripažinti negaliojančia. Pavyzdžiui, sutarties sąlyga, nustatanti, kad rangovas neprivalo laikytis aplinkos apsaugos reikalavimu, bus laikoma pažeidimu CK 6.692 str.

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 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 teises pasekmes: 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. Nesąžiningumas čia suprantamas, kai kita šalis žinojo ar turėjo žinoti, kad tas sandoris prieštarauja privataus juridinio asmens veiklos tikslams. CK preziumuojama, 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, neveikusių ir ribotai veikusių 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 silpnaprotystės, sudaryti sandoriai (CK 1.84 str.). Fiziniai asmenys, kurių veiksnumą teismas apribojo dėl piktnaudžiavimo alkoholiniais gėrimais ar narkotinėmis medžiagomis, 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 uzufruktą, servitutą ir kt.) nekilnojamųjų daiktų (žemės sklypų, pastatų, statinių). Be to, be rūpintojo sutikimo jie neturi teisės disponuoti namų apyvokos daiktais, 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 sandoriu pripažįstamas sandoris, kurį sudaro fizinis asmuo, būdamas tokios būsenos, kad negali suvokti savo veiksmų reikšmės ir jų valdyti (CK 1.89 str.). Sandorį pripažįstant negaliojančiu neatsižvelgiama 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

Negalioja toks sandoris, kuris sudaromas neketinant sukelti teisinių padarinių. Toks sandoris vadinamas tariamu arba fiktyviu (CK 1.86 str.) Tokio tipo sandoris turi paslėptą (ne viešą) šalių suderintą sąlygą, kad sandoris niekad šalių nebus vykdomas ir joms nesukels jokių teisinių padarinių. Jei toks sandoris sudaromas siekiant neteisėtų tikslų, asmenims, sudariusiems tokį sandorį, gali būti taikoma viešosios teisės nustatyta atsakomybė. Tai niekiniai sandoriai, kurie negalioja nuo pat sudarymo momento. Paprastai toks sandoris nevykdomas, todėl netaikoma restitucija. Teismas tik konstatuoja, kad sandoris negalioja. Sandoris kuris buvo įvykdytas, nelaikytinas tariamu. Pvz., savininkas, norėdamas nusišalinti nuo konfiskacijos turtą, susitaria dėl jo perleidimo ir sudaro tariamąjį pirkimo–pardavimo sutartį. Tariamojo sandorio šalys negali panaudoti tariamojo sandorio fakto prieš sąžiningus trečiuosius asmenis ir negali ginčyti sąžiningų trečiųjų asmenų teisių, kurias pastarieji įgijo, patikėję tariamojo sandorio egzistavimu. Šis principas taikomas ir sutarties šalių sąžiningų įpėdinių atžvilgiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių byla Nr. 3K-974/2000 m.).

Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-28/2011:

Ieškovas prašė pripažinti negaliojančią šalių sudarytą santuokos metu įgyto turto dalybų sutartį. Ieškovas nurodė, kad ginčijama sutartis yra tariamas sandoris (CK 1.86 str.), nes ja šalys siekė ne pasidalyti santuokoje įgytą turtą, o išvengti išipareigojimų kreditoriams vykdymo. Ieškovo tėvas turėjo mokestinių prievolių valstybei, todėl, siekdamas išvengti kreditorių reikalavimų,

nekilnojamąjį turtą perleido ieškovui, o ieškovas, siekdamas išvengti sutarties pripažinimo negaliojančia, – atsakovei ginčo sutartimi. Ieškovo teigimu, sandorio fiktyvumą patvirtina ir ta aplinkybė, kad sutartimi padalytas turtas nebuvo šalių (sutuoktinių) 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 suderintą 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). Tariamąjo sandorio (simuliacijos) šalių valia neturi defektų, nes sandorio šalys, sudarydamos sandorį, nesiekia sukurti jokių teisinių padarinių ir tą gerai žino (Nr. 3K-3-974/2000). Sudarydamos tokį sandorį, šalys paprastai siekia sukurti tik išorinį tam tikrų teisinių santykių atsiradimo, 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 suderintą 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 atitinkamas 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 atitinkamas civilines teises ir pareigas bei kokia buvo tikroji sandorio šalių valia. Nagrinėjamu atveju byloje nustatyta, kad po ginčo sutarties sudarymo atsakovė jai perleistą nekilnojamąjį turtą įregistravo savo vardu ir valdo jį kaip savo asmeninę nuosavybę. Taigi ginčo sutartis buvo realiai vykdoma.

Byloje neįrodyta, kad abiejų šalių valia buvo sudaryti tariamą sandorį, t. y. kad buvo abiejų šalių suderinta valia sutartimi nesiekti jokių teisinių padarinių. Priešingai, atsakovė teismui aiškino, kad sutartyje nurodytas turto pasidalijimas visiškai atitiko jos valią bei interesus.

Tokiomis aplinkybėmis teismas konstatuoja, kad ieškovas neįrodė, jog ginčijamas sandoris yra tariamasis.

1.2.6. Apsimestiniai sandoriai

Apsimestinis – tai toks sandoris, kuris sudaromas kitam sandoriui pridengti (CK 1.87 str.). Jis vertinamas pagal tikrą, o ne pagal išoriškai išreikštą jį sudariusių asmenų valią. Tačiau skirtingai nuo tariamojo, apsimestinis sandoris pridengia kurį nors kitą sandorį, kurį šalys iš tikrųjų sudaro. Tokiu būdu ištiktųjų sudaromi du sandoriai: apsimestinis ir tikrasis. Apsimestinis sandoris visada negalioja nuo jo sudarymo momento, to tikrojo sandorio, kurį pridengia apsimestinis, galiojimas priklauso nuo jo pobūdžio ir sudarymo aplinkybių. Jis gali būti pripažintas negaliojančiu pagal sandorių galiojimo nuostatas. Apsimestinėmis gali būti laikomos atskiros sandorio dalys (sąlygos).

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

Ieškovas 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).

Ieškovas 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 aiškintis tikruosius sandorio šalių ketinimus, tikslus, atsižvelgti į sandorio sudarymo aplinkybes, šalių tarpusavio santykius, kitas svarbias aplinkybes, kurios padėtų nustatyti, ar sandorį 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 faktinis pirkėjas pagal ginčijamas pirkimo–pardavimo sutartis, ar sutartyse kaip pirkėjas nurodytas asmuo sutampa su faktiškai turta įsigijusiu ir už jį atsiskaičiusiu asmeniu (Nr. 3K-3-26/2011).

Atsakovė B. Č. nemokėjo pinigų už įgyjamą buto dalį, nesiderėjo dėl buto pirkimo sąlygų, net nebuvo svarstoma, kad jos vardu bus perkama dalis buto, 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 nupirktas tik už sutuoktinių ieškovo R. P. ir atsakovės V. P. lėšas. Akivaizdu, kad sutuoktiniai siekė įgyti šeimos poreikiams didesnę butą. Kad butą šalys, t. y. ieškovas, atsakovė V. P. ir atsakovė B. Č., būtų siekę įsigyti visi trys bendrai, atsakovės įrodymų nepateikė. Nors ieškovė 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 valią 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 sutuoktinių 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, faktiniais buto pirkėjais pripažintini sutuoktiniai 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 tokiu klausimu, kai suklydimo rizika tenka suklydusiai šaliai. Pvz., sudarius sutartį, kainų pasikeitimas negali būti pagrindas pripažinti sutartį negaliojančia, nes ši aplinkybė paprastai susijusi su normalia komercine rizika.

Suklydimo sąlygos, nors ir nulemtos įvairių sandorio aplinkybių, turi būti susijusios su sandorio turiniu. Jeigu suklystama dėl to, kas neįeina į sandorio turinį, pavyzdžiui, dėl sandorio motyvų, tai nėra pagrindo pripažinti sandorį negaliojančiu. Suklysta gali būti dėl sandorio esmės, jo dalyko, kitų esminių sandorio sąlygų ar kitokių aplinkybių. Tačiau suklydimo faktas dėl minėtų aplinkybių savaime dar nėra pagrindas pripažinti sandorį negaliojančiu. Suklydimas turi būti esminis, t. y. toks, kai normaliai atidus ir protingas asmuo, žinodamas tikrąjį reikalų padėtį, panašioje situacijoje sandorio nebūtų sudaręs arba būtų jį sudaręs iš esmės kitokiomis sąlygomis. Tokia esminio suklydimo samprata pateikta CK 1.90 straipsnio 4 dalyje.

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

Jeigu suklystama dėl trečiojo asmens kaltės, sutartį galima pripažinti negaliojančia 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. Pvz., suklydusi šalis, žinodama apie klaidą, sutartį įvykdo arba jos neginčija per ieškininės senaties terminą.

Sutartį pripažinus negaliojančia 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 kurios 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.:

Ieškovė J. Zybartienė nurodė, kad jos mama Anelė Vosylienė padovanojo jai dviejų kambarių butą Palangoje. Iki 1999 m. birželio mėnesio minėtame bute gyveno ieškovės teta Birutė Ona Vaitkuvienė su vyru Stasiu Vaitkumi. B. O. Vaitkuvienei mirus bute be pagrindo liko gyventi S. Vaitkus, kuris nemoka nei ieškovei už patalpas, nei mokesčių už komunalines paslaugas. Kadangi butas reikalingas ieškovės šeimai, ji per notarų biurą pranešė S. Vaitkui, kad šis per tris mėnesius išsikeltų ir išsiregistruotų, tačiau per nustatytą terminą atsakovas neišsikėlė. Ieškovė, prašė teismą iškeldinti atsakovą S. Vaitkų, nesuteikiant jam kitos gyvenamosios patalpos.

Atsakovas S. Vaitkus pareiškė priešieškinį ir nurodė, kad jis ir jo žmona B. O. Vaitkuvienė gyveno jiems bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausiusiame bute Palangoje. Jis su žmona nutarė minėtą butą padovanoti žmonos krikšto dukrai Zybartienei tikėdamiesi, jog pastaroji juos senatvėje prižiūrės ir rems. 1992 m. jis su žmona B. O. Vaitkuviene dovanojimo sutartimi padovanojo butą Palangoje savo seseriai A. Vosylienei. Pastaroji dovanojimo sutartimi ginčo butą padovanojo savo dukrai Zybartienei. Žmonai mirus, atsakovas gavo notarės patvirtintą J. Zybartienės pareiškimą, reikalaujantį per tris mėnesius išsikelti iš buto. Atsakovo teigimu, duodamas sutikimą dovanoti butą jis nežinojo, jog po žmonos mirties neteks teisės į gyvenamąjį plotą, nes pasirašant sutartį notarė jam neišaiškino, kad, padovanojus ginčo butą, atsakovas praras bet kokias teises į jį, todėl sutikimas dovanoti ginčo butą duotas klystant dėl esminio sandorio dalyko, t. y. sandorio pasekmių. Atsakovas nurodė, kad suklydimui turėjo įtakos jo senyvas amžius, teisinis neišprusimas, A. Vosylienės pažadai leisti gyventi ginčo bute bei

išlaikyti 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.

Vertinant, ar buvo suklysta, taikytinas protingumo kriterijus, t. y. šalies, teigiančios, jog ji suklydo, elgesį būtina vertinti atsižvelgiant į apdairaus, atidaus žmogaus elgesį tokiomis pat aplinkybėmis. Protingumo principas reiškia, kad esant sutarties laisvei ir asmenų lygiateisiškumui, kiekvienas asmuo privalo pats rūpintis savo teisėmis ir interesais. Prieš atlikdamas bet kokią veiksmą, asmuo turi apsvarstyti galimus to veiksmo teisinius padarinius. Protingumas reikalauja, jog asmuo, abejojantis dėl savo atliekamo veiksmo teisinės reikšmės ir jo galimų teisinių padarinių, prieš atlikdamas tą veiksmą pasikonsultuotų su teisininku arba apskritai susilaikytų nuo tokio veiksmo atlikimo. Jeigu asmuo to nepadaro, jis elgiasi neapdairiai ir neatidžiai, o veikdamas tokiu būdu jis pats prisiima ir galimus neigiamus savo veiksmų padarinius. Kai suklydimas yra tik suklydusios sandorio šalies neapgalvotos rizikos ar jos neatsargumo rezultatas, pripažinti sutartį negaliojančia nėra teisinio pagrindo, nes tokiu atveju šalies suklydimo negalima pateisinti. Kadangi tokiu atveju suklystama dėl pačios šalies kaltės, tai sandorio pripažinimas negaliojančiu prieštarautų kitos sandorio šalies interesams, kuri pasikliovė priešingos šalies ketinimais, pagrįstai tikėdamasi, jog tie ketinimai atspindi tikrąją šalies valią. Jeigu sandoris, atsižvelgiant į jo prigimtį, yra rizikingas, tai sandorio šalis, prisiimdama galimą riziką, kartu praranda ir teisę vėliau tą sandorį ginčyti, remdamasi suklydimu. Atitinkamo sandorio pagrindu šalims atsiranda teisės ir pareigos, numatytos įstatyme. Įstatymai yra viešai skelbiami ir kiekvienas žmogus turi galimybę juos žinoti, o prieš sudarydamas sandorį, patikrinti, kokias pareigas jis įgis sandorio pagrindu ar kokias teises jis praras. Todėl teisių ir

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 analogiškais aplinkybėmis apdairus ir atidus žmogus būtų sudaręs sandorį tokiomis pat sąlygomis, kaip ir suklydusi šalis. Be to, vertinant, ar apskritai buvo suklysta, reikia atsižvelgti 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.

Atsakovas savo valią dovanoti butą aiškiai išreiškė raštu, atsižvelgiant į atsakovo išsimokslinimą (aukštasis), amžių (sandorio sudarymo metu atsakovui buvo 50 m.), jis galėjo ir turėjo suvokti sudaromo sandorio esmę. Apdairus ir atidus tokio amžiaus ir išsimokslinimo žmogus dovanojimo sutartį suvoktų vienareikšmiškai – kaip neatlygintą ir negrįžtamą nuosavybės teisės perleidimą kitam asmeniui be jokių sąlygų ir išlygų. Todėl ta aplinkybė, jog notarė neišaiškino tokio sandorio pasekmių, nėra pakankamas argumentas, leidžiantis pripažinti buvus esminį suklydimą. Atsakovas, atsižvelgiant į jo amžių, išsimokslinimą, pats privalėjo domėtis sudaromo sandorio galimomis pasekmėmis. Be to, suklydimo klausimą atsakovas iškėlė praėjus septyneriems metams po ginčijamo sandorio sudarymo ir savo suklydimą jis įrodinėja remdamasis ne sandorio sudarymo metu, o bylos iškėlimo metu egzistuojančiomis aplinkybėmis. Todėl teismas konstatuoja, jog suklydimo nebuvo.

Suklydimas laikomas esminiu, jeigu suklystama dėl sandorio esmės, kitos sandorio šalies, sandorio dalyko, jo kokybės, esminių sandorio sąlygų. Sandorio sudarymo motyvas nėra esminė sandorio sudarymo sąlyga. Motyvai, dėl kurių sudaromas sandoris (t. y. įvairūs šalies tikslai, planai, siekiai, viltys, išsivaizdavimai ir pan.), susiję su sandorio padariniais, yra labai individualūs ir subjektyvūs. Jie dažniausiai kitai sandorio šaliai nėra žinomi arba paprasčiausiai neturi reikšmės. Nagrinėjamoje byloje dovanojimo sutarties motyvai nebuvo inkorporuoti į sutartį kaip jos esminės sąlygos, todėl šios dovanojimo sutarties negalima pripažinti kaip sudarytos su sąlyga. Atsakovo teiginys, jog sutikdamas dovanoti butą jis manė, kad ieškovė senatvėje jį išlaikys, yra sandorio sudarymo motyvas, o, kaip minėta, suklydimas dėl sandorio sudarymo motyvo, kuris nebuvo inkorporuotas į sutartį kaip esminė tos sutarties sąlyga, negali būti laikomas esminiu suklydimu, dėl kurio sandorį reikėtų pripažinti negaliojančiu.

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

2005 m. lapkričio 3 d. kas? sudarė su atsakovu V.P. Z. paveldėto po tėvo V. K. mirties pajaus pirkimo–pardavimo sutartį, kuria ji pardavė atsakovui 2570 Lt Kurėnų žemės ūkio bendrovės pajų už 25 700 Lt, t. y. mokant po 10 Lt už vieną pajinį litą.

Pajaus pirkimo–pardavimo sutartis buvo pasirašyta Kuršėnų žemės ūkio bendrovės patalpose, bendrovės pirmininko V.P. Z. kabinete, todėl, pasirašydama sutartį, ji maniusi, kad pajų parduoda bendrovei, nes žinojo, jog pagal LR žemės ūkio bendrovių įstatymo 19 straipsnio 2 punktą, t. y. pajus pirmiausia pasiūlytinas bendrovei, o jai atsisakius – kitiems asmenims nustatyta eilės tvarka. Atsakovui V.P. Z. savo vardu paruošus pajaus pirkimo–pardavimo sutartį ir, naudojantis savo tarnybine padėtimi, pateikęs ją pasirašyti ieškovei, minėta pajų pardavimo tvarka buvo pažeista, todėl sandoris, kaip prieštaraujantis imperatyvioms įstatymo normoms, pripažintinas niekiniu ir negaliojančiu pagal CK 1.80 straipsnį.

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 reikšmės ir negalėjo jų įvertinti. Tik grįžusi namo ir atsitokėjusi bei perskaičiusi pasirašytą dokumentą, ji suprato, kad jos pajus yra parduotas, parduotas ne bendrovei, o jos pirmininkui, ir ne už tokią kainą, už kokią būtų pardavusi pajų, jei būtų norėjusi jį parduoti. Tokiomis aplinkybėmis pajaus pirkimo–pardavimo sandoris pripažintinas negaliojančiu ir pagal CK 1.89 str., kaip sudarytas asmens, nesuvokusio ir negalėjusio suvokti savo veiksmų reikšmės.

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

Be to, ji jokių 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 susitarta dėl esminės sutarties sąlygos – sutarties dalyko. Kadangi nėra esminio sutarties elemento – veiksmių 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

Prieš sudarant paveldėto pajaus pirkimo–pardavimo sutartį, turi būti atlikti veiksmai, nustatyti LR žemės ūkio bendrovių įstatymo 15 str. 7 d.: asmuo, „*paveldėjęs pajų ar jo dalį, privalo per 15 dienų raštu pranešti apie tai bendrovei, o bendrovė, gavusi pajaus paveldėjimo teisės liudijimo kopiją, per 3 darbo dienas privalo įregistruoti naująjį pajininką. Buvusio pajininko turtines teises ir pareigas pajų paveldėjęs pajininkas perima nuo pajaus įregistravimo bendrovės dokumentuose momento*. Dėl to, teismo vertinimu, laikytini pagrįstais ieškovės argumentai, kad ji buvo atėjusi į Kuršėnų žemės ūkio bendrovę ketindama susitvarkyti pajaus paveldėjimo dokumentus ir įregistruoti paveldėtą pajų savo vardu. Nustačiusi, kad šalims pasirašant ginčijamą sutartį, prieš tai nebuvo atlikta naujojo pajininko registracija, t. y. nebuvo laikytasi imperatyvių įstatymo įpareigojimų, įtvirtintų LR žemės ūkio bendrovių įstatymo 15 str. 7 d., konstatuojama, kad pirkimo–pardavimo sutartis buvo sudaryta pažeidžiant imperatyvias įstatymo normas, todėl ji pripažintina niekine ir negaliojančia nuo sudarymo momento (CK 1.80 str. 1 d., 1.95 str. 1 d.), ir taikoma restitucija (CK 1.80 str. 2, 3 d.) – ieškovė V. J. privalo grąžinti Kuršėnų žemės ūkio bendrovei 25 700 Lt, o atsakovas V. P. Z. – grąžinti ieškovei 2570 Lt pajų.

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 tikrieji ketinimai 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 atsakovo 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 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 šalies 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 suklaidinti ieškova), dėl kurių ieškovas buvo paskatintas sudaryti ne tokį sandorį, kokį jis iš tikrųjų siekė sudaryti, taip pat turi būti tiriamas bei vertinamas ir ieškovo elgesys tiek prieš sandorio sudarymą, tiek ir sudarant sandorį bei po sandorio sudarymo. Klaidinama turint tikslą paskatinti asmenį sudaryti sutartį. Konkrečios apgaulės formos gali būti labai įvairios. Pvz., 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 esmines 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 tokią 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., perduoto turto savininkas, jeigu pardavėjas apgaule pardavė svetimą turą.

Pavyzdžiui, pagal faktinius bylos duomenis teismas nustatęs, kad atsakovas suklaidino ieškova, 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. CK 1.91 str., pripažinti negaliojančiu kaip sudarytą dėl suklydimų, t. y. CK 1.90 str. pagrindu.

Apgaulė, kaip ir suklydimas, reiškia esant sandorį sudariusio asmens valios trūkumą. Tačiau, skirtingai nei suklydimų atveju, apgaulės atveju apgautosios sandorio šalies valią paveikia kitos šalies

ar trečiojo asmens nesažiningi 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 nesažiningų veiksmų rezultatas. Jeigu apgaulės nebūtų buvę, apgautoji sandorio šalis sandorio arba apskritai nebūtų sudariusi, arba būtų sudariusi jį 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 veiksmų.

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

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

Ieškovė 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. Ieškovė teigė, kad dėl atsakovo A. Beleškos netinkamo elgesio ir nuolatinės psichinės įtampos pakriko ieškovės 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 įgytą 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 dovanotuose 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 nekilnojamasis 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 sutuoktinių 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 susiklosčiusių sunkių aplinkybių, galima pripažinti negaliojančiu. Pripažintinas negaliojančiu sandoris, kuris sudarytas susiklosčius sunkioms aplinkybėms ir aiškiai nenaudingomis sandorį sudariusiam asmeniui sąlygomis, kai kita sandorio šalis, žinodama apie tokias aplinkybes, savanaudiškai jomis pasinaudojo. Laikoma, kad ieškovė dėl susidariusių aplinkybių buvo priversta sudaryti sutartį labai nenaudingomis sąlygomis (CK 1.91 str.), o turto dalybų sutartis yra aiškiai neadekvati. Įstatymas reikalauja, kad sandoryje išreikšta valia atitiktų jo dalyvių tikrąją valią. Todėl būtina, kad sandorio dalyvių valia formuotųsi normaliai, kad nebūtų išorinių aplinkybių, kurios iškreiptų tikrąją valią. Dėl šalių tarpusavio santykių ieškovę ištikęs nervinis priepuolis, 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 susidėjusių sunkių aplinkybių sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu). Reikia pažymėti, kad nustatant sutartį negaliojančia dėl smurto, svarbu nustatyti tiesioginį fizinį ar psichinį 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.

Jog ieškovės valia dėl ginčo sutarties sudarymo formavosi veikiamo atsakovo, parodo ir ta aplinkybė, kad atsakovas sutuoktinių turto dalybų sutarties (2002 m. gruodžio 10 d.) pagrindu, gavęs nuosavybės sandėlį, barą ir žemės sklypą, 2002 m. gruodžio 23 d. šį turtą dovanojimo sutartimi padovanojo savo tėvui J. Beleškai, taip pasunkindamas grąžinti šiam turtui sutuoktinių turto teisinį režimą. Sudaryta dovanojimo sutartis vertinama kaip tariamoji. CK 1.86 straipsnis numato, kad sandoris negalioja, sudaromas neketinant sukurti teisinių padarinių. Toks sandoris vadinamas tariamuoju, jis neturi jokių realių padarinių. Jadzius Beleška jam padovanoto turto nevaldo, padovanotą turtą toliau valdo ir jame dirba Aidas Beleška. Tai reiškia, kad šiuo sandoriu atsakovai nesiekė sukurti teisinių pasekmių ir šis sandoris jų faktiškai nesukūrė. Taigi dovanojimo sutarties tikslas – sumažinti Aido Beleškos šeimos turtą, tuo pažeidžiant ne tik ieškovės, bet ir abiejų sutuoktinių nepilnamečių vaikų interesus. Sandoris, kuriuo siekiama padaryti žalos kitam asmeniui negalioja.

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

1.2.9. Grąsinimas

Sandoris sudarytas smurtu, ekonominiu spaudimu ar realiu grąsinimu, 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 grąsinimą.

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

Smurtas – tai tiesioginė fizinė prievarta (sumušimas, 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 giminaičius ar turtą. Smurtas prieš juridinius asmenis gali reikštis 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.

Ekonominis spaudimas – tai šalies, nuo kurios kita šalis ekonomiškai priklausoma, neteisėti veiksmai. Jais siekiama priversti kitą šalį sudaryti sutartį jai nepalankiomis sąlygomis. Pavyzdžiui, tai gali būti nepagrįstas kainų kėlimas, nepagrįstas atsisakymas vykdyti sutartį, kludymas sudaryti sutartis su kitais asmenimis ar realizuoti prekes ir t. t.

Grąsinimas yra neteisėtas veiksmas, stengiantis paveikti sutarties šalies psichiką, siekiant priversti sudaryti sutartį. Bet kuris grąsinimas yra pagrindas sutartį pripažinti negaliojančia. Nustatant ar buvo grąsinimas ar ne reikia įrodyti du kriterijus: *akivaizdumą* ir *realumą*. Jeigu vieno iš jo nėra, nėra ir grąsinimo.

Realiu grąsinimu 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, pavyzdžiui, sunaikinti turtą, nužudyti ir pan., bet ir kai grasinama atlikti veiksmus, kurie patys savaime nėra neteisėti, tačiau atsižvelgus į konkrečią situaciją yra nepateisinami. Pavyzdžiui, šalis, turinti pagrindą pareikšti ieškinį kitai šaliai, grasina pasinaudoti šia teise, turėdama vienintelį tikslą – priversti kitą šalį sudaryti sutartį sau naudingomis sąlygomis. Šiuo atveju yra piktnaudžiaujama teise į ieškinį, nes ieškinyje 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 praneš 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.

Akivaizdžiu laikomas toks grasinimas, kai iš 100 žmonių devyniasdešimt žmonių tai palaikytų grasinimu. Nėra pagrindo sandomį 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, turi atlyginti vertę pinigais). Be to, ji 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 nugincyti, gali reikalauti, kad teismas peržiūrėtų sutartį ir atitinkamai pakeistų jos sąlygas.

Šalis, gavusi kitos šalies pranešimą apie sutarties atsisakymą, gali siūlyti pakeisti aiškiai nesąžiningas ir nenaudingas sąlygas. 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 nelygybės 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 nelygybei 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 turta;
- viena šalis nesąžiningai pasinaudoja kitos šalies padėtimi, jos ekonominiu silpnumu ar neatidėliotinu būtinu 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, neinformuotumu ar neapdairumu, pavyzdžiui, bankas, sudarydamas įkeitimo sutartį su septyniasdešimtmečiu ūkininku, nepaaiškina jam įkeitimo sutarties esmės ir galimų padarinių.

Pavyzdžiui, [Civilinė byla Nr. 3K-3-543/2006] ieškovė nurodė, kad 2005 m. sausio 26 d. su atsakovu sudarė preliminarįją 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 sumokėti 3450 Lt atitenka ieškovei kaip bauda.

Neproporcingas baudos dydis suteikė atsakovui perdėtą pranašumą, įtvirtino 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 ieškovė yra ekonomiškai silpnesnė, neturi derybų patirties.

Ieškovė prašė pakeisti sutarties sąlygą dėl netesybų. Ją išdėstyti 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 pavyzdinis sąrašas.

Teismas, priimdamas sprendimą dėl netesybų išieškojimo, turi teisę savo iniciatyva ar skolininko prašymu sumažinti netesybas, jeigu jos aiškiai per didelės (CK 6.73 str. 2 d., 6.258 str. 3 d.). Nustatytas baudos dydis už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą dešimt kartų viršija baudos dydį, kuris yra nustatytas atsakovui už analogišką jo sutartinių įsipareigojimų neįvykdymą. Tai nepagrįstai suteikė atsakovui perdėtą neproporcingą pranašumą ieškovės atžvilgiu. Atsižvelgiant į tai, kad atsakovė neturi derybų patirties ir yra mažiau informuota, teismas gali sumažinti netesybas nuo 34500 iki 3450.

1.3. SANDORIO PRIPAŽINIMO NEGALIOJANČIU PASEKMĖS

CK nustatyti tokie sandorio pripažinimo negaliojančiu padariniai: kiekviena šalis privalo grąžinti kitai šaliai visa, ką yra gavusi pagal sandorį, t. y. šalys grąžinamos į padėtį, buvusią iki sandorio sudarymo (restitucija CK 6.222 str.). Jei sandoris nebuvo vykdomas, jis pripažįstamas negaliojančiu. Jei negalima natūra grąžinti to, kas buvo perduota, atlyginama pinigais. CK nėra įtvirtintas konfiskavimas. Neteisėtų sandorių objektai (daiktai, pinigai ir kt.) gali būti konfiskuojami pagal administracinės ar baudžiamosios teisės nuostatas.

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 įvykdo, atsiranda negaliojančio sandorio turtinės pasekmės. Jas galima suskirstyti į tris grupes:

1. Abišalė restitucija – abiejų sandorio šalių turtinės padėties atstatymas į pradinę padėtį; kai sandoris negalioja, kiekviena iš jo šalių privalo grąžinti antrajai šaliai visa tai, ką yra gavusi pagal sandorį. Jeigu to, ką yra gavusi, negalima grąžinti natūra, sandorio šalis privalo kitai šaliai atlyginti vertę pinigais. Šiuo atveju atlyginama tikroji daikto vertė, o ne piniginė suma, kuri numatyta atlyginti už šį daiktą. Ji taikoma visais sandorių negaliojimo atvejais, išskyrus tuos atvejus, kai įstatyme yra numatytos kitokios – sunkesnės sandorio negaliojimo pasekmės (vienašalė restitucija, abiejų šalių turto paėmimas į valstybės pajamas).

2. Vienašalė restitucija – vienos sandorio šalies turtinės padėties atstatymas į pradinę padėtį, o antrosios šalies gauto turto ar priklausančio gauti turto paėmimas į valstybines pajamas. Ji pasireiškia tuo, kad vienai sandorio šaliai grąžinama, ką ji yra įvykdžiusi, o iš kitos sandorio šalies visa, ką ji įvykdžiusi pagal sandorį arba kas jai priklausė įvykdyti, išieškoma į valstybės pajamas. Jeigu negalima perduoti turto į valstybės pajamas natūra, jo vertė išieškoma pinigais. Vienašalė restitucija atstato turtinę padėtį tiktai vienai sandorio šaliai. Kitai sandorio šaliai, kurios neteisėti veiksmai (pavyzdžiui, apgaulė, smurtas, grasinimas ir t. t.) turėjo įtakos sudaryti sandorį, pradinę padėtis neatstatoma.

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 sutartimis.

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 specialiąsias – kurios skirtos konkrečiai sutarties rūšiai, pvz., statybos rangos sutartis.

Sutarčių teisę naudinga žinoti iki sutarties sudarymo, taip užkertant tolimesnius ginčus dėl sutarties vykdymo. Aišku, kai kyla problemos dėl sutarties vykdymo, šalys kreipiasi į teismą, kur savo interesams atstovauti samdosi advokatus. Bet teisminis procesas labai ilgas: nuo dviejų iki penkerių metų ir brangiai kainuojantis. Taigi šiuo atveju naudinga prevencija viską daryti, siekiant nesikreipti į teismą, pirma teisingai sudaryti sutartį, kilus ginčui derėtis dėl sutarties vykdymo, tik nieko nepavykus ginčą spręsti teisme.

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 nesikreipia ir joks valstybinis kaltintojas vietoj jos į teismą nesikreips ir jos interesų negins. Taigi civilinė teisė yra teisė į nuostolių atlyginimą, kur nuostoliai atlyginami nukentėjusiai šaliai.

Kai kalbama apie sutarčių vykdymą, vadovaujamasi prievoline 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.

Sutartis – daugiausiai paplitusi sandorių rūšis. Sutartims sistemiskai taikomos CK normos, reguliuojančios dvišalius ir daugiašalius sandorius (CK pirmoji knyga). Taigi sutartis yra viena iš sandorių rūšių. Prie sutarčių nepriskiriami vienašaliai sandoriai, tokie kaip įgaliojimas, testamentas ir kt. Kiekvienas sutartis yra laikoma sandoriu, bet ne visi sandoriai yra sutartys.

Pagrindinis sutarties požymis yra šalių *susitarimas*. Tam, kad tarp asmenų atsirastų sutartiniai santykiai, nepakanka paprastos dviejų arba kelių asmenų valios išreiškimo. Dar reikia, kad sutartį sudarančių asmenų išreikšta valia būtų suderinta tarpusavyje siekiant bendrų tikslų. Ne kiekvienas susitarimas yra laikomas sutartimis. Akceptuotinas sutarties momentas: *sukūrimas, pakeitimas ar nutraukimas civilinių teisinių santykių*. Jei šio požymio nėra, nėra ir sutarties. Pagal šį kriterijų sutartis atibojama nuo kitų susitarimų, nesukuriančių teisinių padarinių. Taigi sutartis yra juridinis faktas, kuris sukuria, keičia arba nutraukia civilinius teisinius santykius. Sukūrusi civilinį teisinį santykį sutartis, neviršydamą teisės normų

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

- subjekto;
- formos;
- turinio.

2.1.1. Statybos ir nekilnojamojo turto sutarčių subjektai

Sutartis gali sudaryti valstybė, fiziniai ir juridiniai asmenys.

Fiziniai asmenys – tai žmonės.

Civilinės teisės subjektai turi būti *teisnūs* ir *veiksnūs*.

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 asmenys 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 veiksnium, 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 antrojoje 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 įstatymo numatytais atvejais.

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

Juridinis asmuo, kaip civilinių teisinių santykių subjektas, apibrėžiamas pagal du požymius: teisnumą ir veiksnumą. Juridinio asmens teisnumas atsiranda kartu su veiksnumu, nuo įregistravimo momento juridinių asmenų registre. Juridinių asmenų veiksnumo turinys priklauso nuo to, ar tai viešasis juridinis asmuo ar privatusis.

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

Juridiniai asmenys pagal veiksnumą skirstomi:

- *turintys bendrąjį 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. Pvz., uždaroji akcinė bendrovė gali vykdyti ne tik bet kokią įstatymo neuždraustą komercinę ūkinę veiklą, bet ir užtikrinti

savo akcininko prievolę bankui laidavimo sutartimi, nors tokia teisė ir nebūtų 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 teisės ir interesai yra nurodyti CK 2.74 str. 1 d.

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

2.1.2. Statybos ir nekilnojamojo turto sutarčių forma

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

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

Sutarčių forma:

- 1) konkliudentiniai veiksmai;
- 2) žodinė;
- 3) rašytinė
 - paprasta rašytinė;
 - notarinė.

Konkliudentiniai veiksmai (CK 1.71 str. 2 d.) – tai toks asmens elgesys, kuris patvirtina jo valią sudaryti sandorį. Šiuo atveju asmens valia neišreikšta žodžiais, bet iš veiksmų galima nustatyti jo ketinimus. Pavyzdžiui, parduotuvėje išdėstytos prekės išreiškia pardavėjo pasiūlymą sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį.

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.

Žodine forma asmenys sudaro sandorius tiesiogiai tardamiesi žodžiu, neišreikšdami 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 pirkimo–pardavimo išsimokėtinai 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 į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai,* 2) *vedybų sutartys,* 3) *ir kt.* Įstatymo reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį. Todėl kai sandoriui 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 įvykdė sandorį, o antroji šalis vengia sandorį notariškai įforminti.

Nesilaikant įstatymo reikalaujamos paprastos rašytinės formos, gali atsirasti dvejopos teisinės pasekmės – reglamentuoja CK 1.93 str.:

Pirma, kilus ginčui dėl sandorio sudarymo arba jo sąlygų, suinteresuotas *sandorio dalyvis neturi teisės remtis liudytojų parodymais*. Jeigu šalys, sudarydamos sandorį, nesilaikė reikalaujamos paprastos rašytinės formos, bet neginčija jo sudarymo, *sandoris bus laikomas galiojančiu* ir jokių neigiamų teisinių pasekmių neatsiras. Ši pasekmė atsiras tuo atveju kai CK įsakmiai nereglamentuoja sandorio formos. Neįsakmus reglamentavimas yra tuo atveju, kai CK nurodytas formos reikalavimas, bet nesimato straipsnyje pasekmės už formos pažeidimą. Pvz., CK 6.311 str., 6.478 str., 6.871 str.

Antra, sandoris negalioja, kai įstatymas tvirtai nustato, kad nesilaikius reikalaujamos paprastos rašytinės formos, *jis negalios*. Pvz., CK 6.393 str., 6.882 str.

Pavyzdžiui, P. Petraitis nurodė, kad 2003 m. birželio 15 d. tarp jo ir atsakovo A. Budraičio buvo sudaryta degalų kolonėlių pirkimo–pardavimo sutartis ir abi šalys sutartį įvykdė. 2004 m. birželio 18 d. šios sutarties priede šalys susitarė, kad ieškovas P. Petraitis parduos atsakovui A. Budraičiui dar dvi degalų kolonėles – už 12 400 ir 17 200 Lt. Bendra sutarties suma – 34 928 Lt su PVM. Šalys susitarė, kad 16 000 Lt atsakovas sumokės avansu, o likusią sumą – iki 2004 m. liepos 25 d. Sutarties priedas buvo perduotas atsakovui A. Budraičiui, tačiau vėliau paaiškėjo, kad jis jo nepasirašė. Ieškovas P. Petraitis įvykdė įsipareigojimus. Atsakovas sumokėjo 16 000 Lt avansą ir 2004 m. liepos 19 d. mokėjimo pavedimu dar 8000 Lt. 10 928 Lt liko skola pardavėjui.

Ar galioja nepasirašyta pirkimo–pardavimo sutartis?

CK 6.311 str. teigiama, kad pirkimo–pardavimo sutarties formą nustato sandorių sudarymo formos taisyklės. CK 1.71 str. nurodyta, kad sandoriai sudaromi žodžiu, raštu (paprasta arba notarine forma) arba konkliudentiniais veiksmais. Remiantis CK 1.73 str., fizinių asmenų sandoriai, kai sandorio suma sudarymo metu yra didesnė

kaip 5000 Lt, išskyrus sandorius, kurie vykdomi sudarymo metu, turi būti rašytinės formos. Vadinasi, 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.: „*Istatymų 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 įsakmiai nurodytais atvejais sandorį daro negaliojanti*“.

Petraitis sutarties sudarymo faktą įrodo konkliudentinių 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 nemokės todėl, 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 įsakmiai šalių susitarime ar įstatyme nurodytais atvejais.

2.1.3. Sutarties turinys

Šalys, sudarydamos sutartį, susitaria, dėl tarpusavio teisių ir pareigų, jų vykdymo terminų, ginčų sprendimo būdų sutartiniais santykiams taikytinos teisės ir daugelio kitų dalykų. Sutarties sąlygų visuma sudaro sutarties turinį. Sutarties sąlyga vadinamas šalių susitarimas dėl tarpusavio teisių ir pareigų, kitais su sutartimi ir jos vykdymu susijusiais klausimais. Šalys, sudarydamos sutartį ir nustatydamos jos sąlygas tarytum pačios susikuria teisę. Tai joms leidžia daryti sutarties laisvės principas. Sudarant sutartį jos turinio sąlygos turi nevienodą reikšmę. Todėl sutarties turinio sąlygos skirstomos į esmines, įprastines ir atsitiktines.

1 pav. sąlygų skirstymas, pagrįstas jų teisiniu reikšmingumu

Esminės sutarties sąlygos yra tokios, kurios *būtinės* 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.

Būtinumas suprantamas taip: kol šalys nesusitarė dėl visų esminių sutarties sąlygų, sutartis laikoma nesudaryta. Jei jo nėra, laikoma, kad vyksta ikisutartiniai santykiai. Pakankamumas – tai kai šalys susitaria dėl visų esminių sutarties sąlygų, sutartis laikoma sudaryta, nors susitarimas dėl antraeilių (neesminių) sąlygų ir atidėtas. Taigi *sutarčiai sudaryti ir galioti pakanka, kad šalys susitartų dėl esminių jos sąlygų*. Todėl nereikalaujama, kad visais atvejais šalys susitartų dėl visų galimų sutarties sąlygų. Esminės pirkimo–pardavimo sutarties sąlygos yra tokios: sutarties dalykas ir kaina dėl neesminių sutarties sąlygų šalių gali būti susitarti ir vėliau suinteresuotos šalies prašymu, jas gali nustatyti teismas, atsižvelgdamas į sutarties pobūdį, dispozityvias teisės normas, papročius, teisės principus, šalių tarpusavio santykius ir panašiai.

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

nei būtinos, nei pakankamos. Jų buvimas ar nebuvimas sutartyje neturi įtakos sutarties sudarymo faktui. Jeigu susitarta dėl visų neesminių sąlygų, bet nesusitarta bent dėl vienos esminės sąlygos, tai to nepakanka, kad sutartis būtų sudaryta. Šalims pirkimo–pardavimo *sutartyje neaptarus neesminių sąlygų, sutartis bus laikoma galiojančia ir sukurs šalims teises ir pareigas*. Nulemtas sutarties spragas ginčo atveju gali užpildyti teismas, aiškindamasis sutartį. Galima išskirti dvi neesminių sutarties sąlygų rūšis: įprastines ir atsitiktines.

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 šalys 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, detalių, 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 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 susitarimu dispozityvių teisės normų turinio nepakeitė, arba neaptarė dispozityvių normų reguliuojamo teisinio santykio, tai šiais atvejais tarp šalių susiklosčiusi teisinė santykių 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 statybos 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.

4 pav. Atsitiktinės statybos rangos sutarties sąlygos.

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

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 šalis tų sąlygų nustatyti, t. y. negali šalims sudaryti sutarties, nes tai prieštarautų ir sutarties laisvės, ir konsensualizmo principams.

Sutarties sąlygos nevienodai reikšmingos ir dėl kitų priežasčių. Pvz., 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 nevienodi. 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 tik 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 preliminarinio sutartis yra laikomi iki sutartiniais santykiais.

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

CK 6.163 str. 3 d. įtvirtinta *sąžiningumo prezumcija*. Tai reiškia, kad šalis pradedanti derybas dėl sutarties sudarymo, turi turėti tikslą sudaryti galutinę sutartį. Nesąžininga derybų šalimi laikoma šalis tada, kai derėjosi neturėdama tikslo sudaryti sutarties. Pavyzdžiui, konkurentai tariasi su pirkėju, norėdami nutraukti įmonei pelningą sandorį. Tačiau tokios sutarties jie niekada neketino vykdyti, jų tikslas – sutarties nutraukimas. Derybų metu nesąžininga šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius.

CK 6.163 str. 4 d. įtvirtinta būtinybė *atskleisti informaciją*. Ar informacija yra būtina ir kokia informacija yra būtina, sužinoma pagal sutarties prigimtį. Čia nukentėjusi šalis gali reikalauti nuostolių atlyginimo. Įrodinėjimo našta krenta reikalavimą pareiškusiai šaliai.

CK 6.164 str. įtvirtintas *konfidencialumas*. Kad atitinkama informacija būtų laikoma konfidencialiai, šalys turi tai nurodyti ir apibrėžti būtent kokia informacija laikoma konfidencialia. Kai nieko nenurodoma arba nutylima, laikoma, kad informacija nėra konfidenciali. Konfidencialią pareigą pažeidusi derybų šalis privalo kitai šaliai atlyginti padarytus nuostolius. Minimalūs nuostoliai dėl konfidencialumo pareigos pažeidimo yra tokio dydžio, kokia yra gauta nauda, išreikšta pinigais (CK 6.164 str. 2 d.).

CK nėra specialių nuostatų, reglamentuojančių derybų procesą bei šalių atsakomybę už šioje stadijoje patirtus pažeidimus. Todėl atsakomybė už žalą dėl nesažiningų derybų yra nustatoma pagal deliktinės atsakomybės, taikytinos ikisutartiniuose santykiuose, principus.

Po derybų šalys gali sudaryti preliminarą sutartį.

CK 6.165 str. *Preliminaria sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartos sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį.*

Reikalavimas *rašytinei formai* – imperatyvi įstatymo norma, jos nesilaikymas daro sutartį negaliojančia, t. y. ji yra niekinė, negalioja nuo sudarymo momento.

Preliminariojoje sutartyje *nustatomas terminas*, per kiek laiko turi būti sudaryta pagrindinė sutartis. Jei toks terminas nenustatytas, laikoma, kad pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per metus – bendra įstatymo norma. Pasibaigus šiam terminui, pasibaigia ir prievolė sudaryti sutartį. Nei viena iš šalių negali reikalauti, kad būtų sudaryta pagrindinė sutartis. Tačiau jei viena iš šalių atsisako arba vengia sudaryti sutartį, kita šalis turi teisę reikalauti nuostolių atlyginimo. Negalima reikalauti, kad sutartis būtų įvykdyta natūra. Taigi šiuo atveju nukentėjusios šalies interesai ginami taikant nuostolių atlyginimo institutą. Sudarant preliminarą sutartį reikia apsisaugoti,

nes patirtus nuostolius yra gan sunku įrodinėti. 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 įkeitimu. Taip pat preliminariosios sutarties negalima užtikrinti rankpinigiais (CK 6.98 str. 2 d.), t. y. imperatyvi įstatymo norma.

Sudarant preliminarą 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 preliminarąją sutartį pagrindine būsto pirkimo–pardavimo sutartimi. Pripažinti, kad atsakovas neteisėtai vienašališkai nutraukė preliminarąją 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 preliminarąją 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 vengė 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. nepagrįstas vengimas ar nepagrįstas

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.

CK 6.401 str. reglamentuojama preliminarioji nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutartis yra specifinė preliminariosios sutarties rūšis, ji turi bendrųjų preliminariosios sutarties požymių, taip pat specifinių, ją išskiriančių iš kitų preliminarinių sutarčių. Tokios sutarties šalių teisės ir pareigos yra daug platesnės nei sutarties, sudarytos pagal CK 6.165 str. Sutarties šalis – pardavėjas įsipareigoja ne tik sudaryti pagrindinę sutartį, bet ir pats, ar pasitelkęs kitus asmenis, pastatyti preliminariojoje sutartyje nurodytą būstą. Skirtingai negu CK 6.165 str., preliminariosios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties esminės sąlygos yra išvardytos įstatyme; tai – būsto kaina, statybos terminai, rangovas, architektas ir kiti statybą ir jos priežiūrą atliksiantys asmenys, žemės sklypo, kuriame statomas namas ar butas, teisinis statusas, pirkėjo teisės į tą žemės sklypą ir kt. (CK 6.401 str. 2 d.). Neatskiriama preliminariosios sutarties dalis yra gyvenamojo namo ar buto projektas, jo sąmata ir kiti dokumentai (CK 6.401 str. 4 d.). Šalys preliminariojoje nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutartyje turi esmines sąlygas; taip pirmiausia siekiama apsaugoti šiuose santykiuose silpnesnės šalies – pirkėjo (fizinio asmens) interesus.

Šalių sudarytoje preliminariojoje sutartyje nustatyta, kad ieškovas sumoka atsakovui 128 350 Lt ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo buto pirkimo–pardavimo sutarties ir priėmimo–perdavimo akto pasirašymo, jeigu atsiskaitymui naudoja būsto kreditą ir pateikia banko garantiją; jeigu banko garantijos nepateikia, jis privalo atsiskaityti pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną.

Teismas pažymėjo, kad ieškovas atsisakė pasirašyti buto pirkimo–pardavimo sutartį ir priėmimo–perdavimo aktą, motyvuodamas tuo, jog pastatytas butas turi defektų, nustatytų jį apžiūrint, nors jie buvo ištaisyti. Nesutarimams išspręsti ieškovui buvo suteikta galimybė kviešti nepriklausomus ekspertus, tačiau jis šia teise nepasinaudojo; nepateikęs banko garantijos, ieškovas privalėjo atsiskaityti su atsakovu pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną. Neesminis nesutarimas dėl pastatyto buto kokybės negalėjo būti teisėtas pagrindas atsisakyti sudaryti buto pirkimo–pardavimo sutarties. 2004 m. lapkričio 22 d., suėjus preliminariojoje sutartyje nurodytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti, šalys nebuvo jos sudariusios. Jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (CK 6.165 str. 5 d.); šios prievolės pasibaigimas reiškia ir preliminariosios sutarties pabaigą. Nebuvo nustatyti atsakovo nesažiningi veiksmai, galėję sutrukdyti pastatyto buto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą, priešingai – atsakovas siekė bendradarbiauti, šalino ieškovo nurodytus statybos darbų trūkumus.

Ieškovas nesumokėjo visos buto kainos ir nepateikė 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, detalizajame plane DP2/2001 pažymėtus Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6, esančius Domeikavos apylinkėje, Saliuose.

Ieškovė įsipareigojo, atsakovui pareikalavus, šiuos žemės sklypus nupirkti ir sumokėti po 1200 Lt už kiekvieną arą. Pagal šią

sutartį ieškovė 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 parduodamų žemės sklypų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, įregistruoti atitinkami pakeitimai nekilnojamojo turto registro įstaigoje. Kliūčių sutarties notariniam 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 byla nagrinėję teismai vadovaujasi šia ataskaita, kaip įrodymu apie žemės sklypų rinkos kainą, buvusią 2001 m. rugsėjo 26 d. sutarties sudarymo metu.

2001 m. rugsėjo 26 d. šalių sudaryta sutartis nėra preliminarioji sutartis. Pagal CK 6.165 str. 1 d. preliminarįją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį. Preliminariojoje sutartyje turi būti nurodytos pagrindinės sutarties esminės sąlygos, kad būtų aiškus šalių ketinimas, kokią sutartį jos įsipareigojo sudaryti ateityje. Visais atvejais preliminarioji sutartis turi būti rašytinė. Tačiau viena esminių preliminariosios sutarties sąlygų yra ta, kad pagal preliminarįją sutartį jokie piniginiai

mokėjimai ar atsiskaitymai tarp šalių nėra atliekami. Preliminarioji sutartis yra organizacinė (parengiamoji) sutartis, t. y. sutartis dėl sutarties sudarymo ateityje, pagal kurią mokėjimo pareiga neatsiranda. Tokia išvada darytina iš CK 6.165 str., kuriame nenumatyti jokie mokėjimai būsimosios – pagrindinės – sutarties sąskaita (Nr. 3K-3-11/2005). Kaip matyti iš sutarties, sudarytos tarp ieškovės J. Gubavičienės ir atsakovo S. Krivoščenko, ieškovė sumokėjo atsakovui 7200 Lt avansą, kuris turėjo būti įskaitytas į šalių sutartą žemės sklypų pirkimo–pardavimo kainą. Dėl šios priežasties 2001 m. gruodžio 26 d. sutartis negali būti laikoma preliminarąja sutartimi.

Byloje taip pat nustatyta, kad atsakovas įsipareigojo parduoti ieškovei konkrečius detalajame plane apibrėžtas ribas turinčius ir jam nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus, tik nebuvo sutvarkyti visi žemės sklypų pirkimo–pardavimo notarinei sutarčiai sudaryti reikalingi dokumentai (nebuvo pakeista žemės sklypų tikslinė naudojimo paskirtis ir sklypai nebuvo įregistruoti nekilnojamojo turto registro įstaigoje kaip atskiri nuosavybės teisės 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 ieškovė sutarties sudarymo metu sumokėjo atsakovui dalį (7200 Lt) šalių gera valia sulytos žemės sklypų kainos.

Pripažįstama, kad šalių 2001 m. rugsėjo 26 d. sudaryta sutartis atitinka būtinąsias pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas, nurodytas CK 6.305, 6.396 ir 6.397 straipsniuose. Šalys sutartį iš dalies įvykdė: ieškovė sumokėjo atsakovui 7200 Lt avansą, atsakovas ją priėmė, likusią sutarties kainą ieškovė įnešė į depozitinę banko sąskaitą. Sudarius sutartį, buvo atlikti ginčo žemės sklypų geodeziniai matavimai, parengti žemės sklypų planai, leista atsakovui pakeisti parduodamų žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Visi šie atsakovo veiksmai teismo vertinimu byloja apie sutarties vykdymą. Atsakovas, sudaręs sutartį, priėmė iš ieškovės avansą, šią sutartį iš dalies įvykdė, tokiu būdu ją patvirtindamas,

todėl neteko teisės ją ginčyti (CK 1.79 str. 1 dalis). Atsakovas, reikalaudamas iš ieškovės sumokėti didesnę sutarties kainą nei buvo sutarta, atsisakydamas 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 seseriai 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 nurodytam terminui seserys atsisakė 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 būtinąsias 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 sklypus, 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.

Pateiktame uždavinyje nagrinėjama pirkimo–pardavimo sutartis. Tokia sutartimi pagal CK 6.305 str. *viena šalis įsipareigoja perduoti daiktą kitai šaliai nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą.*

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

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

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties forma privalo būti notarinė, formos nesilaikymas daro sutartį negaliojančia. Nagrinėjamoje situacijoje sutartis buvo sudaryta raštu, nes tuo momentu dar nebuvo atidalytas žemės sklypas, tai yra nebuvo suformuotas sutarties dalykas, todėl negalėjo būti sudaryta sutartis notarine forma. Taigi kol nėra pirkimo–pardavimo sutarties dalyko, negali būti sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis (CK 6.306 str.).

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 parduodamas žemės sklypas nebuvo apibrėžtas, nors ir sakoma, kad buvo susitarta dėl konkrečioje vietoje esančio konkrečių ribų žemės sklypo. Teisiškai laikoma, kad sklypas yra suformuotas

tuomet, kai jis yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre kaip atskiras objektas. Registre žemės sklypas buvo suformuotas tik 2005 m. balandžio 19 dieną, todėl galima teigti, kad 2004 m. liepos 2 d. sutartis negali būti laikoma pirkimo–pardavimo sutartimi, nes nėra sutarties dalyko. Taip pat 2004 m. liepos 2 d. sutartyje šalys įsipareigojo ateityje sudaryti pagrindinę sutartį bei suderino jos sąlygas, t. y. sutarties dalyką, kuris bus suformuotas kaip atskiras objektas, kainą ir nustatė terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti. Taigi pagal CK 6.165 str. esančią sutartį galima vertinti kaip preliminariją sutartį. Terminas sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigė 2004 m. lapkričio 1 d., o nesudarius iki termino pabaigos pagrindinės sutarties, prievolė ją sudaryti pasibaigia, tai parodo CK 6.165 str. 5 d.: *jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia*. Kadangi šalių veiksmai parodo tai, kad jos žinojo, jog sudaro preliminariją sutartį ir ateityje jau aptartomis sąlygomis planuoja sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, tai galima teigti, kad 2004 m. liepos 2 d. sudaryta sutartis nėra pirkimo–pardavimo sutartis. Taigi Šarūno V. ieškinys negali būti patenkintas ir patvirtintas kaip 0,0800 ha žemės sklypo, bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio Aldonai N. ir jos seseriai, pirkimo–pardavimo už 32 000 Lt sutarties sudarymas.

Tačiau CK 6.306 str. 4 d. nurodo, kad *pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga 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. Nekilnojamas daiktas laikomas suformuotu, kai įregistruotas nekilnojamojo turto registre.

Pagal CK 6.309 str. 2 d. *pinigų sumos sumokėjimas parduoti daiktą įsipareigojusiam asmeniui pripažįstamas 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 įsipareigojęs asmuo atsisako įforminti sutartį įstatymų nustatyta forma, kita šalis turi teisę teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą*. Ieškovas Šarūnas turi teisę reikalauti patvirtinti 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 sklypus.

Pagal CK 1.5 str. ieškinį galima analizuoti ir pritaikius teisingumo, protingumo bei sąžiningumo principus. Anot šio straipsnio 1 dalies, *civilinių teisinių santykių subjektai, įgyvendindami savo teises ir pareigas, privalo veikti pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus*. Atsakovės neturėjo vesti derybų, jei jos iš anksto jau nenorėjo sudaryti pagrindinės sutarties, o jeigu taip toli pažengė, neturėjo nutraukti derybų be pakankamos priežasties, nes tokiu atveju jos sąžiningumo reikalavimams. Ieškovas tikėjo, kad atsakovių ketinimai dėl pardavimo buvo rimti ir sutartis tikrai bus sudaryta, pagal kurią jis galės nusipirkti sutarto dydžio žemės sklypą. Jeigu kokia nors šalis derybų metu elgiasi nesąžiningai, privalo atlyginti nuostolius kitai šaliai – tai nurodo CK 6.163 str. 3 d. *šalis, kuri pradeda derybas dėl sutarties sudarymo ar derasi nesąžiningai, privalo atlyginti kitai šaliai patirtus nuostolius*. Apie sąžiningus šalių veiksmus taip pat yra parašyta ir kituose Civilinio kodekso straipsniuose, CK 6.4, 6.158 str. Taigi sudarant bet kokią sutartį svarbus yra sąžiningumas, kurio šalys privalo laikytis, priešingu atveju teks atlyginti nuostolius.

Nagrinėjamoje situacijoje svarbu konstatuoti, kokia sutartis buvo sudaryta: preliminarioji ar pirkimo–pardavimo sutartis. Šios sutartys viena nuo kitos skiriasi savo turiniu. Nustatant tikrąją sutarties šalių valią, taikomos taisyklės, kurios surašytos CK 6.193 str. 2004 m. liepos 2 d. sudaryta sutartis atitinka visus

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 nustatytą 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 perduoti daiktą kartu perduodant jį 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 preliminarniąją sutartį.

Tačiau yra ir kitų faktų, kurie sprendimą nukreipia kita linkme. Tai piniginiai mokėjimai. Šarūno sumokėtas 2000 Lt avansas seserims parodo, kad tai pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis. Iš CK 6.165 str. matoma, kad preliminarniąją sutartimi nesukuriama piniginė prievolė. Tokia sutartimi, nė viena šalis neįgyja materialinės naudos. Tačiau galima padaryti prielaidą, kad pinigai galėjo atlikti kitas funkcijas, pavyzdžiui mokėjimas gali būti traktuojamas kaip įsipareigojimas, kad pagrindinė sutartis bus vykdoma, arba tai gali būti kaip galimų nuostolių atlyginimas.

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 nutraukti savo veiksmų sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį

tik dėl to, kad jų manymu esama kaina už žemės sklypą yra netinkama (jas 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, pasiekia 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 savybių praradimu, visišku sunaikinimu ir panašiai. Kai yra turtui padaryta žala, valstybė tiesiogiai nesikiša į privataus pobūdžio intereso gynimą, kol nukentėjusysis nesikreipia teisminės pagalbos. Taigi reikalauti 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.) – preziumuojama. Norėdamas išvengti 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 gražina 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 vykdymu 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 įvykdomos 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 subjektyviuoju požiūriu reiškia asmens įsitikinimą, kad jis elgiasi taip, kaip reikalauja teisė ir moralė.

Sąžiningumą vertinant subjektyviu 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 įgyja regreso 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 keistųsi informacija (pvz., prireikus praneštų apie savo gyvenamosios patalpos pasikeitimą, kaip reikalauja CK 2.17 str. 3 d.), laiku praneštų apie kylančias kliūtis prievolės vykdymui. Šis reikalavimas atsispindi ir atskirose sutarčių rūšyse, pvz., 6.320, 6.702 6.704, 6.731, 6.761 str.

sutartis turi būti vykdoma *kuo ekonomiškiau būdu* ir maksimaliomis pastangomis, kokių esant tom pačiom aplinkybėm būtų ėmęsis protingas žmogus, t. y. turi būti vykdoma laikantis protingumo principo. Pvz., rangovas privalo naudoti medžiagas racionaliai ir kad nebūtų pažeisti kokybės reikalavimai. Jei dėl ekonomiško nukentėtų kokybė, tai prieštarautų sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principams. Jie yra išvestiniai iš sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principų.

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.

- Antra, sutartines prievolės šalis privalo *įvykdyti iš karto*. Todėl kreditorius turi teisę atsisakyti priimti dalinį sutarties įvykdymą, išskyrus atvejus, kai sutartis numato kitaip arba skolininkas ginčija savo prievolės dalį (CK 6.40 str.). Sutartį gali įvykdyti trečiasis asmuo, išskyrus atvejus, kai sutartis ar jos prigimtis reikalauja, kad prievolę skolininkas įvykdytų asmeniškai. Kreditorius gali atsisakyti priimti prievolės įvykdymą iš trečiojo asmens, jeigu skolininkas pranešė kreditoriui prieštaraujas tokiam įvykdymui (CK 6.50 str.). Sutarties vykdymo išlaidas turi padengti skolininkas, jeigu sutartis ar įstatymas nenustato kitaip.
- Trečia, sutartis turi būti įvykdyta joje *numatytu būdu*. Kreditoriaus sutikimu sutarties įvykdymo būdas gali būti pakeistas. Jeigu kreditorius sutiko priimti sutartį, įvykdytą kitokiu būdu, ji laikoma įvykdyta tinkamai (CK 6.39 str.). Tačiau kai skolininkas įvykdė sutartį kitu būdu nei nustatyta sutartyje ir kreditorius tam neprieštaravo, laikoma, kad jis tinkamai įvykdė prievolę (iš sutarties išplaukia tai, kas nevykdo įsipareigojimų pagal sutartį, vadinamas skolininku, o kas turi reikalavimo teisę – kreditoriumi). Kai turime alternatyviąją prievolę, skolininkas gali pasirinkti, koku būdu jam geriau įvykdyti prievolę, pavyzdžiui, ar sumokėti pinigus, ar perduoti daiktą kreditoriaus nuosavybėn. Tinkamas įvykdymas apima visus reikalavimus, kurie yra susiję su prekių, paslaugų teikimu, pavyzdžiui, turto vertintojas, vertindamas turtą, turi būti objektyvus ir nešališkas, jei nėra laikoma, kad jis netinkamai įvykdė savo prievolę ir nukentėjusysis turi teisę į nuostolių atlyginimą. Tinkamumas taip pat apima įvykdymo nedalomumą. Kreditorius turi teisę nepriimti prievolės įvykdymo dalimis,

jeigu ko kita nenustato įstatymai ar sutartis. Taigi skolininkas privalo įvykdyti visą prievolę iš karto, o kreditorius turi teisę reikalauti, kad skolininkas tai padarytų. Pavyzdžiui, paskolos sutartis: nors pinigai pagal savo savybę yra dalomi ir atrodytų, kad paskolą skolininkas gali gražinti dalimis, tačiau tai galima padaryti tik tuo atveju, jei kreditorius sutinka. Kreditoriui atsisakius prievolę priimti dalimis, atsiranda tokios teisinės pasekmės: skolininkas, atsakydamas už ne laiku įvykdytą prievolę, negali reikalauti, kad būtų sumažinta atsakomybė dėl tos prievolės dalies, kurią jis įvykdė iki termino pabaigos.

- 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 būti 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.

Skolininkas turi teisę įvykdyti prievolę prieš terminą, jeigu to nedraudžia įstatymai, sutartis arba tai neprieštarauja prievolės esmei. Bendroji taisyklė tokia, kad jeigu atidedamasis terminas nustatytas kreditoriaus naudai, tai skolininkas negali reikalauti iš kreditoriaus priimti skolos, perduodamos vykdant prievolę prieš terminą, nes tai gali pažeisti kreditoriaus interesus. Pavyzdžiui, nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje sakoma, kad pirkėjas pardavėjui privalo sumokėti pinigus per dešimt dienų nuo sutarties sudarymo momento. Šiuo atveju nekilnojamojo daikto pardavėjas negali reikalauti, kad pirkėjas pinigus sumokėtų anksčiau, t.y. iki termino pabaigos. Bet jeigu pirkėjas pinigus perdavė pardavėjui anksčiau nei suėjo dešimties dienų terminas, jis neturi teisės reikalauti, kad pardavėjas grąžintų jam perduotus pinigus. Tačiau jei pirkėjas buvo priverstas įvykdyti prievolę prieš terminą dėl grasinimo, smurto, apgaulės, suklydimo, jis turi teisę reikalauti, kad jam būtų grąžinta tai, ką jis perdavė pardavėjui. Kai kreditorius sutinka, kad skolininkas prievolę įvykdytų prieš terminą, laikoma, kad jis vienašališkai atsisako taikyti jo naudai nustatytą terminą.

Kai sutartyje prievolės įvykdymo terminas nėra nustatytas, skolininkas privalo įvykdyti prievolę per septynias dienas nuo kreditoriaus pareikalavimo 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*. Lengvatiniu laikomas įstatymo, šalių susitarimo ar teismo nustatytas terminas, kuriam dėl teismo sprendimo ar kitokio vykdomojo dokumento yra atidedamas priverstinis vykdymas (CK 4.216 str.). Lengvatinis terminas nustatomas remiantis teisingumo principu, įvertinama sunki finansinė skolininko padėtis, atsižvelgiama 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, įkaito 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 jokia 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 gali reikšti sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principų pažeidimą. 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. Pvz., šalis,

pirkdamą žemę žinojo, kad toje vietovėje statybos yra ribojamos.

- *Tų aplinkybių nukentėjusi šalis sutarties sudarymo metu negalėjo protingai numatyti.* Jeigu tas aplinkybes 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. Pvz., 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

CK 6.189 str. 1 d. sakoma, kad teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią. Tai reiškia, kad šalis sutartį turi vykdyti net tuo atveju, kai dėl pasikeitusių sąlygų tolesnis sutarties vykdymas jai nebėra naudingas. Tačiau sutarties vykdymas gerokai pasunkėjusiomis sąlygomis prieštarautų teisingumo, protingumo, sąžiningumo principams. Todėl CK 6.189 str. nurodytas sutarčių privalomumo principas yra ribojamas.

Vadovaujantis sutarčių laisvės principu, šalys gali sutartį savo susitarimu pakeisti (CK 6.223 str. 1 d.). *Ieškinys dėl sutarties pakeitimo gali būti pareikštas tik po to, kai šalis atsisako pakeisti sutartį ar per trisdešimt dienų iš jos negautas atsakymas į pasiūlymą pakeisti sutartį, jei sutartis nenumato kitos tvarkos.* Tuo būdu yra

įtvirtina ikiteisminę procedūrą, kuri privaloma tam, kad galima būtų ginti savo pažeistą teisę teisme.

Šalis 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. Pvz., mokesčių padidėjimu negalima remtis, jeigu, įstatymas dėl mokesčio padidinimo buvo priimtas ir paskelbtas prieš sudarant sutartį.
- kai aplinkybių pasikeitimo šalis negalėjo protingai numatyti, sudarydama sutartį. Pvz., verslininkai turi numatyti infliacijos lygį.
- Kai aplinkybių šalis negali kontroliuoti. Pvz., rangovas negalėtų sakyti, kad jam sudėtinga vykdyti sutartį, nes dėl savo kaltės prarado teisę atlikti tam tikrus darbus.
- Nebuvo prisiėmusi aplinkybių atsiradimo rizikos. Pvz., 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 nurodytoms 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

Esminiu sutarties pažeidimu reikėtų laikyti tokį vienos iš šalių įvykdytą pažeidimą, kuris iš esmės atima antrajai sutarties šaliai galimybę tikėtis, kad sutartis bus tinkamai įvykdyta [10]. Pvz., pirkimo–pardavimo sutarties esminiu 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 nelygybės 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?

Vėlesnis susitarimas keičia ankstesnį – šalis susitarė pakeisti civilinius teisinius santykius. Jei tai padaryta aiškiai ir išsamiai, pakeitimas bus tinkamas. Pakeitimas turi būti padarytas taip pat ir tinkama forma, tokia pat, kaip buvo sudaryta sutartis.

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

Rangovas UAB „Estinos arka“ su Sigitu Kuncevičiaus projektavimo firma pateikė bendrus pasiūlymus užsakovo AB „Lelija“ paskelbtame konkurse suprojektuoti ir pastatyti komercinį centrą drabužių prekybai. Nugalėjęs konkurse, rangovas su užsakovu 2001 m. liepos 24 d. sudarė statybos rangos sutartį, pagal kurią rangovas įsipareigojo pastatyti komercinį centrą už bendrą maksimalią 8 047 990 Lt kainą. UAB „Estinos arka“ prašo pripažinti šią sutarties sąlygą negaliojančia ir priteisti jam iš atsakovo 1 197 448,80 Lt skolą už atliktus statybos rangos darbus. Statant objektą pagal projektą statybos kaina padidėjo. Rangovas siūlė užsakovui koreguoti objekto techninio projekto sprendimus, kad būtų sudarytos lokalinės sąmatos, neviršijančios konkurse rangovo pasiūlytos atitinkamų konstruktyvų kainos, tačiau užsakovas nesutiko. Nepaisydamas vykstančio ginčo su užsakovu, rangovas UAB „Estinos arka“ vykdė komercinio centro statybos darbus pagal pateiktą techninį projektą.

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.

CK 6.38 str. nustatyti prievolių vykdymo principai: prisiėmusi prievolę šalis turi ją įvykdyti tinkamai, sąžiningai ir laikantis nustatytų terminų, o jei prievolės vykdymas yra profesinė veikla – laikantis tokių veiklų taikomų reikalavimų. Rangovui statybos verslas – profesinė veikla, todėl, sudarydamas statybos rangos sutartį, jis galėjo numatyti statybos konkurse pasiūlyto pastatyti objekto kainą. Tokios profesinės veiklos žinios ir gebėjimai reikšmingi, vertinant ieškovo galėjamą numatyti statybos darbų kainos padidėjimo pasekmes, priimtų prievolių vykdymo sutartyje sulygtomis sąlygomis riziką. Statybos rangos sutartyje nustačius konkrečią kainą, įstatymas nenumato galimybės jos keisti nei didinant, nei mažinant (CK 6.653 str. 5 d.). Tai imperatyvi teisės norma, draudžianti keisti konkrečią kainą net ir tais atvejais, kai rangos sutarties sudarymo momentu nebuvo galima tiksliai numatyti viso darbų kiekio arba visų darbams atlikti būtinų išlaidų. Toks teisinis reglamentavimas įpareigoja sutarties šalis apsispręsti renkant kainos nustatymo būdą. Šalys, nustatančios statybos rangos sutartyje konkrečią kainą, privalo priimti tokio susitarimo pasekmes.

Kainos keitimas galimas tais atvejais, kai sulygtą statybos kainą yra orientacinė, apytikrė, arba kai kainą nenurodyta, o tik susitarta dėl jos nustatymo kriterijų. Konkrečios kainos keitimas prievolių vykdymo metu gali būti tik išimtiniais atvejais. Tokias išimtis 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 sulygtos konkrečios kainos keitimo pagrindai:

a) rangovo tiekiamų medžiagų ir įrengimų arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kainą 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.);

c) užsakovas pakeičia sutarties dokumentus ir dėl to reikia papildomų darbų, kurių kaina viršija 15 proc. sutartyje numatytos bendros statybos darbų kainos. Bendrosiose rangos nuostatose nustatyta taisyklės, draudžiančios keisti kainą, išimtis (CK 6.653 str. 6 d.). Statybos rangos specialios taisyklės konkretizuotos: CK 6.685 str. 2 d. nustatyta, kad rangovas turi teisę reikalauti perskaičiuoti sutarties kainą, jeigu dėl ne nuo jo priklausančių aplinkybių statybos darbų kaina padidėjo daugiau kaip 15 proc. Ši speciali teisės norma nustato vieną kainos padidėjimo iš esmės kriterijų – padidėjimas turi viršyti 15 proc. sulygtos rangos darbų kainos.

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 sulygtą sutartyje kaina. Jeigu reikalaujama atlikti darbus, kurie nebuvo numatyti statybos dokumentuose, tai užsakovui atsakius 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 sulytą 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 nepagrįstai praturtėjo ieškovo sąskaita. Nepagrįstas praturtėjimas – praturtėjimas be teisinio pagrindo. CK 6.242 str. 3 d. nustatyta, kad praturtėjimas nelaikomas nepagrįstu 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 išliko 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 kaltei 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, nutraukęs 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, šalys atleidžiamos nuo būsimo sutarties vykdymo. Kitaip tariant, sutarties nutraukimas galioja tik ateičiai (CK 6.221 str.). Tačiau tai nepanaikina teisės reikalauti atlyginti sutarties pažeidimu padarytus nuostolius. Pavyzdžiui, pirkęjas sutartį nutraukė dėl to, kad jam buvo parduota nekokybiška prekė, ir jis turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius. Analogiškai nutraukus sutartį lieka galioti sąlyga, nustatanti šalių pareigą neatskleisti konfidencialios, komercinė paslaptimi laikomos informacijos. Tai reiškia, kad kai sąlyga pažeista jau nutraukus sutartį, būtų galima reikalauti atlyginti nuostolius.

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 pinigine kompensaciją būtų neprotinga, nes atlikti darbai nukentėjusiajai šaliai nedavė jokios naudos. Pavyzdžiui, A rangos sutartimi įsipareigojo nudažyti B

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

CK 6.217 str. Numato atvejus, kai šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties neįvykdo ar netinkamai įvykdo ir tai *yra esminis sutarties pažeidimas*. Tokiu atveju nukentėjusioji šalis gali nutraukti sutartį nesikreipdama į teismą (CK 6.218 str. 1 d.). Žinoma, tai neatima teisės iš kitos šalies kreiptis į teismą, įrodinėjant, kad sutartis negalėjo būti vienašališkai nutraukta, nes pažeidimas nesąs esminis.

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, 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 *nustatant, 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 fakto 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 neatlygintų. Tokiu atveju sutarties nutraukimas prieštarautų sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principams.

CK 6.217 str. 2 ir 3 d. numatytos aplinkybės, į kurias atsižvelgiam nustatant, ar sutarties pažeidimas yra esminis. Sąrašas baigtinis. *Kitais šiame straipsnyje nenumatytais pagrindais sutartį galima nutraukti tik teismo tvarka pagal suinteresuoto asmens ieškinį.*

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 pasiūliusi 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 visą turto vertę perimant šio turto nuosavybės teisę. Nuomininkas prievolės vykdė

netinkamai nuo 2002 m., skolingas didelę sumą, tačiau sutartyje nenumatyta sąlyga, kad skolininkui netinkamai vykdant prievolės, nuomojamas turtas grąžinamas kreditoriui.

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

Kreditorius, vadovaujantis LR CK 6.38 str., siūlė skolininkui prievolių įvykdymą dalimis, tačiau skolininkas prievolių neįvykdė. Ar kreditorius gali, vadovaujantis CK 4.229–4.230, 4.232 str., sulaikyti skolininkui perduotą turtą, priklausantį kreditoriui nuosavybės teise ir teismo keliu reikalauti prievolių įvykdymą už jau suteiktas paslaugas, tačiau galutinai nesuėjęs visų prievolių terminui (likę 2 prievolės iki 11 mėn.)? Kaip sprendžiamas tokio pobūdžio ginčas?

Situacijos analizė.

Vienašališkai sutartis gali būti nutraukiama įstatyme bei šalių susitarime numatytais atvejais. Kai viena šalis sutarties neįvykdo ar ją vykdo netinkamai ir tai yra esminis sutarties pažeidimas, kita šalis turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį. Minėtas atvejis – vienašalio sutarties nutraukimo dėl esminio sutarties pažeidimo – numatytas įstatyme CK 6.217 str.

Manytume, jog sutarties nuostata, apskritai apribojanti teisę vienašališkai nutraukti sutartį, t. y., draudžianti vienašališkai nutraukti sutartį, net kai toks nutraukimas leidžiamas pagal įstatymą, prieštarautų Civiliniam kodeksui ir ribotų sutarties šalies teisingumą, todėl yra negaliojanti. Atkreipiame dėmesį, jog teisingumas negali būti apribotas kitaip, kaip tik įstatymų nustatytais pagrindais ir tvarka arba teismo sprendimu (CK 2.75 str. ir 2.6 str.). Pagal CK 6.217 str. nukentėjusi šalis gali sutartį nutraukti vienašališkai, 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 (CK 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 suinteresuotos šalies ieškinį (CK 6.217 str. 4 d.). Taip pat atkreipiame dėmesį, kad įstatymas nustato ir specialiai nuomos sutarties vienašalio nutraukimo atvejus. CK 6.497 str. 1 d. suteikiama teisė nuomotojui pareikšti teisme reikalavimą nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, jeigu:

- 1) nuomininkas naudojasi turtu ne pagal sutartį ar turto paskirtį;
- 2) nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina daikto 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 teisę reikalauti nutraukti terminuotą nuomos sutartį prieš terminą tik po to, kai jis nusiuntė nuomininkui rašytinį įspėjimą apie būtinumą, įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus 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 ieškovas pardavė atsakovams nekilnojamąjį turtą, o atsakovai įsipareigojo ieškovui sumokėti 678 000 Lt per 45 dienas nuo sutarties pasirašymo, tačiau po šio termino pabaigos sumokėjo tik 50 000 Lt ir 2951 Lt delspinigių. Ieškovas nustatė papildomą terminą visai kainai sumokėti, bet atsakovai atsisakė tai padaryti, motyvuodami tuo, kad ieškovas pažeidė pareigą tinkamai perduoti gyvenamąsias patalpas, nes jomis naudojosi butų nuomininkai. Atsakovai bylos nagrinėjimo metu buvo sudarę nuomos sutartis su dviejų butų nuomininkais, trečiuoju butu leido neatlygintinai 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. nekilnojamojo 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.

Nagrinėjamoje byloje šalių ginčas yra kilęs dėl tarpusavio prievolių, kilusių iš pirkimo–pardavimo sutarties, vykdymo. Viena iš pagrindinių nekilnojamojo turto pardavėjo pareigų yra perduoti kitai šaliai nuosavybės teisę, o pirkėjo – priimti daiktą ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (CK 6.305 str. 1d.). Pirkėjo pareiga sumokėti pardavėjui už perkamą daiktą nustatytą kainą yra piniginė prievolė. Tuo atveju, kai pirkėjas laiku nesumoka už jam perduotus daiktus, pardavėjas turi teisę reikalauti iš pirkėjo sumokėti kainą bei įstatymuose ar sutartyje nustatytas palūkanas (CK 6.314 str. 5 d.). Tuo atveju, kai pirkėjas neįvykdo sutartinės prievolės sumokėti nustatytą kainą, pardavėjas turi teisę pasirinkti vieną iš pažeistų teisių gynimo būdų: reikalauti sumokėti kainą arba nutraukti sutartį, jeigu kainos nesumokėjimas daro sutarties pažeidimą esminį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių byla Nr. 3K-3-121/2007; Nr.3K-3-75/2008; Nr.3K-3-60/2009). Jei sutarties vykdymui aplinkybės yra įprastinės (normalios) ir nėra ypatingų atvejų, pavyzdžiui, CK 6.204 str. nurodytų pagrindų, įstatymo leidėjas suteikia galimybę vienašališkai (nesikreipiant į teismą) nutraukti sutartį esant šiems pagrindams: pirma, esant esminiam sutarties pažeidimui, kuris nustatomas atsižvelgiant į CK 6.217 str. 2 d. nurodytas aplinkybes; antra, jei sutartis pažeidžiama termino praleidimu (t. y. jeigu sutarties įvykdymo termino praleidimas, kaip toks, yra esminis sutarties pažeidimas), nukentėjusi šalis gali nutraukti sutartį, prieš tai nustačiusi papildomą protingą terminą neįvykdytai sutarčiai įvykdyti (CK 6.209 str., 6.217 str. 3 d.); trečia, CK 6.217 str. 5 d. leidžia sutarties šalims vienašališkai nutraukti sutartį joje nustatytais atvejais, t. y. aptarus sutartyje konkrečius jos nutraukimo pagrindus.

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 esminiu; kiekvienu atveju sutarties pažeidimą pripažįstant esminiu, turi būti įvertinta, ar nukentėjusios šalies interesai dėl tokio pažeidimo buvo iš esmės suvaržyti, ar nukentėjusi šalis negavo didžiąja dalimi to, ką pagal sutartį per visą jos terminą pagrįstai tikėjosi gauti. Pirkėjas sumokėjo pardavėjui tik 50 000 Lt. Tokiu atveju, kai pardavėjas sutartyje nustatytais terminais pardavėjui 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.).

Atsakovai negalėjo atsisakyti mokėti perkamo daikto kainos, remdamiesi kitos šalies prievolių neįvykdymu, nes ieškovas tinkamai įvykdė savo prievolę perduoti turtą, t. y. turtą perdavė ginčo sutarties sudarymo dieną kartu sudarydamas priėmimo–perdavimo aktą. Toks nuosavybės teisių į parduodamą daiktą perleidimas pirkėjui atitiko įstatymo reikalavimus (CK 4.49 str. 2 d., 6.393 str. 4 dalį, 6.398 str. 1 d.). Atsakovai iki tol, kol ieškovas pareikalavo atsiskaityti, nereiškė jokių pretenzijų dėl daiktų trūkumų pagal CK 6.399, 6.334 str. Aplinkybė, jog parduotuose butuose gyveno nuomininkai, nekliudė atsakovams įgyvendinti įgytų nuosavybės teisių, taip pat nebuvo pagrindo ieškovui išvardyti nuomos sutartis pirkimo–pardavimo sutartyje, nes šios nebuvo įregistruotos viešame registre. Dėl to nuomininkai negalėjo nuomos sutarčių panaudoti prieš naujus savininkus (CK 6.400 straipsnis).

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 paaiškėjo sudarius sutartį;
- kurių šalis, sudarydama sutartį, negalėjo protingai numatyti;
- kurių šalis negali kontroliuoti;
- kurioms (ar jų padariniams) 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 nepranešimu 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 nebevykdys savo sutartinių įsipareigojimų ir atsisakymą grindė gaisru, kaip nenugalimos jėgos aplinkybe, kurios buvimas, pasak atsakovo, atleidžia jį nuo civilinės

atsakomybės už sutarties nevykdymą. Ieškovė atsakovo atsisakymą vykdyti sutartinius įsipareigojimus vertino kaip vienašalį ir neteisėtą rangos sutarties nutraukimą. Ieškovės teigimu, atsakovas UAB „Molesta“, veikdamas kaip protingas, atidus ir rūpestingas rangovas, turintis ilgametę statybos darbų vykdymo praktiką, galėjo iš anksto numatyti gaisro atsiradimo galimybę ir imtis atitinkamų atsargumo priemonių. Be to, nėra jokių objektyvių kliūčių, trukdančių 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, jog pagal šalių rangos sutartį statomą statinį saugos ir apsaugą organizuos ieškovė.

Situacijos analizė.

Statybos rangos sutartis – tai pagrindinis teisinis dokumentas, nustatantis statytojo (užsakovo) ir statybos rangovo tarpusavio santykius, atsiskaitymo tvarką ir formas, turtinę atsakomybę ir 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, 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. 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 perėjusios rizikos dėl jo atsitiktinio žuvimo ar sugedimo. Vadinasi, jei statinio apsauga nėra užsakovo prievolė ir atitinkamai jam negali atsirasti rizika dėl statinio atsitiktinio žuvimo ar sugedimo, o statybos rangos sutarčiai esant dvišalei, 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 traktuojama 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.

Civilinė atsakomybė atsiranda neįvykdžius įstatymuose ar sutartyse nustatytų pareigų arba atlikus veiksmus, kuriuos draudžia įstatymas ar sutartis, arba pažeidus bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai. Sužalojus turtą ar jį praradus, už žalos padarymą atsakingiems asmenims atsiranda prievolė žalą atlyginti. Rangovas privalo imtis visų įmanomų priemonių užsakovo jam patikėto turto saugumui užtikrinti ir atsako už šio turto praradimą ar sužalojimą (CK 6.657 str.). Statybos objekto arba jo dalies atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika, kol jį priims užsakovas, tenka rangovui (CK 6.682 str. 1 d.). Rangovas neužtikrina statybos objekto apsaugos ir dėl tokio jo nerūpestingumo atsiradus pašalinių atviros ugnies šaltinių poveikio galimybei, lemia pagrindą taikyti rangovui atsakomybę, t. y. atsiranda rangovo turtinė prievolė atlyginti užsakovui patirtus tiesioginius nuostolius, nes, minėta, statybos objekto arba jo dalies atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika, kol jį priims užsakovas, tenka rangovui.

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.).

Lietuvoje nuo seno susiklosčiusi praktika, kada žmogus, nusprendęs pirkti butą ar namą, ar kitą nekilnojamąjį turtą, įteikia būsimam pardavėjui pinigų sumą, rankpinigius, ir tikisi, kad pardavėjui apsigalvojus, jis galėsias atgauti dvigubo dydžio sumą. Savo ruožtu būsimasis pardavėjas, pradėjęs tvarkyti dokumentus, reikalingus sandoriui sudaryti, jaučiasi užtikrintas, kad jei pirkėjas atsisakys pirkti butą ar namą, jam liks sumokėtieji rankpinigiai. O jeigu viskas gerai, sumokėtoji suma bus laikoma avansiniu mokėjimu už perkamą turtą. Aukščiausiojo Teismo nuostatos skiriasi nuo paplitusios praktikos, nepaisyti jų negalime. Taigi ar namo pardavėjui atsisakius sudaryti buto pirkimo–pardavimo sutartį, pirkėjas turi galimybę teisme išsireikalauti dvigubą sumokėtų pinigų sumą? Ar turėtų teisę pardavėjas pasilikti sumokėtą sumą, jei pirkėjas persigalvoja ir nebeperka buto? Vadovaujantis Civiliniu kodeksu bei Aukščiausiojo Teismo praktika, atsakymai į šiuos klausimus būtų neigiami. Tai reiškia, kad šiuo metu taip plačiai naudojami rankpinigiai nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sferoje turėtų užleisti vietą kitoms prievolių užtikrinimo priemonėms – netesyboms (delspinigiams, baudoms). Susitarimai dėl rankpinigių, kurie būtinai turi būti sudaryti rašytine forma, ateityje pravers sudarant sutartis, kurioms nėra būtina notarinė forma – tarkime, nuomos sutartims, kilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutartims ir pan.

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

- 1) *mokėjimo*; rankpinigiai yra sumos, kurią skolininkas turi sumokėti kreditoriui, dalis;
- 2) *įrodomąją*; rankpinigiai perduodami sutarties sudarymui įrodyti, jei nėra pagrindinės prievolės, negali būti ir susitarimo dėl rankpinigių.
- 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 įrodomąją funkciją. Tačiau skirtingai nuo rankpinigių, avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos, t. y. šalys, sumokėjusios avansą, turi teisę reikalauti jį grąžinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, jokiais 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 rankpinigių, 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 paaiškėjo, 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 rankpinigių 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 neiformino), tai perduotos kreditoriui sumos negalima laikyti rankpinigiais. Tik rankpinigiams būdingas trijų funkcijų (mokamosios, įrodomosios ir užtikrinamosios) visetas leidžia atskirti juos nuo avansinio mokėjimo. Avansas, kaip ir rankpinigiai, atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomąją funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje). Bet skirtingai nuo rankpinigių, avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos, t.y. šalis, sumokėjusi avansą, turi teisę reikalauti jį grąžinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, jokiais aplinkybėmis neturi jo grąžinti dvigubai. Ne visas pinigų sumas, perduodamas vienos šalies kitai, kad ir kaip jas beįvardytų šalys, galima laikyti rankpinigiais, o tik tokias, kurios atitinka visus CK 6.98 str. reikalavimus. Teisinių santykių kvalifikaciją lemia ne šalių pavartota terminologija, o tų santykių turinys, kaip tuos santykius šalys beįvardintų.

Šalių sudaryta sutartis nėra miško pirkimo–pardavimo sutartis (nes nėra notariškai patvirtinta). Kaip matyti iš sutarties, atsakovas įsipareigojo parduoti mišką kirtimui, t.y. įsipareigojo parduoti medieną, esančią 2,7 ha sklypo plote plynam nukirtimui už 36000 Lt. Medienos pirkimo–pardavimo sutarčiai nėra privaloma notarinė forma CK 6.393 str. Šalių sudaryta sutartis nelaikytina pirkimo–pardavimo sutartimi, o laikytina *preliminarine* sutartimi dėl medienos pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.

Esminėmis pirkimo–pardavimo sutarties sąlygomis yra laikomas sutarties dalykas (parduodamas turtas) ir kaina. Šalys susitarė dėl parduodamos 2,7 ha sklype plynam nukirtimui kainos, kaip to reikalauja CK 6.305 str. Bet šio susitarimo sudarymo momentu nebuvo sutarties dalyko. Visų pirma, atsakovas nebuvo įforminęs nuosavybės konkrečiam 2,7 ha miško sklypui. Antra, kadangi miškas yra vienas pagrindinių Lietuvos gamtos turtų, jis yra saugomas specialiais 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 padarytus nuostolius. Šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu). Bet preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais 6.98 str. 2 d. Sutarties sudarymo metu perduoti pinigai 8000 Lt, savo teisine forma ir turiniu nelaikytini rankpinigiais. Ieškovas avansu sumokėjo 8000 Lt už būsimą pirkinį. Šalys pirkimo–pardavimo sutarties nesudarė, todėl ieškovui turi būti gražinti sumokėti avansu pinigai, t. Y. 8000 Lt.

2.6.2. Netesybos

Netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta CK 6.71 str. Netesybų dydžio skirtingai negu nuostolių nereikia įrodinėti, 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 neįvykdymą arba netinkamą įvykdymą, pavyzdžiui, už nekokybiškų statybinių medžiagų teikimą tiekėjas moka 500 Lt.

Esminiai skirtumai tarp netesybų baudos ir netesybų delspinigių 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 delspinigių pobūdžio skiriasi senaties termino praleidimo pasekmės. Praleidus sutrumpintą ieškinio senaties terminą baudai reikalauti, netenkama teisės baudą išreikalauti, jei skolininkas prašo taikyti senatį (CK 1.131 str. 1 d.). Praleidus sutrumpintą ieškinio senaties terminą reikalauti delspinigių, 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 įskaitinės, t. y. jos įskaitomos į nuostolius, ir nuostoliai gali būti išieškomi tik tokia apimtimi, kokia jų nepadengia netesybos.

Teismas skolininko prašymu gali sumažinti neprotingai dideles 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 atsakovo UAB „Telegausa“ 333 058,22 Lt už atliktus darbus, 6524, 81 Lt delspinigių 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 nustatyta tvarka.

Už darbus ir medžiagas atsakovas atsiskaitydavo pagal atliktų darbų aktų pagrindu išrašytas sąskaitas faktūras, pažaisdamas 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 atsakovo, įsigaliojo, nes sutartyje nustatytu terminu (per penkiolika dienų) atsakovas nepateikė motyvuoto atsisakymo juos pasirašyti. Nors atsakovas vėlavo atsiskaityti už atliktus darbus, ieškovas, siekdamas nepažeisti darbų atlikimo terminų, tęsė darbus. Tik ieškovui pabaigus apyvartines lėšas, jis vienašališkai nutraukė rangos sutartį, įspėjęs atsakovą prieš penkiolika dienų, nes atsakovas už atliktus darbus neapmokėjo.

Šioje situacijoje atsakovas UAB „Telegausa“ savo reikalavimą grindžia remiantis CK 6.665 str. ir CK 6.658 str.

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 nenustato ko kita, reikalauti iš rangovo:

1) neatlygintinai pašalinti trūkumus per protingą terminą;

2) atitinkamai sumažinti darbų kainą;

3) atlyginti trūkumų šalinimo išlaidas, jeigu užsakovo teisė nagrinėjamu atveju pašalinti trūkumus buvo numatyta statybos rangos sutartyje.

CK 6.658 str. 5 d. Jeigu darbų priėmimo metu nustatomi darbo trūkumai, užsakovas turi teisę atskaityti iš sumų, priklausančių rangovui už atliktus darbus, sumą, reikalingą tiems trūkumams pašalinti. Šią teisę užsakovas turi ir tada, kai nustatomi paslėpti darbo trūkumai. Tačiau užsakovas neturi tokios teisės, jeigu rangovas pakankamai užtikrina savo prievolės įvykdymą.

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 rekonstrukcijos 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.

Ieškovas UAB „Kvadratūra“ savo reikalavimus grindžia CK 6.687, CK 6.38, CK 6.210 str.

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 privatūs juridiniai asmenys, tai už termino praleidimą mokamos šešių procentų 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 darbų 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 pareikšti ieškinį ieškovui dėl nuostolių, atsakovo manymu, patirtų dėl ieškovo atliktų darbų iki 2004 m. gegužės mėnesio, atlyginimo.

2.6.3. Laidavimas

Laidavimas atsiranda sudarius laidavimo sutartį, sutarties forma – rašytinė, formos nesilaikymas laidavimo sutartį daro negaliojančia. Pavyzdžiui, laidavimo sutartis gali būti sudaroma tarp rangovo ir laiduotojo, šiuo atveju naudos gavėjas bus užsakovas. Rangovui neįvykdžius sutartinės prievolės, laiduotojas užsakovui sumoka kompensaciją. Taip pat laidavimo sutartis gali būti sudaroma tarp užsakovo ir laiduotojo, naudos gavėjas – rangovas. Šiuo atveju laiduotojas užtikrina kad užsakovas laiku atsiskaitys su rangovu. Laidavimu gali būti užtikrinamos tiek esamos, tiek būsimos prievolės įvykdymas. Laidavimu gali būti užtikrinta ir dalis sutarties, šiuo atveju svarbu, kad nebūtų laiduojama didesne suma, nei sutartyje nustatyta kaina.

Laidavimo atveju už prievolės įvykdymą solidariai atsakys ir pagrindinis skolininkas, ir laiduotojas. Reikia pažymėti tai, kad laidavimas skiriasi nuo grynojo solidarumo. Nors CK 6.81 str. 1 d. nustato, kad laiduotojas ir pagrindinis skolininkas atsako solidariai, tačiau solidari laiduotojo pareiga atsiranda tik tada, kai skolininkas neįvykdo prievolės. Laiduotojas visada turi teisę pareikalauti, kad kreditorius pareikalautų iš pagrindinio skolininko įvykdyti prievolę (CK 6.80 str. 2 d.). Esant laidavimui yra dvi prievolės – pagrindinė prievolė tarp skolininko ir kreditoriaus ir papildoma prievolė tarp kreditoriaus ir laiduotojo. Kai baigiasi pagrindinė prievolė, t. y. įvykdoma ar nutraukiama sutartis, baigiasi ir papildoma – laidavimo sutartis. Laidavimas baigiasi, jeigu kreditorius atsisako savo pirminės teisės patenkinti reikalavimą, pavyzdžiui, įkeitimo teisės ar kito jo naudai nustatyto prievolės užtikrinimo.

2.6.4. Garantija

Garantija laikomas vienašalis garanto 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 finansiškai atsakingas užsakovui. Garantijos sutartis gali būti sudaroma tarp rangovo ir garanto arba tarp užsakovo ir garanto. Garantu gali būti bet kuris veiksnus asmuo, išskyrus įstatymo numatytas išimtis, pavyzdžiui, garantu negali būti viešieji juridiniai asmenys, 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 aplinkybių (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 kreditoriui nepriklauso nuo pagrindinės prievolės. Tai rodo, kad garantija skirtingai nei laidavimas yra savarankiška, o ne papildoma prievolė. Garanto atsakomybė skirtingai nuo laiduotojo, 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 garanto įvykdyti prievolę, tačiau šis jos neįvykdė ar įvykdė netinkamai, garantas atsako kreditoriui už šiuos atsiradusius nuostolius. Šiuo atveju garanto atsakomybė kreditoriui gali viršyti garantijos sumą.

3. PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIS

Pirkimo–pardavimo sutartis viena iš labiausiai paplitusių civilinių sutarčių. Jos priskiriamos prie prievolių, kurių dalykas yra ką nors duoti. Pagal šią sutartį perduodamas ne tik daiktas, bet ir kitam asmeniui perleidžiama daiktinė teisė į jį. Ši sutartis – viena pagrindinių, nes susijusi su visomis kitomis.

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 perduodamą 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 perdavimo iki gyvos galvos – rizikos sutartis,
- nuo tiekimo – tiekimo sutarties sudarymas niekada nesutampa su jos įvykdymu, nes sudarymo momentu tiekina 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).

Pagal CK pirkimo–pardavimo sutarties dalyku gali būti neišimti iš apyvartos daiktai, vertybiniai popieriai bei turtinės teisės, t. y. turtas plačiąja prasme. Turtas – materialūs daiktai, kuriuos asmuo turi – kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai, pinigai, reikalavimo teisės ir pareigos. Turtas – kur kas platesnė sąvoka už daiktą. Į turtą

įeina ir pinigai, kt. vert. popieriai, turtinė reikalavimo 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 pirkimo 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 seseriai 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.

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. Išsimokėtinai;
7. Su atpirkimo teise;
8. Aukcione;
9. Teisių.

3.2. PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIES ŠALYS, TURINYS IR FORMA

Šalys: pirkėjas ir pardavėjas. Jais gali būti visi civilinės teisės subjektai: teisnūs ir veiksnūs fiziniai asmenys, juridiniai asmenys. Tačiau ne kiekvienas jų gali pirkti ir parduoti bet kokią turą. Pavyzdžiui, žemę Lietuvoje be išlygų gali pirkti tik Lietuvos piliečiai. Juridiniams asmenims perkant žemę reikia gauti apskrities viršininko administracijos leidimą, o jam gauti numatyta begalybė sąlygų. Jei žemę perka užsienio ambasada – reikia Užsienio reikalų ministerijos notos (*teisnumo reikalavimas*). Žemės sklypo pirkti negali nepilnametis. Jis savo vardu registruotą nekilnojamąjį turą gali parduoti dalyvaujant abiem tėvams ir su Vaikų teisių apsaugos tarnybos sutikimu, kad pardavimas neprieštarauja jo interesams (*veiksnumo reikalavimas*) ir t. t. Pardavėjas pagal pirkimo–pardavimo sutartį prisiima pareigą perduoti pirkėjui ne tik turą, bet ir nuosavybės teisę, todėl jis paprastai turi būti to turto savininkas. Tačiau kartais įstatymu leidžiama parduoti daiktus asmenims, kurie neturi į juos nuosavybės teisės, pvz., transporto įmonės gali parduoti nustatytu laiku neatsiimtus krovinius, komiso parduotuvės – drabužius, namų apyvokos daiktus, lombardas – už gautą paskolą įkeistus, saugomus ir laiku neatsiimtus daiktus.

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 popieriai 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.

Kainą reglamentuoja CK 6.313 str. Kaina nustatoma šalių susitarimu, jei šalys sutartyje nesusitarė dėl kainos, teigiama, kad šalys turėjo omenyje sutarties sudarymo metu rinkos kainą (biržos kainą) toje prekybos srityje. Kaina nėra esminė pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga, išskyrus įstatymo numatytus atvejus, pvz., nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis.

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, reglamentuoja CK 1.71 – 1.77 str. Įsidėmėtina 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).

Tarptautinėse pirkimo–pardavimo sutartyse būtina nurodyti, kokie įstatymai bus taikomi sprendžiant ginčus. Pirkimo–pardavimo sutartyse numatoma ginčų sprendimų tvarka – teisminė ar arbitražinė.

3.3. PARDAVĖJO PAREIGOS

- *Perduoti pirkėjui daiktą ar prekę*; kur ir kaip (transporto organizacijai, ryšių įmonei, parduotuvėje ir pan.), nustato sutartis ir paprotys. 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 nuo sutarties ir pareikalauti atlyginti nuostolius. Sutartyse paprastai nustatoma pardavimo vieta. Pardavimo išlaidos paprastai tenka pardavėjui. Tai reglamentuoja CK 6.317 str.

- *Perduoti nuosavybės teisę*; valstybės ir savivaldybės įstaigos, įmonės, organizacijos turtą valdo patikėjimo teise. Jei fizinis asmuo perduoda joms daiktą, nuosavybės teisę įgyja valstybė, o jos – patikėjimo teisę. Su nuosavybės teisės perėjimu susijusi atsitiktinio daikto žuvimo rizika. Daiktų žuvimo ar jų sugedimo rizika pereina pirkėjui nuo daiktų perdavimo momento neatsižvelgiant į nuosavybės teisės perėmimo momentą (CK 6.320 str.) Tačiau CK numato ir išimtis. Daiktų žuvimo ar sugedimo rizika nepereina pirkėjui, jeigu sutarties sudarymo metu pardavėjas žinojo, kad daiktai sugedę ar prarasti, tačiau pirkėjui apie tai nepranešė. Kita išimtis – daiktų žuvimo rizika tenka pardavėjui, jeigu pirkėjas pareiškia pagrįstą ieškinį dėl sutarties pripažinimo negaliojančia.
- 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 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 apie tai pranešė. Antra, pardavėjas privalo patvirtinti, kad perduodami daiktai neareštuoti ir kad nėra teismo 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. Pvz., 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 gali būti aptarta galimybė mažinti ar didinti daikto kiekį; gali 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 mažesnę 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 reikalavimus. Prekybos įmonės parduodamas daiktas turi atitikti tos rūšies 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 neaptartas ir kai tokiems daiktams nėra kokybės standartų, pvz., kėdė atsisėdus turi atlaikyti).

Jei perduotas daiktas neatitinka kokybės reikalavimų, pirkėjas turi teisę reikalauti:

- kad daiktas būtų *pakeistas tinkamos kokybės* daiktu, išskyrus 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 tuoj po to, kada juos pastebi, tačiau ne vėliau kaip per šešis mėnesius nuo daikto perdavimo dienos, o dėl namo trūkumų – ne vėliau kaip per vienerius metus nuo namo perdavimo pirkėjui valdyti dienos; jeigu namo perdavimo dienos nustatyti 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 nustatyti 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 pareikšti.

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

asortimento, pirkėjas turi teisę atsisakyti – tai sutarties nevykdymas. Jei pirkėjas priima tas prekes, turi sumokėti.

Komplektiškumas – daiktą sudarantis daiktų kompleksas. Tai nėra sudėtinės dalys (nebent automobilio, pvz., atsarginis ratas, raktai, atsuktuvai); gali būti nustatomas standartais arba šalių susitarimu. Jei nustatytas standartais, šalys gali jį keisti savo susitarimu. Jei prekės pateiktos nekomplektiškos, pirkėjas gali pareikalauti jas sukomplektuoti, atsisakyti sutarties ir reikalauti sumokėti nuostolius ir (arba netesybas). Taigi pardavėjo pareiga perduoti pirkėjui sutartyje aptartą daiktų komplektiškumą. Jei sutartis nenumato daiktų kompleksiško, pardavėjas privalo perduoti sukomplektuotus daiktus taip, kad jie atitiktų prekybos papročius (CK 6.339 str.) Pardavėjas privalo pirkėjui perduoti daiktus taroje ir supakuotus, išskyrus tuos atvejus, kai dėl daiktų pobūdžio nereikia jų pakuoti. Jei sutartis nenumato, kaip daiktai turi būti supakuoti, jie supakuojami pagal prekybos papročius. Jei daiktai perduodami nepaisant šių reikalavimų, tai pirkėjas turi teisę jų atsisakyti.

Garantinį terminą nustato įstatymas, norminis aktas arba sutartis, t. y. laiko tarpas, per kurį prekė keičiama, suremontuojama 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 kokių būdu yra nustatomas terminas, ar nuo prekės pardavimo momento? Jei komplektuojančios dalys 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 parduodamos 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.) fiziniams asmenims 5%, juridiniams asmenims 6% dydžio palūkanos.
- *Nustatant, ar pirkėjas tinkamai vykdo savo pareigą sumokėti daikto kainą, svarbu nustatyti ir jos sumokėjimo vietą ir laiką.* Šios problemos nėra, jei sutartis nustato sumokėjimo vietą ir laiką. Kai sutartyje apie tai nutylima, galioja CK 6.314 str. 1 d. – kainą 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, kompleksiskumą, tarą ir pakuotę, pažeidimą per sutartyje ar įstatyme nurodytą terminą.* Kai sutartyje toks terminas nenustatytas, galioja protingumo terminas – CK 6.348 str.1 d.
- *Neparduoti daikto arba kitaip juo nedisponuoti, jei nuosavybės teisė į daiktą išlieka pardavėjui* – CK 6.349 str. 1 d.
- *Įtraukti į bylą pardavėją, jeigu trečiasis asmuo pareiškė ieškinį dėl daikto paėmimo* – CK 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

užsakymuose, o kaina – PVM sąskaitose faktūrose. Pasirašytos sąskaitos faktūros turėjo patvirtinti, kad prekės priimtose. Pirkėja įsipareigojo sumokėti savo atstovo pasirašytose sąskaitose nurodytą kainą. Ilgą laiką prekės buvo parduodamos ir pirkėja laiku atsiskaitydavo. 2002 m. birželio 30 d. UAB „Tiekėjas“ pagal UAB „Prekyba“ pateiktą užsakymą atvežė į pirkėjos sandėlį prekes. Kadangi PVM sąskaita faktūra neatitiko buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, pirkėjos atstovas atsisakė ją pasirašyti. Buvo sutarta, kad prekes pirkėja priims, o sąskaita faktūra bus pasirašyta kitą kartą. Atvykus kitą kartą paaiškėjo, kad pirkėja yra nemoki ir niekas nepasirašo PVM sąskaitos faktūros, o perduotos prekės jau yra perduotos tretiesiems asmenims. Pirkėja taip pat nepripažįsta kainos, nurodytos PVM sąskaitoje faktūroje.

Įvertinkite situaciją.

Pateiktoje situacijoje tarp UAB „Tiekėjas“ ir UAB „Prekyba“ susiklostė prievoliniai teisiniai santykiai. Remiantis CK 6.2 str. prievolės atsiranda iš sandorių arba kitokių juridinių faktų, kurie pagal galiojančius įstatymus sukuria prievolinius santykius. Kadangi ieškovę UAB „Tiekėjas“ ir atsakovę UAB „Prekyba“ sieja iš sandorio atsiradusi prievolė, tai kylantys ginčai turi būti sprendžiami remiantis CK šeštos knygos ir sutarties tarp šalių nuostatomis tiek, kiek jos neprieštarauja įstatymui.

CK 6.305 str. pirkimo–pardavimo sutartimi viena šalis įsipareigoja perduoti daiktą kitai šaliai nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą ir sumokėti už jį sutartyje nustatytą pinigų sumą. Remiantis šiuo straipsniu galima teigti, kad UAB „Tiekėjas“ ir UAB „Prekyba“ sudarė pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią UAB „Tiekėjas“ įsipareigojo perduoti prekes UAB „Prekybai“ nuosavybės teise, o pirkėjas įsipareigojo priimti prekes ir sumokėti už jas savo atstovo pasirašytose sąskaitose nurodytą kainą. Sudarius pirkimo–pardavimo sutartį atsiranda teisinis prievolinis pirkimo–pardavimo santykis. Prievoliniuose santykiuose visada dalyvauja mažiausiai du asmenys. Vienas jų, turintis reikalavimo teisę, vadinamas kreditoriumi, kitas, turintis

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.

Pagal CK 6.371 str. pagal didmeninio pirkimo–pardavimo sutartį pardavėjas – asmuo, kuris verčiasi prekyba, pardavėjo atstovas įsipareigoja nustatytu laiku perduoti savo pagamintus ar įsigytus daiktus pirkėjui nuosavybės teise pastarojo verslo poreikiams ar kitokiems su asmeniniais, šeimos poreikiais nesusijusiems poreikiams tenkinti, o pirkėjas įsipareigoja sumokėti kainą. Tiek ieškovas, tiek atsakovas yra komercinės teisės subjektai. Kadangi situacijoje minima, kad UAB „Prekyba“ pardavė prekes tretiesiems asmenims, tai galima teigti, kad UAB „Prekyba“ gautas prekes naudoja verslo tikslais. Taigi pažymėtina, kad UAB „Tiekėjas“ ir UAB „Prekyba“ sudarė komercinę sutartį, kuri skirta tenkinti verslo, o ne asmeninius poreikius. Remiantis CK 6.371 str. nurodytu apibrėžimu ir tuo, kas išdėstyta, teigiama, kad šalys sudarė didmeninio pirkimo–pardavimo sutartį.

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. Šiame straipsnyje užfiksuotas tinkamumo prievolės vykdymo principas. Jis reiškia, kad šalies atliekami veiksmai turi tiksliai atitikti prievolės sąlygas pagal subjektą, būdą, vietą, terminus, jos objektui 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 sandėlį. Jokios UAB „Prekyba“ pretenzijos dėl prekių kokybės,

kiekio, asortimento ir pan. nėra minimos, todėl preziumuojama, kad UAB „Tiekėjas“ įvykdė prievolę tinkamai.

CK 6.65 str. *kreditorius, priimdamas prievolės įvykdymą, privalo duoti skolininkui pakvitavimą apie visišką ar dalinį prievolės įvykdymą, jeigu sutartis nenumato ko kita*. Tam, kad prievolės įvykdymas būtų užfiksuotas ir šalys išvengtų galimų ginčų dėl to, ar tinkamai buvo įvykdyta prievolė, priėmimo faktą svarbu fiksuoti dokumentais. Fiksavimo tvarka reglamentuojama CK 6.65 str. Šalys buvo susitarusios prievolės įvykdymą fiksuoti PVM sąskaitomis faktūromis. UAB „Tiekėjui“ pristčius prekes, turėjo reikalauti iš UAB „Prekybos“ išduoti pakvitavimą apie prievolės įvykdymą. Tačiau situacijoje minima, kad ilgą laiką prekės būdavo parduodamos ir pirkėjas laiku atsiskaitydavo. Taigi UAB „Tiekėjas“ pagal tarp šalių susiklosčiusią praktiką turėjo pagrindą tikėtis, kad kitą kartą pristčius prekes nesklandumų nekils.

CK 6.349 str. *jeigu pirkimo–pardavimo sutartis numato, kad nuosavybės teisė į perduotus pirkėjui daiktus išlieka pardavėjui iki tol, kol už juos bus visiškai sumokėta arba įvykdytos kitokios sąlygos, tai pirkėjas iki nuosavybės teisės į daiktus perėjimo jam neturi teisės tuos daiktus parduoti ar kitaip jais disponuoti, išskyrus atvejus, kai sutarties ar daiktų paskirtis ir savybės lemia ką kitą*. Situacijoje nenurodyta, dėl kokio nuosavybės perėjimo momento šalys susitarė. Nutylėjimo atveju preziumuojama, kad nuosavybės teisė UAB „Prekybai“ pereina nuo prekių perdavimo momento nelaukiant, kol už jas bus atsiskaityta. Taigi šiuo atveju teigtina, kad UAB „Prekyba“ turėjo teisę prekėmis disponuoti bei parduoti jas tretiesiems asmenims.

CK 6.314 str. 1 d. *jeigu pirkėjas neįpareigotas sumokėti kainą konkrečiu laiku, 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 perdavimo vietos valstybėje arba kol jie nėra atlygintinai perleisti trečiajam asmeniui, nėra įkeisti ar jiems nemustatyta uzufrukto teisė.*

Remiantis šiais straipsniais ir šalių sudaryta sutartimi, UAB „Prekyba“ pagal sutartį įsipareigojo sumokėti už pristatytas prekes. Tai UAB „Prekybos“ kaip skolininko pareiga. Už pirmąją prekių siuntą UAB „Prekyba“ atsisako mokėti, tačiau neneigia prekių pristatymo fakto. Be to, užsakytų prekių kiekį patvirtina UAB „Prekybos“ rašytinis užsakymas. Kadangi šios prekės yra perduotos tretiesiems asmenims, tai negalima pažeisti sąžiningo igijėjo teisių, UAB „Tiekėjas“ prekių natūra išreikalauti nebegali. Tokiu atveju UAB „Tiekėjas“ turi teisę kreiptis į teismą ir reikalauti, kad pirkėjas sumokėtų nurodytą PVM sąskaitoje fakturoje kainą bei pagrįsti jos apskaičiavimą, nes UAB „Prekyba“ ginčija šią sumą. Kadangi UAB „Prekyba“ yra nemoki, šie klausimai turi būti sprendžiami remiantis įmonių bankroto įstatymu.

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 perdavimo ar šalių sutarto termino, jeigu sutartis ar įstatymai nenumato ko kita.*

CK 6.210 str. 2 d. *kai abi 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

buvo nemoki, taigi nepasirašė PVM sąskaitų faktūrų ir pagal jas prekių kainos nesumokėjo. Šiuo atveju UAB „Tiekėjas“ turi teisę rinktis vieną iš CK 6.314 str. nurodytų alternatyvų, teisiniu keliu reikalauti, kad UAB „Prekyba“ sumokėtų prekių kainą arba atsisakyti vykdyti sutartį.

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

Pardavėjo neįvykdymo pareigos perduoti daiktą pasekmės: jeigu pardavėjas, pažeisdamas sutartį, neperduoda pirkėjui perduoto daikto, tai pirkėjas turi teisę reikalauti perduoti jam *perduotą 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 *sumokėtų kainą*, arba *atsisakyti sutarties*.

Pirkėjo teisės, pardavus jam netinkamos kokybės daiktą: jeigu perduoto daikto trūkumai nebuvo pardavėjo aptarti, pirkėjas, kuriam perduotas netinkamos kokybės daiktas, turi teisę savo pasirinkimu pareikalauti: arba kad daiktas, sutartyje apibrėžtas rūšiniais požymiais, būtų *pakeistas tinkamos kokybės daiktu*, arba kad būtų atitinkamai *sumažinta perkamoji kainą*, arba kad pardavėjas *neatlygintinai pašalintų daikto trūkumus ar atlygintų pirkėjo išlaidas jiems ištaisyti*, arba kad būtų *nutraukta sutartis* ir pirkėjui *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.

Pvz., Civilinė byla Nr. 3K-3-455/2010:

Ieškovas 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 išperkamosios nuomos būdu įsigijo automobilį „Mercedes Benz Sprinter 518“. Ieškovo teigimu, automobilis per pusę metų nuo jo perėmimo sugedo septynis kartus, tačiau atsakovas atsisakė vykdyti išpareigojimus ir suteikti ieškovui pakaitinį automobilį ginčo automobilio remonto laikui. Ieškovas, siekdamas vykdyti savo išpareigojimus keleiviams, nuomojo kitą transportą, todėl pateikė atsakovui reikalavimą atlyginti patirtas nuomos išlaidas. Atsakovas atsisakė padengti šias išlaidas, nurodydamas, kad pagal sudarytos pirkimo–pardavimo sutarties 5.7 punktą pardavėjas (atsakovas) nepriėmė jokios atsakomybės dėl negalėjimo naudotis preke (automobiliu) garantinio remonto metu.

Situacijos analizė.

Sprendžiant šį klausimą būtina atkreipti dėmesį į tai, kad pagal CK 6.327 str. 1 d., 6.333 str. pardavėjo pirkėjui perduodamo daikto kokybė turi atitikti sutarties sąlygas, o jei sutartyje nėra nurodymų, – įprastus reikalavimus. Pardavėjo prievolė patvirtinti daikto kokybę yra garantija pagal įstatymą, todėl pasižymi didžiausiu vykdymo intensyvumu (CK 6.317 str. 2 d.). Viena vertus, tai reiškia, kad pardavėjas garantuoja, jog perduodamų daiktų kokybė atitinka reikalavimus daiktui (CK 6.327 str.).

CK 6.334 str. 1 d. formuluojama bendroji taisyklė, kad pardavėjas atsako už netinkamą perduoto daikto kokybę, jei nenurodė pirkėjui ir su juo neaptarė daikto trūkumų. Kitaip tariant, pardavėjas atsako už bet kokius daiktų trūkumus, kurių neaptarė su pirkėju. Pirkėjas savo pasirinkimu, atsižvelgdamas į CK 6.334 str. nurodytas sąlygas, gali pareikšti pardavėjui šio straipsnio 1 dalyje nustatytus reikalavimus. Pirkimo–pardavimo sutarties pažeidimo atveju pirkėjas gali gintis bendraisiais teisių gynimo būdais, pavyzdžiui, reikalauti atlyginti. Taigi be CK 6.334 str. 1 dalyje nurodytų teisių gynimo būdų, pirkėjas turi teisę reikalauti iš pardavėjo taip pat atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl netinkamos kokybės daikto perdavimo. Skirtingi specialūs pirkėjo teisių gynimo būdai, įtvirtinti CK 6.334 str., gali būti pirkėjo pasirinkimu derinami

kartu, jeigu vieno jų nepakanka pažeistoms teisėms atkurti. Be to, specialūs pirkėjo teisių gynimo būdai gali būti derinami su nuostolių atlyginimu. Nuostolių atlyginimas yra bendrasis pirkimo–pardavimo sutarties pažeidimo padarinys, o atlyginami turi būti tie nuostoliai, kurie atsirado dėl sutarties pažeidimo ir kurie nebuvo kompensuoti CK 6.334 str. įtvirtintais pirkėjo teisių gynimo būdais.

CK 6.334 str. 4 d. įtvirtinta imperatyvioji teisės norma, draudžianti pirkimo–pardavimo sutartyje šalims numatyti sąlygas, panaikinančias ar ribojančias pardavėjo atsakomybę už daiktų kokybės trūkumus. Atsakomybė šiuo atveju suvokiama ne tik kaip specialūs pirkėjo teisių gynimo būdai, kurie nurodyti CK 6.334 str., bet ir kaip bendroji civilinė atsakomybė (nuostolių atlyginimas ar netesybų sumokėjimas). Šios taisyklės išimtys – tik įstatyme nustatyti atvejai, pavyzdžiui, kai pardavėjas atskleidė pirkėjui daikto trūkumus ar kai pirkėjas perka daiktus iš pardavėjo, kuris nėra profesionalas (CK 6.334 str. 4 d., 6.327 str. 2 d.).

Pardavėjas 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 (CK 6.212, 6.253 str.). Taigi jeigu pirkėjas įrodo parduotų daiktų trūkumus garantijos laikotarpiu, pardavėjui tenka atsakomybė, taip pat ir dėl pirkėjui atsiradusių 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

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis – viena iš pirkimo–pardavimo sutarties rūšių, išskiriama dėl sutarties dalyko – nekilnojamojo daikto – specifikos. Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis – tai sutartis, kuria viena šalis (pardavėjas)

įsipareigoja perduoti nekilnojamąjį 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:** *Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti duomenys apie nekilnojamąjį 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.

Visų pirma nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties dalyku negali būti būsimas nekilnojamasis daiktas. Tai nekilnojamo daikto pirkimo–pardavimo sutarties specifika, nes pagal bendrąją CK 6.306 str. 1 d. nuostatą pirkimo–pardavimo sutarties dalyku gali būti ir būsimas daiktas, t. y. daiktas, kurio sutarties sudarymo metu nėra, bet kuris yra, nors pardavėjas neturi nuosavybės teisės, bet jis šią teisę įgis sutarties įvykdymo metu. Dėl būsimą nekilnojamojo daikto turi būti sudaroma preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis.

Sutarties dalyku gali būti tik įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas nekilnojamasis daiktas, turintis unikalų numerį. Pavyzdžiui, parduodant žemę CK 1.109 str. numatyta, kad civilinių teisių objektu gali būti tik identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. Tokių reikalavimų neatitinkantis žemės sklypas negali būti perleidžiamas kitų asmenų nuosavybėn.

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga dėl dalyko yra suderinta tik tada, kai sutartyje numatytas parduodamo nekilnojamojo daikto pavadinimas, jo vieta atitinkamame žemės sklype arba kitame nekilnojamajame daikte ir kiti duomenys apie parduodamą nekilnojamąjį 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 adresą, 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 nusipirktą daiktą (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 str. 8 p.).

Jeigu pagal nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį pardavėjas perduoda pirkėjui netinkamos kokybės daiktą, taikomos CK 6.334 str. taisyklės, išskyrus pirkėjo teisę reikalauti netinkamos kokybės daiktą pakeisti tinkamu (CK 6.399 str.). Nes pakeisti kitu galima tik daiktus, apibūdintus rūšiniais požymiais, o nekilnojamieji daiktai apibūdinti individualiais požymiais.

Antroji nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga yra kaina. Kaina privalo būti nurodyta sutartyje, jei to nėra – laikoma, kad sutartis nesudaryta (CK 6.397 str. 1 d.). Pagal CK 6.313 str. nuostatas parduodamo daikto kaina pirkimo–pardavimo sutartyje gali būti numatyta tiek nurodant konkrečią pinigų sumą, tiek nenurodant konkretaus kainos dydžio, o tik aptariant nustatymo tvarką. Sutartyje privalo būti nurodyta konkreti parduodamo nekilnojamojo daikto ar jo dydžio vieneto kaina, t. y. šioje sutartyje nepakanka aptarti tik kainos nustatymo tvarkos. Nors kaina yra esminė nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga ir sutartyje būtina nurodyti konkretų jos dydį, tačiau tai nereiškia, kad sudarant sutartį negali iškilti problemų dėl mokėtinos kainos dydžio.

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

Pagal CK 6.397 str. 2 d., kai parduodamas žemės sklypas, tai į jo kainą įeina jame esančių pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ir kitokių objektų kaina, jei ko kita nenustato įstatymai ar sutartis. O jei sutartyje nurodyta tik daikto ploto ar kitokio jo dydžio vieneto kaina, tai viso daikto kaina nustatoma pagal faktišką pirkėjui perduodamo nekilnojamojo daikto dydį, t. y. nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje neaptarus kartu su parduodamu daiktu pirkėjui perduodamų teisių į atitinkamą žemės sklypo dalį kainos, laikytina, kad sutartyje nurodyta daikto kaina apima ir perduodamų teisių kainą, jei įstatymas nenustato kitaip. Antra situacija, kai net ir esant sutartyje numatyta nekilnojamojo daikto kainai gali iškilti jos dydžio problema, kai sutartyje nurodoma tik parduodamo nekilnojamojo daikto ploto ar kitokio dydžio vieneto kaina, viso daikto kaina nustatoma pagal faktinį pirkėjui perduodamo nekilnojamojo daikto dydį. Sutartyje nurodyta nekilnojamojo daikto pardavimo kaina, akivaizdžiai neatitinkanti tikrosios šalių valios, gali sukelti abejonių. Praktikoje yra gausu bylų, kai pardavėjas kreipiasi į teismą dėl sutarties pripažinimo negaliojančia, ieškinį motyvuodamas tuo, kad sutartis buvo sudaryta dėl suklydimo ar apgaulės, ką neva įrodo akivaizdžiai per maža daikto pirkimo–pardavimo kaina. Akivaizdi parduodamo daikto kainos ir jo rinkos vertės neatitiktis gali būti viena iš aplinkybių, įrodančių pirkėjo nesąžiningumą, o tai leistų iš jo išreikalauti įgytą nekilnojamąjį daiktą. Įvertinant visas šias aplinkybes, sudarant nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį daikto kaina yra šalių susitarimo reikalas, tačiau sutartyje nurodant parduodamo nekilnojamojo daikto kainą reikia atsižvelgti į rinkos vertę, tokiu būdu išvengiant galimų ginčų dėl tikrosios šalių valios.

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 trečiuosius asmenis nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teises pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre.

Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo. Šis faktas turi būti įformintas šio kodekso 6.398 str. nustatyta tvarka. Jeigu viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju sutartis registruojama teismo sprendimo pagrindu. Šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kitai šaliai dėl to patirtus nuostolius.

Nuosavybės teisė, o kartu ir atsitiktinio daikto žuvimo rizika pereina pirkėjui ne nuo pirkimo–pardavimo sutarties notarine tvarka sudarymo ar jos įregistravimo, kaip tai reikalaujama norminiuose aktuose, tačiau nuo tada, kai pirkėjas su pardavėju pasirašo priėmimo–perdavimo aktą ar kitokį sutartyje nurodytą dokumentą. Nuo šio momento yra laikoma, kad pardavėjas įvykdė savo prievolę pirkėjui. Jei toks dokumentas nepasirašomas, laikoma, kad sutartis nėra sudaryta. Tai yra apibrėžta CK 6.398 str.: *Jeigu viena sutarties šalis vengia pasirašyti sutartyje nurodytą perdavimo dokumentą, laikoma, kad pirkėjas atsisako priimti, o pardavėjas atsisako perduoti daiktą.*

Aplinkybė, kad pirkėjas priėmė pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų neatitinkantį nekilnojamąjį daiktą, nėra pagrindas atleisti pardavėją nuo atsakomybės už netinkamą sutarties įvykdymą net ir tais atvejais, kai toks neatitikimas buvo aptartas nekilnojamojo daikto perdavimo dokumente.

Tokios nuostatos apsaugo pirkėją, nes suteikę pardavėjui terminą išsikraustyti iš patalpų, jis gali nukentėti, jei pardavėjas tas patalpas kaip nors sugadintų, patalpos sudegtų 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,

dabar, kaip matyti, sutartyje turi būti numatytas būsto perdavimas. Jis tvirtinamas tam tikru dokumentu bei abiejų šalių parašais. Tokį aktą geriausia pildyti, kai senieji šeimininkai išsikrausto, išsiregistruoja ir atsiskaito už komunalines paslaugas. Aktą tvirtina notaras. Pasirašius perdavimo aktą, būstas atitenka pirkėjo nuosavybėn. Notaras, patvirtinęs būsto pirkimo–pardavimo sandorį, per 24 val. elektroniniu paštu turi apie jį pranešti kadastro įmonei. Tokiu būdu siekiama apsaugoti nuo tokių atvejų, kai tas pats objektas parduodamas dar kartą. Nors ir atrodo, kad būsto perdavimo aktas bei notaro pranešimas registrui apie sudarytą sandorį turėtų apsaugoti pirkėją, vis dėlto būsto įsigijimo procedūra nėra visiškai saugi. Konkretaus termino, nusakančio, per kiek laiko reikia įregistruoti nuosavybę, atsisakymo teisingumas abejotinas, nes gali būti taip, kad tą patį nekilnojamojo turto objektą sukčiai suskubs parduoti kelis kartus ir jis atiteks tam pirkėjui, kuris pirmas jį įregistruos Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinėje įmonėje. Taigi nusipirkus nekilnojamąjį turtą, bet kuriuo atveju reikia paskubėti jį įregistruoti.

Teisės, kylančios iš sutarties. Pasirašius nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, pagal Civilinį kodeksą pirkėjui kartu su nuosavybės teise į daiktą pardavėjas 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 CK 6.394 straipsnio 2 ir 3 dalyse:

Jei pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas 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 neaptartos pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama, o jei patvirtinta, – yra negaliojanti.

Jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį 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 igyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.

Taip pat jei yra parduodamas žemės sklypas, kuriame yra statinių, pastatų, įrenginių, sodinių ar kitokių objektų, sutartis turi aptarti nuosavybės perėjimą į juos, jei tai nėra aptariama, laikoma, kad nuosavybės teisė į juos automatiškai perėjo žemės sklypo pirkėjui. O jei pardavėjas neparduoda jo nuosavybėje esančių pastatų ar kitokių nekilnojamųjų daiktų, o jis parduoda tik tą sklypą, kur tie daiktai yra, tai pardavėjui paliekama teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kurią užima nekilnojamieji daiktai ir kuri yra būtina jiems naudoti užstatymo ar kitokia pirkimo–pardavimo sutartyje numatyta teise ir sąlygomis. O jei sutartyje pardavėjo teisė naudotis žemės sklypo dalimi ir jos sąlygos neaptartos, tai pardavėjui nustatomas servitutas į tą žemės sklypo dalį, kurią užima nekilnojamasis daiktas ir kuri būtinajam jo naudoti pagal jo paskirtį. Tai reglamentuota CK 6.395 str. Taigi parduodantieji savo žemę nuo šiol turėtų būti ypač budrūs. Parduodant savo žemės sklypą ir sutartyje neaptarus, kaip bus su toje žemėje esančiais pastatais, šie automatiškai pereis žemės pirkėjui su visu sklypu. Toks neapdairumas gali ypač brangiai kainuoti. Viena iš gyvenamojo namo, buto ar jų dalies pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų yra, kai parduodamame name ar bute gyvena asmenys, kurie pagal įstatymus ar sutartis išsaugo teisę naudotis gyvenamąja patalpa ir pasikeitus jos savininkui, yra šių asmenų išvardijimas (sąrašas) ir jų teisės naudotis parduodama gyvenamąja patalpa turinys (CK 6.400 str.).

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

Ieškovas pirkto butą iš atsakovo, o vėliau paaiškėjo, jog pro medinės 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

sertifikuotus gaminius, garantavo, kad perdavė tinkamos kokybės daiktą.

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 įpareigoti 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.

Viena iš bendrųjų pardavėjo pareigų yra perduoti daiktus. Vykdydamas ją pardavėjas privalo pagal pirkimo–pardavimo sutartį perduoti daiktus pirkėjui valdyti nuosavybės teise ir patvirtinti daiktų kokybę. Tai nustatyta CK 6.217 str. 1 d. ir vertinama kaip įstatyme nustatyta prievolė. Ji yra viena iš civilinių teisinių pareigų (CK 1.136, 6.2 str.). Pardavėjo suteikiamas parduodamo daikto kokybės patvirtinimas yra garantija. Pardavėjo atsakomybė už parduodamų daiktų kokybę nėra absoliuti. Atsakomybė už paslėptus trūkumus tenka pardavėjui, bet CK 6.327 str. 2 d. nustatyta sąlyga, kuriai esant pardavėjas neatsako už parduodamo daikto kokybę. Jeigu sutarties sudarymo metu pirkėjas žinojo arba negalėjo nežinoti, kad parduodami daiktai neatitinka reikalaujamos kokybės, tai ši aplinkybė pagal įstatymą šalina pardavėjo atsakomybę. Kokybės reikalavimų neatitikimas – tai paslėpti trūkumai. Jeigu pirkėjas yra informuojamas ar kitu būdu jam tampa žinoma arba negali nežinoti apie tokius trūkumus, tai pagal CK 6.327 str. 2 d. pardavėjas už juos neatsako.

CK 6.333 str. 1 d. nustatyta, kad pardavėjas atsako už daiktų trūkumus, jeigu pirkėjas įrodo, kad jie atsirado iki daiktų perdavimo arba dėl priežasčių, atsiradusių iki daiktų perdavimo. Ši nuostata taikoma, kai sprendžiama dėl pardavėjo atsakomybės už netinkamą daiktų kokybę ir pirkėjas turi įrodyti neatitikimo kokybės reikalavimams faktą. Ji reglamentuoja pardavėjo atsakomybės už paslėptus trūkumus atvejį ir negali būti vertinama taip, kad pirkėjas

turi įrodyti buvus tinkamą daikto naudojimą ar eksploatavimą. Daikto naudojimo ir eksploatavimo taisyklių pažeidimas, padarytas pirkėjo, yra pardavėjo atsakomybė už daikto kokybės trūkumus šalinanti aplinkybė. Pagal CK 6.333 str. 3 d. ją įrodinėja pardavėjas. Tai aplinkybės, kurios atsirado dėl pirkėjo kaltės (pažeidus daikto naudojimo ir saugojimo taisykles). Byloje įrodyta, kad trūkumai nebuvo akivaizdūs ir daikto pardavimo metu pirkėjui nebuvo ir negalėjo būti žinomi. Pardavėjas neįrodė, kad pirkėjas pažeidė daikto naudojimo taisykles. Butas buvo pastatytas, jame sumontuoti langai ir balkonas pagal pardavėjo sutartis su kitais asmenimis. Teismas priteisė iš atsakovo ekspertizės išlaidas, nes laikė jas būtinomis siekiant nustatyti daikto trūkumus ir įpareigojo pakeisti langus.

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 užsakovo užduotį statinį 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 skirtingi garantiniai terminai, darbų perdavimo 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,

juo reglamentuoja bendrosios rangos nuostatos (CK 6.644–6.671 str., o statybos rangos nuostatos (CK 6.681–6.699 str.) netaikomos.

Kartais yra gan sudėtinga atriboti statybos rangos sutartį nuo būsimą namo pirkimo–pardavimo sutarties. Vienas iš atskyrimo kriterijų yra sutarties subjektai. Statybos rangos sutartyje užsakovas turi atitikti įstatyme numatytus reikalavimus, kurie nėra būtini pirkimo–pardavimo sutartyje. Užsakovas turi valdyti žemės sklypą nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitokiais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, turėti nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą statinio projektą ar kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projektą ir nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą. Rangovas, jeigu yra juridinis asmuo, turi turėti statybos darbų patentą, jeigu fizinis asmuo – atitinkamus atestacinius dokumentus. Statybos rangos sutarties dalykas – rangovui pareiga pastatyti statinį ar atlikti kitus statybos darbus ir perduoti juos užsakovui. Būsimą gyvenamą namą ar butą pirkimo–pardavimo sutarties dalykas – asmens veiksmai, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį [6].

Dauguma teisės normų, reglamentuojančių statybos rangos ir pirkimo–pardavimo santykius, yra panašios, tačiau skirtingai reglamentuojama pretenzijų pateikimo tvarka, garantijų trukmė, techninė priežiūra, senaties terminai, taikomi skirtingi 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 verte yra nedidelis, sutartis pripažįstama ne rangos, o pirkimo–pardavimo sutartimi. Kita galimybė tokią sutartį kvalifikuoti kaip mišrią, turinčią pirkimo–pardavimo ir statybos rangos sutarties elementų.

4.1. STATYBOS RANGOS SUTARTIES ŠALYS, TURINYS IR FORMA

Šalys yra užsakovas ir rangovas. Tai yra pagrindiniai statybos rangos sutarties subjektai, visi kiti asmenys, dalyvaujantys statybos procese, yra tik netiesioginiai subjektai. Užsakovu gali būti vyriausybės organizacijos, bet kurie fiziniai ar juridiniai asmenys, turintys civilinį teisnumą, su sąlyga, kad jie nuosavybės teise ar kitais pagrindais valdo žemės sklypą, yra parengtas ir suderintas statybos projektas ir nustatyta tvarka gautas leidimas statybai. Teisėtos statybos pagrindu sukurtas naujas daiktas tampa statytojo nuosavybe. Statytojui keliami reikalavimai statybos veiklą reglamentuojančiuose aktuose yra imperatyvaus pobūdžio. Tokiu būdu užtikrinamas viešas interesas, kad vyktų teisėta statyba (Nr. 3K-3-306/2004). Valstybiniai užsakovai vadovaujasi Viešųjų pirkimų įstatymu.

Rangovas – asmuo, kuris atlieka statinio statybos darbus pagal jo ir užsakovo sudarytą statybos rangos sutartį, o juos užbaigęs pagal aktą perduoda užsakovui pastatytą statinį ir dalyvauja statinio pripažinimo tinkamu naudoti komisijos darbe. Rangovu gali būti Lietuvoje įregistruota įmonė, kurios įstatuose numatyta statyba kaip veiklos rūšis arba fiziniai asmenys, turintys statybos darbų verslo liudijimą arba užsienio valstybės statybos įmonė, turinti savo šalies institucijų išduotus atestavimo dokumentus. Rangovas turi teisę pasitelkti savo prievolėms įvykdyti kitus asmenis, tokiu atveju generalinis rangovas atsako užsakovui už subrangovų prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, o subrangovams – už užsakovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Jei generalinis rangovas sutinka, užsakovas turi teisę sudaryti sutartis su kitais asmenimis atskiriems darbams atlikti. Tokiu atveju šie asmenys už sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą atsakys tiesiai užsakovui.

Statybos rangos sutarties **formai** nėra numatyta specialių reikalavimų, tad sudarant šią sutartį yra vadovaujamas bendrąja sutarčių sudarymo tvarka. Sistemškai išanalizavus CK 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.).

Pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis statybas, yra Lietuvos Respublikos statybos įstatymas ir Civilinis kodeksas. Tačiau patį statybos procesą reglamentuoja didelė gausa poįstatyminių teisės aktų: Lietuvos aplinkos apsaugos normatyviniai dokumentai, rekomendacijos, Respublikinės statybos normos, statybos taisyklės, statybos techniniai reglamentai, kiti poįstatyminiai teisės aktai tvirtinami aplinkos ministro įsakymais. Dėl norminių dokumentų gausos statybos rangos sutartyse tiesiog neįmanoma individualiai aptarti visų statybos procesą reglamentuojančių norminių reikalavimo nesilaikymo pasekmių. Atsižvelgiant į tai, statybos rangos sutarties šalys, sudarydamos statybos rangos sutartį, detalčiai aptaria tik esminius klausimus, tokius kaip būtinų leidimų, sutikimų gavimo sąlygas, darbų atlikimo pagrindus (statinio darbo projekto pateikimas, technologinio darbų projekto pateikimas), atliekamų darbų kokybės kriterijus, atliekamų darbų kokybę patvirtinančių dokumentų vedimą ir pateikimą (statybos darbų žurnalo pildymas ir jo pateikimo užsakovui tvarka). Sutartinė atsakomybė už smulkesnių įsipareigojimų pažeidimą nėra aptariama, kas vėliau sudaro sąlygas atsirasti mažesniems ar didesniems konfliktams.

Statybos rangą reglamentuojančios teisės normos nenustato esminių statybos rangos sutarties sąlygų, kurioms nesant statybos

rangos sutartis negalioj, 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 sudedamojoje 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, tiesinys (inžineriniai tinklai, keliai, pan.) ir visa tai, kas statoma (tiesiama, montuojama) ar pastatyta (nutiesta, sumontuota) naudojant statybines medžiagas, 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 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 seseriai 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.

„Statinys“ 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 ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę užtikrintų šiuos esminius 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 įsipareigoja atlikti darbus. Į kainą įeina rangovo atlikto darbo atlyginimas ir jo turėtų išlaidų kompensavimas. Pagal statybos rangos sutartyje nustatytą kainą rangovas privalo mokėti visus pagal šią sutartį reikiamus mokesčius, muitus 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 ją 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 būtinų išlaidų.

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

Ieškovas prašė priteisti iš atsakovo 88 808,47 litų už atliktus darbus. Jis nurodė, kad 2005 m. šalys sudarė statybos generalinės rangos sutartį, pagal kurią ieškovas įsipareigojo atlikti požeminio garažo statybos darbus, kurių kaina yra 1 117 002,16 litų, bet atsakovas nepagrįstai atsisakė sumokėti 88 808,47 litų. Ieškovas taip pat nurodė, kad pagal sutartį ir pateiktus projektinius dokumentus buvo numatyta evakuacinė anga. Liukas evakuacinei angai įrengti nebuvo numatytas. Ieškovas uždengė angą tam specialiai pagamintu dangčiu, todėl atsakovas nepagrįstai sustabdė 5000 Lt atsiskaitymą. Ieškinio reikalavimai grindžiami CK 6.37 str. 2 d., 6.201 str. 6.684 str. 4 d., 6.687 str.

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

taikomos bendrosios rangos sutartį reglamentuojančios nuostatos dėl rangos sutarties darbų kainos nustatymo ir pakeitimo. Darbų kaina – tai rangovo turėtų išlaidų kompensavimas ir atlyginimas jam už darbą, t. y. rangovo pelnas. Darbų kaina gali būti nustatoma keliais būdais: arba sutartyje nurodant konkrečią kainą, arba sudarant sąmatą, arba sutartyje įtvirtinant kainos nustatymo kriterijus ir būdus. CK 6.653 str. 1-3 dalys nustato galimybę šalims pasirinkti kainos nustatymo būdus (bylos Nr. 3K-3-543/2006). Šalys pagal sutarčių laisvės principą (CK 6.156 str.) yra laisvos pačios nusistatyti individualią kainos nustatymo ir apskaičiavimo tvarką ar kitus su kaina susijusius klausimus. Jos gali šiuos kainos klausimus aptarti sudarydamos sutartį ar ją vykdant. Esminė tokių susitarimų sąlyga – šalių valios tikrumas ir aiškumas. Jei šalys aiškiai ir konkrečiai susitaria dėl visų svarbių statybos rangos sutarties kainos nustatymo ir apskaičiavimo klausimų, tai dispozityviosios CK nuostatos, reglamentuojančios šiuos klausimus, netaikomos. Jei šalys susitaria tik dėl kai kurių klausimų, tai dispozityvios CK nuostatos taikomos subsidiariai, t. y. kiek šalys konkretaus klausimo atskirai neaptarė. Šiuo atveju šalys nesusitarė dėl visų papildomų darbų apmokėjimo klausimų, sutarties pakeitimo tvarkos, todėl taikomos dispozityviosios CK nuostatos, reglamentuojančios statybos rangos sutarties kainos keitimą ir apmokėjimą už papildomus darbus.

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 momentu 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

bendrosios rangos normos (pvz., CK 6.653 str. 6 d.) bei specialiosios statybos rangos sutartis reglamentuojančios normos, pvz., CK 6.684 str. 4 d., 6.685 str.

Pagal CK 6.684 str. 4 ir 5 dalis rangovas įgyja teisę reikalauti apmokėti už papildomai atliktus darbus, jeigu rangovas dėl jų atlikimo užsakovą įspėjo ir gavo sutikimą didinti konkrečią darbų kainą. Rangovas, laiku neįspėjęs užsakovo 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 užsakovo pateiktoje statybos projekcinėje dokumentacijoje nebuvo nurodyti visi būtini statybos darbai, tačiau užsakovo 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 pasirašymas ieškovo komerciniame pasiūlyme, darant pastabas dėl jo turinio ir iš dalies jį vykdant, išreiškė sutikimą su ieškovo pasiūlymu ir jo acceptavimą. 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:

- laikotarpiu, per kurį statinys turi būti pastatytas;
- visų sutartyje numatytų darbų užbaigimo datomis;
- bendrais ir kiekvieno dalyvio atliekamų darbų terminais;
- kitų sutartinių įsipareigojimų įvykdymo terminais.

Už terminų pažeidimą atsakomybė atsiranda rangovui, jei jis ne laiku pradeda statybos darbus ar ne laiku juos užbaigia. Šiuo atveju užsakovas įgyja teisę į termino praleidimu padarytų nuostolių atlyginimą, jeigu įrodo, 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 pareikalauti iš rangovo atlyginti dėl termino praleidimo padarytus nuostolius, jeigu dėl termino praleidimo prievolės įvykdymas užsakovui prarado prasmę. Šalių rangos sutartyje numatyto termino pažeidimas nepaneigia 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 objektu, tačiau savaime neatleidžia 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. Privalomųjų 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 įprastinę 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 vertybių 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 priimti 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.

- CK numato, kad *statybą aprūpinti medžiagomis ir įrengimais, detalėmis ir kitokiomis 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:

Ieškovas 2006 m. liepos 5 d. su trečiuoju asmeniu uždaroja akcine bendrove „Kortas“ sudarė rangos sutartį dėl granito plokštės, skirtos fontano apdailai, iš Kuru Grey (Suomija) pagaminimo ir montavimo darbų atlikimo. Darbai pagal sutartį turėjo būti atlikti iki 2006 m. rugpjūčio 8 d. Kadangi fontano montavimo darbai buvo atlikti nekokybiškai, trečiasis asmuo atsisakė priimti darbą iš ieškovo. Atsakovas pagal ieškovo defektų aktą darbų trūkumus turėjo pašalinti iki 2007 m. balandžio 2 d., vėliau terminas buvo pratęstas iki 2007 m. balandžio 25 d. Atsakovas darbų trūkumų nepašalino, todėl ieškovas nutraukė sutartį. Kadangi atsakovas darbus atliko nekokybiškai, t. y. įrengto fontano vaizdas neatitiko estetinių ir puošybos reikalavimų, tai fontano įrengimo darbus reikėjo atlikti iš naujo pakeičiant fontano dugno plokštes, sienelių „kepures“ naujomis. Dėl nekokybiškai atliktų atsakovo darbų buvo sugadintos granito plokštės, ieškovas patyrė nuostolių. Ieškovas

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 sulygtų 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 sulygtą darbą iš savo medžiagos savo priemonėmis ir jėgomis (CK 6.647 str. 1 d.). CK 6.648 str. 1 d. nustatyta, kad tais atvejais, kai darbas atliekamas iš užsakovo medžiagos, užsakovas, pateikdamas medžiagas rangovui, privalo perduoti rangovui ir šių medžiagų 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 nekeltų jokių neleistinų rizikų aplinkiniams.
- Antra, reikalavimas pateikti medžiagų atitikties dokumentus nustatytas rangos sutarties šalių interesais.

Pastarasis privataus pobūdžio aspektas ir yra reikšmingas nagrinėjamoje byloje. Rangos sutarčiai būdinga tai, kad viena iš šalių – rangovas – yra profesionalas, tai suponuoja jam pareigą žinoti, kokių savybių medžiagos, įskaitant ir jų kokybinius rodiklius, turi būti naudojamos, kad galutinis rangos rezultatas atitiktų sutarties reikalavimus. Apie medžiagų tinkamumą rangovas sprendžia, be kita ko, ir pagal jų atitikties dokumentus. Dėl to, kai užsakovas nevykdo CK 6.648 str. įtvirtintos pareigos perduoti medžiagų atitikties dokumentus, būtinus medžiagos tinkamumui įvertinti, rangovas turi teisę sustabdyti darbų vykdymą iki tokie dokumentai bus perduoti ar medžiagų tinkamumas bus patvirtintas kitomis priemonėmis

(CK 6.207 str.). Kai užsakovo perduodamų medžiagų trūkumai yra akivaizdūs, rangovas apie juos privalo informuoti užsakovą. Ši rangovo pareiga išplaukia iš sutarties šalių bendradarbiavimo principo, kuris statybos rangoje turi ypatingą reikšmę ir atskirai įtvirtintas CK 6.691 str., kuriame nurodyta, kad jeigu yra kliūčių, trukdančių tinkamai įvykdyti sutartį, sutarties šalis privalo imtis visų nuo jos priklausančių protingų priemonių toms kliūtims pašalinti. Rangovo elgesį nustačius medžiagų trūkumus reglamentuoja ir CK 6.659 str. Ši norma nustato rangovo pareigą nedelsiant įspėti užsakovą ir, kol gaus nurodymus, sustabdyti darbus, kai gauta iš užsakovo medžiaga, kitas turtas ar dokumentai netinkami ar blogos kokybės.

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 skirtingos spalvos; nevienodas granito plokščių storis), tiek ir paslėptais trūkumais, kurie galėjo būti paneigti ar patvirtinti atitikties dokumentais (galimai netinkama granito rūšis). Taigi atsakovas akivaizdžius trūkumus turėjo pastebėti jau priimdamas granito plokštes 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. Atliktų 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 plokštes 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 klizais; fontano

sienu kepurės sumontuotos nesimetriškai sienelių ašiai, kai kur išsikišusios daugiau, kai kur mažiau; tarp fontano ir trinkelio esantis siūlas užteptas cemento skiediniu, siūlės tarp vertikalių plokščių neestetiskai 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 klįjavimo darbų atlikimo kokybe.

Teismas priteisė nuostolių atlyginimą dėl granito plokščių sugadinimo.

- CK 6.694 str. numatyta, kad užsakovui priėmus statybos darbų rezultatą pereina atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika. Taigi iki darbų pridavimo rangovas privalo pasirūpinti *medžiagų ir statybvietės apsauga* nepriklausomai nuo to, ar tai numatyta statybos rangos sutartyje ar nenumatyta. Tai yra įprastinė imperatyvioji sutarties sąlyga.
- 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 bendradarbiavimas* (kooperavimosi pareiga), t. y. jei iškyla kliūčių, kurios trukdytų 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 nuostolių, padarytų dėl atitinkamų kliūčių nepašalinimo atlyginimą. Svarbu tai, kad išlaidas susijusias su kliūčių šalinimu, šaliai 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, kurias 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 perskaičiuoti 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 perskaičiuoti 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 besąlygiškai 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 stantibus*, kuris sako, kad sutartis turi būti vykdoma atsižvelgiant į pasikeitusias aplinkybes. Šiuo atveju statybos rangovas turi teisę reikalauti perskaičiuoti 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 įgyja teisę kreiptis į užsakovą su prašymu perskaičiuoti 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 perskaičiavimo, 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 nustatyti 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*. Užsakovo 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 žemės sklypo perdavimas rangovui.

- Vienas iš užsakovo įsipareigojimų pagal statybos rangos sutartį yra *statybos leidimo gavimas*. Leidimų išdavimo tvarką reglamentuoja Statybos įstatymas. Statybos rangos sutartyje, statybos leidimo gavimo nuostata yra imperatyvi. Nesant statybos leidimo, statyba laikoma savavališka, tačiau užsakovas gali pats tvarkyti dokumentus, kad gautų statybos leidimą arba pavesti tai padaryti rangovui ar kitiems asmenims. Pvz., sudaromose sutartyse šalys labai dažnai numato, kad statinio statybos leidimą gaus rangovas. Tačiau statinio statybos leidimo gavimas yra užsakovo pareiga vadovaujantis statybos įstatymu 12 str. Kadangi rangovai prisiima pareigą pastatyti statinį per konkretų laiką, jie pradeda vykdyti statybos darbus negavę statybos leidimo, dėl to statybos priežiūrą atliekančios institucijos gali sustabdyti statybos darbus, skirti kitas administracines nuobaudas. Tarkime šioje situacijoje yra paskiriama nuobauda sustabdyti statybos darbus. Kas šiuo atveju bus atsakingas už patirtus nuostolius, užsakovas, kuris neįvykdė savo pareigų pagal įstatymą, ar rangovas, kuris sutartimi prisiėmė įsipareigojimus. Tarkim, kitoje situacijoje užsakovas neatsiskaito su rangovu, nes

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 projekto), užsakovas privalo atlyginti už faktiškai atliktus statybos darbus.

- Vienas iš užsakovo įsipareigojimų yra *techninės ir autorinės priežiūros atlikimas*. Ši statybos rangos sutarties sąlyga skirtinguose teises aktuose skirtingai reglamentuojama, t. y. įstatymų kolizija.

- Pagal CK užsakovas turi teisę kontroliuoti ir prižiūrėti atliekamų statybos darbų eigą ir kokybę, statybos darbų grafiko laikymąsi, rangovo tiekiamų medžiagų kokybę, užsakovo perduodamų medžiagų naudojimą. Įgyvendindamas 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 paprastąjį remontą.

Nors CK techninę priežiūrą numato kaip teisę, o ne pareigą, tačiau specialieji įstatymai, Statybos įstatymas ir STR „Statybos techninė priežiūra“ detalizuoja CK teisės normą ir iš to sprendžiama, kad tai yra užsakovo pareiga ir tai yra imperatyvi įstatymo norma, kurios šalis savo susitarimu negali pakeisti. Taigi statinio statybos techninė priežiūra užsakovo organizuota statinio statybos priežiūra (nuo statinio statybos pradžios iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti), kurios tikslas – kontroliuoti, ar statinys statomas pagal statinio projektą, statybos rangos sutarties (kai statyba vykdoma rangos būdu), įstatymų, kitų teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimus.

- Civiliniame 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.* (CK 6.688 str. 2 d). Tai yra dispozityvi norma, kuri numato įprastinę statybos rangos sutarties sąlygą. Užsakovas privalo perduoti rangovui pastatus ir įrenginius naudoti statybai tik vieninteliu atveju, kai tai yra numatyta statybos rangos sutartyje. Jei iš sutarties sąlygų neišmanoma 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 atliktus 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 užsakovo *pareiga organizuoti baigto statyti statinio pripažinimą tinkamu naudoti*. Statinys pripažįstamas tinkamu naudoti atlikus statinio projekte numatytus statybos darbus ir įvykdžius to statinio projektavimo sąlygas. Tai yra imperatyvi įstatymo norma.

- CK numatyta, kad *darbų priėmimą organizuoja užsakovas savo lėšomis, 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 organizuoja užsakovas arba darbų priėmimą organizuoja 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 aktą reikia išsiuntinėti 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 užsakovas be išlygų ar su išlygomis patvirtina priėmęs, o rangovas – perdavęs atliktus darbus. Užsakovas, priimdamas darbus, turi juos patikrinti ir nurodyti trūkumus darbų perdavimo akte – priešingu atveju užsakovas netenka teisės remtis darbų trūkumų faktu, kurie galėjo būti nustatyti normaliai priimant darbą (tai užsakovui gali būti reikalinga kilus ginčui su rangovu dėl atsiskaitymų pagal rangos sutartį ar trūkumų pašalinimo). Pažymėtina, kad nepriklausomai nuo užsakovo atsisakymo pasirašyti darbų perdavimo aktą 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 užsakovas įrodytų, kad darbų perdavimo aktą pasirašyti atsisakė pagrįstai (t. y. rangovui pažeidus viso darbo atlikimo galutinį terminą, jei dėl termino praleidimo prievolės 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 užsakovas negali pašalinti). Todėl užsakovui statybos rangos sutartyje tikslinga numatyti, kad darbai laikomi perduotais 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. CK 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 statinys 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 neatliktų 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 didesnę pavojų aplinkiniams keliančią 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 veiksniai, kurie yra susiję su statinio eksploatavimu. Taigi šiuo atveju Civilinis kodeksas numato statinio savininko (valdytojo) atsakomybę be kaltės.

Jeigu darbų defektai atsirado per garantinį terminą, rangovas privalo neatlygintinai juos pašalinti arba atlyginti užsakovui jų šalinimo 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 perdavimo, 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 būtų galima daiktą naudoti pagal paskirtį. Taigi rangovas privalo užtikrinti, kad per visą garantinį terminą statinys atitiks normatyviniuose statybos dokumentuose nustatytus reikalavimus ir bus tinkamas naudoti pagal paskirtį.

Igyvendintų 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 vertei, 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 vykdymo metu atliktų darbų kainos dalį (113 300 Lt). Ieškovas nurodė, kad jis atsakovo prašymu atliko skerdyklos pastato su pagalbinėmis patalpomis papildomus statybos

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 nustatytų statybos objekto defektų kaina, 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 pageidavimu 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 veiksmų.

Rangovas nukrypo nuo projekto, nesilaikė norminių teisės aktų reikalavimų, neišpėjo užsakovo dėl galimų neigiamų pasekmių ir vykdė jo pageidavimus, o užsakovas savo iniciatyva darė įtaką nukrypimams nuo projekto; techninę priežiūrą ir kontrolę vykdė užsakovo atstovas. Remiantis šiais argumentais, padaroma išvada, kad už statybos defektus atsako tiek rangovas, tiek užsakovas (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).

Rangovas, specializuodamasis statybos darbų srityje, priešingai nei užsakovas, privalėjo numatyti galimas užsakovo nukrypimų nuo projekto neigiamas pasekmes ir apie jas įspėti užsakovą. Statybos darbų atlikimas yra rangovo verslas, jis veikia savo rizika. Tuo tarpu užsakovo verslas, nesusijęs su statybomis, todėl aukštesni atsargumo ir apdairumo standartai negali būti taikomi tokia apimtimi užsakovui, kokia jie taikytini rangovui. Defektai iš dalies atsirado dėl užsakovo kaltės ir jo pageidavimu yra pagrindas sumažinti rangovo atsakomybę pagal CK 6.259 str. 1 d., CK 6.689 str. 2, 4 d. bei 6.697 str. 3 d., nes statybos darbų kontrolė ir priežiūra buvo užsakovo pareiga, darbus kontroliavo užsakovo paskirtas techninis statybos priežiūrėtojas. Pažymėtina, kad netinkamas užsakovo pareigos kontroliuoti ir priežiūrėti atliekamų statybos darbų eigą ir kokybę vykdymas negali būti pagrindas rangovą visiškai atleisti nuo atsakomybės dėl statinio defektų (byla Nr. 3K-3-396/2008).

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

4.5. STATYBOS RANGOS SUTARTIES SUSTABDYMAS NUTRAUKIMAS

Civiliniame kodekse įtvirtinta sutarties stabdymo bendra taisyklė, kuri yra būdinga visoms sutartims, neatsižvelgiant į tai ar ji numatyta sutartyje. Jeigu šalys turi įvykdyti sutartį tuo pačiu metu, tai bet kuri iš jų turi teisę sustabdyti sutarties vykdymą tol, kol kita šalis nepradės jos vykdyti. Kai šalys savo prievoles turi įvykdyti viena paskui kitą, tai turinti sutartį įvykdyti vėliau šalis gali sustabdyti vykdymą, tol kol kita šalis neįvykdo savo prievolių.

Statybos rangos sutarties vykdymą galima sustabdyti tokias atvejais:

- jeigu užsakovas nevykdo savo įsipareigojimo sumokėti rangos sutartyje nustatytą pinigų sumą, rangovas turi teisę sulaikyti darbų rezultata to, kol užsakovas tinkamai neįvykdys savo prievolės;

- rangovas turi teisę nepradėti darbų arba sustabdyti pradėtus darbus, jeigu užsakovas neįvykdo sutartyje numatytų savo priešpriešinių pareigų (neperduoda medžiagų, dokumentų ir kt.) arba kliudo rangovui vykdyti sutartį;

- rangovas, statybos metu padaręs išvadą, kad reikalingi normatyviniuose statybos dokumentuose nenumatyti darbai, 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 atsiradusių 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].

CK 6.217 str. 5 d. nurodyta, kad šalis **vienašališkai nutraukti** sutartį, nesikreipiant dėl to su ieškiniu į teismą, gali tuo atveju, jei tokia galimybė numatyta sutartyje. Numatant galimybę vienašališkai nutraukti sutartį, statybos rangos sutartyje reikėtų nurodyti terminą prieš kiek dienų reikia pranešti raštu apie sutarties nutraukimą. Jei šalis tokio termino sutartyje nenurodė, remiantis CK 6.218 str. 1d. apie sutarties nutraukimą šalis privalo pranešti prieš trisdešimt dienų. Kai šalis sudarydamos statybos rangos sutartį remiasi FIDIC, ten nustatytas 14 dienų terminas, kai užsakovas raštu informuoja rangovą apie sutarties nutraukimą [2, 3].

Jeigu šalis statybos rangos sutartyje nenumatė galimybių kokiais atvejais vienašališkai galima nutraukti sutartį, nepateikus ieškinį teismui, 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 baigti iki termino pabaigos pasirodo 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 (netaikomas, 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 nustatyti 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

sutarties neįvykdymo atlyginimo bei netesybų. Svarbu nustatyti, nuo kokio momento sutartis yra laikoma nutraukta. Sutarties nutraukimo momentas nustatomas atsižvelgiant į jos nutraukimo būdą. Sutartis nutraukiama teismo tvarka, laikoma nutraukta įsiteisėjus teismo sprendimui ją nutraukti, jei sprendime nenurodyta konkreti jos nutraukimo data. Jei sutartis nutraukiama šalių susitarimu, ji laikoma nutraukta šalims susitarus, jeigu ko kita nenumatyta pačioje sutartyje.

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 numatytu terminu nepradedą statybos darbų arba nesilaiko tarpinių terminų, arba sutartyje numatytu terminu nepabaigia statybos darbų;
- per sutartyje nurodytą terminą laiku neištaiso 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 CK yra numatyta galimybė vienašališkai nutraukti statybos rangos sutartį užsakovo iniciatyva nesant teisės pažeidimui. Rangovui teisė vienašališkai nutraukti sutartį nesant

teisės pažeidimui čia nėra suteikiama. 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 koku atveju neatsižvelgiant, ar tai numatyta sutartyje ar ne, kai statybines medžiagas teikia užsakovas ir yra nustatyti defektai užsakovo pateiktose medžiagose ar įrengimuose ir užsakovas atsisako juos pakeisti, rangovas privalo nutraukti sutartį ir pareikalauti apmokėti už atliktus darbus;

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

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

- 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 administracinę nutartį, turi įsiskolinimų kreditoriams arba vykdo veiklą, prižiūrimas bankroto administratoriaus, patikėtinio ar vadybininko, veikiančio jo kreditorių naudai.

5. DOVANOJIMO SUTARTIS

CK 6.465 str.: Dovanojimo sutartimi dovanotojas *neatlygintinai perduoda turtą* ar turtinę teisę kitai šaliai (apdovanotojam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui.

Dovanojimo sutartis yra *realinė*. Dovanojimo sutartis laikoma sudaryta tuo momentu, kada turtas perduodamas apdovanotajam. Nekilnojamojo turto dovanojimo sutartis laikoma sudaryta nuo turto perdavimo momento, sutartį galima naudoti prieš trečiuosius 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 jokie priešpriešinio patenkinimo. Dovanojas 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. Tų, kurių neturėjo iki sutarties sudarymo.

Sutarties dalykas. Dalyku gali būti daiktai, pinigai, vertybiniai popieriai, kitas 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 šalys. Pagal dovanojimo sutartį šalys yra vadinamos dovanotoju ir apdovanotoju. Dovanojimo sutartis negalioja, jei dovanotojas nėra turto savininkas. Taip pat dovanojimo sutartis nėra galima, jei turtas bus sukurtas ateityje. Dovanotoju gali būti tiek

fizinis, tiek juridinis asmuo. Dovanotoju negali būti neveiksnūs asmenys, rūpintojams draudžiama dovanoti neveiksnaus asmens turta, išskyrus simbolines dovanas. Ribotai veiksnus 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, kitais atvejais sutikus tėvams. Sutuoktiniai gali dovanoti turta, 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, išskyrus 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.

Pažymėtina, kad CK nedraudžia dovanojimo sutarčių tarp sutuoktinių, tačiau jiems papildomai taikomos Civilinio kodekso Trečiosios knygos normos. Tai priklauso nuo turto statuso, ar tai yra bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė, ar tai bendroji dalinė nuosavybė. Turta, kuris yra bendra jungtinė nuosavybė, galima dovanoti tik esant bendraturčių rašytiniui sutikimui (CK 6.471 str.), šis straipsnis netaikomas turtui, esančiam bendrosios dalinės nuosavybės teise.

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 teisių 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 skolos yra susijusios su dovana. Apdovanotasis nėra atsakingas už dovanotojo skolas kitu savo turtu. Ši norma yra dispozityvi ir šalys savo susitarimu gali ją pakeisti.

Dovanotojas šia sutartimi jokių teisių neįgyja. Išimtis – CK 6.467 str. Pagal jį asmuo, dovanodamas turtą, gali nustatyti sąlygą, kad šiuo turtu turi būti naudojamasi tam tikram tikslui nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Jeigu apdovanotasis nevykdo dovanojimo sutartyje nustatytos sąlygos, tai dovanotojas teismine tvarka turi teisę reikalauti, kad sąlyga būtų įvykdyta arba kad būtų nutraukta sutartis ir turtas gražintas jam (CK 6.467 str.). Jeigu dovanojama su sąlyga kažką gauti sau, tai – ne dovanojimas. Sąlyga gali būti nustatoma tik ne dovanotojo naudai. Apdovanotasis bet kada gali atsisakyti priimti dovana (6.468 str.). Asmuo, dovanodamas turtą, gali nustatyti sąlygą, kad šiuo turtu turi būti naudojamasi tam tikram tikslui nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Neatlygintinumas – pagrindinis bruožas. Dovanojimo motyvas neturi teisinės reikšmės, jeigu motyvas savanaudiškas – sutartis gali būti pripažinta negaliojanti.

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. CK 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 naudojimosi 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 padovanojo savo dukrai atsakovei Onai Grigaraitienei gyvenamąjį 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 nurodė, 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 išskeldinimo, Vitalija-Ona prašo teismo 2002-05-14 dovanojimo sutartį pripažinti negaliojančia bei grąžinti šį gyvenamąjį 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 išskeldinimo.

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

dovanojimo sutartis buvo sudaryta per klaidą ir apgaule;

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

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

Iš situacijos matome, kad dovanojimo sutarties forma – notarinė. Formos reikalavimas pagal CK 6.469 str. nepažeistas.

Esminė dovanojimo sutarties sąlyga – neatlygintinumas pagal CK 6.465 str. nėra pažeistas.

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 išskeldinimo.

Jei priimtume situaciją, kad ir namo priėmimas–perdavimas įvyko per klaidą ir apgaule arba kažkoku 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 (derybu) 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 supažindinti Vitaliją-Oną su sudaromo sandorio pasekmėmis. Tokiu atveju apgaulė mažai tikėtina ir Vitalija-Ona turėjo suprasti, ką pasirašo.

Jei notaras nepaaiškino šalims sandorio pasekmių, vadinasi jis nevykdė savo prievolės.

Šioje situacijoje Vitalija-Ona remiasi CK 1.91 str. 1 d. *dėl apgaulės, smurto, ekonominio spaudimo ar realaus grasinimo arba dėl vienos šalies atstovo piktavališko susitarimo su antrąja šalimi sudarytas sandoris, taip pat sandoris, kurį asmuo dėl susidėjusių aplinkybių buvo priverstas sudaryti labai nenaudingomis sąlygomis, gali būti teismo tvarka pripažintas negaliojančiu pagal nukentėjusiojo ieškinį.* Bei CK 1.91 str. 5 d *apgaulė taip pat gali būti sandorio šalies tylėjimas, t. y. aplinkybių, kurias žinodama kita sandorio šalis nebūtų sudariusi sandorio, nuspėjimas, jeigu, vadovaujantis protingumo, teisingumo ir sąžiningumo principais, tos aplinkybės turėjo būti atskleistos kitai šaliai, arba aktyvūs veiksmai, kuriais siekiama suklaidinti kitą sandorio šalį dėl sandorio efekto, jo esminių sąlygų, sandorį sudarančio asmens civilinio teisinio subjektiškumo bei kitų esminių aplinkybių.*

Teismas gali 2002-05-14 dovanojimo sutartį pripažinti negaliojančia remdamasis tuo, kad Vitalija-Ona sandorio sudarymo metu buvo apgauta. Šiuo atveju dukra Ona tylėjo, t. y. nuspėjo aplinkybes, kurias žinodama Vitalija-Ona nebūtų sudariusi sandorio (dukra Ona žinojo, kad Vitalija-Ona nežino, kad pasirašo ne paveldėjimo dokumentus, o dovanojimo sutartį).

Tokiu atveju dukra Ona privalo grąžinti Vitalijai-Onai visa, ką yra gavusi pagal sandorį, o kai to negalima grąžinti, - atlyginti to

vertę pinigais. Be to, dukra Ona turi atlyginti Vitalijai-Onai visas turėtas išlaidas.

Vitalija-Ona turi teisę reikalauti atlyginti jai padarytą neturtinę 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.

2003 m. rugsėjo 19 d. Vanda Bušmaitė dėl ūmaus sveikatos pablogėjimo buvo atvežta į Vilniaus Santariškių ligoninę. 2003 m. spalio 20 d. Vanda Bušmaitė, padedama sesers Birutės Savickienės, surašė dokumentą, kuriuo dovanojo jai savo butą Klaipėdoje, Laukininkų g. 45-41, ir 5,79 ha žemę Skuodo rajone, Daujotų kaime. Dovanojimo sutartį surašė Birutė Savickienė savo ranka diktuoju Vandai Bušmaitei. Ieškovės manymu, šiais veiksmais Vanda Bušmaitė išreiškė valią dovanoti minėtą turtą už jos priežiūrą, slaugymą ir palaidojimą.

Ieškovė teismo prašė pripažinti Vandos Bušmaitės 2003 m. spalio 20 d. surašytą ir šios pasirašytą tekstą, kuriuo paliko butą Klaipėdoje, Laukininkų g. 45-41, ir 5,79 ha žemės sklypą Skuodo rajone, Daujotų kaime, galiojančią 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 turtinės teisės nelaikomas dovanojimu.

3. Jeigu abi dovanojimo sutarties šalys viena kitai perduoda tam tikrą turtą arba turtines teises ar priešpriešines prievoles, tai tokia sutartis nelaikoma dovanojimo sutartimi. Šiuo atveju atsiranda apsimestinių sandorių teisinės pasekmės. Kai vienas asmuo perduoda turtą ar turtinę teisę kitam asmeniui už atlyginimą, dovanojimo sutartis gali būti pripažinta sudaryta tik dėl tos turto ar turtinės teisės dalies, kuri viršija atlyginimo vertę, jeigu prievolės esmė neleidžia daryti kitokios išvados.

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?

Situacijoje paminėta, kad Vanda Bušmaitė dėl ligos buvo neįgali ir globėjo pareigas buvo prisiėmusi sesuo. Kyla klausimas dėl neįgalumo, ar ji buvo fiziškai neįgali ar ji buvo tokios sveikatos būsenos, kad negalėjo suprasti savo veikmų esmės ir jų valdyti, t. y. ar ji sirgo chroniška psichikos liga. Kai žmogus turi fizinį neįgalumą, yra skiriama slauga. Remiantis CK 2.10 str. *kai fizinis asmuo, kuris dėl psichinės ligos arba silpnaprotystės negali suprasti savo veiksmų reikšmės ar jų valdyti, gali būti teismo tvarka pripažintas neveiksniu. Neveiksniui asmeniui yra nustatoma globa.*

6.470 str. Galėjimas dovanoti ir galėjimas priimti dovanas:

1. Dovanotojas negali būti neveiksnus asmuo. Neveiksnaus asmens globėjui draudžiama dovanoti neveiksnaus asmens turtą pastarojo vardu, išskyrus simbolines dovanas, kurių vertė neviršija vieno minimalaus gyvenimo lygio dydžio sumos.

Ivertinę visus byloje surinktus įrodymus, nustatoma, kad 2003 m. spalio 20 d. pareiškėjos Birutės Savickienės ranka surašytas dovanojimas, kuriuo Vanda Bušmaitė padovanojo visą savo turtą pareiškėjai, įpareigodama pastarąją pasirūpinti jos laidotuvėmis, neatitinka dovanojimo sutarčiai keliamų 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 atsakovei žemės sklypą ir jame esantį gyvenamąjį namą su priklausiniais Alytaus rajone.

Ieškovė nurodė, kad, sudarydama dovanojimo sutartį, ji esmingai suklydo – pasirašydama šią sutartį, buvo įsitikinusi, kad ginčo turtą palieka vaikaitei testamentu ir kad šis turtas pereis jai tik po ieškovės mirties; tai patvirtina ir aplinkybės, kad ieškovė po sutarties sudarymo liko gyventi dovnotame 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 reikalus, tikėjosi, kad atsakovė ją prižiūrės ir slaugys, padės buityje, ir už tai ieškovė paliks jai savo turtą. Ieškovės teigimu, jos suklydimui turėjo įtakos senyvas amžius, išsilavinimo stoka, taip pat susiklosčiusios aplinkybės, nes prieš ginčo sandorio sudarymą ji savaite gulėjo ligoninėje, o išrašymo dieną buvo skubiai nuvežta pas notarą.

Dėl to, kad ieškovė, sudarydama dovanojimo sutartį, suklydo dėl sandorio esmės, ši sutartis turi būti pripažinta negaliojančia pagal CK 1.90 str. 1 dalį ir taikyta restitucija (CK 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 vaikai tė ėmė šiurkščiai elgtis su ieškove, namuose buvo nuolat girtaujama, rinkdavosi abejotinos reputacijos asmenys; ne vaikai tė, 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 klases, skaito ir rašo, žiūri politines laidas, skaito laikraščius, noriai diskutuoja su žmonėmis apie politiką; liudytojai patvirtino, kad ieškovė logiškai mąsto, yra labai apdairi, gudri ir protinga, pasirašo dokumentus tik atidžiai juos perskaičiusi ir viską išsiaiškinusi. Teismas, remdamasis epikrizė ir ieškovę gydžiusių gydytojų parodymais, nustatė, kad ieškovei nebuvo duota jokių raminamųjų ar mąstymą slopinančių vaistų.

Ginčijamą sutartį tvirtinusi notarė paaiškino, kad ieškovė norėjo sudaryti būtent dovanojimo sutartį, o ne testamentą; jai buvo išaiškinta dėl dovanojimo sutarties ir testamentų skirtumo; tai nurodyta ir dovanojimo sutarties 11 punkte; be to, notarė siūlė sudaryti ieškovei kitokį sandorį, pvz., išlaikymo iki gyvos galvos, tačiau ji buvo tvirtai nusprendusi būtent dovanoti vaikai tė ginčo turtą. Be to, ginčijamame sandoryje įrašyta sąlyga, kad notarė išaiškino dovanotojai, jog ši sutartis nėra patvarkymas mirties atveju ir, įregistravus šią sutartį VI Registrų cente, padovanoto turto savininke taps atsakovė. Kolegijos nuomone, tokia ginčijamo sandorio sąlyga, kuri, notarės tvirtinimu, per jos notarinės praktikos 29 metus buvo įrašyta vienintelį kartą, paneigia ieškovės suklydimą dėl sandorio esmės ir nuosavybės teisių į perleistą turtą įgijimo momento.

Be to, faktą, kad ieškovė žinojo, jog sudarė dovanojimo sutartį, patvirtina ir šalių elgesys po ginčo sandorio: atsakovė jai padovanotą namą pradėjo remontuoti, įvedė vandentiekį, pastatė lauko pavėsinę, apdraudė namą, mokėjo kitus mokesčius, gamino valgių ieškovei ir

kartu gyvenusiam neįgaliam 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 ieškovė, sudarydama ginčijamą dovanojimo sutartį, nesuklydo, o tik vėliau, atsiradus nesutarimų, kuriuos sukėlė artimieji giminaičiai, 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 neįrodė 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 nuosavybėn 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 nuosavybėn. Savo teisine prigimtimi mainų sutartis yra labai panaši į pirkimo–pardavimo sutartį. CK nustatyta, kad mainų sutarčiai taikomos pirkimo–pardavimo sutartis reglamentuojančios normos, jeigu tai neprieštaruja mainų sutarties prigimčiai.

Mainų sutartis nuo pirkimo–pardavimo sutarties skiriasi šiais požymiais:

- Mainų sutartyje viena šalis gauna ne piniginių 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.*

Sutarties dalykas. Sąlyga dėl mainų sutarties dalyko yra vienintelė esminė mainų sutarties sąlyga. Mainų sutarties sąlyga dėl dalyko laikoma suderinta, jeigu sutarties turinys leidžia nustatyti daikto pavadinimą ir kiekį. (CK 6.306 str.). Mainų sutarties dalyku pagal CK 6.432 str. gali būti daiktai. Bet atsižvelgiant į tai, kad mainų sutarčiai taikomos pirkimo–pardavimo sutarties nuostatos, tai

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. Pvz., 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. Pvz., 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.).

Kaina pagal mainų sutartį yra kiekvieno keičiamo daikto vertė. CK nustato daiktų lygiavertiškumo prezumpciją, kad *mainomu daiktu vertė yra vienoda*. Jeigu mainomų daiktų kaina skiriasi, šalis, perduodanti mažesnės vertės turtą, neprivalo kitai šaliai mokėti kainų skirtumo, jeigu ko kito nenumato sutartis (CK 6.433 str. 2 d.). Jeigu sutartyje priemoka nenumatyta, jos negalima reikalauti. Ši teisės norma yra dispozityvi, šalys sutartyje gali ją pakeisti ir nustatyti, kad bus mokamas verčių skirtumas. Kai šalys sutartyje nutyli apie mainomų daiktų vertę, galioja bendroji CK taisyklė 6.433 str. 2 d.

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

skirtumas gali būti atlyginamas pinigais (sutartyje rašoma, kad turtas mainomas be priemokos, o jei su priemoka – nurodoma, kokia suma ir kaip sumokama). Tokiu atveju sudaromos mišrios sutartys. Jos turi ir mainų ir pirkimo–pardavimo sutarčių elementų. Mainomas daiktas, turintis didesnę vertę į mažesnės vertės daiktą (praktikoje: tą turi teisę daryti visi civilinės teisės subjektai), gali būti mainomas be jokios priemokos. Tokių mainų sutartis turės mainų ir dovanojimo sutarčių elementų.

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 bendrojoje nuosavybėje, nes mainų objektas – individualiais 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 nekilnojamoju turtu.

Atsakovas apsigyveno 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 VI 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 nustatyta tvarka nebuvo išduoti 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 jokio teisinio pagrindo, patvirtinančio nuosavybės teises į statinius, jokio šalių valią atspindinčio susitarimo dėl mainų.

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

Jog šalys tam tikru momentu realiai naudojosį viena kitos nekilnojamoju turtu, nėra pakankama išvada, kad šalys sudarė

būtent mainų sutartį ir ją visiškai įvykdė, nes toks naudojimas patalpomis galimas ir pagal kitokios rūšies sutartis ar susitarimus, todėl vertintina šalių valia dėl tokio apsiskeitimo, atitinkamai kvalifikuojant teisinius santykius. Teismas nurodė, kad šalys 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 būtiną notaro patvirtinimą, 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 mokėti kainų skirtumo, jeigu ko kita nenustato sutartis (CK 6.433 str.). 2000 m. birželio 1 d., t. y. tą pačią dieną, kurią ieškovas ieškinyje nurodė kaip statinių ieškovui perdavimo dieną, atsakovas parašė paskolos raštelį, pagal kurį atsakovas pasiskolino iš ieškovo 22 000 Lt. Tačiau šio raštelio turinys prieštarauja ieškovo nurodytai pinigų perdavimo esmei, nes, pagal ieškovo paaiškinimus, jis turėjo atsakovui kompensuoti skirtumą tarp mainomo turto vertės, nes atsakovo turto vertė buvo didesnė nei ieškovo, t. y. perduoti pinigų nuosavybėn, o ne juos skolinti. Aplinkybę, kad skolos raštelio buvo realiai įforminti būtent paskolos, o ne kompensacijos mokėjimo santykiai, pagrindžia aplinkybės, jog daliai skolinamos sumos buvo nurodyta pinigų panaudojimo paskirtis.

Teismas nustatė, kad atsakovui priklausantis turtas buvo bendroji jungtinė atsakovo ir jo sutuoktinės nuosavybė. Bendraja jungtine nuosavybe priklausančio turto mainams buvo būtiną 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.

Teismas sprendė, kad ieškovas neįrodė mainų sandorio įvykdymo aplinkybių, atsakovo vengimo įforminti sandorį, todėl byloje pateikti įrodymai nesudaro pagrindo pripažinti mainų sutartį sudaryta pagal CK 1.93 str. 4 d., kai buvo nesilaikoma imperatyviojo CK 1.93 str. 3 d. reikalavimo. Byloje taip pat nėra jokių įrodymų, kurie patvirtintų atsakovo valią (pritarimą) dėl ieškovo atliktų veiksmų. Kadangi nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, kuriuo šalys naudojosi pagal susitarimą, perėjimas nebuvo įformintas nustatyta tvarka, tai atskirų ieškovo veiksmų atlikimui buvo bent jau formaliai būtinas registruoto turto savininko – atsakovo – sutikimas.

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. bute su savo buvusiu girtuokliaujančiu 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 negrįš į jai priklausančią turtą, todėl pareikalavo sudaryti nekilnojamojo turto mainų sutartį. Iš pradžių ieškovė nenorėjo sutikti, tačiau nenorėdama grįžti 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 priklausančią visiškai nevertingą mainomų daiktų prasme žemės ūkio paskirties sklypą, kurio vertė tik 20 500 Lt, į ieškovei priklausančią ½ buto, esančio Vilniuje, kurio vertė ginčijamo sandorio sudarymo metu pagal VĮ „Registru centras“ vertinimą buvo 102 500 Lt, t. y. daugiau nei 5 kartus didesnė, nei atsakovui priklausančias turtas.

2006-12-07 atsakovas, atvykęs į ieškovės butą, susikrovė ieškovės asmeninius daiktus. Sudarius 2006-12-08 mainų sutartį notarės kontoroje A. N. papildomai pareikalavo, kad ieškovė išduotų įgaliojimą disponuoti jau išmainytu žemės sklypu. Ieškovė neturėdama pasirinkimo – sutiko. Kitą dieną A. N. nuvežė ieškovę į VĮ „Registru centras“, perregistravo savo turtą ieškovės vardu ir pareiškė, kad į jokią Palangą ieškovės neves ir gyvenamosios vietos nesuteiks. Atsisakydamas ieškovei suteikti nuolatinę gyvenamąją vietą, A. N. esą sulaužė šalių sudarytą žodinę sutartį ir apgaule užvaldė ieškovei priklausančią didelės vertės turtą – paskutinįjį jos būstą. Patvirtindama nelygiavertį sandorį, notarė turėjo išaiškinti atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir pasekmes tokius sandorius sudariusiems asmenims.

Ieškovė D. A. A. prašo:

(1) pripažinti negaliojančia 2006-12-08 mainų sutartį, patvirtintą Kauno m. 10-ojo notarų biuro notarės O. M. notarinio registro Nr. 3964 dėl ½ dalies 2-jų kambarių 50,38 kv. buto, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 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 notarų 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 Lt turtinę žalą ir 50 000 Lt neturtinę žalą, iš viso 61 017,44 Lt, 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 suklaidinimas dėl esminių sandorio aplinkybių. Suklaidinimas gali būti išreiškiamas aktyviais veiksmais, sandorio svarbių aplinkybių nuslėpimu, sąmoningai siekiant

galutinio tikslo – sudaryti tik sau naudingą sandorį. Apgaule pripažįstami tik tokie suinteresuotos šalies veiksmai, kurie turi lemiamos įtakos kitos šalies valiai susiformuoti. Nagrinėjant reikalavimą dėl apgaule sudaryto sandorio, turi būti tirama ir vertinama, ar atsakovas atliko tyčinius, nesąžiningus veiksmus, dėl kurių ieškovas buvo paskatintas sudaryti ne tokį sandorį, kurio norėjo ir siekė, taip pat tiriamas ir vertinamas paties ieškovo elgesys iki sandorio sudarymo, jo sudarymo metu bei po sutarties sudarymo. Sprendžiant, ar sandoris sudarytas dėl apgaulės, turi būti aiškinamos sutarties sudarymo aplinkybės, jos tarpusavio sąlygų ir su ginčijama sutartimi susijusių kitų šalių sudarytų sutarčių, jeigu tokios buvo, ryšys ir reikšmė, aiškinami visi sutarties šalių veiksmai, jų tikrieji ketinimai sudarant sandorį (CK 6.193 str.) ir vertinami vadovaujantis protingumo, teisingumo, sąžiningumo principais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007-07-05 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-306/2007).

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad suklydimu laikomas neteisingas sudaromo sandorio suvokimas, kai neteisingai suvokiamas sandorio turinys arba neteisingai išreiškiama valia sudaryti sandorį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje J. G. v. S. M., bylos Nr. 3K-3-504/2008). Tam, kad sandoris būtų pripažintas negaliojančiu CK 1.90 str. pagrindu, šalies suklydimas sudarant sandorį turi būti esminis. Vertinant, ar suklydimas gali būti kvalifikuojamas kaip esminis, būtina atsizvelgti į tai, dėl ko buvo suklysta, nes ne bet koks suklydimas yra pagrindas sandorį pripažinti negaliojančiu. Suklydimas laikomas esminiu, jeigu suklystama dėl sandorio esmės, kitos sandorio šalies, sandorio dalyko, jo kokybės, esminių sandorio sąlygų. Pareiga įrodyti, kad suklysta ir kad suklydimas buvo esminis, tenka šaliai, kuri prašo dėl suklydimo sudarytą sandorį pripažinti negaliojančiu (CPK 12, 178 str.).

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 santykių 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 pakeisti 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 išipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą. Jeigu ko kita nenumato mainų sutartis, preziumuojama, kad daiktų kaina yra vienoda ir jais keičiamasi be jokių priemonių* (CK 6.433 str. 1 d.). Mainų sutartis turi aiškius skiriamuosius bruožus, nereikalaujančius iš potencialių 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 ruošėsi ginčijamo sandorio sudarymui. Kaip matyti iš I ginčo sutarties teksto, joje aiškiai nurodyta, kad A. N. jam nuosavybės teisėmis priklausančią ir aiškiai identifikuotą nekilnojamąjį daiktą maino į D. A. A. nuosavybės teisėmis priklausančią aiškiai identifikuotą nekilnojamąjį daiktą, nurodant, kad mainai vykdomi be priemokos, o šalių prievolė perduoti sutarties 1 punkte nurodytus daiktus laikoma įvykdyta, 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 balsu ir nesulaukė jokių klausimų ar pastabų. Analizuojamos ginčo sutarties turinys nesukelia jokių abejonių dėl jos šalių valios išraiškos, nes šalių valia išreikšta aiškiai, detaliai, suteikiant kiekvienai sutarties sąlygai aiškią reikšmę, kuri turi būti adekvačiai suprantama kiekvieno sąžiningo ir atidaus asmens analogiškais sąlygomis. Ieškovė nenurodė ir neįrodinėjo aplinkybių, kad jos protinis gebėjimas suprasti pasirašomos sutarties sąlygas būtų buvęs apribotas kažkokių pašalinių veiksnių, todėl teismas sprendžia, kad ieškovė privalėjo sutarties sąlygoms suteikti tokią pat prasmę, kokią joms tokiomis pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protingi asmenys.

Pažymėtina, jog ieškovė D. A. A. patvirtino, kad ji turi aukštąjį ekonominį išsilavinimą ir atsakingo darbo banke patirtį, todėl nėra jokio pagrindo abejoti, 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 valią dėl daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus apsiekitimo.

Ieškovės teiginys, kad mainų sutartis bus sudaryta tik laikinai, taip pat nepagrįstas byloje esančiais įrodymais, nes visų pirma iš ginčo sutarties teksto jokių būdu negalima daryti tokių išvadų, 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 neįtikinamai atrodo ieškovės nurodytos aplinkybės, kad ji tikėjosi atsimainyti turta 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 atsakovo name Palangoje iki gyvos galvos turi kokią 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 turta), 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, kuria atsakovas įsipareigojo jai suteikti gyvenamąją vietą. Tačiau teismo toks ieškovės argumentas neįtikina, logiškai nepaaiškinama, kodėl ji sutiko pasirašyti papildoma pavadintą mainų sutartį, nors pagrindinė (dėl apgyvendinimo Palangoje) nebuvo įforminta ir apie jokių įsipareigojimų nebuvo užsiminta I ginčo sutartyje.

Ieškovės teiginys, kad mainų sutartimi buvo pažeistas mainomų turto dalių lygiavertiškumo principas ir kad ji neturėjo siekio dirbti žemę, nesudaro pagrindo pripažinti sandorį negaliojančiu. Visų pirma, šalis laisva valia susitarė dėl mainomo turto verčių atitikimo. Antra, VI „Registrų 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 $\frac{1}{2}$ buto dalis įvertinta 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 $\frac{1}{2}$ dalį buto buvo akivaizdžiai apsinkintos, buto 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, neįrodė, kad ieškovė būtų turėjusi konkrečius atitinkamos vertės daiktus, kuriuos atsakovas būtų pasisavinęs ar sunaikinęs, 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 kaltę. Nesant bent vienos iš šių sąlygų, civilinė atsakomybė neatsiranda. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus motyvus, konstatuotina, 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 sutartis,
- arendos sutartis.

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) išipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) išipareigoja mokėti nuomos mokesť. 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 nuompinigių); *dvišalė* (kiekviena iš šalių turi teises ir pareigas). Nuomos sutartis *seka paskui* daiktą, t. y. turi tam tikrų daiktinės teisės bruožų. Išnuomoto turto nuosavybės teisei 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 žinia, 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 teisiniams 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.

Sutarties šalis – ne mažiau kaip du asmenys: nuomotojas ir nuomininkas. Nuomininkas – tai sutarties šalis, kuri gauna turtą laikinai naudotis už užmokestį. Nuomotojas – tai sutarties šalis, kuri duoda turtą laikinai naudotis už užmokestį. Nuomotoju ir nuomininku gali būti tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys. Nuomotojas yra daikto savininkas ar jo įgaliotas asmuo. Specialius reikalavimus atskiriems šių santykių subjektams numato atskiras nuomos rūšis nustatančios normos. Daug specialių reikalavimų numatoma subjektams, nuomojantiems valstybinį ir savivaldybių

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

Sutarties forma – nuomos sutartis ilgesniam kaip trejų metų terminui turi būti rašytinės formos. Pvz., statinių, pastatų nuomos sutartis turi būti rašytinė nepriklausomai nuo termino (CK 6.531 str. 1 d.). Jei nuomos sutartis sudaroma trumpesniam nei vienerių metų laikotarpiui, taikomi CK 1.72-1.77 str., nustatantys sandorių formos reikalavimus. Rašytinės formos nesilaikymas, jeigu įstatymas nenustato ko kito, nedaro sandorio negaliojančio, tačiau kilus ginčui dėl sandorio sudarymo ir jo įvykdymo fakto, negalima remtis liudytojų parodymais. Nekilnojamojo turto nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik jei įstatymų nustatyta tvarka yra įregistruojama viešame registre (CK 6.478 str.). Nekilnojamojo turto registro įstatyme numatyta, kad registruojamos nuomos sutartys sudarytos ilgesniam nei 3 metų terminui. Tačiau šiuo atveju yra įstatymų kolizija. Kodekso norma – bendra, įstatymo – speciali; įstatymas išgalioja anksčiau nei kodeksas, todėl pirmenybė turėtų būti teikiama CK normai. Registravimas būtinas siekiant apginti trečiųjų asmenų interesus: jei nuomos sutartis įregistruota, pasikeitus daikto savininkui ji privaloma naujam savininkui. Jeigu registracijos nebuvo, naujam savininkui ji bus privaloma tik tam terminui, kuriam leidžiama sudaryti neregistruotas nuomos sutartis, t. y. 3 metams nuo sutarties sudarymo. Jei sutartis įstatyme nustatyta kaip registruota, ji lieka galioti daikto perėjimo kitam savininkui atveju (CK 6.494 str. 1 d.).

Nepriklausomai nuo to, ar nuomos sutartis registruota, ar ne, nuomotojas, parduodamas arba kitaip perduodamas nuomojamą daiktą, arba jį įkeisdamas, arba kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, privalo pranešti daikto pirkėjui ar kitokios sutarties šaliai apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie daikto pardavimą arba kitoki

perleidimą, arba teisės į jį suvaržymą (CK 6.495 str.). Ši teisės norma yra imperatyvi ir šalis savo susitarimu negali jos pakeisti.

Sutarties turinys.

Nuomos sutarčių reikšmė: nuomininkas gali patenkinti tiek verslo, tiek savo asmeninius poreikius, neįgydamas daikto nuosavybės; nuomotojas gauna pajamas, neprarasdamas nuosavybės teisių į daiktą. Daiktas perduodamas laikinai naudotis, valdymo teisė gali būti ir neperduodama. Esminės nuomos sutarties sąlygos yra dalykas ir kaina. Kaina nustatoma šalių susitarimu. Dėl kainos nesusitarus, taikoma įprastinė rinkos kaina.

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 aptarti; nuomotojas atsako už trūkumus, apie kuriuos žinojo ir kurių neaptarė, bei už trūkumus, kurie atsirado vykdant sutartį. Nuomojamo daikto kokybei pagal nuomos sutartį keliama 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, užufruktą (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 įstoti į procesą ginti nuomininko teises.

- Pagal CK 6.492 str. savo sąskaita daryti kapitalinį išnuomoto turto remontą, jeigu ko kita nenumato įstatymas arba sutartis. Jeigu nuomotojas šios pareigos nevykdo, nuomininkas gauna teisę arba padaryti kapitalinį remontą, numatytą sutartyje ar neatidėliojamai reikalingą, ir išieškoti remonto kainą iš nuomotojo ar įskaityti tą kainą į nuompinigių sąskaitą, arba nutraukti sutartį ir išieškoti nuostolius, padarytus jos neįvykdymu. Šiuo atveju svarbi teisminė kontrolė, nes turi būti objektyviai nustatoma, ar remontas yra *būtinas* ir *neatidėliojamas*, t. y. ar nuomos dalykas ne tik atitinkamai nusidėvėjęs, bet ir kelia pavojų jo naudojimui, aplinkiniams, tolimesnį jo naudojimą draudžia atitinkamos eksploataavimo taisyklės ir pan. Apie kapitalinį remontą nuomininkas privalo įspėti nuomotoją. Kapitalinis remontas suteikia teisę nuomininkui nutraukti nuomos sutartį prieš terminą.
- 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 turtu 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 perdavęs 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.).
- Pagal CK 6.493 str. nuomininkas privalo laikyti išsinuomotą turtą tvarkingą, savo sąskaita *daryti einamąjį jo remontą*, jeigu ko kita nenustato įstatymas arba sutartis, ir padengti turto išlaikymo išlaidas. Einamasis remontas paprastai nedidina išnuomoto daikto vertės ir nepašalina natūralaus jo nusidėvėjimo. Įstatymo leidėjas skiria pareigą atlikti einamąjį remontą nuo pareigos palaikyti daiktą tvarkingos būklės. Nuomininkas, naudodamasis daiktu, gali pagerinti jo būklę. Tokio pagerinimo teisinės pasekmės priklauso nuo to, ar jis padarytas nuomotojo leidimu, ar be jo, pirmuoju atveju nuomininkas turi teisę reikalauti atlyginti išlaidas, patirtas dėl turto pagerinimo, antruoju – jei turto pagerinimo negalima atskirti be žalos turtui ir nuomotojas nesutinka atlyginti nuomininkui išlaidų, daikto vertė neatlyginama.
- Nuomininkas privalo laiku *mokėti nuompinigius* už naudojimąsi išsinuomotu turtu. Jis turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuompinigius, jeigu dėl aplinkybių, už

kurias jis neatsako, sutartyje numatytos naudojimosi turtu 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, šalys 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 mokestį (CK 6.487 str. 6 d.).

- Nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalo *grąžinti nuomotojui turtą tos būklės, kurios jį gavo*, atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą, arba sutartimi suldytos būklės. Jeigu nuomininkas pablogina išsinuomotą turtą, jis privalo nuomotojui atlyginti tuos padarytus nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad turtas pablogėjo ne dėl jo kaltės. Jeigu nuomininkas, nuomotojui leidus, išsinuomotą 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 pagerinimus, jeigu jie atskiriami be žalos išsinuomotam turtui ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti jų vertės, nuomininkas gali pasiimti. Pagerinimų, nuomininko padarytų be nuomotojo leidimo ir neatskiriamų be žalos nusinuomotam 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 redukovosi, 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 sutarčiai ši taisyklė netaikoma.

Sutarties pasibaigimas:

- *pasibaigus neterminuotai sutarčiai kiekviena šalis turi teisę bet kada atsisakyti sutarties, įspėjusi 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 sutarčiai (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 nuomos sutartį prieš terminą:*
 - 1) jeigu nuomininkas naudojasi turtu ne pagal sutartį ar turto paskirtį;
 - 2) jeigu nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina turto būklę;
 - 3) jeigu nuomininkas nesumoka nuompinigių 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, kuriį jis privalo daryti;
 - 2) jeigu turtas dėl aplinkybių, už kurias nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamas naudoti;
 - 3) jeigu perduotas turtas yra su trūkumais, kurie nuomotojo buvo neaptarti ir nuomininkui nežinomi ir dėl šių trūkumų daikto neįmanoma naudoti pagal paskirtį.

Pvz., ieškovė A. I. ir jos atstovai pagal įstatymą P. I. ir K. I. 2004 m. rugpjūčio 3 d. kreipėsi su ieškiniu į teismą. Jie nurodė, kad K. I., veikdama pagal įgaliojimą, 2003 m. gegužės 12 d. sudarė su atsakovu patalpų nuomos sutartį. Šalys nuomos sutarties 1 punkte susitarė, kad nurodytos patalpos buvo išnuomos atsakovui kirpyklai įkurti; nuomininkas įsipareigojo naudoti negyvenamąsias patalpas tik pagal tiesioginę jų paskirtį (nuomos sutarties 4.2.9 punktas). K. I. 2003 m. gegužės 15 d. priėmimo–perdavimo aktu perdavė atsakovui patalpas, elektrinius prietaisus, santechniką ir kitą kirpyklos įrangą. 2003 m. gegužės 15 d. priedu Nr. 1 prie nuomos sutarties šalys susitarė, kad nuomininkas mokės nuomos mokestį nuo 2003 m. liepos 1 d. Ieškovė ir jos atstovai, stebėdami atsakovo veiklą, nustatė, kad atsakovas pažeidė nuomos sutarties reikalavimą naudoti išsinuomotas patalpas pagal jų tiesioginę paskirtį. 2004 m. birželio 7 d. P. I., pakvietęs du liudytojus, surašė apžiūros aktą, kuriame nurodė, kad atsakovas išsinuomotas patalpas naudoja ne tik kirpyklos veiklai, bet ir teikia kosmetologijos paslaugas (makiažas, auskarų vėrimas, masažas ir t. t.), nesusijusias su kirpyklos veikla. Ieškovės atstovai pareiškė atsakovui pastabas dėl vykdomos veiklos, tačiau jis į tai nereagavo.

Ieškovė ir jos atstovai pagal įstatymą, remdamiesi CK 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 klasifikatoriaus (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.

Į šią klasę neįeina: - perukų gamyba

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 Pirtų, 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 būtų teikiamos makiažo, manikiūro ir veido masažo paslaugos be plaukų kirpimo ir modeliavimo. Tokiu atveju ieškovės prašymas būtų nepagrįstas.

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

Sutarties dalis dėl patalpų panaudojimo pagal paskirtį gali būti laikoma esminiu sutarties dalyku pagal :

CK 156 str. 1 dalį: Šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartį ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, taip pat sudaryti ir šio kodekso nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams.

CK 156 str. 4 dalį: Sutarties sąlygas šalys nustato savo nuožiūra, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas nustato imperatyviosios teisės normos.

Jei pagal EVRK atsakovas vykdė kūno masažo ar kitą veiklą, reglamentuojamą kirpyklos veikloje, ieškovas turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį remiantis:

CK 6.217 str. 1 d.: Šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties nevykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas. Ir CK 6.217 str. 2 d. nustatant, ar sutarties pažeidimas yra esminis, ar ne. Nuomotojai negauna to, ko tikėjosi iš sutarties, o prievolė negalėjo būti įvykdyta dėl neatsargumo ir prievolės sąlygų laikymasis turi esminės reikšmės, nes tai buvo nurodyta sutartyje atskiru 4.2.9. punktu. Kadangi, ieškovas jau buvo perspėjęs atsakovą, kad sutartis vykdoma netinkamai, o atsakovas toliau vykdė sutartį netinkamai, ieškovas negali tikėtis, kad ji ateityje bus vykdoma tinkamai.

Nukentėjusioji šalis gali nutraukti sutartį pagal CK 6.497 str. 1 d. 1 p. (nuomininkas naudojasi turtu ne pagal turto paskirtį).

Pvz., ieškovė B. R. kreipėsi į teismą ir nurodė, kad 2001 m. vasario 8 d. tarp jos ir atsakovės UAB „Sauluva“ buvo sudaryta 52,46 kv. m. bendrojo ploto negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis, pagal kurią ieškovė atsakovei išnuomojo patalpas 8 metų terminui, kuris prasideda 2001 m. balandžio 1 d. ir baigiasi 2009 m. kovo 31 d.

UAB „Sauluva“ ieškovei įsipareigojo mokėti 1875 Lt nuompinigių per mėnesį (už laikotarpį nuo 2001 m. balandžio 1 d. iki 2009 m. kovo 31 d.), kai oficialus lito ir JAV dolerio santykis 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, neatidėliotinių 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 mokestį, motyvuodama JAV dolerio ir lito kurso pasikeitimu. UAB „Sauluva“ mokamas nuomos mokestis 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 nesumokėtus nuompinigių – 14 000 Lt, taip pat 0,2 proc. dydžio delspinigių 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, kurią sumokėti praleistas terminas, t. y. 18 089 Lt, skaičiuojant jas nuo teismo sprendimo priėmimo dienos iki visiško atsiskaitymo.

Ivertinkite situaciją.

Šioje byloje ieškovė B. R. turi subjektiškumą, t. y. pagal CK 2.1 str. „*galėjimas turėti civilines teises ir pareigas (civilinis teisnumas) pripažįstamas visiems fiziniam asmenims*“ – ieškovė B. R. turi teisnumą, todėl ji gali turėti civilines teises bei pareigas. Taip pat ieškovė yra veiksmi, 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 aštuoniolika metų.

Kitoje pusėje yra juridinis asmuo, t. y. atsakovas UAB „Sauluva“, kuris teismumą ir veiksnumą įgyja vienu metu 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 giminytė“*. 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 negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, pagal kurią ieškovė atsakovei išnuomojo patalpas 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; atlygintinės ir neatlygintinės; 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 suderinta 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 tęstinio 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 būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustatyta 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 ilgalaikiai nuomai (notarinė forma), tai užtenka sudaryti šią nuomos sutartį paprasta rašytine forma. Vadinas 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, išpėjusi 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 išpėjimo terminai).

Pagal CK 6.534 str. 1 d. *nuomos mokestis nustatomas šalių susitarimu.* Taip UAB „Sauluva“ ieškovei išipareigojo mokėti 1875 Lt nuompinigių per mėnesį už laikotarpį nuo 2001 m. balandžio 1 d. iki 2009 m. kovo 31 d., kai oficialus lito ir JAV dolerio santykis yra 4:1, šiam santykiui keičiantis, atitinkamai perskaičiuojami ir nuompinigiai. Kadangi besikeičiantis lito ir JAV dolerio kursas yra nuomos dydį lemianti aplinkybė, tai pagal CK 6.487 str. 1 d. *nuomininkas privalo laiku mokėti nuomos mokesį. Jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, jis turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesį, kai dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako, sutartyje numatytos naudojimosi daiktu sąlygos arba daikto būklė iš esmės pablogėja.* Kurso įtaka nuomos dydžiui yra paminėta perdavimo–priėmimo akte, todėl teisėta, jeigu per 8 metus dėl kurso kaitos nuomos dydis gali sumažėti arba padidėti. Dėl šios aplinkybės ieškovė yra neteisi dėl susidariusios 14 000 Lt nuomos mokesčio skolos atsakovei. Ieškovė pažymėjo, jog sutartyje nustatyta, kad tarp ieškovės B. R. 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 mokesį, motyvuodama JAV dolerio ir lito kurso pasikeitimu. Sutartyje paminėta nacionalinė valiuta atsispindi CK 6.36 str. 1 d.: *piniginės prievolės turi būti išreiškiamos ir apmokamos valiuta, kuri pagal galiojančius įstatymus yra teisėta atsiskaitymo priemonė Lietuvos Respublikoje.* UAB „Sauluva“ mokamas nuomos mokestis kas mėnesį buvo mažesnis, todėl nuo 2002 m. vasario iki 2004 m. lapkričio yra susidariusi 14 000 Lt nuomos mokesčio skola. Teismas, išnagrinėjęs šią situaciją ir remiantis CK 6.487 str. 1 d.

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

Tačiau 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, neatidėliotinių poreikių ir buvo ekonomiškai silpna. Kaip aiškina CK 6.159 str. 1 d. *kiekviena sutarties šalis, turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai*. Pagrindinės nuomotojo pareigos yra pateikti nuomininkui turtą pagal sutarties sąlygas, paskirti bei atitinkamos būklės. Nuomininkas privalo laiku mokėti nuompinigius už naudojimąsi išsinuomotu turtu. Šiuo atveju taip ir yra: atsakovė UAB „Sauluva“ laiku mokėjo nuompinigius, tik mažesnius, dėl tam tikrų sutartyje paminėtų, atsiradusių ne dėl nuomininko kaltės, aplinkybių.

Kadangi ieškovė dėl ekonominių sunkumų, neatidėliotinių 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 priklauso, turi ekonominių sunkumų, neatidėliotinių poreikių, yra ekonomiškai silpna, neinformuota, nepatyrusi, 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 susitarimu negali pakeisti ar panaikinti*. Tačiau teismas gali pakeisti sutarties sąlygas pagal CK 6.228 str. 2 d.: *teisę*

*atsisakyti sutarties ar atskiros 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 sutarties 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 suderintais terminais, bet ne dažniau kaip du kartus per metus, jeigu įstatymai nenustato ko kito.**

Ieškinyje teigiama, kad pasikeitus ieškovės padėčiai UAB „Sauluva“ buvo siūlyti nuomos sutarties sąlygų pakeitimai, tačiau ši su jomis nesutiko. Pagal CK 4.37 str. 1 dalį *nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti.* Ieškovės teisės pagal to paties straipsnio 2 dalį: *savininkas turi teisę perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalį, ar kitas konkrečias šio straipsnio 1 dalyje nurodytas teises.* Todėl sudarant nuomos sutartį savininkas įgyvendina disponavimo teisę, t. y. keičia daikto teisinę padėtį nuomos sutarties sudarymo momentu, o nuomininkas įgyvendina valdymo teisę. Nuomotojas įgyvendina naudojimo teisę, gaudamas nuompinigius. Nuomotojo naudojimosi teisės turinys yra tik nuompinigių gavimas, visa kita naudojimosi teisės dalis priklauso nuomininkui. Tačiau jei ieškovė B. R. siūlė atsakovei UAB „Sauluva“ pakeisti tam tikras sutarties sąlygas, o ši nesutiko, tai ieškovė gali nutraukti nuomos sutartį teismo tvarka pagal ieškovės ieškinį (CK 6.217 str. 4 d.) ir atgauti visą nuosavybės teisę: valdyti, naudoti ar kitaip disponuoti savo turtu. Tai patvirtina

CK 6.535 str.3 d.: *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 naudas 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 visiško atsiskaitymo. Kadangi sutartis nebuvo neįvykdyta, nes atsakovė UAB „Sauluva“ mokėjo nuompinigius ir laiku, tačiau dėl CK 6.487 str. 1 d. aplinkybių ne pilną nuomos mokesčio dydį, tai ieškovė B. R. negali reikalauti atlyginti jai nuostolių, t. y. tariamos skolos – 14 000 Lt, taip pat delspinigių, nes pagal CK 6.71 str. 1 d.: *netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta (bauda, delspinigiai).* Kadangi atsakovė UAB „Sauluva“ nėra skolininkė, nes prievolės įvykdė, kaip nurodyta nuomos sutartyje, tai delspinigių jai mokėti nereikia, taip pat ir dėl tos pačios priežasties atsakovei nereikės mokėti ir palūkanų, remiantis CK 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.

Sutarties šalys. Nuomotojas gali būti privačios žemės – žemės savininkai; valstybinės žemės – žemės valdytojo funkcijas atliekanti institucija. Nuomininkas – Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys.

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.

Sutarties turinys. CK 6.550 str. numato žemės nuomos sutarties reikalavimus, iš kurių svarbiausi yra: tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo sąlygos – naudojimo apribojimai, specialiosios sąlygos ant žemės esančių statinių, pastatų, įrenginių, kelių, vandens telkinių, miškų naudojimo sąlygos, servitutai ir kitos daiktinės teisės.

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*. Paaškinimai:

- 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 kvarcinį smėlį) *naudojimo sąlygos*, neprieštaraujančios įstatymams;
- specialiosios žemės *naudojimo sąlygos*;
- žemės *naudojimo apribojimai*;
- žemės *servitutai*;
- *užmokestis* už žemės nuomą. Į jį 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 gražinimu, 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 laikotarpiui. 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 įpėdiniai neperima su nuomos sutartimi susijusių teisių ir pareigų arba įpėdinių 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 visuomenės poreikiams, žemės nuomos sutartis nutraukiama ir nuomotojui bei nuomininkui žala atlyginama įstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka.

Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu.

Žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukiama:

- įstatymų numatytais atvejais;
- jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;
- jeigu žemės nuomininkas, nuomodamas privačią žemę ilgiau kaip 3 mėnesius, o valstybinę žemę – ilgiau kaip 6 mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio sumokėjimo termino šio mokesčio nesumokėjo;
- jeigu žemės nuomininkas nevykdo šiame įstatyme ar nuomos sutartyje nustatytų reikalavimų;
- su užsienio valstybių fiziniiais 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.

Žemės 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 įstatymų nuostatomis.

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

Žemės 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:

Ieškovas nurodė, kad 1998 m. birželio 2 d. sutartimi atsakovas 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 nepagrįstai vienašaliais veiksmais nutraukė subnuomos sutartį CK 6.564 str. 1 d. 2 p. pagrindu (jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino pabaigos šio mokesčio nesumoka). Ieškovas 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 sklypo, 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.

Ieškovas subnuomojo valstybinės žemės sklypą, todėl pagal sutartį privalėjo mokėti nuomos mokesť. Šios prievolės vykdymo tvarka nustatoma šalių sutartimi. Šalių sutartimi buvo nustatyta, kad žemės nuomininkas įsipareigoja laiku mokėti nuomininkui Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka apskaičiuotą žemės nuomos mokesť (sutarties 11 punktą). Šia nuostata šalys nustatė, kad nuomos mokesčio dydis, apskaičiavimo tvarka ir mokėjimo laikas yra nustatomas pagal galiojančius Lietuvos Respublikos Vyriausybės aktus dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimo, o nuomos mokesťis turi būti mokamas nuomininkui. Byloje įrodyta, kad iš esmės to buvo laikomasi, išskyrus, kad nuomos mokesť pagal susiklosčiusią praktiką subnuomininkas mokėjo ne nuomininkui, o valstybei, t. y. už nuomininką vykdė jo mokesťinę prievolę. Jeigu šalys nutaria, kad valstybinės žemės subnuomos mokesťis turi būti apskaičiuojamas ir mokamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, tai atitinkamuose teisės aktuose nustatytos mokesčio apskaičiavimo, mokėjimo terminų ir tvarkos nuostatos yra šalių sutarties sąlygos. Kartu tai nereiškia, kad subnuomininkas perima nuomininko mokesťinius įsipareigojimus valstybei ir tampa mokesčio mokėtoju viešosios teisės požiūriu. Valstybinės žemės nuomininku ir mokesčio mokėtoju toliau išlieka nuomos sutartį sudaręs nuomininkas. Jeigu pagal susiklosčiusią sutarties šalių praktiką už valstybinės žemės nuomininką, kuris subnuomoja valstybinę žemę, nuomos mokesť moka valstybinės žemės subnuomininkas, tai jam yra privaloma laikytis sutartyje nustatytos mokesčio mokėjimo tvarkos. Jeigu sutartyje nustatyta arba pagal šalių praktiką susiklosto, kad nuomos mokesť subnuomininkas moka ne nuomotojui, o už pastarąjį tiesiogiai valstybei pagal teisės aktų nustatytą tvarką, tai subnuomininkui privaloma vadovautis teisės aktais nustatyta valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimo tvarka.

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 punktų nevykdymas;

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

Pagal CK 6.553 str., 6.564 str. 1 d.2 p. žemės nuomos sutartis prieš terminą gali būti nutraukta nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės subnuomininkas ilgiau kaip 3 mėnesius nuo sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka. Šiai nuostatai taikyti turi būti žemės nuomos mokesčio įsiskolinimas, ilgesnis nei 3 mėnesių trukmės žemės nuomos sutarties nutraukimo metu. Kadangi buvo įsiskolinata, bet vėliau, nors ir pavėluotai, buvo padengta, tai nuomotojas prarado teisę nutraukti žemės nuomos sutartį pagal CK 6.654 str. 1 d. 2 p. nuo tada, kai įsiskolinimas išnyko.

Pažymėtina, kad 932,76 Lt skolą ieškovas turėjo nuo 2002 m. liepos 31 d. ir jos 3 mėnesių terminas suėjo 2002 m. spalio 31 d. Apie sutarties nutraukimą spaudoje atsakovas pranešė 2002 m. spalio 28 d. Pagal CK 6.564 str. 2 d. nuomotojas privalo pranešti kitos paskirties žemės nuomininkams apie sutarties nutraukimą prieš du mėnesius iki sutarties nutraukimo. Tai reiškia, kad paskelbimas nuomininkui apie ketinimą nutraukti sutartį jos nenutraukia nuo ketinimo paskelbimo momento. Jeigu yra pagrindas nuomininkui pagal CK 6.564 str. 1 d.2 p. nutraukti žemės nuomos sutartį dėl subnuomininko įsiskolinimo, tai teismas, iškilus ginčui dėl sutarties nutraukimo pagrįstumo, patikrina, ar nuomotojas laikėsi žemės nuomos sutarties nutraukimo tvarkos, nustatytos CK 6.564 str. 2 d. Praėjus paskelbimo terminui, nuomotojas gali nutraukti dėl

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

Jau buvo minėta, kad 2002 m. liepos 31 d. 932,76 Lt įsiskolinimą, vėluodamas tik daugiau negu vieną mėnesį, ieškovas likvidavo 2002 m. gruodžio 11 d., t. y. dar iki žemės nuomos sutarties nutraukimo. Teisėjų kolegija daro išvadą, kad dėl 2002 m. pirmojo pusmečio mokėjimo CK 6.564 str. 1 d. 2 p. sutarties nutraukimo metu neturėjo būti taikomas dėl šio įsiskolinimo likvidavimo. Ieškovas 2002 m. antrojo pusmečio mokėjimą turėjo atlikti 2399 Lt suma 2002 m. spalio 15 d., o trijų mėnesių įsiskolinimas būtų suėjęs 2003-01-15. Kadangi sutarties nutraukimas pradėtas 2002 m. spalio 28 d., o įvykdytas 2002 m. gruodžio 30 d. registre atliekant išregistravimą, tai CK 6.564 straipsnio 1 dalies 2 punktas atsakovo buvo taikytas be pagrindo, nes šios įmokos įsiskolinimo nebuvo daugiau kaip 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 įvardytos skelbimuose spaudoje, jas atsakovas nurodė tik prašyme 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 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 iš atsakovo VĮ „Registrų centro“ Klaipėdos filialo priteisti bylinėjimosi išlaidas. Ši teismo sprendimo dalis keistina, visas bylinėjimosi išlaidas priteisiant iš atsakovo 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 atsisakyti sudaryti nuomos sutarties ar ją suvaržyti vien todėl, kad nuomininkas yra nėščia moteris, ar turintieji nepilnamečių vaikų. Priklausomai nuo nuomotojo, skiriasi sutarties sudarymo

pagrindai. Valstybė arba savivaldybė sutartį sudaro esant teisės taikymo aktui – atitinkamam jų institucijų sprendimui. Juridiniai asmenys sudaro tokias sutartis su savo darbuotojais, jeigu tai numatyta kolektyvinėse sutartyse, o jeigu tokios sutartys nesudarytos – administracijos ir darbuotojų susitarimu. Fizinį asmenų nuosavybė esantys gyvenamieji namai, butai, kambariai išnuomojami šalių susitarimu.

Jeigu su nuomininku gyvena jo šeimos nariai, teisinis santykis yra prievolė su asmenų daugu. Laikoma, kad tai solidari prievolė, todėl nuomotojas turi teisę reikalauti, kad pareigas, atsirandančias iš sutarties, vykdytų ne tik nuomininkas, bet ir visi, ar kuris nors vienas pilnametis šeimos narys. Nuomininko šeimos nario samprata CK 6.588 str. skiriasi nuo šeimos sampratos, nustatytos CK trečiojoje knygoje – Šeimos teisėje. Nuomininko šeimos nariai – tai sutuoktinis pagal įstatymą ar kartu gyvenantis, vaikai, nuomininko ar jo sutuoktinio tėvai, artimi giminaičiai ir asmenys, kurie yra išlaikomi nuomininko arba vedantys su juo bendrą ūkį.

Sutarties forma, kai nuomotojas yra valstybė ar savivaldybė, ar juridinis asmuo, yra sudaroma raštu. Ji pasirašoma įgalioto pareigūno ir nuomininko. Tarp fizinių asmenų nuomos sutartis sudaroma žodžiu. Terminuota nuomos sutartis, nepaisant, kas yra sutarties šalys, sudaroma raštu. Jei sutartis yra įregistruota viešajame registre, ji gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis.

Sutarties turinys. Gyvenamosios patalpos nuomos teisiniai santykiai yra sutartinio 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 konstatuoti, kad ji tinka gyventi.
- riboja nuomininko teisę pasirinkti daiktus gauti paslaugas iš asmenų savo nuožiūra.

Už gyvenamosios patalpos nuomą nuomininkas moka nuompinigius. Jie turi būti sumokėti kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito, po išgyventojo, mėnesio dvidešimos kalendorinės dienos, jeigu šalių susitarimu nenustatytas kitas terminas. Nuomotojas turi teisę iš nuomininko reikalauti, kad iš anksto sumokėtų nuomos mokestį tik už pirmąją nuomos mokestį – tai bendra taisyklė. Aišku, šalys sutartyje gali numatyti ir kitokias sąlygas. Kilus šalių ginčui, nuomininkas turi teisę sumokėti nuomos mokestį į depozitinę (notaro, banko) sąskaitą. Nuomos mokestis šalių susitarimu gali būti perskaičiuojamas, bet ne daugiau kaip vieną kartą per metus, ir tai turi būti numatyta nuomos sutartyje.

Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokestis apskaičiuojamas Vyriausybės nustatyta tvarka. Kai yra išnuomojamos valstybės ar savivaldybių gyvenamosios patalpos, mokestis 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 nepadarė, 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 nuomotoją. Jei jis to nepadarė, 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.).

Juridinių ir fizinių 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 nuompinigių 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

- [1] Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000. Nr. 74.
- [2] FIDIC Raudonoji knyga - Užsakovo suprojektuotų statybos ir inžinerinių darbų Statybos sutarties sąlygos 1999 m.
- [3] FIDIC Geltonoji knyga - Rangovo projektuojamų statybos ir inžinerinių darbų, elektros ir mechanikos įrenginių Projektavimo ir statybos bei įrangos sutarties sąlygos. 1999 m.
- [4] Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D., Cirtautienė S., ir kt. 2004 *Civilinė teisė prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas m.. p. 599.
- [5] Mitkus S. 2011 *Statybos rangos sutartis teorija ir praktika* Vilnius: Registrų centras p. 477
- [6] Mitkus, S.; Cibulskienė, R. 2009. Statybos rangos sutartys: kvalifikavimo problemos, *Teisė* 70: 36–49.
- [7] Civilinė byla Nr. 2A-42-260/2011 m. ieškovas R. P., atsakovės V. P. ir B. Č.
- [8] Civilinė byla Nr. 3K-3-28/2011 m. nuasmeninta
- [9] Civilinė byla Nr. 3K-3-26/2011 ieškovė V. B, atsakovės S. B., R. S., dalyvaujant tretiesiems asmenims D. B., Vilniaus miesto 5-ojo notarų biuro notarei Valentinai Tinfavičienei
- [10] Civilinė byla Nr. 3K-3-455/2010 m. ieškovas UAB „Mercbusas“, atsakovas UAB „Silberauto“
- [11] Civilinė byla Nr. 3K-3-60/2009 m. ieškovas AB „Lietuvos geležinkeliai“, 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.

- [17] Civilinė byla Nr. 3K-3-396/2008 m. ieškovas A. G., atsakovas A. S.
- [18] Civilinė byla Nr. 3K-3-418/2008 m. ieškovas UAB „Stateta“, atsakovas R. A.
- [19] Civilinė byla Nr. 3K-3-432/2008 m. ieškovė D. K., atsakovas A. K.
- [20] Civilinė byla Nr. 3K-3-585/2008 m. (S) ieškovas UAB „Laugina“, atsakovas UAB „Agaras“
- [21] Civilinė byla Nr. 3K-3-101/2007 m. ieškovė V. J., atsakovas V.P. Z.
- [22] Civilinė byla Nr. 3K-3-121/2007 m. ieškovė V. K., atsakovas V. G. Š.
- [23] Civilinė byla Nr. 3K-3-47/2006 m. ieškovas UAB „Amplitudė“, atsakovas UAB „Radijo elektroninės sistemos“
- [24] Civilinė byla Nr. 3K-3-441/2006 m. ieškovas S. A., atsakovas UAB „Beržolė“
- [25] Civilinė byla Nr. 3K-3-511/2006 m. ieškovė Ž. M., atsakovas UAB „Eika“
- [26] Civilinė byla Nr. 3K-3-543/2006 m. ieškovas UAB „Estinos arka“, atsakovas UAB „Lelija“
- [27] Civilinė byla Nr. 3K-3-11/2005 m. ieškovas P. K., atsakovai P. Kučinskas, V. Černauskytė
- [28] Civilinė byla Nr. 3K-3-225/2005 m. ieškovė Jolita Gubavičienė, atsakovas Semionas Krivoščenko
- [29] Civilinė byla Nr. 3K-3-341/2005 ieškovas A. P., atsakovas R. J. P.
- [30] Civilinė byla Nr. 3K-3-619/2005 ieškovas UAB „Kauno keramika“, atsakovas UAB „Gininda“
- [31] Civilinė byla Nr. 3K-3-47/2004 m ieškovė Alina Beleškienė, atsakovai Aidas Beleška, Jazdius Beleška
- [32] Civilinė byla Nr. 3K-3-306/2004 m. ieškovas UAB „Šilda“, atsakovas 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, atsakovas Stasys Vaitkus
- [35] Civilinė byla 3K-7-23/2000 m. ieškovas Z. S., atskovas H. C.
- [36] Civilinė byla Nr. 3K-3-974/2000 ieškovė L. L., atsakovas V. L.