



# Neišsipildė NT pirkėjo lūkesčiai – pardavėjui Kaune gali tekti jam atiduoti uždirbtus pinigus

Publikuota: 2022-09-21

Evelina Povilaitytė  
„Verslo žinios“

NT pardavėjas nutraukė preliminarią sutartį ir netrukus tą patį turtą pardavė 4 kartus brangiau.

Pirkėjas kreipėsi į teismą, ginčas nukeliavo iki aukščiausios instancijos.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas sprendė, jog pirkėjas turi teisę gauti kompensaciją už neišsipildžiusius lūkesčius, sugriautą pasitikėjimą bei prarastą turtą.

Teisininkų vertinimu, pastarasis sprendimas itin svarbus ir gali priversti plėtotojus labai gerai pagalvoti prieš nutraukiant sutartis, antraip teks pirmajam pirkėjui atiduoti kainų skirtumą.

Su vienu pirkėju nutraukusi ir kitam pirkėjui jau brangiau pardavusi negyvenamąsias patalpas, Kauno bendrovė pirmajam greičiausiai turės atlyginti nuostolius. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (LAT) sprendė, jog pirkėjas turi teisę gauti kompensaciją už neišsipildžiusius lūkesčius, sugriautą pasitikėjimą bei prarastą turtą. Teisininkai sako, kad LAT išaiškinimai yra palankūs pirkėjams, todėl nekilnojamojo turto (NT) pardavėjams dabar teks į preliminarių sutarčių nutraukimą žiūrėti itin atsakingai bei atsargiai.

2019 m. kovą fizinis asmuo su UAB „Archyvita“ bei jam pačiam priklausiusia dabar jau bankrutavusia UAB „Bona domus“ sudarė preliminarią sutartį dėl negyvenamųjų patalpų įsigijimo. Sutarties esmė buvo ta, jog pirkėjas už 7.000 Eur įsigis NT, kai jis bus pastatytas – iki tų metų rugpjūčio.

Oficialiai daugiabučio, kuriame ir buvo minėtos patalpos, statybos užbaigtomis pripažintos vėliau – kone rugsėjo viduryje. Todėl „Archyvita“, motyvuodama preliminariosios sutarties pažeidimu, sutartį su fiziniu asmeniu nutraukė. Esą jis, būdamas „Bona domus“ (rangovės) savininku, turėjo dėti visas pastangas, kad statybos būtų baigtos laiku.

LAT nutartyje nėra tiksliai parašyta, kokius konkrečiai vaidmenis statybų procese turėjo šios bendrovės. Teisininkai taip pat neatskleidžia šios informacijos, išskyrus tai, kad „Archyvita“ buvo NT pardavėja. Tačiau panašu, jog „Bona domus“ buvo daugiabučio rangovė, o įmonės savininkas ginčo objektą pirko kaip fizinis asmuo.



Apie preliminariosios sutarties nutraukimą pranešusi spalio pradžioje, to mėnesio pabaigoje „Archyvita“ NT jau pardavė kitam asmeniui už 30.000 Eur.

Iš pradžių „Bona domus“ savininkas iš pardavėjos siekė prisiteisti 57.397 Eur nuostolių – skirtumo tarp tą dieną buvusios NT vertės (64.400 Eur) ir preliminariojo susitarimo kainos, tačiau vėliau savo lūkesčius, panašiu, sumažino iki 23.000 Eur – skirtumo tarp susitarimo su „Archyvita“ kainos ir kainos, už kurią trečiajam asmeniui parduotas turtas.

LAT šioje byloje sprendė, jog „Bona domus“ savininkas turi teisę į nuostolių atlyginimą, nes pardavėjos elgesys buvo nesąžiningas. Tačiau dėl konkrečios žalos sumos jis paliko spręsti apeliacinės instancijos teismui – jam grąžinta nagrinėti byla.

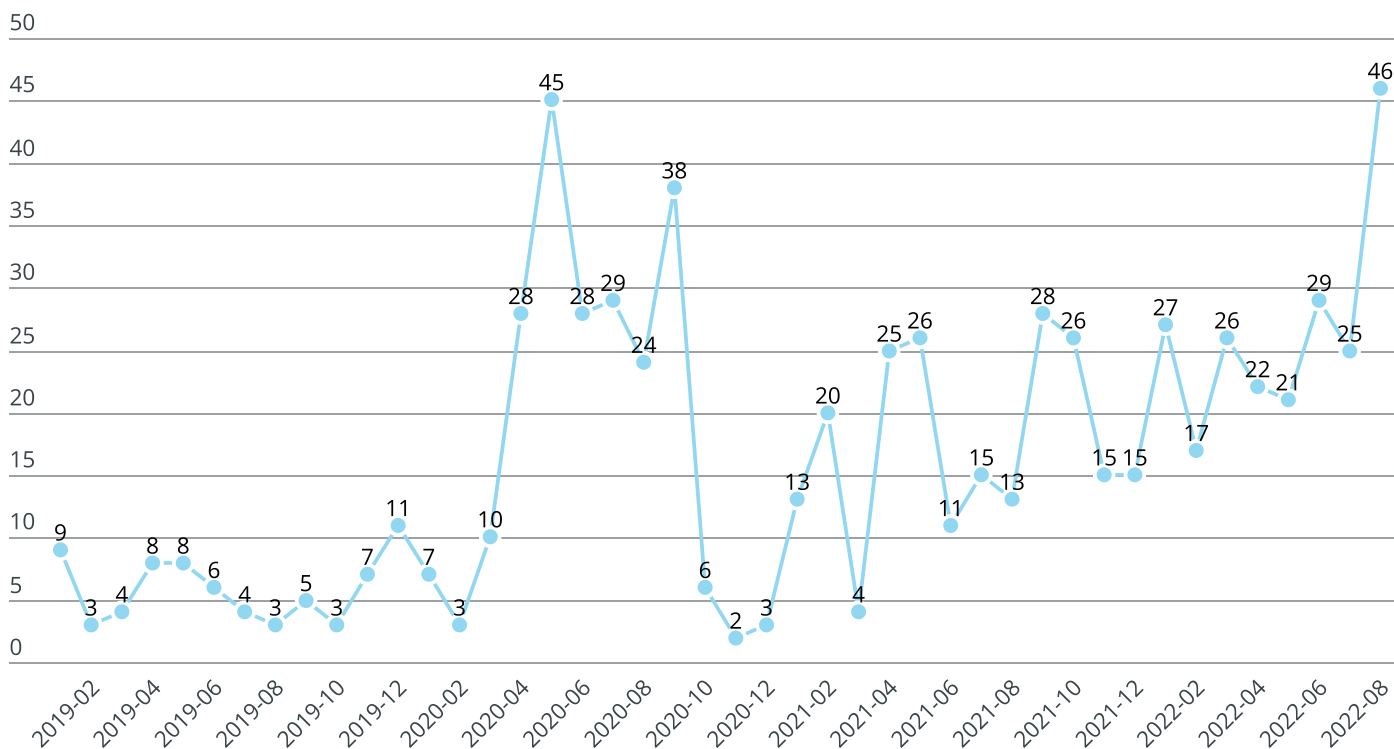
„Preliminarioji sutartis sudaryta, nes pagrindinės sutarties objektu turėjusios būti patalpos nebuvo baigtos statyti. Ja šalys susitarė dėl objekto, jo kainos, taigi derybos dėl pagrindinės sutarties buvo baigtos ir pasiekusios aukščiausią pažangos laipsnį. Kolegija, atsižvelgdama į nesąžiningą pardavėjos elgesį, toli pažengusius sutartinius santykius, daro išvadą, kad ieškovas turi teisę į pagrindine sutartimi saugomo lūkesčio intereso gynimą“, – rašoma LAT sprendime.

Anot teismo, akivaizdu, kad NT pardavus trečiajam asmeniui už kainą, kuri gali reikšti ir rinkos vertę, pirmasis pirkėjas neteko bent jau tokios vertės turto.

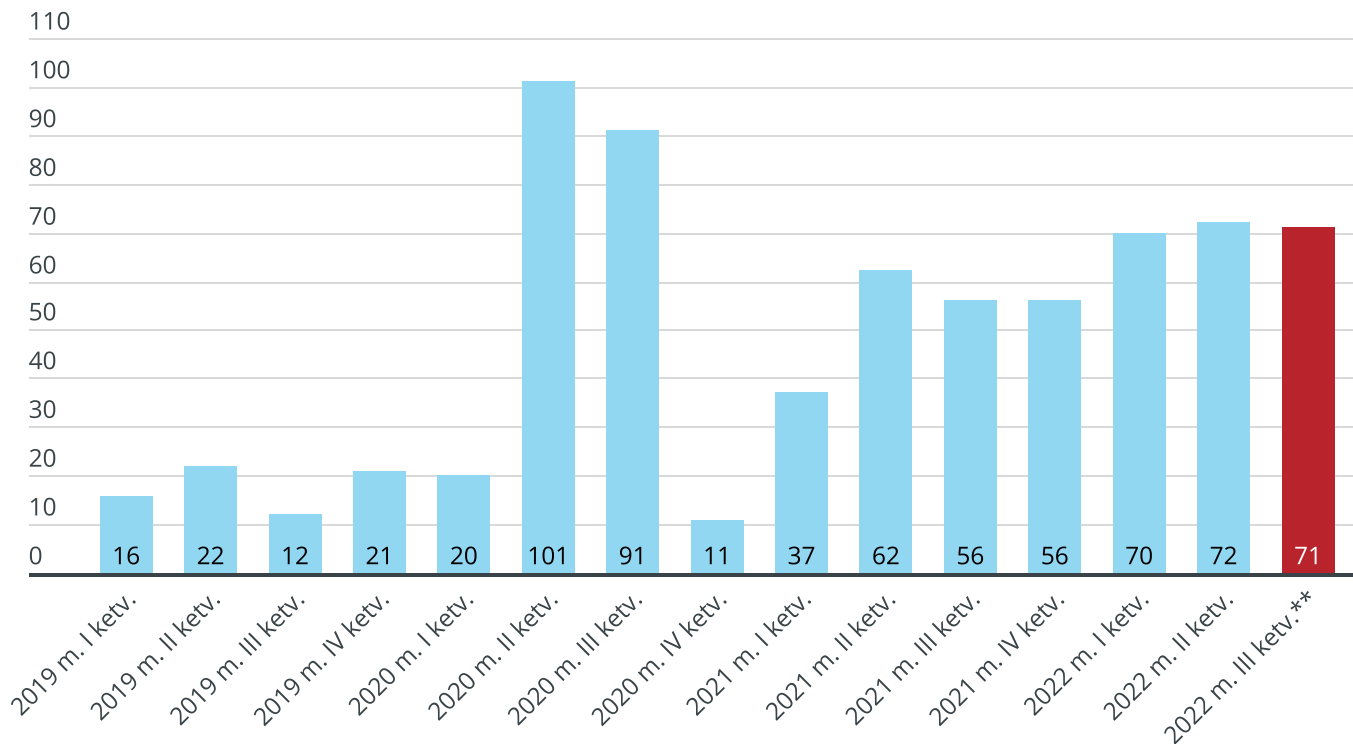
„Kadangi jis už tokios vertės turtą būtų sumokėjęs preliminariojoje sutartyje nustatytą kainą, jo reikalaujami atlyginti nuostoliai laikytini pagrįstai tikėtiniais. Kolegija atkreipia dėmesį, kad nustatant tikslų patirtų nuostolių dydį turi būti nustatyta grynoji nauda atskaičiavus mokesčius ir kitas išlaidas“, – rašoma teismo nutartyje.

*Tęsinys po infografiku*

# Nutrauktos preliminarios butų pirkimo sutartys Vilniuje\*



## Pagal ketvirtį



\* Pavieniai nutraukimai skaičiuojami nuo 2021 m. liepos, iki tol į statistiką įtraukti suminiai nutraukimai projektuose

\*\* Dviejų mėnesių duomenys (liepa ir rugpjūtis)

Šaltinis: „Inreal“

**Teisėtas lūkestis**

Dalintis

LAT taip pat priminė kiek anksčiau suformuotą praktiką. Anot jo, preliminarią sutartimi sukuriama tvirtesnis teisinis santykis už derybas, kurios neforminamos sutartimi, tačiau šis santykis yra trapesnis, nes jos objektas – pagrindinės sutarties sudarymas. Taigi tai riboja gynybos būdus, kai preliminariji sutartis yra pažeidžiama.

„Atsakomybė nuostolių atlyginimo forma gali kilti tik tada, jeigu atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai, ši atsakomybė gali būti taikoma tai šaliai, kuri elgiasi nesąžiningai“, – primenama teismo sprendime.

Vytautas Dargis, pirkėjo interesams atstovavęs profesinės bendrijos „Strategum Dargis ir partneriai“ advokatas, VŽ sako, jog šiuo atveju teismas pripažino, kad jo klientas turi teisę į lūkesčio intereso gynimą. Paaiškinti neįprastos struktūros sandorio jis teigė negalintis, nurodė tik kad „Archyvita“ buvo NT pardavėja.

„LAT sprendimas motyvuojamas tuo, kad turėtų būti ginamas ir nukentėjusios šalies teisėto lūkesčio interesas. Nesąžiningas kitos šalies elgesys sukūrė pirkėjui pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta. Tokiu atveju nesąžininga šalis privalo atlyginti nuostolius už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą“, – aiškina jis.

Vytautas Dargis, profesinės bendrijos „Strategum Dargis ir partneriai“ advokatas. Bendrijos nuotr.

Pasak V. Dargio, LAT praktikoje neabejotinai pripažįstama nukentėjusios šalies teisė reikalauti išlaidų, kurias ji patyrė dalyvaudama derybose ir rengdamasi sudaryti pagrindinę sutartį, pavyzdžiui, kelionės, advokato honoraro, dokumentų parengimo ir pan.

„LAT išaiškino, kad būtent tokie teisiniai šalių lūkesčiai ginami preliminariosios sutarties atveju. Taip apibrėžiamas ir preliminariosios sutarties sukuriama teisinis tikrumas, nes šalys žino, kad nebus verčiamos sudaryti pagrindinės sutarties ir žino galimų nuostolių atlyginimo ribas“, – aiškina advokatas.

Jo kliento teigimu, jo nuostoliai pasireiškia pardavėjo gauta nauda, atsiradusia pardavus NT trečiajam asmeniui už didesnę kainą.

„Todėl pirkėjas prašė priteisti jam kainų skirtumą. LAT yra ne kartą konstatavęs, kad tokiu atveju gali būti sprendžiama ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet ir dėl prarastos piniginės vertės. Ji turi būti pagrįstai reali, įrodyta, neišvengiama nukentėjusiai sutarties šaliai“, – sako V. Dargis.

Esą sprendžiant dėl to esminę reikšmę turi šalies, atsisakančios sudaryti pagrindinę sutartį, veiksmų sąžiningumas: jei ji savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tai būdama nesąžininga, privalo atlyginti nuostolius už to pasitikėjimo sugriovimą.

„Tai ne tik derybų išlaidos, bet ir prarastos galimybės pinigine vertė. LAT praktika nedetalizuoja, kokiais konkrečiais atvejais gali būti ginamas nukentėjusios šalies lūkesčio interesas. Šioje byloje, atsižvelgdamas į nesąžiningą pardavėjo elgesį, preliminarią sutartimi užfiksuotus toli pažengusius santykius, teismas padarė išvadą, kad pirkėjas turi teisę į nuostolius, kurie apskaičiuojami pagal nesąžiningos šalies gautą naudą. Jie vadinami restituciniais nuostoliais, nes juos

priteisiant nesąžiningos šalies gauta nauda perduodama nukentėjusiai šaliai“, – teigia V. Dargis.

## Ypač aktualu šiandien

V. Dargis sako, jog LAT sprendimas itin aktualus šiandieninėje situacijoje, nes NT plėtotojams dėl išaugusių statybos kaštų ir spartaus turto kainų augimo atsirado finansinių paskatų atsisakyti anksčiau sudarytų preliminarių sutarčių.

„Tapo įmanoma NT parduoti pelningiau net ir įvertinus mokėtinas netesybas ankstesniam pirkėjui. Ypač pažeidžiami yra vartotojai, kadangi jie stokoja teisinių žinių ir finansinių resursų bylinėtis su nesąžiningais NT vystytojais. Būtent šią problemą ir sprendžia aptariamasis LAT sprendimas“, – sako advokatas.

Esą teismas išaiškino, kad pirkėjas tokiais atvejais turi teisę reikalauti pardavėjo atlyginti nuostolius – kainų skirtumą tarp preliminariosios sutarties ir pardavimo kitam pirkėjui kainos.

„Konkretus ir į neteisėtai gautą naudą orientuotas nuostolių atlyginimo mechanizmas turėtų atgrasyti vystytojus nuo preliminarių sutarčių nutraukinėjimo. Taip pat išaiškinta, jog preliminarioji sutartis – aukščiausias derybų pažangos laipsnis, kai sukuriamas didžiausias pasitikėjimas tarp šalių. Todėl, pagal LAT, pardavėjas tokioje situacijoje negali atsisakyti sutarties be pateisinamos priežasties, nes tokiu atveju jis laikomas nesąžiningu“, – aiškina V. Dargis.

Advokatas sako, kad išaugusios statybų kainos savaime nėra ir negali būti priežastimi NT vystytojui nutraukti preliminariosios sutarties. Tačiau yra niuansų.

„Jis, būdamas verslininkas ir profesionalas, prisiima veiklos kaštų riziką. Tam tikrais atvejais padidėjusios statybų kainos gali būti pagrindu NT vystytojui kreiptis dėl sutarties sąlygų keitimo pagal Civilinį kodeksą, tačiau tokiu atveju jis privalo įrodyti, kad atsiradusios aplinkybės lemia esminę sutartinių įsipareigojimų nelygybę. Tokiu atveju šiuolaikinėje sutarčių teisėje pripažįstama ir situacija, kai praktiškai neįmanoma įgyvendinti sutarties, žlunga jos tikslas“, – sako V. Dargis.

Jonas Platelis, kontoros „Primus“ advokatas, sako, jog ši byla aktuali dabartinėmis NT rinkos sąlygomis.

Jonas Platelis, kontoros „Primus“ advokatas. Kontoros nuotr.

„Daugėja atvejų, kai NT pardavėjai ar vystytojai nusprendžia vienašališkai nutraukti preliminariąsias sutartis ir turtą parduoti tretiesiems asmenims gerokai didesne kaina. Tačiau toks finansinės naudos siekis gali kainuoti netgi brangiau. Pastarieji LAT išaiškinimai yra palankūs perkančiajai šaliai, todėl NT parduodantiems į preliminarių sutarčių nutraukimą reikia žiūrėti itin atsakingai bei atsargiai“, – teigia jis.

Anot pašnekovo, vienas svarbių LAT sprendimo aspektų – pagrįstas pirkėjo įsitikinimas, kad pagrindinė sutartis bus sudaryta ateityje, kai NT bus išvystytas.

„Būtent dėl šios priežasties preliminariosios sutarties pasirašymo metu negali būti sudaryta pagrindinė sutartis. Pardavėjo veiksmai, sugriovus tokį pirkėjo įsitikinimą, yra pripažintini nesąžiningais ir taikoma civilinė atsakomybė – šiuo atveju pažeidėjo grąžinimas į pradinę padėtį“, – aiškina J. Platelis.

Pasak advokato, nors gali atrodyti, kad siekiant NT parduoti brangiau pavyks apsiriboti sutartyje nustatytais netesybomis ar pirkėjo per derybas patirtų nuostolių atlyginimu, toks tikslas yra pripažįstamas nesąžiningu.

„Taigi gali tekti atlyginti restitucinius nuostolius, prarandant sutarčių kainų skirtumą, kuris turėjo tapti finansine nauda pardavėjui“, – teigia J. Platelis.

A

## Archyvita, UAB

Kontaktai >

Pajamos Pelnas Atlyginimai Darbuotojai

**858 367 €** ▲ 12%



Šaltinis: „Registru centro“ atvirieji duomenys

<> Įsidėti į puslapį

REKVIZITAI.LT | VERSLO ŽINIOS

🔒 Atrakinti straipsnį draugui

🌱 0 🏆 3 🧠 0 🗨️ 0

## Norite pasiūlyti temą, turite pastabų ar klausimų?

Parašykite redaktorių komandai arba vyr. redaktoriui [rolandas.barysas@verslozinios.lt](mailto:rolandas.barysas@verslozinios.lt).  
Konfidencialumą užtikriname.

Jūsų užklausa. Jei norite, kad redakcija su jumis susisiektų, pridėkite ir savo kontaktinius duomenis.

**Siųsti**