

**Pardavėjo atsakomybė nutraukus  
preliminarią sutartį.**

**Kokius nuostolius realiai gali prisiteisti  
pirkėjas ir nuo ko tai priklauso?**



## **SUTARTIES NUTRAUKIMO PASEKMĖS (CK 6.221 str.):**

**Sutarties nutraukimas atleidžia abi šalis nuo sutarties vykdymo.**

**Sutarties nutraukimas nepanaikina teisės reikalauti atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl sutarties neįvykdymo, bei netesybas.**

**Sutarties nutraukimas neturi įtakos ginčų nagrinėjimo tvarką nustatančių sutarties sąlygų ir kitų sutarties sąlygų galiojimui, jeigu šios sąlygos pagal savo esmę lieka galioti ir po sutarties nutraukimo.**



## NUOSTOLIAI IKISUTARTINIUOSE SANTYKIUOSE

*Ikisutartinius santykius reglamentuojančių CK 6.163 – 6.165 straipsnių sisteminė analizė leidžia daryti išvadą, kad, pradėjus derybas, šalys sieja specifiniai – pasitikėjimo teisiniai santykiai, kurie reikalauja abipusio sąžiningumo viena kitos atžvilgiu. Taigi derybose dėl sutarties sudarymo šalys, kaip ir vykdydamos sutartis, privalo elgtis sąžiningai, ir tai įtvirtinta CK 1.5, 6.4, 6.158, 6.163 straipsniuose.*

**Šios pareigos pažeidimas yra pagrindas taikyti civilinę atsakomybę.**



# NUOSTOLIŲ RŪŠYS

- Tiesioginiai nuostoliai
- Netiesioginiai nuostoliai
- Prarastos galimybės nuostoliai



# TIESIOGINIAI NUOSTOLIAI

**Pvz:**

✓ Perkamo turto vertinimo ataskaitos parengimo išlaidos;

✓ Išlaidos būtinai teisinei pagalbai (pvz. preliminarios sutarties peržiūrai patirtos išlaidos, dalyvavime derybose ir pan.);

✓ Išlaidos tikrinant turto duomenis viešuose registruose;

✓ Turto vertinimo ataskaitos parengimo išlaidos (pvz. kai reikalinga pateikti kredito įstaigai, finansuojančiai būsto įsigijimą).



# NETIESIOGINIAI NUOSTOLIAI

**Pvz.:**



Negautos pajamos (pvz. turimo būsto nuomos pajamos), bet jos turi būti realios, ne hipotetinės;



Kitos negautos pajamos, kurias pirkėjas būtų gavęs pardavėjui tinkamai įvykdžius prievolę, t.y. tai, kuo būtų pagerėjusi pirkėjo turtinė padėtis (negautos pelnas);



Sumokėta GPM suma nuo turėto buto pardavimo pelno (netiesioginiai nuostoliai), t.y. negalėjote pasinaudoti mokestine lengvata pagal GPMĮ 17 str. 53, 54 p. (per vienerius metus nuo turimo turto pardavimo neįsigijote kito turto dėl pardavėjo kaltės).



# PRARASTOS GALIMYBĖS NUOSTOLIAI

Prarastos galimybės pinigine vertė dėl preliminariosios sutarties nevykdymo gali būti atlyginama remiantis kainų skirtumo principu tik tais atvejais, kai nustatomos visos šios aplinkybės:

- 1) kaltoji šalis nepagrįstai atsisakė (vengė) sudaryti pagrindinę sutartį;
- 2) yra priežastinis ryšys tarp neteisėtų kaltosios šalies veiksmų (nepagrįsto atsisakymo ar vengimo sudaryti sutartį) ir nukentėjusios šalies nuostolių;
- 3) dėl pasitikėjimo nesąžininga šalimi nukentėjusi šalis atsisakė realios galimybės sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu;
- 4) dėl nesąžiningos šalies kaltės nutrūkus deryboms per protingą terminą buvo sudaryta pakeičiančioji pagrindinė sutartis.

*Pastaroji, kaip nuostolių rūšis, taikoma ikisutartiniuose santykiuose, priskirtina už pasitikėjimo intereso sužlugdymą atlyginamų nuostolių kategorijai ir apibrėžiama kaip kompensacija už prarastą galimybę sudaryti alternatyvų sandorį su trečiaja šalimi.*

*Vienas iš būdų, kuriuo gali remtis nukentėjusi šalis, siekdama įrodyti prarastos galimybės pinigines vertės nuostolius, yra kainų skirtumo metodas.*



# NUOSTOLIŲ REGLAMENTAVIMAS

## CK 6.249 str. 2 d.

*„Jeigu atsakingas asmuo iš savo neteisėtų veiksmų gavo naudos, tai gauta nauda kreditoriaus reikalavimu gali būti pripažinta nuostoliais.“  
**(restituciniai nuostoliai).***

## CK 6.258 str. 5 d.

*„Jeigu šalis nutraukė sutartį dėl to, kad kita šalis ją pažeidė, ir per protingą terminą sudarė nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį, tai ji turi teisę reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo bei kitų vėliau atsiradusių nuostolių atlyginimo“ **(prarastos galimybės / lūkesčio praradimo nuostoliai).***







# KAINŲ SKIRTUMO METODAS (CK 6.258 str. 5 d.) (nuostolių tikrumo interesas – ginamas pirmiausiai)

*„Vienas iš būdų, kuriuo gali remtis nukentėjusi šalis, siekdama įrodyti prarastos galimybės piniginės vertės nuostolius, yra **kainų skirtumo metodas**. Pabrėžtina, kad prarastos galimybės piniginė vertė dėl preliminariosios sutarties nevykdymo gali būti atlyginama remiantis kainų skirtumo principu tik tais atvejais, kai nustatomos visos šios aplinkybės:*

- 1) pradinė sutartis turi būti nutraukta nukentėjusios šalies;*
- 2) ši sutartis turi būti nutraukta dėl kitos šalies padaryto pažeidimo (sutarties nevykdymo);*
- 3) nukentėjusi šalis turi sudaryti pakeičiančią sutartį su trečiuoju asmeniu, t.y. įsigyti kitą panašų butą ar dėl jo sudaryti preliminarų sutartį;*
- 4) pakeičianti sutartis turi būti sudaryta per protingą terminą.*

*Esant šių sąlygų visetui, nukentėjusi šalis gali reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies tarp pradinės ir pakeičiančios sutarties esančio kainų skirtumo bei kitų vėliau atsiradusių nuostolių atlyginimo.*

A dramatic landscape featuring a dark, stormy sky with multiple bright lightning bolts striking down. In the foreground, a vast, flat field stretches towards the horizon, with a row of wind turbines visible in the distance. The overall mood is intense and powerful.

2022 m...

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas

**SUPYKO!...**

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (LAT) praktika (2022-09-12 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022):

- Teismas pirmą kartą savo praktikoje suteikė realią galimybę nesąžiningos šalies, t. y. pardavėjos, gautą naudą pripažinti pirkėjo nuostoliais ir atitinkamai juos priteisti pirkėjo naudai (CK 6.249 str. 2 d.).

*Pirkėjas* →





Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (LAT) praktika (2022-09-12 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022):

*Pirkėjas byloje prašė priteisti iš pardavėjos (įmonės) 23 000 EUR, t. y. kainų skirtumą tarp pardavėjos gautos naudos sudarant sutartį su antruoju pirkėju (30 000 EUR) ir nesudarytos tarp pirmojo pirkėjo ir pardavėjos sutarties kainos (7 000 EUR).*

*Šiai pozicijai LAT iš esmės pritarė.*

*Tačiau LAT atkreipė dėmesį į tai, kad tokiais atvejais svarbus ne „mechaniškas“ kainų skirtumo nustatymas, o privalu nustatyti pažeidimą įvykdžiusio asmens (pardavėjos) gautą „grynąją“ naudą, t. y. atskaičiavus nuo šios sumos sumokėtus mokesčius ir kitas išlaidas.*



# ABSTRAKTUSIS NUOSTOLIŲ APSKAIČIAVIMO METODAS (1)

Net ir nesudarius pakeičiančio sandorio, asmeniui be pagrindo nutraukus toli pažengusias derybas, nuostoliai galės būti apskaičiuojami taikant **abstraktų** metodą, t. y.:

- Pagal nesąžiningos šalies su nauja šalimi pasirašytos sutarties kainos (grynojo pelno) skirtumą, pvz.:
  - *Turto pardavimo kaina preliminarioje sutartyje: 100 000 EUR;*
  - *Pardavėjo ir naujo pirkėjo sutarta turto kaina: 150 000 EUR;*
  - ***Pardavėjo sumokėti mokesčiai ir kitos išlaidos: 31 500 EUR***
  - *Priteistina nuostolių suma:  $(150\ 000 - 100\ 000 - 31\ 500) = 18\ 500\ EUR$ .*



## ABSTRAKTUSIS NUOSTOLIŲ APSKAIČIAVIMO METODAS (2)

Net ir nesudarius pakeičiančio sandorio, asmeniui be pagrindo nutraukus toli pažengusias derybas, nuostoliai galės būti apskaičiuojami taikant **abstraktų** metodą, t. y.:

➤ pagal preliminariosios sutarties nutraukimo metu esamą turto rinkos vertės ir prel. sutartyje nurodytos pardavimo kainos skirtumą, pvz.:

- *Turto rinkos vertė sutarties nutraukimo dieną: 150 000 EUR;*
- *Turto pardavimo kaina preliminarioje sutartyje: 100 000 EUR;*
- *Priteistina nuostolių suma:  $(150\ 000 - 100\ 000) = 50\ 000$  EUR.*



## ABSTRAKTUSIS NUOSTOLIŲ APSKAIČIAVIMO METODAS (3)

Net ir nesudarius pakeičiančio sandorio, asmeniui be pagrindo nutraukus toli pažengusias derybas, nuostoliai galės būti apskaičiuojami taikant **abstraktų** metodą, t. y.:

- pagal vienašališkai pasiūlytą didesnę turto pardavimo kainą.

**2023 m. birželio 30 d. Lietuvos apeliacinio teismo nutartis civ.b.Nr. e2A-403-912/2023:**

*„<...> remiantis tiek [CK 6.165](#) straipsnio 4 dalimi, kurioje įtvirtinta teisė į nuostolių atlyginimą vienai preliminariosios sutarties šaliai nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, tiek vadovaujantis [CK 6.258](#) straipsnio 5 dalimi, pagal kurią įtvirtinta teisė reikalauti ne tik nutrauktos sutarties ir pakeičiančios sutarties kainų skirtumo, bet taip pat ir kitų vėliau atsiradusių nuostolių atlyginimo, nustatydamas nuostolių dydį, teismas gali taikyti abstraktųjį nuostolių apskaičiavimo metodą ir **prarastos galimybės piniginių vertę skaičiuoti pagal pasibaigusioje sutartyje nustatytą pradinės kainos ir naujai būsimos pardavėjos pasiūlytos didesnės to paties buto kainos skirtumą.**“*





## ABSTRAKTUSIS NUOSTOLIŲ APSKAIČIAVIMO METODAS (4)

- *„Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad apeliantė yra nekilnojamojo turto statytoja ir pardavėja. Dėl to jos pasiūlyta kaina pirkėjams laikytina realia, atitinkančia rinkos kainas“;*
- *„Pirkėjas turi teisę derėtis dėl nekilnojamojo turto kainos, bet parduodamo nekilnojamojo turto kaina (jos dydis) priklauso išskirtinai nuo pardavėjo valios“.*
- *„Svarbu tai, kad ieškovė, suėjus 2021 m. liepos 24 d. preliminariojoje sutartyje nustatytam terminui pagrindinei sutarčiai sudaryti, turėjo galimybę tą patį butą įsigyti už apeliantės 2022 m. birželio 9 d. pasiūlytą 100 000 Eur kainą, bet neteko galimybės šį butą nusipirkti preliminariojoje sutartyje nustatytą 84 000 Eur kainą. Dėl to jos prarastos galimybės piniginę vertę pirmosios instancijos teismas teisingai apskaičiavo pagal 2021 m. liepos 24 d. preliminariojoje sutartyje nustatytos buto kainos ir, šiai sutarčiai jau pasibaigus, apeliantės 2022 m. birželio 9 d. pasiūlytą to paties buto kainos skirtumą (100 000 – 84 000 = 16 000)“.*

**AČIŪ UŽ DĖMESĮ!**

**LINA LIOGĖ, advokato padėjėja**

Advokatų kontora „CEE Attorneys“  
Nekilnojamojo turto ir statybų teisės  
specialistė

**[lina@ceeattorneys.legal](mailto:lina@ceeattorneys.legal)**

**+37064058880**

