



KAUNO APYLINKĖS TEISMAS

GALUTINIS SPRENDIMAS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. birželio 21 d.
Kaunas

Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų teisėjas Tomas Ridikas, sekretoriaujant teismo posėdžių sekretorei Sigitai Martikaitytei, dalyvaujant ieškovo UAB „Elile“ atstovams - vadovui T. I. ir advokatui Nerijui Katiliui, dalyvaujant atsakovui J. R., jo atstovui advokato padėjėjui Juliiui Paškevičiui, viešame teismo posėdyje, žodinio proceso tvarka, išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo UAB „Elile“ 2021-02-25 ieškinį atsakovui J. R. dėl sumokėto avanso, netesybų (baudos), palūkanų bei bylinėjimosi išlaidų priteisimo, kurio pagrindu buvo priimtas 2021-02-26 preliminarus sprendimas.

Teismas

n u s t a t ė :

Ieškovas UAB „Elile“ (toliau - ir ieškovas) ieškiniu, pareikštu 2021-02-25 dokumentinio proceso tvarka, prašė priteisti iš atsakovo J. R. (toliau - ir atsakovas) - 7 000,00 Eur sumokėtą avansą, 7 000,00 Eur netesybas (baudą), 5 proc. dydžio metines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo bei visas patirtas bylinėjimosi išlaidas.

Ieškovas ieškinyje nurodė, kad 2021-01-19 ieškovas ir atsakovas sudarė Preliminariąją pirkimo-pardavimo sutartį (toliau - Preliminarioji sutartis), kurios pagrindu susitarė iki 2021-02-19 sudaryti nekilnojamojo turto objekto - buto, esančio Trakų g. 31-25, Kaunas (toliau - Butas), pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį. Šalys susitarė, kad ieškovas iki 2021-01-21 sumokės atsakovui 7 000,00 Eur pradinį įnašą (avansą) už parduodamą butą. Minėtą sumą ieškovas mokėjimo pavedimu sumokėjo atsakovui 2021-01-19. Po preliminariosios sutarties sudarymo: (1) ieškovui 2021-01-31 el. laišku buvo pateikta informacija, kad daugiabučiam namui, kuriame yra Butas, numatyta atlikti renovacija, kas yra susiję su Butui tenkančia renovacijos sąnaudų dalimi, kurią sumokėti pareigą turės Buto savininkas; (2) 2021-02-01 buvo atlikta Buto elektros instaliacijos apžiūra, po ko, ieškovas sužinojo, jog Buto elektros instaliacija turi esminių trūkumų, kurie yra susiję ne tik su galimais nelaimingais atsitikimais dėl netinkamos elektros instaliacijos, bet ir su papildomų išlaidų patyrimu šalinant nustatytus trūkumus. Ieškovas 2021-02-08 pranešimu paprašė atsakovo pateikti susidariusios situacijos sprendimo būdą. Atsakovas 2021-02-16 atsiuntė el. laišką, kuriuo ieškovui buvo nurodyta susisiekti dėl pagrindinės sutarties sudarymo. 2021-02-18 el. laišku ieškovas nurodė atsakovui, kad yra pasirengęs 2021-02-19 sudaryti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį tomis sąlygomis, kurios atitinka Preliminariąją sutartį bei faktinę situaciją dėl paaiškėjusių buto trūkumų ir renovacijos išlaidų. Tačiau iki preliminarioje sutartyje nustatyto termino - 2021-02-19 - pagrindinė Buto pirkimo-pardavimo sutartis sudaryta nebuvo. Ieškovas laiko, kad pagrindinė Buto pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl atsakovo kaltės. Vadovaujantis Preliminariosios sutarties nuostatomis, neįvykus

sandoriui dėl pardavėjo (atsakovo) kaltės, pardavėjas ne vėliau kaip per tris dienas, nuo sandorio įvykdymo termino pabaigos, grąžina pirkėjui (ieškovui) pradinį įnašą (avansą) ir sumoka pradinio įnašo (avanso) dydžio netesybas (baudą). Kadangi atsakovas gera valia to nepadarė, minėtos sumos turi būti priteistos teismo tvarka.

Kauno apylinkės teismo Kauno rūmai 2021-02-26 priėmė preliminarų sprendimą, kuriuo ieškovo UAB „Elile“ ieškinio reikalavimus patenkino visiškai.

Atsakovas Justas Randis 2021-03-24 pateikė prieštaravimus dėl Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų 2021-02-26 preliminarų sprendimo.

Pateiktuose prieštaravimuose atsakovas nurodė, kad iš tiesų 2021-01-19 su ieškovu sudarė Preliminariąją sutartį dėl Buto pirkimo-pardavimo. Susitarė, kad pagrindinę ginčo nekilnojamo turto pirkimo-pardavimo sutartį sudarys iki 2021-02-19. Taip pat susitarė dėl to, kad jei dėl kurios nors iš šalių kaltės pagrindinė Buto pirkimo-pardavimo sutartis nebus sudaryta iki nurodyto termino, tai kita šalis, dėl kurios kaltės tai nebus padaryta, turės atlyginti nuostolius, kurie nustatyti avanso dydžio. Elektroniniu paštu buvo derinamos pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties sąlygos (Bute priregistruotų asmenų išregistravimas; elektros įvado galia; parduodamo inventoriaus ir buitinių įrangos sąrašas; kt.). Ieškovo pasirinktam notarų biurui el. paštu pateikė visus pagrindinei Buto pirkimo-pardavimo sutarčiai sudaryti reikalingus dokumentus. Tačiau 2021-01-31 ieškovas pareikalavo pateikti daugiabučio namo, kuriame yra Butas, renovacijos sutartį. Atsakydamas į šį papildomą ieškovo reikalavimą, jis nurodė, kad šiuo metu nėra sudaryta daugiabučio namo renovacijos sutartis, todėl jokie įsipareigojimai nėra prisiimti, o tiksli darbų apimtis ir kaina paaiškės tik atlikus viešųjų pirkimų procedūrą bei darbų sąmatą patvirtinus daugumos daugiabučio namo savininkų balsavimu. Be to, nurodė, kad daugiau informacijos apie inicijuojamą renovacijos procesą gali suteikti namo administratoriaus atstovė A. V., ar namo atstovas T., pateikė jų kontaktinius duomenis. 2021-02-01 ieškovas pranešė, kad nutraukia sudarytą Preliminariąją sutartį ir reikalauja grąžinti sumokėtą avansą. Tokį sprendimą ieškovas motyvavo tuo, kad jam sąmoningai nebuvo atskleista informacija dėl daugiabučio namo renovacijos, o tai iš esmės keičia įsigyjamo turto vertę, kuri ieškovui nebėra priimtina. Su ieškovu toliau vyko susirašinėjimas el. paštu, kuriuo metu jis ne kartą nurodė, kad neatsisako sudaryti pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties Preliminariojoje sutartyje nustatytomis sąlygomis. Tačiau ieškovas sudaryti pagrindinę ginčo nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį atsisakė. Laiko, kad pagrindinė Buto pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl ieškovo kaltės. Jis nepagrįstai atsisakė ją sudaryti motyvuodamas daugiabučio namo renovacija, nors apie ją ieškovui buvo atskleista visa informacija dar iki ginčo Preliminariosios sutarties pasirašymo. Atsižvelgiant į tai, laiko, kad jo atžvilgiu pareikštas ieškovo ieškinys yra visiškai nepagrįstas.

Atsakovo prieštaravimus išsiuntus ieškovui, pastarasis 2021-04-08 pateikė atsiliepimą į juos. Pateiktame atsiliepime į prieštaravimus UAB „Elile“ detalčiai atskirto į visus atsakovo J. R. nurodytus nesutikimo su pareikšto ieškinio reikalavimais motyvus.

Teismo posėdžio metu ieškovo atstovas vadovas T. I. papildomai paaiškino faktines aplinkybes. Pažymėjo, kad susitikimo su pardavėju metu, jam buvo nurodyta, kad J. R. jau yra pasirašęs daugiabučio namo renovacijos sutartį ir būtent jam teks pareiškia padengti visus, su renovacijos procesu, susijusius kaštus. Priešingu atveju, jis Preliminariosios sutarties nebūtų pasirašęs.

Teismo posėdžio metu ieškovo atstovas advokatas Nerijus Katilius teisiniais argumentais pagrindė procesiniuose dokumentuose nurodytas faktines aplinkybes ir prašė Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų 2021-02-26 preliminarų sprendimą palikti nepakeistą.

Atsakovas J. R. teismo posėdžio metu papildomai paaiškino faktines aplinkybes. Pažymėjo, kad tiek skelbime apie parduodamą Butą, tiek ir susitikus su ieškovo vadovu, buvo nurodyta, jog daugiabutis namas, kuriame yra ginčo Butas, bus renovuojamas. Buvo nurodyta preliminariai ginčo Butui teksianti renovacijos kaštų dalis. Tačiau niekada nebuvo teigta, kad jis jau yra pasirašęs Buto renovacijos sutartį, nes tokios sutarties apskritai nėra.

Teismo posėdžio metu atsakovo atstovas advokato padėjėjas Julius Paškevičius teisiniais argumentais pagrindė procesiniuose dokumentuose nurodytas faktines aplinkybes ir prašė Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų 2021-02-26 preliminarų sprendimą panaikinti, o ieškovo UAB „Elile“ 2021-02-25 ieškinį atmesti.

2021-02-26 preliminarus sprendimas naikintinas. Ieškinys atmestinas.

Nagrinėjamoje civilinėje byloje nustatytos reikšmingos faktinės aplinkybės:

Nagrinėjamoje civilinėje byloje tarp šalių nėra ginčo, kad 2021-01-19 buvo sudaryta Preliminarioji sutartis, kurios pagrindu ieškovas ir atsakovas susitarė iki 2021-02-19 sudaryti Buto (t.y. buto, esančio Trakų g. 31-25, Kaunas) pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį. Ginčo šalys susitarė, kad bendra Buto kaina bus 137 000,00 Eur.

Tarp šalių taip pat nėra ginčo, kad Buto pardavimo procesą organizavo nekilnojamojo turto pardavimo brokeris Š. D., kuris patalpino parduodamo ginčo nekilnojamojo turto skelbimą, pirmasis Bute susitiko su ieškovo vadovu T. I., užpildė Preliminariąją sutartį.

Buto apžiūra įvyko 2021-01-19, dalyvaujant nekilnojamojo turto pardavimo brokeriui Š. D., ieškovo UAB „Elile“ vadovui T. I. ir atsakovui J. R.

Tą pačią dieną kai įvyko Buto apžiūra ir buvo pasirašyta Preliminarioji sutartis (t.y. 2021-01-19) ieškovas pervedė atsakovui Preliminariojoje sutartyje numatytą 7 000,00 Eur pradinį įnašą (avansą).

2021-01-20 ieškovo vadovas T. I. el. laišku informavo nekilnojamojo turto pardavimo brokerį Š. D., kad pageidauja, jog pagrindinė Buto pirkimo-pardavimo sutartis būtų pasirašoma pas notarę Renatą Krūvelytę, nurodė sandorio sudarymui reikalingus dokumentus, nurodė klausimus, kurie turi būti išspręsti su Buto pardavėju iki pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo (dėl gyvenamąją vietą deklaravusių asmenų; dėl elektros įvado galios; dėl parduodamo inventoriaus ir būtinių technikos sąrašo).

Iš esmės tapatų el. laišką UAB „Elile“ vadovas T. I. išsiuntė nekilnojamojo turto pardavimo brokeriui Š. D. ir 2021-02-21.

2021-01-26 notarė Renata Krūvelytė el. paštu persiuntė atsakovui J. R. parengtą pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties projektą.

Tos pačios dienos (t.y. 2021-01-26) el. laišku atsakovas J. R. informavo notarę, kad pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties projektas jam yra tinkamas.

UAB „Elile“ vadovas T. I. 2021-01-31 el. laišku paprašė atsakovą pateikti namo / būsto renovacijos sutartį.

Atsakovas J. R. apie daugiabučio namo renovacijos proceso eigą informaciją ieškovui pateikė 2021-01-31 el. laišku. Nurodė, kad daugiabučio namo renovacijos sutartis nėra pasirašyta, jokie įsipareigojimai nėra prisiimti, tiksliai darbų apimtis ir kaina paaiškės tik UAB „Mano būstas“ organizavus konkursą rangovui surasti. Be to, atsakovas pažymėjo, kad daugiau informacijos apie inicijuojamą renovacijos procesą gali suteikti namo administratoriaus atstovė A. V., ar namo atstovas T., pateikė nurodytų asmenų kontaktinius duomenis.

2021-02-01 buvo atlikta Buto elektros instaliacijos apžiūra, kurią atliko UAB „EDS projektai“. Po apžiūros buvo surašytas Apžiūros aktas / Ataskaita Nr. 21/02/01, kurioje užfiksuoti Buto elektros instaliacijos defektai (netvarkingas elektros laidų paskirstymo skydelis; vonios kambaryje nesutvarkyta elektros instaliacija; skalbimo mašina netinkamai prijungta prie elektros tinko; svetainėje ir miegamajame elektros instaliacija yra dvigyslė, nėra trečio žeminimo laido).

Ieškovo atstovas vadovas T. I. 2021-02-01 el. laišku informavo atsakovą J. R., kad pastarasis galimai nutylėjo faktinę aplinkybę apie daugiabučio namo renovaciją. Laiko, kad ši faktinė aplinkybė yra itin reikšminga, ji iš esmės keičia ketinamo įsigyti buto kainą, kuri tampa nepriimtina. Atsižvelgiant į tai, ieškovo vadovas pareikalavo atsakovą gražinti avansą, o sandorį nutraukti.

Toliau tarp ginčo šalių vyko susirašinėjimas el. laiškais, ko pasėkoje, ieškovui ir atsakovui gera valia susitarti dėl Buto pirkimo-pardavimo proceso užbaigimo nepavyko.

Ieškovo ieškinio reikalavimų pagrįstumo įvertinimas:

Preliminariąją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą - pagrindinę - sutartį (Lietuvos Respublikos CK 6.163

str. 1 d.). Kasacinio teismo praktika, aiškinanti materialiosios teisės normas, reglamentuojančias preliminariosios sutarties institutą, yra pakankamai išplėtotą. Joje konstatuota, kad preliminarioji sutartis - tai ikisutartinių santykių stadijoje sudaromas organizacinio pobūdžio susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo ateityje; tai nėra susitarimas dėl konkrečių veiksmų (turinčių tam tikrą vertę savaime arba tokių, kuriais perduodama tam tikra vertybė) atlikimo; vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų yra tas, kad jos negalima reikalauti įvykdyti natūra, tačiau jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (žr. *Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006-11-06 nutarimas, priimtas civilinėje byloje Nr. 3K-P-382/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010-02-17 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-82/2010; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2017-05-17 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-226-695/2017, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021-04-07 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-75-378/2021, kt.*). Taigi preliminariosios sutarties objektas yra ne turtas, veiksmų rezultatas ar pan., dėl kurių įgijimo susitaria sutarties šalys, bet kitos sutarties sudarymas ateityje.

Kaip jau buvo nurodyta anksčiau, tarp ieškovo (Pirkėjo) ir atsakovo (Pardavėjo) 2021-01-19 buvo sudaryta Preliminarioji sutartis, kurios pagrindu ieškovas ir atsakovas susitarė iki 2021-02-19 sudaryti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį. Preliminariosios sutarties sudarymo metu ieškovas sumokėjo atsakovui avansą - 7 000,00 Eur, kuris buvo įskaitytas į perkamo turto kainą. Iki nurodyto termino (t.y. iki 2021-02-19) pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis sudaryta nebuvo.

Preliminaria sutartimi ginčo šalys susitarė, kad neįvykus sandoriui dėl Pirkėjo kaltės, Pardavėjas turi teisę pasilikti iš Pirkėjo gautą pirminį įnašą (avansą). Tuo tarpu neįvykus sandoriui dėl Pardavėjo kaltės, Pardavėjas ne vėliau kaip per tris dienas, nuo sandorio įvykdymo termino pabaigos, grąžina Pirkėjui pradinį įnašą ir sumoka pradinio įnašo dydžio baudą.

Nagrinėjamojoje civilinėje byloje ieškovas (Pirkėjas) UAB „Elile“ pareikštu ieškiniu prašė priteisti iš atsakovo (Pardavėjo) 7 000,00 Eur sumokėtą avansą ir 7 000,00 Eur netesybas (baudą). Tai grindė tuo, kad jo nuomone, pagrindinė Buto pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta nustatytu terminu išimtinai dėl atsakovo (Pardavėjo) kaltės: (1) dėl to, kad jis nuslėpė reikšmingas faktines aplinkybes dėl daugiabučio namo renovacijos, taip pat (2) dėl to, kad po Preliminariosios sutarties pasirašymo paaiškėjo perkamo Buto elektros instaliacijos trūkumai.

Atsakovas (Pardavėjas) su ieškiniu nesutiko, motyvuodamas tuo, kad (1) ieškovui (Pirkėjui) buvo suteikta visa jo turėta ir reikšminga informacija apie daugiabučio namo renovaciją, o (2) elektros instaliacijos trūkumai buvo akivaizdūs, ieškovo vadovas T. I. juos matė apžiūrėdamas Butą, jie jam netrukė pasirašyti Preliminariosios sutarties, be to, tokie trūkumai yra lengvai ištaisomi. Iki pat 2021-02-19 tikėjosi su ieškovu pasirašyti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį. To nepavyko padaryti išimtinai dėl ieškovo UAB „Elile“ veiksmų - nepagrįsto atsisakymo pasirašyti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį.

Teismas pažymi, kad sudarant preliminariąją sutartį, prisiimama pareiga ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, kuri gali būti užtikrinta netesybomis pagal sutartį (Lietuvos Respublikos CK 6.70 str.). Jeigu ikisutartiniuose santykiuose sumokamas avansas, tai Lietuvos Respublikos CK nedraudžia susitarti, kad avanso suma būtų naudojama kaip netesybos. Tokia sutarties nuostata yra pagrindas civilinėms teisėms ir pareigoms atsirasti (Lietuvos Respublikos CK 1.136 str. 1 d.), nes neprieštarauja įstatymams.

Avansas yra mokėjimas, kuris atliekamas būsimų mokėjimų vykdant pagrindinę sutartį sąskaita. Pagal Lietuvos Respublikos CK 6.309 str. 2 d. pinigų sumos sumokėjimas parduoti daiktą įsipareigojusiam asmeniui pripažįstamas dalies kainos sumokėjimu (avansu). Jis vykdo mokėjimo paskirtį, bet šia paskirtimi gali būti naudojama, jeigu ateityje atsiranda mokėjimo prievolė. Jeigu ateityje mokėjimo prievolė neatsiranda, nes, pvz., pagrindinė sutartis nesudaroma, tai nėra pagrindo sumokėtą avansą naudoti pagal mokėjimo paskirtį. Tai savaime nereiškia, kad avansu sumokėti pinigai turi būti visais atvejais grąžinti. Reikia įvertinti, ar avansu sumokėti pinigai nebuvo šalių susitarimu ar kitu pagrindu numatyti panaudoti pagal kitą paskirtį, pvz., kaip netesybos prievolės įvykdymui užtikrinti. Nuostatos dėl avanso mokėjimo gali būti įtrauktos į preliminariąją sutartį, nes ji susijusi su būsimu pagrindinės sutarties sudarymu ateityje, o pagal pagrindinę sutartį gali būti vykdomi mokėjimai

(žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018-05-10 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-209-695/2018; ir kt.). Taigi avansą arba preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti pinigų sumą sumokėjusi šalis turi teisę reikalauti grąžinti juos visais atvejais, išskyrus tuos, kai iš preliminariosios sutarties turinio galima daryti išvadą apie šios sutarties šalių susitarimą dėl atsakomybės už šioje sutartyje nustatytų įsipareigojimų nevykdymą netesybų forma.

Atsižvelgiant į tai, teismas sprendžia, kad ginčo šalys - UAB „Elile“ ir J. R. - pasirašydamas Preliminarią sutartį, joje tiesiogiai ir nedviprasmiškai susitarė dėl netesybų (baudos) taikymo tuo atveju, jeigu viena iš jos šalių nepagrįstai atsisakytų iki nustatyto termino sudaryti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį.

Preliminariosios sutarties šalių prievolė sudaryti pagrindinę sutartį, kaip ir bet kuri kita prievolė, kaip ji suprantama pagal Lietuvos Respublikos CK 6.1 str., gali būti užtikrinta netesybomis pagal sutartį (Lietuvos Respublikos CK 6.70 str.). Netesybos pagal sutartį - sutarties nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta ar netinkamai įvykdyta (Lietuvos Respublikos CK 6.71 str. 1 d.). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad netesybų, kurios atlieka ir esamų bei būsimų prievolių įvykdymo užtikrinimo funkciją, tikslas - kompensuoti kreditoriaus galimus praradimus neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius sutartinius arba ikisutartinius įsipareigojimus. Šalių teisė iš anksto susitarti dėl netesybų reiškia, kad kreditoriui nereikia įrodinėti savo patirtų nuostolių dydžio, nes sutartimi apibrėžtos netesybos laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, kurie gali būti pripažinti minimaliais nuostoliais (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007-10-12 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-7-304/2007; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019-06-04 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-193-469/2019; ir kt.). Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad preliminariosios sutarties šalis Lietuvos Respublikos CK 6.165 str. 4 d. prasme turi teisę reikalauti ir netesybų, kaip minimalių nuostolių, patirtų dėl kitos šalies nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį, atlyginimo, jeigu tokia turtinė prievolė yra įtvirtinta sutartyje (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020-02-06 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-11-469/2020; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021-04-07 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-75-378/2021; ir kt.).

Sprendžiant dėl preliminariosios sutarties šalies atsisakymo (vengimo) sudaryti pagrindinę sutartį padarinių, t.y. civilinės atsakomybės netesybų arba nuostolių forma, reikia nustatyti, ar buvo pagrįstas atsisakymas (vengimas) sudaryti pagrindinę sutartį (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011-04-11 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-166/2011; kt.). Įstatyme nedetalizuojama, kas sudaro pagrindą atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Respublikos CK 6.165 str. 4 d.). Tai, ar pagrįstai atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį, yra vertinamoji sąvoka, priklausanti nuo konkrečių bylos aplinkybių.

Kasacinio teismo praktikoje taip pat išaiškinta, kad Lietuvos Respublikos CK 6.165 str. nenustatyta preliminariosios sutarties nutraukimo taisyklių, tačiau įtvirtinta sutarties šalies atsakomybė tuo atveju, jeigu ši šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį. Civilinei atsakomybei pagal Lietuvos Respublikos CK 6.165 str. 4 d. taikyti yra būtini du teisiškai reikšmingi faktai: (1) preliminariosios sutarties šalies atsisakymas ar vengimas sudaryti pagrindinę sutartį; (2) atsisakymas ar vengimas sudaryti pagrindinę sutartį turi būti nepagrįstas. Pažymėtina, kad šios sąlygos yra kumuliatyvios - preliminariosios sutarties šalies atsakomybei atsirasti nepakanka nustatyti, jog kita šalis atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį. Galimos tokios situacijos, kai viena preliminariosios sutarties šalis atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, tačiau toks jos elgesys yra nulemtas objektyvių - nuo jos valios nepriklausančių - priežasčių (kitos preliminariosios sutarties šalies neteisėti veiksmai, faktinės aplinkybės, kurių atsiradimo rizikos nėra prisiėmusi sutarties šalis, ir pan.), - tokiais atvejais, nors ir egzistuoja pirminė sąlyga, nėra pagrindo taikyti civilinę atsakomybę pagal Lietuvos Respublikos CK 6.165 str. 4 d. Kasacinio teismo išaiškinta, kad civilinė atsakomybė, kylanti nevykdant preliminariosios sutarties, yra grindžiama kalte, t.y. pagrindas taikyti civilinę atsakomybę yra tik tada, jeigu šalis ne tik pažeidė preliminarnią sutartį, kaip tokio pobūdžio sutarties pažeidimas suprantamas pagal Lietuvos Respublikos CK 6.165 str. 4 d., bet ir egzistuoja jos kaltė dėl sutarties pažeidimo (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020-02-06 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-

11-469/2020; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021-04-07 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-75-378/2021; ir kt.).

Teismas laiko, kad UAB „Elile“ vadovo T. I. 2021-02-01 el. laiškas, rašytas atsakovui J. R., negincijamai patvirtina, kad būtent ieškovas (Pirkėjas) atsisakė sudaryti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį Preliminariojoje sutartyje nustatytomis sąlygomis. Atsižvelgiant į tai, sprendžiant tarp šalių kilusį ginčą būtina nustatyti, pagrįstai ar nepagrįstai ieškovas UAB „Elile“ tai padarė.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, ieškovas UAB „Elile“ ieškinyje nurodė dvi esmines aplinkybes, dėl kurių buvo atsisakyta sudaryti su atsakovu J. R. pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį: (1) dėl to, kad atsakovas nuslėpė reikšmingas faktines aplinkybes dėl daugiabučio namo renovacijos, bei (2) dėl to, kad po Preliminariosios sutarties pasirašymo paaiškėjo perkamo Buto elektros instaliacijos trūkumai. Tačiau teismas, atsižvelgdamas į civilinės bylos faktinių duomenų visetą, sprendžia, kad nurodyti ieškovo argumentai dėl pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties nesudarymo yra nepagrįsti.

Dėl argumentų susijusių su daugiabučio namo renovacija, teismas pažymi, kad skelbime apie parduodamą Butą buvo aiškiai nurodyta, kad „šiais metais (2021), planuojama namo renovacija (jau nuspręsta, gyventojų pasirašyta, rengiamas projektas.“. Iš to seka, kad informacija apie daugiabučio namo, kuriame yra ginčo Butas, renovaciją buvo išviešinta pačiame pirminiame ginčo nekilnojamojo turto pardavimo etape - skelbime. Todėl ši informacija ieškovui neabejotinai turėjo būti žinoma dar prieš atvykstant į Buto apžiūra. Aplinkybė, kad daugiabučio namo renovacija yra susijusi su papildomomis išlaidomis visų be išimties butų (ar kitų patalpų, esančių daugiabučiame name) savininkams, laikytina visuotinai žinoma (Lietuvos Respublikos CPK 182 str. 1 p.). Ji neabejotinai turėjo būti žinoma ir ieškovui, nes UAB „Elile“ yra nekilnojamojo turto srityje veikiantis juridinis asmuo, t.y. savo srities profesionalas. Tiek atsakovas J. R., tiek ir liudytoju apklaustas nekilnojamojo turto pardavimo brokeris Š. D., teismo posėdžio metu patvirtino, kad ieškovo vadovui T. I. atvykus apžiūrėti Buto, buvo nemažai kalbėta apie daugiabučio namo renovaciją, jam buvo nurodyti pagrindiniai renovacijos proceso aspektai, aiškiai pažymėta, kokia preliminarinė renovacijos kaštų suma (apie 10 000,00 - 15 000,00 Eur) teks konkrečiai ginčo Butui, kokio dydžio bus valstybės parama. Šią faktinę aplinkybę iš esmės pripažino ir ieškovo vadovas T. I., teismo posėdžio metu patvirtinęs, kad susitikus su atsakovu Bute, pastarasis buvo užsiminęs apie daugiabučio namo renovaciją. Nors ieškovo atstovas teigė, kad atsakovas jį patikino, kad jau yra pasirašęs renovacijos sutartį (ko pasėkoje jis suprato, kad visus renovacijos kaštus prisiims būtent J. R.), tačiau be subjektyvių T. I. paaiškinimų, šios faktinės aplinkybės civilinėje byloje nepatvirtina jokie faktiniai duomenys (Lietuvos Respublikos CPK 178 str., 185 str.). Atsakovas J. R. teismo posėdžio metu nepripažino, kad tokias faktines aplinkybes būtų nurodęs ieškovo atstovui. Kad būtų išsakyti ieškovo atstovo nurodyti teiginiai apie jau neva pasirašytą daugiabučio namo renovacijos sutartį, nepatvirtino ir pasirašant Preliminarią sutartį dalyvavęs nekilnojamojo turto pardavimo brokeris Š. D., kurio parodymais (duotais prisiekus teisės aktų nustatyta tvarka) teismas neturi pagrindo abejoti. Be to, kaip nekilnojamojo turto srityje veikiantis verslininkas profesionalas, ieškovas UAB „Elile“ pirmiausiai privalėjo įsitikinti atsakovo galimai išsakytų teiginių pagrįstumu (pvz. paprašyti pateikti pasirašytą renovacijos sutartį; patikrinti tokią informaciją kreipdamasis į daugiabučio namo administratorių, ar pan.), o tik po to prisiimti įsipareigojimus, pasirašydamas Preliminarią sutartį. Neatlikus nurodytų veiksmų (nepatikrinus reikšmingos informacijos teisingumo), būtent ieškovui tenka tokio nerūpestingo, neatsargaus ir neatidaus elgesio (Preliminarioji sutartis buvo pasirašyta vos vieną kartą apžiūrėjus ginčo Butą; iš karto po jo apžiūros; ieškovui nepatikrinus galimai svarbios Preliminarios sutarties sudarymui informacijos teisingumo), kuris neatitinka Lietuvos Respublikos CK 1.5 str. 1 d. įtvirtintų principų, rizika ir galimos neigiamos pasekmės.

Dėl argumentų susijusių su perkamo Buto elektros instaliacijos trūkumais, teismas pažymi, kad pats ieškovo vadovas T. I. teismo posėdžio metu nurodė, kad jau apžiūrint Butą matė netvarkingą elektros laidų paskirstymo skydelį, matė neizoliuotus laidus vonioje. To nelaikė rimtais trūkumais, buvo įsitikinęs, kad tai galima pataisyti ne itin dideliais kaštais. 2021-02-01 UAB „EDS projektai“ Apžiūros akte / Ataskaitoje Nr. 21/02/01 yra užfiksuoti Buto elektros instaliacijos defektai (netvarkingas elektros laidų paskirstymo skydelis; vonios kambaryje nesutvarkyta elektros instaliacija; skalbimo mašina netinkamai prijungta prie elektros tinko; svetainėje ir miegamajame elektros

instaliacija yra dvigyslė, nėra trečio žeminimo laido), taip pat nurodyta, kokius darbus būtina atlikti norint minėtus trūkumus ištaisyti. Atsakovas J. R. kartu su prieštaravimais preliminariam teismo sprendimui pateikė UAB „Elektra jums LT“ parengtą sąmatą, kuri liudija, kad elektros instaliacijos trūkumų Bute ištaisymui reikalinga 454,04 Eur suma. Analogišką elektros instaliacijos trūkumų šalinimo sąmatą pateikė ir ieškovas UAB „Elile“, kurios suma nors ir didesnė (1 305,03 Eur), tačiau leidžia teismui daryti išvadą, kad Bute esantys elektros instaliacijos trūkumai yra mažareikšmiai ir pašalinami nedidelėmis sąnaudomis (lyginant su bendra sandorio verte - 137 000,00 Eur). Itin svarbia (esmine) aplinkybe teismas laiko tai, kad UAB „Elile“ vadovo T. I. 2021-02-01 el. laiške, išsiųstame atsakovui J. R., kuriuo buvo pareikalauta grąžinti sumokėtą avansą ir sandorį nutraukti, Buto elektros instaliacijos trūkumai neįvardijami nei kaip pagrindinė, nei kaip šalutinė priežastis nepasirašyti pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties. Minėtame laiške kaip esminė ir vienintelė priežastis, ieškovo nuomone, sudaranti kliūtis pasirašyti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį yra įvardinama tik tariamai atsakovo nusiųpta informacija apie daugiabučio namo renovacija. Iš to seka, kad ir pats ieškovas UAB „Elile“, rengdamas 2021-02-01 e. laišką atsakovui, Buto elektros instaliacijos trūkumų net nelaikė (ir neįvardijo) priežastimi nepasirašyti pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties. Šis argumentas buvo suformuluotas tik ieškovo atstovo advokato Nerijaus Katiliaus 2021-02-08 parengtame pranešime „Dėl UAB „Elile“ pažeistų teisių ir teisėtų interesų, susijusių su 2021-01-19 sudaryta preliminariąja pirkimo-pardavimo sutartimi“, kas laikytina tik papildoma, dirbtinai sumanyta, pagrindinės Buto pirkimo-pardavimo sutarties nepasirašymo priežastimi. Remiantis tuo, teismas laiko, kad nežymūs ir nesunkiai (nedideliais kaštais) pašalinami Buto elektros instaliacijos trūkumai, buvę jau ieškovo vadovui T. I. apžiūrint Butą 2021-01-19, negali būti pripažįstami pagrįsta priežastimi atsisakyti pasirašyti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį.

Vadovaudamasis nustatytais faktinėmis aplinkybėmis ir išdėstytais teisiniais argumentais, teismas sprendžia, kad ieškovas UAB „Elile“ nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę Buto pirkimo-pardavimo sutartį, kai tuo tarpu atsakovas niekada nevengė minėtą sutartį pasirašyti Preliminarioje sutartyje nustatytais sąlygomis. Todėl atsakovui J. R. neatsirado pareiga nei grąžinti ieškovui UAB „Elile“ avansu sumokėtą 7 000,00 Eur sumą, nei sumokėti ieškovui analogiško dydžio netesybas (baudą).

Procesinė bylos baigtis:

Atsižvelgiant į tai, kas buvo išdėstyta anksčiau, teismas sprendžia, jog ieškovo UAB „Elile“ pareikštas materialinis / teisinis reikalavimas dėl 7 000,00 Eur sumokėto avanso ir 7 000,00 Eur netesybų (baudos) priteisimo yra visiškai nepagrįstas. Todėl Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų 2021-02-26 preliminarus sprendimas, kuriuo ieškovui UAB „Elile“ buvo iš atsakovo J. R. buvo priteistas 7 000,00 Eur sumokėtas avansas, 7 000,00 Eur netesybos (bauda), 5 proc. dydžio metinės palūkanos už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo bei bylinėjimosi išlaidos - 158,00 Eur žyminis mokestis, naikintinas, o 2021-02-25 pateiktas ieškinyš atmetinas (Lietuvos Respublikos CPK 430 str. 6 d. 2 p.).

Bylinėjimosi išlaidų paskirstymas:

Priimdamas galutinį sprendimą, teismas privalo išspręsti bylinėjimosi išlaidų paskirstymo tarp šalių klausimą (Lietuvos Respublikos CPK 430 str. 7 d.). Pagal Lietuvos Respublikos CPK 93 str. 1 d., šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies.

Atmetus ieškovo UAB „Elile“ 2021-02-25 ieškinį, iš jo, atsakovo J. R. naudai, priteistinos patirtos bylinėjimosi išlaidos - 610,00 Eur advokato padėjėjo teisei pagalbai apmokėti.

Išlaidos, susijusios su procesinių dokumentų įteikimu, yra mažesnės už nustatytą minimalią valstybei priteistiną bylinėjimosi išlaidų sumą, todėl jos iš ieškovo valstybės naudai nepriteistinos (Lietuvos Respublikos CPK 79 str., 88 str. 1 d. 3 p., 92 str., 96 str., 98 str., Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro ir finansų ministro 2020-01-13 įsakymas Nr. 1R-19/1K-2).

Teismas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos CPK 92 str., 93 str., 263 str., 265 str., 270 str., 430 str. 6 d. 2 p. ir 7 d.,

n u s p r e n d ž i a :

Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų 2021-02-26 preliminarų sprendimą panaikinti.

Atmesti ieškovo UAB „Elile“ (į.k. 302312560) 2021-02-25 ieškinį dėl sumokėto avanso, netesybų (baudos), palūkanų bei bylinėjimosi išlaidų priteisimo iš atsakovo J. R.

Priteisti atsakovui J. R. iš ieškovo UAB „Elile“ (į.k. 302312560) patirtas bylinėjimosi išlaidas - 610,00 Eur (šešis šimtus dešimt eurų) advokato padėjėjo teisinei pagalbai apmokėti.

Sprendimas per 30 d. (trisdešimt dienų) apeliaciniu skundu gali būti skundžiamas Kauno apygardos teismui per Kauno apylinkės teismo Kauno rūmus.

Teisėjas

Tomas Ridikas