

Dažniausiai iškylančios problemos su NT pardavėjais pasirašius preliminarią sutartį – kaip jų išvengti?



Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

KLAIDA NR. 1

NETIKRINA ESMINIŲ TURTO DOKUMENTŲ !

- ✓ *NTR išrašas (nuosavybės teisė, baigtumas, įregistruotos daiktinės teisės, juridiniai faktai);*
- ✓ *Statinių išdėstymo planas žemės sklype;*
- ✓ *Žemės sklypo planas;*
- ✓ *Žemės sklypo naudojimosi tvarkos planas;*
- ✓ *Kadastrinė turto byla;*
- ✓ *Komunikacijų dokumentai (vandens gręžinio pasas ir pan.);*
- ✓ *Statinio (jo dalies) projektas (ne vizualizacija ar turto išplanavimo brėžinys!);*

PROJEKTO IŠTRAUKA?



Temos

Sluoksniai

Žymėjimas

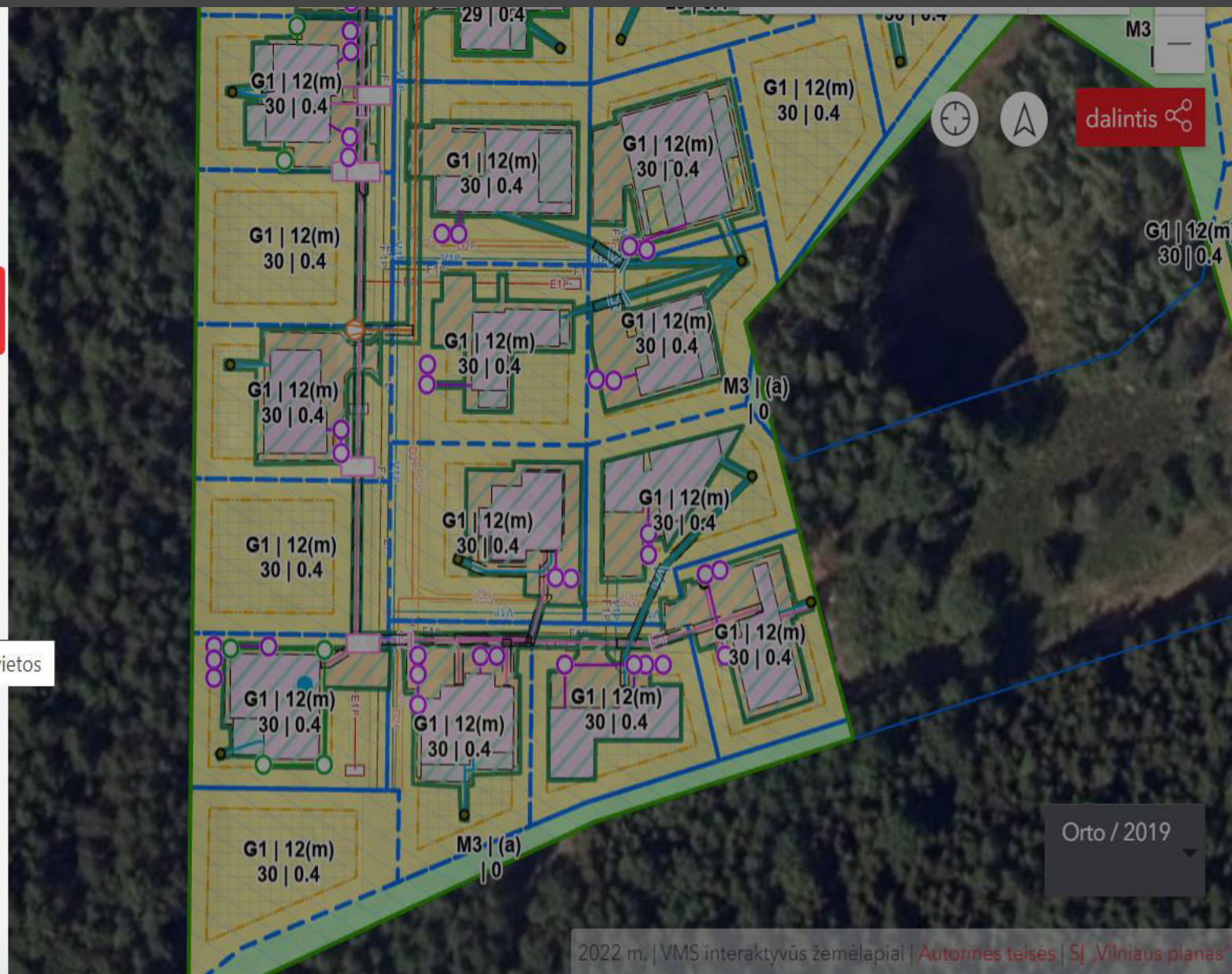
Įrankiai

Atviri duomenys

Pagalba

- ☐ Konceptijų ribos
- ☒ Detalieji planai ir pertvarkymo projektai patvirtinti
 - ☐ Patvirtintos galiojimo ribos
 - ☐ Sklypai
 - ☐ Sklypų dalys
 - ☐ Vietos
 - ☐ Inžinerinės atkarpos
 - ☐ Inžinerinės vietos
 - ☐ Atkarpos
 - ☐ Servitutai
 - ☐ Užstatymo teritorijos
 - ☐ Transporto objektai
 - ☐ Reglamentai

Inžinerinės vietos



Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

KLAIDA NR. 2

NEIŠNAGRINĖJA VIEŠŲ REGISTRŲ DUOMENŲ IR APLINKINĖS TERITORIJOS

- ✓ <https://maps.vilnius.lt/>
- ✓ <https://www.regia.lt/>
- ✓ <https://www.geoportal.lt/map/>
- ✓ <http://www.tpdr.lt/home>
- ✓ www.citify.eu

Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

KLAIDA NR. 3

NESIGILINA Į TURTO STATYBOS / APDAILO DARBŲ APIMTĮ STATINYJE IR UŽ JO RIBŲ!

PRIEDAS Nr. 3

PARDAVĖJO atliekamų statybos darbų apimtis

- 1) Pastatyti gyvenamąjį namą su pilnai pabaigta namo išorės apdaila ir daline vidaus apdaila (ne mažesniu kaip 85 % baigtumu); fasado spalva turi būti pasirenkama PIRKĖJO iš PARDAVĖJO nurodytos / pateiktos dažų paletės.
- 2) Pirmame aukšte išvedžiojamas grindinis šildymas, garažo patalpoje taip pat; Šildymo vamzdynas suvedamas į kolektorių, su kolektorių dėže.
- 3) Name išvedžiojama elektros instaliacija iki numatytų prietaisų (galingumas – 10 kW), iki 100 elektros taškų, jų įrengimo vietos atskirai suderinamos su PIRKĖJU; taip pat įrengiama elektros įvadai name ir elektros lizdo vieta lauke su PIRKĖJU iš anksto suderintose vietose;
- 4) Sumontuoti santechnikos įvadai. Name išvedžiojami vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžiai. Privedama iki numatytų santechnikos prietaisų vietos arba atskirai su PIRKĖJU suderintų vietų;
- 5) Sumontuoti langai, įėjimo durys, lauko palangės; vidaus palangės neįrengiamos;
- 6) Šildymo sistema oras-vanduo arba dujos. Į kainą šilumos siurblys / katilas neįskaičiuotas;
- 7) Vandentiekis – vietinis; Įrengtas ir pajungiamas gręžinys aprūpinantis 1 namą- našumas: 4-5 asmenų šeimai;
- 8) Kanalizacija – vietinė; įrengiamas ir pajungiamas namui individualus valymo įrenginys - „Švaistė“ BV-GP-1S“;

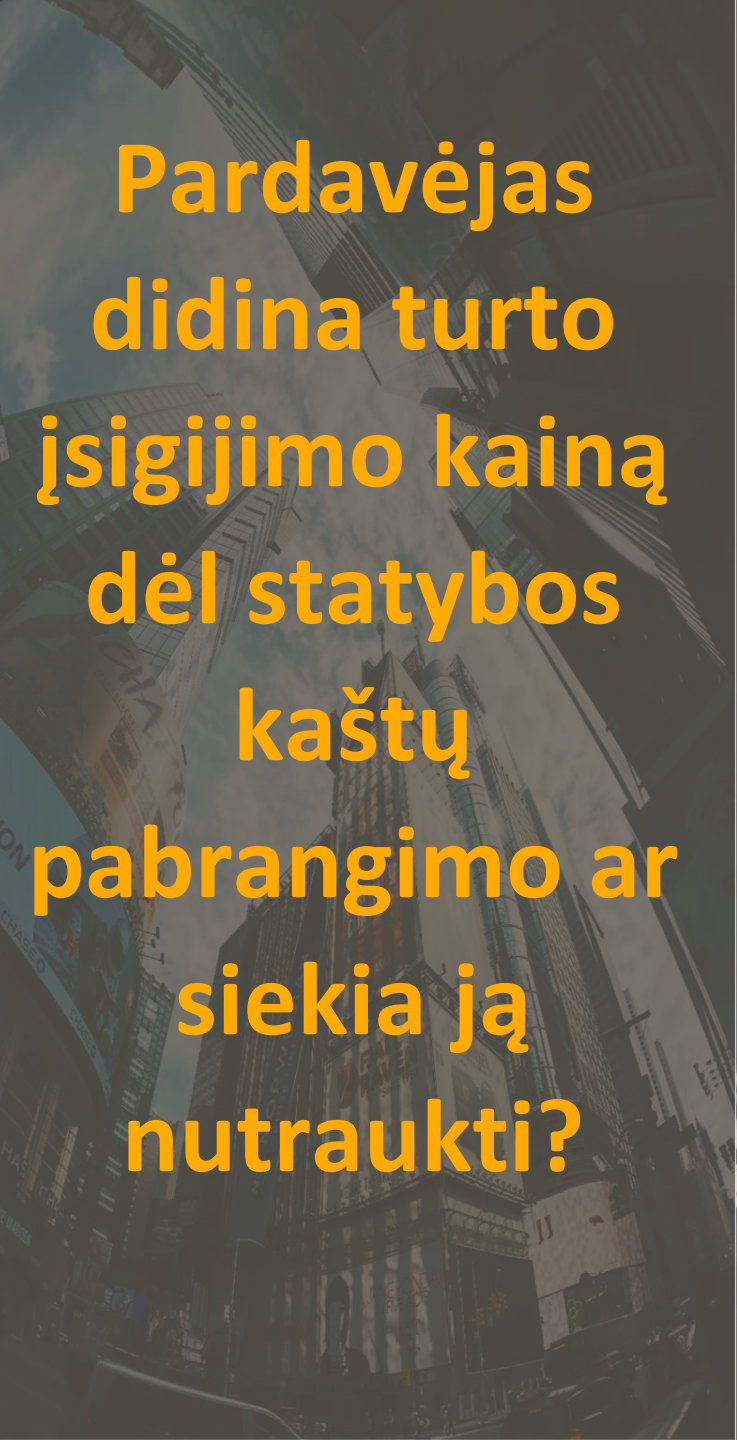
KLAIDA NR. 4
NESIGILINA Į PRELIMINARIOS SUTARTIES SĄLYGAS

Sutarties turinys	Nepastatytas turtas	Pastatytas turtas
Objektas	- Unikalus Nr. (jeigu priskirtas); - Adresas (jeigu priskirtas); - Plotas; - Kambarių skaičius; - Baigtumo lygis; - Įrengimo medžiagos; - Kiti pardavėjo įrengimo įsipareigojimai.	- Unikalus Nr.; - Adresas; - Plotas; - Kiti paliekami daiktai / įrenginiai.
Kaina	- Kaina; - Avansas; - Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą); Kainos keitimo tvarka (jeigu pasikeičia turto plotas užbaigus statybas, pasikeičia statybų sąmata ir pan.)	- Kaina; - Avansas; - Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą).
ENS	Terminas, per kurį pardavėjas įsipareigoja išduoti energinio naudingumo sertifikatą pirkėjui	Energinio naudingumo sertifikato perdavimas (notarinės sutarties pasirašymo metu)
Nuosavybės perdavimo momentas	- sandorio pasirašymo metu; - sumokėjus visą ar dalį turto kainos; - iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą. - Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu)	- sandorio pasirašymo metu; - sumokėjus visą ar dalį turto kainos; - iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą. - Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu)

KLAIDA NR. 4

NESIGILINA Į PRELIMINARIOS SUTARTIES SĄLYGAS

Sutarties aprašymas	Nepastatytas turtas	Pastatytas turtas
Turto apžiūra	1. Aptarti turto apžiūros tvarką ir terminus; 2. Aptarti apžiūros metu pastebėtus defektus ir jų ištaisymo terminus; 3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.	1. Įsipareigojimas aprodyti turtą pirkėjams prieš apsirašant notarinę sutartį 2. Surašyti esamus defektus, įskaitant turto statybos, remonto darbus, atliktus pardavėjo; 3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.
Notarinio sandorio sudarymo terminas (jeigu sudaroma preliminarioji sutartis)	1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.	1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.
Sutarties nutraukimo tvarka ir pasekmės	1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką; 2. Nustatyt baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.	1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką; 2. Nustatyt baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.
Garantiniai įsipareigojimai	1. Terminas, per kurį vystytojas / pardavėjas turi pateikti garantinių įsipareigojimų užtikrinimo priemones; 2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti įrenginių naudojimosi instrukcijas.	1. Aptarti būstui taikomas garantijas (jeigu jos dar nepasibaigę); 2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti naudojimosi instrukcijas.
Kitos sąlygos	1. Aptarti, kam (pirkėjui ar pardavėjui) tenka pareiga įforminti būsto statybos užbaigimą 100% baigtumu ir terminus jiems atlikti; 2. Aptarti būsto įrengimo taisykles; 3. Aptarti turto įkeitimo (jeigu jis bus įkeičiamas) sąlygas ir terminus.	1. patikrinti, ar turto išplanavimas nėra pakeistas taip, kad tokiems pakeitimams būtų reikalingi statybą leidžiantys dokumentai (ypač tais atvejais, kai buvo išgriauta laikančioji konstrukcija); 2. patikrinti, ar pardavėjas yra / nėra davęs sutikimų dėl pastato modernizavimo ar kt. investicijų.



Pardavėjas
didina turto
įsigijimo kainą
dėl statybos
kaštų
pabrangimo ar
siekia ją
nutraukti?

PAGRINDINIAI SUTARTIES VYKDYMO PRINCIPAI:

- **„Pacta sunt servanda“** - kiekviena įsigaliojusi sutartis jos šalims yra privaloma; šalys privalo sąžiningai ją vykdyti.
- **„Favor contractus“** - sutarties šalys turi dėti maksimalias pastangas išsaugoti sutartį, o sutarties nutraukimas turi būti ultima ratio (lot. *paskutinė priemonė*).
- Sutartis šalims turi įstatymo galią (CK 6.189 str.).
- Preliminarioji sutartis **negali būti** priverstinai vykdoma natūra (gali būti išimčių).

Jei pardavėjas nutraukė

Kaip ginti savo teises

Teismų praktika

Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2018 m. lapkričio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-434-695/2018

- ❑ Šioje byloje pirkėjas prašė pripažinti preliminarnią sutartį, **sudarytą dėl nepastatyto turto**, pagrindine pirkimo - pardavimo sutartimi. Pardavėjas leido pirkėjui būstą įsirengti
- ❑ Pirkėjas nurodė, kad su pardavėju sudarė preliminarnią nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią sutarė, jog pirkėjas sumokės avansą, o likusią sumą jie sumokės pasirašant notarinę sutartį.
- ❑ **CK 6.401 straipsnyje** reglamentuojama preliminarioji **nepastatyto būsto (gyvenamojo namo ar buto) pirkimo–pardavimo sutartis yra specifinė preliminariosios sutarties rūšis**, turinti ir bendrųjų preliminariosios sutarties požymių, ir specifinių, išskiriančių ją iš kitų preliminarinių sutarčių.
- ❑ Teismas nusprendė, pirkėjai savo pažeistas teises gali ginti reikalaudami prievolę įvykdyti natūra (t. y. įpareigoti pardavėją sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį) .

Lietuvos apeliacinio teismo 2018 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-286-302/2022

- ☐ Šioje byloje pirkėjas prašė pripažinti preliminarąją sutartį pagrindine buto ir žemės sklypo dalies pirkimo - pardavimo sutartimi.
- ☐ Pirkėjas nurodė, kad su pardavėju sudarė preliminarąją nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią sutarė, jog pirkėjas sumokės avansą, o likusią sumą jie sumokės pasirašant notarinę sutartį.
- ☐ Sutartimi pardavėjas leido pirkėjams įsirengti butą ir faktiškai valdyti, tačiau Pardavėjas siekė vienašališkai pakelti kainą ir nesutiko sudaryti notarinės sutarties pirminėmis preliminariosios sutarties sąlygomis.
- ☐ Teismas nusprendė, kadangi pardavėjas pirkėjui turtą perdavė faktiškai valdyti, tačiau vengė įforminti pagrindinę sutartį, todėl teismas jų sutartį pripažino pagrindine.

Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2022 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-188-1075/2022

- ☐ Pirkėjas ieškiniu reikalavo žalos, nes pardavėjas nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo – pardavimo sutartį, ir turtą perleido brangiau kitam asmeniui.
- ☐ Pirkėjas nurodė, kad pardavėjas nepagrįstai, siekdamas turto vienetą kitam subjektui parduoti už didesnę kainą, atsisakė sudaryti pagrindinę notarinę sutartį su pirkėju, **todėl pirkėjas reikalavo pardavėjo gautą kainų skirtumą pripažinti pirkėjo žala.**
- ☐ Teismas pasakė, jog pirkėjas turi teisę į restitucinių nuostolių atlyginimą, kurie apskaičiuojami pagal pardavėjo gautą naudą.
- ☐ Nauda nebūtinai suprastina kaip kainų skirtumas. Nors šioje byloje buvo reiškiamas būtent toks reikalavimas, tačiau teismas grąžino bylą žemesnės instancijos teismui nustatyti pardavėjo gautą naudą, kuri galėtų būti priteisiama pirkėjui.

Kokios „naujovės“ laukia pirkėjų preliminariose sutartyse? (1/ 2)

Numatoma į preliminarias sutartis įtraukti sąlygą, jog tam tikru dydžiu išaugus statybos kaštams, būtų teisinė galimybė preliminarą sutartį nutraukti ir išmokėti kompensaciją pirkėjui dėl negalėjimo įvykdyti sutarties !

Kokios „naujovės“ laukia pirkėjų preliminariose sutartyse? (2/2)

Ką daryti pirkėjui? TARTIS..!

Aptarti:

- Kokiu procentu ar suma pabrangus statybos darbų kainai, gali būti nutraukiama sutartis;

Aptarti:

- Kokių darbų apimtyje būtų vertinamas darbų kainos pabrangimas (ar tik statinio statybos, ar ir gerbūvio sutvarkymo darbų apimtyje ir pan.);

Aptarti:

- Kaip pirkėjas gali įsitikinti statybos darbų kainos realiu pabrangimu, o ne tik pardavėjo formaliu pretekstu nutraukti sutartį, suradus pirkėją galintį mokėti ženkliau daugiau už tą turtą;

Aptarti:

- Kokiais atvejais turto kaina nedidinama, net jeigu išauga statybos darbų kaštai;

Aptarti:

- Per kiek laiko pardavėjas gali pasinaudoti šia sutarties nutraukimo sąlyga;

Aptarti:

- Kokio dydžio ir per kiek laiko išmokama kompensacija (netesybos) bei grąžinamas pirkėjo sumokėtas avansas, nutraukus sutartį dėl statybos darbų kainos pabrangimo.

AČIŲ UŽ DĖMESĮ !

KRISTINA SABALIAUSKIENĖ, advokatė

Advokatų kontoros „CEE Attorneys“
Partnerė, Nekilnojamojo turto ir statybų
teisės skyriaus vadovė

kristina@ceeattorneys.com

+37065670303

