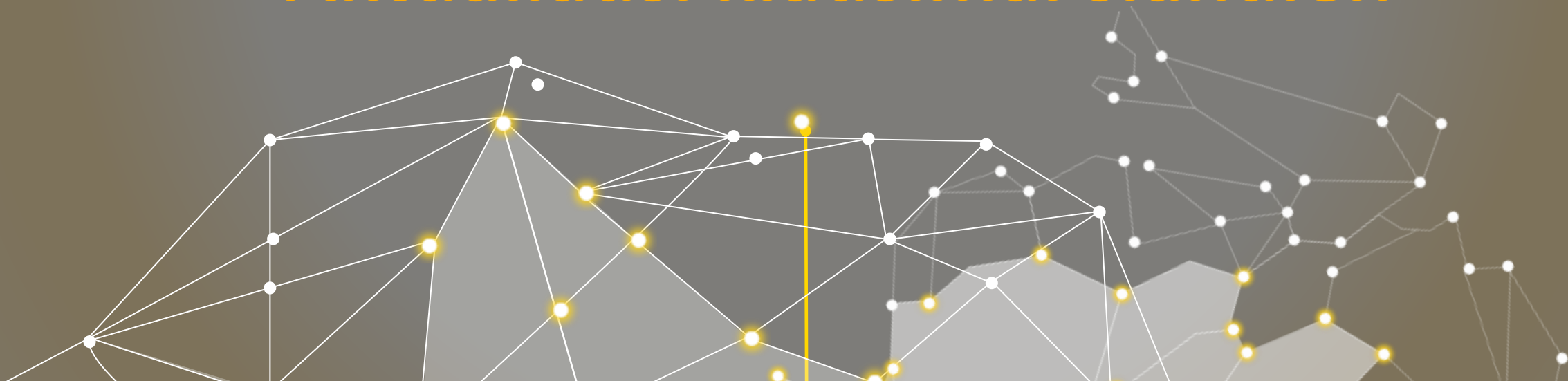


# Preliminariosios sutarties nutraukimas. Aktualiausi klausimai šiandien



# Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

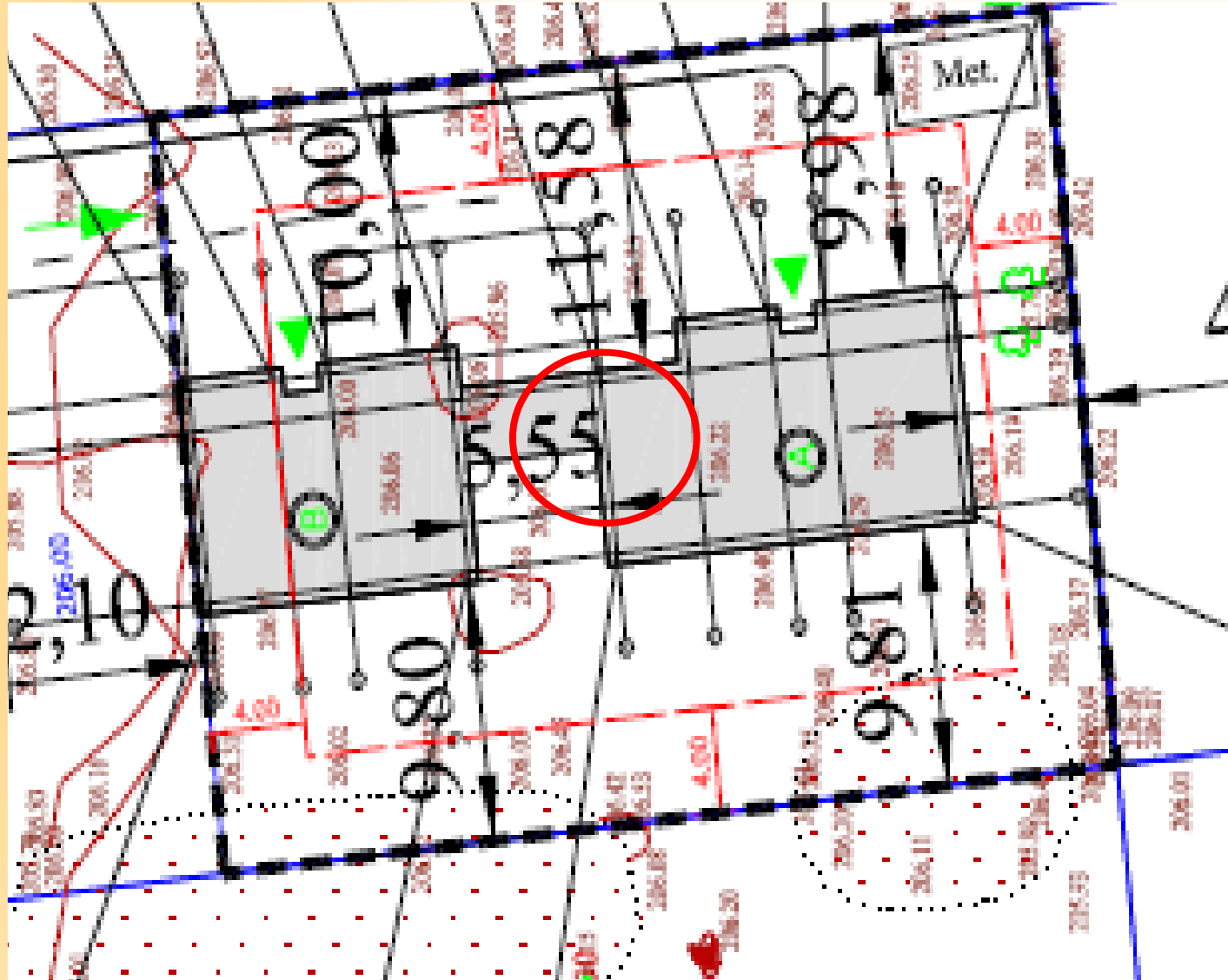


# ***KLAIDA NR. 1***

## ***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

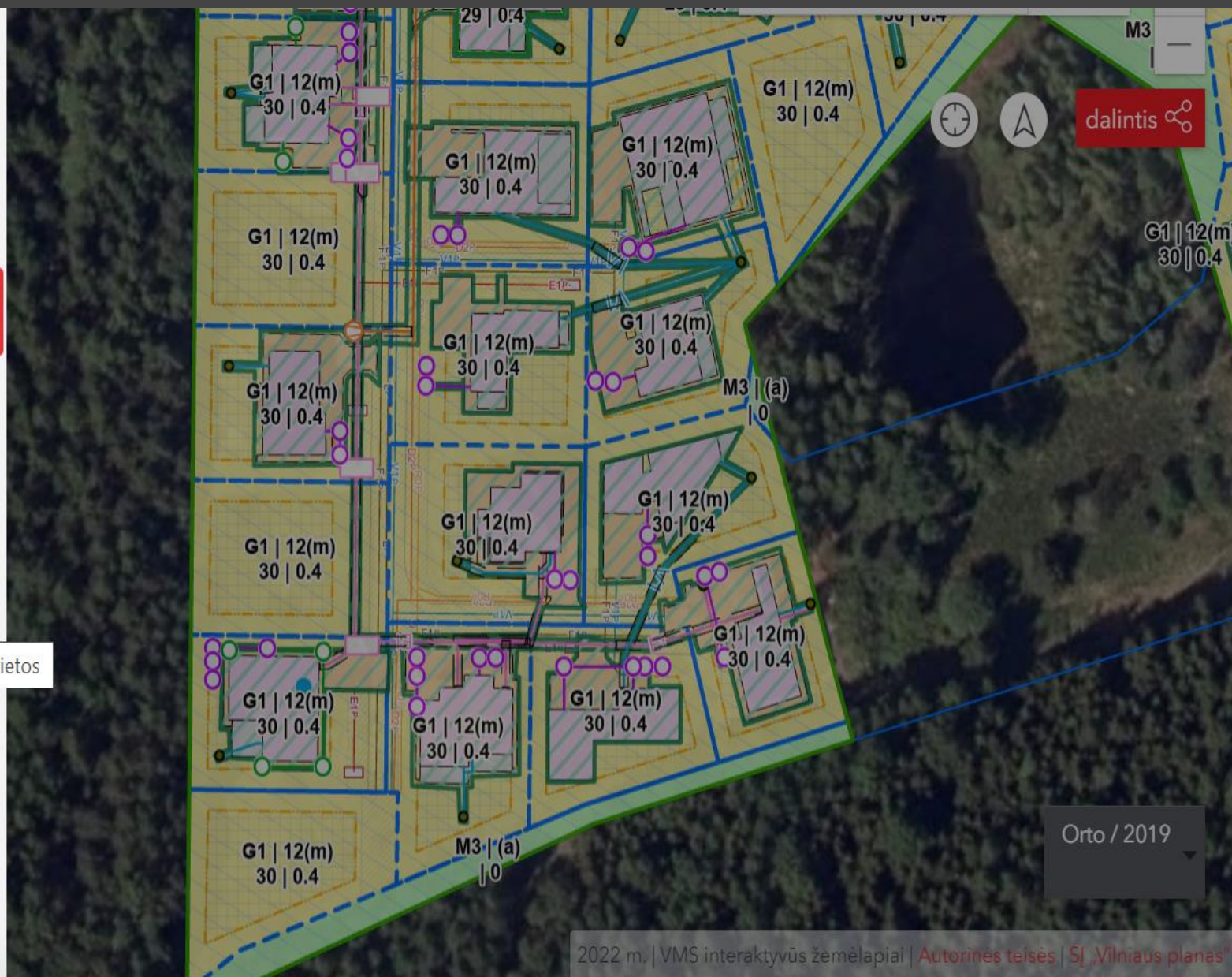
Atviri duomenys

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

Detalieji planai rengiami



## ***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](http://www.citify.eu)

## KLAIDA NR. 3

# NESIGILINA Į TURTO STATYBOS / APDAILOS 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 kolektorius, 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 įrengiami 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 asmenu šeimai;
- 8) Kanalizacija – vietinė; įrengiamas ir pajungiamas namui individualus valymo įrenginys - „Švaistė“ BV-GP-1S“;

12..:

8) Kanalizacija – vietinė; įrengiamas ir pajungiamas namui individualus valymo įrenginys - „Švaistė“ BV-GP-1S“;

9) Vandentiekis – vietinis; Įrengtas ir pajungiamas gręžinys aprūpinantis 1 namą- našumas: 4-5 asmenu šeimai;

10) Šildymo sistema oras-vanduo arba dujos. Į kainą šilumos siurblys / katilas neįskaičiuotas;

***KLAIDA NR. 4***  
***NESIGILINA Į PRELIMINARIOS SUTARTIES SĄLYGAS***



| Sutarties turinys             | Nepastatytas turtas  | Pastatytas turtas  |
|-------------------------------|--|--|
| Objektas                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unikalus Nr. (jeigu priskirtas);</li> <li>2. Adresas (jeigu priskirtas);</li> <li>3. Plotas;</li> <li>4. Kambarių skaičius;</li> <li>5. Baigtumo lygis;</li> <li>6. Įrengimo medžiagos;</li> <li>7. Kiti pardavėjo įrengimo įsipareigojimai.</li> </ol>                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unikalus Nr.;</li> <li>2. Adresas;</li> <li>3. Plotas;</li> <li>4. Kiti paliekami daiktai / įrenginiai.</li> </ol>   |
| Kaina                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaina;</li> <li>2. Avansas;</li> <li>3. Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą);</li> <li>4. <b>Kainos keitimo tvarka</b> (jeigu pasikeičia turto plotas užbaigus statybas, pasikeičia statybų sąmata ir pan.)</li> </ol>                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaina;</li> <li>2. Avansas;</li> <li>3. Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą).</li> </ol>   |
| ENS                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terminas, per kurį pardavėjas įsipareigoja išduoti energinio naudingumo sertifikatą pirkėjui</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energinio naudingumo sertifikato perdavimas (notarinės sutarties pasirašymo metu)</li> </ol>   |
| Nuosavybės perdavimo momentas | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sandorio pasirašymo metu;</li> <li>2. sumokėjus visą ar dalį turto kainos;</li> <li>3. iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą.</li> <li>4. Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu)</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sandorio pasirašymo metu;</li> <li>2. sumokėjus visą ar dalį turto kainos;</li> <li>3. iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą.</li> <li>4. Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu)</li> </ol> |

| Sutarties aprašymas   | Nepastatytas turtas   | Pastatytas turtas   |
|---|---|---|
| Turto apžiūra   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aptarti turto apžiūros tvarką ir terminus;</li> <li>2. Aptarti apžiūros metu pastebėtus defektus ir jų ištaisymo terminus;</li> <li>3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Įsipareigojimas aprodyti turtą pirkėjams prieš apsirašant notarinę sutartį</li> <li>2. Surašyti esamus defektus, įskaitant turto statybos, remonto darbus, atliktus pardavėjo;</li> <li>3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.</li> </ol>   |
| Notarinio sandorio sudarymo terminas (jeigu sudaroma preliminarioji sutartis) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.</li> </ol>   |
| Sutarties nutraukimo tvarka ir pasekmės                                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką;</li> <li>2. Nustatyt baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką;</li> <li>2. Nustatyt baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.</li> </ol>   |
| Garantiniai įsipareigojimai   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terminas, per kurį vystytojas / pardavėjas turi pateikti garantinių įsipareigojimų užtikrinimo priemones;</li> <li>2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti įrenginių naudojimosi instrukcijas.</li> </ol>                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aptarti būstui taikomas garantijas (jeigu jos dar nepasibaigę);</li> <li>2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti naudojimosi instrukcijas.</li> </ol>  |
| Kitos sąlygos   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aptarti, kam (pirkėjui ar pardavėjui) tenka pareiga įforminti būsto statybos užbaigimą 100% baigtumu ir terminus jiems atlikti;</li> <li>2. Aptarti būsto įrengimo taisykles;</li> <li>3. Aptarti turto įkeitimo (jeigu jis bus įkeičiamas) sąlygas ir terminus.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. patikrinti, ar turto išplanavimas nėra pakeistas taip, kad tokiems pakeitimams būtų reikalingi statybą leidžiantys dokumentai (ypač tais atvejais, kai buvo išgriauta laikančioji konstrukcija);</li> <li>2. patikrinti, ar pardavėjas yra / nėra davęs sutikimų dėl pastato modernizavimo ar kt. investicijų.</li> </ol> |

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

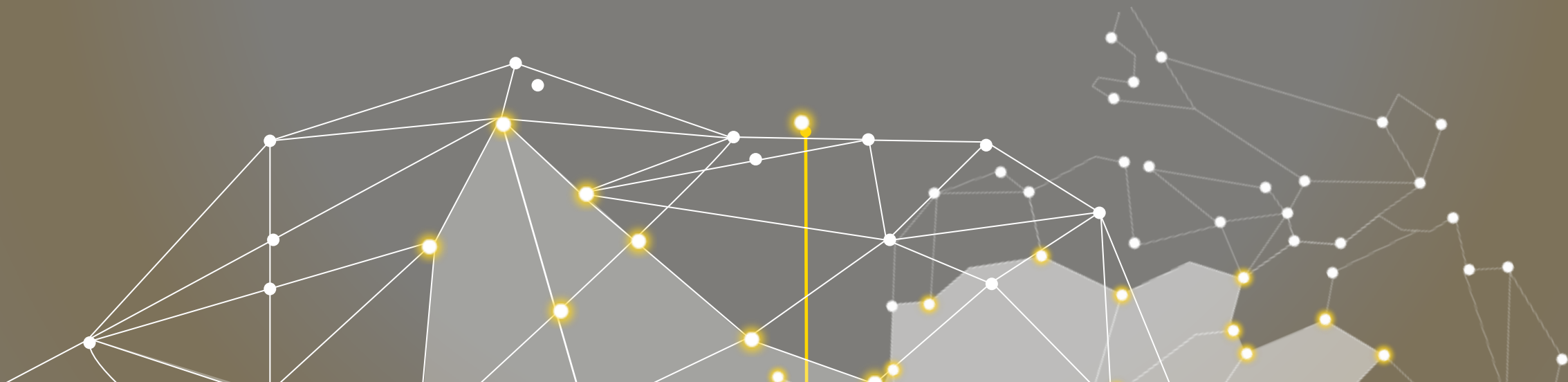




## ***PAGRINDINIAI SUTARTIES VYKDYMO PRINCIPAI:***

- ***„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).

# Ką daryti, jeigu pardavėjas nutraukė preliminariąją sutartį?



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

- Šioje byloje pirkėjas prašė pripažinti preliminariąją sutartį, **sudarytą dėl nepastatyto turto**, pagrindine pirkimo-pardavimo sutartimi. Pardavėjas leido pirkėjui būstą įsirengti.
- Pirkėjas nurodė, kad su pardavėju sudarė preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią sutarė, jog pirkėjas sumokės avansą, o likusią sumą 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 preliminariųjų 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 preliminariąją sutartį pagrindine buto ir žemės sklypo dalies pirkimo-pardavimo sutartimi.
- Pirkėjas nurodė, kad su pardavėju sudarė preliminariąją nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią sutarė, jog pirkėjas sumokės avansą, o likusią sumą 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, jog kadangi pardavėjas pirkėjui turta 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 atlyginimo, nes pardavėjas nepagrįstai atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį, ir turtą perleido brangiau kitam asmeniui.
- Pirkėjas nurodė, kad pardavėjas nepagrįstai, siekdamas turto vienetai kitam subjektui parduoti už didesnę kainą, atsisakė sudaryti pagrindinę notarinę sutartį su pirkėju, **todėl pirkėjas reikalavo pardavėjo gautą kainų skirtumą pripažinti pirkėjo žala.**
- **Teismas konstatavo, 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.



# Jeigu preliminarį sutartį nutraukia pirkėjas?



# *Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2022 m. lapkričio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2022*

- Ginčas kilo dėl to, kad po preliminariosios sutarties sudarymo ir avanso sumokėjimo pirkėjas atsisakė sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį.
- **Teismas konstatavo, jog nukentėjusi šalis gali reikalauti atlyginti derybų metu patirtas išlaidas, taip pat jai gali būti kompensuota už prarastą galimybę sudaryti kitą sutartį su trečiuoju asmeniu:**
  - i. Derybų metu patirtos išlaidos – kelionės išlaidos, išlaidos advokatų ar teisininkų teiktai teisinei pagalbai, išlaidos dokumentų rengimui ir pan.;
  - ii. Prarastos galimybės piniginė vertė – nukentėjusios šalies pagrįstas kainų skirtumas palyginus kainą, kuria pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais asmenimis, jeigu nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kainą.

**Pirkējas**

**Siūlo 100 000 Eur**

**Pardavējas**

**Derasi dēl 100 000 Eur**

**Interesantas**

**Siūlo 120 000 Eur**

**Pirkėjas po ilgų  
derybų atsisako  
sudaryti sutartį**

**Interesantas per tą  
laiką netenka  
suinteresuotumo ir  
nebeperka NT už  
120 000 Eur**

**Pardavėjas randa  
naują pirkėją ir  
parduoda NT už  
90 000 Eur**

Be derybų metu patirtų išlaidų Pardavėjas turėtų teisę prašyti atlyginti prarastos galimybės piniginę vertę, kuri sudarytų **30 000 Eur**.

Šis kainų skirtumas apskaičiuotinas lyginant interesanto siūlytą kainą ir kainą, už kurią vėliau pardavėjas pardavė NT kitam pirkėjui.

**Nuostolių atlyginimo esmė** – atstatyti nukentėjusią šalį į iki pažeidimo buvusią padėtį. Kaip nuostoliai atlyginama tai, ką asmuo prarado dėl nesąžiningų derybų, o ne tai, ką jis būtų gavęs, jeigu pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta.

# Kaip pirkējui apsaugoti savo interesus?



Aptarti:

- Koku 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.



**MINDAUGAS JUSTINAS PUPKA**, Advokatų  
kontoros „CEE Attorneys“ advokato padėjėjas

**[mindaugas@ceeattorneys.legal](mailto:mindaugas@ceeattorneys.legal)**  
**+37064047575**

