

PRELIMINARIOJI SUTARTIS

Doc. dr. Leonas Virginijus Papirtis

Lietuvos teisės universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedra
Ateities g. 20, 2057 Vilnius
Telefonas 71 45 87
Elektroninis paštas ctk@ltu.lt

Pateikta 2002 m. sausio 21 d.

Parengta spausdinti 2002 m. rugsėjo 11 d.

*Recenzavo Lietuvos teisės universiteto Teisės fakulteto Civilinio proceso katedros profesorius
habil. dr. Pranciškus Stanislovas Vitkevičius ir šio fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros docentas
dr. Antanas Rudzinskas*

S a n t r a u k a

Naujojo Civilinio kodekso (toliau – CK) „Prievolių teisės“ knygoje viena – antroji – dalis skirta sutarčių teisei. Aštuoniuose skyriuose, kurie apima septyniolika keturis straipsnius, reglamentuojamos bendrosios sutarties nuostatos bei patys aktualiausi klausimai: nuo sutarčių sudarymo iki jų pabaigos. CK 6.165 straipsnis reglamentuoja preliminarią sutartį. Būtent šios sutarties turinys bei jos sudarymo aplinkybės ir reikšmė ir yra šio straipsnio nagrinėjimo dalykas.

Ikisutartiniai santykiai ir jų teisinė reikšmė nuolat didėja. Skirtingose valstybėse šiems dalykams skiriamas ir skirtingas dėmesys, tačiau tai yra atskira, įdomi ir ganėtinai plati tema. Šiame straipsnyje atsiribojama nuo daugelio dalykų, turinčių įtakos preliminariosios sutarties atsiradimui. Ji čia pateikiama kaip realus tam tikrų derybinių žingsnių rezultatas, todėl šiame straipsnyje vargu ar bus galima padaryti didesnius ar mažesnius apibendrinimus, tačiau dabartiniu metu ši sutartis yra įdomi dviem aspektais: pirma, akademinė studijų – mokymo prasme – dėl jos naujumo, specifiškumo ir išskirtinumo ikisutartinių santykių formalizavimo etape; antra, dėl pačios sutarties turinio ir šalių įsipareigojimų sudaryti pagrindinę sutartį. Tai lėmė ir šio straipsnio turinį bei gvildinamus klausimus. Straipsnio turinį padiktavo ir vykusios teorinės–praktinės konferencijos, kuri visų pirma buvo skirta naujojo CK įgyvendinimo klausimams, tematika.

Laikui bėgant, šios sutarties taikymas atskleis įdomių aspektų, o civilinių teisinių santykių ir sutarčių įvairovė iškels naujų reikalavimų formalizuojant santykius bei įgyvendinant ir ginant civilines teises.

Prieš pasirašydamos konkrečią sutartį šalys pereina ilgesnį ar trumpesnį ikisutartinių santykių etapą. Jo trukmė priklauso nuo sutarties dalyko, jo svarbos, vertės ir daugelio kitų aplinkybių.

Sutartis sudaroma pateikiant pasiūlymą (ofertą) ir priimant pasiūlymą (akceptą) arba kitais šalių susitarimą pakankamai įrodančiais veiksmais. Būtent taip sutarties sudarymo eigą nusako CK 6.162 straipsnio 1 dalis [1]. Kitaip sakant, sutarties sudarymas pradedamas pasiūlymu (oferta), todėl tam, kas yra buvę iki pasiūlymo, negalima kurti sutarties, išskyrus preliminarią sutartį, kuri turi ir savarankišką reikšmę, ir savo specifiką.

Šios sutarties išskirtinumas pasireiškia per preliminariosios sutarties tikslą. CK 6.165 straipsnio 1 dalyje preliminarią sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį.

Naujajame CK preliminariosios sutarties sudarymas reglamentuojamas viename „Prievolių teisės“ knygos skyrių – Sutarčių sudarymas.

Prelimariosios sutarties apibūdinimas akivaizdžiai patvirtina faktą, jog šios sutarties sudarymas yra parengiamasis tarpinis etapas pasirašant galutinę pagrindinę sutartį. Todėl akivaizdu, kad šios sutarties specifika – ikisutartinių santykių reguliavimas.

Kas lėmė preliminariosios sutarties atsiradimą naujajame Civiliniame kodekse? Viena-reikšmiško atsakymo į šį klausimą negali būti. Mūsų gyvenimo pokyčiai, privertę imtis teisinės sistemos reformos, ir sąlygos, paskatinusios priimti naująjį CK, tiesioginiu ar netiesioginiu būdu lėmė ir daugybę kodekse įtvirtintų naujovių. Žinome apie buvusią ir esamą praktiką sudarinėti įvairaus turinio ketinimo protokolus, kurie, nors ir skirtingai įvardijami – susitarimai, aktai, raštai, – visi yra priskiriami kategorijai ikisutartinių dokumentų, kuriuose įtvirtinami šalių susitarimai pasiekti per derybas dėl pagrindinės sutarties ateityje sudarymo. Ši praktika – ikisutartinių dokumentų sudarymas – labai skirtingai vertinama įvairiose valstybėse. Esmė ta, ar juos sudariusiems šalims atsiranda ar neatsiranda prievoliniai santykiai ketinimų protokolų pagrindu.

Turime originalią prof. V. Mikelėno lyginamosios teisės studiją apie sutarčių teisę, kurioje nagrinėjama daugelis ikisutartinių ir sutartinių klausimų. Nors ji buvo parašyta dar neįsigaliojus LR CK, manytume, jog šis darbas dar ilgus metus bus savotiškas gidas studijuojantiems sutarčių teisę bei asmenims, dalyvaujantiems derybose ir rengiantiems ikisutartinius ir sutartinius dokumentus [2]. LR CK normos buvo kuriamos išanalizavus daugelio užsienio valstybių – Prancūzijos, Rusijos, Vokietijos, Italijos, Olandijos, Šveicarijos ir kitų nacionalinę teisę. Todėl Lietuvos įstatymų leidėjo dėmesys ikisutartinių santykių formai buvo neatsitiktinis. Preliminariosiose sutartyse reglamentuojant ikisutartinius santykius siekiama tinkamiau juos formalizuoti bei padėti šalinti kartais atsirandančias dviprasmybes ikisutartinius santykius fiksuojant įvairiuose dokumentuose – ketinimų protokoluose, aktuose, raštuose.

Mūsų valstybės verslininkai ir juridiniai asmenys žengia tik pirmuosius žingsnius laisvosios rinkos sąlygomis, todėl būtina suvokti sutartinius santykius. Tai padaryti padeda ir vis gausėjanti literatūra [3]. Todėl ir preliminariosios sutarties Civiliniame kodekse įtvirtinimas yra tik maža dalelė tų priemonių, kuriomis įstatymų leidėjas siekia padėti šalims būtiniais atvejais formalizuoti ikisutartinius santykius bei spręsti iškylančias civilinės atsakomybės problemas.

Norisi atkreipti dėmesį į vartojamas sąvokas. Naujajame CK pirmą kartą vartojama preliminariosios sutarties sąvoka. Tačiau tai visiškai nereiškia, kad civilinių teisinių santykių dalyviams nebuvo žinoma tokio pobūdžio sutartis ar nebuvo galimybės jos sudarinėti.

Tam, kad anksčiau galiojusiame CK ar specialiaame įstatyme nebuvo teisės normos – konkretaus straipsnio, nereiškia, kad ikisutartinių santykių nebuvo įmanoma reguliuoti sutartimi. Ta galimybė buvo ir vadovaujantis 1964 m. LR CK 4 straipsniu. Jame buvo nurodyta, kad civilinės teisės ir pareigos atsiranda iš Lietuvos Respublikos įstatymuose numatytų pagrindų, taip pat iš fizinių ir juridinių asmenų veiksmų, kurie, nors ir nėra įstatymuose numatyti, bet pagal civilinių įstatymų bendruosius pradmenis bei prasmę sukuria civilines teises ir pareigas.

Šias nuostatas primename, norėdami atkreipti dėmesį į tai, kad dabartinis įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į mūsų valstybėje įvykusius pokyčius, naujajame CK gana detalai reglamentavo sutartinius santykius, suteikė galimybę civilinių teisinių santykių dalyviams naudoti įstatymu formalizuotą ir santykinai detalizuotą preliminarįją sutartį. Civilinės teisės vadovyje, išleistame prieš keletą metų, nurodoma, kad pagal įvykdymo rezultatą sutartys yra parengtinės ir galutinės. Prie parengtinių priskirtinos tokios sutartys, kurios sukuria šalių teises ir pareigas ateityje sudaryti tam tikrą sutartį numatytomis sąlygomis [4, p. 382–383]. Akivaizdu, kad įstatymų leidėjas šiai sutarčiai apibūdinti naujajame kodekse pasirinko jau ne parengtinės, o preliminarios sutarties sąvoką.

Ar preliminariosios sutarties instituto įtvirtinimas CK atima šalims galimybę naudoti kitus ikisutartinius dokumentus? Be jokios abejonės, neatima. Svarbu tai, koks jų turinys ir kokie šalių įsipareigojimai juose fiksuojami. Būtent su tuo pirmiausia ir siejama šalių atsakomybės problema.

Sutarties struktūra, dalykas ir turinys

Sutarties struktūrą lemia klausimai, kuriuos šalys nori sutartyje reglamentuoti. Tradiciškai fiksuojama: šalys, sutarties dalykas, šalių pareiškimai ir užtikrinimai, įsipareigojimai, dalyko kaina ir mokėjimo tvarka, šalių atsakomybė, nenugalimos jėgos įtaka sutarčiai, prane-

šimų tvarka, konfidencialumo klausimai, sutarties galiojimas ir nutraukimas, ginčų nagrinėjimas, sutarties priedų aptarimas ir kita.

Civilinio kodekso 6.165 straipsnyje įtvirtinta preliminariosios sutarties samprata numato, kad šalys savo susitarimu *aptartomis sąlygomis* įsipareigoja ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Ką reiškia aptartos sąlygos? Sisteminiis požiūris į preliminariosios sutarties institutą bei jo vietą ikisutartinių ir sutartinių santykių grandinėje leidžia teigti, kad tai yra visų pirma būsimos pagrindinės sutarties dalykas. Jis yra centrinė sutarties ašis, dėl kurios vyksta derybos ir pasirašomos tiek preliminariosios, tiek pagrindinės sutartys.

Kaip vertinti faktą, kad įstatymų leidėjas nekonkretizuoja preliminariosios sutarties dalyko reikalavimų? Manau, ši nuostata išplaukia iš naujojo CK struktūros ir jo teikiamų galimybių. Įstatymų leidėjų pasirinktas būdas nedetalizuoti ir nekonkretizuoti to, kas tampa aišku taikant sisteminį CK naudojimo būdą, yra visiškai priimtinas, nors ir kelia gerokai aukštesnius profesinius reikalavimus jų naudotojams. Be abejonės, įstatymo aiškumas – tai visų pirma jo turinio aiškumas. Todėl kaip reikalavimai pateikiami, kaip jie yra civilinių teisinių santykių dalyvių suvokiami, yra ne tik įstatymų leidėjų, bet ir visos visuomenės reikalas.

Pavyzdžiui, 1994 m. Rusijos Federacijos CK 429 straipsnyje taip pat yra įtvirtintas preliminariosios sutarties institutas, o šio straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad šalys įsipareigoja ateityje sudaryti pagrindinę sutartį dėl turto perdavimo, darbų atlikimo arba paslaugų atlikimo pagal sąlygas, numatytas preliminarinioje sutartyje. Akivaizdu, kad minėtas straipsnis nurodo baigtinį sąrašą atvejų, dėl kurių šalys gali sudaryti preliminarinę sutartį. Tuo požiūriu analogiškas LR CK 6.165 straipsnis, kuriame vartojama „aptartų sąlygų“ sąvoka, palyginti su RF CK 429 straipsniu, manytume, yra lankstesnis ir liberalesnis. Kartu reikia nurodyti, kad RF CK 429 straipsnio 3 dalyje yra įtvirtinta nuostata, kad preliminarinioje sutartyje *turi būti* nurodytos sąlygos, leidžiančios nustatyti pagrindinės sutarties dalyką ir jo esmines sąlygas [5, p. 689–692; 6, p. 229–239].

Tuo tarpu Prancūzijoje, tiek pagal teisės doktriną, tiek pagal teismų praktiką, ikisutartiniu susitarimu laikomi visi preliminariniai susitarimai, kuriuos šalys pasiekia derybose. Ne taip svarbu, kaip tie susitarimai bus įforminami, – svarbiausia, kad šie šalių ketinimai aiškiai būtų išreikšti. Tuomet tarp šalių susitarimo pagrindu atsiranda prievoliniai santykiai, nors konkrečios preliminariosios sutarties su tokiais šiais sutarčiais keliamais reikalavimais, kokie numatyti mūsų Civiliniame kodekse, prancūzai neturi [7, p. 22–56; 8, p. 495–526].

Anglijoje, priešingai, nei teisės doktrina, nei teismų praktika nepripažįsta preliminarinių sutarčių. Taigi kiekvienoje valstybėje elgiamasi skirtingai, o to priežastys gali būti pačios įvairiausios.

Kas sudaro konkretų preliminarios sutarties turinį? CK vartojama formuluotė „aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį“. Ką tai reiškia? Daugeliu atvejų tai, kad šalys *pačios nusistato* preliminariosios sutarties turinį fiksuodamos šalių požiūriu *joms svarbias* aplinkybes. Tačiau CK 6.401 straipsnyje reglamentuojama būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis, šio straipsnio 2-oje dalyje nurodoma, kokios sąlygos preliminarinioje sutartyje *privalo* būti užfiksuotos, t. y. išvardijamos tam tikros sąlygos.

Taip pat šio straipsnio 3-oje dalyje numatyta aplinkybė, jeigu preliminarinioje sutartyje būtų aptarta pardavėjo teisė reikalauti iš pirkėjo atlyginti nuostolius, kuriuos pardavėjas patirtų, jeigu pirkėjas įgyvendintų šio straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytą teisę, t. y. per 10 dienų nuo sutarties sudarymo dienos atsisakytų preliminariosios sutarties. Tuomet įstatymas numato, kad atlygintinų nuostolių dydis negali viršyti 1/5 procento pirkimo–pardavimo sutartyje nurodytos nekilnojamojo daikto kainos.

5-oje dalyje nurodoma, kad preliminarinioje sutartyje gali būti numatyta, kad pirkėjas finansuoja gyvenamojo namo ar buto statybą sutartyje numatytomis sąlygomis, o pardavėjas atlieka užsakovo funkcijas.

Kitais tariant, atskirais atvejais, remdamiesi CK 6.401 straipsnio pavyzdžiu, matome, kad įstatymų leidėjas, reglamentuodamas konkrečią sutartį – šiuo atveju būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį – į preliminariosios sutarties „aptariamų sąlygų“ turinį gali įtraukti ir labai konkrečius reikalavimus.

Dabartiniu metu išanalizavus, kad ir nedidelį skaičių preliminariųjų sutarčių, galime teigti, kad didžioji dalis sudaromų sutarčių yra nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartys. Jose nurodomas sutarties dalykas: žemė, gyvenamieji namai, jų dalys, butai, pastatai, kitoks nekilnojamasis turtas. Sutartyse, kiek tai nustato įstatymas bei susitaria šalys, dalykas kiek galima konkrečiau identifikuojamas. Jei sutarties dalykas yra kilnojamieji daiktai, nurodomi jų individualūs požymiai, pateikiamas detalus jų aprašymas, daiktų nuotraukos ir panašiai. Pastaruoju metu vis daugiau preliminariųjų sutarčių sudaroma rengiant lizingo sutartis.

Sutarties forma

Preliminarioji sutartis turi būti sudaroma paprasta rašytine forma (1.73 str. 1 d. 7 p.). Šio straipsnio antroje ir trečiojoje dalyse nurodyta, kokius reikalavimus turi atitikti sandorio rašytinė forma ir kokia tvarka sudaromas rašytinis sandoris. Šalys savo bendru sutikimu negali keisti nustatytos rašytinės formos į žodinę sandorių formą, juo labiau, kad 6.165 straipsnio 2 dalyje įsakmiai nurodyta, kad rašytinės formos reikalavimų nesilaikymas daro preliminarią sutartį negaliojančią. Tačiau sutarties šalys dėl jiems abiem žinomų priežasčių gali susitarti sudaryti sutartį notarine forma, nors tokio reikalavimo įstatyme gali ir nebūti. Šiuo atveju galioja bendra taisyklė, kad sutartis bus laikoma sudaryta nuo to momento, kai ji bus notaro patvirtinta. Kitaip tariant, šalys savo valia gali nustatyti griežtesnę sutarties formą negu to reikalauja įstatymas (1.77 str. 2 d.).

Įstatymų leidėjas 1.73 straipsnio 2 dalyje gana detalai aptaria, kaip surašomi ir pasirašomi rašytinės formos sandoriai bei nurodo, kad rašytinės formos dokumentui prilyginami šalių pasirašyti dokumentai paduoti telegrafinio, faksimilinio ryšio ar kitokiais telekomunikacijų galimais įrengimais, jeigu yra užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti parašą. Rašytinei sutarties formai prilyginama ir sutarties sudarymas internetu.

Išeinant iš 1.73 straipsnio 3 dalies nuostatų šalys, sudarančios preliminarią sutartį abipusiu susitarimu, gali nustatyti papildomų reikalavimų sutarties formai. Prie jų priskirtini tam tikrų asmenų parašų buvimas, dokumento antspaudavimas ir pan. Pagaliau šalys gali numatyti tokių papildomų reikalavimų nesilaikymo teisinės pasekmės. Jeigu šalys tokių reikalavimų nesilaiko, sandoris gali būti laikomas nesudarytu.

Sutarties formos klausimai bei organizacinės techninės sutarties sudarymo detalės daugiausiai yra aptarinėjami preliminariosiose sutartyse dėl pagrindinės sutarties sudarymo tada, kai šalys sudarant pagrindinę sutartį, naudoja paprastą rašytinę formą.

Pagrindinių sutarčių svarba, išreiškiama ne tik sudaromo sandorio pinigų sumomis, verčia šalis būti apdairias, vengti nepageidautinų pasekmių bei formalizuoti santykius.

Tačiau analizuojant vis daugėjančių preliminariųjų sutarčių turinį akivaizdūs didėjantys papildomi preliminariosios sutarties formos reikalavimai. Tai suprantama, nes preliminariosios sutarties „apertose sąlygose“ vėliau gali atsirasti pagrindinėje sutartyje, todėl šalys, aptardamos sąlygas, siekia išvengti nepageidautinų padarinių, ginčų, dėl to formalizuoja santykius ir dažnai išreiškia reikalavimus, kad preliminarįsias sutartis pasirašytų abiem šalims žinomi asmenys, firmų vadovai ir pan. Tai pirmiausia siejama su didelių projektų ir sutarčių įgyvendinimu.

Pasirašant preliminarią sutartį, o kartu ir bet kokios rūšies sutartį, reikia atkreipti dėmesį į rašytinės formos sandorių pasirašymo tvarką, kuri yra nustatyta CK 1.76 straipsnyje. Tai žinomi, įprasti reikalavimai. Vis dėlto reikėtų įsidėmėti šio straipsnio 2–os dalies nurodymus, kai sutartis yra sudaroma panaudojant telekomunikacijų galinius įrenginius. Reikalavimas kategoriškas – visais atvejais privalo būti pakankamai duomenų sutarties šalims nustatyti. Jeigu tokių duomenų nėra, kilus ginčui, iš šalių atimama galimybė remtis liudytojų parodymais sutarties sudarymo faktui įrodyti.

Nors gali būti nustatyta pagrindinės sutarties sudarymo notarinė forma, preliminariosios sutarties notarinė forma CK nenumatyta. Manytume, jog preliminarijai sutarčiai galioja ir CK 6.180 straipsnyje numatytas rašytinio patvirtinimo taikymas. Kai šalies rašytiniame pranešime, kuris pasiūstas per protingą terminą po sutarties sudarymo ir kuriuo patvirtinamas

sutarties sudarymo faktas, nurodoma papildomų arba pakeistų sąlygų, šios sąlygos tampa sutarties dalimi, jeigu jos iš esmės nekeičia sutarties sąlygų, arba pranešimo gavėjas nedelsdamas nepareiškia nesutinkąs su tokiais papildymais ar pakeitimais. Ši rašytinio patvirtinimo naudojimo galimybė turėtų būti vertinama kaip įtvirtinta sutarties koregavimo ir tobulinimo galimybė, naudinga sutartį sudariusiems šalims.

Pagrindinės sutarties sudarymo terminas ir galimi papildomi jos užtikrinimai

Jau minėjome, kad iš preliminariosios sutarties sampratos, pateiktos 6,165 straipsnio 1 dalyje, matyti aiškus sutarties tikslas – šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą, preliminariojoje sutartyje aptartą pagrindinę sutartį. Preliminariosios sutarties esmė ir glūdi šioje *vienintelėje* įstatymu apibrėžtoje pareigoje – ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Tačiau gali kilti klausimas, kaip bus, jei šalis, pavyzdžiui, būsimasis pardavėjas, pasirašęs preliminariąją sutartį, ims ir parduos daiktą ne preliminariojoje sutartyje įvardytam pirkėjui. Dažniausiai, be šios įstatymu nustatytos sąlygos, preliminariojoje sutartyje šalys gali nustatyti ir daugelį kitų papildomų sąlygų, kurios užtikrintų būsimos sutarties sudarymą. Taip būsimieji pirkėjai iš pardavėjų reikalauja neatlikti *jokių veiksmų*, kurių pasekmė būtų trečiųjų asmenų tiesioginių ar netiesioginių teisių į daiktą atsiradimas. Šis pardavėjo prisiimtas įsipareigojimas pirkėjui yra svarbus argumentas ir teisinis garantas dėl būsimos sutarties sudarymo.

Jeigu pardavėjas su pirkėju, išskyrus sąlygą sudaryti pagrindinę sutartį, daugiau papildomų sąlygų nenusistatė, ar gali, pavyzdžiui, pirkėjas prašyti teismo pardavėjo sutartį, sudarytą preliminariosios sutarties galiojimo laikotarpiu su trečiuoju asmeniu, pripažinti negaliojančia. Kol kas šiuo klausimu nėra aiškios teismų praktikos. Tačiau manytume, kad toks reikalavimas teisiškai nebūtų pagrįstas. Kartu akivaizdu, kad šalis, pažeidusi preliminariosios sutarties nuostatas pagal 6.165 straipsnio 4 dalies reikalavimus, privalės kitai šaliai atlyginti padarytus nuostolius. Pagaliau preliminariajai sutarčiai užtikrinti šalys gali numatyti netesybą.

Praktika rodo, kad siekdamas kuo didesnių abipusių garantijų, kad preliminarioji sutartis būtų įvykdyta ir būtų įgyvendinti šioje sutartyje įtvirtinti šalių susitarimai, šalys sudaro sąlyginio deponavimo sąskaitos sutartį, kitaip tariant, šalys, pavyzdžiui, pirkėjas ir pardavėjas, remdamosi minima sutartimi, pasirenka banką, kurį pagal sąlyginio deponavimo sąskaitos sutartyje nurodytas sąlygas atlieka lėšų (dažniausiai tai perkamo daikto kaina) valdytojo patikėjimo teise pareigas. Tokiose sutartyse aptariamos šių sutarčių įsigaliojimo ir galiojimo terminai, lėšų laikymo sąlyginio deponavimo sąskaitose terminai.

Viena iš svarbiausių sutarties sąlygų yra nuoroda, kada pardavėjams sumokamos lėšos iš sąlyginio deponavimo sąskaitos. Su šalies, įsipareigojusios pervesti pinigus į šią sąskaitą, nustatytais terminais – jų įvykdymu arba neįvykdymu – gali būti siejamas ir preliminariosios sutarties pasibaigimo klausimas. Akivaizdu, kad banko įtraukimas į preliminariosios sutarties sąlygų vykdymą yra rimtas pagrindinės sutarties sudarymo užtikrinimo veiksnys.

6.165 straipsnio 3 dalyje nurodytas dar vienas imperatyvus reikalavimas – preliminariojoje sutartyje turi būti nurodytas pagrindinės sutarties sudarymo terminas. Įstatymų leidėjas ir čia pasielgė apdairiai, nustatydamas dar ir kitą taisyklę. Jeigu pagrindinės sutarties sudarymo terminas nenustatytas, ji turi būti sudaryta per metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo. Gali kilti klausimas, kaip reikėtų vertinti faktą, kai pagrindinė sutartis sudaroma praleidus preliminariojoje sutartyje nurodytą terminą ar įstatymo nustatytą vienerių metų terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti. Tikėtina, kad jeigu šalys tokią sutartį pasirašė praleidus terminą, joms nekilo tarpusavio problemų dėl sutarties sudarymo. Tačiau būtina turėti omenyje vieną svarbią aplinkybę. Pasibaigus pagrindinės sutarties sudarymo terminui išnyksta teisė reikalauti kitos šalies sudaryti sutartį preliminariojoje sutartyje numatytomis sąlygomis.

Sutarties pasibaigimas siejamas su pagrindinės sutarties pasirašymu. CK 1.165 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia.

Praktinių šios sutarties sudarymo aspektų yra daug ir labai įvairių, ir, aišku, jų išsils dar ne vienas. Tačiau dabar bent galima naujajame – o iš tikrųjų – pirmajame Lietuvos Respublikos CK, teisės doktrinoje bei besiformuojančioje teismų praktikoje ieškoti atsakymų, kaip reguliuoti kylančių ikisutartinių ir sutartinių santykių nesklaidumus.

Išvados

1. Ikisutartinių santykių reguliavimas yra preliminariosios sutarties specifika.
2. Šios sutarties esmė ir išskirtinumas glūdi vienintelėje įstatymu apibrėžtoje pareigoje – ateityje aptartomis sąlygomis sudaryti pagrindinę sutartį.
3. Prievolinių įsipareigojimų atsiradimas gali būti siejamas tik su preliminariojoje sutartyje šalių prisiimtais įsipareigojimais.
4. Prelimariosios sutarties atsiradimas CK neatima šalims galimybės naudoti kitus ikisutartinius dokumentus. Tačiau ir tokie dokumentai gali būti pripažįstami preliminariąja sutartimi, jeigu jų turinys sukuria šalims prievolinius teisinius santykius.



LITERATŪRA

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000. Nr. 74–2262.
2. Mikelėnas V. Sutarčių teisė. – Vilnius: Justitia, 1996.
3. Zweigert K., Kötz H. Lyginamosios teisės įvadas. – Vilnius: Eugrimas, 2001.
4. Civilinė teisė. – Kaunas, 1997.
5. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. – Москва, 2000.
6. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая. Общие положения. – Москва: Статут, 1999.
7. Gérard Légier. Droit civil. Les obligations. 16^e édition. Dalloz. 1998.
8. Louis Bach. Droit civil. T. 1 13^e édition. SIREY. 1999.



Preliminary Contract

Dr. Assoc. Prof. Leonas Virginijus Papirtis

Law University of Lithuania

SUMMARY

The article is devoted to the analysis of a preliminary contract. It deals with the content of such a contract, circumstances of its formation and significance.

Various aspects of making contracts have become very important in the period of open market economy and growing opportunities provided by it.

Due to the fact that a preliminary contract has been enforced in the Civil Code of the Republic of Lithuania for the first time, an attempt has been made to characterize such a contract and explain its meaning.

