

## ATSAKOMYBĖS UŽ PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES NEVYKDYMĄ PROBLEMA

Dangutė Ambrasienė

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto  
Civilinės ir komercinės teisės katedra  
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius, Lietuva  
Telefonas (+370 5) 271 4587  
Elektroninis paštas d.ambrasiene@lat.lt

Indrė Kryžiūtė

Verslo ir vadybos akademija  
Jono Basanavičiaus g. 29A, LT-03109 Vilnius, Lietuva  
Telefonas (+370 5) 213 3606  
Elektroninis paštas indre@vva.lt

Pateikta 2011 m. gruodžio 6 d., parengta spausdinti 2012 m. balandžio 29 d.

***Anotacija.** Straipsnyje lyginamuoju aspektu yra analizuojami probleminiai klausimai, kylantys taikant civilinę atsakomybę už preliminariosios sutarties nevykdymą. Pirmoje straipsnio dalyje aptariamas atsakomybės už preliminariosios sutarties nevykdymą prigimties klausimas. Derybų šalims sudarius preliminariąją sutartį, jų santykiai įgyja tam tikrą sutartiniam santykiams būdingą pobūdį, tačiau negalimumas atlyginti negautos naudos, taip pat reikalavimo įvykdyti prievolę natūra netaikymas parodo, kad sutartinė atsakomybė nėra taikoma visa apimtimi. Taigi įvertinus šių santykių specifiką teigtina, kad atsakomybė už preliminariosios sutarties nevykdymą Lietuvoje turėtų būti kvalifikuojama kaip sui generis. Antroje straipsnio dalyje analizuojama, kokie nukentėjusiosios šalies patirti nuostoliai įeina į atlygintinų nuostolių kategoriją preliminariosios sutarties nevykdymo atveju: derybų išlaidos, prarastos galimybės pinigine verte, o gal ir negauta nauda. Prelimariosios sutarties nevykdymo atveju nėra galimybės reikalauti negautos naudos pagal nesudarytą sutartį atlyginimo,*

nors atlikta Lietuvos teismų praktikos analizė parodė, kad lūkesčių nuostoliai yra atlyginami dėl netikslaus prarastos galimybės piniginės vertės instituto netinkamo taikymo.

**Reikšminiai žodžiai:** preliminarioji sutartis, prarastos galimybės piniginė vertė, ikisutartinė atsakomybė, lūkesčių interesas, pasitikėjimo nuostoliai.

## Įvadas

Šiuolaikinėje visuomenėje sudėtingėjant bei aktyvėjant civilinei apyvartai, sutarčių teisė neišvengiamai plėtojasi ir tampa ne tokia formalizuota, vis lankstesnė, bet, iš kitos pusės, ir sudėtingesnė. Pažymėtina, kad sutarčių sudarymo procesas yra daug komplikotesnis negu paprastas ofertos ir akcepto apsikeitimas tarp šalių – dažnai nėra pasiūlymo, kurį kita šalis turėtų akceptuoti. Tai greičiau laipsniškas procesas, kai susitarimas pasiekiamas palaipsniui, per kelis „raundus“, paremtus projektų gausa<sup>1</sup>. Derybų šalys ikisutartinių santykių metu dažnai pasirašo teisinių padarinių sukeliančius dokumentus, vadinamus preliminariosiomis sutartimis, kuriose aptartomis sąlygomis įsipareigoja ateityje sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.165 str. 1 d.<sup>2</sup>). Todėl natūralu, kad, šalims tiek daug investavusioms į derybas ir galiausiai nesudarius pagrindinės sutarties, kyla klausimas: ar civilinė teisė numato derybų metu nukentėjusios šalies teisių ir teisėtų interesų gynimo mechanizmą ir kokios apimties. Atsakymas į pirmąjį klausimą yra vienareikšmis – *ubi ius, ibi remedium* (liet. *kur teisė, ten ir jos apsauga*). Nukentėjusiąją šalį gina ikisutartinės atsakomybės institutas. Tačiau iki šiol nėra aiškios pozicijos, kokie nuostoliai turėtų būti kompensuojami nukentėjusiai preliminariosios sutarties šaliai, nors diskusijų būta, tačiau negausių<sup>3</sup>. Šiame straipsnyje, taikydami mokslinės literatūros analizės, lyginamąjį, praktinį, sintezės ir kitus metodus, apžvelgsime teismų praktikos vystymąsi ir įvertinsime preliminariosios sutarties nevykdymo atveju atlygintinų nuostolių ribą. Atsižvelgiant į plačią nuostolių atlyginimo problematiką, pagrindinis dėmesys bus teikiamas prarastos galimybės piniginės vertės taikymo pagrindų nustatymui ir šio instituto paskirties preliminariosios sutarties nevykdymo atveju ištyrimui. Atlikta užsienio šalių praktikos ir tarptautinių privatinės teisės derinimo šaltinių analizė teikia pagrindą abejoti šio, dar gana naujo Lietuvos teismų praktikai teisės instituto tinkamu taikymu ikisutartiniuose

- 1 Farnsworth, E. A. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations [interaktyvus]. *Columbia Law Review*. 1987 [žiūrėta 2011-02-20]. <<http://www.international.westlaw.com>>.
- 2 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- 3 Ambrasienė, D.; Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis*. *Jurisprudencija*. 2008, 10(112): 52–63; Kiršienė, J.; Leonova, N. Qualification of pre-contractual liability and the value of lost opportunity as a form of losses. *Jurisprudencija*. 2009, 1(115): 221–246; Bitė, V. *Uždarosios bendrovės akcijų pardavimas, kaip verslo perdavimo būdas*. Vilnius: Mykolo Romerio Leidybos centras, 2009, p. 54–87.

santykiuose. Preliminariosios sutarties nevykdymo atveju negalima apibrėžti atlygintinų nuostolių, nenustačius taikomos civilinės atsakomybės prigimties. Tad pirmoje straipsnio dalyje sieksime išsiaiškinti, kokios atsakomybės taisyklės yra taikomos Lietuvoje už preliminariosios sutarties nevykdymą, kokia civilinės atsakomybės forma ikisutartiniams santykiams taikoma užsienio valstybėse.

## 1. Atsakomybės už preliminariosios sutarties nevykdymą prigimtis

Lietuvos CK 6.165 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta norma, numatanti, kad jeigu preliminariąją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Vadinasi, santykiai, susiklostę tarp preliminariąją sutartį sudariusių šalių, įstatymo leidėjo vertinami kaip teisinę reikšmę turintys ir atitinkamai sukuriantys sutartinius prievolinius santykius tarp sutarties šalių CK 6.1 straipsnio prasme<sup>4</sup>. Tačiau nei teisės doktrinoje<sup>5</sup>, nei teismų praktikoje<sup>6</sup> nesama vienos nuomonės, kokiai civilinės atsakomybės rūšiai reikėtų priskirti atsakomybę už preliminariosios sutarties nevykdymą – sutartinei, deliktinei ar *tertium quid* (trečia atsakomybės rūšis, kurios negalime priskirti nei prie sutartinės, nei prie deliktinės – *aut. past.*).

Lietuvos teisės doktrinoje dar prieš preliminariosios sutarties įtvirtinimą CK buvo aiškinama, kad, sprendžiant klausimą dėl taikytinos civilinės atsakomybės rūšies, kai ikisutartinių santykių metu vienai šaliai padaroma žala, pagrindiniu kriterijumi turėtų būti laikomas požymis, nusakantis, buvo ar nebuvo pažeistos bendro pobūdžio teisės normos, taikomos visiems teisiniams santykiams. Jei pažeidžiama pareiga elgtis sąžiningai ar nedaryti savo veiksmais žalos kitam asmeniui, turėtų būti taikoma deliktinė atsakomybė, nes tokios bendro pobūdžio pareigo yra taikomos ir sutartiniams, ir nesutartiniams santykiams. Tačiau buvo atkreiptas dėmesys į faktą, kad tuo atveju, jei šalys ikisutartinių santykių metu įsipareigoja atlikti tam tikrus veiksmus arba jų neatlikti

4 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *E. Č.-Ž. v. UAB „Pakruojo parketas“* (bylos Nr. 3K-3-82/2010 m.) bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“* (bylos Nr. 3K-3-72/2007 m.), Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje *R. M. v. UAB „Leidybos centras“* (bylos Nr. 2A-98/2010 m.).

5 Šaltiniuose (žr. Kiršienė, J.; Leonova, N., *supra* note 3, p. 236; Bitė, V., *supra* note 3, p. 78–79) laikomasi pozicijos, kad atsakomybės už preliminariosios sutarties nevykdymą prigimtis yra *sutartinė*, tad taikytina sutartinė atsakomybė, o kitos autorės (žr. Ambasiėnė, D.; Cirtautienė, S., *supra* note 3, p. 60–63) atsakomybę kvalifikuoja kaip *sui generis*.

6 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. Semenejeva v. 553 GNSB* (bylos Nr. 3K-7-1156/2002 m.) pasisakyta, kad atsakomybė kvalifikuotina kaip *deliktinė*, o Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. V. v. R. K., S. K.* (bylos Nr. 3K-3-209/2007 m.), Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje *E. A. v. B. P.* (bylos Nr. 2A-52/2007 m.) bei 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Aukšinis varnas“ v. R. M.* (bylos Nr. 2A-249/2009 m.) pasisakė, kad preliminariosios sutarties šalims taikytina *sutartinė* atsakomybė.

viena kitos atžvilgiu, tai žala, padaryta pažeidus šiuos įsipareigojimus, turėtų būti atlyginama jau pagal sutartinės atsakomybės taisykles<sup>7</sup>. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) praktika nustatant atsakomybę už preliminariosios sutarties nevykdymą nevienoda. 2002 m. gruodžio 12 d. nutartyje LAT pasisakė, kad jeigu būtų nustatyta, jog susitarimas dėl būsimo buto pirkimo-pardavimo vertintinas kaip preliminarusis susitarimas, ieškovei Ž. S. žala dėl preliminariosios sutarties nevykdymo ir pagrindinės sutarties nesudarymo būtų priteista vadovaujantis deliktinės atsakomybės taisyklėmis<sup>8</sup>. Teismo nuomone, preliminarinio susitarimo nevykdymas pažeidžia pareigą elgtis sąžiningai, t. y. bendro pobūdžio pareigą. Pažymėtina, kad teisinis kriterijus vertinant sąžiningumą ikisutartiniuose santykiuose nurodomas kaip pernelyg abstraktus, nes bendra pareiga (elgtis sąžiningai, nepadaryti žalos kitam asmeniui) yra būdinga sutartiniams ir nesutartiniams santykiams<sup>9</sup>.

Deliktinės civilinės atsakomybės atveju šalių iki teisės pažeidimo nesieja teisiniai santykiai. Išskyrus įstatymo nustatytais atvejais, kai deliktinę atsakomybę galima taikyti ir tada, kai šalis sieja sutartiniai santykiai<sup>10</sup>, tačiau tokios įstatymo nuostatos prie preliminariosios sutarties reglamentavimo nėra. Vadovaudamiesi teismo išaiškinimu, turėtume daryti išvadą, kad preliminariosios sutarties šalių nesieja jokie civiliniai santykiai, išskyrus žalos padarymo įvykį. Manytina, jog tokia išvada prieštarautų pačiai preliminariosios sutarties esmei: šalių sutartis dėl sutarties (pagrindinės) sudarymo<sup>11</sup>. Vadinasi, tarp preliminariosios sutarties šalių teisiniai santykiai yra sukuriami, jas sieja pasitikėjimo prievoliniai teisiniai santykiai. Kitas svarbus argumentas, paneigiantis galimybę preliminariosios sutarties nevykdymo atveju taikyti deliktinę atsakomybę, būtų faktas, kad teismai, vertindami šalių veiksmus ikisutartiniuose santykiuose, remiasi preliminarąja sutartimi<sup>12</sup>. Teismai aiškina šalių teises ir pareigas pagal pačių šalių laisva valia sudarytą preliminarąją sutartį, tad darytina išvada, kad atsakomybės dydžiai yra paremti ne tik įstatymo normomis, bet ir sutarties šalių susitarimu.

Lietuvos teismai pripažįsta galimybę preliminariosios sutarties šalims susitarti dėl avanso ar prievolės įvykdymo užtikrinimo priemonių (pvz.: įkeitimo, netesybų)<sup>13</sup> ir taip

7 Mikelėnas, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 49–50.

8 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Ž. Semenejeva v. 553 GNSB (bylos Nr. 3K-7-1156/2002 m.).

9 Kiršienė, J.; Leonova, N., *supra* note 3, p. 230.

10 Mikelėnas, V., *et al.* *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I). Vilnius: Justitia, 2003, p. 335.

11 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. sausio 31 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Otega“ v. BAB „Ekranas“ (bylos Nr. 3K-3-81/2011 m.).

12 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje V. Č. v. UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“ (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.), 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje E. Ž. v. R. J. (bylos Nr. 3K-3-106/2010 m.), taip pat Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. kovo 8 d. nutartis civilinėje byloje UAB „HC ir R-IV projektai“ v. R. S. (bylos Nr. 2A-226/2010 m.) ir kt.

13 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje E. A. v. B. P. (bylos Nr. 3K-3-308/2007 m.), 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje J. N. v. T. M., V. M. (bylos Nr. 3K-7-304/2007 m.), 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje E. Ž. v. R. J. (bylos Nr. 3K-3-106/2010 m.) ir kt.

tik dar labiau sumažina deliktinės atsakomybės šalininkų argumentų gausą, nes tokių susitarimų leidimas ikisutartiniais santykiams suteikia sutartinių santykių pobūdį. Kadangi nėra įstatymo numatyto draudimo šalims susitarti dėl papildomų tinkamos preliminariosios sutarties įvykdymo garantijų, reikėtų remtis sutarčių laisvės principu ir leisti preliminariojoje sutartyje numatyti tiek CK 6.70 straipsnyje įtvirtintus prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, tiek neįtvirtintus CK, tačiau neprieštaraujančius imperatyvioms įstatymo normoms<sup>14</sup>, viešajai tvarkai bei gerai moralei.

Pagrindinis ir, manytina, pats stipriausias argumentas, kodėl preliminariosios sutarties nevykdymas turėtų lemti deliktinės atsakomybės taikymą, yra ikisutartinės atsakomybės ginamų interesų prigimtis. Daugelis teisės tradicijų skiria lūkesčių ir pasitikėjimo interesus, tik Prancūzijos ir Belgijos teisėje tokia interesų prigimties skirtis nėra taikoma<sup>15</sup>. Sutarčių teisė gina lūkesčių interesą (angl. *expectation interest*), o deliktinė teisė – pasitikėjimo interesą (angl. *reliance interest*). Lūkesčio interesas suteikia ieškovui finansinį ekvivalentą tam, ką jis būtų gavęs, jei sutartis būtų sudaryta, įskaitant naudą iš tokios sutarties. O pasitikėjimo interesas reiškia, kad ieškovas gauna finansinį ekvivalentą to, ką būtų turėjęs, jei derybos nebūtų vykusios<sup>16</sup>. Apibendrinant galima daryti išvadą, jog sutartinės atsakomybės tikslas – užtikrinti, kad pažadas bus įgyvendintas, o deliktinės – užtikrinti *status quo*<sup>17</sup>. Teisės doktrinoje vyrauja nuomonė, kad civilinė atsakomybė už preliminariosios sutarties nevykdymą gina pasitikėjimo interesą, dar vadinaimą negatyviuoju interesu<sup>18</sup>. Atsižvelgiant į preliminariosios sutarties instituto specifiką, negalima ginčytis su tokia ginamų interesų prigimtimi. Tad nors ir patvirtiname, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju ginami nukentėjusios šalies pasitikėjimo interesai, tačiau vien ginamų interesų prigimtis negali paneigti kitų, anksčiau išdėstytų, skirtumų, kurie yra nesuderinami su deliktinės atsakomybės taisyklių taikymu pasitikėjimo interesą sužlugdžiusiai šaliai.

Deliktinės atsakomybės taisyklėmis, norint apsaugoti nukentėjusios šalies interesus ikisutartinuose santykiuose, yra vadovaujama Ispanijos teisėje. Ispanijos CK 1902 straipsnis numato, kad bet kokia žala, tyčia ar neatsargiai sukelta šaliai, pažeidus bendrą *neminem laedere* (liet. *elgtis rūpestingai*) principą, yra pagrindas taikyti atsakomybę<sup>19</sup>. Suomijoje teisės mokslininkai *culpa in contrahendo* nelaiko atskira doktrina, bet pripažįsta kaip deliktinės teisės dalį, kurią taiko siekdami išspręsti sutarties sudarymo procese kylančius atsakomybės klausimus<sup>20</sup>. Paminėtina, kad *culpa in contrahendo* doktrinos gimtinėje, Vokietijoje, dėl deliktinės atsakomybės teisinio režimo ypatumų atsakomy-

14 CK 6.98 str. 2 d. draudžia preliminarąją sutartį užtikrinti rankpinigiais, todėl ši užtikrinimo priemonė negali būti taikoma nagrinėjamai sutarčiai.

15 Beale, H.; Hartkamp, A.; Kötz, H. *Cases, materials and text on Contract law*. Hart publishing, 2002, p. 259.

16 *Ibid.*, p. 250–251.

17 Selelionytė-Drukteinienė, S. Deliktinės ir sutartinės atsakomybės konkurencija. *Justitia*. 2008, 1(67): 2–3.

18 Cartwright, J.; Hesselink, M. *Precontractual Liability in European Private Law*. Cambridge University Press, 2008, p. 476; Kötz, H.; Flessner, A. *European contract law*. Oxford: Oxford University Press, 1997, p. 37; Beale, H. Pre-contractual Obligations: The General Contract Law Background [interaktyvus]. *Juridica International*. 2008, 1: 42–50 [žiūrėta 2010-01-27]. <<http://www.juridicainternational.eu/index>>.

19 Cartwright, J.; Hesselink, M., *op. cit.*, p. 53.

20 *Ibid.*, p. 25.

bė laikoma ne deliktinės, bet sutartinės prigimties. Vokietijos teismai plėtoja abipusius pasitikėjimo santykius, kurie yra panašūs į sutartinius santykius, o tai leidžia teismams taikyti sutartinį režimą culpa in contrahendo bylose<sup>21</sup>.

Lietuvos teismų praktika palaiptiesiems buvo plėtojama tolesnėse bylose, kur kildavo atsakomybės už preliminariosios sutarties nevykdymą klausimas, tačiau teismai nepasisakė, kokios prigimties civilinę atsakomybę taiko konkrečiai situacijai. Dažniausiai teismai paminėdavo, kad „prievolės pažeidimas yra pagrindas taikyti skolininkui civilinę atsakomybę“<sup>22</sup> arba „kaltai dėl preliminariosios sutarties neįvykdymo šaliai gali būti taikoma civilinė atsakomybė“<sup>23</sup>, taip pat 2006 m. lapkričio 6 d. priimtoje plenarinės sesijos nutarime LAT konkrečiai nepasisakė dėl taikomos atsakomybės prigimties. Nepaisant to, vėlesnėje teismų praktikoje galima rasti keletą bylų, kur vis dėlto teismas išsakė savo poziciją dėl atsakomybės už preliminariosios sutarties nevykdymą prigimties. 2007 m. sausio 30 d. Lietuvos apeliacinis teismas (toliau – LAPT) nagrinėtoje byloje, susijusioje su žemės sklypo pirkimo-pardavimo preliminariosios sutarties nevykdymu, pasisakė, kad šio ikisutartinio dokumento pasirašymas yra rimto ketinimo sudaryti sutartį įrodymas; jis sukelia rimtas teises pasekmes ir įpareigoja, todėl jo nevykdymas yra pagrindas taikyti sutartinę atsakomybę<sup>24</sup>. LAT 2007 m. gegužės 28 d. nutartyje tik patvirtino LAPT poziciją dėl sutartinės atsakomybės principų taikymo pažymėdamas, kad pagal CK 6.165 straipsnio nuostatas šalių sudaryta preliminarioji sutartis laikoma šalis teisiškai įpareigojančia sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, o jos nevykdymo atveju kaltoji šalis turi atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Taigi, kad būtų nustatytas sutartinės atsakomybės faktinis pagrindas pagal preliminariją sutartį, būtina konstatuoti juridiskai reikšmingus faktus: sutarties šalies nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį faktą ir dėl to kitos šalies patirtų nuostolių faktą<sup>25</sup>. Ši teismo argumentacija buvo cituota ir kitoje nutartyje<sup>26</sup>. Taigi teismų praktika nuo deliktinės atsakomybės taisyklių taikymo už preliminariosios sutarties nevykdymą perėjo prie sutartinės atsakomybės taikymo. Tačiau toks vertinimas taip pat kelia abejonių.

Preliminariosios sutarties pagrindu atsirandantys teisiniai santykiai yra specifiniai, tad ir sutartinės atsakomybės principai, numatantys atlygintinų nuostolių apimtį, negali būti taikomi visa apimtimi. Neginčijama, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju šaliai yra kompensuojamos tiesioginės derybų išlaidos ir prarastos galimybės pinigine verte, tačiau tiek teismai, tiek teisės doktrina<sup>27</sup> sutaria, kad negauta nauda nu-

21 Beale, H., et al. *Cases, materials and text on Contract law*. Hart publishing, 2010, p. 385.

22 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“ (bylos Nr. 3K-3-72/2007 m.).

23 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje A. J., A. K., et al. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“ (bylos Nr. 3K-3-40/2009 m.).

24 Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje E. A. v. B. P. (bylos Nr. 2A-52/2007 m.).

25 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje N. V. v. R. K., S. K. (bylos Nr. 3K-3-209/2007 m.).

26 Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Aukšinis varnas“ v. R. M. (bylos Nr. 2A-249/2009 m.).

27 Mikelėnas, V., et al., *supra* note 10, p. 211; Ambrasienė, D.; Cirtautienė, S., *supra* note 3, p. 60; Bitė, V., *supra* note 3, p. 78–79, Selelionytė, S. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės [interaktyvus]. 2005 [žiūrėta 2010-12-20]. <<http://www.verslobanga.lt/patark.full/4346ac277560a.1>> ir kt.

kentėjusiai preliminariosios sutarties šaliai negali būti atlyginama. Tik J. Kiršienė ir N. Leonova, pagrįsdamos savo poziciją, kad šaliai turėtų būti taikoma sutartinė atsakomybė, kai sudaroma preliminarioji sutartis, nurodo, kad nukentėjusi šalis galėtų tikėtis patenkinti ir lūkesčių interesą, t. y. kad jai būtų priteistos negautos pajamos<sup>28</sup>. Nors Vokietijoje nuostoliai yra priteisiami sutartinės atsakomybės taisyklių pagrindu, tačiau teisėje laikomasi atsakomybės apimties ribojimo praktikos. Tokį ribojimą atspindi loginis pagrindas, pagrįstas ne šalies susilaikymu nuo sutarties, bet sukuriamu teisėtu tikėjimu kita šalimi, kad sutartis bus sudaryta. Nukentėjusi šalis turi būti grąžinta į tokią padėtį, kurioje ji būtų, jei žinotų apie kitos šalies nenorą įsipareigoti. Tai reiškia, kad turi būti kompensuojamos būtinosios išlaidos, patirtos dėl nukentėjusios šalies pagrįsto tikėjimosi sudaryti sutartį<sup>29</sup>. Dėl preliminariosios sutarties specifikos, pasibaigus jos sudarymo terminui, šalies prievolė įvykdyti preliminarįją sutartį pasibaigia. Tad šios sutarties atveju, jei šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, tuo pažeisdamą preliminariosios sutarties nuostatas, šalį įpareigoti sudaryti pagrindinę sutartį yra neįmanoma<sup>30</sup> net teismine tvarka. Taigi nukentėjusiai šaliai lieka iš esmės vienintelis pažeistos teisės gynimo būdas – nuostolių atlyginimas. Tuo remiantis teigtina, kad yra fundamentali riba tarp preliminariosios sutarties ir pagrindinės sutarties. Ir kol sutartis nėra sudaryta, sutartiniai lūkesčiai nėra sukuriama ir teismas preliminariosios sutarties nevykdymo atveju negali taikyti tokių teisių gynimo priemonių, kurios netiesiogiai gina būsimą sutartį.

Siekdami pagrįsti sutartinės atsakomybės netaikymą preliminariosios sutarties nevykdymo atveju, atsižvelgiame į preliminariosios sutarties instituto paskirtį – patvirtinti šalių valią sudaryti pagrindinę sutartį ateityje, preliminariojoje sutartyje sutartomis sąlygomis. Vadinasi, šalys sąmoningai siekia tokio teisinio savo santykių reguliavimo, kuris būtų siauresnės apimties negu pagrindinės sutarties atveju. Preliminariosios sutarties pagrindu tarp šalių sukuriamas teisinis ryšys yra silpnesnis negu tarp pagrindinės sutarties šalių. Todėl ir atsakomybės apimtis turi būti siauresnė negu pagrindinės sutarties pagrindu. Būtų galima teigti, kad nevykdant preliminariosios sutarties nuostoliai yra mažesni nei pažeidus pagrindinę sutartį<sup>31</sup>. Teisės mokslininkai dažnai pasisako, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju atsakomybės prigimtis turėtų būti vertinama kaip sutartinė<sup>32</sup>, tačiau jie plačiau nepaaiškina, kokia tada turėtų būti atlygintinų nuostolių apimtis, kodėl yra ginamas pasitikėjimo interesas, grąžinantis nukentėjusį į tokią padėtį, kokia būtų buvusi, jei derybų iš viso nebūtų buvę.

Išnagrinėjus galimybes preliminariosios sutarties nevykdymo atveju taikyti deliktinę ir sutartinę atsakomybę, priename prie išvados, kad, atsižvelgiant į preliminariosios

28 Kiršienė, J.; Leonova, N., *supra* note 3, p. 244.

29 Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 36.

30 Pagal CK 6.401 str. preliminarįją nepastatyto būsto pirkimo-pardavimo sudarytą sutartį, skirtingai nei preliminarįją sutartį, sudarytą pagal CK 6.165 str., tam tikrais atvejais galima reikalauti įvykdyti natūra. Šios specifinės sutarties ypatumai ją leistų laikyti paskiru tyrimo objektu, todėl platesnė šios sutarties analizė šiame straipsnyje nebus pateikiama.

31 Ambrasienė, D.; Cirtautienė, S., *supra* note 3, p. 60.

32 Kiršienė, J.; Leonova, N., *supra* note 3, p. 236; Mikelėnas, V., *supra* note 7, p. 50–51; Bitė, V., *supra* note 3, p. 78–79 ir kt.

sutarties pagrindu susiklosčiusių teisinių santykių tarp sutarties šalių specifiką, pasitikėjimo santykius sužlugdžiusiai šaliai turėtų būti taikoma savarankiškos atsakomybės rūšis – *sui generis*. Siūlymą taikyti *sui generis* atsakomybę kaip tinkamiausią teisės doktrinoje galima rasti ne tik Lietuvos<sup>33</sup>, bet ir kai kurių užsienio autorių darbuose<sup>34</sup>.

Atsakomybę už preliminariosios sutarties nevykdymą kaip *sui generis* vertina ir kai kurios kitos Europos valstybės. Graikijoje remiantis CK 198 straipsniu<sup>35</sup> nukentėjusioms šalims yra atlyginami ikisutartinių santykių metu patirti nuostoliai. Graikijoje vyrauja požiūris, kad ikisutartinė atsakomybė šalia kitų dviejų rūšių – sutartinės ir deliktinės – formuoja individualią, trečią, atsakomybės rūšį. Taigi Graikijos teisėje ikisutartinė atsakomybė laikoma *sui generis* ir tai yra paremta autonominiu ikisutartinės atsakomybės Graikijos CK reguliavimu<sup>36</sup>. Graikijoje ikisutartinės atsakomybės taikymo galimybei pagrindą suteikia ir palankus teisinis reglamentavimas, kadangi CK įtvirtinta „trijų dalių sistema“ susidedanti iš deliktinės, ikisutartinės ir sutartinės atsakomybės<sup>37</sup>. Nors Lietuvos CK numato deliktinę ir sutartinę atsakomybę, tačiau čia nėra įtvirtinta, kad kitokios prigimties atsakomybė negali būti taikoma tokiems teisiniams santykiams, kurių prigimtis reikalauja individualaus reguliavimo. Teisė yra dinamiška, todėl vien ta aplinkybė, kad CK įtvirtina tik dviejų rūšių civilinę atsakomybę<sup>38</sup>, neturėtų būti lemiamas veiksnys kvalifikuojant atsakomybę už preliminariosios sutarties nevykdymą. Manytina, kad būtina atsižvelgti į preliminariosios sutarties instituto specifiką, kaip lemiamą veiksnį.

Šveicarijos aukščiausiasis teismas taip pat ne iš karto pasisakė, kad atsakomybė turėtų būti laikytina *sui generis*. Ilgą laiką teismo praktika keitėsi, iš pradžių atsakomybė buvo vertinama kaip deliktinė, vėliau kaip sutartinė<sup>39</sup>. Galiausiai pasisakyta, kad *culpa in contrahendo* atsakomybė remiantis teise nėra nei sutartinė, nei deliktinė, bet *sui generis* atsakomybė, kuriai būdingas savas, individualus, reglamentavimas. Kiekvienam atsakomybės taikymo neaiškumui turi būti praktinis sprendimas, deliktinės ar sutartinės atsakomybės taisyklės turėtų būti taikomos kaip analogija tam, kad būtų rastas tinkamas sprendimas. Kaltei įrodyti turi būti taikomos sutartinės atsakomybės taisyklės, palankios nukentėjusiai šaliai<sup>40</sup>.

33 Ambrasienė, D.; Cirtautienė, S., *supra* note 3, p. 52–63.

34 Beale, H., *et al.*, *supra* note 21, p. 382; Markesinis, B. S.; Unberath, H.; Johnston, A. *The German Law of Contract: a Comparative Treatise*. 2nd ed. Oxford: Hart Publishing, 2006, p. 92; Kucher, A. N. Pre-contractual liability: protecting the rights of the parties engaged in negotiations [interaktyvus]. 2004 [žiūrėta 2011-02-20]. <<http://centers.law.nyu.edu/jeanmonnet/fellowsforum/Kucher-paper.rtf>>.

35 CK 198 str. nustato, kad šalis, derybų metu dėl savo kaltės sukėlusai kitai šaliai žalą, yra atsakinga už nuostolių atlyginimą, net jei pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta.

36 Karasis, M. in Georgiadis and Stathopoulos, Commentary on the Greek Civil Code, I dalis, p. 319, cit. pagal: Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 38.

37 Beale, H.; Hartkamp, A.; Kötz, H., *supra* note 15, p. 264.

38 Dviejų atsakomybės režimų buvimą, kaip vieną pagrindinių argumentų, kodėl atsakomybė negali būti vertinama kaip *sui generis*, pateikė V. Bitė (žr. Bitė, V., *supra* note 3, p. 78–79).

39 International Chamber of Commerce. *Formation of contracts and precontractual liability*. ICC Publishing, 1990, p. 70.

40 Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 459.



## 2. Atlygintinų nuostolių už preliminariosios sutarties nevykdymą apimtis

Lietuvos CK 6.165 straipsnio 4 dalyje įtvirtintas imperatyvas atlyginti kitai šaliai nuostolius, kurie padaromi nevykdant įsipareigojimo sudaryti pagrindinę sutartį, tačiau įstatymų leidėjas tiesiogiai nenurodo, kokie nuostoliai turėtų būti atlyginami preliminariosios sutarties nevykdymo atveju, tik nurodo, kad „šalis, nepagrįstai vengianti ar atsisakanti sudaryti pagrindinę sutartį, privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius“<sup>41</sup>. Taigi atlygintinų nuostolių apimties taikymas paliktas teismų praktikai ir teisės doktrinai. Siekiant atlyginti nuostolius už pasitikėjimo sužlugdymą, kyla neaiškumų dėl preliminariosios sutarties nevykdymo atveju šalies patirtų ir atlygintinų nuostolių ribų apibrėžimo.

Teismų praktika ir teisės doktrina sutaria, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju kaltoji šalis turi atlyginti nukentėjusios šalies tiesiogines išlaidas (derybų išlaidas), apimančias dokumentų rengimą, keliones, advokatų honorarą. Taip pat manytina, kad į šią nuostolių grupę turėtų patekti ir išlaidos, patirtos atliekant darbus, kurie buvo tiesiogiai susiję su pasirengimu sudaryti pagrindinę sutartį, pvz.: pagrindinės sutarties dalyko būsimo remonto priešprojektiniai darbai ir parengti architektūriniai sprendimai<sup>42</sup>. Tokių darbų ar pasitikėjimo investicijų (angl. *reliance costs*), atliekamų kitos šalies prašymu ar sutikimu, kompensavimas yra numatytas Ispanijos, Danijos, Olandijos teisėje<sup>43</sup> ir egzistuojančios ES privatinės teisės tyrimų grupės parengto „Egzistuojančios ES privatinės teisės principų“, dar vadinamų „Acquis principais“<sup>44</sup>, komentaro autoriai. Tačiau kyla klausimas, ar šių nuostolių atlyginimas maksimaliai tiksliai gražina šalis į pradinę padėtį ir ar pasitikėjimo nuostoliai yra apriboti tik šiomis, šalies patirtomis, išlaidomis. Derybų išlaidų atlyginimo galimą nepakankamumą esant tam tikroms faktinėms ir teisinėms situacijoms teismai numatė ir įvedė prarastos galimybės pinigines vertės institutą. Pirmą kartą prarastos galimybės pinigines vertės atlyginimo galimybė buvo paminėta *UAB „Vingio kino teatro“ v. UAB „Eika“* byloje<sup>45</sup>, tačiau čia nebuvo detalizuoti šių nuostolių atlyginimo atvejai, taip pat nebuvo nurodyta, kokiomis taisyklėmis reikėtų vadovautis ją taikant. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo plenariniame nutarime buvo pasisakyta plačiau: buvo nuodugniau aptartos sąlygos, kurias reikia įrodyti, norint kaip nukentėjusios šalies nuostolius priteisti prarastos galimybės pinigines vertes: derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė sąžiningai preliminariosios sutarties ša-

41 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.

42 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Eurovista ir Ko“ v. A. L. Balevičienė* (bylos Nr. 3K-3-673/2005 m.).

43 Lando, O.; Beale, H. *Principles of European Contract Law*. The Hague London Boston, Kluwer Law International, 2002, p. 192.

44 *Contract I. Pre-contractual obligations, conclusion of contract, unfair terms*. Prepared by Research Group on the Existing EC Private Law (Acquis Group). Sellier. European law Publisher, 2007, p. 75.

45 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“* (bylos Nr. 3K-3-38/2005 m.).

liai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, taip pat prarastos galimybės pinigine verte turi būti pagrįsta realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis<sup>46</sup>. Teismas paminėjo, kad prarastos galimybės pinigine verte galėtų būti nustatoma taikant CK 6.258 straipsnio 5 dalyje nurodytą kainų skirtumo principą, tačiau nedetalizavo, kokiais atvejais taikytinas šis apskaičiavimo metodas, kokios kainos turėtų būti lyginamos. Toks neišsamus naujo teisės instituto įvedimas sukėlė daug teisinių neaiškumų ne tik preliminariosios sutarties šalims, kurios kiekvienu preliminariosios sutarties neįvykdymo atveju prašydavo prarastos galimybės pinigines vertės kompensavimo, bet ir teismams, kurie šių nuostolių taikymo pagrindus aiškino nevienodai.

Vienose bylose teismai, taikydami minėtą kainų skirtumo principą, lygino preliminariosios sutarties nurodytą kainą ir vėliau pakilusią konkreto objekto rinkos kainą<sup>47</sup>. Ilgą laiką nekilnojamojo turto rinkoje vykęs kainų kilimo, o paskui kritimo procesas tapo pagrindu šalims argumentuoti savo nuostolius šia objektyvia aplinkybe. Tokiems reikalavimams atmesti teismas įtvirtino, kad vien tik šie veiksniai neturėtų būti pagrindas reikalauti piniginių atlygių už prarastą galimybę, taip pat vieninteliai kriterijai, nustatant pinigine prarastos galimybės vertę<sup>48</sup>. Vėliau šis nekilnojamojo turto kainų kilimas atitinkamu laikotarpiu teismų buvo laikomas pripažinta visiems žinoma aplinkybe, nereikalinga įrodyti<sup>49</sup>.

Kitoje byloje teismas nurodė, kad ieškovas dėl atsakovo kaltės prarado galimybę įsigyti žemės sklypą už preliminarinioje sutartyje nurodytą 20 000 Lt kainą, dėl to ši suma laikytina ieškovo prarastos galimybės sudaryti pagrindinį sandorį (pirkimo-pardavimo sutartį) verte<sup>50</sup>. Teisės doktrinoje išsakoma kritika dėl šioje nutartyje iškreiptos

- 
- 46 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.). Faktinės aplinkybės: Ieškovas V. Š. ir atsakovė A. N. 2004 m. kovo 7 d. sudarė susitarimą, pagal kurį ši įsipareigojo parduoti ieškovui jai ir atsakovui A. N. bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, t. y. 8 arus, už 32 000 Lt. Šalys susitarė sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį ne vėliau kaip 2004 m. birželio 31 d. Ieškovas sumokėjo 2000 Lt avansą, o likusią kainos dalį įsipareigojo sumokėti iki 2004 m. birželio 31 d. Atsakovai per nustatytą terminą nesutvarkė žemės sklypo padalijimo dokumentų, todėl šalys 2004 m. liepos 2 d. pasirašė kitą sutartį, nustatydamos naują žemės sklypo dokumentų parengimo ir pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo bei visiško atsiskaitymo datą – iki 2004 m. lapkričio 1 d. Iki šio termino pabaigos žemės sklypo atidalijimo dokumentai taip pat nebuvo parengti. Kauno apskrities viršininko 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu atsakovams priklausantis žemės sklypas buvo padalytas į du – 0,0800 ha ir 0,0898 ha – žemės sklypus, tačiau atsakovai atsisakė sudaryti su ieškovu 0,0800 ha sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, dėl kurio perleidimo šalys tarėsi 2004 m. kovo 7 d. susitarime ir 2004 m. liepos 2 d. sutartyje.
- 47 Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje *S. J. v. T. B. ir D. B.* (bylos Nr. 2A-140/2009 m.), 2008 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Naujoji švara“ v. UAB „Baltijos qžuolas“* (bylos Nr. 2A-478/2008 m.), Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* (bylos Nr. 3K-3-483/2008 m.) ir t. t.
- 48 Byla Nr. 3K-P-382/2006 m., *supra* note 46.
- 49 Byla Nr. 3K-3-483/2008 m., *supra* note 47, Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 7 d. nutartis civilinėje byloje *V. C. v. A. M.* (bylos Nr. 2A-499/2009 m.).
- 50 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje *E. M. v. R. K.* (bylos Nr. 3K-3-585/2006 m.). Faktinės aplinkybės: 2004 m. sausio 9 d. šalys sudarė preliminarį sutartį, pagal kurią atsakovas R. K. įsipareigojo iki 2005 m. liepos 1 d. parduoti už

ir netinkamai taikomos prarastos galimybės piniginės vertės<sup>51</sup> laikytina pagrįsta, nes teismas prarastą galimybę laikė preliminariojoje sutartyje nurodytą planuojamo įsigyti žemės sklypo kainą. Tokiu atveju šaliai yra atlyginamas lūkesčių interesas, kuris ikisutartiniuose santykiuose nėra ginamas. Todėl teigtina, kad šioje byloje teismas, priteisdamas tokio dydžio nuostolius, preliminariosios sutarties šalių tarpusavio santykį iš ikisutartinio transformavo į sutartinį.

Dar vėlesnėje byloje prarastos galimybės piniginė vertė buvo skaičiuojama kaip kainų skirtumas, susidaręs dėl kasatoriaus kaltės ieškovams praradus galimybes preliminariosiose sutartyse nustatytais sąlygomis įsigyti analogiškas techniniais parametrais bei patalpų dislokacijos vieta gyvenamąsias patalpas Klaipėdos mieste tomis kainomis, kokios buvo nustatytos preliminariosiose sutartyse ir turėjo būti įtvirtintos pagrindinėse sutartyse, bei tų kainų, kurios egzistavo ypač dinamiškai besikeičiančioje Klaipėdos miesto nekilnojamojo turto rinkoje, kasatoriaus nemotyvuoto 2007 m. gegužės mėn. pasiūlymo ieškovams pirkti butus naujomis, daug didesnėmis, nei buvo nustatyta preliminariosiose sutartyse pateikimo metu<sup>52</sup>. Šioje byloje LAT pabrėžė tai, jog aplinkybė, kad kasatorius nespėjo didesne kaina parduoti butų tretiesiems asmenims, negali būti vertinama kaip pagrindas netaikyti CK 6.258 straipsnio 5 dalies nuostatos. Pastaroji nutartis sukelia dar daugiau neaiškumų teismų praktikoje. LAT prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimui, taikant kainų skirtumo metodą, pasirinko kainą, buvusią preliminariojoje sutartyje, ir kainą, kurią pasiūlė dėl preliminariosios sutarties neįvykdymo kaltoji šalis. Minėtų kainų pasirinkimą LAT grindžia CK 6.258 straipsnio 5 dalies nuostatomis, tačiau skaitant pačią CK normą akivaizdu, kad kalbama apie pažeistos sutarties kainą ir pažeistą sutartį pakeičiančios sutarties, kurią sudarė nukentėjusi šalis, kainą. Tad tampa visiškai neaiškus teisinis argumentavimas, kodėl kaip pagrindas kainų skirtumui imama kaina, kurią pasiūlė kaltoji šalis nukentėjusiajai, ir kodėl teismas vertina kaltosios šalies butų pardavimo galimybę, kai remiamasi CK norma, kuri kalba apie nukentėjusiosios šalies nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį.

Vėlesnė teismų praktika nesivadovavo bylos Nr. 3K-3-40/2009 argumentacija ir pateikė kitokius kainų skirtumo metodo apskaičiavimo pagrindus. Preliminariosios sutarties pažeidimo atveju nurodytą įstatymo numatytą (CK 6.258 str. 5 d. – *aut. past.*) situaciją atitiktų atvejis, kai sąžininga preliminariosios sutarties šalis po to, kai su ja nebuvo sudaryta pagrindinė sutartis, per protingą terminą sudarė nesudarytą pagal preliminarįją sutartį pagrindinę sutartį pakeičiančią sutartį<sup>53</sup>. Nors teismas teisingai nurodė, kad turi būti sudaryta konkreti nevykdytą preliminarįją sutartį pakeičianti sutartis, tačiau kainų skirtumo metodas vis tiek taikytas netinkamai: kainų skirtumas, t. y. prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė, nustatoma palyginant kainą, kuria pagrindinė

20 000 Lt, o ieškovas E. M. – pirkti už nurodytą kainą 40 arų žemės sklypą. Sutarties sudarymo metu ieškovas sumokėjo atsakovui 4650 Lt avansą. Sutarties 5.1 punkte nurodyta, kad atsakovui neįvykdžius įsipareigojimų ir nepagrįstai vengiant sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį jis privalo grąžinti ieškovui 4650 Lt avansą ir sumokėti 100 000 Lt baudą. Iki sutartyje nurodyto termino – 2005 m. liepos 1 d. – atsakovas neįvykdė įsipareigojimo parduoti nurodytą žemės sklypą.

51 Ivanauskas, A. Prarastos galimybės piniginė vertė. *Justitia*. 2007, 1(63): 48.

52 Byla Nr. 3K-3-40/2009 m., *supra* note 23.

53 Byla Nr. 3K-3-82/2010 m., *supra* note 4.

sutartis būtų buvusi sudaryta su nesąžininga preliminarąją sutartį pažeidusia sutarties šalimi, ir nesudarytą sutartį pakeičiančios sudarytos pagrindinės sutarties kainą<sup>54</sup>. Tai- kant tokį kainų skirtumo metodą, nukentėjusiajai šaliai yra atlyginama prarasta galimybė pagal nesudarytą pagrindinę sutartį, tačiau kyla klausimas, ar tokių nuostolių atlyginimas nepatenka į sutarčių teisės saugomo lūkesčių intereso sritį. Siekiant atsakyti į šį klausimą, būtina išsiaiškinti, ar CK 6.258 straipsnio 5 dalies norma turėtų būti taikoma preliminariosios sutarties neįvykdymo atveju ir tokios apimties, kaip teismai siūlė analizuotose nutartyse.

Siekiant suprasti prarastos galimybės pinigines vertės atlyginimo preliminariosios sutarties neįvykdymo atveju paskirtį ir tikslus, remiamasi UNIDROIT principais kaip šaltiniu, kurio nuostatos laikytinos pagrindu prarastos galimybės pinigines vertės instituto Lietuvos teismų praktikoje taikymui ikisutartiniuose santykiuose. UNIDROIT principų 2.1.15 straipsnis<sup>55</sup> „Nesąžingos derybos“ įtvirtina, kad šalis gali laisvai vesti derybas ir ji nėra atsakinga, kad nepavyks susitarti; tačiau šalis, kuri veda derybas ar jas nutraukia nesąžiningai, atsako už kitos šalies patirtus nuostolius. UNIDROIT principų oficialus komentaras apibrėžia nuostolių, kurių galima reikalauti minėto straipsnio pagrindu, ribą. Nukentėjusioji šalis gali reikalauti atlyginti derybų metu patirtas išlaidas, taip pat jai turėtų būti kompensuota prarastos galimybės pinigine verte sudaryti sutartį su trečiąja šalimi. Šie nuostoliai vadinami pasitikėjimo, arba negatyviaisiais, nuostoliais. 2009 m. UNIDROIT komentare atlygintinų nuostolių apimtis yra labiau sukonkretinta. Teigiama, kad 2.1.15(2) straipsnyje numatyti nuostoliai apima visas pagrįstas išlaidas, patirtas dėl pasitikėjimo derybomis, įskaitant kompensaciją už realią prarastą galimybę sudaryti sutartį su trečiąja šalimi (negatyvus interesus)<sup>56</sup>. Šiame komentare pabrėžiama, kad prarastos galimybės pinigine verte turi būti reali – tokios pozicijos laikosi ir Lietuvos teisės doktrina<sup>57</sup>. Ankstesnio UNIDROIT komentaro autoriai, norėdami plačiau paaiškinti atlygintinų nuostolių paskirtį, pateikia iliustruojantį pavyzdį<sup>58</sup> (naujame komentare yra nuoroda į šį pavyzdį, todėl laikytina, kad jis atitinka šių dienų teisinę pozicijas – *aut. past.*), kuris atskleidžia, kad komentaro autoriai, kaip ir Lietuvos teismai, savo praktikoje taiko kainų skirtumo metodą, tačiau kainos, kurios yra lyginamos, iš esmės skiriasi. Pagal UNIDROIT principų komentarą prarastos galimybės pinigine verte yra laikoma ne prarasta galimybė pagal nesudarytą pagrindinę sutartį<sup>59</sup>, kuri dėl nesąžingos šalies veiksmų buvo neįgyvendinta, bet prarasta galimybė sudaryti realią

- 54 Byla Nr. 3K-3-82/2010 m., *supra* note 4; Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje *P. D. v. B. M.* (bylos Nr. 2A-562/2010 m.).
- 55 UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts [interaktyvus]. 2004 [žiūrėta 2011-02-15]. <<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/blackletter2004.pdf>>.
- 56 Vogenauer, S.; Kleinheisterkamp, J. *Commentary on the Unidroit Principles of International Commercial Contracts (PICC)*. Oxford University Press, 2009, p. 306.
- 57 Bitė, V., *supra* note 3, p. 82; Ivanauskas, A., *supra* note 51, p. 47.
- 58 A sužino apie B ketinimą parduoti restoraną. A, neturėdamas jokio rimto ketinimo įsigyti parduodamą restoraną, su B pradeda derybas, turėdamas vienintelį tikslą užkirsti kelią restorano pardavimui A konkurentui, C. C nusipirkus kitą restoraną, A nutraukia derybas. B vėliau parduoda restoraną už mažesnę kainą nei siūlė C. Tokioje situacijoje A turėtų atlyginti B nuostolius, kuriuos sudarė kainų skirtumas.
- 59 Lietuvos teismų praktikoje yra atlyginama būtent ši prarasta galimybė, todėl kyla abejonių dėl teisingo prarastos galimybės pinigines vertės instituto paskirties supratimo, pvz., byla Nr. 3K-3-82/2010 m., *supra* note 4.

sutartį su kita šalimi, kuri nebuvo sudaryta dėl kaltų nesąžiningos šalies veiksmų (jos pateikto pasiūlymo sudaryti preliminariąją sutartį). Graikijos teisės doktrinoje taip pat sutinkama, kad negalima reikalauti kainų skirtumo tarp preliminariosios sutarties su nesąžininga šalimi ir pagrindinės sutarties kainos, nes tai reikštų lūkesčio intereso gynimą ir grąžintų šalį į padėtį, kokioje ji būtų buvusi, jei derybos tarp preliminariosios sutarties šalių būtų baigusios pagrindinės sutarties sudarymu<sup>60</sup>. Šveicarijoje prarasta galimybė sudaryti sutartį su trečiąja šalimi vadinama *lucrum cessans*<sup>61</sup> ir atlyginama vadovaujantis minėtu kainų skirtumo principu, kaip ir kai kuriose kitose šalyse<sup>62</sup>. Užsienio teisės specialistai taip pat prarastos galimybės piniginę vertę aiškina kaip nuostolius, patirtus nukentėjusios šalies dėl nesudarytos alternatyvios sutarties su trečiąja šalimi dėl to, kad dalyvavo derybose su nesąžininga šalimi<sup>63</sup>. Darytina išvada, kad toks kainų skirtumo metodas, koks yra įtvirtintas CK 6.258 straipsnio 5 dalyje, negali būti taikomas pažodžiui siekiant atlyginti prarastos galimybės piniginės vertės nuostolius. Turi būti atsižvelgiama į ikisutartinių santykių specifiką bei preliminariosios sutarties tikslus, todėl kainų skirtumo principas turi būti nustatomas palyginus kainą, kuria pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais asmenimis, jei nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kaina. Šių kainų skirtumo metodas turėtų būti įdiegtas Lietuvos teismų praktikoje ir, manytina, kad nėra būtina šį metodą sieti su konkrečia CK norma, pvz., CK 6.258 straipsnio 5 dalimi<sup>64</sup>, kadangi toks siejimas normos, kuri taikoma sutartinės atsakomybės atveju, esant sudarytai pagrindinei sutarčiai, įveda daugiau neišskumų ne tik teismams, kurie šią normą taiko pažodžiui ir tuo gina jau lūkesčio interesus, bet ir teisinių santykių šalims, kurios ikisutartinę atsakomybę laiko sutartine ir prašo atlyginti nuostolius tokios apimties, tarsi būtų sudaryta pagrindinė sutartis. Daugelyje šalių šių pasitikėjimo nuostolių atlyginimas yra paremtas teisės doktrinoje ar teismų praktikoje suformuluotomis taisyklėmis, o ne konkrečia teisės norma, kuri vėliau interpretuojama, siekiant ją pritaikyti atitinkamiems ikisutartiniams santykiams.

Pirmą kartą kainų skirtumo principą, atitinkantį UNIDROIT principų komentaro išaiškinimus ir užsienio šalių patirtį, teismas taikė 2009 m. balandžio 3 d. byloje. Joje pasisakyta, kad sąžininga preliminariosios sutarties šalis, besiremianti šiuo principu (CK 6.258 str. 5 d.), turi įrodyti, kad dėl derybų su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi ji prarado galimybę sudaryti pagrindinę sutartį su kitais asmenimis palankesnėmis sąlygomis ir turėjo sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu blogesnėmis sąlygomis. Kainų skirtumas (t. y. prarastos konkrečios galimybės piniginė vertės įvertinimo principas) nustatomas lyginant kainą, kuria pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais

60 Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 42.

61 International Chamber of Commerce, *supra* note 39, p. 71.

62 Suomijos, Vokietijos, Italijos, Švedijos teisėje, įrodžius visas būtinas sąlygas, atlyginama prarasta galimybė sudaryti sutartį su trečiąja šalimi. Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 27–56.

63 Farnsworth, A. N. *Farnsworth on contracts*. Aspen Publisher, 2004, p. 390.

64 Šią CK normą atitinka UNIDROIT 7.4.5. str., tačiau komentaro autoriai nepasirenka tokios pozicijos, kaip Lietuvos teismai, ir netaiko šios normos ikisutartiniams santykiams kaip prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo kainų skirtumo metodo ir taip išvengia galimo teisinio neišskumo. Vogenauer, S.; Kleinheisterkamp, J., *supra* note 56, p. 299–306, 889–893.

asmenimis, jei nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kaina<sup>65</sup>. Vadovaujantis tokiu kainų skirtumo principu šalis būtų gražinta į padėtį, tarsi derybų su nesąžininga šalimi nebūtų buvę. Italijos teismas „*The Giuliana*“ byloje suformulavo taisyklę, kad prarasta galimybė sudaryti sutartį su trečiąja šalimi nebūtinai turi būti galimybė sudaryti tokios pačios rūšies sutartį (ieškovas būtų sudaręs laivo nuomos sutartį, bet dėl atsakovo pasiūlymo nupirkti laivą jis to pasiūlymo atsisakė – *aut. past.*)<sup>66</sup>. Šį sutarčių rūšių skirtumą kritikavo prancūzų autorius Fagella, kuris nepripažino tokio galimo sutarčių rūšių skirtumo. Tačiau, išskyrus prancūzų teisę, šiandien ši sutarčių rūšių skirtybė teisinėse sistemose yra įprasta<sup>67</sup>. Lietuvos teismai pripažįsta tokį sutarčių rūšių galimą skirtumą, nes LAT 3K-3-279/2010 byloje nepasisakė, kad prarastos galimybės piniginei vertė gali būti atlyginama tik tada, kai prarandama galimybė sudaryti tokios pačios rūšies sutartį. Byloje šalis savo prarastos galimybės piniginei vertę grindė prarasta galimybe išnuomoti preliminariosios pirkimo-pardavimo sutarties patalpas<sup>68</sup>.

Siekdama įrodyti prarastos galimybės piniginės vertės nuostolius, nukentėjusi šalis gali remtis ne tik kainų skirtumo principu, bet ir kitais apskaičiavimo būdais. LAT plenarinės sesijos nutarime kainų skirtumą pateikė tik kaip vieną iš galimų apskaičiavimo būdų. Kitą būdą, t. y. palūkanų netekimą, LAT pateikė 2007 m. liepos 18 d. nutartyje<sup>69</sup>. Ieškovas buvo susaistytas preliminariąja sutartimi su atsakove, todėl neturėjo pagrindo siekti įsigyti žemės sklypo iš kito asmens. Esant tokioms aplinkybėms ieškovas iš nurodytos sumos (2 065 000 Lt jis nepanaudojo, nes ši suma buvo skirta sumokėti pagal žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį – *aut. past.*) galėjo gauti bent minimalias palūkanas ar nusipirkti kitą žemės sklypą pagal tuo metu buvusią rinkos kainą. Toks teismų sprendimas priteisti nuostolius yra svarstytinas, kadangi teisės doktrinoje reikalaujama, kad pati prarasta galimybė būtų reali, o ne hipotetinė, nes teisė nustato tik tai, kas yra įmanoma bei egzistuoja tikrovėje (lot. *ius impossibilitatum est non iuris*). Vadinasi, šalis, norėdama remtis prarasta galimybe, turėtų įrodyti, kad derybų metu ji galėjo gauti ir būtų gavusi konkretaus dydžio palūkanas iš konkretaus trečio asmens, bet dėl derybų su nesąžininga šalimi ir sukkelto pagrįsto pasiklovimo sutarties sudarymu minėtos ga-

65 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“* (bylos Nr. 3K-3-126/2009 m.). Faktinės aplinkybės: 2005 m. rugpjūčio 24 d. ieškovė A.S. ir atsakovas UAB „Pajūrio viešbučiai“ sudarė susitarimą-rezervavimo sutartį „Dėl žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo“, kuriame buvo numatyta, kad už 942 480 Lt atsakovas parduoda A. S. keturis žemės sklypus. Ieškovė įsipareigojo iki 2005 m. rugsėjo 24 d. sumokėti atsakovui 40 000 Lt pradinį įnašą, likusią sumą – notarinės sutarties pasirašymo dieną, iki 2006 m. kovo 8 d. Ieškovė pradinį įnašą sumokėjo, tačiau notarinė žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartis, kuri turėjo būti sudaryta per dešimt darbo dienų ieškovei pranešus apie pasirengimą pasirašyti tokią sutartį, taip ir nebuvo sudaryta. Vėliau šios bylos išaiškinimai buvo cituojami kitose bylose, pvz.: byla Nr. 2A-98/2010 m., *supra* note 4, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v. V. R., A. R.* (bylos Nr. 3K-3-363/2009 m.).

66 Beale, H., *et al.*, *supra* note 21, p. 402-403.

67 Beale, H.; Hartkamp, A.; Kötz, H., *supra* note 15, p. 251.

68 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Autovygrėda“ v. UAB „Baltik vairas“* (bylos Nr. 3K-3-279/2010 m.).

69 Byla Nr. 3K-3-308/2007 m., *supra* note 13.

limybės atsisakė. Tokių aplinkybių nustatymas yra fakto klausimas, todėl LAT šioje byloje plačiau nepasisakė, kokių aplinkybių nustatymas laikytinas pakankamu prarastos galimybės piniginės vertės įrodymu.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje atlygintinus nuostolius ikisutartiniuose santykiuose išplėtęs dar viena galima nuostolių forma – nesąžiningos šalies gauta nauda, nurodė, kad kai nesąžininga ikisutartinių santykių šalis iš savo neteisėto elgesio gauna naudos, sąžininga šių santykių šalis galėtų reikalauti pripažinti šią naudą jos nuostoliais, nes faktiškai nesąžiningos šalies gauta nauda ir yra sąžiningos šalies patirti nuostoliai<sup>70</sup>. Tokios nuostolių formos taikymas preliminariosios sutarties nevykdymo atveju kelia ne mažiau abejonių, nei prarastos galimybės piniginės vertės tinkamas atlyginimas teismų praktikoje. Negautos naudos atlyginimo galimybė numatyta CK 6.249 straipsnio 2 dalyje. Remiantis teisės doktrina, ši norma padeda atlyginti nuostolius nukentėjusiajai šaliai tais atvejais, kai būna sudėtinga įrodyti tikslų nuostolių dydį<sup>71</sup>. Tačiau, kaip ir bet kuriuo kitu civilinės atsakomybės atveju, turi būti įrodytas žalos faktas, be kurio civilinė atsakomybė apskritai negali kilti<sup>72</sup>. V. Mizaras teigia, kad tokiu atveju turi būti skaičiuojama ne tik pažeidėjo faktiškai gauta nauda, bet ir vertinama, ar nukentėjusysis pats būtų gavęs tokią naudą, t. y. turi būti įrodytas priežastinis nukentėjusiojo negauto pelno ir pažeidėjo neteisėtų veiksmų ryšys. Taigi jei nenustatoma, kad nukentėjusysis tos sumos, kurią gavo pažeidėjas, nei prarado, nei būtų gavęs, tai jokių nuostolių jis ir nepatyrė<sup>73</sup>. O užsienio šalių praktikoje nesąžiningos šalies neteisėtai gauta nauda yra atlyginama, net jei nukentėjusioji šalis nepatyrė nuostolių (pvz.: Vokietija, Austrija, Šveicarija ir pan.)<sup>74</sup>. Keliose bylose, kuriose šalys rėmėsi šia teisine galimybe (nesąžiningos šalies gauta nauda – kaip jos nuostoliais), buvo susiklosčiusios tapačios faktinės situacijos<sup>75</sup>: tarp ieškovo ir atsakovo buvo sudaryta preliminarioji sutartis, kuri buvo neįvykdyta. Ir vėliau atsakovas sudarė pagrindinę sutartį su trečiuoju asmeniu dėl to paties preliminariosios sutarties dalyko. Abiem atvejais ieškovai savo nuostolius grindė nesąžiningos šalies gauta nauda, kuri susidarė tarp preliminariosios sutarties kainos ir pagrindinės sutarties kainos. Nė vienoje byloje teismas nepriteisė kitos šalies gautos naudos kaip nukentėjusiosios nuostolius: vienoje byloje nenustatė ryšio tarp preliminariosios sutarties bei jos pagrindu egzistavusių abiejų šalių santykių ir nesąžiningos preliminariosios sutarties šalies gautos naudos<sup>76</sup>, o kitoje byloje nurodė, kad kaina gali būti vienas iš įrodymų, patvirtinančių gautą naudą, bet tai savaime nereiškia, kad kita šalis dėl to patyrė nuostolių. Kainos pokytis dar nereiškia, kad pasikeitė

70 Byla Nr. 3K-P-382/2006 m., *supra* note 46.

71 Mikelėnas, V., *et al.*, *supra* note 10, p. 342.

72 Byla Nr. 3K-3-126/2009 m., *supra* note 65.

73 Mizaras, V., *et al.* *Šiuolaikinės civilinės teisės raidos tendencijos ir perspektyvos*. Vilnius: Justitia, 2007, p. 72.

74 Ambrasienė, D.; Cirtautienė, S., *supra* note 3, p. 55.

75 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 17 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Iviltra“ v. R. Z., A. Z. (bylos Nr. 3K-3-333/2008 m.) ir byla Nr. 3K-3-126/2009 m., *supra* note 65.

76 Byla Nr. 3K-3-126/2009 m., *supra* note 65.

daikto rinkos vertė ir dėl to ieškovas negavo naudos<sup>77</sup>. Išanalizavus užsienio šalių patirtį teigtina, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju tokia nuostolių forma<sup>78</sup> nėra taikoma. A. Ivanauskas įžvelgia tokių nuostolių atlyginimo galimybėje slypintį pavojų, kad priteista nesąžiningos šalies gauta nauda gali viršyti net netiesioginius antrosios šalies nuostolius (negautą naudą) ir taip ši šalis galėtų nepagrįstai praturtėti kaltosios šalies sąskaita<sup>79</sup>. Ikisutartiniuose santykiuose nesąžiningos šalies gauta nauda pripažįstama nukentėjusios šalies nuostoliais tik tada, kai šalis pažeidžia ikisutartinę konfidencialumo pareigą<sup>80</sup>. Toks reglamentavimas yra numatytas tarptautinės privatinės teisės harmonizavimo šaltiniuose: UNIDROIT principų 2.1.16 straipsnyje bei PECL principų 2:302 straipsnyje. Todėl laikytina, kad prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas maksimaliai tiksliai gražina šalį į pradinę padėtį, kuri būtų buvusi, jeigu šalis iš viso nebūtų pasirašiusios preliminariosios sutarties, o nesąžiningos šalies gautos naudos priteisimas nukentėjusiajai galimas tik esant konfidencialumo pareigos pažeidimui.

Siekiant išlaikyti aiškią ribą tarp ikisutartinių ir sutartinių santykių, nukentėjusiajai šaliai dėl preliminariosios sutarties nevykdymo nėra atlyginama negauta nauda. UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principų komentare pasisakoma, kad nukentėjusiajai šaliai negali būti atlygintas lūkestis, kurį šalis būtų gavusi kaip naudą iš sudarytos sutarties (*positive interest*)<sup>81</sup>. Užsienio valstybių praktikoje yra nusistovėjusi ikisutartinės atsakomybės apimties ribojimo praktika. Suomijoje negauta nauda ikisutartiniuose santykiuose nėra atlyginama, kadangi yra saugomas nukentėjusios šalies pasitikėjimo interesas – interesas sudaryti pagrindinę sutartį, o ne lūkesčių interesas – interesas, kad kontrahentas vykdytų savo sutartinę prievolę. Toks pat atlygintinų nuostolių apimties pagrindimas yra aptinkamas ir Ispanijos teisės doktrinoje<sup>82</sup>. Graikijos teisėje taip pat galimas tik pasitikėjimo intereso apsaugojimas, neapimantis negautos naudos atlyginimo. Tokia pozicija yra grindžiama argumentu, kad derybų šalis negali gauti to, ką sutarties šalys būtų gavusios iš sudarytos pagrindinės sutarties<sup>83</sup>. Tiesa, kai kuriose valstybėse vis dėlto įmanomas negautos naudos atlyginimas ikisutartiniuose santykiuose. Tokia galimybė, remiantis teismų praktika, buvo suteikta Olandijoje. Olandijos Aukščiausiasis Teismas (*Hoge Raad*) 1982 m. birželio 18 d. nutartyje byloje *Plas v. Valburg*<sup>84</sup> pasisakė, kad nėra neįmanoma, kad derybos dėl sutarties sudarymo gali pasiekti aukščiausią etapą, kad jų nutraukimas pats savaime būtų laikomas sąžiningumo pažeidimu – tuo pagrindu, kad šalys abipusiškai pasitikėjo, jog tam tikros rūšies sutartis

77 Byla Nr. 3K-3-333/2008 m., *supra* note 75.

78 Bendrosios teisės sistemos šalyse galima priteisti nuostolius kaip pažeidėjo gautą naudą (ang. *restitutionary damages*) net jei sutartis ir nebuvo sudaryta, taip draudžiant šaliai nepagrįstai praturtėti, tačiau pagrindas tokiems nuostoliams būna informacijos, gautos derybų metu, panaudojimas savo naudai, o ne derybų nutraukimas – žr. Farnsworth, E. A., *supra* note 1.

79 Ivanauskas, A., *supra* note 51, p. 48.

80 Portugalijos, Italijos taip pat Olandijos teisėje kompensuojami nukentėjusios šalies nuostoliai, kurie lygūs nesąžiningos šalies gautai naudai.

81 Vogenauer, S.; Kleinheisterkamp, J., *supra* note 56, p. 306.

82 Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 25–27, 53–54.

83 *Ibid.*, p. 39–40.

84 Beale, H.; Hartkamp, A.; Kötz, H., *supra* note 15, p. 262–263.



vis tiek bus sudaryta. Tokioje situacijoje būtų teisėta pripažinti kaltosios šalies pareigą sumokėti kompensaciją už nukentėjusios šalies prarastą naudą. Ši byla atkreipė ir kitų valstybių teisės specialistų dėmesį, tačiau tiek Farnsworthas, Sacco, tiek Van Ommeslaghe<sup>85</sup> as nepritarė tokiam teismo pasisakymui<sup>85</sup>. Reiktų paminėti, kad nors teismas ir pripažino tokią galimybę, tačiau Olandijoje iki šiol nebuvo bylos, kurioje lūkesčių nuostoliai (negautos pajamos) faktiškai būtų priteisti<sup>86</sup>. Nors ir netaikyta, vis dėlto ši Aukščiausiojo Teismo suformuota praktika vėlesnėje byloje (1996 m. *De Ruitelij v. Ruiters*) šio teismo buvo apribota. Teismas pasisakė, kad šalis nėra visais atvejais atsakinga, kai kita šalis pagrįstai tikėjosi neišvengiamo sutarties sudarymo, nes būtina atsižvelgti ir į atsakingos už derybų nutraukimą šalies interesus. Be to, aplinkybės, nustatytos derybų metu, gali pateisinti derybų nutraukimą<sup>87</sup>. Teisinėje literatūroje taip pat pažymima, kad jei pagrindinė sutartis nesudaryta, tai negali būti žinoma, kokia sutartis būtų buvusi sudaryta ir ar ji būtų įvykdyta, taigi nėra galimybės nustatyti prarastus lūkesčius<sup>88</sup>. Taisyklę, kad nukentėjusi šalis gali reikalauti atlyginti tik patirtas derybų išlaidas ir pasitikėjimo nuostolius, bet ne negautą naudą, taip pat taiko PECL<sup>89</sup>, UNIDROIT<sup>90</sup> principų bei Egzistuojančios ES privatinės teisės tyrimų grupės Acquis principų<sup>91</sup> komentarų autoriai. Užsienio šalių praktikos analizė parodė, kad net tose šalyse, kuriose ikisutartinė atsakomybė laikoma sutartinės prigimties, lūkesčių interesai praktiškai nėra atlyginami, pvz.: Vokietijoje<sup>92</sup>. Lietuvos teisės doktrinoje taip pat tvirtinama, kad negauta nauda negali būti atlyginama preliminarosios sutarties nevykdymo atveju, tačiau kaip tada reiktų vertinti teismų išaiškinimus: nukentėjusiai sąžiningai šaliai gali būti atlyginamos ne tik derybų išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), bet ir negautos pajamos, kurias asmuo (šalis) būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų (CK 6.249 str.)<sup>93</sup>; arba prarasta galimybė – tai netiesioginiai nuostoliai, kurie turi būti pagrįsti realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis. Pareiga įrodyti prarastos konkrečios galimybės pinigines vertės realumą, t. y. patirtus nuostolius negautos naudos forma, tenka nukentėjusiai preliminarosios sutarties šaliai<sup>94</sup>. Manytina, kad preliminarosios sutarties specifika neleidžia sutarties šalims net ir šiame ikisutartinių santykiu etape įgyti visišką tikrumą dėl to, ar bus sudaryta ir vykdoma pagrindinė sutartis. Todėl teisinio santykio šalys turi prisiimti riziką, kad pagrindinė

85 Beale, H.; Hartkamp, A.; Kötz, H., *supra* note 15, p. 264; Farnsworth, E. A., *supra* note 66, p. 386–387.

86 Beale, H., *et. al.*, *supra* note 21, p. 407.

87 Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 47.

88 Farnsworth, E. A., *supra* note 66, p. 386.

89 Europos sutarčių teisės komisija. Europos sutarčių teisės principai I ir II d. [interaktyvus]. [žiūrėta 2011-01-19]. <[http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/PECL%20engelsk/engelsk\\_partI\\_og\\_II.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/PECL%20engelsk/engelsk_partI_og_II.htm)> ir Lando, O.; Beale, H., *supra* note 43, p. 191–193.

90 UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, *supra* note 55; Vogenauer, S.; Kleinheisterkamp, J., *supra* note 56, p. 306.

91 Contract I. Pre-contractual obligations, conclusion of contract, unfair terms, *supra* note 44, p. 75.

92 Plate, J. *Das gesamte examensrelevante Zivilrecht: für Studenten und Rechtsreferendare*. 4 Auflage. Berlin: Springer, 2009, p. 778.

93 Byla Nr. 3K-3-82/2010 m., *supra* note 4.

94 Byla Nr. 2A-478/2008 m., *supra* note 47. Prarastos galimybės piniginių vertę kaip netiesioginius nuostolius nurodo ir byla Nr. 2A-499/2009 m., *supra* note 49.

sutartis gali būti ir nesudaryta. Veiklos rizikos prisiėmimas reiškia, jog asmuo suvokia, kad tam tikri reiškiniai nėra visiškai prognozuojami, tačiau sutinka prisiimti tam tikrus įsipareigojimus, nežinodamas tikslios jų baigties. O sprendžiant, ar patirti nuostoliai gali būti vertinami kaip negautos pajamos, vadovaujamosi kriterijais, ar šios pajamos numatytos gauti iš anksto, ar pagrįstai tikėtasi jas gauti esant normaliai veiklai, ar šių pajamų negauta dėl neteisėtų kitos šalies veiksmų<sup>95</sup>. Įvertinus preliminariosios sutarties šalių specifinę situaciją, teigtina, kad nė viena santykių šalis negali pagrįstai iš anksto numatyti gauti tam tikras pajamas, ji gali tik prognozuoti galimų pajamų gavimą, taip pat nėra žinoma, ar tokios pajamos būtų buvusios net ir nesant neteisėtų kitos šalies veiksmų (gal bus objektyvių aplinkybių, dėl kurių nebus pasirašyta pagrindinė sutartis, gal šalys bendru sutarimus atsisakys sudaryti pagrindinę sutartį), o to nepakanka, kad būtų patenkinti kriterijai, reikalingi nuostoliams vertinti kaip negautos pajamas. *Courtney & Fairbair Ltd v. Tolaini Brothers (Hotels)* byloje buvo akcentuota, kad joks teismas negali apskaičiuoti nuostolių, kadangi niekas negali pasakyti, ar derybos būtų sėkmingos, ar nutrūktų, o jei būtų sėkmingos, tai koks būtų rezultatas<sup>96</sup>. Todėl darytina išvada, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju neleidžiama nukentėjusiajai šaliai reikalauti atlyginti negautų pajamų, nes tokiu būdu būtų paneigta pati ikisutartinių santykių esmė ir šis teisinis institutas prarastų savo potencialumą ir patrauklumą tarp civilinės apyvartos dalyvių. Taip pat pažymėtina, kad netikslus prarastos galimybės piniginės vertės perkėlimas į Lietuvos teismų praktiką sudarė sąlygas šio instituto netinkamam taikymui, jo sutapatinimui su negautomis pajamomis ir priskyrimui prie netiesioginių nuostolių. Prarastos galimybės piniginė vertė užtikrina nukentėjusiosios šalies turtinės padėties sugrąžinimą į ankstesnę padėtį, tuo atlyginant pasitikėjimo nuostolius. Būtent ginamų interesų prigrimtis – pasitikėjimo intereso gynimas – neleidžia šios nuostolių formos vienareikšmiškai priskirti prie netiesioginių nuostolių. Anksčiau minėta tarptautinės šalių taikomos praktikos analizė bei UNIDROIT principų komentaro išaiškinimai patvirtina, kad prarastos galimybės piniginė vertė, taikoma ikisutartiniuose santykiuose, negina lūkesčio intereso ir nėra priskiriama prie negautos naudos, o priskiriama prie tiesioginių nuostolių kategorijos ir apibrėžiama kaip kompensacija už prarastą galimybę sudaryti sutartį su trečiaja šalimi. Vadinasi, kol sutartis nėra sudaryta, sutartiniai lūkesčiai nėra sukuriami ir teismas preliminariosios sutarties nevykdymo atveju negali taikyti tokių teisių gynimo priemonių, kurios netiesiogiai gina būsimą sutartį. Todėl ir prarastos galimybės piniginės vertės institutą reikėtų vertinti kaip nuostolių formą, priskirtiną už pasitikėjimo intereso sužlugdymą atlyginamiems nuostoliams. Manytina, kad kiekvienu atveju, kai sprendžiama dėl nuostolių, kilusių dėl nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį, turi būti atsižvelgiama į preliminariosios sutarties tikslus bei sisteminius ryšius su bendrosiomis civilinę atsakomybę reglamentuojančiomis teisės normomis<sup>97</sup>. Atlikta Lietuvos teismų praktikos ir tarptautinių privatinės teisės harmonizavimo šaltinių analizė leidžia teigti, kad teismai, atlygindami prarastos galimybės pini-

95 Byla Nr. 3K-P-382/2006 m., *supra* note 46.

96 *Courtney & Fairbair Ltd v. Tolaini Brothers (Hotels) Ltd* [1975] 1 WLR 297, 301; cit. pagal: Cartwright, J.; Hesselink, M., *supra* note 18, p. 466–467.

97 Byla Nr. 3K-3-126/2009 m., *supra* note 65.

ginę vertę, nepakankamai atsižvelgia į ikisutartinių teisinių santykių specifinį pobūdį ir pernelyg išplečia atlygintinų nuostolių, kaip prarastos galimybės piniginę vertę, dydį. Pabrėžtina, kad prarastos galimybės piniginę vertę gali būti atlyginama preliminariosios sutarties nevykdymo pagrindu tik išimtiniais atvejais, kai yra nustatomos aplinkybės, rodančios ne tik tai, kad kaltoji šalis nepagrįstai atsisakė sudaryti sutartį, yra priežastinis ryšys tarp neteisėtų kaltosios šalies veiksmų ir nukentėjusios nuostolių, bet ir kai nukentėjusi šalis įrodo, kad dėl pasikliovimo nesąžininga šalimi ji atsisakė realios galimybės sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu ir ši galimybė buvo reali ir įrodyta. Taigi tik nustatę byloje visas šias aplinkybes ir įvertinę, kad šių nuostolių atlyginimo reikalauja teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai, teismai turėtų svarstyti galimybę atlyginti nukentėjusiai šaliai prarastos galimybės piniginę vertę. Neįvertinus preliminariosios sutarties neįvykdymo nuostolių kompensavimo mechanizmo specifikos ir priteisiant prarastą galimybę skirtingais taikymo pagrindais, galimas prarastos galimybės piniginės vertės sutapatinimas su prarasta galimybe pagal nesudarytą pagrindinę sutartį, taip apsaugant pozityvų nukentėjusios šalies interesą. Tokiu atveju būtų ištrinta riba tarp ikisutartinių ir sutartinių santykių.

## Išvados

Įvertinus preliminariosios sutarties specifika, ginamų interesų prigimtį, reikalavimo įvykdyti prievolę natūra netaikymą, taip pat negautos naudos atlyginimo negalimumą, darytina išvada, kad tiek deliktinės, tiek sutartinės atsakomybės taisyklės preliminariosios sutarties nevykdymo atveju negali būti taikomos. Šis atsakomybės individualumas yra pagrindas vertinti ją kaip savarankišką atsakomybės rūšį, t. y. *sui generis*.

Atlikta užsienio šalių praktikos ir tarptautinių privatinės teisės harmonizavimo šaltinių analizė leidžia teigti, kad Lietuvos teismai pernelyg išplečia atlygintinų nuostolių dydį, tuo tenkindami nukentėjusios šalies pozityvų interesą, kuris ikisutartiniuose santykiuose nėra ginamas. Lūkesčių nuostolių atlyginimo priežastimi tampa prarastos galimybės piniginės vertės, kaip vieno iš nuostolių įvertinimo principo, t. y. kainų skirtumo, netinkamas taikymas. Todėl, siekiant išvengti nepagrįsto nukentėjusios šalies praturtėjimo, kainų skirtumas turėtų būti nustatomas palyginus kainą, kuria reali pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais asmenimis, jei nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kainą.

Lietuvos teismų pasirinkta pozicija preliminariosios sutarties nevykdymo atveju prarastos galimybės piniginę vertę atlyginti taikant CK 6.258 straipsnio 5 dalyje įtvirtintą sutartinės atsakomybės dydžiui nustatyti skirtą kainų skirtumo metodą įneša teisinio neaiškumo, kurio būtų galima išvengti palikus kainų skirtumo principo taisyklės plėtoti teismų praktikai ir teisės doktrinai, nesiejant su konkrečia įstatymų nuostata.

Kol pagrindinė sutartis nėra sudaryta, sutartiniai lūkesčiai nėra sukuriami ir teismas preliminariosios sutarties nevykdymo atveju negali taikyti tokių teisių gynimo priemonių, kurios netiesiogiai gina būsimą sutartį, dėl šios priežasties negauta nauda preliminariosios sutarties nevykdymo atveju nėra atlyginama. O stengdamiesi išlaikyti šią aiškia

ribą tarp preliminariosios ir pagrindinės sutarties, teismai neturėtų sutapatinti prarastą galimybę pagal nesudarytą pagrindinę sutartį (lūkesčių nuostolius) ir prarastos galimybės pinigine vertę kaip pasitikėjimo nuostolius, taip išvengdami nepagrįsto negautos naudos atlyginimo.

## Literatūra

- Ambrasienė, D.; Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis*. *Jurisprudencija*. 2008, 10(112): 52–63.
- Beale, H. Pre-contractual Obligations: The General Contract Law Background [interaktyvus]. *Juridica International*. 2008, 1: 42–50 [žiūrėta 2010-01-27]. <<http://www.juridicainternational.eu/index>>.
- Beale, H.; Hartkamp, A.; Kötz, H. *Cases, materials and text on Contract law*. Hart publishing, 2002.
- Beale, H., et al. *Cases, materials and text on Contract law*. Hart publishing, 2010.
- Bitė, V. *Uždarosios bendrovės akcijų pardavimas, kaip verslo perdavimo būdas*. Doktoro disertacija. Socialiniai mokslai (teisė). Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2009.
- Cartwright, J.; Hesselink, M. *Precontractual Liability in European Private Law*. Cambridge University Press, 2008.
- Contract I. Pre-contractual obligations, conclusion of contract, unfair terms*. Prepared by Research Group on the Existing EC Private Law (Acquis Group). Sellier. European law Publisher, 2007.
- Europos sutarčių teisės komisija. Europos sutarčių teisės principai I ir II d. [interaktyvus]. [žiūrėta 2011-01-19]. <[http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/PECL%20engelsk/engelsk\\_partI\\_og\\_II.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/PECL%20engelsk/engelsk_partI_og_II.htm)>.
- Farnsworth, E. A. *Farnsworth on contracts*. Aspen Publisher, 2004.
- Farnsworth, E. A. *Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations* [interaktyvus]. *Columbia Law Review*. 1987 [žiūrėta 2011-02-20]. <<http://www.international.westlaw.com>>.
- German Civil Code, enacted 18 August 1896, entered into force on January 1, 1900, last version promulgated on 2 January 2002 [interaktyvus] 2002 [žiūrėta 2011-02-20]. <[http://www.cis-legal-reform.org/civil-code/deutschland/buergerliches-gesetzbuch-index\\_ger.html](http://www.cis-legal-reform.org/civil-code/deutschland/buergerliches-gesetzbuch-index_ger.html)>.
- International Chamber of Commerce. Formation of contracts and precontractual liability. ICC Publishing, 1990.
- Ivanauskas, A. Prarastos galimybės pinigine vertė. *Justitia*. 2007, 1(63): 43–48.
- Kiršienė, J.; Leonova, N. Qualification of pre-contractual liability and the value of lost opportunity as a form of losses. *Jurisprudencija*. 2009, 1(115): 221–246.
- Kötz, H.; Flessner, A. *European contract law*. Oxford: Oxford University Press, 1997.
- Kucher, A. N. *Pre-contractual liability: protecting the rights of the parties engaged in negotiations*. [interaktyvus]. 2004 [žiūrėta 2011-02-20]. <<http://centers.law.nyu.edu/jeanmonnet/fellowsforum/Kucher-paper.rtf>>.
- Lando, O.; Beale, H. *Principles of European Contract Law*. The Hague London Boston, Kluwer Law International, 2002.
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje *E. A. v. B. P.* (bylos Nr. 2A-52/2007 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Naujoji švara“ v. UAB „Baltijos qžuolas“* (bylos Nr. 2A-478/2008 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 10 d.

- nutartis civilinėje byloje *S. J. v. T. B. ir D. B.* (bylos Nr. 2A-140/2009 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 7 d. nutartis civilinėje byloje *V. C. v. A. M.* (bylos Nr. 2A-499/2009 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Aukšinis varnas“ v. R. M.* (bylos Nr. 2A-249/2009 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje *R. M. v. UAB „Leidybos centras“* (bylos Nr. 2A-98/2010 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. kovo 8 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „HC ir R-IV projektai“ v. R. S.* (bylos Nr. 2A-226/2010 m.).
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje *P. D. v. B. M.* (bylos Nr. 2A-562/2010 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. Semenejeva v. 553 GNSB* (bylos Nr. 3K-7-1156/2002 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Eurovista ir Ko“ v. A. L. Balevičienė* (bylos Nr. 3K-3-673/2005 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“* (bylos Nr. 3K-3-38/2005 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje *E. M. v. R. K.* (bylos Nr. 3K-3-585/2006 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. V. v. R. K., S. K.* (bylos Nr. 3K-3-209/2007 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje *E. A. v. B. P.* (bylos Nr. 3K-3-308/2007 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M., V. M.* (bylos Nr. 3K-7-304/2007 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“* (bylos Nr. 3K-3-72/2007 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Iviltura“ v. R. Z., A. Z.* (bylos Nr. 3K-3-333/2008 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* (bylos Nr. 3K-3-483/2008 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“* (bylos Nr. 3K-3-126/2009 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v. V. R., A. R.* (bylos Nr. 3K-3-363/2009 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje *A. J., A. K., et al. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“* (bylos Nr. 3K-3-40/2009 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Autovygreda“ v. UAB „Baltik vairas“* (bylos Nr. 3K-3-279/2010 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *E. Ž. v. R. J.* (bylos Nr. 3K-3-106/2010 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Č. v. UAB*

- „Ilgalaikių investicijų kompanija“ (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje E. Č-Ž. v. UAB „Pakruojo parketas“ (bylos Nr. 3K-3-82/2010 m.).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. sausio 31 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Otega“ v. BAB „Ekranas“ (bylos Nr. 3K-3-81/2011 m.).
- Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- Markesinis, B. S.; Unberath, H.; Johnston, A. *The German Law of Contract: a Comparative Treatise*. 2nd ed. Oxford: Hart Publishing, 2006.
- Mikelėnas, V., et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras*. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I). Vilnius: Justitia, 2003.
- Mikelėnas, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius. Justitia, 1995.
- Mizaras, V., et al. *Šiuolaikinės civilinės teisės raidos tendencijos ir perspektyvos*. Mokslinių straipsnių rinkinys. Vilnius: Justitia, 2007.
- Plate, J. *Das gesamte examensrelevante Zivilrecht: für Studenten und Rechtsreferendare*. 4 Auflage. Berlin: Springer, 2009.
- Selelionytė-Drukteinienė, S. Deliktinės ir sutartinės atsakomybės konkurencija. *Justitia*. 2008, 1(67): 2–13.
- Selelionytė, S. *Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės* [interaktyvus]. 2005 [žiūrėta 2010-12-20]. <<http://www.verslobanga.lt/lt/patark.full/4346ac277560a.1>>.
- UNIDROIT *Principles of International Commercial Contracts* [interaktyvus]. 2004 [žiūrėta 2011-02-15]. <<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/blackletter2004.pdf>>.
- Vogenauer, S.; Kleinheisterkamp, J. *Commentary on the Unidroit Principles of International Commercial Contracts (PICC)*. Oxford University Press, 2009.

## PROBLEMS OF LIABILITY FOR BREACH OF A PRELIMINARY AGREEMENT

Dangutė Ambrasienė

Mykolas Romeris University, Lithuania

Indrė Kryžiūtė

Academy of Management & Business, Lithuania

**Summary.** *Due to its specificity, the legal institute of preliminary agreement poses a number of questions. This pre-contractual agreement is not yet a contract. Therefore, the form and scope of legal protection will not be the same as that guaranteed to contracting parties. However, the European legal systems would claim that the relationships between the parties during pre-contractual negotiations have to be regulated and protected by the law.*

*The first part of this article deals with the legal nature of pre-contractual liability: tort, contractual or sui generis. The question of determining the type of applicable civil liability for breach of a preliminary agreement still remains a matter under debate in the Lithuanian*

*legal doctrine as well as in legal practice. Taking into account the specific interest that may be infringed and the fact that the aggrieved party cannot recover the expectations it had in profit of the sought contract, including the remedy of the right of performance, there is no sufficient reason to apply contractual legal regime for breach of the preliminary agreement either. Hence, the special nature of the pre-contractual phase merits special treatment. In the Lithuanian legal system, liability for breach of a preliminary agreement should therefore be qualified as a separate sui generis kind of liability.*

*In fact, the biggest problem is the scope of damages recoverable under the preliminary agreement. As far as the tendencies of a legal doctrine and jurisprudence of Lithuania and other countries are concerned, the aggrieved party should be compensated not only the direct expenses incurred during the negotiations, but also the value of lost opportunity, which must be based on real, proven, unavoidable income or expenses. It is not possible to claim the profit which would have resulted had the main contract been concluded (the so-called expectation damages). Recent tendencies show that the Lithuanian courts are prone to make no distinction between the concept of the lost opportunity to conclude a transaction with a third party (as reliance damages) and lost profits as expectation damages. The reason for such an interpretation is the fact that the value of lost opportunity can be determined by applying the principle of price difference provided in Article 6.258(5) of the Lithuanian Civil Code, which is used for contractual liability. This principle should be applied in accordance with the Commentary on the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts and in the context of the nature of the preliminary agreement. Therefore, the aggrieved party may claim compensation for damages in the amount of difference between the price of the contract that has not been concluded with a third party and the price of the replacement contract. Such an interpretation reflects the compensatory function of the recovery of the value of the lost opportunity.*

**Keywords:** *preliminary agreement, lost opportunity, pre-contractual liability, expectation interest, reliance damages.*

---

**Dangutė Ambrasienė**, Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros profesorė. Mokslinių tyrimų kryptys: sutarčių teisė, civilinė atsakomybė, prievolių teisė.

**Dangutė Ambrasienė**, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department of Civil and Commercial Law, Professor. Research interests: contract law, civil liability, law of obligations.

---

**Indrė Kryžiūtė**, Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros absolventė; Verslo ir vadybos akademijos teisininkė. Mokslinių tyrimų kryptys: civilinė atsakomybė, deliktinė teisė, sutarčių teisė.

**Indrė Kryžiūtė**, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department of Civil and Commercial Law, Graduate; Academy of Management & Business, Lawyer. Research interests: civil liability, tort law, contract law.

