

NACIONALINĖ VARTOTOJŲ KONFEDERACIJA 2008

PROGRAMA

„Statybos įstatymo dalinio pakeitimo įstatymo projekto parengimas užtikrinant neteisminį vartotojų ginčų nagrinėjimą, atsižvelgiant į Lietuvos ir ES institucijų patirtį, taip pat kitų statybos paslaugų sferos vartotojų interesų apsaugą“

Turinys:

- | | |
|--|----------|
| 1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Europos Teisingumo Teismo praktika nagrinėjant vartotojų ginčus nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo, jo statybos (remonto) paslaugų sferose | 2 psl. |
| 2. Nekilnojamojo daikto, skirto asmeniniams vartotojo poreikiams tenkinti, įsigijimo sutarties kvalifikavimo klausimo tyrimas. ES ir Lietuvos teisės aktų nuostatos, reglamentuojančios vartotojų teisinę padėtį nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo, jo statybos ir remonto paslaugų rinkoje | 21 psl.. |
| 3. Išvados | 51 psl. |
| 4. Problemų, su kuriomis susiduria vartotojai ir vartotojų ginčus statybos paslaugų sferoje nagrinėjančios institucijos tyrimas, apibendrinimas ir sprendimo būdų numatymas | 52 psl. |
| 5. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo atskirų straipsnių pakeitimo įstatymo projekto paruošimas | 68 psl. |
| 6. Išvadų ir pasiūlymų santrauka | 70 psl. |
| 7. Išvados ir pasiūlymai dėl Preliminariosios būsimos būsto sutarties | 73psl. |
| 8. Išvados ir pasiūlymai dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo atskirų straipsnių | 75 psl. |

I. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Europos Teisingumo Teismo praktika nagrinėjant vartotojų ginčus nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo, jo statybos (remonto) paslaugų sferose

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės R. J. ieškinį atsakovui UAB „Ginta ir partneriai“ dėl preliminariosios sutarties nutraukimo pripažinimo neteisėtu ir šios sutarties pripažinimo pirkimo–pardavimo sutartimi; bylos Nr. 3K-3-72/2007.

1.1. Ginčo esmė. Šalių 2004 m. rugsėjo 24 d. sudaryta preliminarąja sutartimi atsakovas įsipareigojo ne vėliau kaip iki 2004 m. gruodžio 31 d. pastatyti 22,49 kv. m butą su daline apdaila ir 6,03 kv. m ploto rūšį, juos parengti pardavimui ir parduoti ieškovei. Atsakovas pastatė ne gyvenamosios, bet kitos paskirties patalpą (20,39 kv. m ploto kūrybines dirbtuves ir 5,47 kv. m

ploto sandėliuką), todėl pirkimo–pardavimo sutartis negali būti sudaryta. Dėl prievolės neįvykdymo kilusiam ginčui spręsti ieškovė pasirinko atsakovo pasiūlytą būdą – pirkti kitos paskirties patalpą. Šalys derėjosi dėl kainos, vyko pas notarą sudaryti pirkimo–pardavimo sutarties, tačiau sutarties nesudarė, ieškovė kreipėsi į teismą. Ieškovė pripažįsta, kad ji dar liko skolinga atsakovui 77 431 Lt už pastatytas patalpas.

1.2. Vilniaus miesto 3-iasis apylinkės teismas 2006 m. gegužės 16 d. sprendimu ieškinį atmetė. Pagal CK 6.38 straipsnio 2 dalyje ir 6.256 straipsnio 3 dalyje nustatytus reikalavimus, jeigu vienai iš šalių prievolės vykdymas kartu yra ir profesinė veikla, ši šalis turi vykdyti prievolę pagal tai profesinei veiklai taikomus reikalavimus. Teismas sprendė, kad tokio reglamentavimo prasme atsakovas, priėmęs prievolę ieškovei pastatyti ir iš dalies įrengti gyvenamosios paskirties patalpas, turėjo pareigą žinoti teisės aktų reikalavimus statybai vykdyti, ir kad, vykdydamas profesinę veiklą, nebuvo pakankamai apdairus ir rūpestingas – dėl nurodytos priežasties preliminariosios sutarties dalykas nebuvo sukurtas tinkamai; teismas atmetė atsakovo argumentą, kad sutarties dalykas nesukurtas visiškai; laikė jį esant sukurtą su trūkumu, kurio pakeisti teisine prasme atsakovas negali (CK 6.3 straipsnio 4 dalis). Teismo vertinimu, atsakovo neprofesionalus elgesys sukūrė situaciją, kuri iš esmės pakeitė sutartinės prievolės pusiausvyrą: ieškovei iš esmės sumažėjo sutarties gaunamas įvykdymas – vietoje gyvenamųjų patalpų jai siūlomos gamybinės paskirties patalpos (CK 6.204 straipsnis). Ieškovė nėra prievolę pažeidusi šalis, tačiau teismas atkreipė dėmesį į tai, kad jos argumentai, jog atsakovas žadėjo pakeisti ginčo patalpų paskirtį, neatitinka CK 6.157 straipsnio reikalavimų. Teismas sprendė, kad pagal CK 6.62 straipsnio 2 dalį ieškovė turėjo teisę pirkti su trūkumu sukurtą sutarties dalyką, t. y. kūrybines dirbtuves, arba sutarties atsisakyti. Nors šalys vedė derybas dėl dalyko su trūkumu pirkimo, tačiau susitarimo nepasiekė, nes nesusitarė dėl sutartyje nustatytos kainos sumažinimo, kaip to prašė ieškovė. Teismas sprendė, kad ieškovė nepagrįstai remiasi CK 6.309 straipsnio 3 dalimi, reikalaudama patvirtinti sutarties sudarymą; šalims nesusitarus nei dėl pirkimo sandorio dalyko, nei dėl kainos, nėra pagrindo pripažinti faktinį pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą; aplinkybė, kad ieškovei buvo perduotas patalpų raktas, teismo vertinimu, taip pat nėra pagrindas teigti, jog ieškovei buvo perduotos ginčo patalpos. Teismas taip pat pažymėjo, kad preliminarioji sutartis – tai šalių susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo jame aptartomis sąlygomis (CK 6.165 straipsnio 1 dalis). Nagrinėjamu atveju šalys sudarė preliminarįją nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutartį, kuria atsakovas įsipareigojo ne tik sudaryti pagrindinę sutartį, bet ir pastatyti preliminariojoje sutartyje nurodytą būstą. Šalys preliminariojoje sutartyje (5 punkte) nurodė terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti – ne vėliau kaip per 10 dienų po to, kai atsakovas įvykdys sutarties 4.1 punkte nustatytus įsipareigojimus ir praneš apie jų įvykdymą ieškovei. Teismas laikė, kad šį įsipareigojimą atsakovas įvykdė 2005 m. birželio 9 d., tačiau iki 2005 m. birželio 20 d. pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta; pagal CK 6.165 straipsnio 5 dalį tokiu atveju prievolė sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigia; dėl nurodytos aplinkybės teismas nelaikė, kad atsakovas vienašališkai nutraukė preliminarįją sutartį, kai 2005 m. rugpjūčio 22 d. raštu pasiūlė ieškovei atsiimti iš anksto jos sumokėtą įmoką. Teismas argumentavo, kad ieškovės iš anksto sumokėta įmoka atsakovui nėra privaloma preliminariosios sutarties sąlyga; pagal preliminarįją sutartį neatliekami piniginiai atsiskaitymai ar mokėjimai. Kartu teismas pažymėjo, kad CK 6.156 straipsnyje įtvirtinti sutarties laisvės principai nedraudžia šalims sudaryti sutartį, turinčią kelių rūšių sutarčių elementų; šiuo atveju, teismo vertinimu, šalių sudaryta preliminarioji sutartis turi rangos sutarčiai būdingų elementų, pagal kurią iš anksto mokėti įmokas nedraudžiama (CK 6.401 straipsnio 5 dalis), tačiau vien ši aplinkybė nėra pagrindas šalių sudarytą preliminarįją sutartį pripažinti pirkimo–pardavimo sutartimi.

1.3. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2006 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Vilniaus miesto 3-iojo apylinkės teismo 2006 m. gegužės 16 d. sprendimą panaikino ir priėmė naują sprendimą; ieškinį tenkino iš dalies. Kolegija pripažino 2004 m. rugsėjo 29 d. preliminariosios sutarties vienašališką nutraukimą neteisėtu, nurodytą preliminarįją sutartį pripažino pirkimo–pardavimo sutartimi, kuria atsakovas UAB „Ginta ir partneriai“ pardavė, o ieškovė R. J. nupirko patalpas – 20,39 kv. m ploto kūrybines dirbtuves ir 5,47 kv. m ploto

sandėliuką. Kolegija priteisė atsakovui iš ieškovės pagal preliminariąją sutartį už patalpas nesumokėtos kainos dalį, t. y. 77 431 Lt; iš atsakovo ieškovei 400 Lt žyminio mokesčio ir 1000 Lt išlaidų advokato pagalbai apmokėti; taip pat 2322,93 Lt žyminio mokesčio į valstybės biudžetą. Kolegija vertino, kad atsakovo pranešimas ieškovei apie tai, kad pastatytas ne butas su rūsiu, kaip susitarė šalys, bet gamybinės paskirties dirbtuvės, kolegijos vertinimu, nėra tinkamas sutartinių įsipareigojimų įvykdymas; taip buvo pažeisti ieškovės teisėti lūkesčiai; atsakovas, vykdydamas profesinę veiklą ir prisiėmęs įsipareigojimą pastatyti gyvenamosios paskirties patalpas, nebuvo pakankamai apdairus ir rūpestingas, sutartyje šalių sulygtą dalyką sukūrė su trūkumais, todėl netinkamai įvykdė sutarties 4.1 punkte nustatytus įpareigojimus. Nuo 2005 m. birželio 9 d. iki 2005 m. rugpjūčio 29 d., kai vyko šalių derybos dėl pagrindinės sutarties sąlygų, pagaliau ieškovės sutikimas pirkti ginčo patalpas pasikeitus sutarties dalykui, kolegijos vertinimu, rodė, jog atsakovas atsisakė sudaryti sutartį neteisėtai, be to, nustatyta tvarka nepranešęs ieškovei apie sutarties nutraukimą (CK 6.218 straipsnio 1 dalis). Kadangi atsakovas nesilaikė CK ir sutarties reikalavimų sutarčiai nutraukti, tai kolegija pripažino, kad jis neteisėtai vienašališkai sutartį nutraukė. Kolegija laikė, kad šalių sudaryta sutartis atitinka nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutarties sampratą (CK 6.401 straipsnis); šalių valia buvo nukreipta ne tik sudaryti, bet ir įvykdyti pirkimo–pardavimo sandorį. Atsakovo veiksmus, vienašališkai nutraukiant preliminariąją sutartį, kolegija vertino kaip vengimą įforminti pirkimo–pardavimo sandorį notarine forma; pagal CK 1.93 straipsnio 4 dalį toks sandoris teismo gali būti pripažintas galiojančiu. Aplinkybė, kad ieškovė nesumokėjo visos sutartyje nustatytos kainos, kolegijos vertinimu, nėra pagrindas nepripažinti ginčo sutarties pirkimo–pardavimo sutartimi.

1.4. Aukščiausiojo Teismo išaiškinimai.

Dėl preliminariosios sutarties pripažinimo pirkimo–pardavimo sutartimi.

CK 6.165 straipsnyje nuostata, kad preliminarioji sutartis yra šalių susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo jame aptartomis sąlygomis, reiškia, jog civilinių santykių dalyviai dėl įvairių priežasčių gali nuspręsti nesudaryti iš karto pagrindinės sutarties, o sutarti, kad ją sudarys ateityje (tokiomis priežastimis gali būti, pavyzdžiui, tam tikro reikalingo leidimo, subjektinės teisės į daiktą neturėjimas, nepakankamas daikto parengimas parduoti ir pan.). Pagal įstatyme įtvirtintą preliminariosios sutarties sampratą, pagrindinis šios sutarties bruožas – aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį; preliminariojoje sutartyje turi būti įvardytas būsimos pagrindinės sutarties dalykas bei aptartos esminės pagrindinės sutarties sąlygos. Tais atvejais, kai būtina atskirti preliminariąją sutartį nuo pagrindinės, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje, lemiamą reikšmę turi susitarimą sudariusių šalių valia. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinė sesija 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime, priimtame civilinėje byloje *V. Š. prieš A. N. ir kt.*, bylos Nr. 3K-P-382/2006, kategorijos: 42.4; 45.1; 45.6, pateikė išaiškinimus, pagal kokius kitus kriterijus konkrečiai sutartis, kilus ginčui, turėtų būti kvalifikuojama preliminariąja ar kita sutartimi. Plenarinė sesija pažymėjo, kad iš preliminariosios sutarties kylančios prievolės dalykas yra asmens veiksmai, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę sutartį; tuo tarpu pagrindinėje sutartyje prievolės dalykas yra veiksmai, kurie patys turi vertybės reikšmę (pavyzdžiui, atlygintinų profesionalių paslaugų teikimas), arba veiksmai, kuriais tam tikra vertybė perduodama kitai šaliai (parduodama, mainoma ir pan.). Taigi preliminariosios sutarties atveju nėra prievolės objekto kaip turčinės vertybės, dėl kurios šalys sudaro pagrindinę sutartį. Tokia sutartimi nė viena šalis neįgyja turčinės naudos, kas yra būdinga pagrindinėms sutartims. Nustačius, kad šalys susitarimu siekė tik susitarti dėl tam tikros sutarties sudarymo ateityje, nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties ir reikalauti įvykdyti ją natūra. Plenarinė sesija taip pat pasisakė dėl piniginių mokėjimų pagal preliminariąją sutartį reikšmės; nutarime ji pažymėjo, kad preliminariąja sutartimi nesukuriama pinigine prievolė, t. y. tokia prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo–atsiskaitymo funkciją; susitarimas dėl pinigų perdavimo kitai šaliai bus už preliminariosios sutarties ribų CK 6.165 straipsnio 1 dalyje pateikiama siaurąja jos sampratos reikšme, tačiau nereikš prieštaravimo teisės normose nustatytiems imperatyvams, įskaitant ir CK 6.165 straipsnio 1 dalį. Plenarinės sesijos nutarime aptarta, kokią reikšmę gali turėti pinigų perdavimas pagal preliminariąją sutartį ir kokias funkcijas (ne mokėjimo ir atsiskaitymo) gali atlikti.

Preliminariosios sutarties specifinė rūšis yra CK 6.401 straipsnyje reglamentuojama preliminarioji būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovas, 2004 m. rugsėjo 29 d. su ieškove sudaryta tokia preliminariąja sutartimi įsipareigojęs ne vėliau kaip iki 2004 m. gruodžio 31 d. pastatyti 22,49 kv. m butą su daline apdaila, jį parengti pardavimui ir parduoti ieškovei, sukūrė nekilnojamąjį daiktą su trūkumu, kurio teisine prasme negalima pašalinti. Atsakovo pastatyta patalpa neatitiko poįstatyminio teisės akto reikalavimo dėl gyvenamosios patalpos minimalaus ploto, todėl negalėjo būti teisiškai registruota gyvenamoji patalpa, Nekilnojamojo turto registre ji įregistruota kaip gamybos paskirties patalpa – kūrybinės dirbtuvės. Dėl šios priežasties negalima įvykdyti iš preliminariosios sutarties kilusios prievolės – sudaryti buto pirkimo–pardavimo sutartį. Pirmosios instancijos teismas, vertindamas ieškovės pareikšto reikalavimo pripažinti preliminariąją sutartį pirkimo–pardavimo sutartimi pagrįstumą, tinkamai aiškino CK 6.165 ir 6.401 straipsnių normas, sprendime teisingai motyvavo, kad avanso sumokėjimas sudarant preliminariąją buto pirkimo–pardavimo sutartį ir kitų ieškovės nurodytų veiksmų atlikimas nėra pagrindas pripažinti, jog šalys 2004 m. rugsėjo 29 d. sudarė ne preliminariąją, o atsakovo vėliau pastatytų kūrybinių dirbtuvių pirkimo–pardavimo sutartį. Tačiau teismui pripažinus ieškovę nukentėjusia prievolinio santykio šalimi, jos ieškinys atmetas nepagrįstai. Apeliacinės instancijos teismas sprendime konstatavo, kad 2004 m. rugsėjo 29 d. šalių sudaryta sutartis yra preliminarioji būsimo buto pirkimo–pardavimo sutartis. Preliminarusis susitarimas grindžiamas šalių gerais ketinimais ir įsipareigojimu juos vykdyti geruoju, preliminarioji sutartis negali būti įgyvendinta priverstinai; per sutartyje nustatytą terminą nesudarius pagrindinės sutarties, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (CK 6.165 straipsnio 5 dalis). Tačiau Teismas, laikydamas, kad prievolinio santykio šalies teisė ar teisėtas interesas yra pažeisti ir turi būti ginami civilinės teisės nustatytais priemonėmis, privalo tinkamai taikyti teisę ir atsisakyti taikyti ieškovo nurodytą teisių gynimo būdą, jeigu tai nesiderina su to teisės instituto prigimtimi, ypatumais ir kt. Apeliacinės instancijos teismas neteisingai taikė preliminariosios sutarties teisės instituto teisės normas. Esminė nurodytų materialinės teisės normų taikymo klaida yra ta, kad preliminariąją sutartį, kurioje šalys sulygo ateityje sudaryti buto pirkimo–pardavimo sutartį, teismas pripažino teisės požiūriu visiškai kito dalyko (kūrybinių dirbtuvių) pirkimo–pardavimo sutartimi. Teismas byloje nustatytų aplinkybių ir ieškovės siekiamo materialiojo rezultato teisiškai nekvalifikavo pasitelkdamas kitą teisių gynimo būdą (CK 1.138 straipsnis). Ginčo santykių teisinis kvalifikavimas yra teisės klausimas; teisėjų kolegija, atsižvelgdama į kasacinio skundo argumentus dėl netinkamo materialinės teisės normų taikymo priimant apeliacinės instancijos teismo sprendimą, pasisako šiuo klausimu.

Dėl ginčo šalių teisinio santykio padarinių.

Preliminariąja sutartimi sukuriama sutartinė prievolė CK 6.1 straipsnio prasme. Prievolės šalys privalo elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai tiek prievolės atsiradimo ir egzistavimo, tiek ir jos vykdymo ar pasibaigimo metu (CK 6.4 straipsnis). Teisingumas, protingumas, sąžiningumas yra teisės principai, būdingi tiek visai civilinei teisei, tiek konkrečioms jos institutams (CK 1.5, 6.38, 6.200 straipsniai); jie galioja be išlygų visais prievolinių santykių raidos etapais, gali kisti nebent jų turinys. Prievolės vykdymas yra prievolės šalių tikslų įgyvendinimas. Sąžiningumo prievoliniuose santykiuose reikalavimas reiškia pareigą vykdant prievolę būti pakankamai apdairiam ir rūpestingam, kad būtų pasiektas tikslas – prievolė tinkamai įvykdyta. Nurodytų universaliųjų civilinės teisės principų turinys gali priklausyti ir nuo prievolės rūšies; pavyzdžiui, prievolėms, atsirandančioms iš vartojimo sutarčių, keliami didesni sąžiningumo ir teisingumo reikalavimai (CK 6.188 straipsnis). Byloje nustatyta, kad atsakovas pažeidė teisinę pareigą elgtis prievoliniuose santykiuose sąžiningai. Vykdydamas savo profesinę veiklą ir prisiimdamas prievolę pastatyti, iš dalies įrengti ir parduoti ieškovei gyvenamąją patalpą, jis turėjo žinoti būsto statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus ir jų paisyti. Atsakovas pastatė patalpą, kuri neatitiko teisės aktų reikalavimų dėl gyvenamosios patalpos minimalaus ploto ir buvo teisiškai įregistruota kaip gamybos paskirties patalpa; dėl to negalėjo būti sudaryta preliminariojoje sutartyje nurodytos gyvenamosios patalpos pirkimo–pardavimo sutartis. Prievolės dalyku negali būti tai, kas neįvykdoma (CK 6.3 straipsnio 4 dalis). Prievolės pažeidimas (neįvykdymas,

netinkamas vykdymas) yra pagrindas taikyti skolininkui civilinę atsakomybę (CK 6.256 straipsnis). Kreditorius, atsižvelgiant į prievolės rūšį ir įstatymo bei sutarties nustatytas sąlygas, turi tam tikrą galimybę rinktis jo pažeistų teisių ar teisėto intereso gauti prievolės įvykdymą natūra pažeidimo gynimo būdą (CK 1.138 straipsnis).

Bylą nagrinėję teismai pripažino, kad dėl atsakovo kaltės buvo pažeistas teisėtų lūkesčių principas, suvaržytos ieškovės teisės; abiejų instancijų teismai konstatavo, kad ieškovės teisės turi būti ginamos, tik klydo, teisiškai kvalifikuodami prievolės šalių santykius atsakovui neįvykdžius preliminariosios sutarties. Teisiškai vertinant šalių santykius, susidariusius dėl preliminariosios sutarties neįvykdymo, svarbu yra tai, kad atsakovui tai – profesinės veiklos vykdymas; atsakovas dėl savo patirties, ekonominės padėties yra akivaizdžiai stipresnė prievolės šalis. Be to, CK 6.401 straipsnyje reglamentuojami būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo santykiai pagal subjektinę sudėtį ir tikslą, kurio siekiama, yra artimi iš vartojimo sutarčių atsiradusiems santykiams; minėta, kad prievolėms, kylantioms iš tokių santykių, keliami didesni sąžiningumo ir teisingumo reikalavimai, o tam tikros abejonės aiškinamos ekonomiškai silpnesnės šalies naudai (CK 6.188 straipsnis, 6.193 straipsnio 4 dalis). Ši byloje reikšmingą teisinį aspektą pagrįstai pažymėjo sprendime apeliacinės instancijos teismas. Dėl išdėstytų argumentų, remiantis CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, pripažintinas iš esmės pagrįstu skundžiamas teismo sprendimas, pagal kurį ieškovei kaip kompensacija už jos teisių suvaržymą ir teisėto intereso gauti prievolės įvykdymą natūra pažeidimą atlygintinai atitenka atsakovo pasiūlyta patalpa, o atsakovas už šią patalpą gauna jo paties nustatytą pinigų sumą. Toks ieškovės pasirinktas jos teisių gynimo būdas neprieštaruoja CK 1.138 straipsniui ir nepažeidžia už prievolės neįvykdymą atsakingo atsakovo teisių. Apeliacinės instancijos teismas neteisingai kvalifikavo preliminariosios sutarties neįvykdymo padarinius, kasacinio skundo argumentai šiuo požiūriu yra pagrįsti.

1.5. Bylos baigtis. Aukščiausiasis teismas iš esmės išsprendė bylą kaip ir apeliacinės instancijos teismas, tik atitinkamai savo pateiktam teisės normų aiškinimui pakeitė sprendimo rezoliucinę dalį.

2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės L. K. ieškinį atsakovui AB SEB Vilniaus bankui dėl sutarties sudarymo patvirtinimo, preliminariosios sutarties pakeitimo ir kitų reikalavimų; bylos Nr. 3K-3-156/2007.

2.1. Ginčo esmė. Ginčo šalys 2003 m. gegužės 8 d. sudarė nebaigtos statybos namo su priklausiniais pirkimo–pardavimo preliminarįją sutartį Nr. 98, vėliau ją pakeitė kita preliminarįją sutartimi Nr. 35 dėl nebaigtos statybos gyvenamojo namo su priklausiniais pirkimo–pardavimo, įvykus tos pačios sutarties 4.1 punkte nustatyta sąlygai. Preliminariojoje sutartyje Nr. 35 šalys susitarė sudaryti pagrindinę sutartį per vienerius metus. Iki preliminarioje sutartyje nustatyto termino pabaigos neatsirado sutarties 4.1 punkte nustatytos sąlygos ir nebuvo sudaryta pagrindinės sutarties. Pagal preliminarįją sutartį ieškovė atsakovui sumokėjo 50 tūkst. Lt avansą. Vėliau be papildomo šalių susitarimo ar atsakovo sutikimo ieškovė sumokėjo likusią kainą. Ieškovė ir atsakovas abejojose sutartyse susitarė ir nustatė, kad bet koks iš šios Sutarties kylantis arba su ja susijęs ginčas, nesutarimas ar reikalavimas, turi būti sprendžiamas Vilniaus komerciniame arbitraže pagal Arbitražo teismo taisykles, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais.

2.2. Vilniaus komercinio arbitražo teismas 2006 m. liepos 17 d. sprendimu ieškovės ieškinį atmetė. Teismas sprendime nurodė, kad jis yra kompetentingas nagrinėti ginčą. Vadovaudamasis CK 6.165 straipsnio 3 dalimi ir tuo, kad šalys susitarė sudaryti pagrindinę sutartį per vienerius metus, bet jos nesudarė, teismas priėjo prie išvados, kad prievolė sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį pasibaigė 2005 m. birželio 15 d. Per preliminariosios sutarties galiojimo terminą neatsiradus šios sutarties 4.1 punkte nustatyta sąlygai, ieškovė prarado teisę reikalauti sudaryti pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį. Teismas nurodė, kad preliminariosios sutarties Nr. 35 4.1 punkte nustatytos sąlygos atsiradimas priklausė nuo ieškovės valios, nes jai 2003 m. gegužės 22 d. pavedimo sutartimi buvo suteikti įgaliojimai atlikti veiksmus dėl žemės sklypo, taip pat ji nepriėmė žemės sklypo savininkės pasiūlymo pirkti žemės sklypą. Arbitražinis teismas pažymėjo, kad iš CK 6.98, 6.165 straipsnių sisteminės analizės matyti, kad pagal preliminarįją sutartį nėra atliekami jokie piniginiai atsiskaitymai. Teismas padarė išvadą, kad nėra

pagrindo patvirtinti nekilnojamojo daikto prikimo–pardavimo sutartį pagal CK 6.309 straipsnį, nes šalys preliminariojoje sutartyje nesusitarė mokėti visos kainos. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad ieškovė, pasirašydama preliminarįją sutartį, rizikavo pagrindine sutartimi, bankui negavus servituto žemės sklypui, todėl CK 6.204 straipsnis netaikytinas. Teismo nuomone, atsakovas nenutraukė ir negalėjo nutraukti preliminariosios sutarties, kurios galiojimas buvo pasibaigęs.

2.3. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2006 m. lapkričio 28 d. nutartimi atmetė ieškovės prašymą panaikinti arbitražo teismo sprendimą ir Vilniaus komercinio arbitražo teismo 2006 m. liepos 17 d. sprendimą paliko nepakeistą. Kolegija nutartyje nurodė, kad Komercinio arbitražo įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje nustatyta Lietuvos apeliacinio teismo teisė, 5 dalyje – pareiga panaikinti arbitražinio teismo sprendimą. Teismas padarė išvadą, kad arbitražinio nagrinėjimo procedūros vykdymo teisėtumas ir pagrįstumas atitiko Komercinio arbitražo įstatymo 31 straipsnį ir kad arbitražinio teismo sprendimas neprieštarauja Lietuvos Respublikos įstatymuose nustatyti viešajai tvarkai. Ieškovės pateiktus argumentus teismas vertino kaip susijusius su bylos nagrinėjimu iš esmės, materialinės teisės klausimų sprendimu, o tai negali būti arbitražinio teismo sprendimo peržiūrėjimo pagrindai. Teismo nuomone, tai, kad arbitražinio teismo sprendime padarytos fakto ar teisės taikymo klaidos neatitinka įstatymų, nėra laikoma prieštaravimu viešajai tvarkai ir negali būti pagrindas peržiūrėti arbitražinio teismo sprendimą.

2.4. Kasacinio skundo pagrindai. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. lapkričio 28 d. nutartį ir patenkinti reikalavimą – panaikinti Vilniaus komercinio arbitražo teismo 2006 m. liepos 17 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas tokiais pagrindiniais argumentais:

2.4.1. Lietuvos apeliacinis teismas pažeidė Komercinio arbitražo įstatymo 37 straipsnio 5 dalį ir nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, nes vertino tik ieškovės apeliaciniame skunde nurodytas aplinkybes, nors *ex officio* turėjo patikrinti, ar sudarytas arbitražinis susitarimas neprieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms, ar priimtas sprendimas neprieštarauja viešajai tvarkai, ar juo nebuvo išspręstas ginčas, kurį draudžiama spręsti arbitraže.

2.4.2. Išnagrinėjus bylą arbitraže buvo pažeista Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis, kurioje nustatytas draudimas perduoti arbitražui ginčą, kilusį iš vartojimo sutarčių. Sutartis, dėl kurios kilo šalių ginčas, yra vartojimo sutartis. Šio ginčo atveju vartojimo sutarties sąvoka turi būti aiškinama vadovaujantis CK 1.39, o ne 6.350 straipsniu.

2.4.3. Lietuvos apeliacinis teismas neatsižvelgė į tai, kad esminiais sutarties elementais, nulemiančias sutarties kvalifikavimą vartojimo sutartimi, laikytini sutarties sudarymo tikslas (sutartis sudaroma asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti) ir šalys (fizinis asmuo ir juridinis asmuo), bet ne tai, koks daiktas įsigyjamas – kilnojamas ar nekilnojamas. Tokią išvadą patvirtina 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais, kurioje neišskirtas nekilnojamas daiktas iš vartojimo sutartimi galimų įsigyti daiktų.

2.5. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai. Jie šiek tiek priešaringi.

Teismas pripažino teisiškai pagrįstu pirmąjį kasacinio skundo argumentą.

Teismas pripažino svarstytinu antrąjį kasacinio skundo argumentą. Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnyje nustatytas nearbitruotinių ginčų sąrašas. Ginčai priskiriami prie nearbitruotinių pagal du kriterijus – ginčo pobūdį (lot. *ratione materiae*) ir ginčo subjektus (lot. *ratione personae*). Nearbitruotini pagal savo pobūdį *inter alia* yra ginčai, kylantys iš vartojimo sutarčių (Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis). Kasatorius teigia, kad, vadovaujantis CK 1.39 straipsnio 1 dalimi, sutartis, dėl kurios kilo šalių ginčas, yra vartojimo sutartis. Nagrinėjamoje byloje kilo problema, ar galima vadovautis CK 1.39 straipsnio 1 dalimi, nesivadovauti CK 6.350 straipsnio 1 dalimi ir pripažinti, kad nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis, pagal kurią pirkėjas yra fizinis asmuo, o pardavėjas – juridinis asmuo, yra vartojimo sutartis.

Teisėjų kolegija iš dalies sutiko su trečiuoju kasatoriaus argumentu. Kasatorius teigia, kad esminiais sutarties elementais, nulemiančiais sutarties kvalifikavimą vartojimo sutartimi, laikytini sutarties sudarymo tikslas ir šalys, bet ne tai, koks daiktas įsigyjamas – kilnojamas ar

nekilnojamas. Vadovaujantis CK 1.39 straipsnio 1 dalimi ir atsižvelgiant į vartotojų apsaugos srityje priimtas Europos Sąjungos institucijų direktyvas, sutartis turėtų būti kvalifikuojama kaip vartojimo, jeigu šalis yra vartotojas – bet kuris fizinis asmuo, kuris veikia siekdamas tikslų, nesusijusių su jo prekyba, verslu ar profesija (taip nustato daugelis ES direktyvų, t.sk. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 2 straipsnis). Arbitražo teismo byloje ir nagrinėjamoje byloje nėra duomenų, kad ieškovė veikė, siekdama tikslų, nesusijusių su jos prekyba, verslu, ar profesija. Be to, šią aplinkybę ieškovė nurodė tik kasaciniame skunde ir nepateikė ją pagrindžiančių motyvų. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad nagrinėjamoje byloje nėra pagrindo konstatuoti, kad ieškovė veikė siekdama nurodytų tikslų, ir ją pripažinti vartotoja.

Teisėjų kolegija pažymi, kad kai pirkimo–pardavimo sutarties objektas yra nekilnojamas daiktas, tai kvalifikuojant konkrečią sutartį vis dėlto į ją būtina atsižvelgti. CK 1.39 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas vartojimo sutarties apibrėžimas, pagal kurį šios sutarties objektas yra prekės ar paslaugos. Vartojimo pirkimo–pardavimo sutarčių ypatumai yra nustatyti CK šeštosios knygos IV dalies XXIII skyriaus ketvirtajame skirsnyje (CK 6.350–6.370 straipsniai). CK 6.350 straipsnyje imperatyviai nustatyta, kad vartojimo pirkimo–pardavimo sutarties objektas yra prekė – kilnojamas daiktas. Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartys reglamentuojamos CK šeštosios knygos IV dalies XXIII skyriaus aštuntajame skirsnyje (CK 6.392–6.401 straipsniai). Tai yra specialiosios teisės normos, kuriose, atsižvelgdamas į išskirtinį sutarčių objektą – nekilnojamąjį daiktą, įstatymų leidėjas atskirai įtvirtino specifinių pirkimo–pardavimo sutarčių reglamentavimą. Toks nustatytas reglamentavimas pagrįstas tuo, kad daiktai skirstomi į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius, atsižvelgiant į jų skirtingą prigimtį ir teisinį statusą (CK 1.98 straipsnis). Šiose specialiosiose teisės normose nėra nuostatos, analogiškos CK 6.383 straipsnio 4 daliai, pagal kurią energijos pirkimo–pardavimo sutartis tam tikrais atvejais pripažįstama vartojimo sutartimi. Taigi sistemiškai aiškinant CK 1.39 straipsnio 1 dalį, 6.350 straipsnio 1 dalį ir 6.392–6.401 straipsnius, darytina išvada, kad įstatyme nepriskirta nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties prie vartojimo sutarčių kategorijos, atsižvelgiant į sutarties objektą, ir tai nustatyta imperatyviojoje teisės normoje. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 1 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad sutarčių sąlygoms, atspindinčioms įstatymų ar kitų teisės aktų privalomąsias nuostatas ir tarptautinių konvencijų, prie kurių yra prisijungusios valstybės narės ar Bendrija, nuostatas ar principus, ypač transporto srityje, šios direktyvos nuostatos nėra taikomos. Kadangi ginčijamoje sutartyje šalys tarėsi dėl nekilnojamojo daikto, kuris, kaip būsimos pagrindinės sutarties sąlyga, atspindi privalomąją CK 6.350 straipsnio 1 dalies nuostata, kad vartojimo pirkimo–pardavimo sutarties objektas gali būti tik kilnojamas daiktas, tai negalima remtis Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais preambule, kurioje neišskirtas nekilnojamas daiktas iš vartojimo sutartimi galimų įsigyti daiktų. Dėl nurodytų priežasčių konstatuotina, kad nagrinėjamoje byloje šalių ginčas kilo ne iš vartojimo pirkimo–pardavimo sutarties, todėl nepatenka į Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnyje nustatytą ginčų sąrašą ir yra arbitruotinas.

2.6. Bylos baigtis. Teisėjų kolegija konstatavo, kad nėra pagrindo naikinti skundžiamą teismo nutartį kasaciniame skunde nurodytais motyvais.

2.7. Papildomi Kasacinio teismo išaiškinimai. Jie reikšmingi vartotojams, nes tam tikrais atvejais saugo nuo nepagrįstai didelio teismo žyminio mokesčio mokėjimo.

Teisėjų kolegija nurodo, kad kreipdamasi į Lietuvos apeliacinį teismą, kasatorė pateikė prašymą dėl arbitražo teismo sprendimo pripažinimo negaliojančiu. Atsižvelgdama į tai, kad arbitražo teismo sprendimas gali būti tikrinamas tik Komercinio arbitražo įstatymo 37 straipsnyje nustatytų proceso normų ir materialiosios viešosios tvarkos aspektu, o teismas neturi teisės nagrinėti bylos iš esmės, teisėjų kolegija konstatuoja, kad už prašymo panaikinti arbitražo teismo sprendimą padavimą Lietuvos apeliaciniam teismui turi būti mokamas 100 Lt žyminis mokestis, kaip už ieškinį dėl neturtinio ginčo (CPK 80 straipsnio 1 dalies 2 punktą). Iš bylos duomenų matyti, kad ieškovė už prašymo panaikinti arbitražo sprendimą padavimą ir kasacinio skundo padavimą

sumokėjo po 7250 Lt, iš viso – 14 500 Lt, nors turėjo sumokėti 200 Lt. Dėl to kasatorei gražintina permokėta žyminio mokesčio dalis – 14 300 Lt (CPK 87 straipsnio 1 dalies 1 punktą).

3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Baileksas“ ieškinį atsakovui Kauno miesto savivaldybei, trečiajam asmeniui Kauno m. 9-ojo notarų biuro notarei D. K. dėl buto pirkimo-pardavimo sutarties nutraukimo ir atsakovo priešieškinį ieškovui dėl įpareigojimo atlikti buto apdailą ir perduoti įrengtą butą perdavimo-priėmimo aktu; bylos Nr. 3K-3-218.

3.1. Atsakovas Kauno miesto savivaldybė skelbiamų derybų būdu pirko butus. Ieškovas UAB „Baileksas“ savo 2004 m. spalio 19 d. pasiūlyme nurodė, kad sutinka perduoti butus po 100 000 Lt ir kad į šią kainą yra įskaityta ir pilna butų apdaila, t. y. grindų danga, nudažytos sienos ir lubos, sumontuoti santechnikos prietaisai, el. viryklė, vonia, kriauklė. Konkurso metu buvo nuspręsta nupirkti iš ieškovo 2-jų kambarių 55,10 kv.m bendro ploto butą. 2004 m. gruodžio 3 d. tarp ieškovo ir atsakovo buvo pasirašyta šio buto pirkimo-pardavimo sutartis. Ginčo butas pilnai nebuvo įrengtas.

3.2. Kauno miesto apylinkės teismas 2006 m. rugpjūčio 23 d. sprendimu ieškinį patenkino, priešieškinį atmetė; nutraukė 2004 m. gruodžio 3 d. nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį, sudarytą tarp ieškovo UAB „Baileksas“ ir Kauno miesto savivaldybės tarybos dėl ginčo buto perleidimo; taikė restituciją ir įpareigojo UAB „Baileksas“ sugražinti Kauno miesto savivaldybės administracijai 100 000 Lt. Teismas laikė, kad atsakovas, 2004 m. lapkričio 25 d. priimdamas įsakymą Nr. A-3168 „Dėl gyvenamųjų patalpų pirkimo“ ir įgaliodamas juo savo atstovą sudaryti ir pasirašyti pirkimo-pardavimo sutartis bei perdavimo-priėmimo aktus, pripažino, jog ieškovas atsakovui pateikė naudingiausią pasiūlymą, išrinktą pagal jo paties nustatytus kriterijus, susijusius su pirkimo objektu, ir todėl pasiūlė ieškovui sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį. Sutarties 5.3 punkte pažymėta, kad pirkėjo (atsakovo) atstovas patvirtina, jog iki šios sutarties pasirašymo turėjo galimybę ir apžiūrėjo butą, patvirtina, kad butas visiškai atitinka pirkėjo keliamus reikalavimus, dėl buto būklės ir kokybės neturi pardavėjui jokių pretenzijų, t. y. patvirtina, kad perduodamo buto kokybė atitinka pirkėjo keliamus reikalavimus, taip pat atitinka pardavimo kainą, kurią pirkėjas sumokės pardavėjui. Nors ieškovas savo pasiūlyme nurodė, kad į perduodamo buto kainą įskaityta ir pilna buto apdaila, tolimesni atsakovo veiksmai, teismo nuomone, rodo, jog jis jokių pretenzijų dėl apdailos darbų neatlikimo ieškovui iki sutarties pasirašymo neturėjo, jokių papildomų įpareigojimų ieškovui sutartyje nenustatė ir nupirko ginčo butą už 100 000 Lt kainą. Dėl to atsakovo reikalavimas įpareigoti ieškovą atlikti ginčo buto apdailą yra nepagrįstas, ir jo reikalavimas įpareigoti ieškovą perduoti jam perdavimo-priėmimo aktu įrengtą butą yra atmestinas. Teismas pažymėjo, kad A. P. (kurio poreikiams šis butas buvo perkamas) dar iki komisijos sprendimo dėl konkurso nugalėtojo paskelbimo sutiko persikelti į ginčo butą, ir tai rodo, kad jis žinojo apie šio buto būklę. Tiek A. P. 2004 m. spalio 15 d. pareiškimas, tiek jo parodymai teismo posėdžio metu, teismo vertinimu, patvirtina, kad jis atsisakė ieškovo paslaugos įrengti jam suteikiamą butą ir kad ateityje jokių pretenzijų dėl nesuremontuoto ir be apdailos bei santechninių įrengimų jam suteikto buto Kauno miesto savivaldybei jis neturės. Dėl to teismas laikė pagrįstais ieškovo argumentus dėl atsakovo nebendradarbiavimo ir nesikooperavimo su ieškovu vykdant sutartyje įtvirtintą pareigą priimti ginčo butą. A. P. atsisakius įsirengti ginčo butą pasinaudojant ieškovo paslaugomis ir jam užtikrinus nekelti dėl to jokių pretenzijų ateityje, atsakovo principinis reikalavimas, kad ieškovas įrengtų butą medžiagomis ir priemonėmis, netinkančiomis asmeniui, kuriam suteikiamas butas, teismo nuomone, yra neracionalus. Įvertinęs laikotarpį, per kurį sutarties šalys nesusitarė dėl iškilusio ginčo sprendimo, teismas pripažino pagrįstu ieškovo argumentą, kad sutartis nebus vykdoma ir ateityje, ir vertino tai kaip pagrindą nutraukti sutartį (CK 6.217 straipsnio 1 dalis, 2 dalies 4 punktas ir 4 dalis) bei taikyti restituciją (CK 6.222 straipsnis).

3.3. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2006 m. gruodžio 27 d. nutartimi Kauno miesto apylinkės teismo 2006 m. rugpjūčio 23 d. sprendimą paliko nepakeistą, atsakovo apeliacinį skundą atmetė. Teisėjų kolegija pripažino pirmosios instancijos teismą pagrįstai atmetus atsakovo priešieškinį, nes ginčo buto pirkimo-pardavimo sutartis šalių buvo pasirašyta nenustatant joje jokių sąlygų ir papildomų įsipareigojimų.

3.4. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai.

Kasacinio teismo teisėjų kolegija pasisako, ar byla nagrinėję teismai, sprenddami dėl ieškovo (pardavėjo) pareigos atlikti ginčo buto apdailą ir perduoti atsakovui (pirkėjui) įrengtą butą, laikėsi CK 6.193 straipsnio 1 dalyje tvirtintų sutarčių aiškinimo taisyklių ir ar nepažeidė įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančių procesinės teisės normų (CPK 185 straipsnio 1 dalis).

Bylos duomenimis, atsakovo Kauno miesto savivaldybės paskelbtame konkurse butams pirkti dalyvavęs ieškovas UAB „Baileksas“, tikslindamas savo pradinį pasiūlymą, 2004 m. spalio 19 d. raštu informavo atsakovą, kad sutinka parduoti butus po 100 000 Lt ir kad į šią kainą yra įskaityta ir pilna butų apdaila. Konkurso metu, išnagrinėjus šį ieškovo pasiūlymą, buvo nuspręsta nupirkti iš jo dviejų kambarių, 55,10 kv.m bendro ploto butą.. 2004 m. gruodžio 3 d. tarp ieškovo ir atsakovo buvo pasirašyta šio buto pirkimo-pardavimo sutartis. 2004 m. gruodžio 9 d. atsakovas sumokėjo ieškovui sutartyje nustatytą 100 000 Lt buto kainą, tačiau butas pilnai nebuvo įrengtas.

Sudarydamos sandorį šalys juo siekia tam tikro tikslo. Pagal CK 6.305 straipsnio 1 dalį, sudarydamos pirkimo-pardavimo sutartį, viena jos šalis (pirkėjas) siekia įsigyti daiktą, o kita (pardavėjas) – gauti už jį nustatytą pinigų sumą. Taigi sandorio pagrindu atsiranda prievolė, kurios dalykui yra būdingas tam tikras vienos ir kitos sandorio šalies interesas: pirkėjo – kad jam bus perduotas sutartyje aptartas daiktas, o pardavėjo – kad jam bus sumokėta sutartyje nustatyta kaina. Nagrinėjamoje byloje tarp šalių kilo ginčas dėl sutarties sąlygų, susijusių su sutarties dalyku (joje aptartu daiktu), vykdymo. Atsakovas, laikydamas, kad pagal sutartį jis už 100 000 Lt įsigijo pilnai įrengtą butą, iki šiol nepriėmė iš ieškovo nusipirkto buto ir prašo įpareigoti ieškovą atlikti buto apdailą bei perduoti atsakovui perdavimo-priėmimo aktu įrengtą butą. Ieškovas, nurodydamas, kad sutartyje jokių sąlygų ir įsipareigojimų dėl parduodamo buto įrengimo nėra nustatyta, tvirtina, jog atsakovas nepagrįstai atsisako priimti iš jo butą, laiko esant pagrindo manyti, kad sutartis nebus vykdoma ir ateityje, todėl prašo ją nutraukti.

Teisėjų kolegija pažymi, kad sutarties šalims nesutariant dėl tam tikrų jų sudarytos sutarties sąlygų, teismas turi iširti ir įvertinti byloje esančius įrodymus pagal vidinį savo įsitikinimą, pagrįstą visapusišku ir objektyviu išnagrinėjimu aplinkybių (CPK 185 straipsnio 1 dalis), į kurias turi būti atsižvelgiama aiškinant sutartį (CK 6.193 straipsnis). Sutartis aiškinama vadovaujantis CK 6.193 straipsnyje įtvirtintomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis. Pagal CK 6.193 straipsnio 1 dalį sutartys turi būti aiškinamos sąžiningai, t. y. aiškinant sutartį, pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji abiejų sutarties šalių ketinimai, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto aiškinimu. CK 6.193 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas sisteminis sutarčių aiškinimo principas įpareigoja visas sutarties sąlygas aiškinti atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą bei jos sudarymo aplinkybes. Pagal CK 6.193 straipsnio 5 dalyje nustatytą taisyklę, teismas, sprenddamas šalių ginčą dėl sutarties sąlygų vykdymo, turi analizuoti ne tik sutarties tekstą, bet ir faktines aplinkybes, susijusias su sutarties sudarymu, vykdymu ar kitokiais šalių veiksmais. Dėl to atsižvelgtina į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, jų pasirašytus dokumentus, šalių tarpusavio susirašinėjimą ir tarp jų susiklosčiusius santykius.

Sutarties 5.3 punkte pirkėjo (atsakovo) atstovas patvirtino, kad iki šios sutarties pasirašymo turėjo galimybę ir apžiūrėjo butą, patvirtino, kad butas visiškai atitinka *pirkėjo keliamus reikalavimus*, dėl buto būklės ir kokybės neturi pardavėjui jokių pretenzijų, t. y. patvirtino, kad parduodamo buto kokybė atitinka pirkėjo keliamus reikalavimus, taip pat atitinka pardavimo kainą, kurią pirkėjas sumokės pardavėjui. Kasacinio teismo teisėjų kolegija sutinka su apeliacinės instancijos teismo argumentu, kad svarbi yra ta aplinkybė, jog atsakovo derybos su ieškovu dėl buto pirkimo baigėsi pasirašius sutartį, ir būtent sutartyje atsispindi derybų rezultatas (sutarties 5.3 punktas), tačiau pažymi, jog, atsižvelgiant į tai, kad esminis šalių derybų dėl buto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo objektas buvo būtent buto įrengimo klausimas (1 T., b. l. 66, 69 – 72, 12), ir į tai, kad konkurso laimėtoju ieškovą atsakovas pripažino tik gavęs ir išnagrinėjęs patikslintą ieškovo 2004 m. spalio 19 d. pasiūlymą, kuriuo ieškovas sutiko parduoti ginčo butą už 100 000 Lt, į šią kainą įskaitydamas ir pilną jo apdailą, negalima sutikti su teismų išreikšta pozicija, kad *pirkėjo*

keliamus reikalavimus, minimus sutarties 5.3 punkte, visiškai atitinkantis butas, kaip derybų rezultatas, yra neįrengtas butas.

Papildomų sąlygų ir įsipareigojimų dėl buto įrengimo komisijos 2004 m. spalio 29 d. derybų procedūros protokole Nr. 21, kuriame konkurso laimėtoju buvo pripažintas ieškovas ir kuriame šalys suderino ginčo buto pirkimo kainą (100 000 Lt), nebuvimas bei tokių sąlygų ir ieškovo įsipareigojimų į sutartį neįtraukimas, esant minėtam ieškovo sutikimui parduoti ginčo butą už 100 000 Lt, įskaitant į šią kainą ir jo apdailą, išreikštam jo 2004 m. spalio 19 pasiūlyme, kurį atsakovas įvertino kaip pagrindą pripažinti ieškovą konkurso laimėtoju ir sudaryti su juo ginčo pirkimo-pardavimo sutartį, teisėjų kolegijos manymu, taip pat negali būti vertinami kaip aplinkybės, patvirtinančios ieškovą neprisiėmus pareigos atlikti pilną ginčo buto apdailą ir perduoti atsakovui įrengtą butą. Dėl atsakovo nebendradarbiavimo ir nesikooperavimo su ieškovu priimant-perduodant ginčo butą teisėjų kolegija pažymi, kad ši aplinkybė būtų reikšminga tuo atveju, jei nebūtų ginčo dėl paties priėmimo-perdavimo objekto, t. y. įrengto arba neįrengto buto. Atsakovas galėtų būti pripažintas nebendradarbiavusiu ir nesikooperavusiu su ieškovu perimant nusipirktą butą, jei jis nepagrįstai nevykdytų sutarties 5.2 punkte prisiimtą pareigą priimti iš pardavėjo sutartimi suldytą daiktą, t. y. pirkėjo keliamus reikalavimus atitinkantį butą (sutarties 5.3 punktas). Šiuo gi atveju atsakovas minėtos pareigos nevykdo dėl to, kad nepripažįsta ginčo buto atitinkančiu jo, kaip pirkėjo, keliamus reikalavimus, t. y. dėl to, kad savo sutartinių įsipareigojimų, jo manymu, nevykdo ieškovas (CK 6.46 straipsnio 2 dalis).

Apibendrinama išdėstyti argumentus, teisėjų kolegija sprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas, iš esmės sutikdamas su visais pirmosios instancijos teismo motyvais ir išvadamis dėl neįrengto buto, kaip sutartyje šalių aptarto daikto, tuo pagrindu, kad jokių papildomų ieškovo (pardavėjo) įsipareigojimų dėl perduodamo buto įrengimo nėra nustatyta nei komisijos 2004 m. rugsėjo 29 d. derybų procedūros protokole, nei pačioje 2004 m. gruodžio 3 d. pirkimo-pardavimo sutartyje, neanalizavo, ar būtent toks buvo atsakovo (pirkėjo) interesas sutarties sudarymo metu, t. y. nesiaiškino atsakovo intereso sudarant sutartį šalių ikisutartinių santykių, šalių derybų dėl sutarties sudarymo bei jų pasirašytų dokumentų (1 T., b. l. 12, 31, 62-65, 69, 72) turinio kontekste, ir taip nesilaikė CPK 185 straipsnio 1 dalyje nustatytą įrodinėjimo ir įrodymų vertinimo bei CK 6.193 straipsnyje įtvirtintų sutarčių aiškinimo taisyklių. Tokiomis aplinkybėmis konstatuotina byloje nebuvo pakankamo pagrindo pripažinti ieškovą tinkamai, o atsakovą – netinkamai vykdžius savo sutartinius įsipareigojimus ir, remiantis tuo, padaryti atitinkamus sprendimus dėl ieškinio ir priešieškinio reikalavimų.

3.5. Bylos baigtis. Apeliacinės instancijos teismo nutartis panaikinta ir byla perduota iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui (CPK 359 straipsnio 3 dalis).

4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje pagal pagal ieškovės J. M. ieškinį atsakovui UAB „PVP“ dėl baudos priteisimo; bylos Nr. 3K-3-522/2006.

4.1. Ginčo esmė. Ieškovė J. M. ir atsakovas UAB „PVP“ 2003 m. gruodžio 3 d. sudarė buto pirkimo-pardavimo preliminarią sutartį ir nustatė, kad nustatytais terminais, t. y. iki 2004 m. gruodžio 1 d., atsakovui nesudarius su ieškove pagrindinės buto pirkimo-pardavimo sutarties, jis sumokės 16 656 Lt baudą (netesybas). Pagrindinė buto pirkimo-pardavimo sutartis sudaryta tik 2005 m. sausio 18 d., t. y. praleidus terminą, dėl kurio šalys susitarė.

4.2. Vilniaus miesto 1-asis apylinkės teismas 2005 m. lapkričio 15 d. sprendimu ieškinį tenkino. Teismas nustatė, kad pirkimo-pardavimo sutartis sudaryta 2005 m. sausio 18 d., t. y. praleidus preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą. Ieškovė įrodė, kad atsakovo prievolinių įsipareigojimų nevykdymas - termino praleidimas - sukėlė pasekmes dėl jos teisinių santykių su kitais asmenimis. Aplinkybes, kad atsakovas 2004 m. gruodžio 2 d. buvo įregistravęs butą kaip savo nuosavybę, jo veiksmus, vilkinant pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymą, teismas įvertino kaip pelno siekiančios įmonės piktnaudžiavimą silpnesnės šalies – vartotojo – atžvilgiu. Atsakovas privalo atsakyti netesybų forma – bauda. Teismas konstatavo, kad, sudarius preliminarią buto pirkimo-pardavimo sutartį, susiklosčiusius teisinius santykius reglamentuoja ne CK 6.165, bet

6.401 straipsnis, kuris skiriasi savo turiniu ir teisinėmis pasekmėmis, atsirandančiomis neįvykdžius sutartinių įsipareigojimų.

4.3. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2006 m. vasario 27 d. sprendimu panaikino Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2005 m. lapkričio 15 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškinį atmetė. Kolegija sprendė, kad šalys sudarė pagrindinę sutartį, todėl atsakovas neturi prievolės mokėti J. M. 16 656 Lt baudą. Ta aplinkybė, kad pagrindinė sutartis buvo sudaryta 2005 m. sausio 18 d., savaime nesukuria atsakovui prievolės mokėti preliminariniojoje sutartyje nurodyto dydžio baudą. Kolegija sprendė, kad byloje nėra duomenų, kad per preliminariniojoje sutartyje nustatytus terminus pagrindinei sutarčiai sudaryti ieškovė, būdama kvalifikuota teisininkė, raštu būtų kreipusis į atsakovą, ragindama skubiai sudaryti pagrindinę sutartį. Byloje taip pat nėra duomenų, kad UAB „PVP“ nepagrįstai vengė ar atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį su ieškove ir dėl to ši patyrė nuostolių.

4.4. Kasacinio skundo teisiniai argumentai. Kasaciniu skundu ieškovė J. M. prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 27 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2005 m. lapkričio 15 d. sprendimą. Kasatorė nurodo šiuos pagrindinius teisinius argumentus:

Aplinkybė, kad šalys, praleidus preliminariniojoje sutartyje nustatytą terminą, galiausiai įvykdė joje nustatytą prievolę, nenaikina civilinės atsakomybės už prievolės pagal ankstesniąją sutartį pažeidimą.

Konstatuodamas, kad pavėluotas sutarties sudarymas savaime nesukuria atsakovui prievolės sumokėti ieškovei baudą, apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos teisės taikymo ir aiškinimo praktikos (civilinė byla Nr. 3K-3-508/2001).

Susitarimas dėl baudos už preliminariosios sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą atitiko šalių valią. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija 2000 m. vasario 2 d. nutartyje, yra konstatavusi, kad nors preliminariosios sutarties užtikrinimas rankpinigiais nėra galimas, įstatymai nedraudžia užtikrinti tokias sutartis kitomis prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėmis (netesybomis, įkeitimu ir kt.). Apeliacinės instancijos teismas, atsisakęs priteisti kasatorei teisėtai priklausančias netesybas, ignoravo pagrindinius civilinės teisės principus – sutarčių laisvės ir privalomumo.

Vadovaujantis CK 6.248 straipsnio 1 dalimi, skolininko kaltė preziumuojama, o atsižvelgiant į tai, kad atsakovas yra įmonė, užsiimanti verslu, taikytinos ir CK 6.256 straipsnio 4 dalies nuostatos, reglamentuojančios, kad atsakovo atsakomybė atsiranda be kaltės. Tai suponuoja skolininko pareigą įrodinėti, kad nebuvo jo kaltės. Atsakovas nepateikė teismams jokių įrodymų dėl aplinkybių, kurios galėtų būti pagrindas atleisti skolininką UAB „PVP“ nuo civilinės atsakomybės ar jos netaikyti. Apeliacinės instancijos teismas ignoravo šiuos materialinės teisės normų imperatyvius reikalavimus.

Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai sutapatino nuostolių ir netesybų institutus. Preliminariniojoje sutartyje nurodyta bauda, o ne nuostoliai. Ieškovė teismo prašė priteisti ne nuostolius, kurie būtų atsiradę, jei pirkimo-pardavimo sutartis nebūtų sudaryta, o netesybas, t. y. sutartyje nustatytą 16 656 Lt sumą, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui už praleistą prievolei įvykdyti terminą, t. y. netinkamą prievolės įvykdymą.

4.5. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai.

Teismas sprendė, kad apeliacinės instancijos teismas, naikindamas pirmosios instancijos teismo sprendimą ir atmesdamas kasatorės ieškinį, neteisingai taikė ir aiškino materialinės teisės normas, reglamentuojančias netesybas ir prievolės įvykdymą (6.73 straipsniai), preliminariją sutartį (6.165 straipsnis) bei nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos teisės taikymo ir aiškinimo praktikos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-7-23), dėl to priėmė neteisėtą ir nepagrįstą sprendimą. Kasacinio skundo argumentus teismas pripažino teisiškai pagrįstais.

Sutartis yra juridinis faktas, kuris sukuria, keičia arba nutraukia civilinius teisinius santykius. Šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei

pareigas (CK 6.156 straipsnis). Sukūrusi civilinį teisinį santykį, sutartis pagal teisės normų nustatytas ribas reguliuoja jos sukurto teisinio santykio dalyvių elgesį iki tol, kol bus pasiekiamas sutartimi numatytas rezultatas. Įstatymuose nustatytos priemonės, kad sutartys būtų įgyvendintos. Taigi jos įgyvendinamos priverstiniu prievolės įvykdymu, panaudojant gynimo ir atsakomybės priemones. Nagrinėjamu atveju šalys laisva valia sudarė buto pirkimo-pardavimo preliminarią sutartį ir abipusiu susitarimu nustatė preliminariosios sutarties sąlygų netinkamo įvykdymo pasekmes netesybas. Toks veiksnis šalių susitarimas yra pakankama sąlyga, kad sutartis galėtų ir būtų tinkamai įvykdyta (CK 6.159 straipsnis).

Teisėjų kolegija konstatavo, kad šalys, sudarydamos buto pirkimo-pardavimo preliminarią sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti ir tokiais prievolių užtikrinimo būdais kaip netesybos ar įkeitimas. Tokią teisės aiškinimo ir taikymo praktiką yra suformavęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinėse bylose Nr. 3K-7-23/2000; Nr. 3K-3-218/2003; Nr. 3K-3-621/2005. Apeliacinės instancijos teismas, naikindamas pirmosios instancijos teismo sprendimą, šia praktika nesivadovavo.

Nors CK 6.165 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jeigu preliminarią sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius, tačiau nagrinėjamu atveju, ieškove nereiškė ieškinio dėl nuostolių atlyginimo, o prašė priteisti netesybas, nustatytas sutartyje. Tinkamam teisės normų, reglamentuojančių netesybas, taikymui būtina nustatyti, už kokį išsipareigojimą nevykdymą ar netinkamą vykdymą šalys nustatė netesybas. Preliminariojoje sutartyje šalys nustatė netesybas už pagrindinės buto pirkimo-pardavimo sutarties nepasirašymą nustatytais terminais.

Jeigu skolininkas ginčija savo pareigą mokėti netesybas motyvuodamas tuo, kad prievolę įvykdė, tai jis privalo įrodyti, kad ją įvykdė tinkamai (CK 6.75 straipsnis). Atsakovas nepateikė įrodymų, pagrindžiančių, kad prievolę įvykdė tinkamai ar kad negalėjo jos tinkamai įvykdyti dėl *force majeure*.

4.6. Bylos baigtis. Kolegija panaikino apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir paliko galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą.

5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės V. J. ieškinį atsakovui UAB „Plienai“ dėl delspinigių priteisimo; bylos Nr. 3K-3-386/2007.

5.1. Ginčo esmė. Šalys 2004 m. gruodžio 3 d. sudarė preliminarią buto pirkimo-pardavimo sutartį. Pagal sutartį atsakovas privalėjo pabaigti buto statybos ir vidaus apdailos darbus iki 2005 m. rugpjūčio 30 d. ir po to, kai pasirašomas buto statybos ir vidaus apdailos darbų atlikimo aktas, ieškovei perduoti buto valdymą ir naudojimą. Pardavėjas (atsakovas), vėluojantis perduoti buto valdymą ir naudojimą pirkėjui (ieškovei), privalo mokėti pirkėjui (ieškovei) 0,2 proc. dydžio delspinigius nuo pardavėjui (atsakovui) sumokėtos bendros sutarties kainos už kiekvieną uždelstą dieną. 2005 m. spalio 3 d. šalys sudarė papildomą susitarimą *dėl papildomų darbų atlikimo (šių darbų atlikimo poreikį ieškovei savo kasaciniame skunde aiškina kiek kitaip)*. Buto statybos ir vidaus apdailos darbų atlikimo aktas pasirašytas ir butas ieškovei perduotas 2005 m. lapkričio 25 d.

5.2. Palangos miesto apylinkės teismas 2006 m. spalio 17 d. sprendimu ieškinį tenkino. Teismas nustatė, kad šalys 2004 m. gruodžio 3 d. sudarė preliminarią buto pirkimo-pardavimo sutartį, kuria nustatė netesybas už sutartinių išsipareigojimų nevykdymą. Pagal sutartį atsakovas privalėjo ieškovei butą perduoti iki 2005 m. rugpjūčio 30 d., o to nepadavęs mokėti sutartyje nustatytus delspinigius. 2005 m. rugpjūčio 30 d. butas buvo neįrengtas - nesumontuota vonia, nes atsakovas atgabeno neatitinkančią vonios kambario dydžio vonią. Atsakovas, negalėdamas perduoti ieškovei buto, parengė 2005 m. spalio 3 d. papildomą susitarimą. 2005 m. lapkričio 25 d. atsakovas ieškovei perdavė butą ir 2005 m. gruodžio 2 d. buvo sudaryta pagrindinė buto pirkimo-pardavimo sutartis. Teismas nurodė, kad šalys suderino, koks butas ir kada bus perduotas, bet nustatytu terminu atsakovas neįrengė buto. Teismas konstatavo, kad atsakovas neįrodė, kad terminą pažeidė dėl ieškovės kaltės. Teismo nuomone, atsakovas rengė papildomus

susitarimus tam, kad išvengtų sutartinių įsipareigojimų dėl nuostolių atlyginimo. Teismas nepripažino, kad 2005 m. spalio 3 d. papildomas susitarimas atleido atsakovą nuo atsakomybės.

5.3. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 21 d. sprendimu atsakovo UAB „Plienai“ apeliacinį skundą tenkino, Palangos miesto apylinkės teismo 2006 m. spalio 17 d. sprendimą panaikino ir ieškinį atmetė. Kolegija nurodė, kad ieškovė prašė priteisti iš atsakovo delspinigius pagal 2004 m. gruodžio 3 d. sutarties 24 punktą, kuriame nustatyta, jog pardavėjas, vėluojantis perduoti buto valdymą ir naudojimą pirkėjui, privalo mokėti pirkėjui 0,2 proc. dydžio delspinigius nuo pardavėjui sumokėtos bendros sutarties kainos už kiekvieną uždelstą dieną. *Atsakovas teigia, kad jis nepažeidė prievolės įvykdymo termino, nes prievolės perduoti daiktą valdyti ir naudoti ieškovei terminą abi sutarties šalys pratęsė papildomu 2005 m. spalio 3 d. susitarimu dėl papildomų darbų atlikimo.* Kolegija konstatavo, kad pagal šalių sudarytą sutartį dėl būsimo būsto pirkimo-pardavimo (CK 6.401 straipsnis) atsakovui atsirado prievolė perduoti ieškovei daiktą valdyti ir naudoti iki atitinkamo termino, t. y. pastatyti pagal sutarties esmę tinkamą būstą ir perduoti ieškovei. Kolegijos nuomone, ta aplinkybė, kad ieškovė pasirašė papildomų darbų sąmatas, tik patvirtina, kad atsakovas nesiekė praleisti prievolės įvykdymo termino, o šis buvo pratęstas ne dėl netinkamos prievolės vykdymo, o dėl papildomų darbų pagal atskirą rašytinį susitarimą. Kolegija padarė išvadą, kad atsakovas nepažeidė prievolės. Tai patvirtina ir ta aplinkybė, jog ieškovė sumokėjo už papildomus darbus, o ne reikalavo tinkamos prievolės įvykdymo per nustatytą terminą.

5.4. Kasacinio skundo teisiniai argumentai. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 21 d. sprendimą ir palikti galioti Palangos miesto apylinkės teismo 2006 m. spalio 17 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas tokiais argumentais:

Šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas (CK 6.156 straipsnis). Šalys, sudarydamos buto pirkimo-pardavimo preliminariąją sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti ir tokiais prievolių užtikrinimo būdais kaip netesybos (bauda, delspinigiai) ar įkeitimas. Nagrinėjamu atveju šalys laisva valia sudarė preliminariąją sutartį ir abipusiu susitarimu nustatė preliminariosios sutarties sąlygų netinkamo įvykdymo pasekmes – netesybas, tai atitinka CK 6.70, 6.258 straipsnius. Šalis, nevykdanti ar netinkamai vykdanči savo sutartinius įsipareigojimus, turi kitai šaliai sumokėti sulygtas netesybas. Tokią teisės aiškinimo ir taikymo praktiką yra suformavęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinėse bylose Nr. 3K-3-522/2006; 3K-7-23/2000.

Apeliacinės instancijos teismas pažeidė sutarčių aiškinimo taisykles ir padarė nepagrįstą išvadą, kad pačios ieškovės pasirašymas papildomų darbų sąmatos tik patvirtina, kad atsakovas nesiekė praleisti prievolės terminą, o terminas buvo pratęstas ne dėl netinkamos prievolės vykdymo, o dėl papildomų darbų pagal atskirą rašytinį susitarimą. Sutartis gali būti pakeista šalių susitarimu ar teismo sprendimu (CK 6.223 straipsnis), tačiau nei vienu, nei kitu būdu sutartis nebuvo pakeista. 2005 m. spalio 3 d. susitarime buvo nustatyta apmokėjimo tvarka už jau iki šio susitarimo sudarymo atliktus papildomus darbus, kurių prirėkė dėl atsakovo kaltės. Tai, kad susitarimas buvo skirtas įforminti dar iki susitarimo sudarymo jau atliktus darbus, patvirtina šio susitarimo 1 punktą, kur nurodyta, jog papildomai pasirinktų apdailos medžiagų ir atliktų apdailos darbų suma yra 8798 Lt su PVM. Šiuo susitarimu nėra keičiami jokie 2004 m. gruodžio 3 d. sutartyje nustatyti terminai. Be to, Preliminariosios sutarties 4.9 punkte nurodyta, kad jeigu ieškovas dėl kažkokių priežasčių nepateikė ir nesuderino projektų iki nustatytos datos ir dėl to yra trukdomi vidaus apdailos darbai, atsakovas naudoja medžiagas ir įrangą, numatytas pagal projektą. Tuo atsakovui buvo užtikrinta, kad atsakovas buto statybos darbus galėtų vykdyti nepriklausomai nuo ieškovo veiksmų. Jeigu skolininkas ginčija savo pareigą mokėti netesybas motyvuodamas tuo, kad prievolę įvykdė, tai jis privalo įrodyti, kad ją įvykdė tinkamai (CK 6.75 straipsnis). Atsakovas nepateikė įrodymų, pagrindžiančių, kad prievolę įvykdė tinkamai ar kad negalėjo jos tinkamai įvykdyti dėl *force majeure*.

5.5. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai.

Byloje kilęs ginčas dėl netesybų už prievolės įvykdymo termino praleidimą (CK 6.71 straipsnis). Kai skolininkas praleidžia prievolės įvykdymo terminą, tai kreditorius gali reikalauti ir netesybų, ir realiai įvykdyti prievolę (CK 6.73 straipsnio 1 dalis). Šalys susitarė, kad pardavėjas (atsakovas), vėluojantis perduoti buto valdymą ir naudojimą pirkėjui (ieškovei), privalo mokėti pirkėjui (ieškovei) 0,2 proc. dydžio delspinigius nuo pardavėjui (atsakovui) sumokėtos bendros sutarties kainos už kiekvieną uždelstą dieną. Taigi pagal šalių sudarytą sutartį pagrindas atsakovo atsakomybei yra prievolės perduoti buto valdymą ir naudojimą ieškovei įvykdymo termino pažeidimas. Įvykdymo termino praleidimas laikomas sutarties neįvykdymu (CK 6.205 straipsnis). Byloje nustatyta, kad sutartyje nustatytu terminu butas nebuvo perduotas ieškovei valdyti ir naudoti, tačiau 2005 m. spalio 3 d. šalys sudarė papildomą susitarimą, kuriuo papildė sutartyje nurodytus darbus papildomais darbais. Atlikus šiuos papildomus darbus, buto statybos ir vidaus apdailos darbų atlikimo aktas pasirašytas ir butas ieškovei perduotas 2005 m. lapkričio 25 d. (Kasacinis teismas nevertino kasacinio skundo argumentų apie buvusias kitokias faktines aplinkybes (žr. pabraukta aukščiau), kurias, gal kiek netiesiogiai, patvirtino ir pirmosios instancijos teismas – mūsų pastaba).

Teisėjų kolegija sutiko su apeliacinės instancijos teismo išvada, kad pasirašytas papildomas susitarimas, šalių elgesys iki papildomo susitarimo pasirašymo ir po to patvirtina, kad šalių nustatytas terminas buto statybos ir vidaus apdailos darbams atlikti buvo pratęstas. Nors 2005 m. spalio 3 d. susitarime nenustatyta konkretaus papildomų darbų atlikimo termino, tačiau prievolės prigimtis reikalauja tam tikro termino. Realiai papildomi darbai atlikti (pagal pirmosios instancijos teismo nustatytas faktines aplinkybes bent jau dalis darbų nebuvo papildomi darbai – mūsų pastaba) ir butas perduotas 2005 m. lapkričio 25 d. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad tokio termino pripažinti neprotingu nėra pagrindo. Šiuo atveju nėra pagrindo pripažinti, kad atsakovas pažeidė prievolės įvykdymo terminą.

5.6. Bylos baigtis. Apeliacinės instancijos teismo sprendimas paliktas nepakeistas.

6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 29 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo 159-osios gyvenamojo namo statybos bendrijos ieškinį atsakovei D. D. dėl skolos priteisimo; bylos Nr. 3K-3-35/2008.

6.1. Ginčo esmė. Ieškovas, 159-oji gyvenamojo namo statybos bendrija (toliau – Bendrija), 1996 m. gegužės 5 d. sudarė su UAB „Riteris“ statybos rangos sutartį dėl 11 aukštų 46 butų gyvenamojo namo statybos. Prasidėjus statyboms paaiškėjo, kad pajinių įnašų namo statybai užbaigti neužteks dėl statybos kaštų pabrangimo, todėl Bendrijos narių susirinkimuose buvo nutarta paimti kreditus. 1997 metais pagal kredito sutartis su banku buvo paimti du kreditai: 1 800 000 Lt ir 500 000 Lt. Statant namą buvo pastatyti didesnių plotų kai kurie butai. Ieškovas prašė priteisti iš atsakovės 48 645,37 Lt už 17,77 kv. m statybos metu padidėjusį buto plotą ir 58 130 Lt už jai tenkančią kredito dalį pagal kreditų sutartis.

6.2. Vilniaus apygardos teismas 2006 m. liepos 4 d. sprendimu ieškinį patenkino iš dalies: priteisė iš atsakovės ieškovui 10 276,09 Lt už buto viršplotį ir 308,30 Lt žyminio mokesčio išlaidų; kitą ieškinio dalį atmetė. Ieškovas ginčijo faktinę aplinkybę, kad atsakovė yra Bendrijos narė. Tačiau teismas vadovavosi kitoje byloje įsiteisėjusiu teismo sprendimu, kad atsakovė faktiniais veiksmais yra pripažinusi, kad buvo Bendrijos narė, todėl šis faktas neįrodinėtinas.

Teismas paskaičiavo, kad už viršplotį atsakovė turėtų sumokėti ieškovui 10 276,09 Lt, skaičiavimams taikydamas kitoje byloje įsiteisėjusiu teismo sprendimu nustatyta šio namo vieno kvadratinio metro statybos kaina ir kitais duomenimis (*nors mums tas skaičiavimas nėra aiškus, tačiau nutartyje nerandame pakankamai duomenų, kad galėtume patikrinti skaičiavimo teisingumą* – mūsų pastaba).

Teismas taip pat nurodė, kad Bendrijos įstatuose yra nustatyta jos atsakomybė pagal prievolės jai priklausančiu turtu. Bendrija neatsako už jos narių prievolės, o jie neatsako už Bendrijos prievolės. Bendrijos lėšas sudaro narių stojamasis mokestis, narių pajus, Bendrijai suteikti kreditai ir kitos įplaukos. Namų statybai Bendrijai AB banke „Snoras“ buvo suteikti du

kreditai, kreditų gavėju buvo nurodyta 159-oji GNSB. Kreditų sutartyse buvo nurodyta, kad sutartys galioja iki kredito gavėjas visiškai atsiskaito su banku arba kol kredito gavėjas perduoda savo prievolę Bendrijos nariams, o Bendrijos nariai įkeičia turtą, užtikrinantį perimtų įsipareigojimų įvykdymą. Teismas nenustatė fakto, kad atsakovei būtų perkelta Bendrijos pareiga gražinti dalį kredito bankui. Todėl nepripažino ieškovo reikalaujamos sumos atsakovės prievole.

6.3. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, apeliacine tvarka išnaginėjusi civilinę bylą pagal ieškovo apeliacinį skundą, 2007 m. gegužės 8 d. nutartimi pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria buvo atmestas ieškinys dėl 58 130 Lt priteisimo iš atsakovės, panaikino ir šią ieškinių dalį patenkino – priteisė ieškovui iš atsakovės 58 130 Lt. Teismas taip pat priteisė iš atsakovės 1743 Lt žyminio mokesčio ir 4 Lt išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, valstybei.

Teisėjų kolegija nurodė, kad atsakovė buvo Bendrijos narė, jai buvo statomas būstas ne atskirai, individualiai, o daugiabučiame ir daugiaaukščiame name. Įvertinus tokios statybos specifiką, negalima nustatyti, kokia namo dalis, koks ir kieno butas už kieno lėšas yra pastatomas. Šiuo atveju tam ir įsteigiama bendrija, kuri koordinuotų statybos veiklą ir lėšų, skirtų statybai, panaudojimą. Kad Bendrija būtų panaudojusi iš banko gautas lėšas ne pagal tikslinę paskirtį, atsakovė neteigia ir šios aplinkybės neįrodo. Preziumuojama, kad už paskolintas lėšas buvo pastatytas ir atsakovės butas. Atsakovė nepateikė jokių įrodymų, kad namą buvo galima pastatyti, nesinaudojant kreditais. Bendrijos 2003 m. spalio 28 d. narių susirinkime apskaičiuota, kad atsakovei tenkanti kredito dalis – 58 130 Lt. Atsakovė šios sumos dydžio neginčijo ir tokio apskaičiavimo teisingumo ar neteisingumo neįrodinėjo, todėl teisėjų kolegija dėl to plačiau nepasisakė. Teisėjų kolegija konstatavo, kad nors ir nėra konkretaus sandorio, iš kurio atsirastų prievolė atsakovei, tačiau ieškovas teisėtai veiksmais pagerino atsakovės turtą, šio turto negalima išreikalauti kitais civilinių teisių gynimo būdais, todėl taikytinas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.242 straipsnis ir turto pagerinimo išlaidos priteistinos iš atsakovės.

Teisėjų kolegija nurodė, kad atsakovės buto plotas padidėjo 17,77 kv. m dėl įrengtos palėpės ir kad Bendrija kitiems namo gyventojams skaičiavo po 415 Lt už 1 kv. m analogiškos palėpės ploto, tačiau atsakovės nelaikė Bendrijos nare ir jai skaičiavo rinkos kainą. Teismas tokią ieškovo poziciją pripažino neteisinga. Ieškovas ieškinyje ir kituose dokumentuose atsakovę nurodė kaip Bendrijos narę, be to, šis klausimas buvo išspręstas Vilniaus apygardos teismo 2005 m. vasario 9 d. sprendimu, todėl atsakovei už palėpės patalpas turėjo būti skaičiuojama kaip ir kitiems Bendrijos nariams. Kadangi pirmosios instancijos teismas apskaičiavo šią sumą pagal viso gyvenamojo namo ploto padidėjimą ir namo statybos kainą ir priteisė už 1 kv. m po 1446,15 Lt, atėmęs iš visos sumos permokėtą sumą – 15 422 Lt, tai nėra pagrindo pagal apeliacinį skundą dar šią sumą padidinti. Atsakovė šios sprendimo dalies neskundė, o apeliacinės instancijos teismas nagrinėja bylą neviršydamas apeliacinio skundo ribų.

6.4. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai.

Dėl atlyginimo už padidėjusį buto plotą

Kolegija konstatavo, kad nesumokėdama už jai tekusį padidėjusį buto plotą, atsakovė be pagrindo įgijo turtą, todėl teismai pagrįstai konstatavo, kad už jį pagal CK 6.242 straipsnio 1 dalį atsakovė turi atlyginti ieškovui nuostolius tokiu dydžiu, kokiu ji praturtėjo. Priteistinos sumos dydis ir kaina, kurios pagrindu ji apskaičiuota, yra fakto klausimai, kurių kasacinis teismas nesprenžia (CPK 353 straipsnio 1 dalis).

Dėl kredito dalies priteisimo

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 gegužės 31 d. nutarimo Nr. 428 2.1 punkte, kuriuo pakeistas Vyriausybės 1993 m. balandžio 19 d. nutarimo Nr. 274 15 punktas, nustatyta, kad, bendrijai pastačius namą, kiekvienas jos narys, pasinaudojęs lengvatinio kredito butui statyti, privalo perimti jos lengvatinio kredito skolos dalį ir sudaryti lengvatinio kredito sutartis su banku. Taigi pagal tokį teisinį reglamentavimą bendrijos narys neatleidžiamas nuo skolos gražinimo pagal bendrijos kredito sutartis, sudarytas su banku.

Bendrija 1996 m. gegužės 5 d. su rangovu UAB „Riteris“ sudarė statybos rangos sutartį dėl 11 aukštų 46 butų gyvenamojo namo statybos. Byloje nustatyta, kad Bendrija namo statybai paėmė lengvatinį banko kreditą ir jį panaudojo namo statybai. Atsakovė 1995 m. spalio 18 d. ir 1997 m. vasario 28 d. su tuo pačiu rangovu UAB „Riteris“ sudarė atskiras buto statybos rangos sutartis. Namo statybos užsakovė buvo Bendrija, taigi ji turėjo finansuoti namo statybą. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai nenustatė, kad gautas kreditas buvo panaudotas kitiems tikslams, o ne namo statybai. Atsakovės, kaip atskiro buto užsakovės, įsipareigojimas rangovui negali būti aiškinamas atskirai nuo finansinių poreikių, susijusių su viso namo statybos reikmėmis.

Imti banko kreditus buvo nuspręsta Bendrijos visuotiniuose narių susirinkimuose. Atsakovė buvo jos narė. Argumentai, kad susirinkimuose dalyvaudavo tik kaip stebėtoja, yra teisiškai nereikšmingi. Atsakovė turi teises ir pareigas, kurios atsiranda iš kreditų sutarčių. Viena iš pareigų yra kredito gražinimas.

Minėta, kad byloje nustatyta, jog banko suteiktas kreditas buvo panaudotas namo statybai. Apeliacinės instancijos teismas taip pat konstatavo, kad negalima išskirti, kiek jo panaudota atskirai namo ir atskirai atsakovės buto statybai. Gražintina kredito sumos dalis atsakovei perkelta Bendrijos visuotinio narių susirinkimo 1998 m. gruodžio 16 d. priimtu sprendimu (b. l. 178). Tuo pačiu sprendimu nutarta sudaryti skolos perkėlimo sutartis su Bendrijos nariais. Taigi atsakovė turi pareigą atlyginti kredito dalį ir palūkanas. Jų dydį nustatė žemesniųjų instancijų teismai. Tai, kad su ieškovu nesudaryta skolos perkėlimo sutarties, nebuvo pagrindas ieškiniai atmesti, nes, minėta, Vyriausybės nutarimo norma yra imperatyvi ir jos turi būti laikomasi. Atmetus ieškinį, atsakovei tenkančią kredito skolos dalį tektų gražinti Bendrijai, t. y. kitiems jos nariams. Tokiu atveju teismo sprendimas neatitiktų CK 1.5 straipsnyje įtvirtintų teisingumo ir protingumo principų.

6.5. Bylos baigtis. Apeliacinės instancijos nutartis palikta nepakeista.

7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės A. M. ieškinį atsakovui draudimo UAB „Baltijos garantas“ dėl draudimo išmokos priteisimo; bylos Nr. 3K-3-98/2008.

7.1. Ginčo esmė. Šalys sudarė turto draudimo sutartį, kuria ieškovė 48 000 Lt sumai apdraudė nebaigtos statybos gyvenamąjį namą nuo gaisro ir gamtos jėgų bei nuo trečiųjų asmenų neteisėtos veiklos pagal 1997 m. liepos 31 d. Turto draudimo taisyklių Nr. 006 (toliau – Taisyklės) trečiajame skyriuje nustatytos „A“ ir „B“ rizikos grupes.

Ieškovė 1999 m. liepos mėnesį pastebėjo namo sienose plyšius bei įtrūkimus. Atlikus ekspertizę buvo nustatyta, kad namo sienų būklė yra avarinė, o sienų sutrūkinėjimo priežastys yra pamatų nusėdimas arba nukrypimas nuo projekto dėl statybos darbų.

Vilniaus apskrities viršininko administracijos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija pažymoje nurodė, kad statant namą nebuvo nukrypta nuo projekto. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2003 m. spalio 23 d. nutartyje konstatavo, kad nenustatyta aplinkybių, paneigiančių šios pažymos duomenis.

Ieškovė teigia, kad namo sienų įtrūkimai atsirado dėl pamatų nusėdimo, o šie nusėdo dėl grunto nusėdimo. Pagal Taisyklių 3.1, 3.1.8 punktus grunto nusėdimas yra draudiminis įvykis. Jis įvyko sutarties galiojimo metu, todėl jai priklauso draudimo išmoka. Atsakovas nepagrįstai teigia, kad tai yra nedraudiminis įvykis ir atsisakė mokėti draudimo išmoką.

Ieškovė prašė priteisti jai iš atsakovo 48 000 Lt draudimo išmoką, 11 630,40 Lt palūkanų už uždelsimą mokėti draudimo išmoką ir 42 000 Lt nuostolių, kuriuos apskaičiavo remdamasi namo remonto išlaidomis: kadangi remontui reikia 90 000 Lt, tai, išmokėjus 48 000 Lt draudimo išmoką, nuostolių dydis yra 42 000 Lt.

7.2. Vilniaus apygardos teismas 2006 m. birželio 12 d. sprendimu ieškinį patenkino iš dalies: priteisė iš atsakovo ieškovei 48 000 Lt draudimo išmoką ir 11 630,40 Lt palūkanų; kitą ieškinio dalį atmetė.

Teismas nurodė, kad nepriklausomas AB „Vilniaus komprojektas“ ekspertas 1999 m. liepos 14 d. ekspertizės aktu Nr.9047 nustatė, jog namo sienos sutrūkinėjo dėl dviejų

priežasčių: pamatų nusėdimo arba statybos darbų nukrypimo nuo projekto. Vilniaus apskrities viršininko administracijos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija 1998 m. birželio 16 d. pažymoje Nr. 228 nurodė, kad nėra esminių nukrypimų nuo suderinto projekto. Šis faktas nenuginčytas. Ekspertizės akte konstatuota, kad pamatų nusėdimas priemolio gruntuose yra ilgalaikis (5-10 metų) procesas, o namo sienų įtrūkimai galėjo atsirasti dėl pamatų nusėdimo. Atsakovas nenuginčijo ekspertizės akto išvadų.

Taisyklių trečiojo skyriaus „A“ dalyje apibrėžti draudiminiai įvykiai nuo gaisro ir gamtos jėgų. Taisyklių 3.1 punkte nustatyta, kad turtas gali būti apdraustas nuo šių draudiminių įvykių: gaisro, audros, uragano, potvynio, sūkurio, krušos, žaibo, liūtis, žemės nuoslinkio, grunto nusėdimo, sniego slėgio. Taisyklių 3.1.8 punkte nurodyta, kad grunto nusėdimas – tai vietovės taško absoliučios altitudės sumažėjimas dėl lietaus, podirvinio vandens ir cheminių procesų dirvoje veikimo, dėl ko nuslenka kalvų ar krantų šlaitai ar sėda pastatų pamatai, skyla sienos.

Teismas konstatavo, kad draudimo sutarties galiojimo metu įvyko grunto nusėdimas, dėl to skilo ieškovės namo sienos, šis įvykis pripažįstamas draudiminiu, atitinkančiu Taisyklių 3.1.8 punktą, todėl atsakovas privalo išmokėti ieškovei draudimo išmoką. Taip pat jis turi sumokėti ieškovei palūkanas, nes apie draudiminį įvykį jam buvo pranešta 1999 m. liepos 27 d., nuo šios dienos jis įgijo prievolę per 30 dienų išmokėti draudimo išmoką, tačiau jos neįvykdė. Teismas nepasisakė dėl ieškinio reikalavimo priteisti nuostolius.

7.3. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi atsakovo apeliacinį skundą, 2007 m. liepos 2 d. sprendimu pirmosios instancijos teismo sprendimą panaikino ir ieškinį atmetė.

Teisėjų kolegija nurodė, kad byloje nustatyta aplinkybė, jog namo sienos įtrūko dėl pamatų nusėdimo. Dėl to reikia išsiaiškinti, ar pamatų nusėdimas įvyko dėl tokio grunto nusėdimo, kuris pagal Taisyklės laikytinas draudiminiu įvykiu. Teisėjų kolegija konstatavo, kad Taisyklių 3.1.8 punkte nurodytas draudiminis įvykis yra toks grunto nusėdimas, kurį sukelia gaivališkos gamtos jėgos, stichijos reiškiniai, jis turi būti netikėtas, neprognozuojamas reiškinys. Tokį aiškinimą patvirtino ir Draudimo priežiūros komisijos atstovas, dalyvavęs išvadai byloje duoti.

Teisėjų kolegija sprendė, kad ginčo namo pamatai nusėdo dėl natūralaus proceso, vykstančio pastačius kiekvieną pastatą, o atsižvelgiant į vietovės grunto ypatybes bei namo dydį, toks procesas galėjo lemti sienų trūkinėjimą. Ieškovė nepateikė įrodymų, paneigiančių šias išvadas, nors įrodinėjimo našta dėl draudiminio įvykio buvimo tenka jai. Atsakovas išipareigojo sumokėti draudimo išmoką tik esant draudiminiam įvykiui, o tokio įvykio nesant, nėra pagrindo priteisti iš atsakovo draudimo išmokos.

7.4. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai.

Dėl sutarties aiškinimo.

Ginčo šalių sudaryta sutartis yra dėl turto draudimo, tai – vartojimo sutartis, ji sudaryta prisijungimo būdu. Į tai atsižvelgiant turi būti aiškinamas šios sutarties sąlygų turinys.

Draudimo sutartimi turi būti vadovujamasi, jeigu ji nenuginčyta arba nenustatyta aplinkybių, dėl kurių ji gali būti vertinama niekine ir taikomos sandorio negaliojimo pasekmės.

Prievolė mokėti draudimo išmoką atsiranda esant draudiminiam įvykiui. Draudiminis įvykis yra aplinkybė, atitinkanti konkrečią sutarties sąlygą. Draudimo taisyklių 3.1.8 punktas yra „A“ dalyje dėl draudiminių įvykių draudžiant nuo gaisro ir gamtos jėgų. Tai reiškia, kad draudžiama nuo grunto nusėdimo, t. y. gamtinės kilmės reiškinių, bet ne žmogaus veiklos rezultato. Pagal Taisyklių 3.1.8 punktą grunto nusėdimas dėl gamtos jėgų yra draudiminis įvykis, ši nuostata nenuginčyta, yra galiojanti ir todėl turi būti taikoma.

Apeliacinės instancijos teismas rėmėsi aiškinimu, kad gamtos jėgos turi būti nelaimės masto, nes motyvavo kitais sutarčių punktais, kur draudimniais įvykiais laikytos gamtos jėgos – audra, uraganas, potvynis ir kt. Šiuo atveju Taisyklių 3.1.8 punkte draudiminis įvykis kaip gamtos jėga yra grunto nusėdimas, o lietaus podirvio vanduo ar cheminiai procesai, kaip tokie, yra ne draudiminiai įvykiai, o aplinkybės, paaiškinančios draudiminio įvykio – grunto nusėdimo - priežastį.

Teisėjų kolegija daro išvadą, kad sutarties sąlygos aiškinimas dėl draudiminio įvykio sąlygos, esant draudimo sutarčiai, pagal kurią riziką prisiima draudikas, esant vartojimo sutarčiai, pagal kurią vartotojas turi būti ginamas geriau, taip pat ir jam palankiau aiškinant draudimo sutartį, esant prisijungimo būdu sudarytai sutarčiai, kai viena šalis turi galimybę primesti kitai sutarties sąlygas ir kai sąlygos turiniu abejojama, tai yra pagrindas taikyti CK 6.193 straipsnio 4 dalį ir sutarties sąlygą aiškinti ją pasiūliusios šalies nenaudai. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė CK 6.193 straipsnį, todėl yra pagrindas šio teismo sprendimą panaikinti (CPK 359 straipsnio 3 dalis).

Dėl CPK 49 str. 2 d. taikymo.

CPK 49 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad įstatymų nustatytais atvejais valstybės ir savivaldybių institucijos gali būti teismo įtraukiamos proceso dalyviais arba įstoti į procesą savo iniciatyva tam, kad duotų išvadą byloje, siekiant įvykdyti jiems pavestas pareigas, jeigu tai yra susiję su viešojo intereso gynimu. Kaip kasacijos pagrindas nurodoma aplinkybė, kad apeliacinės instancijos teismas rėmėsi institucijos pateikta išvada rėmėsi *kaip įrodymu* ir taip pažeidė CPK 49 straipsnio 2 dalį.

Pagal Draudimo įstatymo 181 straipsnį Draudimo priežiūros komisija vykdo draudimo veiklos priežiūrą, jos veiklos tikslas – užtikrinti draudimo sistemos patikimumą, veiksmingumą, saugumą ir stabilumą bei draudėjų, apdraustųjų, naudos gavėjų ir nukentėjusių trečiųjų asmenų interesų ir teisių apsaugą. Siekdama šių tikslų Komisija gali dalyvauti civilinėse bylose ir teikti išvadas, nes tai nustatyta Draudimo įstatymo 193 straipsnio 1 dalies 10 punkte ir 2 dalyje. Teikdama išvadą ji gali išsakyti taisyklių ir sutarties vertinimus ir aiškinimus. Jie teismui neprivalomi.

Institucijos pateiktoje išvadoje ar paaiškinimuose esantys duomenys gali būti vertinami kaip įrodymai, jeigu jie atitinka įrodymams keliamus reikalavimus. Pagal CPK 177 straipsnio 1 dalį įrodymai yra faktiniai duomenys. Įrodymais nelaikomi samprotavimai, vertinimai, prielaidos ir nuomonės, nes juose nėra faktinių duomenų, kurie gali būti tikrinami dėl jų egzistavimo, tikrumo ir patikimumo.

Šiame procese Draudimo priežiūros tarnybos atstovas pasisakė po įrodymų ištyrimo. Teismo 2007 m. vasario 13 d. nutartyje dėl šios institucijos įtraukimo į bylą nurodyta, kad šio asmens įtraukimo į bylą tikslas – gauti išvadą dėl draudimo taisyklių ir draudimo sutarties sąlygų aiškinimo. Draudimo priežiūros komisijos atstovo nuomonė ir paaiškinimai byloje dėl draudimo taisyklių bei draudimo sutarties aiškinimo yra subjektyvaus vertinamojo pobūdžio, todėl neatitinka įrodymui keliamų reikalavimų. Paaiškinimuose nebuvo konkrečių faktinių duomenų, kurie turėtų būti vertinami kaip įrodymai. Jie gali turėti įtakos teismui susidarant nuomonę dėl bylos faktų, dėl teisės akto ar sutarties nuostatų supratimo, vertinimo ir aiškinimo. Tuo jie yra vertingi, bet jų panaudojimas civilinėje byloje nelaikomas įrodymų panaudojimu ar vertinimu. Su tokiu kasatorės vertinimu teisėjų kolegija sutinka.

Dėl įsiteisėjusio sprendimo kitoje byloje, kaip prejudicinio fakto.

Kolegija pažymėjo, kad pagal CPK 182 straipsnio 2 punktą įsiteisėjusiu teismo sprendimu kitoje byloje nustatytos aplinkybės turi prejudicinę galią ir negali būti ginčijamos tarp tų pačių šalių. Tuo tarpu ankstesnėje byloje atsakovas nedalyvavo, todėl jis nustatytas aplinkybes gali ginčyti (CPK 182 straipsnio 2 punktas, 279 straipsnio 4 dalis), o teismo sprendimas yra vertinamas kaip vienas iš rašytinių įrodymų.

7.5. Bylos baigtis. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 2 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo 2006 m. birželio 12 d. sprendimą Kolegija panaikino ir bylą perdavė nagrinėti iš naujo Vilniaus apygardos teismui.

8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo M. R. ieškinį atsakovui UAB „Būstuva“ dėl nuostolių atlyginimo; bylos Nr. 3K-3-291/2008.

8.1. Ginčo esmė. Ieškovas M. R. teismo prašė priteisti iš atsakovo UAB „Būstuva“ 27 000 Lt nuostolių. Ieškinyje nurodyta, kad remdamasis šalių 2005 m. liepos 21 d. preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties 54 punktu, ieškovas turėjo teisę perleisti visas teises ir

įsipareigojimus kitam asmeniui. 2006 m. kovo 16 d. ieškovas gavo žodinį atsakovo sutikimą dėl įsipareigojimų perkėlimo naujam pirkėjui, tačiau 2006 m. gegužės 30 d. atsakovo raštu informuotas, kad sutikimo negaus. Negavęs atsakovo sutikimo perleisti kitam asmeniui teisių ir įsipareigojimų, kylančių iš 2005 m. liepos 21 d. preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties, ieškovas patyrė 27 000 Lt nuostolių, nes šią sumą, kaip baudą, sumokėjo asmeniui, su kuriuo sudarė 2006 m. gegužės 30 d. preliminarią sutartį dėl pirkėjo teisių (įsipareigojimų) perleidimo pagal 2005 m. liepos 21 d. preliminarią buto pirkimo-pardavimo sutartį.

8.2. Kauno miesto apylinkės teismas 2007 m. rugpjūčio 9 d. sprendimu ieškinį patenkino. Nustatyta, kad pagal 2005 m. liepos 21 d. šalių preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties 54 punktą ieškovas turėjo teisę perleisti visas teises ir įsipareigojimus pagal sutartį ir jos priedus kitam asmeniui. Šis punktas yra atsakovo, kaip kreditoriaus, iš anksto duotas sutikimas perkelti ieškovo skolinius įsipareigojimus kitam asmeniui. Nė viename preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties punkte atsakovas nenurodė, kad turi teisę atšaukti duotą išankstinį sutikimą perkelti pirkėjo įsipareigojimus pagal sutartį. Padaryta išvada, kad, atsakovui nepagrįstai atsisakius vykdyti 2005 m. liepos 21 d. preliminarią buto pirkimo-pardavimo sutartimi prisiimtus įsipareigojimus, ieškovas negalėjo sudaryti sutarties dėl teisių ir įsipareigojimų perleidimo, dėl to Ž. V. sumokėjo 27 000 Lt baudą, patirdamas nuostolių (CK 6.249 straipsnio 1 dalis).

8.3. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2007 m. gruodžio 12 d. sprendimu Kauno miesto apylinkės teismo 2007 m. rugpjūčio 9 d. sprendimą panaikino ir ieškinį atmetė. Spręsta, kad negalima daryti išvados, jog nurodytame sutarties punkte yra išreikštas išankstinis atsakovo (kreditoriaus) sutikimas perkelti ieškovo įsipareigojimus, prisiimtus pagal sutartį, kitam asmeniui (CK 6.116 straipsnio 2 dalis). Tokią išvadą teismą paskatino padaryti neryžtingi ieškovo prašymai duoti sutikimą perleisti teises ir įsipareigojimus. Teisėjų kolegijos nuomone, ieškovo prašymo turinys, kuriame neatmetama galimybė negauti sutikimo, leidžia pagrįstai manyti, kad ieškovas nelaikė, jog atsakovas išankstinį sutikimą jau yra davęs. Tokią pat neryžtingą poziciją ieškovas išreiškė ir teismo posėdyje. Atsakovo atsakymai rodė ir atsakovo analogišką poziciją – kad sutarties nuostata nereikšė išankstinio atsakovo sutikimo ieškovui perleisti teises ir pareigas pagal preliminarią sutartį. Teismas sprendė tik, kad sutartyje tik įtvirtinta ieškovo subjektinė teisė perleisti teises ir įsipareigojimus, prisiimtus pagal 2005 m. liepos 21 d. preliminarią buto pirkimo-pardavimo sutartį, kitam asmeniui, tačiau nenustatytos šios teisės įgyvendinimo tvarka ir sąlygos. Konstatuota, kad atsakovas, neduodamas ieškovui sutikimo perleisti teisių ir įsipareigojimų, kylančių iš 2005 m. liepos 21 d. preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties, kitam asmeniui, nei sutartyje, nei įstatyme nustatytų elgesio taisyklių nepažeidė, t. y. elgėsi teisėtai.

8.4. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai.

Kolegija pažymėjo, kad šios bylos kontekste sutarties sąlygų lingvistinė konstrukcija aiški ir nėra pagrindo lingvistiniu požiūriu išvelgti galimo keleriopo prievolių santykių turinio suvokimo, tačiau sutarties šalies ar abiejų šalių veiksmai neatitinka prievolių vykdymo būdo, dėl kurio buvo sutarta. Todėl čia konstatuotinas sutartinės prievolės netinkamas vykdymas (CK 6.200 straipsnio 1 dalis), bet ne tai, kad šalių veiksmai, priešingi aiškiai suformuluotai sutarties sąlygai, rodo buvus tuos veiksmus atitinkančią tikrąją šalių valią susitariant dėl sutarties sąlygos, dėl kurios vykdymo kilęs ginčas. Šiuo atveju apeliacinės instancijos teismo sprendime nurodomos aplinkybės, kad preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties šalių veiksmai po sutarties sudarymo ir paaiškinimai teisme liudija, jog nebuvo išankstinio kreditoriaus sutikimo dėl skolos perkėlimo (CK 6.116 straipsnio 2 dalis), remiantis pirmiau nurodytomis teisės aiškinimo ir taikymo taisyklėmis, kasacinio teismo vertinamos kaip abiejų sutarties šalių netinkamas prievolių vykdymas: ieškovas be teisėto pagrindo prašė suteikti jam jau sutartimi duotą teisę perleisti skolą (CK 6.116 straipsnio 2 dalis), o atsakovas be teisėto pagrindo nagrinėjo ieškovo prašymus duoti sutikimą perleisti skolą ir atsisakė jį duoti (CK 6.200 straipsnis), t. y. šalys netinkamai įgyvendino ir naudojos iš sutarties kylančiomis teisėmis bei pareigomis. Dėl šių argumentų kasacinis teismas prieina prie išvados, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai įvertino iš šalių sudarytos preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties 54 punkte įtvirtintų susitarimų kylančių prievolių turinį, todėl be pagrindo

pripažino, kad nebuvo kreditoriaus išankstinio sutikimo perleisti skolą skolininkui (CK 6.116 straipsnio 2 dalis).

Šių teisinių argumentų kontekste ginčo nagrinėjimui yra svarbu įvertinti, ar ieškovo nuostoliai pagal jų ir civilinės atsakomybės prigimtį gali būti laikomi atsakovo UAB „Būstuva“ netinkamo prievolių vykdymo - be teisėto pagrindo nagrinėjant ieškovo prašymus duoti sutikimą perleisti skolą ir atsisakant jį duoti – rezultatas (CK 6.247 straipsnis). Ieškovas prisiimdamas prievoles ikisutartiniuose santykiuose su Ž. V. nuo pat pradžių netinkamai įgyvendino jam iš kitos preliminarosios (buto pirkimo-pardavimo) sutarties 54 punkte įtvirtintų susitarimų kylančias teises ir vykdė sutartyje bei įstatyme nenustatytas pareigas (CK 6.116 straipsnio 2 dalis). Būtent dėl paties ieškovo netinkamo prievolių vykdymo jis patyrė nuostolių. O atsakovo veiksmai, nors ir vertintini kaip netinkamas prievolių vykdymas, nėra tie veiksmai, dėl kurių ieškovas patyrė nuostolių (CK 6.247 straipsnis), nes, viena vertus, jie niekaip nepaveikė ieškovo, normaliai atidaus ir protingo asmens, žinančio tikrąją reikalų padėtį, galimybių pačiam ar kvalifikuotų atstovų pagalba įvertinti sutarties 54 punkte įtvirtintas teises bei pareigas ir tinkamai pasinaudoti iš anksto kreditoriaus jam suteikta skolos perkėlimo teise, kita vertus, klysdamas dėl sutartimi įgytų teisių apimties ir manydamas, kad reikalingas kreditoriaus sutikimas perleisti skolą, siekdamas veikti taip, kad tai atitiktų civilinės atsakomybės prigimtį, ieškovas turėjo teisinį pagrindą pasinaudoti teisinės apsaugos mechanizmais, reglamentuojamais CK 6.62 straipsnio 1 dalyje, tačiau to nepadarė. Kadangi nėra verslininko veiksmų priežastinio ryšio su ieškovo patirtais nuostoliais, taigi nėra ir teisinio pagrindo kilti verslininko civilinei atsakomybei CK 6.256 straipsnio 4 d. nustatytu pagrindu.

Dėl to kasacinis teismas šioje nutartyje, o ne apeliacinės instancijos teismo sprendime nurodytų argumentų pagrindu pripažįsta, kad ieškovo ieškinys atmestinas, todėl palieka nepakeistą tokį apeliacinės instancijos teismo sprendimą.

8.5. Bylos baigtis. Nors ieškovas kasacinėje instancijoje laimėjo argumentavimą dėl preliminarosios sutarties nuostatos teisinių pasekmių, dėl netinkamo šios nuostatos taikymo jis pralaimėjo bylą dėl nuostolių priteisimo. Pažymėtina, kad šioje byloje nė vienas iš teismų nemini, kad ši preliminarinė sutartis yra vartojimo sutartis, ir kad aiškinant sutartį į tai turėjo būti atsižvelgta.

1. Europos Teisingumo Teismo preliminarinis sprendimas byloje Case C-237/02 *Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG v Ludger Hofstetter and Ulrike Hofstetter* (Bundesgerichtshof prašymu pateikti preliminarųjį sprendimą).

1.1. Bylos esmė. (Vokietijos) Federalinis Teisingumo Teismas kreipėsi preliminarosios išvados dėl Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyvos 93/13/EEC dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse, dėl šios Direktyvos 3 straipsnio 1 dalies išaiškinimo. Klausimas iškilo teisminiame ginče *Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG* (toliau – ‘*Freiburger Kommunalbauten*’), ieškovo pagrindinėje byloje, ir *Mr and Mrs Hofstetter*, atsakovų pagrindinėje byloje, ir yra susijęs su netesybomis (procentais) nuo mokėtinos sumos už statybą ir pardavimą (automobilio) parkavimo vietos. 1998 m. gegužės 5 d. notarine sutartimi *Freiburger Kommunalbauten* (municipalinė statybos kompanija, veikianti kaip verslo įmonė, pardavė Misteriui ir Misis Hofstetter, kurie veikė, kaip vartotojai, parkavimo vietą esančią daugiaaukščiame automobilių garaže, kuri *Freiburger Kommunalbauten* turėjo pastatyti. Pagal sutarties 5 punktą visa kaina turėjo būti sumokėta, kai rangovas pateiks garantiją. Įmokoms vėluojant, pirkėjas turės mokėti netesybų procentus. Garantija buvo pateikta pirkėjams Banko laidavimo formoje 1999 m. gegužės 20 d.. Laiduotojas įsipareigojo laiduoti bet kokius pirkėjų pretenzijas rangovui dėl gražinimo kainos sumokėtos ar kuria pirkėjai turėtų teisę disponuoti. Pirkėjai atsisakė mokėti kainą. Jie pareiškė, kad toks reikalavimas prieštarauja Vokietijos Standartinių verslo sąlygų įstatymo (Law on Standard Business Terms) 9 straipsniui ir Vokietijos Civilinio kodekso 641 straipsniui. Jie sumokėjo kainą tik tada, kai priėmė parkavimo vietą, be trūkumų, 1999 m. gruodžio 21 d.. Rangovas pareikalavo sumokėti netesybų procentus už pavėluotą mokėjimą. Pirmos instancijos

teismas ieškinį tenkino, apeliacinės instancijos teismas sprendimą panaikino ir ieškinį atmetė. Ieškovas (Freiburger Kommunalbauten) kreipėsi su kasaciniu skundu į Federalinį Teisingumo Teismą.

1.2. Prašymas dėl preliminariosios išvados. Teismas sustabdė bylos nagrinėjimą ir kreipėsi į Europos Teisingumo Teismą su klausimu dėl Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyvos 93/13/EEC dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse, dėl šios Direktyvos 3 straipsnio 1 dalies išaiškinimo, taikant konkrečios bylos atvejui, dėl sutarties pastatyti ir parduoti parkavimo vietą automobilių garaže, Sutarties punktas sukeičiantis sutartinių įsipareigojimų vykdymo tvarką, kuri yra numatyta dispozityviojoje Vokietijos įstatymo teisės normoje, mainais į rangovo parūpintą banko laidavimą.

1.3. ETT preliminarioji išvada. Ar sutarties sąlyga, kokia nagrinėjama pagrindinėje byloje, atitinka nesąžiningos sutarties sąlygos sampratą pagal Direktyvos 3 straipsnio 1 dalį, turi nuspręsti nacionalinis teismas.

1.4. Lietuvos teismų praktikai ir teisės taikymui svarbi išvada yra kita. Iš bylos akivaizdu, kad Europos teismai nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartį, kai tokį turtą perka vartotojas savo poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, laiko vartojimo sutartimi.

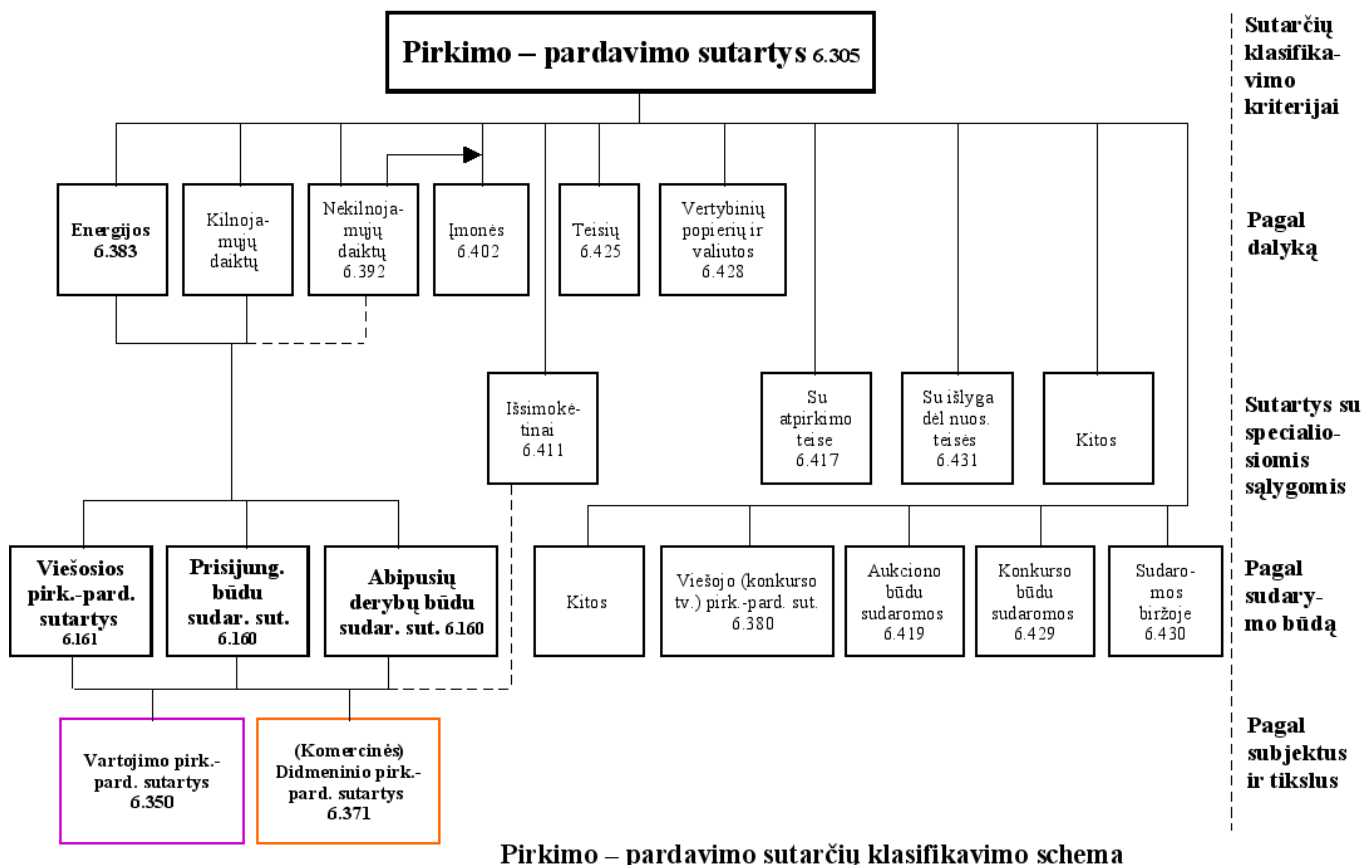
2. Europos Teisingumo Teismo preliminarinis sprendimas byloje Case C-464/01 **Johann Gruber v Bay Wa AG** (Oberster Gerichtshot (Austria) prašymu pateikti preliminarųjį sprendimą).

Preliminarioji išvada pateikiama dėl jurisdikcijos taisyklių, nustatytų 1968 m. rugsėjo 27 d. Briuselio Konvencijos dėl Teisingumo ir Teismų Sprendimų Priverstinio Vykdyto Civilinėse ir Komercinėse Bylose, pakeistoje 1978, 1982, 1989, 1996 metais.

Asmuo, kuris sudaro sutartį dėl prekių, skirtų tikslams iš dalies susijusiems, iš dalies nesusijusiems su jo verslu ar profesija, neturėtų pasikliauti specialiomis teisingumo taisyklėmis, numatytomis Konvencijos 13÷15 straipsniuose, išskyrus atvejus, kai komerciniai tikslai yra nežymūs visame pirkimo kontekste. Faktas, kad asmeninis elementas dominuoja, šiuo atveju nėra reikšmingas.

Nustatyti ar komerciniai tikslai yra žymūs ar nežymūs turi atitinkamas nacionalinis teismas.

Tuo tikslu teismas turi atsižvelgti į visas reikšmingas faktines bylos aplinkybes. Kita vertus teismas neturi atsižvelgti į aplinkybes, kurias kita sutarties šalis žinojo ar nežinojo, išskyrus atvejus, kai asmuo, kuris pretenduoja būti vertinamas, kaip vartotojas, elgėsi tokiu būdu, kad sudarė kitai šaliai teisėtą įspūdį, kad jis veikė savo verslo tikslais.



II. Nekilnojamojo daikto, skirto asmeniniams vartotojo poreikiams tenkinti, įsigijimo sutarties kvalifikavimo klausimo tyrimas

ES ir Lietuvos teisės aktų nuostatos, reglamentuojančios vartotojų teisinę padėtį nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo, jo statybos ir remonto paslaugų rinkoje

IŽANGA

Kiekviename įstatyme yra tiek teisės, kiek jos suranda teismai. Kiekvieną įstatymą ar poįstatyminį teisės aktą kiekvienas verslininkas, vartotojas, teisininkas gali aiškinti skirtingai. Jeigu jų interesai susikerta, jie išsprendžia ginčą teisme. Ir tikroji įstatymo normos prasmė tik tada ir paaiškėja, kai teismas priima galutinį neapskundžiamą sprendimą šiame ginče.

Nekilnojamas daiktas gali būti įsigytas (nupirktas, pastatytas ir nupirktas ir t.t.) juridinio asmens (įmonės) ar fizinio asmens. Juridinio asmens atveju tokio daikto įsigijimo sutarties kvalifikavimas problemų, paprastai, nekelia. Tai nėra vartojimo sutartis. Tačiau kai kuriais atvejais ir juridinio asmens sandorių kvalifikavimas yra problematinis. Ypač jeigu sandorį sudaro juridinis asmuo, atstovaudamas savo narius – fizinius asmenis, kaip yra daugiabučių namų savininkų bendrijų atveju. Dar sudėtingiau yra su fizinio asmens sandoriu, kurio rezultate jis įsigijo nekilnojamąjį daiktą. Kadangi teisės sistema fizinio asmens kai kuriuos sandorius traktuoja, kaip vartojimo sutartis, o tai reiškia tam asmeniui palankesniu būdu, dažniausiai fizinis asmuo norėtų būti pripažintas vartotoju. Tačiau ginčo atveju kita sandorio šalis būtent to ir nenorėtų, kadangi toks pripažinimas suteikia pranašumą pirmai sandorio šaliai. Pagrindiniai požymiai, kurie apsprendžia, ar fizinio asmens sudaryta sutartis dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo ar jo pastatymo yra vartojimo, ar kitokia, yra, subjektas, kuris įsigyja daiktą ir tikslas, dėl kurio tas daiktas įsigyjamas. Jeigu pirkėjas (užsakovas) yra fizinis asmuo ir daiktą įsigyja su jo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, tai yra vartojimo sutartis.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs keletą kartų dėl tokio fizinio asmens sandorių, susijusių su nekilnojamoju daiktu, kvalifikavimo. Keliose bylose tokius sandorius vertino, kaip vartojimo sandorius. Taip, garažo statybos sutartį, kurią sutarties šalys sudarydami traktavo kaip statybos rangos sutartį, teismas kvalifikavo, kaip vartojimo rangos sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo Sauliaus Jonaičio ieškinį atsakovui Giedriui Alioniui dėl apmokėjimo už atliktus darbus ir atsakovo priešieškinį ieškovui dėl nuostolių atlyginimo, bylos Nr. 3K-3-207/2005). Arba preliminarią sutartį dėl būsimosios gyvenamosios patalpos pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo, pripažino vartojimo sutartimi, nepaisant tam tikrų komplikacijų dėl patalpos paskirties (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės R. J. ieškinį atsakovui UAB „Ginta ir partneriai“ dėl preliminarosios sutarties nutraukimo pripažinimo neteisėtu ir šios sutarties pripažinimo pirkimo–pardavimo sutartimi; bylos Nr. 3K-3-72/2007). Analogiškos pozicijos Lietuvos Aukščiausiasis Teismas laikėsi kitose bylose. Tačiau staiga, savo 2007 m. balandžio 6 d. nutartyje civilinėje byloje pagal ieškovės L. K. ieškinį atsakovui AB SEB Vilniaus bankui dėl sutarties sudarymo patvirtinimo, preliminarosios sutarties pakeitimo ir kitų reikalavimų; bylos Nr. 3K-3-156/2007, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas radikaliai pakeitė savo poziciją. Šioje nutartyje nekilnojamojo daikto pirkimą - pardavimą teismas įvertino ne kaip vartojimo sutartį ir tai padarė išsamiai argumentuodamas. Su Lietuvos Aukščiausiojo Teismu ginčytis sudėtinga. Tačiau, kita vertus, tokio vertinimo pasekmės vartotojų interesams būtų labai reikšmingos, todėl visą šią sutarčių kvalifikavimo vartojimo (ar kitokiomis) sutartimis problemą turime aptarti išsamiai. Turime išsiaiškinti, kur yra tiesa tuo klausimu. Tam turėsime aptarti sandorių rūšį – sutartį, vartojimo sutarties ypatybes, ir jos ypatybes, susijusias su specifiniu šiai temai dalyku, nekilnojamoju daiktu.

KAI KURIOS ĮSTATYMINĖS NORMOS

Sutartiniams teisiniams santykiams, susijusiems su nekilnojamoju daiktu, reguliuoti lemiamą reikšmę turi Prievolių teisė.

Prievolė – tai teisinis santykis, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai tam tikrą veiksmą arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, kad šis įvykdytų savo pareigą. Prievolės atsiranda iš sandorių arba kitokių juridinių faktų, kurie pagal galiojančius įstatymus sukuria prievolinius santykius. Prievolės dalyku gali būti bet kokie veiksmai (veikimas, neveikimas), kurių nedraudžia įstatymai ir kurie neprieštarauja viešajai tvarkai ar gerai moralei. Prievolės dalyku taip pat gali būti bet koks turtas, taip pat ir tas, kuris bus sukurtas ateityje, apibūdintas pagal rūšį ar kiekį arba kurį galima apibūdinti pagal kitus kriterijus. Prievolės dalykas gali turėti piniginę arba nepiniginę išraišką, tačiau jis turi atitikti prievolės dalykui keliamus reikalavimus. Prievolės dalyku negali būti tai, kas neįvykdoma.

Vienas iš prievolių atsiradimo pagrindų yra sutartis.

Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę. Sutartims taikomos Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios dvišalius ir daugiašalius sandorius. Sutartims taikomos Civilinio Kodekso šeštosios (Prievolių teisės) knygos I dalies normos, reglamentuojančios bendruosius prievolių teisės klausimus, jeigu sutartinių santykių normos nenustato išimčių iš bendrų taisyklių. Civilinio Kodekso šeštosios (Prievolių teisės) knygos II dalies (Sutarčių teisė) XI skyriuje įtvirtintos sutarčių teisės bendrosios normos taikomos visoms sutartims, atsižvelgiant į sutarčių prigimtį. Atskirų rūšių sutarčių specialiosios normos gali būti nustatytos ir kituose įstatymuose.

Šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, taip pat sudaryti ir šio kodekso nenumatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams. Draudžiama versti kitą asmenį sudaryti sutartį, išskyrus atvejus, kai pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį. Šalys turi teisę sudaryti sutartį, turinčią kelių rūšių sutarčių elementų. Tokiai sutarčiai taikomos atskirų rūšių sutartis reglamentuojančios

normos, jeigu ko kita nenumato šalių susitarimas arba tai neprieštarauja pačios sutarties esmei. Sutarties sąlygas šalys nustato savo nuožiūra, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas nustato imperatyviosios teisės normos. Jeigu sutarties sąlygas nustato dispozityvioji teisės norma, tai šalys gali susitarti šių sąlygų netaikyti arba susitarti dėl kitokių sąlygų. Jeigu tokio šalių susitarimo nėra, sutarties sąlygos nustatomos pagal dispozityviają teisės normą. Čia reiktų pabrėžti, kad tais atvejais, kas sutartis yra *vartojimo sutartis*, sudaryta dėl fizinio asmens – vartotojo ar jo šeimos poreikių tenkinimo, standartinėse sutarties sąlygose negali būti normų prieštaraujančių ir dispozityvioms teisės normoms. Jeigu kai kurių sutarties sąlygų nereglamentuoja nei įstatymai, nei šalių susitarimai, tai jas ginčo atveju nustato teismas remdamasis papročiais, teisingumo, protingumo bei sąžiningumo kriterijais, įstatymų ar teisės analogija.

Šalys savo susitarimu negali pakeisti, apriboti ar panaikinti imperatyviųjų teisės normų galiojimo ir taikymo, nepaisant to, kokia teisė – nacionalinė ar tarptautinė – šias normas nustato. Imperatyviųjų teisės normų pasikeitimas po sutarties sudarymo neturi įtakos sutarties sąlygoms.

Kiekviena sutarties šalis turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai. Šios pareigos šalys savo susitarimu negali pakeisti ar panaikinti.

Sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais – ir sutarties forma.

Sutartys gali būti dvišalės ir vienašalės; atlygintinės ir neatlygintinės; konsensualinės ir realinės; vienkartinio įvykdymo sutartys ir tęstinio vykdymo sutartys; vartojimo sutartys ir kitos. Pagal sudarymo būdą sutartys skirstomos į abipusėmis derybomis sudaromas sutartis ir prisijungiant sudaromas sutartis. Pagal gaunamos naudos apibrėžtumą sutartys skirstomos į rizikos sutartis (jose konkrečiai nenustatytas naudos gavimas ar šalių pareigos dydis arba tai priklauso nuo tam tikro įvykio buvimo ar nebuvimo) ir ekvivalentines sutartis (jose sudarymo metu konkrečiai nurodoma gaunama nauda ir jos dydis ar šalių pareigų dydis).

Viešąja sutartimi laikoma sutartis, kurią sudaro juridinis asmuo (verslininkas), teikiantis paslaugas ar parduodantis prekes visiems, kas tik kreipiasi (transporto, ryšių, elektros, šilumos, dujų, vandentiekio ir kt. organizacijos, mažmeninės ir didmeninės prekybos įmonės it t.t.). Visiems paslaugas teikiantis ar prekes parduodantis juridinis asmuo (verslininkas) privalo sudaryti sutartį su bet kuriuo asmeniu, kai šis kreipiasi, išskyrus įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas išimtis. Sudarydamas viešąsias sutartis, juridinis asmuo (verslininkas) neturi teisės kam nors suteikti privilegijų, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus. Viešosiose sutartyse nustatomos prekių ir paslaugų kainos bei kitos sąlygos turi būti vienodos visiems tos pačios kategorijos vartotojams, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, kai atskirų kategorijų vartotojams gali būti taikomos lengvatinės sąlygos.

Įstatymų nustatytais atvejais juridinis asmuo (verslininkas) privalo pateikti atitinkamai valstybės institucijai tvirtinti standartinės viešosios sutarties sąlygas. Įstatymų nustatytais atvejais viešosios sutartys gali būti sudaromos pagal abiem šalims privalomas *standartinės sąlygas*, patvirtintas atitinkamos valstybės institucijos. Mūsų vertinimu, tokių sutarčių labai trūksta būsto statybos ir remonto sektoriuje.

Standartinėmis laikomos sąlygos, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederindama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse. Sutarties standartinės sąlygos privalomos kitai šaliai tik tuo atveju, jeigu jai buvo sudaryta tinkama galimybė su tomis sąlygomis susipažinti.

Negalioja netikėtos (siurprizinės) sutarčių standartinės sąlygos, t. y. tokios, kurių kita šalis negalėjo protingai tikėtis būsiant sutartyje. Netikėtomis (siurprizinėmis) nelaikomos sutarties sąlygos, su kuriomis šalis aiškiai sutiko, kai jos tai šaliai buvo tinkamai atskleistos. Sprendžiant, ar sąlyga yra netikėta (siurprizinė) ar ne, reikia atsižvelgti į jos turinį, formuluotę bei išraiškos būdą. Pagal kitos šalies pasiūlytas standartinės sąlygas sudariusi sutartį prisijungimo būdu šalis turi teisę reikalauti ją nutraukti ar pakeisti, jeigu sutarties standartinės sąlygos nors ir neprieštarauja įstatymams, tačiau atima iš jos paprastai tokios rūšies sutarčių suteikiamas teisės ar galimybės, panaikina ar apriboja sutarties standartinės sąlygas parengusios šalies civilinę atsakomybę arba

nustato sutarties šalių lygybės bei jų interesų pusiausvyros principus pažeidžiančias sąlygas, arba prieštarauja protingumo, sąžiningumo ar teisingumo kriterijams. Jeigu sutarties standartinės sąlygos prieštarauja nestandartinėms, pirmenybė teikiama nestandartinėms, t. y. individualiai šalių aptartoms sąlygoms.

Dabar kiek atitrūkime nuo bendrųjų sutarčių teisės nuostatų ir panagrinėkime mūsų bandomų kvalifikuoti sutarčių dalyką.

Pagrindinis objektas į kurį galėtų būti nukreiptos nekilojamojo daikto įsigijimo vartojimo sutartys yra gyventojų būstas ir su juo susiję nekilojamieji daiktai: garažai, sodo nameliai (vasarnamiai) ir pan..

Lietuvos Respublika savo teisės sistemoje neturi būsto kodekso. Tačiau būsto teisiniai santykiai yra reglamentuojama kitų įstatymų teisės normomis. Tiesą sakant reglamentavimas prasideda nuo pamatinių Lietuvos Respublikos Konstitucijos normų apie tai, kad Nuosavybė neliečiama; Nuosavybės teises saugo įstatymai; Piliėtis gali laisvai kilnotis ir pasirinkti gyvenamąją vietą Lietuvoje; Žmogaus būstas neliečiamas; Be gyventojų sutikimo įeiti į būstą neleidžiama kitaip, kaip tik teismo sprendimu arba įstatymo nustatyta tvarka tada, kai reikia garantuoti viešąją tvarką, sulaikyti nusikaltėlių, gelbėti žmogaus gyvybę, sveikatą ar turtą.

Teisei į būstą reglamentuoti svarbios yra dar ir tokios Konstitucijos normos: Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise, asmens ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva; Valstybė remia visuomenei naudingas ūkines pastangas ir iniciatyvą; Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei; Įstatymas draudžia monopolizuoti gamybą ir rinką, saugo sąžiningos konkurencijos laisvę; Valstybė gina vartotojo interesus.

Daugelio su teise į būstą susijusių teisinių santykių reglamentuoja Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas. Kodeksas apibrėžia nuosavybės teisę - tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Nuosavybė gali būti įgyjama vienu ar keliais iš Civiliniame Kodekse nurodytų jos įgijimo būdų. Reikšmingi buto įgijimo būdai būtų tokie: pagal sandorius, paveldėjimu, pagaminant naują daiktą, kitais įstatymo numatytais pagrindais.

Daugeliu atveju busto teisiniams santykiams svarbi yra bendrosios nuosavybės teisė. Bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Bendraturčiu gali būti kiekvienas asmuo, galintis būti nuosavybės teisinių santykių subjektu. Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje nustatytos kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys, o bendroji jungtinė nuosavybės teisė – kai nuosavybės teisės dalys nėra nustatytos. Bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato ko kita.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai yra nesutarimas, valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį. Kol ginčas bus išspręstas, teismas ginčo objektui gali skirti administratorių. Kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į bendro daikto (turto) duodamas pajamas, atsako tretiesiems asmenims pagal prievoles, susijusias su bendru daiktu (turtu), taip pat privalo apmokėti išlaidas jam išlaikyti ir išsaugoti, mokesčiams, rinkliavoms ir kitoms įmokoms. Jeigu vienas iš bendraturčių nevykdo savo pareigos tvarkyti ir išlaikyti bendrą daiktą (turtą), tai kiti bendraturčiai turi teisę į nuostolių, kuriuos jie turėjo, atlyginimą.

Namo, buto ar kito nekilojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamas atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namo bendro naudojimo patalpos, pagrindinės namo konstrukcijos, bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, sanitarinė–techninė ir kitokia įranga.

Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui išlaikyti ir išsaugoti, mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas, taip pat reguliariai daryti atskaitymus kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui atnaujinti. Buto ir kitų patalpų savininkui

priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui.

Lietuvos Respublika garantuoja visiems savininkams vienodą teisių apsaugą. Niekas neturi teisės: paimti iš savininko nuosavybę prievarta, išskyrus įstatymų numatytus atvejus; reikalauti, kad savininkas prieš savo valią sujungtų savo nuosavybę su kito savininko nuosavybe. Nuosavybė iš savininko prieš jo valią neatlygintinai gali būti paimta tik teismo sprendimu ar nuosprendžiu. Nuosavybė visuomenės poreikiams gali būti paimama tik teisingai atlyginant.

Gyvenamieji namai, butai yra Registruojami daiktai, o tai yra – nekilnojamieji daiktai, kurie yra suformuoti įstatymo nustatyta tvarka ir kurių įgijimo ir perleidimo pagrindų registravimą nustato teisės aktai. Nurodyti daiktai, teisių į juos suvaržymai, daiktinės teisės, o įstatymų numatytais atvejais – ir juridiniai faktai, turi būti registruojami viešame registre. Įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka. Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę naudotis viešo registro duomenimis, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus.

SUTARČIŲ KVALIFIKAVIMAS

„Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui atlikti (susilaikyti nuo ...) tam tikrus veiksmus, o pastarieji įgyja reikalavimo teisę” [LR CK, 6.154 str. 1d.]. Sutarčių teisės doktrina iš esmės yra išdėstyta LR CK 6 knygoje. Sutartims taikomos ir sandorius reglamentuojančios CK 1 knygos normos. Atskirų sutarčių rūšių specialiosios normos gali būti nustatytos ir kituose įstatymuose. „Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią. Tačiau sutartis įpareigoja atlikti ne tik tai, kas tiesiogiai joje numatyta, bet ir visa tai, ką lemia sutarties esmė ir įstatymai” [CK, 6.189 str.1 d.].

Pirkimo – pardavimo sutarčių klasifikavimo schema

Pristatant nagrinėjamas įvairių energijos rūšių pirkimo – pardavimo sutartis išryškėjo, kad šių sutarčių sąlygų teisiniui įvertinimui reiktų kvalifikuoti pačias sutartis. Kvalifikavimas palengvėtų, jeigu turėtume tos klasės sutarčių (pirkimo – pardavimo sutarčių) klasifikaciją. Literatūroje išbaigtos ir darnios sutarčių klasifikacijos neradome. Naujajame Civiliniame Kodekse nei Pirkimo – pardavimo sutarčių (XXIII) skyriuje, nei Bendrųjų nuostatų (XI) skyriuje tokios klasifikacijos taipogi neradome. Bendrųjų nuostatų skyriaus atskiruose straipsniuose sutarčių rūšys vardijamos padrikai. Štai, 6.160 straipsnyje minimos „vartojimo sutartys”, o kaip alternatyva joms - „kitos”. Atskirame straipsnyje (6.161 str.) nagrinėjama viešoji sutartis; trys straipsniai (6.185 – 6.187) skirti sutarčių standartinėms sąlygoms. Pirkimo – pardavimo sutarčių skyriuje visiškai skirtingo pobūdžio sutartys traktuojamos vienodai. Pagal sandorio sudarymo procedūrą kvalifikuojamoms sutartims (Su atpirkimo teise; Išsimokėtinai) skiriama tokia pati reikšmė, kaip ir pagal dalyką kvalifikuojamoms (Energijos arba Įmonės pirkimo – pardavimo) sutartims. Joms visoms skiriamas vienodas klasifikavimo laiptelis: skirsnis bendrame Pirkimo – pardavimo sutarčių skyriuje. Tada ir nebeaišku, jeigu sutartis yra ne vartojimo, tai kokia kita ji turėtų būti, kokia yra alternatyva vartojimo sutarčiai. Kad gautume įtikinamą atsakymą į šį klausimą, mes suskirstėme visas Pirkimo – pardavimo sutartis į kelis lygmenis pagal keturis klasifikavimo kriterijus (žr. priedą, Pirkimo – pardavimo sutarčių klasifikavimo schema). Schema kalba pati už save, todėl daugiau jos nekommentuojame. Tik atkreipiame dėmesį, kad taip išgryninus vartojimo sutarčių klasifikacinį lygmenį išryškėjo, kad alternatyva Vartojimo pirkimo – pardavimo sutarčiai yra komercinė arba Didmeninio pirkimo – pardavimo sutartis. Taip išaiškinome, kas slepiasi po ta sąvoka „ir kitos” naujojo Civilinio Kodekso 160 str. pirmoje dalyje.

Vartojimo pirkimo – pardavimo sutartis

Taigi, vartojimo pirkimo – pardavimo sutartis yra viena iš didelės grupės pirkimo – pardavimo sutarčių. Ir Lietuvos Respublikos Civiliniame Kodekse, ir sutarčių teisėje apamai ji statoma į pirmą

vietą tarp pirkimo – pardavimo sutarčių. Taisyklės, susijusios su šiomis sutartimis, turi aukštą privalomumo laipsnį ir skirtos vartotojų interesų apsaugai.

LR CK 6.350 str. pateikiamas vartojimo pirkimo – pardavimo sutarties apibrėžimas. **“Pagal vartojimo pirkimo – pardavimo sutartį** pardavėjas – asmuo, kuris verčiasi prekyba, pardavėjo atstovas įsipareigoja parduoti prekę – kilnojamąjį daiktą pirkėjui – fiziniam asmeniui pastarojo asmeniniams, šeimos ar ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti, o pirkėjas įsipareigoja sumokėti kainą”.

Kiek kitaip šią sutartį (Dogovor rozničnoj kupli - prodaży) apibrėžia Rusijos Federacijos įstatymai. Ten yra skiriamos mažmeninio pirkimo – pardavimo sutartys, ir tos iš jų, kurioms taikomi vartotojų teisių gynimo įstatymai.

„Mažmeninio pirkimo – pardavimo sutartis yra prekės pirkimo – pardavimo sutartis, pagal kurią pardavėjas, mažmenine prekyba besiverčiantis verslininkas, įsipareigoja parduoti pirkėjui prekę, skirtą asmeniniam, šeimyniniam, namų ūkio ar kitokiam naudojimui, nesusijusiam su verslu” [Graždanskij Kodeks Rossijskoj Federaciji. Častj pėrvaja. Prinat Gosudarstvennoj Dumoj 22 dėkabria 1995 goda., 492 str. 1d – išversta mano].

Toks apibrėžimas gerai derinasi su rusų autoriaus V.Vitrianskij pateikiamu paaiškinimu, kokie požymiai išskiria mažmeninio pirkimo – pardavimo sutartį į savarankišką pirkimo – pardavimo sutarčių grupę [M.I.Braginskij, V.V.Vitrianskij. Dogovornoje pravo. Kniga vtoraja.. Dogovory o peredače imuščestva. – Moskva,2000; p.76].

Pirma, tai pardavėjo, kaip mažmeninio pirkimo – pardavimo sutarties subjekto specifika. Pardavėju čia gali būti tik tokia komercinė organizacija, kurios verslas yra mažmeninė prekyba.

Antra, tam tikromis ypatybėmis išsiskiria ir prekė, kuri yra šios sutarties dalykas. Prekė skirta asmeniniam, šeimyniniam, namų ūkio ar kitokiam naudojimui, nesusijusiam su verslu.

Čia autorius pabrėžia: „Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad antroji ypatybė (tikslinė pirkinio paskirtis) liečia būtent prekę, o ne pirkėją. Pirkėju pagal mažmeninio pirkimo – pardavimo sutartį pripažįstamas bet koks fizinis ar juridinis asmuo, įsigyjantis prekę mažmeninės prekybos organizacijoje ar individualioje įmonėje asmeniniam, šeimyniniam ar kitokiam naudojimui, nesusijusiam su verslo veikla.” Čia pat autorius pažymi, kad pirkimo – pardavimo santykiai, kai organizacija (juridinis asmuo) perka ofiso baldus baldų parduotuvėje, turėtų būti reguliuojami vartojimo pirkimo – pardavimo sutarties nuostatomis. Tačiau pagal Rusijos federacijos “Vartotojų teisių gynimo įstatymą” (Zakon o zaščitė prav potrebitelėj (v redakciji fėdėralnych zakonov ot 09 01 96 Nr. 2-FZ; ot 17 12 99 Nr. 212-FZ; ot 30 12 01 Nr. 196-FZ) vartotojas šiuo atveju suprantamas siauriau: tai yra tik pilietis, numatantis įsigyti arba įsigyjantis **ar** naudojantis prekes išimtinai asmeniniams (buitiniams) poreikiams, nesusijusiems su pelno gavimu. Taigi, nors mažmeninio pirkimo – pardavimo sutarties subjektais gali būti ir fiziniai ir juridiniai asmenys, padidinta interesų ir teisių apsauga yra suteikiama tik vartotojui – fiziniam asmeniui, nelaikant “silpnąja” puse šiuose sutartiniuose santykiuose pirkėjo – verslininko, nors jis ir pirkėtu prekes naudojimui, o ne perpardavimui. Matomai, Rusijos Federacijos įstatymo leidėjo nuomone, verslininkai pajėgūs patys apsiginti, turėdami savo “finansines, buhalterines, juridines tarnybas”.

Ta proga atkreipiame dėmesį į du momentus. Mūsų manymu, kai verslininkas įsigyja prekes mažmeninės prekybos tinkle vartojimo tikslais (ne pardavimui, t. y. ne didmeninio pirkimo tvarka), jie visgi vartoja tuos daiktus poreikiams susijusiems su verslu. Netgi tuos pačius ofiso baldus organizacija naudoja verslo poreikiams. Tai yra juridinio asmens darbo priemonės. Kiekvienas pirkinys suponuoja tam tikrą riziką ir tai jau yra verslo rizika, kaip ir bet kokio kito daikto, skirto verslo poreikiams, pirkimas. Įstatymo leidėjas nenumato drausti verslo objektus labiau arba mažiau priklausomai nuo jų naudojimo versle pobūdžio. Ir tai, mūsų manymu, yra normalu. Iš to seka antrasis momentas. Tai, kad versle naudojamiems juridinio asmens įsigytiems mažmeninės prekybos tinkle daiktams nėra suteikiama padidinta apsauga, yra susiję būtent su tų daiktų naudojimo pobūdžiu, o ne su tuo, kad juridinis asmuo turi visas aukščiau išvardintas tarnybas, - finansines, buhalterines ir juridines. Nes, bendru atveju, tų tarnybų gali būti ir ne visos (juridines tarnybas paprastai turi ganėtinai stambūs juridiniai asmenys), o buhalterinės ir finansinės tarnybos, paprastai, mažai kuo gali padėti tokiuose santykiuose; o štai rizika ir galimi nuostoliai, pvz., dėl

nekokybiško daikto įsigijimo fiziniam asmeniui iš esmės skiriasi nuo rizikos ir nuostolių, kuriuos patirtų analogiškoje situacijoje verslininkas. Verslininko išlaidos tokiems pirkiniais vienaip ar kitaip įtakoja jo gamybos sąnaudas. O gamybos sąnaudų padidinta apsauga valstybė neužsiima.

Iš viso to, kas aukščiau pasakyta sektų, kad ne visai priimtinas yra V. Vitrianskij teiginys, kad „tikslinė pirkinio paskirtis“ liečia būtent prekę, o ne pirkėją. Mūsų manymu, čia yra svarbios tiek prekės, tiek pirkėjo charakteristikos. Žinoma, prekė turi būti „vartojimo prekė“. Jeigu tai bus, pvz., tekinimo staklės, skirtos tik gamybai, nebus apie ką kalbėti. Bet ir vartotojas turi būti vartotojas, o ne verslininkas, perkantis daiktą poreikiams, susijusiems su verslu.

O kokia galėtų būti juridinio asmens įsigijama prekė, skirta „asmeniniam, šeimyniniam, namų ūkio ar kitokiam naudojimui, nesusijusiam su verslu“, kaip ir nesurandame. Nebent tai galėtų būti juridinio asmens nuperkamas fiziniam asmeniui daiktas šio fizinio asmens naudojimui, nesusijusiam su verslu. Matomai, tai būtų sutartis trečiojo asmens naudai, pvz., labdaros pagrindais. Tuo būdu minėtas V. Vitrianskij teiginys kritikuotinas. Kas liečia Rusijos Federacijos Civilinio Kodekso ir RF vartotojų teisių gynimo įstatymo pateikiamą vartojimo pirkimo – pardavimo sutarties sampratą, mūsų manymu, ji yra be priekaištų, tik jai reikia suteikti atitinkamą aiškinimą. „Pirkėjas“ gali būti ir juridinis asmuo, svarbu, kad „vartotojas“ būtų fizinis asmuo, susijęs atitinkamais teisiniais santykiais su pardavėju ir pirkėju šioje pirkimo – pardavimo sutartyje. Rusų teisėje vartojimo sutarties apibrėžimas pateiktas atskirame įstatyme, skirtame vartotojų teisių gynimui.

Mūsų vertinimu, ten vartojimo pirkimo – pardavimo sutartis yra mažmeninio pirkimo – pardavimo sutarties atmaina, atskiras jos atvejis, kai pagal šią sutartį „vartotojas“ yra fizinis asmuo „ketinantis užsisakyti ar įsigyti arba užsakantis, įsigyjantis **ar** naudojantis prekes (darbus, paslaugas) išimtinai asmeninėms, šeimos, namų ūkio ir kitokioms reikmėms, nesusijusioms su verslu“ [Įstatymo 1 str. 2 dalis – išversta mano]. Kaip matome iš čia nebūtinai seka, kad vartotojas **pats** turi būti sudaręs tą sutartį, svarbu tik, kad jis atliktų „vartotojo“ funkciją – tinkamai vartotų produktą.

Laikytume, kad čia mažmeninės sutarties, vartojimo sutarties ir vartotojo sąvokos yra be priekaištų ir sudaro darnią sistemą. Tiesa, mes nežinome, kokia yra šios darnios sistemos taikymo praktika.

O dabar grįžkime prie LR CK vartojimo pirkimo – pardavimo sutarties apibrėžimo. **Pardavėjas** čia yra verslininkas, asmuo, kuris verčiasi prekyba, arba jo atstovas. Pardavėju gali būti ir pats asmuo, kuris verčiasi prekyba – tai įmonė arba patentą įsigijęs fizinis asmuo, arba fizinis asmuo, kuriam teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama prekiauti be patentu [Mažmeninės prekybos taisyklės. Patv. 2001 06 11d. LRV nutarimu Nr. 697. VŽ, 2001 Nr. 51 – 1778]. Asmens, kuris verčiasi prekyba, atstovas – tai pardavėjas, kuris turi įgalinimus vykdyti prekybos operacijas, sudarinėti su pirkėjais pardavimo sutartis: tai samdomi asmenys, įmonės darbuotojai, patentą įsigijusio asmens šeimos nariai, ūkininko ūkio nariai.

Pirkėju CK 6.350 straipsnyje įvardijamas tik **fizinis asmuo**, kuriam pardavėjas išipareigoja perduoti prekę – kilnojamąjį daiktą, pirkėjo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti.

Tokia pat nuostata, tik dar griežtesnė, suformuluota **LR CK 1.39 str.** 1 dalyje „Šiame ir kituose šio kodekso straipsniuose minima **vartojimo sutartimi** yra laikoma sutartis dėl prekių ar paslaugų įsigijimo, kurią **fizinis asmuo** (vartotojas) su prekių ar paslaugų pardavėju (tiekėju) sudaro su vartotojo profesija, verslu ar prekybine veikla nesusijusiu tikslu, t. y. asmeniniams vartotojo poreikiams tenkinti“. Abiejuose Kodekso straipsniuose pabrėžiama fizinio asmens – pirkėjo ir vartotojo sutaptis. Taip Lietuvos įstatymuose yra įtvirtintas tam tikras dviprasmiškumas. Tam, kad fizinis asmuo būtų pripažintas vartotoju, lyg tai tampa būtinu, kad jis pats asmeniškai ir būtų sudaręs tą pirkimo – pardavimo sutartį, pagal kurią jis gauna daiktą, skirtą asmeniniam vartojimui. Tačiau, mūsų manymu, fizinis asmuo gali sudaryti vartojimo pirkimo – pardavimo sutartį ne tik asmeniškai, bet ir per atstovus. Tą problemą mes panagrinėsime kiek žemiau, nagrinėdami energijos pirkimo – pardavimo sutarčių vartotojiškus aspektus. Tose sutartyse ši problema yra žymiai aštresnė negu bendrosiose pirkimo – pardavimo sutartyse. Taip yra todėl, kad vienokia ar kitokia vartotojų atstovavimo forma energijos pirkimo – pardavimo sutartyse Lietuvoje yra gana dažnas reiškinys.

Tuo tarpu kitose vartojimo pirkimo – pardavimo sutartyse ji pasitaiko retai, - tai yra pavieniai atvejai.

Vartojimo pirkimo – pardavimo sutarties atribojimas nuo komercinės

Visose nuostatose apie vartojimo pirkimo – pardavimo sutartį be subjekto (vartotojas – fizinis asmuo) įsakmiai figūruoja dar ir **sutarties tikslai**: tai yra daikto **pirkimas vartojimo tikslais: fizinio asmens asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams**. Kalbant apie vartojimo pirkimo – pardavimo sutartį, jas **reikia atriboti nuo komercinių sutarčių**. Kvalifikuojant pirkimo – pardavimo sutartį šiuo požiūriu: pagal subjektą ir tikslus galimas vienas iš dviejų alternatyvių variantų: vartojimo arba komercinė, t. y. didmeninio pirkimo – pardavimo, sutartis, arba vartojimo **pirkimo – pardavimo sutartis**.

Komercinė sutartis apibrėžiama LR CK 6.371 straipsnyje: „Pagal didmeninio pirkimo – pardavimo sutartį pardavėjas – asmuo, kuris verčiasi prekyba, pardavėjo atstovas įsipareigoja nustatytu laiku perduoti savo pagamintus ar įsigytus daiktus pirkėjui nuosavybės teise (patikėjimo teise) pastarojo verslo poreikiams ar kitokiems su asmeniniais, šeimos ar namų ūkio poreikiais nesusijusiems poreikiams tenkinti, o pirkėjas įsipareigoja sumokėti kainą“. Šioje sutartyje pardavėjas apibrėžiamas taip pat, kaip ir vartojimo sutartyje. Pirkėjo statusas neapibrėžiamas. Tai gali būti ir fizinis ir juridinis asmuo, kuris, tačiau, turi turėti verslo arba kitokius poreikius, nesusijusius su asmeniniais, šeimos ar namų ūkio poreikiais. Tie poreikiai galėtų būti gamyba, paslaugų teikimas į rinką, mažmeninė prekyba ir pan. Tas subjektas, kuris vartojimo pirkimo – pardavimo sutartyje yra pardavėjas, šioje, didmeninio pirkimo – pardavimo, sutartyje yra pirkėjas. Bendruoju atveju, kalbant apie pirkimo – pardavimo sutartį, verslininkas (fizinis ar juridinis asmuo) pirkęs pagal didmeninio pirkimo – pardavimo sutartį prekes, toliau jas gali perduoti jau pagal vartojimo pirkimo – pardavimo sutartį kitiems asmenims – fizinių asmenų asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti. Mūsų požiūriu svarbiausias kriterijus, kuris skiria šias dvi sutarčių rūšis: vartojimo ir komercinę (didmeninio) pirkimo – pardavimo yra būtent tikslai, kuriais yra įsigyjamos prekės, o ne subjektai, kurie betarpiškai dalyvauja, kaip sutarties šalys. Vartojimo sutarties tikslai visada turi būti susiję su fizinių asmenų asmeninių ir pan. poreikių tenkinimu, o subjektai gali būti ir fiziniai ir juridiniai asmenys, svarbu tik, kad jie sudarytų sutartį dėl prekių pirkimo ne komerciniais, o asmeninio vartojimo tikslais.

Taip pritaikius sisteminių požiūrį į LR CK normas, galima išrišti tam tikrą prieštaravimą vartojimo pirkimo – pardavimo sutarties sampratoje, pateiktoje aukščiau minėtuose LR CK straipsniuose.

Vartojimo sutartis pagal Lietuvos ir ES teisę

Dar kartą grįžkime prie vartojimo sutarties apibrėžimo CK 1.39 straipsnyje. Apibrėžime turėtų būti pateiktas būtinų ir pakankamų požymių rinkinys, pagal kuriuos galima atpažinti vartojimo sutartį. Patikrinkime ar čia taip yra: 1) vartojimo sutarties tikslas yra aprūpinti fizinį asmenį (vartotoją) prekėmis ar paslaugomis jo asmeniniams poreikiams tenkinti (su verslu ar profesija nesusijusiu tikslu); 2) fizinis asmuo (pats) sudaro sutartį su prekių ar paslaugų pardavėju (tiekėju). CK pirmosios knygos komentaras nusiunčia mus į 1980 m. Romos konvencijos dėl sutartinėms prievolėms taikytinos teisės 5-ąjį straipsnį. Komentare teigiama, kad CK 1.39 str. pirmoji dalis atkartoja Konvencijos 5 str. 1 d. nuostatas. Bet iš tiktųjų yra ne taip. Konvencijoje yra pirmasis vartojimo sutarties požymis, bet nėra antrojo. Štai taip skamba anglų kalba 5 str. 1 d.:

„ Article 5 – Certain consumer contracts.

This Article applies to a contract the object of which is the supply of goods or services to a person („the consumer“) for a purpose which can be regarded as being outside his trade or profession , or a contract for the provision of credit for that object.”

Pateikiame savo vertimą:

„Šis straipsnis taikomas sutarčiai, kurios dalykas (tikslas) yra aprūpinti produktais ar paslaugomis fizinį asmenį („vartotoją“) su jo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, arba sutarčiai aprūpinti kreditu tokiam tikslui.”

Kaip matome, pagal Konvencijos vartojimo sutarties apibrėžimą vartojimo sutarties tikslas yra aprūpinti fizinį asmenį produktais ar paslaugomis, skirtomis asmeniniam vartojimui, bet nėra reikalavimo, kad fizinis asmuo („vartotojas“) pats sudarytų sutartį. Šiame apibrėžime akcentuojami sutarties tikslai, o sutarties subjektas (kas sudarė sutartį) yra nesvarbus. Svarbu tik, kad „vartotojas“ būtų fizinis asmuo. Taip Konvencijoje yra išgryninta vartojimo sutarties sąvoka, pateiktame apibrėžime įjungiant tik būtinus (esminius) vartojimo sutarties požymius. Beje, už šio apibrėžimo ribų liko ir antrojo sutarties subjekto – pardavėjo (tiekėjo) apibūdinimas. Paliktas tik vienas požymis, kuris yra dominuojantis, Konvencijos teksto rengėjų laikytas būtinu ir pakankamu, kad sutartis būtų pripažinta vartojimo sutartimi.

Šis apibrėžimas įtvirtintas Konvencijoje gana patikimai. Konvencijos 10 str. sakoma, kad įstatymai, taikytini sutartims pagal Konvencijos straipsnių nuo 3 iki 6 ir 12 prasmę, turi reguliuoti, ypač a) **interpretavimą**, b) vykdymą, c) pažeidimų pasekmes ir kt.. Taip, Konvencijoje reikalaujama, kad šalių – šios Konvencijos dalyvių, įstatymuose vartojimo sutarties (tarp kitų) interpretavimas atitiktų mūsų aptartą straipsnį. Be to, Konvencijos 22 straipsnyje pateikiamų galimų išlygų, prisijungiant prie šios Konvencijos, sąrašė nėra 5-ojo straipsnio. Iš to seka, kad toks vartojimo sutarties apibrėžimas, koks pateiktas 5 str. 1 dalyje yra privalomas šalims – Konvencijos dalyvėms ir vėliau prisijungusioms prie jos valstybėms, ir prisijungiant negalima daryti išlygos dėl šio straipsnio. Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, ši Konvencija tapo mums privaloma (Lietuva prie jos prisijungė).

Beje, teisingumo dėlei, turime pripažinti, kad kituose Europos Sąjungos dokumentuose, jų tekste, kalbant apie vartojimo sutartis, kartu ir pats vartotojas minimas kaip vartojimo sutarties šalis. Taip, Tarybos Direktyvoje „Dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse“ [1 str.] rašoma, kad šia Direktyva siekiama suvienodinti teisės aktų nuostatas, susijusias su nesąžiningomis sąlygomis pardavėjo ar tiekėjo su vartotoju sudaromosiose sutartyse.

Panašiai pateikiamos nuorodos į tokias sutartis Komisijos ataskaitoje dėl Direktyvos įgyvendinimo bei Ekonomikos ir Socialinių reikalų Komiteto Nuomonėje dėl šios ataskaitos.

Čia niekur nėra nagrinėjamas tas klausimas ir netgi neužsimenama apie galimybę, kad sutartį vartotojas gali sudaryti ir ne pats, o per atstovus. Beje, tas pats pasakytina apie kitą sutarties šalį. Čia irgi neminima, kad sutartį gali sudaryti ne pats pardavėjas (tiekėjas), o jo atstovas.

Taip, visuose šiuose ES dokumentuose išlaikomas paritetas tarp pardavėjo ir pirkėjo (vartotojo), kiek tai liečia jų galimybes sudaryti sutartis per atstovus. Toks pat paritetas išlaikomas ir minėto CK 1.39 str. 1 dalyje. Čia neminimas nei pardavėjo, nei pirkėjo (vartotojo) atstovas, kaip galimas sutarties subjektas (šalis).

Dar apie sutarties subjektą iš pirkėjo (vartotojo) pusės

Bendrijų sutartys – vartojimo sutartys. Daugeliu atžvilgių precedentine sutarčių kvalifikavimui vartojimo sutartimis laikytina Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gegužės 12 d. nutartis civ. byloje 257-oji daugiabučio namo savininkų bendrija v. SP UAB „Vilniaus vandenys“ ir SP AB „Vilniaus Energija“, Nr. 3K-3-579/2003. Ankstesnėse bylose ir sutarties ir ginčo šalis buvo vartotojas – fizinis asmuo. Šioje nutartyje Lietuvos Aukščiausiajam Teismui teko žengti dar vieną žingsnį. Šioje byloje sutarties šalis ir ginčo šalis yra Vilniaus m. 257-oji daugiabučio namo savininkų bendrija. Tuo metu tiekėjai stengėsi sudarinėti sutartis ne su pavieniais butų savininkais, o su daugiabučių namų savininkų bendrijomis. Jiems buvo pasisekė net į DNSB įstatymą (2000 m. redakcija) prastumti nuostatą: „*tiekėju gali būti ir bendrija*“ (Tiesa ši nuostata jau 2001 m. buvo panaikinta). Visi tiekėjai: Uždarnosios akcinės bendrovės „Vilniaus vandenys“; „Vilniaus šilumos tinklai“, atitinkamos Valstybės institucijos: Valstybinė energetikos inspekcija; Nacionalinė vartotojų teisių apsaugos taryba tokias bendrijų sudarytas sutartis traktavo, ne kaip vartojimo, o kaip komercinės sutartis tarp juridinių asmenų, pagal kurias pilną atsakomybę neša sutarties šalis – bendrija, ir jokios vartojimo sutarčių ypatybės nustatančios teisės normos bendrijų negina. Dar daugiau, 2001-07-01 įsigaliojusio naujojo LR CK 1.39 str. 1 dalyje yra nustatyta, kad vartojimo yra tik tokios sutartys, kurias sudaro pats fizinis asmuo – buitinis vartotojas. Tokios nuostatos laikėsi Vilniaus m. apylinkių teismai ir apeliacine tvarka nagrinėjęs šią bylą Vilniaus apygardos teismas.

Ieškoviui šioje byloje teko įrodinėti priešingą teiginį ir jam pasisėkė įtikinti Lietuvos Aukščiausiąjį Teismą. Atsakovais byloje buvo Bendrovės „Vilniaus vandenys“ ir „Vilniaus šilumos tinklai“.

Byla buvo dėl: 1. Sutarčių šalto vandens ir šalto vandens karštam vandeniui ruošti tarp Bendrovės „VV“ ir Bendrijos pripažinimo iš dalies negaliojančiomis (prašant panaikinti sutarties nuostatą dėl atsiskaitymo už patiektą šaltą vandenį pagal įvadinį skaitiklį ir delpinigių normą 0,2%); 2. Sutarčių modifikavimo, pakeičiant tiekimo ribą *iki įvado* į tiekimo ribą *iki buto*; 3. Abiejų tiekėjų pripažinimo tiekėjais iki buto su visomis pareigomis pagal LRV 1997 m. nutarimą 1507: 1) šalto vandens tiekėju – Bendrovės „VV“; 2) vandens – karšto vandens bazinio komponento tiekėju – Bendrovės „VV“; 3) antrojo karšto vandens komponento – su karštu vandeniu tiekiamos šilumos tiekėju – Bendrovės „VŠT“.

Išnagrinėjęs šią bylą pagal Bendrijos kasacinį skundą Teismas konstatavo visą eilę reikšmingų nuostatų.

Kolegija konstatavo, „*kad byla nagrinėję (žemesnės instancijos) teismai ginčijamas sutartis vertino formaliai ir nepagrįstai sureikšmino tą aplinkybę, kad ginčijamas sutartis pasirašė juridiniai asmenys*“. Akivaizdu, kad vandenį naudoja, perka, moka už jį ne bendrija, o vartotojai, būtų savininkai, t.y. fiziniai asmenys. „*Atitinkamai vandens būtų savininkams pardavėjas (tiekėjas), kuriam už patiektą vandenį sumoka būtų savininkai yra UAB „Vilniaus vandenys“, o ne daugiabučio namo savininkų bendrija. Todėl ginčijamos sutartys teisine prasme vertintinos kaip vartojimo sutartys ir joms turi būti taikomos specialios teisės normos, taikytinos vartojimo sutartims..*“

Čia pravartu atkreipti dėmesį, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas perskaitė nurodytą CK normą ne taip, kaip ji ten parašyta, iš esmės pataisė LR CK 1.39 str. 1 dalį. Taip, kaip ją perskaitė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, ji jau atitinka Europos Sąjungos 1980 m. Romos konvencijos [EC Convention on the Law Applicable to Contractual Obligations (Rome 1980)] 5 str. 1 dalyje pateiktą vartojimo sutarties apibrėžimą.

Po Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gegužės 12 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-579/2003 bendrijos sudarytų sutarčių dėl energijos ar vandens tiekimo bendrijos namo būtų savininkams klausimas buvo tapęs aiškiu. Daugiabučio namo Bendrijos sutartys buvo pripažintos vartojimo sutartimis. Tačiau 2004-09-29 nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-514/2004, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vėl tą klausimą padarė nebeaiškiu. Pagal šią nutartį bendrijų ir netgi atskirų gyventojų sutartys dėl šilumos tiekimo buvo pripažintos kažkokiomis neaiškiomis sutartimis *su atlyginimo už išlaidas, skirtas bendram turtui išlaikyti, aspektu*. Tokią Teismo poziciją labai sunku suprasti ir su ja negalima sutikti. Tuo labiau, kad minėta nutartis sudaro problemų ne tik šio namo, bet ir visos Lietuvos centralizuotos šilumos vartotojams, taip pat bendrojo naudojimo sistemų ir kitų objektų priežiūros paslaugų vartotojams. Visur, kur turime reikalą su bendrojo naudojimo objektų priežiūra, eksploatacija, šilumos tiekimu bendro turto išlaikymui, valstybės institucijos pradėjo traktuoti su šiomis veiklomis susijusius energijos tiekimo ir paslaugų teikimo sutartinius santykius, kaip neesančius vartojimo santykiais. Tokius vartotojus valstybės institucijos nebenori ginti, kaip vartotojus. Jų statusas lieka kažkoks neaiškus. Jie traktuojami kaip nepilnaverčiai vartotojai. Valstybės institucijos įvardina juos kaip *bendro turto savininkai*. Lyg tai turėtų kokią nors nuvertinančią reikšmę jų perkamoms prekėms ar paslaugoms to bendro turto išlaikymui.

Be to, ir šios bylos tinkamam išsprendimui pagal mūsų teikiamą kasacinį skundą, mūsų vertinimu, reikalinga išspręsti ir šios ginčo sutarties kvalifikavimo klausimą: ar tai yra vartojimo sutartis ar kokia nors kitokia. Skundžiamos nutarties vienas iš motyvų, kurių pagrindu buvo priimta neteisėta nutartis, yra toks, kad tiekėjas ir neprivalėjo savo lėšomis įrengti karšto vandens apskaitos prietaisus (žr. 3.1.punkto 5 papunktį aukščiau). O jeigu tiekėjas neturi prievolės, tai nereikia atsakyti ir už jos nevykdymą. Tokio motyvo išsakymas nutartyje rodo, kad teismas Ginčo sutartį kvalifikavo kaip komercinę sutartį tarp dviejų juridinių asmenų. Toks kvalifikavimas pažeidžia žemiau nurodytų teisės aktų ir Konvencijos normas.

Štai todėl mes kviečiame Lietuvos Aukščiausiąjį Teismą dar kartą pasisakyti ir išspręsti tą dviprasmišką situaciją, kokią sukūrė 3K-3-514/2004 bylos nutartis. Gal būt, Teismas

įtvirtins tokią sutartį su minėtu *aspektu*. Bet tokiu atveju reikia aiškiau apibrėžti tokios sutarties vietą sutarčių klasifikacijoje. Tuo tikslu mes siūlome savo sukurtą sutarčių klasifikacijos schemą (8 priedas prie šio kasacinio skundo).

Šios schemos tikslas išgryninti vartojimo sutartį, surasti kriterijus pagal kuriuos ją reikėtų atriboti nuo kitų LR CK nurodytų sutarčių rūšių. Tuo tikslu dešinėje šios schemos dalyje parodyti mūsų pasirinkti sutarčių klasifikavimo kriterijai: 1) pagal dalyką; 2) pagal sutarčių sudarymo būdą; 3) atskirai išskirtos sutartys su specialiosiomis sąlygomis; 4) pagal subjektus ir tikslus.

Pastarąjį kriterijų pasirinkome būtent tokį todėl, kad mūsų oponentų pagrindinis argumentas, kai jie bando paneigti bendrijos sutartis esant vartojimo sutartimis, kad sutartis sudaryta bendrijos – juridinio asmens. Kita vertus vertinant sutartį jos atitikimo vartojimo sutarčiai aspektu visada iškyla tikslų, dėl kurių ji sudaryta, klausimas. Prieštaravimas dėl subjektų kuri laiką (iki 4.1. punkte aukščiau minėtos 2003-05-12 LAT nutarties) Lietuvos teisėje buvo lemiamas. Tuo pagrindu, kad sutartį pasirašė juridinis asmuo, visos valstybės institucijos ją pripažindavo neesant vartojimo sutartimi. Buvo remiamasi (ir reikia pripažinti, kad iš dalies ne be pagrindo) LR CK 1.39 str. 1 d. norma, kuri pagal implikaciją reikalauja, kad sutartį sudarytų pats asmuo. Minėtoje nutartyje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas Kodekso normą perskaitė kitaip, kad nebūtinai sutartis turi būti paties vartotojo pasirašyta. Tačiau koks šiuo atveju yra bendrijos statusas, kai ji pasirašo sutartį už savo namo butų savininkus – vartotojus, Teismas taip ir neįvardijo. Nors mes siūlėme Teismui du tokio atstovavimo variantus: 1) laikyti, kad sutartį pasirašo bendrija, kaip įstatyminis savo narių – butų savininkų atstovas ir 2) laikyti, kad sutartį bendrija sudaro trečiojo asmens (trečiųjų asmenų) naudai. Tada Teismas tuo klausimu nutylėjo. Nepasirinko nė vieno iš tų variantų.

Kas liečia antrąjį šio kriterijaus komponentą – tikslus, dėl kurių sudaroma sutartis, jie, atrodytų, jokių abejonių nekelia. Bent jau nekėlė iki 2004-09-29 LAT nutarties (žr. 4.2. punktą aukščiau). Tiek pagal LR CK nurodytą normą, tiek pagal 1980 metų Romos konvenciją (Dėl sutartinėms prievolėms taikytinos teisės), kurios šalimi yra Lietuva, vartojimo sutarties tikslais yra įvardinta *prekių ar paslaugų įsigijimas su vartotojo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t.y. asmeniniams vartotojo poreikiams tenkinti* (LR CK 1.39 str. 1 d.) arba tai yra *sutartis, kuria siekiama aprūpinti produktais ar paslaugomis fizinį asmenį („vartotoją“) su jo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu...*(konvencijos 5 str. 1 d.). Pagal kitą CK straipsnį (6.383 str. 4 d.) *energijos pirkimo–pardavimo sutartis yra vartojimo sutartis, kai abonentas yra fizinis asmuo, kuris energiją perka asmeniniams, savo šeimos ar namų ūkio poreikiams (vartotojas)*. Analogiškai pagal naująjį Vartotojų tiesių apsaugos įstatymą (Žin., 2007, Nr. 12-488), **Vartojimo sutartis – prekių ar paslaugų įsigijimo sutartis, su pardavėju ar paslaugų teikėju sudaroma su vartotojo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t. y. vartotojo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti.**

Taigi, pagal Konvenciją pakanka, kad prekė (mūsų bylos atveju, šilumos energija) būtų įsigyjama su vartotojo verslu nesusijusiu tikslu. Kiek detalčiau sąvoką apibrėžia LR CK 6.383 str. 4 d. norma ir Vartotojų teisių apsaugos įstatyme pateiktas vartojimo sutarties sąvokos apibrėžimas. Tačiau visais atvejais yra pabrėžiama, kad vartojimo sutartį reikia atriboti nuo komercinės sutarties. Tą mes ir bandome padaryti savo schemeje. Pagal tikslus sutartis gali būti arba *vartojimo* arba *komercinė*. Trečios alternatyvos nėra. Netgi minėta 4.3. punkte nutartyje sutartis „*su aspektu bendram turtui išlaikyti*“ yra visgi vartojimo (ne komercinė) sutartis, jeigu tas turtas nėra naudojamas komercijai.

Kartu atkreipiame Teismo dėmesį, kad visos išvardintos teisės normos (išskyrus LR CK 1.39 str. 1 d.), tiesiogiai orientuoja, kad vartojimo sutartimi yra ne tik dėl asmeninių, bet ir dėl šeimos ar namų ūkio poreikių sudaromos sutartys. Štai šios aplinkybės, mūsų vertinimu, neįvertino Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pasisakydamas dėl sutarties *su bendram turtui išlaikyti aspektu* (2004-09-29 LAT nutartis, žr. 4.2. punktą aukščiau). Mūsų vertinimu, ar būtų šildomas bendras visų namo savininkų turtas, ar būtų šildomas tos konkrečios šeimos butas, perkama tais tikslais šiluma nėra perkama komerciniams tikslams (kaip sakoma Konvencijoje, ji perkama *su vartotojo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu*). Mūsų vertinimu, sutartis tik tokiu atveju galėtų būti ne vartojimo

sutartimi, jeigu patalpos, kurios šildomos nupirktą šilumą būtų naudojamos komerciniais tikslais (pvz., jeigu tose patalpose būtų įkurta parduotuvė, kirpykla ar pan.).

Tokia yra šios dienos situacija su Vartojimo sutarties kvalifikavimu, kiek tai liečia vieną iš subjektų, vartotoją.

Apie kitą sutarties šalį (pardavėją)

Pateikiame vieną Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartį, kurioje sprendžiamas kito vartojimo sutarties subjekto, pardavėjo, klausimas. Ar būtinai pardavėjas turi būti verslininkas užsiimantis būtent tokiu verslu, dėl kurio sudaroma sutartis. Tuo klausimu Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pasisakė civilinėje byloje pagal ieškovų 791-osios daugiabučio namo savininkų bendrijos ir Česlavos Kuklis ieškinį atsakovui akcinei bendrovei „Grigiškės“ dėl elektros energijos pirkimo-pardavimo sutarties nutraukimo pripažinimo neteisėtu, sutarties sąlygų pakeitimo, atsakovo įpareigojimo sudaryti (atnaujinti) tiesiogines elektros energijos pirkimo-pardavimo sutartis su butų savininkais, žalos atlyginimo ir kt.; tretysis asmuo – akcinė bendrovė Rytų skirstomieji tinklai, valstybės institucija, duodanti išvadą byloje – Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba; ir atsakovo akcinės bendrovės „Grigiškės“ priešieškinį ieškovui 791-ajai daugiabučio namo savininkų bendrijai dėl skolos ir delspinigių priteisimo; bylos Nr. 3K-3-211/2008.

Kasacinės instancijos teismas išaiškino. Vartojimo sutarties samprata pateikta CK 1.39 straipsnio 1 dalyje. Pagal šią normą vartojimo sutarčiai būdingi du požymiai: 1) prekes ar paslaugas turi įsigyti fizinis asmuo; 2) fizinis asmuo prekes ir paslaugas turi įsigyti ne dėl savo ūkinės-komercinės veiklos, o savo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti. Šie požymiai reikalauja, kad, teisiškai vertinant sutartį, būtų nustatyta, koks asmuo – fizinis ar juridinis – yra galutinis prekių ar paslaugų vartotojas, taip pat prekių ir paslaugų įsigijimo tikslą. Bylą nagrinėję teismai, pripažindami ginčo Sutartį vartojimo sutartimi, akcentavo, kad, nors Sutartis sudaryta su Bendrija, kuri joje įvardyta elektros energijos vartotoju, galutinis elektros energijos vartotojas yra ne Bendrija, o butų savininkai, t. y. fiziniai asmenys, naudojantys elektros energiją savo namų ūkio reikmėms. Būtent butų savininkai, o ne Bendrija moka už tiekiamą elektros energiją. Vadinas, sutarties objekto – elektros energijos – vartotojai yra fiziniai asmenys, o ne Bendrija. Atitinkamai asmuo, tiekiantis elektros energiją butų savininkams, kuriems už patiektą elektros energiją sumoka butų savininkai, yra AB „Grigiškės“, o ne Bendrija. Teisėjų kolegija sutinka su apeliacinės instancijos teismo padaryta išvada, kad aplinkybė, ar konkreti sutartis yra vartojimo sutartis, nustatoma ne pagal prekių (paslaugų) pardavėjo (tiekėjo), o būtent pagal prekių (paslaugų) gavėjo statusą ir tikslus, kuriems įgyvendinti įsigijama prekė (paslauga). Dėl to atsakovo kasacinio skundo argumentai, kad jo įmonė niekada nebuvo elektros energijos tiekėja, kad ji nėra juridinis asmuo, parduodantis elektros energiją visiems (CK 6.161 straipsnis), ir elektros energijos pardavimas nėra jos verslas, yra teisiškai nereikšmingi ir nepaneigia išvados, kad ginčo Sutartis yra elektros energijos vartojimo pirkimo-pardavimo sutartis (CK 6.383 straipsnio 4 dalis, 1.39 straipsnio 1 dalis, 6.188 straipsnis). Teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai ginčo Sutartį teisine prasme pagrįstai laikė vartojimo sutartimi (CK 1.39 straipsnio 1 dalis), ir jai taikytinos specialiosios teisės normos, reglamentuojančios vartojimo sutarčių ypatumus (CK 6.383 straipsnio 4 dalis).

Dar apie sutartis

Iš Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse pateiktų atskirų sutarčių rūšių mūsų nagrinėjamai temai reikšmingos yra Pirkimo – pardavimo, Vartojimo pirkimo – pardavimo, Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo, Rangos sutartys (t. sk. Statybos ranga ir Vartojimo ranga).

Pirkimo–pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą). Pirkimo–pardavimo sutarties dalyku gali būti neišimti iš apyvartos daiktai, kuriuos pardavėjas jau turi ar kurie gali būti sukurti ar pardavėjo įgyti ateityje, vertybiniai popieriai ir kitokie daiktai bei turtinės teisės ir kiti materialūs daiktai.

Pirkimo–pardavimo sutarties sąlyga dėl sutarties dalyko laikoma suderinta, jeigu sutarties turinys leidžia nustatyti daikto (prekės) pavadinimą ir kiekį.

Civilinio kodekso 6.334 straipsnyje nustatomos netinkamos kokybės daiktą įsigijusio pirkėjo teisės: pirkėjas turi teisę savo pasirinkimu pareikalauti: kad daiktas, sutartyje apibūdintas pagal rūšį, būtų pakeistas tinkamos kokybės daiktu, išskyrus atvejus, kai trūkumai yra nedideli arba jie atsirado dėl pirkėjo kaltės; kad būtų atitinkamai sumažinta pirkimo kaina; kad pardavėjas neatlygintinai per protingą terminą pašalintų daikto trūkumus arba atlygintų pirkėjo išlaidas jiems ištaisyti, jei trūkumus įmanoma pašalinti; grąžinti sumokėtą kainą ir atsisakyti sutarties, kai netinkamos kokybės daikto pardavimas yra esminis sutarties pažeidimas.

Pagal vartojimo pirkimo–pardavimo sutartį pardavėjas – asmuo, kuris verčiasi prekyba, pardavėjo atstovas įsipareigoja parduoti prekę – kilnojamąjį daiktą pirkėjui – fiziniam asmeniui pastarojo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti, o pirkėjas įsipareigoja sumokėti kainą. Vartojimo pirkimo–pardavimo sutartyse negali būti sąlygų, pasunkinančių vartotojo (pirkėjo) padėtį arba panaikinančių ar suvaržančių vartotojo (pirkėjo) teisę pareikšti ieškinį pardavėjui dėl sutarties sąlygų pažeidimo. Vyriausybė tvirtina mažmeninės prekybos taisykles. Kai pardavėjas pažeidžia pirkėjo teises, pirkėjas įstatymų nustatyta tvarka turi teisę kreiptis dėl pažeistų teisių gynimo į vartotojų teises ginančias institucijas ar teismą.

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis (šios normos taikomos žemės, pastatų, gyvenamųjų namų, butų ir kitokių nekilnojamųjų daiktų pirkimui–pardavimui) turi būti notarinės formos. Formos reikalavimų nesilaikymas sutartį daro negaliojančią. Prieš trečiuosius asmenis nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teises pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre. Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo. Šis faktas turi būti įformintas Civilinio kodekso 6.398 straipsnio nustatyta tvarka. Jeigu viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo. Šiuo atveju sutartis registruojama teismo sprendimo pagrindu. Šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kitai šaliai dėl to patirtus nuostolius.

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta parduodamo nekilnojamojo daikto kaina. Jeigu kaina sutartyje nenurodyta, sutartis laikoma nesudaryta.

Nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo–perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. Jeigu ko kita nenumato įstatymai ar sutartis, pardavėjo prievolė perduoti nekilnojamąjį daiktą laikoma įvykdyta nuo daikto perdavimo pirkėjui ir atitinkamo dokumento apie jo perdavimą pasirašymo. Aplinkybė, kad pirkėjas priėmė pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų neatitinkantį nekilnojamąjį daiktą, nėra pagrindas atleisti pardavėją nuo atsakomybės už netinkamą sutarties įvykdymą net ir tais atvejais, kai toks neatitikimas buvo aptartas nekilnojamojo daikto perdavimo dokumente.

Civilinio kodekso 6.401 straipsnyje aptarta būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis. Pirkėjas – fizinis asmuo gali sudaryti preliminariąją nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią pardavėjas – juridinis asmuo įsipareigoja pats ar pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminariojoje sutartyje numatytą gyvenamąjį namą ar butą ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį, o pirkėjas įsipareigoja pastatytą gyvenamąjį namą ar butą nupirkti už preliminariojoje sutartyje nurodytą kainą.

Bene reikšmingiausias būsto statytojams yra Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso skyrius apie rangos sutartis. Jį sudaro trys skirsniai: 1) Bendrosios nuostatos, 2) Vartojimo ranga, 3) Statybos ranga.

Civilinio kodekso 6.644 straipsnyje pateikta Rangos sutarties samprata.

Rangos sutartimi viena šalis (rangovas) įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą savo rizika pagal kitos šalies (užsakovo) užduotį ir perduoti šio darbo rezultata užsakovui, o užsakovas įsipareigoja atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti. Šio skirsnio normų nustatytos taisyklės atitinkamai taikomos atskiroms rangos rūšims (buitinė ranga, statybos ranga ir kt.), jeigu ko kita nenustato kitų šio skyriaus skirsnių normos.

Rangos sutarties dalykas. Rangos sutartis sudaroma pagaminti arba perduoti tam tikrą darbo rezultata arba atlikti kitokius darbus, kurių metu sukurtas rezultatas perduodamas užsakovui. Rangovas iki sutarties sudarymo privalo suteikti užsakovui visą reikiamą informaciją, susijusią su darbų atlikimu, taip pat informaciją apie darbui atlikti būtinas medžiagas bei darbui atlikti reikalingą laiką. Jeigu rangos sutartis sudaryta daiktui pagaminti, tai rangovas užsakovui kartu su pagamintu daiktu perduoda ir teises į jį. Jeigu sutartis nenustato ko kita, rangovas darbus atlieka savo rizika ir savarankiškai nustato užsakovo užduoties įvykdymo būdus. Jeigu atliekamų darbų pobūdis ir vertė palyginti su pagamintu, perkamo ar perdirbto daikto verte yra nedideli, tai sutartis pripažįstama ne rangos, o pirkimo–pardavimo sutartimi.

Civilinio kodekso 6.681 straipsnyje pateikta Statybos rangos sutarties samprata. Statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultata ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą. Statybos rangos sutartis sudaroma įmonių, pastatų, **gyvenamųjų namų** ir kitokių statinių statybai ar rekonstrukcijai, taip pat montavimo, paleidimo ar kitokiems darbams atlikti. Šio skirsnio normos taikomos ir pastatų ar įrenginių **kapitalinio remonto darbams**, jeigu sutartis nenustato ko kita.

Jeigu pagal statybos rangos sutartį darbai atliekami fizinio asmens (vartotojo) asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su jo verslu ar profesija, tenkinti, sutarčiai taikomos vartojimo rangos sutarties taisyklės.

Vartojimo (buitinė) ranga. Šiame Civilinio kodekso skirsnyje nustatytos specialios teisės normos, reguliuojančios rangos sutartinius santykius, kai užsakovas yra fizinis asmuo vartotojas. Šių normų taikymas kiek komplikuoatas dėl tos priežasties, kad tai yra specialios teisės normos tiek bendrųjų rangos sutarčių teisinio reglamentavimo atžvilgiu, tiek statybos rangos santykių reglamentavimo atžvilgiu. Kartu reikia turėti omenyje, kad vartojimo rangos reglamentavimas taipogi yra specialus bendrųjų rangos sutarčių atžvilgiu. Mūsų vertinimu, vartojimo statybos ranga negali būti reglamentuojama vien vartojimo rangos skirsnio teisės normomis, nors tokia tendencija galima išvelgti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimuose kai kuriose kasacine tvarka nagrinėtose bylose.

Vartojimo rangos sutarties samprata pateikta Civilinio Kodekso 6.672 straipsnyje. Pagal vartojimo rangos sutartį rangovas, kuris verčiasi tam tikru verslu, įsipareigoja pagal fizinio asmens (vartotojo) užsakymą atlikti tam tikrą darbą, skirtą tenkinti buitinius ar asmeninius užsakovo ar jo šeimos poreikius, o užsakovas įsipareigoja priimti darbo rezultata ir už jį sumokėti. Vartojimo rangos sutarčiai *mutatis mutandis* taikomos šio kodekso 6.188, 6.350–6.370 straipsniuose nustatytos taisyklės. Vartojimo rangos santykiams, kurių šio kodekso normos nenustato, taikomi vartotojų teisių gynimo ir kiti su šių teisių gynimu susiję įstatymai.

DĖL STATYBOS RANGOS IR VARTOJIMO RANGOS SUTARČIŲ DIFERENCIJAVIMO LIETUVOS TEISMŲ PRAKTIKOJE

Statybos rangos ir vartojimo rangos sutarčių kvalifikavimo klausimas iškilo civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Damava“ ieškinį atsakovei Ruth van Calcar dėl išskolinimo pagal rangos sutartį priteisimo ir atsakovės Ruth van Calcar priešinį ieškinį ieškovui UAB „Damava“ dėl sutarties nutraukimo ir pinigų gražinimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-666/2005). Ginčo šioje byloje esmė. Ieškovas prašė teismo priteisti iš atsakovės 31 566,17 Lt išskolinimą pagal rangos sutartį. Nurodė, kad su atsakove 2003 m. sausio 29 d. sudarė rangos sutartį dėl atsakovei priklausančio namo stogo uždengimo nendrėmis

darbų. Atsakovei neatvykus priimti darbų, 2003 m. lapkričio 27 d. buvo surašytas vienašalis atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktas, kuriame konstatuota, kad darbai atlikti tinkamai. Atsakovė priešieškiniu prašė nutraukti 2003 m. sausio 7 d. ir 2003 m. sausio 29 d. sudarytas rangos sutartis, priteisti iš ieškovo jos sumokėtą 40 000 Lt avansą, ieškovui grąžinti panaudotas statybines medžiagas, pripažinti negaliojančiu 2003 m. lapkričio 27 d. vienašalią atliktų darbų priėmimo-perdavimo aktą. Atsakovė nurodė, kad ieškovas netinkamai atliko jam pavestus darbus, atliktų darbų neperdavė, tai laikytina esminiu sutarties pažeidimu, todėl ji turi teisę atsisakyti nuo sutarties, nes negavo to, ko tikėjosi iš sutarties.

Pirmosios ir apeliacinės instancijų teismai ieškinį iš dalies tenkino, priešieškini atmetė.

Kasacinis teismas sprendė, kad teismai, patenkindami ieškovo ieškinį ir atmesdami atsakovės priešinį ieškinį, iš esmės rėmėsi CK 6.662 straipsniu, pagal kurį pareiga organizuoti darbų priėmimą tenka užsakovui, o atsakovė, vengdama priimti atliktus darbus, pažeidė šią savo pareigą. Kolegija konstatavo, kad teismai netinkamai taikė materialinės teisės normas, nes tarp sutarties šalių susiklostė ne statybos ranga, kurią reglamentuoja CK 6.681÷6.699 straipsniai, bet vartojimo ranga, kuri skirtingai reglamentuoja užsakovo ir rangovo santykius, suteikia užsakovui, kaip silpnesnei vartojimo santykių šaliai, padidintas garantijas, kurių pažeidimas turi viešą interesą, dėl to kasacinis teismas dėl ir pasisako. Kadangi teismai, taikė ne tas materialinės teisės normas, kurias turėjo taikyti šioje byloje, tai darytina išvada, kad jie negalėjo tinkamai įvertinti ir pasisakyti dėl nurodytų pažeidimų, todėl byla turi būti grąžinta nagrinėti iš naujo. Atsižvelgiant į tai, kad vartotojo teisių gynimas turi viešą interesą ir valstybė šiuo atveju turi būti aktyvi, užtikrinant šių teisių gynimo efektyvumą, teismas turėtų svarstyti, ar nereikalingas vartotojų gynimo institucijų dalyvavimas byloje. Panaikinus Apeliacinės instancijos nutartį byla buvo grąžinta pakartotinam nagrinėjimui Vilniaus apygardos teismui.

Pakartotinai nagrinėjant bylą, apeliacinės instancijos teismas - Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2006 m. liepos 25 d. sprendimu ieškovės apeliacinį skundą tenkino, panaikino Molėtų rajono apylinkės teismo 2004 m. spalio 7 d. sprendimą ir priėmė naują: ieškovo ieškinį atmetė; atsakovės priešieškini tenkino.

Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai pakartotinai nagrinėjant bylą kasacine tvarka.

Byla buvo išspręsta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 27 d. nutartimi civilinėje byloje (šiuo atveju) Nr. 3K-3-66/2007.

Teisėjų kolegija (vėl!) konstatavo, kad, siekiant teisingai išspręsti kilusį ginčą, būtina išsiaiškinti, kokios teisės normos – statybos rangos ar vartojimo rangos – reglamentuoja ginčo santykį. Šio klausimo išsiaiškinimas yra esminis, sprendžiant šį ginčą, nes nuo to priklauso teisinės pasekmės tiek ieškovui, tiek atsakovei (rangovui ir užsakovei). Civilinio kodekso 6.681 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jeigu pagal statybos rangos sutartį darbai atliekami fizinio asmens (vartotojo) asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su jo verslu ar profesija, tenkinti, sutarčiai taikomos vartojimo rangos sutarties taisyklės. Taigi įstatyme nustatyta išimtis, kada statybos rangos sutarčiai taikomos vartojimo rangos sutarties taisyklės. Apeliacinės instancijos teismas, taikydamas vartojimo rangos sutarties normas, nesiaiškino gyvenamojo namo, kuris buvo dengiamas nendrėmis, paskirties: ar šis namas bus naudojamas verslo reikalams, profesiniams poreikiams tenkinti, ar bus naudojamas tik asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams. Tik teismui nustatčius nurodytas faktines aplinkybes, kurių nustatyti kasacinis teismas neturi galimybės, nes tai nėra kasacinio teismo nagrinėjimo dalykas (CPK 353 straipsnio 1 dalis), galima nuspręsti, kokiomis teisės normomis – vartojimo rangos ar statybos rangos – turi būti reglamentuojami tarp ginčo šalių kilę teisiniai santykiai ir jų teisinės pasekmės. Tuo atveju, jeigu būtų konstatuota, jog taikomos vartojimo rangą reglamentuojančios Civilinio kodekso normos, sprendžiant priešieškiniu klausimą, būtina patikrinti, ar yra esminis sutarties pažeidimas (CK 6.334 straipsnio 1 dalies 4 punktas), leidžiantis taikyti minėtą teisės normą, ar galimi kiti ieškovo ir atsakovės pažeistų teisių gynimo būdai. Teismas nusprendė, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimas naikintinas ir byla perduotina iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui.

Kaip matome, byloje, susijusiose su nekilnojamoju turtu Lietuvos Aukščiausiasis Teismas jau buvo sukaupęs pakankamą patyrimą ir jau buvo susiformavęs tam tikrą praktiką, kai ji pasiekė dar viena byla – civilinė byla pagal ieškovės L. K. ieškinį atsakovui AB SEB Vilniaus bankui dėl sutarties sudarymo patvirtinimo, preliminariosios sutarties pakeitimo ir kitų reikalavimų (išspręsta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 6 d. nutartimi byloje Nr. 3K-3-156/2007). Ginčo šioje byloje esmė. Ginčo šalys 2003 m. gegužės 8 d. sudarė nebaigtos statybos namo su priklausiniais pirkimo–pardavimo preliminariąją sutartį Nr. 98, vėliau ją pakeitė kita preliminariąją sutartimi Nr. 35 dėl nebaigtos statybos gyvenamojo namo su priklausiniais pirkimo–pardavimo, įvykus tos pačios sutarties 4.1 punkte nustatyta sąlygai. Preliminariojoje sutartyje Nr. 35 šalys susitarė sudaryti pagrindinę sutartį per vienerius metus. Iki preliminarioje sutartyje nustatyto termino pabaigos neatsirado sutarties 4.1 punkte nustatytos sąlygos ir nebuvo sudaryta pagrindinės sutarties. Pagal preliminariąją sutartį ieškovė atsakovui sumokėjo 50 tūkst. Lt avansą. Vėliau be papildomo šalių susitarimo ar atsakovo sutikimo ieškovė sumokėjo likusią kainą. Ieškovė ir atsakovas abejuose sutartyse susitarė ir nustatė, kad bet koks iš šios Sutarties kylantis arba su ja susijęs ginčas, nesutarimas ar reikalavimas, turi būti sprendžiamas Vilniaus komerciniame arbitraže pagal Arbitražo teismo taisykles, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais. Vilniaus komercinio arbitražo teismas 2006 m. liepos 17 d. sprendimu ieškovės ieškinį atmetė. Teismas sprendime nurodė, kad jis yra kompetentingas nagrinėti ginčą. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2006 m. lapkričio 28 d. nutartimi atmetė ieškovės prašymą panaikinti arbitražo teismo sprendimą ir Vilniaus komercinio arbitražo teismo 2006 m. liepos 17 d. sprendimą paliko nepakeistą.

Kasaciniu skundu ieškovė prašė panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. lapkričio 28 d. nutartį ir patenkinti reikalavimą – panaikinti Vilniaus komercinio arbitražo teismo 2006 m. liepos 17 d. sprendimą. Vienas iš Kasacinio skundo argumentų buvo toks:

„Išnagrinėjus bylą arbitraže buvo pažeista Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis, kurioje nustatytas draudimas perduoti arbitražui ginčą, kilusį iš vartojimo sutarčių. Sutartis, dėl kurios kilo šalių ginčas, yra vartojimo sutartis. Šio ginčo atveju vartojimo sutarties sąvoka turi būti aiškinama vadovaujantis CK 1.39, o ne 6.350 straipsniu“.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pripažino svarstytinu šį kasacinio skundo argumentą. Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnyje nustatytas nearbitruotinių ginčų sąrašas. Ginčai priskiriami prie nearbitruotinių pagal du kriterijus – ginčo pobūdį (lot. *ratione materiae*) ir ginčo subjektus (lot. *ratione personae*). Nearbitruotini pagal savo pobūdį *inter alia* yra ginčai, kylantys iš vartojimo sutarčių (Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnio 1 dalis). Kasatorius teigia, kad, vadovaujantis CK 1.39 straipsnio 1 dalimi, sutartis, dėl kurios kilo šalių ginčas, yra vartojimo sutartis. Nagrinėjamoje byloje kilo problema, ar galima vadovautis CK 1.39 straipsnio 1 dalimi, nesivadovauti CK 6.350 straipsnio 1 dalimi ir pripažinti, kad nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis, pagal kurią pirkėjas yra fizinis asmuo, o pardavėjas – juridinis asmuo, yra vartojimo sutartis.

Teisėjų kolegija pažymi, kad kai pirkimo–pardavimo sutarties objektas yra nekilnojamas daiktas, tai kvalifikuojant konkrečią sutartį vis dėlto į ją būtina atsižvelgti. CK 1.39 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas vartojimo sutarties apibrėžimas, pagal kurį šios sutarties objektas yra prekės ar paslaugos. Vartojimo pirkimo–pardavimo sutarčių ypatumai yra nustatyti CK šeštosios knygos IV dalies XXIII skyriaus ketvirtajame skirsnyje (CK 6.350–6.370 straipsniai). CK 6.350 straipsnyje imperatyviai nustatyta, kad vartojimo pirkimo–pardavimo sutarties objektas yra prekė – kilnojamas daiktas. Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartys reglamentuojamos CK šeštosios knygos IV dalies XXIII skyriaus aštuntajame skirsnyje (CK 6.392–6.401 straipsniai). Tai yra specialiosios teisės normos, kuriose, atsižvelgdamas į išskirtinį sutarčių objektą – nekilnojamąjį daiktą, įstatymų leidėjas atskirai įtvirtino specifinių pirkimo–pardavimo sutarčių reglamentavimą. Toks nustatytas reglamentavimas pagrįstas tuo, kad daiktai skirstomi į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius, atsižvelgiant į jų skirtingą prigimtį ir teisinį statusą (CK 1.98 straipsnis). Šiose specialiosiose teisės normose nėra nuostatos, analogiškos CK 6.383 straipsnio 4 daliai, pagal kurią

energijos pirkimo–pardavimo sutartis tam tikrais atvejais pripažįstama vartojimo sutartimi. Taigi sistemiškai aiškinant CK 1.39 straipsnio 1 dalį, 6.350 straipsnio 1 dalį ir 6.392–6.401 straipsnius, darytina išvada, kad įstatyme nepriskirta nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties prie vartojimo sutarčių kategorijos, atsižvelgiant į sutarties objektą, ir tai nustatyta imperatyviojoje teisės normoje. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 1 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad sutarčių sąlygoms, atspindinčioms įstatymų ar kitų teisės aktų privalomąsias nuostatas ir tarptautinių konvencijų, prie kurių yra prisijungusios valstybės narės ar Bendrija, nuostatas ar principus, ypač transporto srityje, šios direktyvos nuostatos nėra taikomos. Kadangi ginčijamoje sutartyje šalys tarėsi dėl nekilnojamojo daikto, kuris, kaip būsimos pagrindinės sutarties sąlyga, atspindi privalomąją CK 6.350 straipsnio 1 dalies nuostatą, kad vartojimo pirkimo–pardavimo sutarties objektas gali būti tik kilnojamas daiktas, tai negalima remtis Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais preambule, kurioje neišskirtas nekilnojamas daiktas iš vartojimo sutartimi galimų įsigyti daiktų. Dėl nurodytų priežasčių konstatuotina, kad nagrinėjamoje byloje šalių ginčas kilo ne iš vartojimo pirkimo–pardavimo sutarties, todėl nepatenka į Komercinio arbitražo įstatymo 11 straipsnyje nustatytą ginčų sąrašą ir yra arbitruotinas.

Šia nutartimi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas padarė perversmą nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarčių kvalifikavime. Teismas sprendė, kad nepaisant to, kad sutartis sudaroma dėl (nekilnojamojo) daikto, kurį vartotojas įsigyja tikslais nesusijusiems su jo verslu ar profesija, vien pagal sutarties dalyko pobūdį (kilnojamas ar nekilnojamas daiktas) sutartis turėtų būti kvalifikuojama skirtingai. Iš esmės tas perversmas paliečia ne tik pirkimo – pardavimo sutartis, bet ir statybos rangos (statybos vartojimo rangos) sutartis. Dažnai statybos rangos sutarties dalykas yra būsto, garažo ar kito nekilnojamojo daikto, skirto fizinio asmens ne komercinei veiklai, pastatymas ir perdavimas. Tokiu atveju svarstytina, ar tai nėra (statybos) vartojimo ranga. Ši nutartis visą ankstesnę Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką sujaukia. Nuo šiol vartotojas, įsigijęs ar pasistatęs būstą ar kitą su jo verslu ar profesine veikla nesusijusį nekilnojamąjį daiktą nebebūtų ginamas Įstatymų, reglamentuojančių vartojimo sutarčių ypatumus. Ir Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba jau duoda tokius signalus, kad skundų, susijusių su nekilnojamoju daiktu, ji nenagrinėja. Todėl tikslinga giliau pažvelgti į šią problemą tiek ES, tiek Lietuvos teisės aktų normų šviesoje.

ES TEISĖS AKTAI

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šioje nutartyje vertino (minėjo) visą eilę ES direktyvų ir jų straipsnių. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad kai pirkimo–pardavimo sutarties objektas yra nekilnojamas daiktas, tai kvalifikuojant konkrečią sutartį vis dėlto į ją būtina atsižvelgti. Tai, jos nuomone, patvirtina 1985 m. gruodžio 20 d. Tarybos direktyvos 85/577/EBB dėl vartotojų apsaugos, susijusios su sutartimis, sudarytomis ne prekybai skirtose patalpose, 2 straipsnio a punktas, kuriame nustatyta, kad ši direktyva netaikoma sutartims dėl nekilnojamojo turto statybos, pardavimo ir nuomos arba sutartims dėl kitų su nekilnojamoju turtu susijusių teisių. Tačiau, Kolegija nevertino visos eilės kitų direktyvų atitinkamų straipsnių, nors ir paminėjo jas nutartyje. Kolegija argumentavo, kad vadovaujantis CK 1.39 straipsnio 1 dalimi ir atsižvelgiant į vartotojų apsaugos srityje priimtas Europos Sąjungos institucijų direktyvas, sutartis turėtų būti kvalifikuojama kaip vartojimo, jeigu šalis yra vartotojas – bet kuris fizinis asmuo, kuris veikia siekdamas tikslų, nesusijusių su jo prekyba, verslu ar profesija (1985 m. gruodžio 20 d. Tarybos direktyvos 85/577/EBB dėl vartotojų apsaugos, susijusios su sutartimis, sudarytomis ne prekybai skirtose patalpose, 2 straipsnis; 1986 m. gruodžio 22 d. Tarybos direktyvos 87/102/EBB dėl valstybių narių įstatymų ir kitų teisės aktų, susijusių su vartojimo kreditu, suderinimo 1 straipsnio 2 dalis; 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 2 straipsnis; 1997 m. gegužės 20 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 97/7/EB dėl nuotolinės prekybos sutarčių 2 straipsnio 2 dalis; 1999 m. gegužės 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 1999/44/EB dėl vartojimo prekių pardavimo ir susijusių garantijų tam tikrų

aspektų 1 straipsnio 2 dalis; 2002 m. rugsėjo 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2002/65/EB dėl nuotolinės prekybos vartotojams skirtomis finansinėmis paslaugomis ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 90/619/EEB ir Direktyvas 97/7/EB ir 98/27/EB 2 straipsnis). Tačiau, kaip minėjome, šis argumentavimas nebuvo realizuotas Teismo išaiškinimuose ir išvadose nutartyje. Todėl siūlome panagrinti kitus ES teisės aktus, susijusius su vartojimo sutarties sampratos išaiškinimu.

Bene ryškiausiai tie klausimai atskleisti trijose konvencijose: Romos, Briuselio ir Lugano (žr. Teisės aktų sąrašo 1; 2 ; 3 pozicijas). Jose pateikiamas vartojimo sutarties apibrėžimas panašus į LR CK 1.39 straipsnio 1 dalies normą. Štai, Romos konvencijos 5 straipsnio (***Tam tikros vartojimo sutartys***) 1 dalis: *Šis straipsnis taikomas sutarčiai, kurios dalykas yra prekių tiekimas ar paslaugų teikimas fiziniam asmeniui (toliau – vartotojas) tokiu tikslu, kuris gali būti laikomas nesusijusiu su jo verslu ar profesija, arba sutarčiai dėl kredito suteikimo tokiam tikslui. Šio straipsnio 4 ir 5 dalyse labai aiškiai atribojama, kokioms sutartims šis straipsnis netaikomas: 4. Šis straipsnis netaikomas: a) vežimo sutarčiai; b) paslaugų teikimo sutarčiai, kai paslaugos vartotojui yra teikiamos kitoje valstybėje, nei ta, kurioje jis turi įprastinę gyvenamąją vietą. 5. Nepaisant šio straipsnio 4 dalies nuostatų, šis straipsnis taikomas sutarčiai, kuri už vieną bendrą kainą numato ir kelionę ir apgyvendinimą. Kaip matome, tarp išimčių (kokiais atvejais šis straipsnis netaikomas) nėra nekilnojamojo daikto prikimo – pardavimo sutarčių. Ir pačios Konvencijos taikymo sritis, apibrėžta jos 1 straipsnyje, nenurodo, kad Konvencija netaikoma nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartims. Tokios išlygos nenurodo ir LR CK 1.39 straipsnio 1 dalis: *Šiame ir kituose šio kodekso straipsniuose minima vartojimo sutartimi yra laikoma sutartis dėl prekių ar paslaugų įsigijimo, kurią fizinis asmuo (vartotojas) su prekių ar paslaugų pardavėju (tiekėju) sudaro su vartotojo profesija, verslu ar prekybine veikla nesusijusiu tikslu, t.y. asmeniniams vartotojo poreikiams tenkinti. Kaip minėjome aukščiau šioje analizėje, šis apibrėžimas diskutuotinas kitais aspektais, bet ne dėl vartojimo sutarties dalyko. Dalyko klausimas šiame Kodekso straipsnyje (jo 4 dalyje) aptariamas taip pat, kaip ir Romos konvencijoje: *Šio straipsnio nuostatos netaikomos vežimo sutartims, taip pat paslaugų sutartims, pagal kurias vartotojui paslaugos teikiamos tik kitoje valstybėje, o ne Lietuvos Respublikoje.***

Panašiai vartojimo sutartis traktuojama Lugano (1988) konvencijoje dėl jurisdikcijos ir teismų sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose priverstinio vykdymo, ir m. rugsėjo 27 d. Briuselio (1968) konvencijoje dėl jurisdikcijos ir teismų sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose priverstinio vykdymo. Pateikiame Lugano konvencijos 13, 14 ir 15 straipsnių turinį (neoficialus vertimas).

13 str. *Teisminėms procedūroms, kuomet viena iš sutarties šalių veikia už savo profesijos ar verslo ribų (toliau-vartotojas), teismų jurisdikciją numato šis skyrius, nepažeidžiant 4 ir 5(5) Str. nuostatų, jeigu tai:*

- 1.** *prekių pirkimo pardavimo sutartis kreditu (išsimokėtinai);*
- 2.** *kreditinės paskolos sutartis arba kitos rūšies kredito sutartis, skirta prekėms įsigyti;*
- 3.** *kitos sutartys prekių tiekimui ar paslaugų pirkimui*

ir jei:

- a) *Šalyje, kurioje gyvena vartotojas sutarties pasirašymą įtakojo vartotojui skirta reklama*
- b) *ir vartotojas ėmėsi visų reikalingų veiksmų, kad sutartis būtų sudaryta;*

Kuomet vartotojas sudaro sutartį su prekės/paslaugos tiekėju, kuris sutarties pasirašymo šalyje nėra įregistruotas, bet turi filialą ar kitą būstinę vienoje iš sutarties šalių gyvenamųjų vietų, laikoma, kad ginčai kilę dėl tų filialų ar kitų būstinių veiksmų yra kilę toje šalyje, kurioje jie yra įsteigti.

Šis skyrius netaikomas pervežimo sutartims.

14 str. Vartotojas gali pradėti teismines procedūras tiek tos šalies, kurioje yra įsikūrusi sutarties šalis, tiek toje, kurioje gyvena pats vartotojas.

Teisminės procedūros prieš vartotoją gali būti pradėtos tik tos šalies teismuose, kurioje gyvena vartotojas.

Šios nuostatos neatima teisės paduoti priešieškiniu teismui, kuriame jau vyksta procesas.

15 str. Šio skyriaus nuostatos netaikomas tik susitarimo tarp sutarties šalių atveju:

1. kai susitariama jau kilus ginčui;
2. arba susitarimas suteikia papildomas galimybes vartotojui pradėti procedūras teismuose, kituose nei nurodyti šiame skyriuje;
3. arba kai susitaria abi sutarties šalys, kurios sutarties pasirašymo metu gyveno/buvo įsikūrę toje pačioje šalyje ir nurodė tos šalies teismo jurisdikciją, jeigu tokia sutarties sąlyga neprieštaravo tos šalies teisei.

Panašiai šie straipsniai formuluojami ir Briuselio Konvencijoje. Briuselio konvencijos II dalies 4 skirsnis, pavadintas '*Jurisdikcija dėl vartojimo sutarčių*'. Susideda iš 13÷15 straipsnių.

Konvencijos 13 straipsnis skamba taip pat, kaip atitinkamas Lugano konvencijos straipsnis (vertimas neoficialus):

Teisminėms procedūroms, kuomet viena iš sutarties šalių veikia už savo profesijos ar verslo ribų (toliau-vartotojas), teismų jurisdikciją numato šis skirsnis, ..., jeigu tai:

1. prekių pirkimo pardavimo sutartis kreditu (išsimokėtinai);
2. kreditinės paskolos sutartis arba kitos rūšies kredito sutartis, skirta prekėms įsigyti;
3. kitos sutartys prekių tiekimui ar paslaugų pirkimui ir jei:
 - a) Šalyje, kurioje gyvena vartotojas sutarties pasirašymą įtakojo vartotojui skirta reklama
 - b) ir vartotojas ėmėsi visų reikalingų veiksmų, kad sutartis būtų sudaryta;

14 straipsnyje rašoma: *Vartotojas gali pradėti teismines procedūras tiek tos šalies, kurioje yra įsikūrusi sutarties šalis, tiek toje, kurioje gyvena pats vartotojas.*

Šios jurisdikcijos taisyklės gali būti nepaisoma tik laikantis sąlygų pateiktų Briuselio konvencijos 15 straipsnyje. (Pastaba: tos sąlygos yra tos pačios, kaip ir Lugano konvencijos 15 straipsnyje).

Taigi, kaip matome iš pateiktų ištraukų, visos trys konvencijos vartotoją ir vartojimo sutartį traktuoja vienodai. Jokių išlygų dėl nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių konvencijose nėra. Prie vartojimo sutarčių priskiriamos *kitos sutartys prekių tiekimui ar paslaugų pirkimui*. Ir Europos Teisingumo Teismas sprendžia bylas tarp tų *kitų sutarčių* matydamas ir nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis taip pat.

Štai viena tokia byla. Europos Teisingumo Teismo preliminarinis sprendimas byloje Case C-464/01 **Johann Gruber v Bay Wa AG** (Oberster Gerichtshot (Austria) prašymu pateikti preliminarųjį sprendimą).

Preliminarioji išvada pateikiama dėl jurisdikcijos taisyklių, nustatytų 1968 m. rugsėjo 27 d. Briuselio Konvencijos dėl Teisingumo ir Teismų Sprendimų Priverstinio Vykdomo Civilinėse ir Komerčinėse Bylose, pakeistoje 1978, 1982, 1989, 1996 metais.

Asmuo, kuris sudaro sutartį dėl prekių, skirtų tikslams iš dalies susijusiems, iš dalies nesusijusiems su jo verslu ar profesija, neturėtų pasikliauti specialiomis teisingumo taisyklėmis, numatytomis Konvencijos 13÷15 straipsniuose, išskyrus atvejus, kai komerciniai tikslai yra nežymūs visame pirkimo kontekste. Faktas, kad asmeninis elementas dominuoja, šiuo atveju nėra reikšmingas.

Nustatyti ar komerciniai tikslai yra žymūs ar nežymūs turi atitinkamas nacionalinis teismas.

Tuo tikslu teismas turi atsižvelgti į visas reikšmingas faktines bylos aplinkybes. Kita vertus teismas neturi atsižvelgti į aplinkybes, kurias kita sutarties šalis žinojo ar nežinojo, išskyrus atvejus, kai asmuo, kuris pretenduoja būti vertinamas, kaip vartotojas, elgėsi tokiu būdu, kad sudarė kitai šaliai teisėtą įspūdį, kad jis veikė savo verslo tikslais.

EUROPOS TEISINGUMO TEISMO PRAKTIKA

Grįžtant prie nekilnojamojo turto sandorių, to turto pirkimo – pardavimo (statybos ir pardavimo) sutarties dalyko atitikimo vartojimo sutarties sampratai, t.sk. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvai 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais, pateikiame Europos Teisingumo Teismo išvadą byloje pagal (Vokietijos) Federalinio Teisingumo Teismo kreipimąsi dėl preliminariosios išvados. Vokietijos Teismas kreipėsi preliminariosios išvados dėl Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyvos 93/13/EEC dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse, dėl šios Direktyvos 3 straipsnio 1 dalies išaiškinimo, taikant konkrečiai bylai. Klausimas iškilo teisiniame ginče Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (toliau – ‘Freiburger Kommunalbauten’), ieškovo pagrindinėje byloje, ir Mr and Mrs Hofstetter, atsakovų pagrindinėje byloje, ir yra susijęs su netesybomis (procentais) nuo mokėtinos sumos už statybą ir pardavimą (automobilio) parkavimo vietas. 1998 m. gegužės 5 d. notarine sutartimi Freiburger Kommunalbauten (municipalinė statybos kompanija, veikianti kaip verslo įmonė, pardavė Misteriui ir Misis Hofstetter, kurie veikė, kaip vartotojai, parkavimo vietą esančią daugiaaukščiame automobilių garaže, kurį Freiburger Kommunalbauten turėjo pastatyti. Pagal sutarties 5 punktą visa kaina turėjo būti sumokėta, kai rangovas pateiks garantiją. Įmokoms vėluojant, pirkėjas turės mokėti netesybų procentus. Garantija buvo pateikta pirkėjams Banko laidavimo formoje 1999 m. gegužės 20 d.. Laiduotojas įsipareigojo laiduoti bet kokius pirkėjų pretenzijas rangovui dėl gražinimo kainos sumokėtos ar kuria pirkėjai turėtų teisę disponuoti. Pirkėjai atsisakė mokėti kainą. Jie pareiškė, kad toks reikalavimas prieštarauja Vokietijos Standartinių verslo sąlygų įstatymo (Law on Standard Business Terms) 9 straipsniui ir Vokietijos Civilinio kodekso 641 straipsniui. Jie sumokėjo kainą tik tada, kai priėmė parkavimo vietą, be trūkumų, 1999 m. gruodžio 21 d.. Rangovas pareikalavo sumokėti netesybų procentus už pavėluotą mokėjimą. Pirmos instancijos teismas ieškinį tenkino, apeliacinės instancijos teismas sprendimą panaikino ir ieškinį atmetė. Ieškovas (Freiburger Kommunalbauten) kreipėsi su kasaciniu skundu į Federalinį Teisingumo Teismą. Teismas sustabdė bylos nagrinėjimą ir kreipėsi į Europos Teisingumo Teismą su klausimu dėl Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyvos 93/13/EEC dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse, dėl šios Direktyvos 3 straipsnio 1 dalies išaiškinimo, taikant konkrečios bylos atvejui, dėl sutarties pastatyti ir perduoti parkavimo vietą automobilių garaže, Sutarties punktas sukeičiantis sutartinių įsipareigojimų vykdymo tvarką, kuri yra numatyta dispozityviojoje Vokietijos įstatymo teisės normoje, mainais į rangovo parūpintą banko laidavimą.

ETT pateikė tokią preliminariąją išvadą. Ar sutarties sąlyga, kokia nagrinėjama pagrindinėje byloje, atitinka nesąžiningos sutarties sąlygas pagal Direktyvos 3 straipsnio 1 dalį, turi nuspręsti nacionalinis teismas.

Lietuvos teismų praktikai ir teisės taikymui svarbi išvada yra kita. Iš bylos akivaizdu, kad Europos teismai nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartį, kai tokį turtą perka vartotojas savo poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, laiko vartojimo sutartimi.

ES IR LIETUVOS TEISĖS AKTAI APIE VARTOTOJŲ SKUNDŲ NAGRINĖJIMĄ

Ne visada vartotojas yra patenkintas pirkinio ar paslauga, kuriuos jis įsigijo. Ne visada ir pardavėjas ar paslaugos teikėjas yra patenkintas vartotojo elgesiu po sandorio sudarymo. Galimi dviejų šalių ginčai. Pagrindinis būdas išspręsti ginčą yra ginčo sprendimas teisme. Jis visada yra kaip galutinė priemonė, nepasisėkus išspręsti ginčo kitais, paprastesniais ir pigesniais būdais.

Pastaruoju metu netgi teisminis būdas gali būti įgyvendintas dviem keliais: tradiciniu ir alternatyviniu. Tačiau visuomenė suinteresuota, kad kuo daugiau ginčų būtų išspręsta neteisminiais būdais. O tai yra: tiesioginėmis derybomis tarp tiekėjo ir vartotojo, neteismine skundų nagrinėjimo tvarka įgaliotose valstybės institucijose, taip pat ginčo sprendimas bendru sutarimu, dalyvaujant kvalifikuotam tarpininkui. Pastarieji du ginčų sprendimų būdai susilaukė Europos komisijos dėmesio.

Europos Sąjungos Komisija 1998-03-30 yra išleidusi Komisijos rekomendacijas 98/257/EC dėl principų taikytinų institucijoms, atsakingoms už neteisminį vartotojų ginčų sprendimą;

Europos Sąjungos Komisija rekomenduoja, kad visos esamos institucijos ir tos kurios bus sukurtos tikslu spręsti neteismine tvarka vartotojų ginčus, turi gerbti ir laikytis sekančių principų.

Nepriklausomumas. Institucijos nepriklausomybė reikalinga idant užtikrinti jos veiksmų nešališkumą. Kai sprendimą priima vienas ekspertas, jis turi turėti įgalinimus, patirtį ir kompetenciją, ypač teisėje, būtinus jo funkcijoms vykdyti. Jis turi būti paskirtas pakankamai ilgam laikotarpiui, ir negalėtų būti atleistas iš pareigų be pakankamo pagrindo (yra ir daugiau sąlygų). Jeigu sprendimą priima kolegija ekspertų, nepriklausomybė užtikrinama suteikiant vartotojams ir verslui lygų atstovavimą.

Skaidrumas. Turi būti užtikrintas procedūros skaidrumas. Turi būti aiškus sprendimo privalomumo laipsnis. Institucija turi skelbti metinėje ataskaitoje priimtus sprendimus.

Rungimosi principas. Šalys turi turėti galimybę išsakyti savo nuomonę kompetetingai institucijai, išgirsti priešingos šalies nuomonę ir ekspertų išvadas.

Efektyvumo principas. Nemokamas arba pigus, greitas procesas, kolegijai vaidinant aktyvų vaidmenį.

Teisėtumo principas. Sprendimas neturi atimti vartotojui imperatyvių teisės normų garantuojamas teises, tarp jų 1980 m. Romos konvencijos „Sutartinėms prievolėms taikytina teisė“ 5 straipsnio nuostatų garantijas.

Laisvės principas. Institucijos priimtas sprendimas gali būti privalomas tik, jeigu šalys buvo informuotos apie tai iš anksto ir su tuo sutiko. Vartotojas neprivalo nieko įsipareigoti, kol ginčas dar neprasidėjęs.

Atstovavimo principas. Ginčo šalys gali (bet neprivalo) turėti atstovus bet kurioje ginčo sprendimo stadijoje.

Šios rekomendacijos skirtos institucijoms atsakingoms už neteisminį vartotojų ginčų sprendimą, asmenims atsakingiems už tokių institucijų sukūrimą arba veiklą, taip pat ES Šalims – Narėms, kiek jos yra įtrauktos į šį procesą.

Europos Sąjungos Komisija 2001 m. balandžio 4 d. yra išleidusi kitas Komisijos rekomendacijas 2001/310/EC dėl principų taikytinų neteisminėms institucijoms, dalyvaujančioms vartotojų ginčų sprendime bendru sutarimu. Šios rekomendacijos skiriasi nuo pirmesniųjų rekomendacijų. Pirmuoju atveju kalbama apie ginčų sprendimą tokiu būdu, kad į jį aktyviai įsikiša trečioji šalis, kuri pasiūlo ir priverstinai ar savo autoriteto galia primeta sprendimą. Pastaruoju atveju ta trečioji šalis tik stengiasi suvesti šalis ir skatina jas pačias siekti sprendimo bendru sutarimu. Vystantis Bendrajai rinkai atsiranda įvairesnių galimybių sudaryti sandorius, t.sk. sandorius naudojant nuotolinio ryšio priemones. Daugelis sandorių yra nedidelės vertės. Iškilus ginčams juos reiktų spręsti kuo paprastesnėmis priemonėmis. Numatant galimybę šalims derėtis naudojant elektroninio ryšio priemones. Kita vertus, vartotojams tokiu atveju reikalinga būtų patarinančioji institucija, kur jie galėtų gauti patarimą ar pasiūlymo įvertinimą. Procedūra turėtų būti sąžininga ir lanksti. Komisija įsipareigoja patalpinti savo tinklalapyje informaciją apie nacionalines institucijas, atsakingas už ginčų sprendimą šiuo būdu. Informaciją turės pateikti Šalių narių atitinkamos institucijos. Turės būti užtikrintas Europos neteisminių institucijų tinklas (European extra-judicial network (EEJ-net)). Šios rekomendacijos neapima vartotojų skundų nagrinėjimo schemų, kurias yra įkūrę verslo struktūros ar organizacijos veikiančios jų labui.

Nešališkumo principas. Jis užtikrinamas tuo, kad asmenys paskirti procedūroms jaustųsi nepriklausomi, neturėtų interesų konflikto su kuria nors ginčo šalimi, pateiktą atitinkamą informaciją apie savo nešališkumą iki prasidedant procedūrai.

Skaidrumas.

Šalys turi gauti pakankamą išankstinę informaciją apie procedūras ir tarpininką; t.sk. kaip procedūra vykdoma, kokie ginčai gali būti sprendžiami; procedūros taisyklės, išankstinės sąlygos, naudojama kalba; galima procedūros kaina; galimas procedūros tvarkaraštis; bet kokios materialinės taisyklės, kurios gali būti taikomos (teisės normos, teisingumo normos geriausia verslo praktika, elgesio kodeksai);

proceso vaidmuo, sieki ant sprendimo;

pasiekto sprendimo statusas;

Sutartas sprendimas turi būti užfiksuotas ir turi aiškiai skelbti sąlygas ir pagrindus; turi būti prieinamas šalims.

Informacija apie pačią procedūrą turi būti vieša (kiek ir kokių skundų gauta, kaip išspręsti; kiek truko išsprendimas; sisteminės problemos; sprendimų įgyvendinimo praktika).

Efektyvumas.

Turi būti lengvai pasiekama procedūra (pvz., elektroninėmis priemonėmis).

Turi būti arba nemokama vartotojams, arba proporcinga ginčo vertei ir pakankamai pigi.

Šalys neprivalo turėti atstovą teisininką, tačiau, kita vertus, neturi būti draudžiama turėti atstovą ar padėjėją bet kurioje ginčo stadijoje.

Kai ginčas pateiktas nagrinėjimui, jis neturi būti vilkinamas, ir institucija turi periodiškai apžvelgti jo progresą.

Šalių elgesys turi būti periodiškai apžvelgiamas, kad užtikrinti tinkamą sąžiningą ir greitą ginčo išsprendimą.

Sąžiningumas (teisingumas, dorumas) turi būti užtikrintas, ypač:

šalys turi būti informuotos apie teisę bet kuriuo momentu pasitraukti iš procedūros ir kreiptis į valstybės valdžios institucijas ar teismą dėl ginčo išsprendimo;

abi šalys turi turėti galimybę lengvai ir laisvai pateikti argumentus, informaciją, liudijimus, susijusius su ginču, konfidencialiai, jeigu nėra duotas sutikimas perduoti tą informaciją kitai šaliai. Jeigu tam tikroje stadijoje trečioji šalis pateikia pasiūlymus išspręsti ginčą, šalys turi turėti galimybes teikti argumentus, informaciją, liudijimus ir atitinkamus atsikirtimus;

šalys turi būti skatinamos pilnai bendradarbiauti procedūroje;

prieš apsisprendamos sutikti su siūlomu sprendimu, turi turėti galimybę apsvastyti pasiūlymą.

Prieš sutikdamas su sprendimu vartotojas turi būti supažindintas suprantamu būdu, kad

jis gali sutikti ir gali nesutikti su siūlomu sprendimu;

siūlomas sprendimas yra mažiau palankus jam negu galimas teismo sprendimas;

prieš apsisprendamas jis turi galimybę siekti nepriklausomo patarimo;

procedūros panaudojimas neatima iš jo galimybės perduoti ginčą spręsti kitokia tvarka (valstybės institucijai ar teismui);

ir koks yra sutarto sprendimo statusas.

Rekomendacija yra taikytina Šalims narėms, taip pat jų fiziniams ar juridiniams asmenims, atsakingiems už tokių procedūrų sukūrimą ir veikimą.

Tuo būdu, matome, kad Europos Sąjungos teisė yra sukūrusi tris procedūras ginčų, kuriuose dalyvauja vartotojai, išsprendimui:

1. bendro sutarimo, dalyvaujant tarpininkui, būdu;

2. neteismo ginčo sprendimo valstybės institucijose būdu ir

3. teisiniu keliu.

Jie čia pateikti nuo paprastesnio, pigesnio laiko ir lėšų sąnaudų požiūriu, prie sudėtingesnio ir paties sudėtingiausio ir brangiausio (teisminio). Tačiau pirmesniųjų naudojimas neatima teisės ir galimybės taikyti griežtesnį kelią.

Kai suprantame, ne visos šios procedūros yra privalomos šalims narėms pilnoje apimtyje. Europos Komisijos rekomendacijos nėra privalomas teisės aktas. Iš dalies šios Europos Sąjungos normos yra perkeltos į Lietuvos nacionalinę teisę. Kitos buvo pradėtos taikyti be perkėlimo į teisės sistemą. Tai Teisminė mediacija. *Mediacija – tarptautinis lietuvių kalboje vartojamas terminas, kilęs iš lotynų kalbos (lot. mediatio – tarpininkavimas) ir reiškiantis tarpininkavimą ginče, kurio tikslas – padėti ginčo šalims susitarti. Mediatorius – tarpininkas, dalyvaujantis kitų šalių ginče (lot. mediator – tarpininkas).* Kaip matome tai yra procedūra, atitinkanti Komisijos rekomendacijas 2001/310/EC dėl principų taikytinų neteisminėms institucijoms, dalyvaujančioms vartotojų ginčų sprendime bendru sutarimu.

Mediacija

Lietuvoje Mediacija taikoma Teisminės mediacijos formoje. Pilotinis projektas buvo pradėtas 2006 metais Vilniaus m. 2-jame apylinkės teisme. Nuo 2008 m. sausio 1 d. Projekto taikymas išplėstas iki dešimties teismų. Jis taikomas sekančiuose Lietuvos teismuose:

Lietuvos apeliacinis teismas
Kauno apygardos teismas
Šiaulių apygardos teismas
Vilniaus miesto 2 apylinkės teismas
Vilniaus miesto 3 apylinkės teismas
Druskininkų miesto apylinkės teismas
Šalčininkų rajono apylinkės teismas
Molėtų rajono apylinkės teismas
Vilkaviškio rajono apylinkės teismas
Pasvalio rajono apylinkės teismas

Dėl teisminės mediacijos gali kreiptis šalys, kurių civilinės bylos nagrinėjamos teismuose, vykdančiuose teisminės mediacijos projekte.

Teisminė mediacija yra nemokama.

Mediacijos privalumai:

Taupomas Jūsų laikas ir pastangos, kuriuos eikvojate besibylinėdami, taip pat – pinigai.

Teisminės mediacijos procedūrą užbaigus taikiu susitarimu Jums grąžinama 75 procentai sumokėto žyminio mokesčio.

Jūs kontroliuojate ginčo sprendimo eigą ir rezultatus.

Patenkinami tikrieji Jūsų interesai ir poreikiai.

Galimas gerų Jūsų santykių su oponentu ir abipusės pagarbos atkūrimas.

Yra didesnė tikimybė, kad taikus susitarimas bus vykdomas geruoju.

Jūs patiriate mažiau priešiško, streso ir blogų emocijų.

Šalys jaučia didesnę pasitenkinimą ginčo sprendimo procedūromis.

Užtikrinamas konfidencialumas.

Išsamesnę informaciją apie šią procedūrą galima rasti Nacionalinės teismų administracijos tinklalapyje, tiesioginė nuoroda:

<http://www.teismai.lt/teismai/mediacija/mediacija.asp>

Šiuo metu (2008-01-11) Seime įregistruotas Lietuvos Respublikos mediacijos privačiuose ginčiuose įstatymo projektas XP-2809, kuris nustato pagrindines mediacijos privačiuose ginčiuose vykdymo sąlygas ir jos taikymo teisinės pasekmes.

Kita Komisijos rekomendacijomis nustatyta ginčų sprendimo procedūra yra reglamentuota naujajame Vartotojų teisių apsaugos įstatyme (Žin., 2007, Nr. 12-488)

Vartotojų ginčų sprendimas ne teisme

Vartotojų ginčų sprendimu ne teisme užsiima apie dvidešimt valstybės institucijų. Iš principo procedūra primena tą, kurios principus numatė Europos Komisija savo 1998 m. kovo 30 d. Rekomendacijoje Dėl principų taikytinų institucijoms atsakingoms už vartotojų ginčų sprendimą ne teisme (98/257/EC). Naujame Vartotojų teisių apsaugos įstatyme (Žin., 2007, Nr. 12-488) buvo bandyta tuos Principus implementuoti. Tačiau ne visi iš Europos Komisijos rekomenduojamų principų yra pritaikyti Lietuvoje.

Vartotojų teisių apsaugos įstatyme numatyta tokia ginčų sprendimo procedūra.

Vartotojo kreipimasis į pardavėją, paslaugų teikėją. Vartotojas, manydamas, kad pardavėjas, paslaugų teikėjas pažeidė jo teises ar įstatymų saugomus interesus, pirmiausia turi kreiptis į pardavėją, paslaugų teikėją ir nurodyti savo reikalavimą. Jeigu pardavėjas, paslaugų teikėjas netenkina vartotojo reikalavimų, o vartotojas mano, kad jo teisės pažeistos, vartotojas privalo raštu kreiptis į pardavėją ar paslaugų teikėją ir išdėstyti savo reikalavimus.

Pardavėjas, paslaugų teikėjas, nesutikdami su vartotojo reikalavimais, privalo ne vėliau kaip per 10 dienų nuo vartotojo kreipimosi gavimo dienos, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip, pateikti vartotojui išsamų motyvuotą rašytinį atsakymą, pagrįstą dokumentais. Šių dokumentų kopijos privalo būti pridėtos prie pardavėjo, paslaugų teikėjo atsakymo vartotojui. Vartotojų prašymus pardavėjai, paslaugų teikėjai nagrinėja nemokamai.

Vartotojo kreipimasis į Tarnybą, Inspekciją ar Valstybinę visuomenės sveikatos priežiūros tarnybą. Jeigu pardavėjas, paslaugų teikėjas nevykdo vartotojo reikalavimo dėl įsigytų nesaugių ir (ar) netinkamos kokybės prekių ar paslaugų, dėl prekių gražinimo, trūkumų pašalinimo, kainos sumažinimo, keitimo ir (ar) informacijos suteikimo, vartotojas turi teisę kreiptis į Tarnybą, Inspekciją ar Valstybinę visuomenės sveikatos priežiūros tarnybą. Šios institucijos privalo išnagrinėti vartotojo prašymą ne vėliau kaip per 20 (maks 30) darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos.

Tarnyba, Inspekcija ar Valstybinė visuomenės sveikatos priežiūros tarnyba, išnagrinėjęsios vartotojo prašymą, surašo patikrinimo aktą, kuriame nurodo, ar vartotojo reikalavimas pagrįstas, ir, jei pagrįstas, pasiūlo pardavėjui, paslaugų teikėjui per nustatytą terminą įvykdyti vartotojo reikalavimą. Tarnyba, Inspekcija ar Valstybinė visuomenės sveikatos priežiūros tarnyba informuoja vartotoją apie tikrinimo rezultatus.

Jeigu pardavėjas, paslaugų teikėjas Tarnybos, Inspekcijos ar Valstybinės visuomenės sveikatos priežiūros tarnybos pasiūlymo tenkinti vartotojo reikalavimą netenkina, šios institucijos patikrinimo akto kopiją pateikia Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai, kuri sprendžia klausimą dėl vartotojo teisių gynimo.

Ginčus nagrinėjančios institucijos, jų teisės ir pareigos. Vartotojų ir pardavėjų, paslaugų teikėjų ginčus vartotojų ginčų sprendimo ne teisme tvarka nagrinėja šios institucijos (toliau – ginčus nagrinėjančios institucijos):

- 1) Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnyba – elektroninių ryšių, pašto ir pasiuntinių paslaugų srityse;
- 2) Lietuvos Respublikos draudimo priežiūros komisija – Draudimo įstatymo numatytais atvejais ir tvarka;
- 3) Valstybinė energetikos inspekcija prie Ūkio ministerijos – Energetikos įstatyme numatytose vartotojų teisių apsaugos srityse;

- 4) Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija – Energetikos įstatyme numatytose vartotojų teisių apsaugos srityse;
- 5) kitos institucijos – įstatymų nustatytais atvejais;
- 6) Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba – kitose šio sąrašo 1–5 punktuose nenumatytose vartotojų teisių apsaugos srityse.

Be to šio šios institucijos teismo ar ginčo šalies prašymu duoda išvadą byloje, kai ginčo šalis pagal Įstatymo 29 straipsnį kreipiasi į teismą nagrinėti ginčą iš esmės.

Procedūra yra nustatyta Įstatyme ir šiek tiek detalizuota kiekvienoje iš Institucijų tos Institucijos poįstatyminiais teisės aktais.

Tiek šiame Įstatyme, tiek poįstatyminiuose teisės aktuose nerandame nuostatų, užtikrinančių visų Europos Komisijos rekomenduotų principų pritaikymo procedūros vykdymui. Ypač pasigendame Nepriklausomumo ir skaidrumo principų.

Be to, jautriausiose Lietuvos gyventojams sferoje pasigendame įpareigojimo institucijoms, kurios nagrinėja vartotojų skundus, ginti vartotojų interesus. Turint omenyje Konstitucijos nuostatą: „Valstybė gina vartotojų interesus“, šios nuostatos neįgyvendinimas specialiuose Įstatymuose ir jų poįstatyminiuose teisės aktuose yra nepriimtinas. Iš visų statybos sferos vartotojų skundus nagrinėjančių institucijų, tik Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba turi prievolę ginti vartotojų interesus. Tačiau ši Tarnyba sunkiai galėtų apginti tokius vartotojus dėl šių santykių sudėtingumo, dėl kurių ir specialistai ne visada sutaria tarpusavyje.

Pažymėtina, kad finansinių paslaugų sferos vartotojų ginčus nagrinėja tik Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba. Kitos, specializuotos, institucijos tiems klausimams spręsti Lietuvoje nėra.

Įstatyme yra straipsniai nusakantys vartotojų ginčų sprendimo tvarką: Kreipimasis į ginčus nagrinėjančias institucijas (23 str.); Pasirengimas nagrinėti ginčą (24 str.); Ginčų nagrinėjimas (25 str.); Ginčus nagrinėjančios institucijos sprendimas (27 str.).

Viešas paskelbimas. Ginčus nagrinėjančiai institucijai priėmus sprendimą vartotojo naudai, kita ginčo pusė turi jį įvykdyti. Gavusi pranešimą, kad pardavėjas, paslaugos teikėjas neįvykdė sprendimo ar taikaus susitarimo šio Įstatymo nustatyta tvarka, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba apie sprendimo neįvykdymą skelbia viešai savo interneto tinklalapyje.

Visos ginčus nagrinėjančios institucijos privalo pranešti Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai apie neįvykdytus sprendimus ir nevykdomus taikius šalių susitarimus nedelsiant, kai tik gauna pranešimą apie neįvykdymą. Tai yra vienintelė prievartos priemonė sprendimų įgyvendinimui. Patyrimas parodė, kad ji yra gana veiksminga. Verslininkai vengia patekti į šį paskelbimo sąrašą ir, paprastai, sprendimus įvykdo.

REIKALINGAS TEISINIO REGLAMENTAVIMO TOBULINIMAS

Tačiau pateiktasis aukščiau yra bendrasis vartotojų skundų nagrinėjimo reglamentavimas. Lietuvos Respublikoje sukurta, iš pažiūros, darni statybos sferą reglamentuojančių teisės aktų sistema, apimanti visas statybos veiklas. Yra daugybė teisės aktų, daugybė institucijų ir pareigūnų, kurių teisės ir pareigos išrašytos labai detalai. Tačiau šioje sistemoje, mūsų nuomone liko užmirštas Žmogus – vartotojas, dėl kurio visa tai daroma. Kaip išsiaiškinome šioje analizėje aukščiau, daugelis statybos veiklų betarpiškai susiję su fizinio asmens – vartotojo – asmeninių poreikių tenkinimu. Tačiau visa ta galinga statybų industrija veikia neatsiklausdama, nereaguodama į paprasto vartotojo elementarius, kartais smulkius poreikius ir nusiskundimus. Valstybės institucijos yra, ir kuo toliau tuo labiau tampa, atsitvėrę nuo eilinio kliento visokiomis asmenų „aptarnavimo tvarkomis“, „vieno langelio“ sistemomis ir pan.. Tačiau, kartais tos sistemos yra kuriamos ne dėl kliento, o dėl biurokratų, kad klientai netrukdytų jiems „dirbti“. Visa tai mes tikimės išnagrinėti tolesniuose šios programos etapuose. Kol kas tik pastebėsime, kad mūsų vertinimu, Lietuvoje yra nepakankamas statybos industrijos paslaugų vartotojų skundų (pareiškimų, prašymų) nagrinėjimo įstatyminis reglamentavimas. Pavyzdžiu čia galėtų būti Energetikos sfera. Tiek skėtiniame Energetikos įstatyme, tiek sektoriniuose atskirų

energetikos sektorių (dujų, elektros, šilumos) įstatymuose yra nustatytos institucijos ir jų atsakomybė už vartotojų skundų nagrinėjimą. Manome, kad panašus (įstatyminis) reglamentavimas reikalingas ir Statybos sferoje, žinoma, atsižvelgiant į šios sferos specifiką.

PRIEDAS: Pirkimo – pardavimo sutarčių klasifikavimo schema, 1 l.

Būsto įsigijimą, statybą (remontą) reglamentuojantieji teisės aktai (sąrašas)

Europos Sąjungos konvencijos, institucijų direktyvos, rekomendacijos ir kt.

Parengta 1980 m. birželio 19 d. Romoje konvencija dėl sutartinėms prievolėms taikytinos teisės;
Parengta 1988 m. rugsėjo 16 d. Lugano mieste konvencija dėl jurisdikcijos ir teismų sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose priverstinio vykdymo;
1968 m. rugsėjo 27 d. Briuselio konvencija dėl jurisdikcijos ir teismų sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose priverstinio vykdymo;
1986 m. gruodžio 22 d. Tarybos direktyva 87/102/EBB dėl valstybių narių įstatymų ir kitų teisės aktų, susijusių su vartojimo kreditu, suderinimo;
1988 m. gruodžio 21 d. Tarybos direktyva 89/106/EEB dėl valstybių narių įstatymų ir kitų teisės aktų, susijusių su statybos produktais, derinimo;
1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse;
1994 m. spalio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 94/47/EC dėl pirkėjų apsaugos, susijusios su teisės tam tikru laiku naudotis nekilnojamosiomis daiktai pirkimo sutarčių tam tikrais aspektais;
1997 m. gegužės 20 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB dėl vartotojų apsaugos, susijusios su nuotolinės prekybos sutartimis;
2001 m. gruodžio 3 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2001/95/EC dėl bendro produktų saugumo;
2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB bei 2002/65/EB ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr.2006/2004 („Nesąžiningos komercinės veiklos direktyva“);
Komisijos 1998 m. kovo 30 d. rekomendacijos 98/257/EC dėl principų taikytinų institucijoms, atsakingoms už neteisminį vartotojų ginčų sprendimą;
Komisijos 2001 m. balandžio 4 d. rekomendacijos 2001/310/EC dėl principų taikytinų neteisminėms institucijoms, dalyvaujančioms vartotojų ginčų sprendime bendru sutarimu.

Konstitucija, įstatymai.

Lietuvos Respublikos Konstitucija (Žin., 1992, Nr. 33-1014);
Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 74-2262);
Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas, Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262;
Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (Žin., 1995, Nr. 20-449; 2000, Nr. 56-1639);
Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas (Žin., 1992, Nr. 14-378; 2002, Nr. 116-5188);
Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2000, Nr. 91-2832);
Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas (Žin., 1992, Nr. 14-378);
Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) įstatymas (Žin., 2003, Nr. 73-3352; 2006, Nr. 130-4889);
Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas (Žin., 2002, Nr. 56-2224);
Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymas (Žin., 2003, Nr. 51-2254);

Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2007, Nr. 130-5259);
Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas (Žin., 2000, Nr. 66-1984; 2004, Nr. 107-3964);
Lietuvos Respublikos gamtinių dujų įstatymas (2000, Nr. 89-2743; 2007, Nr. 43-1626);
Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo įstatymas (Žin., 2006, Nr. 82-3260);
Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas (Žin., 1998, Nr., 61-1726);
Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597);
Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617);
Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas (Žin., 1985, Nr. 1-1);
Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (Žin., 2007, Nr. 12-488);
Lietuvos Respublikos nesąžiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymas (Žin., 2008, Nr. 6-212);
Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (Žin., 1999, Nr. 60-1945);
Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas, Valstybės žinios, 1993, Nr. 63-1188;
Lietuvos Respublikos atitikties įvertinimo įstatymas, Valstybės žinios, 1998, Nr. 92-2542;
Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymas, Valstybės žinios, 2002, Nr. 73-3091;
Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492;
Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymas, Valstybės žinios, 1994, Nr. 101-2015;

Įstatymų projektai.

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas [XP-1041(2)];
Lietuvos Respublikos mediacijos privačiuose ginčiuose įstatymo projektas (XP-2809);

Konstitucinio teismo nutarimai.

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (1995 m. vasario 21 d. redakcija) 16 straipsnio 1 dalies, 17 straipsnio 1 ir 2 dalių, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 “Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos” patvirtintų Tipinių daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatų 8 punkto 1 3 ir 4 pastraipų, 10 punkto 1 pastraipos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Žin., 2000, Nr. 110-3536);
Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1999 m. birželio 23 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. birželio 15 d. nutarimu Nr. 852 “Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo įgyvendinimo tvarkos” patvirtintos Namų perdavimo bendrijai tvarkos 2.1.2 papunkčio ir 3 punkto atitikimo Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo 20 straipsnio 3 daliai (Žin., 1999, Nr. 56-1813);

Vyriausybės nutarimai.

Lietuvos būsto strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60 (Žin., 2004, Nr. 13-387);
Lietuvos būsto strategijos įgyvendinimo 2004–2006 metų priemonės, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 8 d. nutarimu Nr. 1145 (Žin., 2004, Nr. 137-4996);
Nacionalinė energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metų programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. gegužės 11 d. nutarimu Nr. 443 ((Žin., 2006, Nr. 54-1956);
Gyvenamojo namo statybos bendrijos pavyzdiniai įstatai, patvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 280 (Žin., 1993, Nr. [14-369](#));

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 31 d. nutarimas Nr. 1507 „Dėl dujų, elektros ir šiluminės energijos, šalto bei karšto vandens apskaitos prietaisų įrengimo ir eksploataavimo (Žin., 1998, Nr. 3-56);

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniai nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 5 d. nutarimu Nr. 3 (Žin., 2004, Nr. 5-94);

Namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos rekonstravimo pagal privalomuosius reikalavimus ir šių darbų rėmimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 982 (Žin., 2003, Nr. 75-3481);

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. kovo 22 d. nutarimas Nr. 307 Dėl šilumos ūkio plėtos krypčių patvirtinimo (Žin., 2003, Nr. 75-3481);

Daugiabučių namų modernizavimo programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 (Žin., 2004, Nr. [143-5232](#); 2005, Nr. [78-2839](#));

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 20 d. nutarimu Nr. 260 (Žin., 2002, Nr. 20-766);

Valstybinės ne maisto produktų inspekcijos prie Ūkio ministerijos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 745 (Žin., 2000, Nr. 53-1538; žin., 2006, Nr. 14-485);

Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo įgyvendinimo, Valstybės žinios, 2002, Nr. 22-819;

Dėl Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 1997, Nr. 34-851;

Dėl statybų reglamentavimo Palangoje, Valstybės žinios, 1996, Nr. 55-1072;

Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo, Valstybės žinios, 1996, Nr. 106-2379;

Dėl pavojingų darbų sąrašo patvirtinimo, Valstybės žinios, 2002, Nr. 87-3751;

Dėl Pramoninių avarių prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 2004, Nr. 130-4649;

Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 2002, Nr. 41-1539;

Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077;

Dėl potencialiai pavojingų įrenginių valstybės registro įsteigimo ir potencialiai pavojingų įrenginių valstybės registro nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 2002, Nr. 48-1844;

2004-04-15 nutarimas Nr. 416 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo įgyvendinimo“, Valstybės žinios, 2004, Nr. 57-1989;

Dėl Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 1997, Nr. 34-851;

Dėl Daugiabučių namų patalpų savininkų (bendrasavininkų) bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo, Valstybės žinios, 2001, 45-1584;

Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 635 (Žin., 2004, Nr. 86-3120);

Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. kovo 14 d. nutarimo Nr. 247 redakcija (Žin., 2007, Nr. 33-1190);

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 10 d. nutarimo Nr. 1428 redakcija (Žin., 2004, Nr. 165-6035);

Savivaldybių sprendimai.

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatai, patvirtinti Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-12-19 įsakymu Nr. 30-2050;

Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2006 m. gegužės 24 d. Nr. 1-1185 sprendimas „Dėl Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“;

Vilniaus m. valdybos 1997-06-19 sprendimas Nr. 1119V „Dėl grupinių boilerinių likvidavimo“;

Vilniaus m. valdybos 2001-01-18 sprendimas Nr. 49V „Dėl grupinių boilerinių likvidavimo“;
Vilniaus m. valdybos 2003-11-14 sprendimas Nr. 01A-66-V-1089 „Dėl grupinių boilerinių likvidavimo“;
Vilniaus m. savivaldybės Administracijos direktoriaus 2006-10-06 įsakymas Nr. 30-1810 dėl elevatorinių šilumos punktų renovacijos;

Kiti poįstatyminiai teisės aktai.

Maksimalios šilumos suvartojimo normos daugiabučių namų butams ir kitoms patalpoms šildyti, patvirtintos Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2003 m. gruodžio 8 d. nutarimu Nr. O3-105 (Žin., 2003, Nr. 117-5390);

Atskirų energijos rūšių sąnaudų normatyvų būstui šildyti ir šaltam vandeniui pašildyti bei jų taikymo metodika, patvirtinta Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2007 m. sausio 29 d. nutarimu Nr. O3-5 (Žin., 2007, Nr. 15-579);

Šilumos apskaitos butuose projektavimo rekomendacijos, įregistruotos Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministro 1997 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 187 (Žin., 1997, Nr. 71-1929);

Elektros energijos tiekimo ir naudojimo taisyklės, patvirtintos **Lietuvos Respublikos ūkio ministro** 2005 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. 4-350 (Žin., 2005, Nr. 120-4328);

Elektros energijos vartotojų, gamintojų energetikos objektų (tinklų, įrenginių, sistemų) prijungimo prie veikiančių energetikos įmonių objektų (tinklų, įrenginių, sistemų) taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2004 m. spalio 26 d. įsakymu Nr. 4-388 (Žin., 2004, Nr. 159-5826);

Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2005 m. vasario 24 d. įsakymu Nr. 4-80 (Žin., 2005, Nr. 30-945);

Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 4-258 (Žin., 2003, Nr. 70-3193);

Šilumos vartotojų įrenginių atjungimo nuo šilumos tiekimo sistemų ekonominio įvertinimo metodika, tvirtinama Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 4-301 (Žin., 2003, Nr. 81(1)-3716);

Kompensacijos už rezervinę galią nustatymo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu N. 4-300 (Žin., 2003, Nr. 81(1)-3715);

Energetikos valstybinės kontrolės ir vartotojų energetikos įrenginių kontrolės tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2003 m. liepos 3 d. įsakymu Nr. 4-270 (Žin., 2003, Nr. [70-3199](#));

Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų energetikos objektų, skirtų šilumai perduoti, išpirkimo ar eksploatavimo aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2005 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 4-263 (Žin., 2005, Nr. 89-3344);

Statybos techninis reglamentas STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“, patvirtintas **Lietuvos Respublikos aplinkos ministro** 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310 (Žin., 1999, Nr. 84-2507);

Statybos techninis reglamentas STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 9 d. įsakymu Nr.D1-289 (Žin., 2005, Nr. [75-2729](#));

Respublikinės statybos normos RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“, patvirtintos Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministro 1994 m. kovo 18 d. įsakymu Nr.76 (Žin., 1994, Nr. [24-394](#); 2002, Nr. [96-4230](#));

Statybos techninis reglamentas STR 2.05.01:2005 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 18 d. įsakymu Nr.D1-156 (Žin., 2005, Nr. [100-3733](#));

Statybos techninis reglamentas STR 2.01.01(6):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“. Patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 13 d. įsakymu Nr. 399 (Žin., 1999, Nr. 107-3120; 2002, Nr. 98-4343);

Statybos techninis reglamentas STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. D1-624 (Žin., 2005, Nr. 151-5568);

Statybos techninis reglamentas STR 2.05.20:2006 „Langai ir išorinės įėjimo durys“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. vasario 1 d. įsakymu Nr. D1-62 (Žin., 2006, 18-643);

Statybos techninis reglamentas STR 2.09.04:2002 „Pastato šildymo sistemos galia. Energijos sąnaudos šildymui“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 22 d. įsakymu Nr. 522 (Žin., 2002, Nr. [118-5326](#));

Statybos techninis reglamentas STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. 81-3504);

Pasiūlymų keisti daugiabučio namo gyvenamųjų patalpų paskirtį viešojo aptarimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 200 (Žin., 2002, Nr. 54-2145);

Planavimo sąlygų teritorijų planavimo dokumentams rengti parengimo ir išdavimo tvarkos aprašas, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262 (Žin., 2004, Nr. 83-3028);

Detaliųjų planų rengimo taisyklės, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. spalio 18 d. įsakymo Nr. D1-473 redakcija (Žin., 2006, Nr. 114-4364);

Teritorijų planavimo darbų kainos skaičiavimo metodikos bendrosios nuostatos, Miestų, miestelių ir kaimų bendrojo planavimo darbų kainos skaičiavimo metodika, Miestų, miestelių ir jų dalių detaliuoju planavimo darbų kainos skaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos 1996 m. gegužės 2 d. įsakymu Nr. 63 (Žin., 1992, Nr. 49-1192);

Detaliųjų planų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-10-18 įsakymu Nr. D1-473 (Žin., 2006, Nr. 114-4364);

Daugiabučio namo šildymo ir karšto vandens sistemos privalomieji reikalavimai, patvirtinti **Lietuvos Respublikos aplinkos ir ūkio ministrų** 2003 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. 326/4-253 (Žin., 2003, Nr. 65-2975);

Šilumos ūkio specialiųjų planų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ir ūkio ministrų 2004 m. sausio 16 d. įsakymu Nr. 4-13/D1-28 (Žin., 2004, Nr. 12-360);

Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicinių projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklės, patvirtintos **Lietuvos Respublikos finansų ir aplinkos ministrų** 2005 m. rugpjūčio 12 d. įsakymu Nr. 1K-237/D1-394 (Žin., 2005, Nr. 102-3792; 2007, Nr. 25-950); Lietuvos Respublikos finansų ir aplinkos ministrų 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1K-059/D1-118 Dėl Lietuvos Respublikos finansų ir aplinkos ministrų 2005 m. rugpjūčio 12 d. įsakymo Nr. 1K-237/D1-394 „Dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicinių projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ papildymo (Žin., 2007, Nr. 25-950);

Namo šildymo ir (ar) karšto vandens sistemos atitikimo privalomiesiems reikalavimams nustatymo tvarka, patvirtinta **Valstybinės energetikos inspekcijos** 2003 m. rugsėjo 26 d. įsakymu Nr. 95 (Žin., 2003, Nr. 93-4239);

Lietuvos higienos normą HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455 (Žin., [2003, Nr. 79-3606](#));

Lietuvos higienos norma HN 42:2004 „Gyvenamųjų ir viešojo naudojimo pastatų mikroklimatas“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. V-479 (Žin., 2004, Nr. 105-3911);

Respublikinės statybos normos RSN 26-90 „Vandens vartojimo normos“;
SNIp 2.04.01-85 „Pastatų vidaus vandentiekis ir kanalizacija“;

Statinių naudojimo priežiūros vykdymo pavyzdinės taisyklės, patvirtintos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko 2005 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. 20 (Žin., 2005, Nr. 91-3419);

III. Išvados

1. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dar netarė paskutinio žodžio nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarčių kvalifikavimo klausimu.

Civilinėje byloje pagal ieškovės L. K. ieškinį atsakovui AB SEB Vilniaus bankui *dėl sutarties sudarymo patvirtinimo, preliminariosios sutarties pakeitimo ir kitų reikalavimų* (išspręsta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 6 d. nutartimi byloje Nr. 3K-3-156/2007), Lietuvos Aukščiausiasis Teismas padarė perversmą nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarčių kvalifikavime. Teismas sprendė, kad nepaisant to, kad sutartis sudaroma dėl (nekilnojamojo) daikto, kurį vartotojas įsigyja tikslais nesusijusiems su jo verslu ar profesija, vien pagal sutarties dalyko pobūdį (kilnojamas ar nekilnojamas daiktas) sutartis turėtų būti kvalifikuojama skirtingai. Iš esmės tas perversmas paliečia ne tik pirkimo – pardavimo sutartis, bet ir statybos rangos (statybos vartojimo rangos) sutartis. Dažnai statybos rangos sutarties dalykas yra būsto, garažo ar kito nekilnojamojo daikto, skirto fizinio asmens ne komercinei veiklai, pastatymas ir perdavimas. Tokiu atveju svarstyтина, ar tai nėra (statybos) vartojimo ranga. Ši nutartis visą ankstesnę Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką sujaukia. Nuo šiol vartotojas, įsigijęs ar pasistatęs būstą ar kitą su jo verslu ar profesine veikla nesusijusį nekilnojamąjį daiktą nebebūtų ginamas Įstatymų, reglamentuojančių vartojimo sutarčių ypatumus.

Tačiau tokia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išvada prieštarauja Tarptautinėms sutartims, prie kurių Lietuva yra prisijungusi, t. sk. Romos, Briuselio ir Lugano konvencijoms (žr. Teisės aktų sąrašo 1; 2 ; 3 pozicijas): pvz., Romos konvencijoje nurodyta, kad vienintelis požymis, kuris skiria vartojimo ir komercinę sutartis yra tikslas, dėl ko ji sudaroma. *Sutartis, kurios dalykas yra prekių tiekimas ar paslaugų teikimas fiziniam asmeniui (toliau – vartotojas) tokiu tikslu, kuris gali būti laikomas nesusijusiu su jo verslu ar profesija, yra vartojimo sutartis.* Panašiai vartojimo sutartis traktuojama ir kitose dviejose konvencijose.

Tokios pačios pozicijos laikosi ir Europos Teisingumo Teismas, sprenddamas bylas dėl nekilnojamojo daikto įsigijimo, nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartį, kai tokį turtą perka vartotojas savo poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, laiko vartojimo sutartimi.

Tuo būdu laikytina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dar netarė savo paskutinio žodžio šiuo klausimu.

2. Lietuvoje yra nepakankamas statybos sferos paslaugų vartotojų skundų (pareiškimų, prašymų) nagrinėjimo įstatyminis reglamentavimas.

Europos Sąjungos Komisija 1998-03-30 yra išleidusi Komisijos rekomendacijas 98/257/EC dėl principų taikytinų institucijoms, atsakingoms už neteisminį vartotojų ginčų sprendimą;

Europos Sąjungos Komisija 2001 m. balandžio 4 d. yra išleidusi kitas Komisijos rekomendacijas 2001/310/EC dėl principų taikytinų neteisminėms institucijoms, dalyvaujančioms vartotojų ginčų sprendime bendru sutarimu.

Tuo būdu, Europos Sąjungos teisė yra sukūrusi tris procedūras ginčų, kuriuose dalyvauja vartotojai, išsprendimui:

1. bendro sutarimo, dalyvaujant tarpininkui, būdu;
2. neteisminio ginčo sprendimo valstybės institucijose būdu ir
3. teisiniu keliu.

Tačiau, mūsų vertinimu, Lietuvoje yra nepakankamas statybos industrijos paslaugų vartotojų skundų (pareiškimų, prašymų) nagrinėjimo įstatyminis reglamentavimas. Pavyzdžiu čia galėtų būti Energetikos sfera. Tiek skėtiniame Energetikos įstatyme, tiek sektoriniuose atskirų energetikos sektorių (dujų, elektros, šilumos) įstatymuose yra nustatytos institucijos ir jų atsakomybė už vartotojų skundų nagrinėjimą. Manome, kad panašus (įstatyminis) reglamentavimas reikalingas ir Statybos sferoje, žinoma, atsižvelgiant į šios sferos specifiką.

Algirdas Glodenis

IV. Problemų, su kuriomis susiduria vartotojai ir vartotojų ginčus statybos paslaugų sferoje nagrinėjančios institucijos tyrimas, apibendrinimas ir sprendimo būdų numatymas

Statybos veiklos rezultatas – įvairiapusės paskirties nekilnojamasis turtas – žmonėms gyventi, dirbti ir tenkinti jų socialines reikmes, todėl be statybos paslaugų neįmanomas visuomenės vystymasis bei vartotojų gerovė.

Pateikiame gyvenamųjų pastatų statybos Lietuvoje 2004-2007 m. statistinius duomenis.

Gyvenamųjų pastatų statyba (statistiniai rodikliai ir metai)¹

	2004	2005	2006	2007
Gyvenamieji pastatai Lietuvos Respublikoje	-	-	-	-
Išduota leidimų gyvenamųjų pastatų statybai, iš viso	4 001	5 488	7 486	8 800
Pagal statybos leidimus leistų statyti butų naudingasis plotas, tūkst. m ²	970,4	1 353,0	1 882,8	2 246,0
Pagal statybos leidimus leista statyti butų	8 359	11 726	16 513	19 229
Leistų statyti gyvenamųjų pastatų skaičius	4 155	5 725	7 646	8 921
Pastatytų butų naudingasis plotas, tūkst. m ²	699,1	651,6	770,8	953,2
Pastatyta butų	6 804	5 933	7 292	9 286
Pastatytų gyvenamųjų pastatų skaičius	2 936	2 724	2 821	3 304

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vien per 2008 m. III ketv. Lietuvoje buvo: išduota leidimų gyvenamųjų pastatų statybai - 2 141, leista statyti butų – 4 239, leista statyti gyvenamųjų pastatų – 2 170, pastatyta butų – 2 458, pastatyta gyvenamųjų pastatų – 929².

Anot advokato K. Čilinsko: „Statybos teisiniai santykiai, kurių objektas yra gyvenamasis būstas, reikalauja ypatingo valstybės institucijų dėmesio, detalaus reglamentavimo ir

¹ Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/lt/>. [Žiūrėta 2008-12-05].

² Ten pat.

kontrolės. Ši sritis tiesiogiai liečia svarbių vartotojų asmeninių poreikių bei interesų apsaugą ir kartu yra susijusi su komercine statybų veikla. Deja, Lietuvoje dėl teisinio reglamentavimo spragų ir valstybės institucijų pasyvumo yra pastebimas aiškus verslo interesų bei vartotojų teisių disbalansas, taip pat akivaizdi komercinių tikslų siekiančių subjektų atsakomybės bei veiklos skaidrumo stoka gyvenamojo būsto statybų srityje“.³

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-2008 m. programoje⁴ statybų sektoriuje buvo numatyti šie tikslai: a) sudaryti sąlygas toliau didinti statybų sektoriaus potencialą, modernizuoti šį sektorių, užtikrinti skaidrią konkurencinę aplinką jame, skatinti nekilnojamojo turto plėtrą ir investicijas, b) užtikrinti darnų statybos ir būsto sektoriaus vystymąsi, nuosekliai įgyvendinti Būsto strategiją, pagerinti gyventojų apsirūpinimo būstu sąlygas, būsto fondo ir aplinkos kokybę. Tobulinti būsto kreditavimo sistemą, sudaryti sąlygas modernizuoti būstą, sukurti tam reikiamus finansinius mechanizmus, c) tobulinti teritorijų planavimo, statinių projektavimo ir statybos valstybinę priežiūrą, supaprastinti statybų leidimų išdavimo ir žemės paskirties keitimo tvarką, tam panaudoti informacinę sistemą. Sukurti viešųjų paslaugų teikimo nuotoliniu ryšiu informacinę sistemą. Be to, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 855 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės strateginių tikslų (prioritetų)“⁵ patvirtintos programos 1.1 punkto numatytos nuostatos: „Kelti žmonių gerovę, stiprinti šeimą, mažinti skurdą ir socialinę atskirtį, didinti geros kokybės užimtumą, užtikrinti sveiką ir saugią gyvenamąją aplinką, siekti tolesnės kaimo ekonominės ir socialinės plėtros“. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006-2008 metų programos įgyvendinimo priemonių 14.4 punkto nuostatos: „Tobulinti teritorijų planavimo, statinių projektavimo ir statybos valstybinę priežiūrą, užkertant kelią savavališkoms statyboms, supaprastinti statybos leidimų išdavimo ir žemės paskirties keitimo tvarką, tam panaudoti informacinę sistemą. Sukurti viešųjų paslaugų teikimo nuotoliniu ryšiu informacinę sistemą“. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija statybos ir būsto sektoriuje buvo išsikėlusį šias prioritetingas veiklos kryptis: a) tobulinti statybos verslą reglamentuojančius teisės aktus, siekiant sudaryti sąlygas toliau plėtoti statybos sektorių, sustiprinti statybos valstybinę priežiūrą ir sugriežtinti savavališkos statybos kontrolę bei jos padarinių šalinimą, b) užtikrinti Daugiabučių namų modernizavimo programos įgyvendinimą, sustiprinti daugiabučių namų valdymo (administravimo) teisinę bazę bei Socialinio būsto fondo plėtros programos administravimą, c) plėsti statybos produktų atitikties įvertinimo sistemą, kuriant infrastruktūrą, paskiriant paskelbtąsias (notifikuotas) atitikties įvertinimo ar kontrolės įstaigas pagal atskiras produktų grupes, d) įdiegti

³ Žmogaus teisių stebėjimo institutas. Tyrimas „Vartotojų teisių apsaugos statybose būklės įvertinimas“, Vilnius, 2005.

⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-2008 metų programa. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=247224&p_query=&p_tr2=. [Žiūrėta 2008-12-05].

⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 855 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės strateginių tikslų (prioritetų) // Valstybės žinios, 2006, Nr. 97-3765.

teisines ir organizacines pastatų energetinio sertifikavimo priemonės, e) pagerinti valstybės turto paskirstymo ir perdavimo savivaldybėms koordinavimą.

Tačiau šie siekiai nėra pasiekti arba pasiekti tik dalinai.⁶

Penkioliktoji Lietuvos Respublikos Vyriausybė⁷ statybų sektoriuje akcentuoja šiuos prioritetus: „<…> Reglamentuosime statybų procesą, užtikrindami statybas reguliuojančių įstatymų laikymąsi. <…> Už neteisėtų statybų vykdymą numatysime griežtas sankcijas projektų autoriams, projektus derinusiems ir leidimus išdavusiems pareigūnams ir statybų vykdytojams. <…> Parengsime teisės aktus, numatančius, kad administraciniai ir teismų sprendimai dėl neteisėtų statybų būtų priimami skubiai ir jiems nebūtų taikomas senaties terminas. <…> Griežtinsime sankcijas už savavališkas statybas nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos zonose. <…> Valstybės investicijų programoje atsisakysime investicijų į naujus statybos projektus ir projektus, kurių statybos trukmė, atsižvelgiant į projekto likutinę vertę ir 2009 m. numatomus asignavimus, būtų ilgesnė negu penkeri metai. Atsilaisvinusias lėšas skirsime daugiabučiams namams renovuoti ir objektams, kuriuos galima užbaigti 2009 m. <…> Užtikrinsime viešą ir lengvai prieinamą informaciją apie teritorijų planavimą ir statybos leidimus. <…> Sieksime, kad ateityje valstybės ar savivaldybės lėšomis finansuojami naujos statybos pastatai atitiktų pasyvų energijos vartojimą atitinkančius pastatų reikalavimus, o ateityje tokius ar nedidelio energijos vartojimo reikalavimus atitiktų ir valstybės ar savivaldybės lėšomis modernizuojami pastatai.“

Konstatuotinas faktas, kad vartotojų ir statybos sektoriaus tema išliks aktuali ir ateityje, nes statytojai dažnai nepaiso valstybės, visuomenės interesų ir juos pažeidinėja. Taigi šio proceso valdymui reikalinga efektyvi valstybinė priežiūra visuose lygiuose.

Problemos, su kuriomis susiduria vartotojai statybos paslaugų sferoje

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos duomenimis⁸, 2007 m. vartotojų prašymai dėl statybos ir remonto darbų netinkamos kokybės sudarė 3,2 proc. nuo visų šioje institucijoje gautų vartotojų skundų skaičiaus. Pavyzdžiui, Vilniaus, Panevėžio ir Marijampolės apskrityse skundai dėl statybos darbų netinkamos kokybės užima trečią vietą, Kauno apskrityje –

⁶ Plačiau žr. Ataskaitos 1, 2 skyrius. (Aut. pastaba.).

⁷ Penkioliktosios Vyriausybės veiklos programa. Lietuvos Respublikos Seimas. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=332226&p_query=&p_tr2=. [Žiūrėta 2008-12-10].

⁸ Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnybos vartotojų prašymų analizė 2007 m. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba. Prieiga per internetą: <http://www.vartotojoteises.lt/index.php?1428539430>. [Žiūrėta 2008-12-05].

ketvirtą, Šiaulių – antrą. Dažniausiai vartotojai skundžiasi dėl plastikinių langų, šarvuotų durų įstatymo kokybės ir ypač dėl sutartinių įsipareigojimų nesilaikymo.

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriai informuoja⁹, kad 2007 m. trečioje vietoje pagal visų institucijoje priimtų sprendimų skaičių Lietuvos Respublikos piliečiai skundėsi dėl teisės į saugią ir ekologišką aplinką, tame tarpe ir įvairių, su statyba susijusių klausimų. Iš viso Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaiga dėl skundų, susijusių su statybos sfera priimė 40 sprendimų, o dėl teritorijų planavimo - 13 sprendimų. Taip pateikiame Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierės 2008-10-07 raštą¹⁰ dėl Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento pareigūnų piktnaudžiavimo ir biurokratizmo.

Administraciniuose ir bendrosios kompetencijos teismuose taip pat nemažėja bylų, susijusių su statybos klausimais.

Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika būsto statybos ir remonto bylose

1. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2005 m. liepos 11 d. nutartis civilinėje byloje Edvinas Mamedovas prieš UAB „Mindija“ dėl žalos atlyginimo, bylos Nr. 3K-3-371/2005;
2. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2006 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje J. Jankausko ir V. Petraškevičiaus TŪB „Vikensta“ prieš UAB „Skala“ dėl nuostolių atlyginimo, bylos Nr. 3K-3-135/2006;
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo bankrutuojančios UAB „Linova“ ieškinį atsakovei D. V. P., trečiajam asmeniui K. G. dėl skolos pagal rangos sutartį ir delspinigių priteisimo ir atsakovės D. V. P. priešieškinį dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu, bylos Nr. 3K-3-28/2006;
4. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2006 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Santechnika“ ieškinį atsakovams UAB „Ainava“, 674-ajai gyvenamųjų namų statybos bendrijai, BUAB „Kirtimų statyba“, AB „Šilduva“ dėl skolos priteisimo ir sandorių pripažinimo negaliojančiais; tretieji asmenys: UAB „Elmonta“, AB „Markučiai“, UAB „Inžineriniai tinklai“, AB „Vilniaus kranai“, T. K.; bylos Nr. 3K-3-149/2006;
5. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės Žydrės Semenejevės ieškinį atsakovams 553 Gyvenamųjų namų statybos bendrijai ir uždarajai akcinei bendrovei “Biveka” dėl skolos išieškojimo, tretieji asmenys: ŽŪB

⁹ Seimo kontrolierių 2007 m veiklos ataskaita. Seimo kontrolierių įstaiga. Prieiga per internetą: <http://www.lrski.lt/files/276.pdf>. [Žiūrėta 2008-12-05].

¹⁰ Žr. 1 priedą (Aut. pastaba).

- „Pavasaris”, Genovaitė Saulėnienė; bylos Nr. 3K-7-1156/2002;
6. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2004 m. kovo 31 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės Ramutės Matkevičienės ieškinį atsakovams 553-ajai gyvenamųjų namų statybos bendrijai, 829-ajai daugiabučio namo savininkų bendrijai dėl prievolės įvykdymo, bylos Nr. 3K-3-251/2004;
 7. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2003 m. spalio 9 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo Egidijaus Mockaus ieškinį atsakovui Vilniaus miesto 792-ajai gyvenamojo namo statybos bendrijai, trečiajam asmeniui AB „Vilniaus bankas“ dėl sumokėto pajaus perskaičiavimo ir permokėtos pajaus dalies priteisimo, bylos Nr. 3K-7-768/2003;
 8. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2005 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo Česlovo Siniako ieškinį atsakovui Gyvenamųjų namų statybos bendrijai Nr. 180 dėl neteisėto pašalinimo iš bendrijos narių ir pajinių įnašų grąžinimo, bylos Nr. 3K-3-77/2005
 9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo A.Karvelio individualios įmonės ieškinį atsakovei Violetai Birutei Popovai, trečiajam asmeniui Pauliui Trimoniui dėl apmokėjimo už atliktus statybos darbus, bylos Nr. 3K-3-948/2003;
 10. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovų Aldonos Petrės Taurienės ir Antano Tauro ieškinį atsakovui V. Rudakovo firmai „Telšių ranga”, tretiesiems asmenims likviduojamai UAB „Rikinė” ir A. Noreikai dėl sutarties nutraukimo ir nuostolių atlyginimo, bylos Nr. 3K-3-399/2004;
 11. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2001 m. birželio 11 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės Ilonos Račkauskienės ieškinį atsakovui 650-ajai individualių gyvenamųjų namų statybos bendrijai “Tarandė” dėl įpareigojimo išduoti sutikimą prisijungti prie elektros tinklų, bylos Nr. 3K-3-686/2001;
 12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo Stasio Sargiūno ieškinį atsakovei Svetlanai Rudman dėl įsiskolinimo už atliktus statybos darbus priteisimo, bylos Nr. 3K-3-902/2002;
 13. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2005 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo Sauliaus Jonaičio ieškinį atsakovui Giedriui Alioniui dėl apmokėjimo už atliktus darbus ir atsakovo priešieškinį ieškovui dėl nuostolių atlyginimo, bylos Nr. 3K-3-207/2005;
 14. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2007 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovų V. K. ir J. K. ieškinį atsakovui UAB „Pamario namas“ ir tretiesiems asmenims UAB „IBB“, VĮ Registrų centro Klaipėdos filialui, Klaipėdos miesto 12-ojo notarų biuro notarei D. K. dėl pirkimo-pardavimo sutarties pakeitimo, bylos Nr. 3K-3-296/2007;
 15. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2007 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje pagal

- ieškovo UAB „Liunetė“ ieškinį atsakovams 91-ajai gyvenamųjų namų statybos bendrijai, R. B., A. G., V. P., P. R., V. S. ir A. K. dėl sandorių, pažeidžiančių kreditoriaus interesus, pripažinimo negaliojančiais, tretieji asmenys: A. V., I. K., N. K., AB bankas „Hansabankas“, AB DnB Nord bankas, bylos Nr. 3K-3-233/2007;
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovės G. J. ieškinį atsakovui Gyvenamųjų namų statybos bendrijai „Naudvaris“ dėl nuosavybės teisės gynimo, bylos Nr. 3K-3-30/2007;
17. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2007 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Pristis“ ieškinį atsakovui UAB „Optometrijos centras“ dėl skolos priteisimo, bylos Nr. 3K-3-290/2007;
18. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2007 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovų J. T. ir V. T. ieškinį atsakovui uždarajai akcinei bendrovei „Vilvatėja“ dėl pirkimo-pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, bylos Nr. 3K-3-306/2007;
19. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Damava“ ieškinį atsakovei Ruth van Calcar dėl įsiskolinimo pagal rangos sutartį priteisimo ir atsakovės Ruth van Calcar priešinį ieškinį ieškovui UAB „Damava“ dėl sutarties nutraukimo ir pinigų grąžinimo, bylos Nr. 3K-3-666/2005;
20. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2007 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Damava“ ieškinį atsakovei R. E. C. dėl įsiskolinimo pagal rangos sutartį priteisimo ir atsakovės R. E. C. priešieškinį ieškovui UAB „Damava“ dėl sutarties nutraukimo ir pinigų grąžinimo, bylos Nr. 3K-3-66/2007;
21. Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2008-11-12 nutartis civilinėje byloje dėl nuostolių atlyginimo daugiabučių namų savininkų gyvenamųjų namų statybos, garažų statybos ir eksplotavimo, bylos Nr. 3K-3-460/2008.

Pateikiame Lietuvos nacionalinės vartotojų federacijos vartotojų prašymų, skundų valtybinėse teritorijų planavimo bei statybų priežiūros institucijose apžvalgą ir analizę:

**1. Būdingesni vartotojų-būsto statytojų ir remontą atlikusių
būsto savininkų prašymai, skundai bei Vilniaus savivaldybės
administracijos sprendimai:**

1.1. 2007-08-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamente užregistruotas prašymas Nr. 150-16237 dėl leidimo statybai išdavimo Z. V. Vilniaus miesto

savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas atsakė, kad jie nebuvo gavę tokio rašto iš vartotojo Z. V. 2007-07-30 Vilniaus m. 2-osios apylinkės teismo nutartimi nutarė uždrausti išduoti leidimą statybai objekte Dilgėlynės gt., Vilniuje ir pripažinti savavališkos statybos faktą, nes vartotojas be suderinto projekto ir statybos leidimo savavališkai rekonstravo namą. Z. V. buvo atsakyta, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Nuolatinė statybos komisija leidimo nebuvo išdavusi.

- 1.2. 2007-09-21 vartotojas N. B. pateikė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentui prašymą leisti pastatyti laikiną, nesudėtingą statinį –informacinį reklaminį stendą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas atsakė, kad tokiam satatiniui leidimo nereikia.
- 1.3. 2007-10-03 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamente užregistruotas vartotojos G. D. prašymas Nr. A50-18722 išduoti leidimą namo stogo sutvarkymui. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas atsakydamas į G. D. prašymą taikė Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 20 str. ir atsakė vartotojai, kad tokio leidimo stogo sutvarkymui nereikia.
- 1.4. U. A. pastebėjo vieno pastato korpuso butų patalpų eksplikacijoje pateikto ploto neatitikimą. Minėta U. A. 2007-10-05 prašymu Nr. A50-18910 prašė statybos leidime patikslinti statinio techninius rodiklius pagal priede pateiktus bendruosius statinio rodiklius. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas priėmė sprendimą, įpareigojantį statytoją atiduoti pakoreguotą statybos leidimą.
- 1.5. 2007-10-18 vartotojas V. J., gyvenantis Žaliųjų ežerų gt, Vilniuje prašė išduoti leidimą demontuoti šildymo bei karšto vandens tiekimo sistemą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento darbuotojai išaiškino leidimų išvadimo tvarką, informavo vartotoją, kad tokio leidimo gauti nereikia ir V. J. prašymą atsiėmė.
- 1.6. 2007-12-17 iš Lietuvos Respublikos Prezidentūros į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentą persiųstas N. G. skundas NR. A60-2907(26097). Vartotojas N. G. skundėsi dėl namo bendrasavininkų savavališkos gyvenamųjų patalpų rekonstrukcijos Žemynos gt. 6-61, Vilniuje. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas atsakė N. G. ir Lietuvos Respublikos Prezidentūrai, kad statybai, t.y. rekonstrukcijai leidimas nebuvo išduotas. Taip pat buvo paaiškinta, kad statybos valstybinę priežiūrą apskrities lygiu atlieka Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas.
- 1.7. 2007-12-21 I. P. skundėsi, kad Pavilionių km., Vilniaus raj. yra nesuderinti atstumai su kelio įrengimu tarp pastatų. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros

departamentas I. P. atsakė, kad toks leidimas statybai buvo išduotas ir projekcinė dokumentacija atitinka visus įstatyminius reikalavimus.

1.8. 2008-10-15 iš Vilniaus apskrities administracinių ginčų komisijos buvo atsiųstas G. L. skundas į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentą. 2008-105-07 vartotoja G. L. atlikus gyvenamojo namo, esančio P. Višinskio 21, Vilniuje bendrosios nuosavybės teise valdomos savininkų G. L. ir J. L. kadastrinius matavimus, sužinojo, kad J. T. įrengtos palėpės patalpos neatitinka suderinto projekto Nr. 13/97. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas ginčo sprendimui taikė Lietuvos respublikos Civilinio kodekso 4.75 str. 1 d. ir Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 23 str. ir 27 str. buvo priimtas sprendimas pakartotinai išnagrinėti vartotojos G. L. prašymą.

2. Būdingesni vartotojų-būsto statytojų ir remontą atlikusių būsto savininkų skundai bei Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento ir statybinių bendrovių sprendimai:

2.1. 2006-02-14 Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas gavo pakartotinį (akstesnis siųstas 2005-12-16) vartotojo A.P. skundą, kuriame sakoma, kad 2004 m. įsigijo butą iš UAB „Vilmesta“ ir po metų pastebėjo statybinį broką, t. y. sienų įtrūkimus. Vartotojas kreipėsi į pardavėją, tačiau šis atsisakė spręsti problemą. Tik įsikišus Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentui ir paraginus UAB „Vilmesta“ likviduoti broką, jis buvo likviduotas. UAB „Vilmesta“ delsimą taisyti sienų įtrūkimus motyvavo tuo, kad vartotojas A.P. neįsileido jos atstovų į butą, taip pat kaltino oro sąlygas.

2.2 2006-08-24 dvidešimt šeši daugiabučio namo gyventojai kreipėsi su skundu į Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentą dėl UAB „Molesta“ veiklos. Praėjus pusmečiui buvo namo pripažinimo tinkamu naudoti, buvo užlieta požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, sutrūkinėjo trinkelės, paaiškėjo, kad blogai sumontuoti šilumos suvartojimo apskaitos įrengimai, be namo gyventojų sutikimo pastatytas reklaminis stendas ir t. t.

2.3. 2006-09-11 Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamente užregistruotas 4 (keturių) naujo namo gyventojų skundas dėl AB „Hanner“. Minėti asmenys pareiškė pretenziją dėl to, kad AB „Hanner“ nepateikė akto, kuriame namas pripažįstamas tinkamu naudoti. AB „Hanner“ atsižvelgė į gyventojų pretenziją ir

paiškino, kad prašomo akto nepateikė anščiau, kadangi namas dar nebuvo pripažintas tinkamu naudoti.

2.4. 2006-09-27 naujos statybos daugiabučio namo savininkų bendrijos advokatas pateikė Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentui skundą dėl UAB „PVP“ (pardavėjas) ir UAB „Invalda Construction Managament“, buvusi UAB „Vūsta“ (generalinis rangovas) statybinių defektų garantiniu statinio eksplotavimo laiku. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad lig šiol šiame daugiabučiame name brokas nėra pašalintas (o UAB „PVP“ likvidavosi).

2.5. 2006-11-07 į Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentą buvo persiūstas vartotojos R. K. skundas iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos, kuriame skundžiamasi dėl UAB „Erama“ palikto bute statybinio broko. Vartotoja teigia, kad 2002-05-10 įsigijo butą, o 2005 m. pabaigoje išryškėjo, jog buto sienos kampai drėksta ir pasidengia pelėsiais. Vartotoja iš pradžių kreipėsi į UAB „Erama“. Šios įmonės atstovas buvo atvykęs į vartotojos butą, užfiksavo defektus, tačiau jokių realių priemonių jiems pašalinti nesiėmė. 2006-11-20 vartotoja R. K. pakartotinai kreipėsi į minėtą įmonę, tačiau jai buvo atsakyta, kad statybos darbai buvo atlikti pagal galiojusius įstatyminius normatyvus ir savo kaltės UAB „Erama“ čia neižvelgia. Po Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento sprendimo statybinis brokas buvo pašalintas.

2.6. 2007-11-15 vartotojas G. M. kreipėsi Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentą, prašydamas pagalbos, spręsdžiant statybinio broko problemas su UAB „Menkiras“. G.M. skunde nurodė, kad 2003-09-19 iš ŽŪB „Pavasaris“ įsigijo butą su daline apdaila. Vartotojui įsirengus butą, esant minusinei temperatūrai lauke, balkono lubose, tarp plastikinių rėmų ir statybinių konstrukcijų pradėjo bėgti vanduo, atsivėrė plyšiai, buvo sugadintas už vartotojo asmenines lėšas atliktas remontas (įsirengimas). 2004-10-13 vartotojas kreipėsi į ŽŪB „Pavasaris“ (ir UAB „Menkiras“), bet buvo atsisakyta pašalinti statybos trūkumus. Po Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento pastangų ir sprendimo, raginimo ištaisyti name paliktą statybinį broką, ŽŪB „Pavasaris“ ir UAB „Menkiras“, kaltę perkėlė patiems namo gyventojams bei besiskundžiančiam vartotojui G. M. UAB „Menkiras“ paruošė ir įteikė namo gyventojams balkonų eksplotacines rekomendacijas.

2.7. 2007-05-05 į Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentą buvo persiųstas daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininko V. D. skundas iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos, kuriame gyventojai skundžia dėl statybinio broko UAB „Pavasaris“. Skunde daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininkas informuoja, kad 2006-07-05 buvo kreiptasi į UAB „Pavasaris“, bet įmonė į gyventojų prašymus neatsiliepė ir nereagavo. Buvo priimtas Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento sprendimas, kuriame UAB „Pavasaris“ raginimas ištaisyti statybinį broką bei nurodoma, kokios sankcijos ir pasekmės gresia įmonei už broko netaisymą.

2. 8. 2007-05-18 A. K. kreipėsi dėl AB „Kauno dujotiekio statyba“ veiklos. Skunde vartotojas nurodė, kad 2007-05-15, užsikimšus nuotekų stovams, penktą kartą užpiltas jo butas. Vartotojo būstui padaryta žala: sugadintas kambario parketas, sienos, garažo lubos, balkonas. Vartotojas kreipėsi į AB „Kauno dujotiekio statyba“, tačiau ši į skundą nereagavo.

2.9. 2007-06-28 vartotojas E. M. (rašto Nr. (101)-11.56-524) skundėsi dėl statybos (statytojas AB „Molesta“) defektų ir jų pasekmių gyvenamajame bute Ateities gt. 77-82, Vilniuje. Gyvenamųjų kambarių lubose yra susiformavusios drėgmės dėmės, per kurias lašais kapsi vanduo, lupasi dažų sluoksnis. Be to, atėjus žiemai atsiskleidė erkerio nesandarumo defektai: per kai kurias erkerio rėmo siūles vėjas pučia lyg per pravirą langą. AB „Molesta“ Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas išsiuntė raštišką reikalavimą iki 2007-09-20 pašalinti minėtame bute statybos defektus. Rašte teigiama, kad bendrovei „Molesta“ neįvykdžius reikalavimo, Departamentas kreipsis į Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos atestavimo komisiją ir statybos produkcijos sertifikavimo centrą dėl AB „Molesta“ kvalifikacijos atestato galiojimo peržiūrėjimo (2 priedas).

2. 10. 2007-08-22 kreipėsi vartotojas A. Š. Dėl Vilniaus raj., Pragiedrulių sodų 1-osios gt. remonto darbų. Skunde vartotojas teigia, kad ties jo valdomu sklypu Nr. 43 ir namu (sodų bendrija „Žiburys“) pradėti UAB „Luidas“ remonto (rekonstrukcijos) darbai, didinantys kelio aukštingumą bei keliantys pavojų sklypo ir namo naudojimui. Be to, tikėtina, kad žiemos metu kelio dangai apledėjus minėtos gatvės dalyje transporto priemonės gali tapti nevaldomos ir kelti avarių grėsmę. A. Š. prašo: a) nedelsiant įpareigoti UAB „Luidas“ sustabdyti kelio rekonstrukcijos darbus, b) įpareigoti vykdytoją nuvalyti nuo kelio supiltą žvyrą, statybines šiukšles, skaldą, sudėtus blokus bei neteisėtai pastatytą tvorą, c) kreiptis į teisėsaugos

institucijas dėl ikiteisminio tyrimo pradėjimo pagal Lietuvos Respublikos Baudžiamojo kodekso 294 str. (Savavaldžiavimas) (3 priedas).

2.11. 2008-09-29 Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentui, Lietuvos nacionalinei vartotojų federacijai (kopijos: statytojui UAB „Mobusta“ ir namą administruojančiai įmonei UAB „Adminsta“) pateiktas kolektyvinis 5 gyventojų skundas dėl namo, esančio S. Žukausko gt. 21, Vilniuje. Skunde teigiama, kad vartotojai ne vieną kartą kreipėsi į statytoją ir administruojančią įmonę dėl garantiniu laikotarpiu atsiradusių akivaizdžių vidaus bei išorės statybos defektų name (butuose, laiptinėse, garaže ir namo išorėje), tačiau jokio atsako nesulaukė. Namas 2004-10-13 pridotas, t.y. Vilniaus apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento pripažintas tinkamu naudoti: akto Nr. (101)-114-2764 (4 priedas).

3. Būdingesni (nuasmeninti) vartotojų-būsto statytojų ir remontą atlikusių būsto savininkų skundai bei Valstybinės teritorijų planavimo ir tatybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos ir statybinių bendrovių sprendimai:

3.1. 2001-09-14 iš fizinių asmenų P.J. ir J.J. vartotoja M.P. pirko nebaigtą statyti butą. 2002-05-24 namas, kuriame ir buvo vartotojos M.P. įsigytas butas, buvo pripažintas tinkamu naudoti. Tačiau vartotoja M.P. pastebėjo, kad įsigytas būstas turi defektų: drėksta lubos, varva vanduo ir atsiranda plyšiai. Remdamasi Statybos įstatymo 36 str., vartotoja kreipėsi į UAB „Amitis“ (namo pardavėją), reikalaudama padaryti kapitalinį stogo remontą, kuris garantuotų atmosferinių kritulių nepatekimą į jos butą. UAB „Amitis“ atsisakė likviduoti defektus ir padaryti kapitalinį stogo remontą. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos vartotojai rekomendavo kreiptis dėl to į teismą. Minėtas vartotojas skundas dėl būsto defektų į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos buvo atsiųstas iš Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus.

3.2. 2005-11-02 vartotoja E. K. įsigijo būstą iš UAB „Būsto investicijų grupė“ (generalinis rangovas „Kauno dujotiekio statyba“). Dar prieš pasirašant darbų perdavim-priėmimo aktą, buvo pastebėta, kad vonios kambaryje yra susidariusios vandens balos. Apie šį broką raštu vartotoja nurodė darbų perdavimo- priėmimo akte ir žodžiu informavo generalinio rangovo atstovams. Tačiau „Kauno dujotiekio statyba“ subrangovo UAB „Valterna“ atstovai konstatavo, kad balos susidarė lašant vandeniui pro netinkamai prisuktą gyvatuką ir pareguliuavo jį. Po šio prisukimo vandens balos išnyko, tačiau sidrėkusių sienų dažai atsilupo. Vartotoja E. K. kreipėsi į UAB

„Valterna“ dėl žalos atlyginimo. Įmonė atsisakė atlyginti nuostolius, motyvuodama tuo, kad lašėti pradėjo praėjus kuriam laikui po gyvatuko įrengimo ir jis ji, neturėdama savininkės buto raktų, negalėjo to pastebėti. Vėliau vartotoja dėl nuostolių atlyginimo kreipėsi į generalinį rangovą „Kauno dujotiekio statyba“, tačiau iš jo atsakymo nesulaukė. 2006-03-31 Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos priėmė sprendimą dėl statybos efektų pašalinimo bei įpareigojo UAB „Būsto investicijų grupė“ užtikrinti, kad sudrėkusi siena, sugadinta patalpos apdaila būtų kokybiškai atnaujinta. Taip pat Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos informavo vartotoją, kad buto pardavėjui nesutikus ištaisyti statybos defektų arba nesusitarus dėl jų pašalinimo laiko, ji gali kreiptis į teismą dėl padarytos žalos atlyginimo ir pateikti šiai Inspekcijai su tuo susijusius dokumentus, kuriuos pastaroji pateiks Aplinkos ministerijai dėl UAB „Būsto investicijų grupė“ kvalifikacijos atestato panaikinimo (5 priedas).

3.3. 2006-03-06 M. I., gyvenantis S. Žukausko 18-116, Vilniuje, kreipėsi dėl ortakio broko, kuris ne traukia garus iš virtuvės, o atvirksčiai, pučia į butą. Tokiu būdu vartotojo bute juntamas kaimynų gaminamo maisto kvapas. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos atsakymas vartotojui M. I. pridedamas.

3.4. 2006-11-16 vartotoja D. G. kreipėsi į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos dėl 2004 m. iš UAB „Progresyvos investicijos“ (UAB „Statreksas“, „Hansa lizingas“) įsigyto naujos statybos buto, kuriame 2006 m. vasaros pabaigoje – rudens pradžioje, prasidėjus liūtimis, stipriai permirko kambario išorinė siena. Vartotoja D. G. prieš tai 3 (tris) kartus buvo kreipusis į UAB „Progresyvos investicijos“, tačiau jai buvo atsakyta, kad kambario siena drėksta dėl blogos namo eksploatacijos ir broką taisyti buvo atsisakyta. 2006-12-27 Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos atsakymas pridedamas.

3.5. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos 2006-09-15 gavo pakartotinį (ankstesnis skundas buvo siųstas 2006-06-19) vartotojo V. R. skundą dėl UAB „Dalsva“ bute paliktų defektų: per viršutinio buto stogą, palijus lietui, vanduo bėga į butą, dėl to šlampa ir pylyja kambario lubos. Vartotojas reikalavo pašalinti defektą ir kompensuoti patirtą žalą. Iš pradžių vartotojas V. R. buvo kreipęsis į UAB „Dalsva“, tačiau įmonė atsisakė tenkinti jo pageidavimą. Tik po Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos sprendimo rangovas pašalino paliktą broką.

3.8. 2007-11-06 pakartotinai vartotoja V. P. kreipėsi į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos dėl buto užliejimo, suirus virtuvės kriauklės prijungimo prie karšto vandentiekio vamzdžio šarvuotai žarnelei. Dėl šios priežasties buvo užlieti 4 (keturi) butai. Iš pradžių dėl problemos ir žalos atlyginimo vartotoja kreipėsi į UAB „Senukų prekybos centras“. Buvo atlikti 2 (du) patikrinimai, kurių metu UAB „Senukų prekybos centras“ nepateikė realizuojamų šarvuotų žarnelių atitikties deklaracijos. Lietuvos energetikos instituto Medžagų tyrimų ir bandymų laboratorija išbandė šarvuotų žarnelių pavyzdžius, tačiau šie bandymai buvo neoficialūs, nes minėta laboratorija tokiems produkcijos bandymams neakredituota. Atliekant tyrimą, iškilo problema, kadangi vartotoja V.P. neturėjo pirkimo čekio. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos konstatavo, kad UAB „Senukų prekybos centras“, parduodamas šarvuotas žarnelas be atitikties dokumento, pažeidė ne tik vartotojos V.P., bet ir kitų pirkėjų teisę įsigyti saugų produktą. Tačiau pirkėja, t. y. vartotoja V.P., nepasinaudojo savo teise pareikalauti iš pardavėjo pateikti produkto atitikties deklaraciją ar kitą jo kokybę patvirtinantį dokumentą. Statybos produktų sertifikavimo centras informavo, kad artimiausia notifikuota laboratorija, turinti teisę bandyti (ekspertuoti) šarvuotas santecines žarnelas, yra Čekijoje. Atlikti vartotojos V.P. name suirusios žarnelės ekspertizę būtų tikslinga, nes tai padėtų nustatyti tikrąjį avarijos kaltininką. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.2623 str. 2 d. nustatyta, kad žalą, padarytą asmeniui, turtui, o Įstatymų numatytais atvejais - ir neturtinę žalą privalo visiškai atlyginti už žalą atsakingas asmuo. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vartotoja V. P. dėl šios problemos kreipėsi ir į: a) Lietuvos nacionalinę vartotojų federaciją, b) Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą, c) Lietuvos vartotojų asociaciją, d) UAB „Senukų prekybos centras“. Vartotojai V.P., dėl anksčiau išvardintų problemų, žala nebuvo atlyginta.

Problemos, su kuriomis susiduria vartotojų ginčus nagrinėjančios institucijos statybos paslaugų sferoje

2006 metais atliktas tyrimas „Eurobarometer 252“ parodė, kad palyginti su ES vidurkiu vartotojų teisių apsaugos teisinio reguliavimo netolygumai Lietuvoje yra vidutinio laipsnio. Į klausimą, ar vartotojų teisių apsaugą išsamiai reglamentuoja nacionaliniai teisės aktai, teigiamai atsakė 31 procentas Lietuvos vartotojų ir 54 procentai ES vartotojų.¹¹ Teisinio reglamentavimo problemas statybų paslaugų sferoje akcentuoja ir vartotojų ginčus nagrinėjančios institucijų (Vilniaus savivaldybės administracijos, Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos) atstovai.

¹¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės vartotojų teisių apsaugos 2007-2009 metų strategijos ir jos įgyvendinimo priemonių plano patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2007, Nr. 46-1742.

Kita vertus, minėtų institucijų darbo ir veiklos kokybė taip pat turi įtaką vartotojams statybos paslaugų srityje. Štai 2007 m. **Lietuvos Respublikos Valstybės kontrolė**¹², atlikusi valstybinį auditą Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos, rekomendavo valstybinę priežiūrą pradėti nuo statybos sąlygų išdavimo. Audito ataskaitoje konstatuojama, kad statybas dažnai stabdo įvairios biurokratinės kliūtys. Daugelyje savivaldybių ir apskričių iki šiol nepatvirtinti bendrieji teritorijų planai. Daugelį paslaugų statytojams savivaldybių administracijos ir kitos institucijos teikia vėluodamos, dokumentai dažnai įforminami neteisingai. Tai provokuoja statytojus statybas vykdyti be leidimų. Valstybės kontrolierės Rasos Budbergytės nuomone, būtina iš esmės pagerinti savivaldybių ir valstybės institucijų paslaugas statybų sferoje, nes esama padėtis trukdo gyventojams apsirūpinti būstu, stabdo investicijas ir verslo plėtrą. Be to, buvo pažymima, kad teritorijų planavimo dokumentų registro būklė yra nepatenkinama, o duomenų banko veikla iš esmės nevyksta, todėl duomenys vartotojams praktiškai neišduodami. Daugelis savivaldybių ir apskričių viršininčių administracijų duomenų šiam registriui ir duomenų bankui neteikia, o teritorijų planavimas nėra tarp vadovaujančiosios registro tvarkymo įstaigos prioritetų. Vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga taip pat neatlieka teritorijų planavimo dokumentų registravimo savivaldybėse kontrolės. Beveik kiekviename teritorijų planavimo ir statybos procesų etape savivaldybės administracijos nuo 29 iki 81 procento viešųjų paslaugų suteikia ar jas administruoja nesilaikydamos teisės aktų reikalavimų, t. y. vėluojama vykdyti pavestas viešojo administravimo funkcijas, arba netinkamai įforminami dokumentai. Toks savivaldybių administracijų darbas, trunkantis gerokai ilgiau negu leidžia teisės aktų nuostatos, sukuria prielaidas statybas vykdyti neturint leidimo.

Vilniaus savivaldybės administracija: siūlymai

1. Nustatyti atvejus, kada galima atsisakyti planavimo sąlygų iš inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkų bei tuo supaprastinti derinimo procedūras. Šias nuostatas tikslinga perkelti į Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymą;
2. Dalį rekonstravimo ir kapitalinio remonto darbų priskirti paprastajam remontui (pavyzdžiui, stogų dangos, fasadų, jų elementų ir pan.) (STR1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“);
3. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme nustatyti, kad žemės sklypo detalų planą tvirtina savivaldybės administracijos direktorius;

¹² Lietuvos Respublikos Valstybės kontrolės 2007-03-30 Valstybinio audito ataskaita Nr. VA-20-5P-4 „Teritorijų planavimo ir statybos priežiūra.“. Lietuvos Respublikos Valstybės kontrolė. Prieiga per internetą: http://www.vkontrolė.lt/audito_ataskaitu_paieska1.php. [Žiūrėta 2008-12-01].

4. Lietuvos Respublikos Administracinių teisės pažeidimų kodekse numatyti baudas už teritorijų planavimo ir statinių projektavimo sąlygų bei sąvadų išdavimą, pažeidžiant nustatytus terminus arba jų neteisėtą išdavimą, už teritorijų planavimo dokumentų parengimą, pateikimą derinti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus.

Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamente: siūlymai

1. Atsisakyti detaliojo plano tikrinimo apskrities viršininko administracijoje privalomumo, nustatant, kad apskrities atstovas būtų įtrauktas į Nuolatinės statybos komisijos sudėtį, nustatant jo kompetenciją, nes persidengia procedūra su savivaldybės administracijos procedūromis;
2. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme nustatyti detaliųjų planų privalomąją ekspertizę.

**Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos
prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos: siūlymai**

Efektyvi teritorijų planavimo ir statybos valstybinė priežiūra bei statinių naudojimo priežiūra yra neatsiejama ir būtina statybos proceso bei saugaus statinių naudojimo užtikrinimo dalis bei ypač svarbi vartotojams. Ši veikla ypač aktuali intensyviai rengiant teritorijų bendruosius planus, didėjant statybų bei naudojamų statinių apimtims šalyje, nuolat keičiantis ir atsirandant naujiems šiuos procesus reglamentuojantiems teisės aktams bei su tuo susijusiems kitiems norminiams dokumentams.

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos atstovai nurodė šias problemas:

1. Nepakankamas aprūpinimas žmonių ištekliais, finansavimu papildomoms pareigybėms išlaikyti nesudaro prielaidų pilna apimtimi atlikti Inspekcijai pavestas funkcijas;
2. Nesant pakankamo valstybės tarnautojų pareigybių skaičiaus bei finansavimo ir to išdavoje nepilna apimtimi atliekant valstybinę priežiūrą, didėja savavališkų statybų, avarijų, griūčių, aplinkosauginių, higienos, priešgaisrinių ir kitų esminių statinio reikalavimų, valstybės ir trečiųjų asmenų interesų pažeidimų tikimybė;
3. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentų (skyrių) pavaldumas apskričių viršininkams apsunkina jų veiklos efektyvumą, koordinavimą ir kontrolę;
4. Ribota galimybė valdyti ir pateikti pilną informaciją apie statybos procesą ir jo priežiūrą šalies mastu, nesant sukurtos viešųjų paslaugų teikimo nuotoliniu ryšiu bei statybos leidimų informacinės sistemos;

5. Šalyje nėra informacinės sistemos, apimančios statybos procesą nuo projektavimo pradžios iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti. Nesant tokios sistemos ir esant dideliems informacijos srautams šioje srityje, statybos procesas tampa sunkiai valdomas. Informacijos srautams apdoroti ir apsikeisti informacija su kitomis valstybės institucijomis reikalingos didelės darbo sąnaudos. Tą stabdo ir elektroninio parašo nebuvimas Lietuvos Respublikoje;
6. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme tikslinga įtvirtinti nuostatą, suteikiančią teisę ginti viešąjį interesą viešojo administravimo subjektams, atliekantiems teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą;
7. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme tikslinga nustatyti, kad žemės sklypo detalusis planas nerengiamas, jei yra galiojantis didesnės teritorijos detalusis planas, taip pat nustatyti, kad detalusis planas gali būti nerengiamas, jei žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas nustatomas statinio projektavimo sąlygų sąvade ir privaloma atlikti statinio projekto svarstymo su visuomene procedūras, nurodytas Lietuvos Respublikos Statybos įstatyme. Privaloma sąlyga – galiojantis toje teritorijoje bendrasis ar tam pritaikytas specialusis planas;
8. Nustatyti ikiteisminę vartotojų prašymų, skundų nagrinėjimo tvarką (suteikti teisę centrinėms institucijoms naikinti savo kontroliuojamų, koordinuojamų, metodiškai vadovaujamų teritorinių padalinių išduotas planavimo sąlygas neteisimine tvarka, nagrinėti skundus, prašymus dėl minėtų padalinių veikų teritorijų planavimo srityje);
9. Nustatyti teisioginę atsakomybę subjekto, kurio atstovas derino detalųjį planą. Subjekto, kurio atstovas Nuolatinėje statybos komisijoje neteisėtai suderino ar neteisėtai atsisakė derinti detalųjį planą visais atvejais būtų atsakovas teismuose;
10. Nustatyti, kad bendrieji planai keičiami ar koreguojami ne dažniau kaip kas 4 metai, išskyrus kai planavimo procedūras reikia pradėti rengti dėl strateginės reikšmės bei rizikos objektų;
11. Pateikti teritorijų planavimo normų apibrėžimą ir nustatyti, kad šias normas rengia Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos ministerija;
12. Savivaldybių administracinės priežiūros įstatyme suteikti Vyriausybės atstovui teisę kreiptis į teismą dėl savivaldybių sprendimų (planavimo ir projektavimo sąlygų, jų savadų, statybos leidimų išdavimo, teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo) panaikinimo. Tai pagerintų vartotojų padėtį, jų prašymai ir skundai operatyviau būtų nagrinėjami;
13. Patikslinti nesudėtingų statinių sąrašą (įkasti stulpeliai, šlagbaumai ir pan. neturėtų būti priskiriami statiniams); (STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“).

V. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo atskirų straipsnių

pakeitimo įstatymo projekto paruošimas

- 1. 2 straipsnio 7 punktą:** „**Savavališka statinio statyba** – statinio (jo dalies) statyba be šio Įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios (nesudėtingo statinio atveju – neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento ar kai šis dokumentas jau netekęs galios), taip pat kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu; statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybos leidimą (nesudėtingo statinio atveju – turint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą privalomąjį dokumentą), tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype, sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis, leistinas sklypo užstatymo tankis (a), leistinas statinio aukštis (b), nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų.“

 - a) Siūlome apibrėžti nukrypimo procentą, pavyzdžiui, 10 procentų.
 - b) Siūlome konkretizuoti nuostatą „leistinas statinio aukštis“, nes šiuo metu vartotojams nėra aišku, ar tai aukštis metrais, ar aukštais. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad iki 2007 m. sausio 20 d. statybos leidimuose nebuvo nurodomas statinio aukštis metrais, tik aukštis aukštais.
- 2. 28 straipsnis. Savavališkos statybos padarinių šalinimas.** Apskritis viršininko administracija arba Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Vyriausybės įgaliotos institucijos pagal šio Įstatymo 27 straipsnio 3, 4, 5, 6, 7 dalyse apibrėžtą kompetenciją išnagrinėja savavališkos statybos aktą ir ne vėliau kaip per mėnesį (a) nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos priima vieną iš šių sprendimų:

 - a) Siūlome koreguoti nuostatą „išnagrinėja savavališkos statybos aktą ir ne vėliau kaip per mėnesį“, nes iš nagrinėtų vartotojų skundų matosi, kad yra buvo atvejų, kai Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Vyriausybės įgaliota institucija pavėluoja išnagrinėti savavališkos statybos aktą ir tuomet lieka neaišku: ar tai reiškia, kad praleido terminą, ar gali vartotojas kreiptis pakartotinai.
- 3.** Nustatyti, kad statinių ir patalpų paskirties keitimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija.
- 4.** Panaikinti galimybę pradėti statybą, jei statybos leidimas neišduotas nustatytu terminu.
- 5.** Nustatyti Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos ministerijai teisę teikti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo ir jį įgyvendinančių teisės aktų paaiškinimus vartotojams.
- 6.** Suteikti statybos valstybinę priežiūrą vykdančioms institucijoms teisę ginti viešąjį interesą. Numatyti galimybę ginti viešąjį interesą statinio saugos ir paskirties institucijoms, vykdančioms statinio saugos bei paskirties reikalavimų valstybinę priežiūrą.

7. Numatyti techninio projekto svarstymo su visuomene procedūras. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šiuo metu su visuomene (vartotojais) derinamas tik detalusis planas, o statinio projektai nėra viešinami.
8. Nustatyti tiesioginę atsakomybę subjekto, kurio atstovas derino detalųjį planą. Subjekto, kurio atstovas Nuolatinėje statybos komisijoje neteisėtai suderino ar neteisėtai atsisakė derinti detalųjį planą visais atvejais būtų atsakovas teismuose.
9. Nustatyti, kad nustačius savavališką statybą, negalima išduoti projektavimo sąlygų sąvado ar statybos leidimo statybai tame žemės sklype, taip pat negalima pripažinti savavališko statinio tinkamu naudoti.
10. Diferencijuoti savavališkai rekonstruojamų statinių padarinių šalinimo būdus, įvertinant šių darbų apimtį ir pobūdį.
11. Nustatyti, kad statinio projektavimas sąlygas pareikalauti panaikinti gali ne tik Lietuvos Respublikos Apinkos ministerija, bet ir kiti subjektai pagal kompetenciją (suteikti teisę centrinėms institucijoms naikinti savo kontroliuojamų, koordinuojamų, metodiškai vadovaujamų teritorinių padalinių išduotas projektavimo sąlygas neteimine tvarka, nagrinėti vartotojų skundus, prašymus dėl minėtų padalinių veikų statybos srityje).
12. Nustatyti, kad dėl statybos leidimo panaikinimo galima kreiptis į teismą per mėnesį nuo išaiškėjimo, kad leidimas išduotas neteisėtai, tačiau nuo statybos leidimo išdavimo dienos negali būti praėję daugiau nei 3 metai, išskyrus atvejus, kai yra ginamas viešasis vartotojų interesas.

VI. Išvadų ir pasiūlymų santrauka

Bendrosios išvados ir pasiūlymai

1. Nustatyti atvejus, kada galima atsisakyti planavimo sąlygų iš inžinerinių tinklų ir susisiekiama komunikacijų savininkų bei tuo supaprastinti derinimo procedūras. Šias nuostatas tikslinga perkelti į Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymą;
2. Dalį rekonstravimo ir kapitalinio remonto darbų priskirti paprastajam remontui (pavyzdžiui, stogų dangos, fasadų, jų elementų ir pan.) (STR1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“);
3. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme nustatyti, kad žemės sklypo detalųjį planą tvirtina savivaldybės administracijos direktorius;
4. Lietuvos Respublikos Administracinių teisės pažeidimų kodekse numatyti baudas už teritorijų planavimo ir statinių projektavimo sąlygų bei sąvadų išdavimą, pažeidžiant nustatytus terminus arba jų neteisėtą išdavimą, už teritorijų planavimo dokumentų parengimą, pateikimą derinti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus;
5. Atsisakyti detaliojo plano tikrinimo apskrities viršininko administracijoje privalomumo, nustatant, kad apskrities atstovas būtų įtrauktas į Nuolatinės statybos komisijos sudėtį,

nustatant jo kompetenciją, nes persidengia procedūra su savivaldybės administracijos procedūromis;

6. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme nustatyti detaliųjų planų privalomąją ekspertizę.

7. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos nepakankamas aprūpinimas žmonių ištekliais, finansavimu papildomoms pareigybėms išlaikyti nesudaro prielaidų pilna apimtimi atlikti Inspekcijai pavestas funkcijas;

8. Nesant pakankamo valstybės tarnautojų pareigybių skaičiaus bei finansavimo ir to išdavoje nepilna apimtimi atliekant valstybinę priežiūrą, didėja savavališkų statybų, avarijų, griūčių, aplinkosauginių, higienos, priešgaisrinių ir kitų esminių statinio reikalavimų, valstybės ir trečiųjų asmenų interesų pažeidimų tikimybė;

9. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentų (skyrių) pavaldumas apskričių viršininkams apsunkina jų veiklos efektyvumą, koordinavimą ir kontrolę;

10. Ribota galimybė valdyti ir pateikti pilną informaciją apie statybos procesą ir jo priežiūrą šalies mastu, nesant sukurtos viešųjų paslaugų teikimo nuotoliniu ryšiu bei statybos leidimų informacinės sistemos;

11. Šalyje nėra informacinės sistemos, apimančios statybos procesą nuo projektavimo pradžios iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti. Nesant tokios sistemos ir esant dideliems informacijos srautams šioje srityje, statybos procesas tampa sunkiai valdomas. Informacijos srautams apdoroti ir apsikeisti informacija su kitomis valstybės institucijomis reikalingos didelės darbo sąnaudos. Tą stabdo ir elektroninio parašo nebuvimas Lietuvos Respublikoje;

12. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme tikslinga įtvirtinti nuostatą, suteikiančią teisę ginti viešąjį interesą viešojo administravimo subjektams, atliekantiems teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą;

13. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme tikslinga nustatyti, kad žemės sklypo detalusis planas nerengiamas, jei yra galiojantis didesnės teritorijos detalusis planas, taip pat nustatyti, kad detalusis planas gali būti nerengiamas, jei žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas nustatomas statinio projektavimo sąlygų sąvade ir privaloma atlikti statinio projekto svarstymo su visuomene procedūras, nurodytas Lietuvos Respublikos Statybos įstatyme. Privaloma sąlyga – galiojantis toje teritorijoje bendrasis ar tam pritaikytas specialusis planas;

14. Nustatyti ikiteisminę vartotojų prašymų, skundų nagrinėjimo tvarką (suteikti teisę centrinėms institucijoms naikinti savo kontroliuojamų, koordinuojamų, metodiškai vadovaujamų teritorinių padalinių išduotas planavimo sąlygas neteisimine tvarka, nagrinėti skundus, prašymus dėl minėtų padalinių veikų teritorijų planavimo srityje);

15. Nustatyti tiesioginę atsakomybę subjekto, kurio atstovas derino detalųjį planą. Subjekto, kurio atstovas Nuolatinėje statybos komisijoje neteisėtai suderino ar neteisėtai atsisakė derinti detalųjį planą visais atvejais būtų atsakovas teismuose;

16. Nustatyti, kad bendrieji planai keičiami ar koreguojami ne dažniau kaip kas 4 metai, išskyrus kai planavimo procedūras reikia pradėti rengti dėl strateginės reikšmės bei rizikos objektų;

17. Pateikti teritorijų planavimo normų apibrėžimą ir nustatyti, kad šias normas rengia Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos ministerija;
18. Lietuvos Respublikos Savivaldybių administracinės priežiūros įstatyme suteikti Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovui teisę kreiptis į teismą dėl savivaldybių sprendimų (planavimo ir projektavimo sąlygų, jų sąvadų, statybos leidimų išdavimo, teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo) panaikinimo. Tai pagerintų vartotojų padėtį, jų prašymai ir skundai operatyviau būtų nagrinėjami;
19. Patikslinti nesudėtingų statinių sąrašą (įkasti stulpeliai, šlagbaumai ir pan. neturėtų būti priskiriami statiniams); (STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“);
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybei numaćius naikinti apskritis Lietuvoje ir keičiantis apskričių viršininkų administracijų Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departameno prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos funkcijoms, labai svarbu sukurti gerą statybos valstybinės kontrolės modelį;
21. Būtina pastoviai teikti informaciją vartotojams apie institucijų atliekamus darbus statybos valstybinės priežiūros srityje. Vykdyti visuomenės švietimą teritorijų planavimo ir statybų klausimais;
22. Sudaryti Lietuvos Respublikos Statybos ir Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymų įgyvendinimo priežiūros ir tobulinimo komitetą;
23. Išanalizuoti administracinių ir bendrosios kompetencijos teismų sprendimus, priimtus teritorijų planavimo bei statybos srityse;
24. Paskelbti viešai sutarčių sudarymo aprašą, metodinius nurodymus;
25. Statybos bendrovės (rangovai, subrangovai) nėra linę reaguoti į vartotojų nusiskundimus ir taisyti statybinį broką, defektus garantiniu statinio eksploataavimo laiku;
26. Lietuvoje nesant kolektyvinio ieškinio instituto, vartotojai pavieniui kreipiasi į paslaugų teikėją, būsto pardavėją ir jiems sunku kovoti už pažeistas savo teises;
27. Tyrimo metu paaiškėjo, kad statybos bendrovės (rangovas, subrangovai) geriausiu atveju pašalina statybinį broką, bet neatlygina materialinės ir moralės žalos vartotojui;
28. Nors statybinės bendrovės pažeidinėja vartotojų teises ir jie įrodo, kad padaromos žalos mąštai dideli, tačiau statybinės bendrovės nėra nubaudžiamos (nė vienai statybinei bendrovei, projektuotojui ir t.t. kvalifikacijos atestatas nėra panaikintas);
29. Rekomenduojame neleisti statybos įmonėms ir kitoms institucijoms pardavinėti neįrengtus būstus;
30. Apsvarstyti galimybę skirti lėšų nevyriausybiniams vartotojų organizacijoms, kad jos galėtų ginti viešąjį vartotojų interesą teismuose, nagrinėjant jų ir statybinių bendrovių konkrečias;
31. Nustatyti Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijai teisę teikti Lietuvos Respublikos Statybos ir Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymų ir jų įgyvendinančių teisės aktų paaiškinimus, su kuriais galėtų susipažinti vartotojai;

32. Statybos bendrovės (rangovai, subrangovai) nėra linkę reaguoti į vartotojų nusiskundimus ir taisyti statybinį broką, defektus garantiniu statinio eksploataavimo laiku;
33. Nustatyti, kad statinių ir patalpų paskirties keitimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija;
34. Panaikinti galimybę pradėti statybą, jei statybos leidimas neišduotas nustatytu terminu;
36. Suteikti statybos valstybinę priežiūrą vykdančioms institucijoms teisę ginti viešąjį interesą. Numatyti galimybę ginti viešąjį interesą statinio saugos ir paskirties institucijoms, vykdančioms statinio saugos bei paskirties reikalavimų valstybinę priežiūrą;
37. Numatyti techninio projekto svarstymo su visuomene procedūras. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šiuo metu su visuomene (vartotojais) derinamas tik detalusis planas, o statinio projektai nėra viešinami;
38. Nustatyti tiesioginę atsakomybę subjekto, kurio atstovas derino detalųjį planą. Subjekto, kurio atstovas Nuolatinėje statybos komisijoje neteisėtai suderino ar neteisėtai atsisakė derinti detalųjį planą visais atvejais būtų atsakovas teismuose;
39. Nustatyti, kad nustačius savavališką statybą, negalima išduoti projektavimo sąlygų sąvado ar statybos leidimo statybai tame žemės sklype, taip pat negalima pripažinti savavališko statinio tinkamu naudoti;
40. Diferencijuoti savavališkai rekonstruojamų statinių padarinių šalinimo būdus, įvertinant šių darbų apimtį ir pobūdį;
41. Nustatyti, kad statinio projektavimas sąlygas pareikalauti panaikinti gali ne tik Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija, bet ir kiti subjektai pagal kompetenciją (suteikti teisę centrinėms institucijoms naikinti savo kontroliuojamų, koordinuojamų, metodiškai vadovaujamų teritorinių padalinių išduotas projektavimo sąlygas neteisimine tvarka, nagrinėti vartotojų skundus, prašymus dėl minėtų padalinių veikų statybos srityje);
42. Nustatyti, kad dėl statybos leidimo panaikinimo galima kreiptis į teismą per mėnesį nuo išaiškėjimo, kad leidimas išduotas neteisėtai, tačiau nuo statybos leidimo išdavimo dienos negali būti praėję daugiau nei 3 metai, išskyrus atvejus, kai yra ginamas viešasis vartotojų interesas.
43. Lietuvoje yra nepakankamas statybos industrijos paslaugų vartotojų skundų (pareiškimų, prašymų) nagrinėjimo įstatyminis reglamentavimas. Pavyzdžiu čia galėtų būti Energetikos sfera. Tiek skėtiniame Lietuvos Respublikos Energetikos įstatyme, tiek sektoriniuose atskirų energetikos sektorių (dujų, elektros, šilumos) įstatymuose yra nustatytos institucijos ir jų atsakomybė už vartotojų skundų nagrinėjimą. Manytina, kad panašus (įstatyminis) reglamentavimas reikalingas ir statybos sferoje, žinoma, atsižvelgiant į šios sferos specifiką.

VII. Išvados ir pasiūlymai dėl Preliminariosios būsimo būsto sutarties

Nors ši sutartis ir yra tik organizacinio pobūdžio, ja įsipareigojama tik dėl kitos sutarties, t. y. Pagrindinės sutarties, sudarymo ateityje, tačiau jos procesas paprastai yra sudėtingas. Tai lemia teisiniai formalumai, būtinybė surinkti nekilnojamajam daiktui perleisti reikiamus dokumentus, gauti nustatytus sutikimus ir leidimus iš valstybinių priežiūros institucijų, įforminti susitarimą notarine tvarka ir t. t.;

Sutarties trunka ilgai (iki 1 m.);

Kartais sutarties sudarymas yra neišvengiamas:

Pagrindinės sutarties dalyku negali būti būsimas nekilnojamas daiktas, t. y. daiktas, kuris sutarties sudarymo metu yra nesukurtas arba, nors ir egzistuoja, tačiau nuosavybės teise nepriklauso pardavėjui. Tokiu būdu, kol nekilnojamas daiktas nebus sukurtas arba, kol pardavėjas įgis tą daiktą nuosavybės teise, gali būti sudaroma tik Preliminarioji sutartis;

Pirkėjui reikalingas finansavimas, o jis gaunamas tik tuomet, kai bankui ar kitam asmeniui pateikiama Preliminarioji sutartis;

Pardavėju pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.401 straipsnio 1 dalį gali būti tik juridinis asmuo, pirkėju – fizinis asmuo. Čia atkreiptinas dėmesys į tai, kad Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nenustato jokių išimčių juridiniams asmenims, ir visi juridiniai asmenys, neatsižvelgiant į jų rūšį ar teisinę formą, gali būti pardavėju;

Būtiną Preliminariosios sutarties elementą yra rašytinė forma. Teisės doktrinoje laikomasi nuomonės, kad šios rūšies sutarčiai taikomi bendrieji reikalavimai, nurodyti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnyje. Formos reikalavimų nesilaikymas preliminarąją sutartį daro negaliojančią;

Ypač svarbu tiksliai nustatyti sutarties turinį, nes nuo jo priklauso iš prievolės atsiradusių teisių ir pareigų ypatumai ir tinkamas jų vykdymas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad Pagrindinė sutartis turi būti sudaroma Preliminariojoje sutartyje aptartomis sąlygomis. Preliminariojoje sutartyje turi būti visos Pagrindinės sutarties esminės sąlygos;

Pirkėjo teisė per dešimt dienų nuo Preliminariosios sutarties sudarymo dienos jos atsisakyti.

Taigi pirkėjas gali nutraukti šią sutartį net ir neturėdamas tam pateisinamų priežasčių.

Priverstinis nuostolių išieškojimas pardavėjui iš pirkėjo teismo tvarka nebus įmanomas.

Pardavėjas gali reikalauti 1/5 procento sutartyje nurodytos būsto kainos tik tuomet, jeigu tai atskirai numatyta Preliminariojoje sutartyje (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.401 straipsnio 3 dalis). Pardavėjo teisė atsisakyti Preliminariosios sutarties Įstatyme nenustatyta;

Reikalavimas Preliminariojoje sutartyje nurodyti parduodamo būsto vietą atitinkamame žemės sklype. Pagal galiojančius teisės aktus (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 6 straipsnio 2 dalis) būsimą gyvenamojo namo ar buto vietą apibūdinama nurodant žemės sklypo unikalų numerį;

Terminų apibrėžimas. Šalys pačios gali nustatyti terminą Pagrindinei sutarčiai sudaryti, tačiau jei jos nesutaria, reikia vadovautis Įstatymo nustatytu terminu, t. y. jei terminas šalių nenurodytas Preliminariojoje sutartyje, Pagrindinę sutartį būtina sudaryti per vienerius metus nuo Preliminariosios sutarties sudarymo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnio 3 dalis). Svarbu paminėti, kad Preliminariojoje sutartyje numatytas terminas sudaryti Pagrindinę sutartį, remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.117 straipsnio 6 dalimi yra naikinamas, t. y. suėjus šiam terminui ir šalims nesudarius Pagrindinės sutarties, prievolė šią sutartį sudaryti pasibaigia (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnio 5 dalis). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad naikinamas terminas negali būti teismo ar arbitražo atnaujinamas (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.117 straipsnio 6 dalis);

Jeigu viena Preliminariosios sutarties šalis nepagrįstai vengia arba atsisako vykdyti iš šios sutarties kylančią prievolę sudaryti Pagrindinę sutartį, nukentėjusiosios šalies interesai gali būti užtikrinami ir ginami, taikant nuostolių atlyginimo institutą (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalis). Preliminariojoje sutartyje galima susitarti ir dėl kitų jos nevykdymo sankcijų;

Italijos, Rusijos, Vokietijos civiliniai kodeksai numato notarinę Preliminariosios sutarties pasirašymo formą, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas - tik paprastąją rašytinę. Notarinės formos Preliminariosios sutarties reikalavimas Lietuvoje padidintų šalių sąnaudas, tačiau užtikrintų efektyvesnę vartotojų, t. y. pirkėjų, teisių ir teisėtų interesų apsaugą;

Preliminariųjų sutarčių potencialą komercinėje apyvartoje padidintų ir Preliminariosios sutarties veiksmingumo taikymo kliūtis pašalintų reikalavimas šiose sutartyse susitarti dėl Pagrindinės sutarties dalyko ir nebūtinai dėl kitų esminių Pagrindinės sutarties sąlygų.

VIII. Išvados ir pasiūlymai dėl Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo atskirų straipsnių

1. 2 straipsnio 7 punktą: „Savavališka statinio statyba – statinio (jo dalies) statyba be šio Įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba statybos darbų vykdymas, kai statybos leidimas jau netekęs galios (nesudėtingo statinio atveju – neturint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto privalomojo dokumento ar kai šis dokumentas jau netekęs galios), taip pat kai teismas statybos leidimą pripažino neteisėtu; statinio (jo dalies) statyba turint galiojantį statybos leidimą (nesudėtingo statinio atveju – turint normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodytą privalomąjį dokumentą), tačiau pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius, t. y. keičiama nustatyta statinio vieta sklype, sklypo, statinio ar jo dalių paskirtis, *leistinas sklypo užstatymo tankis (a), leistinas statinio aukštis (b)*, nesilaikoma saugomos teritorijos apsaugos reglamento ar kultūros paveldo statinio laikinojo apsaugos reglamento nustatytų reikalavimų, taip pat paveldosaugos reikalavimų.“

a) Siūlome apibrėžti nukrypimo procentą, pavyzdžiui, 10 procentų;

b) Siūlome konkretizuoti nuostatą „*leistinas statinio aukštis*“, nes šiuo metu vartotojams nėra aišku, ar tai aukštis metrais, ar aukštais. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad iki 2007 m. sausio 20 d. statybos leidimuose nebuvo nurodomas statinio aukštis metrais, tik aukštis aukštais;

2. 28 straipsnis. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Apskritis viršinininko administracija arba Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos institucijos pagal šio Įstatymo 27 straipsnio 3, 4, 5, 6, 7 dalyse apibrėžtą kompetenciją išnagrinėja savavališkos statybos aktą ir ne vėliau kaip per mėnesį (a) nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos priima vieną iš šių sprendimų:

a) Siūlome koreguoti nuostatą „išnagrinėja savavališkos statybos aktą ir ne vėliau kaip per mėnesį“, nes iš nagrinėtų vartotojų skundų matosi, kad yra buvo atvejų, kai Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Vyriausybės įgaliota institucija pavėluoja išnagrinėti savavališkos statybos aktą ir tuomet lieka neaišku: ar tai reiškia, kad praleido terminą, ar gali vartotojas kreiptis pakartotinai;

3. Nustatyti, kad statinių ir patalpų paskirties keitimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija;

4. Panaikinti galimybę pradėti statybą, jei statybos leidimas neišduotas nustatytu terminu;

5. Nustatyti Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos ministerijai teisę teikti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo ir jį įgyvendinančių teisės aktų paaiškinimus vartotojams;

6. Suteikti statybos valstybinę priežiūrą vykdančioms institucijoms teisę ginti viešąjį interesą. Numatyti galimybę ginti viešąjį interesą statinio saugos ir paskirties institucijoms, vykdančioms statinio saugos bei paskirties reikalavimų valstybinę priežiūrą;

7. Numatyti techninio projekto svarstymo su visuomene procedūras. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad šiuo metu su visuomene (vartotojais) derinamas tik detalusis planas, o statinio projektai nėra viešinami;

8. Nustatyti tiesioginę atsakomybę subjekto, kurio atstovas derino detalųjį planą. Subjekto, kurio atstovas Nuolatinėje statybos komisijoje neteisėtai suderino ar neteisėtai atsisakė derinti detalųjį planą visais atvejais būtų atsakovas teismuose;

9. Nustatyti, kad nustačius savavališką statybą, negalima išduoti projektavimo sąlygų sąvado ar statybos leidimo statybai tame žemės sklype, taip pat negalima pripažinti savavališko statinio tinkamu naudoti;

10. Diferencijuoti savavališkai rekonstruojamų statinių padarinių šalinimo būdus, įvertinant šių darbų apimtį ir pobūdį;

11. Nustatyti, kad statinio projektavimas sąlygas pareikalauti panaikinti gali ne tik Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija, bet ir kiti subjektai pagal kompetenciją (suteikti teisę centrinėms institucijoms naikinti savo kontroliuojamų, koordinuojamų, metodiškai vadovaujamų teritorinių padalinių išduotas projektavimo sąlygas neteimine tvarka, nagrinėti vartotojų skundus, prašymus dėl minėtų padalinių veikų statybos srityje);

12. Nustatyti, kad dėl statybos leidimo panaikinimo galima kreiptis į teismą per mėnesį nuo išaiškėjimo, kad leidimas išduotas neteisėtai, tačiau nuo statybos leidimo išdavimo dienos negali būti praėję daugiau nei 3 metai, išskyrus atvejus, kai yra ginamas viešasis vartotojų interesas.

Jolita Malinauskaitė