

Dokumentas atspausdintas iš teismų praktikos paieškos sistemos INFOLEX. Praktika  
([www.teismupraktika.lt](http://www.teismupraktika.lt))

Kortelė:

**1939608\_RegNr\_e2A-1200-253/2020**

<http://www.infolex.lt/tp/1939608>

---

Civilinė byla Nr. e2A-1200-253/2020  
Teisminio proceso Nr. 2-43-3-01922-2019-8  
Procesinio sprendimo kategorijos:  
2.6.2.5; 2.6.8.8; 2.6.38; 3.3.1.14; 3.3.1.18.1  
(S)

## KLAIPĖDOS APYGARDOS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2020 m. spalio 29 d.  
Klaipėda

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Albinos Pupeikienės (pirmininkės ir pranešėjos), Larisos Šimanskienės ir Alvydo Žerlausko, teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal **trečiojo asmens G. S.** apeliacinį skundą dėl Tauragės apylinkės teismo 2020 m. liepos 22 d. sprendimo civilinėje byloje pagal ieškovės S. Š. ieškinį atsakovei J. Š., trečiajam asmeniui, nepareiškiančiam savarankiškų reikalavimų, G. S. dėl pirkimo–pardavimo sandorio pripažinimo galiojančiu ir sudarytu.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

## I. Ginčo esmė

1. Ieškovė S. Š. kreipėsi į teismą prašydama: pripažinti, kad nekilnojamojo turto – sodo pastato, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir žemės sklypo, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančių (duomenys neskelbtini), pirkimo–pardavimo sutartis tarp ieškovės S. Š. ir atsakovės J. Š. yra galiojanti ir sudaryta 2019 m. gegužės 6 d.; priteisti ieškovės turėtas bylinėjimosi išlaidas.
2. Ieškinio pagrindu nurodė aplinkybes, kad Klaipėdos miesto apylinkės teismas 2016 m. spalio 7 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2-2958-965/2016 patvirtino ieškovės ir atsakovės pasirašytą taikos sutartį (toliau – Taikos sutartis). Taikos sutarties 2 punktu atsakovė įsipareigojo pirkimo–pardavimo sandorio pagrindu perleisti ieškovei nekilnojamąjį turtą: sodo pastatą ir žemės sklypą, esančius (duomenys neskelbtini). Šios sutarties 4, 6 ir 8 punktais šalys susitarė dėl minėto nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandorio kainos bei termino, kurie priklausė nuo civilinės bylos Nr. e2-28-385/2016 pagal trečiojo asmens G. S. ieškinį baigties: nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoris turi būti sudaromas per mėnesį nuo teismo sprendimo minėtoje civilinėje byloje įsiteisėjimo (Taikos sutarties 8 punktas); nekilnojamojo turto kaina priklausomai nuo civilinės bylos Nr. e2-28-385/2016 baigties yra 5 000,00 Eur (Taikos sutarties 4 punktas) arba 3 000,00 Eur (Taikos sutarties 6 punktas).
3. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2019 m. balandžio 4 d. nutartimi nutarė panaikinti Klaipėdos apygardos teismo 2018 m. lapkričio 7 d. sprendimą ir paliko galioti Tauragės apylinkės teismo 2018 m. kovo 16 d. sprendimą ir 2018 m. balandžio 10 d. papildomą sprendimą. Tauragės apylinkės teismas 2018 m. kovo 16 d. sprendimu tenkino trečiojo asmens G. S. ieškinį – pripažino jai nuosavybės teisę į 1/2 sodo pastato pagerinimų dalį, atidalijo trečiojo asmens dalį iš bendrosios nuosavybės ir priteisė trečiajam asmeniui iš atsakovės 5 541,93 Eur kompensaciją.
4. Ieškovė teigė, jog atsižvelgiant į tai, kad G. S. buvo priteista ne 1/2 dalis sodo namelio, o kompensacija pinigais, akivaizdu, kad po Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 4 d. nutarties priėmimo atsakovė per mėnesį (t. y. iki 2019 m. gegužės 5 d.) privalėjo perleisti ieškovei pirkimo–pardavimo sandorio pagrindu nekilnojamąjį turtą už 5 000,00 Eur (Taikos sutarties 2, 4, 8 punktai). Taip pat teigia, kad po Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 4 d. nutarties priėmimo ieškovė nuvyko pas notarę A. R. dėl datos nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoriui sudaryti, tačiau, atsakovei atsisakius atvykti pas notarę, nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoris nebuvo sudarytas. Ieškovė nurodė, kad 2019 m. gegužės 5 d. (sekmadienį) buvo pasirengusi sudaryti nekilnojamojo turto (sodo pastato ir žemės sklypo) pirkimo–pardavimo sandorį, t. y. turėjo 5 000 Eur dydžio pinigų sumą. Atsižvelgiant į tai, kad 2019 m. gegužės 5 d. buvo sekmadienis, prašė nustatyti, kad nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis buvo sudaryta 2019 m. gegužės 6 d. (pirmadienį).

## II. Pirmosios instancijos teismo sprendimo esmė

5. Tauragės apylinkės teismas 2020 m. liepos 22 d. sprendimu ieškinį patenkino. Minėtu sprendimu nusprendė: pripažinti, kad tarp ieškovės S. Š. ir atsakovės J. Š. 2019 m. gegužės 6 d. sudaryta ir yra galiojanti nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis, kuria atsakovė J. Š. pardavė sodo pastatą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir žemės sklypą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančius (duomenys neskelbtini), ieškovei S. Š., o minėta ieškovė nupirko sodo pastatą bei žemės sklypą ir įgijo į juos nuosavybės teises; Tauragės apylinkės teismo Šilutės rūmų 2019 m. lapkričio 13 d. nutartimi taikytas laikinąsias apsaugos priemonės paliko galioti iki teismo sprendimo įvykdymo, t. y. iki kol bus įregistruota ieškovės S. Š. vardu nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turimą, t. y. sodo pastatą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir žemės sklypą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančius (duomenys neskelbtini); priteisė ieškovei 1 357,38 Eur bylinėjimosi išlaidų iš atsakovės; priteisė iš atsakovės 13,44 Eur bylinėjimosi išlaidų valstybei.
6. Teismas nurodė, jog atsakovė ieškinį pripažįsta iš dalies, ji sutinka, kad minėta taikos sutartis būtų sudaryta, tačiau prašo didesnės nei taikos sutarties 4 punkte nurodytos (5 000,00 Eur) pinigų sumos už minėtą nekilnojamąjį turimą.

#### *Dėl preliminariosios sutarties*

7. Teismas taip pat nurodė, jog trečiojo asmens argumentas, kad tarp šalių sudaryta taikos sutartis yra preliminarus susitarimas dėl to, jog yra susietas su įvykiais, įvyksiančiais ateityje, atmestinas kaip nepagrįstas.
8. Teismas pabrėžė, kad šalių sudaryta taikos sutartis, kuri patvirtinta Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2016 m. spalio 17 d. nutartimi (civilinė byla Nr. e2-2958-965/2016), yra įsiteisėjusi ir tai reiškia, kad šalys dėl sutarties sąlygų galimybių derėtis nebeturi.
9. Teismas pažymėjo, jog tas faktas, kad šalių sudaryta taikos sutartis yra patvirtinta teismo, suponuoja išvadą, kad sudaryta pagrindinė sutartis.

#### *Dėl sandorio pripažinimo galiojančiu*

10. Teismas nurodė, jog nagrinėjamu atveju taikos sutartimi patvirtintas abiejų šalių susitarimas yra dvišalis sandoris ir dėl to abejonių nekyla. Nusprendė, kad tarp ieškovės ir atsakovės buvo padarytas susitarimas dėl ginčijamo nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.
11. Teismas pažymėjo, jog nors nagrinėjant bylą atsakovė nurodė, jog sandoriui neprieštarauja, tačiau, nuolat keldama naujas sąlygas ir teismo posėdžių metu nurodydama skirtingas kainas už nekilnojamąjį turimą, nei šalių susitarta taikos sutartyje, patvirtino, jog vengia įforminti sandorį notarine tvarka. Teismo vertinimu, atsakovė be svarbių priežasčių akivaizdžiai vengė atlikti veiksmus, numatytus taikos sutartyje.
12. Teismas nurodė, kad ieškovė buvo įvykdžiusi pirkėjo pareigą, t. y. sumokėjusi sutartą su atsakove nekilnojamojo turto kainą į notaro depozitinę sąskaitą, ir buvo pasirengusi įforminti sandorį notarine tvarka, atsakovė šių aplinkybių nepaneigė.
13. Teismas taip pat nurodė, jog nustačius visas sąlygas, kurios būtinos pripažinti sandorį galiojančiu, ieškinyje tenkintinas ir pripažintina, kad ginčo sutartis tarp ieškovės ir atsakovės yra galiojanti ir sudaryta 2019 m. gegužės 6 d.

### III. Apeliacinio skundo ir atsiliepimo į jį argumentai

14. Apeliaciniu skundu trečiasis asmuo G. S. (toliau – apeliantė) prašo panaikinti Tauragės apylinkės teismo 2020 m. liepos 22 d. sprendimą – ieškinį atmesti; priteisti patirtas bylinėjimosi išlaidas. Apeliacinį skundą grindžia šiais argumentais:
- 14.1. Apeliantė mano, kad ieškovė ir atsakovė sudarė preliminarįją sutartį dėl sodo pastato, o ne pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, tokio susitarimo negalima reikalauti įvykdyti natūra. Teismas nepagrįstai ankstesne teismo nutartimi patvirtintą Taikos sutartį vertino kaip pirkimo–pardavimo sutartį, nes šalis siejė santykiai turi būti kvalifikuojami tik kaip ikisutartiniai. Taikos sutartimi šalys siekė tik susitarti dėl pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ateityje, kai bus priimtas galutinis teismo sprendimas kitoje civilinėje byloje, todėl nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties, o ieškovei – teisės reikalauti įvykdyti susitarimą natūra.
- 14.2. Klaipėdos apygardos teismui 2018 m. lapkričio 7 d. nutartimi panaikinus Tauragės apylinkės teismo 2018 m. kovo 16 d. sprendimą ir 2018 m. balandžio 10 d. papildomą sprendimą, teismo sprendimas šioje byloje įsiteisėjo tą pačią dieną. Nors Klaipėdos apygardos teismo sprendimas buvo panaikintas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. balandžio 6 d. nutartimi, tačiau laikotarpiu nuo 2018 m. lapkričio 7 d. iki 2019 m. balandžio 4 d. (apeliaciniame skunde nurodyta 2019 m. balandžio 16 d. laikytina rašymo apsirikimu) Klaipėdos apygardos teismo sprendimas buvo galiojantis, jo vykdymas nebuvo sustabdytas. Todėl, remiantis Taikos sutarties sąlygomis, pagrindinė nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutartis turėjo būti sudaryta iki 2018 m. gruodžio 7 d., o ne iki 2019 m. gegužės 6 d., kaip nurodė pirmosios instancijos teismas. Pasibaigus pagrindinės sutarties sudarymo terminui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.165 straipsnio 5 dalimi, šalims nesudarius pagrindinės sutarties per preliminarinioje sutartyje nustatytą terminą, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigė 2018 m. gruodžio 7 d.
- 14.3. Teismas klaidingai nustatė, kad po Taikos sutarties sudarymo ieškovei buvo perduotas nekilnojamasis turtas, kurį ji valdo, nes atsakovė dar iki Taikos sutarties sudarymo leido ieškovei naudotis šiuo turtu. Šalys (seserys) buvo susitariusios pasidalyti paveldėtą tėvo turtą ir abi lygiomis dalimis padengti skolą trečiajam asmeniui, tačiau ieškovė siekia išvengti skolos išieškojimo, antstoliui realizuojant sodo pastatą.
- 14.4. Trečiasis asmuo nebuvo įtraukta į bylą, kurioje buvo patvirtinta Taikos sutartis, todėl ji negalėjo išsakyti savo nuomonės, pateikti argumentų dėl tokio susitarimo įtakos jos teisėms ir interesams, neturėjo galimybių ir apskūsti Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2016 m. spalio 7 d. nutartį, nors Taikos sutartis prieštarauja imperatyviesiems normoms ir pažeidžia trečiojo asmens turtinius interesus.
- 14.5. Atsakovei atsisakant vykdyti Taikos sutartį (civilinėje byloje Nr. e2-2958-965/2016) ir perleisti ieškovei nekilnojamąjį turtą pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu, ieškovė šioje byloje išduotą vykdomąjį raštą privalėjo pateikti vykdyti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) nustatyta tvarka, o ne kreiptis su nauju ieškiniu į teismą dėl dar vieno teismo sprendimo jau išspręsto ginčo klausimu priėmimo.

15. Atsiliepimu į trečiojo asmens G. S. apeliacinį skundą ieškovė prašo atmesti trečiojo asmens apeliacinį skundą; priteisti iš trečiojo asmens ieškovės naudai patirtas bylinėjimosi išlaidas. Atsiliepimą į apeliacinį skundą grindžia šiais argumentais:
- 15.1. Apeliantė klaidina teismą. Tarp ieškovės ir atsakovės sudarytas dvi sutartis (sprendimu patvirtintą Taikos sutartį ir nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį) kvalifikuoja kaip vieną preliminariąją nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį.
  - 15.2. Ieškovė ir atsakovė Taikos sutartimi išsprendė teisminį ginčą ir susitarė dėl ginčytinų klausimų, be to, Taikos sutartis buvo patvirtinta teismo nutartimi ir yra priverstinai vykdytinas dokumentas, akivaizdu, jog ieškovė ir atsakovė sudarė ne preliminarią, o taikos sutartį, kuri gali būti tik pagrindinė, bet ne preliminari. Pažymėjo, kad šalys Taikos sutartyje susitarė ne tik dėl nekilnojamojo turto pardavimo, bet ir dėl kitų ginčytinų klausimų.
  - 15.3. Tai, kad Taikos sutartyje šalys susitarė dėl sąlyginės prievolės su atidedamuoju terminu (t. y. nekilnojamojo turto perleidimo ateityje), nekeičia Taikos sutarties kvalifikavimo.
  - 15.4. Ieškovė nei procesiniuose dokumentuose, nei posėdžių metu nenurodė, kad Taikos sutartis yra pagrindinė nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis. Teismo nutartimi patvirtinta Taikos sutartis šioje byloje yra reikšminga tuo aspektu, kad joje yra nurodytos šalių susitartos sąlygos dėl nekilnojamojo turto pardavimo (sandorio rūšis, kaina, terminai), taip pat Taikos sutartis leidžia nekvestionuojamai teigti, kad Taikos sutartis buvo pasirašyta laisva valia.
  - 15.5. Pinigų sumos pagal Taikos sutarties 4 punktą sumokėjimo į notaro depozitinę sąskaitą ir ieškovės naudojimosi nekilnojamoju turtu negalima kvalifikuoti kaip preliminariosios nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties, nes anksčiau nurodyti ieškovės veiksmai neatitinka preliminariosios sutarties sąlygų.
  - 15.6. Ieškovės įsitikinimu, yra visos sąlygos, įtvirtintos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje, taikyti CK 1.93 straipsnio 4 dalį, t. y. nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandorį pripažinti galiojančiu: atsakovė savanoriškai, suvokdama Taikos sutarties turinį, įsipareigojo perleisti ieškovei nekilnojamąjį turtą. 2020 m. kovo 10 d. teismo posėdžio metu atsakovė patvirtino, kad Taikos sutartį sudarė niekieno neverčiama, laisva valia, tačiau prašo didesnės nei Taikos sutarties 4 punkte nurodytos pinigų sumos už nekilnojamąjį turtą; šalys susitarė dėl dvišalio sandorio – nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo; atsakovė vengia vykdyti savo įsipareigojimus pagal Taikos sutartį ir atsisako sudaryti notarinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį; Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2019 m. balandžio 4 d. nutartyje nusprendė panaikinti Klaipėdos apygardos teismo 2018 m. lapkričio 7 d. sprendimą ir paliko galioti Tauragės apylinkės teismo 2018 m. kovo 16 d. sprendimą ir 2018 m. balandžio 10 d. papildomą sprendimą; nepateikus atsakovei jokių įrodymų bei argumentų apie Taikos sutarties įvykdymą, Klaipėdos apylinkės teismas išdavė vykdomąjį raštą; ieškovė *de facto* naudojasi nekilnojamoju turtu, gyvena sodo namelyje, prižiūri žemės sklypą bei sodo namelį; atsakovė teismo posėdžio metu

patvirtino, kad gavo pranešimą atvykti pas notarą įforminti sandorio; ieškovė įvykdė savo įsipareigojimus pagal Taikos sutarties 4 punktą – į notaro depozitinę sąskaitą sumokėjo 5 000,00 Eur dydžio pinigų sumą.

15.7. Taikos sutarties teisėtumas gali būti ginčijamas tik atnaujinus civilinę bylą Nr. e2-2958-965/2016, kurioje buvo patvirtinta Taikos sutartis. Atsižvelgdama į tai, kas nurodyta, plačiau į apeliacinio skundo 8.1–8.4. punktuose nurodytus argumentus ieškovė neatsakys.

15.8. Pažymėjo, kad nagrinėdamas šią civilinę bylą pirmosios instancijos teismas pridėjo civilinę bylą Nr. e2-28-385/2016, nagrinėtą pagal apeliančios ieškinį dėl nuosavybės teisės pripažinimo ir atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės. Sustabdžius civilinę bylą Nr. e2-28-385/2016 apeliančios atstovas advokatas T. L. pranešimu buvo informuotas apie Klaipėdos miesto apylinkės teisme nagrinėjamą civilinę bylą Nr. e2-2958-965/2016 pagal ieškovės ieškinį dėl testamentinio pripažinimo negaliojančiu, tačiau apeliančios neprašė įtraukti jos į bylą trečiuoju asmeniu. 2020 m. liepos 3 d. teismo posėdyje šalys patvirtino, kad nagrinėdamas civilinę bylą Nr. e2-28-385/2016 teismas paskelbė nutartį, kuria buvo patvirtinta Taikos sutartis, tačiau apeliančios nesikreipė su prašymu dėl proceso atnaujinimo į Klaipėdos miesto apylinkės teismą. Anksčiau nurodytos aplinkybės patvirtina tai, kad Taikos sutartis neprieštaruoja imperatyviosioms teisės normoms ir nepažeidžia apeliančios turtinių interesų.

16. Daugiau atsiliepimų į apeliacinį skundą įstatymo nustatyta tvarka nepateikta.

Teisėjų kolegija

k o n s t a t u o j a :

IV. Apeliacinės instancijos teismo nustatytos aplinkybės, argumentai ir motyvai

*Dėl apeliacinio skundo nagrinėjimo ribų ir ginčo esmės*

17. Bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka ribas sudaro apeliacinio skundo faktiniai ir teisiniai pagrindai bei absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų patikrinimas (CPK 320 straipsnio 1 dalis). Apeliacinės instancijos teismas tikrina tik apskųstos pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies teisėtumą bei pagrįstumą analizuodamas apeliaciniame skunde nurodytus argumentus, išskyrus įstatyme nurodytas išimtis. Absoliučių sprendimo negaliojimo pagrindų apeliacinės instancijos teismas nenustatė (CPK 329 straipsnis).

18. CPK 321 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad apeliacinis skundas nagrinėjamas rašytinio proceso tvarka, išskyrus šio Kodekso 322 straipsnyje nurodytas išimtis. Apeliacinis skundas nagrinėjamas žodinio proceso tvarka, jei bylą nagrinėjantis teismas pripažįsta, kad žodinis nagrinėjimas yra būtinas (CPK 322 straipsnis). Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į byloje esančius rašytinius įrodymus, į bylos nagrinėjimo dalyką, šalių procesiniuose dokumentuose nurodytas aplinkybes bei argumentus, daro išvadą, jog nėra pagrindo bylą nagrinėti žodinio proceso tvarka. Skundžiamo teismo sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo įvertinimas gali būti pasiektas rašytinio proceso priemonėmis.

19. Apeliacine tvarka nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo, kuriuo patenkintas ieškovės S. Š. ieškinys dėl pirkimo–pardavimo sandorio pripažinimo galiojančiu ir sudarytu, teisėtumo ir pagrįstumo.

*Dėl esminių faktinių bylos aplinkybių*

20. Byloje nustatyta, jog Klaipėdos miesto apylinkės teisme buvo iškelta civilė byla Nr. e2-2958-965/2016 pagal ieškovės S. Š. ieškinį atsakovei J. Š. dėl testamentu pripažinimo negaliojančiu. Ieškovė ir atsakovė 2016 m. spalio 6 d. sudarė taikos sutartį, kurią Klaipėdos miesto apylinkės teismas 2016 m. spalio 7 d. nutartimi patvirtino ir civilinę bylą Nr. e2-2958-965/2016 nutraukė. Taikos sutarties 2 punkte šalys susitarė, kad ieškovė atsisako savo reikalavimo dėl A. Č. 2013 m. lapkričio 8 d. sudaryto testamentu pripažinimo negaliojančiu. Taikos sutarties 2 punkte šalys susitarė, kad atsakovė įsipareigoja pirkimo–pardavimo sandorio pagrindu perleisti ieškovei nekilnojamąjį turtą: pastatą – sodo pastatą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendro ploto 26,85 kv. m, esantį (duomenys neskelbtini), ir žemės sklypą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendro 0,0600 ha ploto, esantį (duomenys neskelbtini) (toliau tekste – ir nekilnojamasis turtas). Atsakovė įsipareigojo neįkeisti bei kitaip nesuvaržyti nuosavybės teisių, neperleisti nekilnojamojo turto, nurodyto šios sutarties 2 punkte (Taikos sutarties 3 punktas). Minėtos sutarties 4 punkte šalys numatė, kad už perleidžiamą nekilnojamąjį turtą, nurodytą šios sutarties 2 punkte, ieškovė sumoka atsakovei 5 000,00 Eur dydžio pinigų sumą. Taikos sutarties 6 punktu šalys susitarė, kad jei teismas civilinėje byloje Nr. e2-28-385/2016 tenkins trečiojo asmens G. S. reikalavimą pagal 2014 m. liepos 17 d. datuotą ieškinį ar civilinėje byloje Nr. e2-28-385/2016 bus sudaryta taikos sutartis, kuria G. S. bus pripažinta nuosavybės teisė į 1/2 dalį pastato – sodo pastato, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), ieškovė už perleidžiamą nekilnojamąjį turtą (1/2 dalį pastato – sodo pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), ir žemės sklypą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantį (duomenys neskelbtini)) atsakovei sumokės 3 000,00 Eur dydžio pinigų sumą. Taikos sutarties 8 punkte numatyta, kad nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoris turi būti sudarytas per mėnesį po teismo sprendimo civilinėje byloje Nr. e2-28-385/2016 įsiteisėjimo. Pagal minėtos sutarties 9 punktą, atsakovė įsipareigojo iki nekilnojamojo turto perleidimo sandorio sudarymo leisti ieškovei bei jos šeimai neatlygintinai gyventi pastate – sodo pastate, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančiame (duomenys neskelbtini), ir neatlygintinai naudotis žemės sklypu, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančiu (duomenys neskelbtini). Šalys patvirtino, kad neturi viena kitai jokių kitų turtinių ar neturtinių pretenzijų ir (ar) reikalavimų, susijusių su šioje byloje pareikštais reikalavimais (Taikos sutarties 12 punktas). Šalys patvirtino, kad joms yra žinomos ir suprantamos CPK 140 straipsnio 3 dalies nuostatos, CPK 293 straipsnio 1 dalies 5 punkto nuostatos, CPK 294 straipsnio 2 dalies nuostatos (t. 1, e. b. l. 25–27).
21. Iš valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo matyti, kad atsakovės vardu registruotas ginčo nekilnojamasis turtas, įregistravimo pagrindas – 2019 m. vasario 5 d. Paveldėjimo teisės pagal testamentą liudijimas (duomenys neskelbtini) (t. 1, e. b. l. 74–77).
22. Remiantis byloje pateiktu 2019 m. lapkričio 8 d. Klaipėdos miesto 2-ojo notaro biuro liudijimu, notarinio registro Nr. (duomenys neskelbtini), nustatyta, jog ieškovė į notaro G.

- B. depozitinę sąskaitą sumokėjo 5 000,00 Eur, kad sumokėtų už perkamą pastatą – sodo pastatą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendro 26,85 kv. m ploto, esantį (duomenys neskelbtini), ir žemės sklypą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendro 0,0600 ha ploto, esantį (duomenys neskelbtini), pagal pirkimo–pardavimo sutartį, kuri bus sudaroma tarp atsakovės ir ieškovės Klaipėdos miesto 2-ajame notaro biure. Pinigų įmokėjimo data – 2019 m. lapkričio 5 d.
23. Iš Lietuvos teismų informacinės sistemos „Liteko“ (CPK 179 straipsnio 3 dalis) duomenų nustatyta, jog civilinėje byloje Nr. e2-433-204/2018 buvo sprendžiami klausimai, susiję su ginčo nekilnojamoju turtu (sodo pastatu, žemės sklypu), esančiu (duomenys neskelbtini), pagal G. S. ieškinį atsakovui A. Č. dėl nuosavybės teisės į nekilnojamojo turto dalį pripažinimo. Šilutės rajono apylinkės teismo 2014 m. rugpjūčio 12 d. nutartimi sustabdytas bylos nagrinėjimas, iki bus išspręstas atsakovo A. Č. veiksnio klausimas. Šilutės rajono apylinkės teismo 2015 m. liepos 14 d. nutartimi nutarta atnaujinti bylos nagrinėjimą. Minėtoje nutartyje nurodyta, jog iš Lietuvos teismų informacinės sistemos „Liteko“ duomenų matyti, kad 2015 m. balandžio 9 d. Klaipėdos rajono apylinkės teismo sprendimu A. Č. pripažintas neveiksniu ir 2015 m. gegužės 15 d. to paties teismo nutartimi paskirta jo globėja ir turto administratorė S. Š.. Nustatyta, jog (duomenys neskelbtini) atsakovas A. Č. mirė. Šilutės rajono apylinkės teismas 2015 m. gruodžio 14 d. nutartimi sustabdė bylos nagrinėjimą, iki paaiškės A. Č. teisių perėmėjas ar aplinkybės, dėl kurių teisių perėmimas neįvyko. Šilutės rajono apylinkės teismo 2016 m. rugsėjo 12 d. nutartimi nutarta pakeisti atsakovą A. Č. kitu atsakovu – jo teisių perėmėja J. Š.; atnaujinti bylos nagrinėjimą. Teismas nustatė, jog iš (duomenys neskelbtini) Testamentų registro išrašo matyti, kad po palikėjo A. Č. mirties palikimą (duomenys neskelbtini) priėmė J. Š.. Šilutės rajono apylinkės teismas 2016 m. rugsėjo 28 d. nutartimi sustabdė bylos nagrinėjimą, iki bus išnagrinėta civilinė byla Nr. e2-2958-965/2016. Nurodė, jog iš Lietuvos teismų informacinės sistemos „Liteko“ duomenų matyti, kad 2016 m. sausio 27 d. Klaipėdos miesto apylinkės teisme pradėta civilinė byla Nr. e2-2958-965/2016 pagal ieškovės S. Š. ieškinį atsakovei J. Š., tretiesiems asmenims R. K., G. J., A. J., V. J. dėl testamentu pripažinimo negaliojančiu. Šilutės rajono apylinkės teismas 2017 m. vasario 17 d. nutarė atnaujinti bylos nagrinėjimą, nes išnyko aplinkybės, dėl kurių ji buvo sustabdyta. Nurodė, jog iš Klaipėdos apygardos teismo 2017 m. sausio 19 d. nutarties matyti, kad tą dieną įsiteisėjo Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2016 m. spalio 7 d. nutartis, kuria užbaigtas civilinės bylos Nr. e2-2958-965/2016 nagrinėjimas.
24. Bylos medžiaga patvirtina, kad civilinėje byloje Nr. e2-433-204/2018 (buvęs civilinės bylos Nr. e2-28-385/2016) Šilutės rajono apylinkės teismas 2017 m. gegužės 2 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies, pripažino ieškovei G. S. nuosavybės teisę į 1/2 dalį sodo pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), atidalijo ieškovei G. S. nuosavybės teise priklausančią 1/2 dalį sodo pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), iš bendrosios dalinės nuosavybės ir priteisė jai 7 000,00 Eur kompensaciją. Kitą ieškinio dalį atmetė. Klaipėdos apygardos teismas 2017 m. spalio 9 d. nutartimi apeliacinį skundą tenkino iš dalies, Šilutės rajono apylinkės teismo 2017 m. gegužės 2 d. sprendimo dalis, kuriomis pripažinta ieškovei G. S. nuosavybės teisė į 1/2 dalį sodo pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), ir atidalyta G. S. nuosavybės teise priklausanti 1/2 dalis sodo pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), iš



bendrosios dalinės nuosavybės, priteisiant jai 7 000,00 Eur kompensaciją, panaikino ir perdavė šias bylos dalis pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo; kitą sprendimo dalį, kuria ieškovės G. S. prašymas pripažinti jai nuosavybės teisę į 1/2 dalį žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), atmetas, paliko nepakeistą. Tauragės apylinkės teismas 2018 m. kovo 16 d. sprendimu ieškinį patenkino iš dalies, pripažino ieškovei nuosavybės teisę į 1/2 dalį sodo pastato, esančio (duomenys neskelbtini), pagerinimų, kurių vertė yra 11 083,87 Eur, atidalijo ieškovei nuosavybės teise priklausančią 1/2 dalį sodo pastato pagerinimų ir priteisė ieškovei iš atsakovės 5 541,93 Eur kompensaciją bei paskirstė bylinėjimosi išlaidas, kitą ieškinio dalį atmetė. Tauragės apylinkės teismas 2018 m. balandžio 10 d. papildomu sprendimu priteisė ieškovei iš atsakovės 346,50 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Klaipėdos apygardos teismas 2018 m. lapkričio 7 d. sprendimu Tauragės apylinkės teismo Šilutės rūmų 2018 m. kovo 16 d. sprendimą panaikino ir priėmė naują sprendimą – atmetė ieškovės G. S. ieškinį atsakovei J. Š. dėl nuosavybės teisės pripažinimo ir atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės; panaikino Tauragės apylinkės teismo Šilutės rūmų 2018 m. balandžio 10 d. papildomą sprendimą; paskirstė bylinėjimosi išlaidas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2019 m. balandžio 4 d. nutarė panaikinti Klaipėdos apygardos teismo 2018 m. lapkričio 7 d. sprendimą ir palikti galioti Tauragės apylinkės teismo 2018 m. kovo 16 d. sprendimą ir 2018 m. balandžio 10 d. papildomą sprendimą; priteisti G. S. iš J. Š. 1 775,00 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme ir kasaciniame teisme, atlyginimą; priteisė valstybei iš J. Š. 14,29 Eur bylinėjimosi išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimą.

25. Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo tarp ieškovės ir atsakovės dėl to, kad atsakovė nevykdė Taikos sutarties, patvirtintos Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2016 m. spalio 7 d. nutartimi, ir nesudaro tarp ieškovės ir atsakovės notarinės nekilnojamojo turto (sodo pastato ir žemės sklypo) pirkimo–pardavimo sutarties. Atsakovė ieškinį pripažino iš dalies, sutiko, kad Taikos sutartis būtų sudaryta, tačiau už ginčo nekilnojamąjį turtą prašė didesnės nei Taikos sutarties 4 punkte nurodytos (5 000,00 Eur) pinigų sumos. G. S., kuri Tauragės apylinkės teismo 2020 m. kovo 31 d. nutartimi į procesą įtraukta trečiuoju asmeniu, nepareiškiančiu savarankiškų reikalavimų, su ieškiniu nesutiko. Nurodė, kad Taikos sutartimi šalys sudarė preliminarįjį nekilnojamųjų daiktų (sodo pastato ir žemės sklypo) pirkimo–pardavimo sutartį ir kyla abejonių, ar egzistavo šalių valia sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį. Teigė, kad tai preliminarus susitarimas, kuris buvo susietas su įvykiais, įvyksiančiais ateityje.
26. Pirmosios instancijos teismas skundžiamu sprendimu ieškinį tenkino ir pripažino, jog tarp ieškovės ir atsakovės 2019 m. gegužės 6 d. sudaryta ir yra galiojanti nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis, kuria atsakovė pardavė sodo pastatą ir žemės sklypą, esančius (duomenys neskelbtini), ieškovei, o ieškovė nupirko šiuos sodo pastatą bei žemės sklypą ir įgijo į juos nuosavybės teises.
27. Apeliantė, nesutikdama su pirmosios instancijos teismo sprendimu, apeliacinį skundą iš esmės argumentuoja tuo, jog pirmosios instancijos teismas netinkamai nustatė visas ginčui išnagrinėti teisiškai reikšmingas aplinkybes, neteisingai kvalifikavo tarp šalių susiklosčiusius teisinius santykius ir nepagrįstai šalių sudarytą sutartį kvalifikavo kaip pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį.

28. Atsižvelgdama į apeliacinio skundo argumentus ir reikalavimus, teisėjų kolegija pasisako dėl skundžiamo teismo sprendimo.

*Dėl teismo nutartimi patvirtintos taikos sutarties kvalifikavimo (dėl trečiojo asmens apeliacinio skundo)*

29. Taigi apeliacinio nagrinėjimo dalykas – patikrinimas, ar pirmosios instancijos teismas tinkamai taikė teisės normas, reglamentuojančias šalių sutartinių santykių vertinimą ir teisinį kvalifikavimą, šioje byloje susiklosčiusios faktinės ir teisinės situacijos aplinkybėms. Apeliaciniame skunde trečiasis asmuo nesutinka su pirmosios instancijos teismo vertinimu ir padarytomis išvadomis, teigia, jog teismas nepagrįstai taikos sutarties nekvalifikavo kaip preliminarosios pirkimo–pardavimo sutarties.
30. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad pagrindinis trečiojo asmens dalyvavimo procese tikslas – padėti šaliai, su kuria jis dalyvauja, laimėti bylą ir taip išvengti savo materialiosios teinės padėties pablogėjimo. Taigi trečiojo asmens, nepareiškančio savarankiškų reikalavimų, dalyvavimą procese gali pagrįsti tik atitinkamas jo ir vienos iš proceso šalių materialusis teisinis santykis ir teisinis procesinis suinteresuotumas bylos baigtimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. liepos 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-334/2011; 2014 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-424/2014; kt.). Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, jog tarp atsakovės ir ieškovės iš esmės ginčas kilo ne dėl pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, bet dėl atsakovės nesutikimo su Taikos sutartimi sutarta nekilnojamųjų daiktų (sodo pastato ir žemės sklypo) kaina. Tačiau atsakovė, priešingai negu trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, pirmosios instancijos teismo sprendimo šioje byloje neskundė.
31. 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, o pastarieji įgyja reikalavimo teisę (CK 6.154 straipsnio 1 dalis); sutarties laisvės principas garantuoja šalims teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas (CK 1.2 straipsnio 1 dalis, 6.156 straipsnio 1 dalis).
32. Kasacinis teismas, atskleisdamas konsensualizmo principo esmę ir jo taikymą, pabrėžė, kad sutartinių santykių teisiniam reguliavimui būdingas minimalus šalių valios varžymas, todėl šalys gali laisvai nusistatyti tarpusavio teises bei pareigas, jos taip pat yra laisvos pasirinkdamos formą, kuria išreiškia savo susitarimo turinį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 11 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-103/2013). Vadovaudamasi sutarties laisvės principu, šalys gali sudaryti imperatyviosioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei neprieštaraujančius sandorius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-343-611/2017).
33. Sutarties sudarymo priežastis paprastai yra ją sudarančių asmenų poreikiai ir interesai, kurie formuoja vidinę sutarties dalyvių valią (ketinimus) ir nulemia jos teisinį tikslą bei poreikį. Sutarties aiškinimo ir teisinio kvalifikavimo klausimas tampa aktualus tuo atveju, kai tarp šalių kyla ginčas dėl sutarties turinio, jai taikytinų materialiosios teisės normų ir jos sąlygų atitikties (neprieštaravimo) imperatyviosioms teisės normoms. Kasacinis teismas sutarčių aiškinimo taisyklės yra suformulavęs ir nuosekliai jas plėtoja. Sutartinių santykių teisinio kvalifikavimo ir sutarčių aiškinimo taisyklės reglamentuotos CK 6.193–

- 6.195 straipsniuose bei suformuluotos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje. Esant ginčui dėl sutarties turinio bei jos sąlygų, sutartis turi būti aiškinama nustatant tikruosius sutarties dalyvių ketinimus, atsižvelgiant į sutarties sąlygų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, tikslą, jos sudarymo aplinkybes, šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes. Kartu sutarties sąlygos turi būti aiškinamos taip, kad aiškinimo rezultatas nereikštų nesąžiningumo vienos iš šalių atžvilgiu, būtina vadovautis ir CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais bendraisiais teisės principais. Taikant įstatymo įtvirtintas ir teismų praktikoje pripažintas sutarčių aiškinimo taisykles, turi būti kiek įmanoma tiksliau išsiaiškinta šalių valia, išreikšta joms sudarant sutartis ir prisiimant iš tokių sutarčių kylančius įsipareigojimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-424/2004; 2010 m. kovo 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-128/2010; 2011 m. liepos 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-318/2011; 2013 m. gruodžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-703/2013).
34. Minėta, jog ieškovė ir atsakovė sudarė taikos sutartį, kurią Klaipėdos miesto apylinkės teismas 2016 m. spalio 7 d. nutartimi patvirtino. Šia sutartimi šalys, be kita ko, susitarė, kad atsakovė pirkimo–pardavimo sandorio pagrindu perleis ieškovei už sutartą kainą nekilnojamąjį turtą (sodo pastatą ir žemės sklypą) taikos sutartyje nustatyta tvarka ir terminais; šalys pažymėjo, kad neturi viena kitai jokių kitų turtinių ar neturtinių pretenzijų ir (ar) reikalavimų, susijusių su šioje byloje pareikštais reikalavimais. Taikos sutarties 8 punkte nustatyta, kad nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoris turi būti sudarytas per mėnesį po teismo sprendimo civilinėje byloje Nr. e2-28-385/2016 įsiteisėjimo.
35. Trečiasis asmuo apeliaciniame skunde nurodo, jog teismas nepagrįstai ankstesne teismo nutartimi patvirtintą Taikos sutartį vertino kaip pirkimo–pardavimo sutartį, nes šalis siejė santykiai turi būti kvalifikuojami tik kaip ikisutartiniai. Apeliantės vertinimu, priešingai, nei nusprendė teismas, Taikos sutartimi šalys siekė tik susitarti dėl pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ateityje, kai bus priimtas galutinis teismo sprendimas kitoje civilinėje byloje, todėl nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties, o ieškovei – teisės reikalauti įvykdyti susitarimą natūra.
36. Atsižvelgiant tiek į teisinį reglamentavimą, tiek į kasacinio teismo praktiką, preliminarioji sutartis nuo pagrindinės iš esmės skiriasi savo turiniu. Sprendžiant klausimą dėl šių sutarčių atskyrimo, lemiamas veiksnys yra šalių valia – aiškiai išreikštas ar akivaizdžiai (aiškiai) numanomas šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Nustatant tikrąją tam tikros sutarties šalių valią, taikytinos sutarčių aiškinimo taisyklės, įtvirtintos CK 6.193–6.195 straipsniuose ir suformuluotos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. lapkričio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-599-378/2015).
37. Ne kiekvienas įsipareigojimas ateityje sudaryti sutartį gali būti kvalifikuojamas kaip preliminarioji sutartis. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje preliminarioji sutartis apibrėžiama kaip organizacinė sutartis, kuria šalys įsipareigoja joje aptartomis sąlygomis ateityje sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-474/2008; kt.). Atribodamas pagrindinę ir preliminariąją sutartis kasacinis teismas yra pabrėžęs, kad preliminarioji sutartis yra organizacinė, jos objektas yra būsima pagrindinė sutartis. Tuo tarpu pagrindinės sutarties bruožai yra tokie: šalys patenkina savo poreikius; egzistuoja objektas – turtinė ar kitokio pobūdžio vertybė, dėl kurios sudaroma sutartis; šalys arba viena iš jų visada turi subjektinę

teisę į objektą arba ši teisė sukuriama fikcijos (ateities vizijos) būdu. Pagal preliminariąją sutartį atsiranda prievolė sudaryti sutartį, o pagal pagrindinę sutartį – teisės ar pareigos dėl sutarties objekto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-440-219/2018).

38. Kai šalys sudaro pagrindinę sutartį, tarp jų susiklosto sutartiniai santykiai. Esant sutartiniams santykiams dėl tam tikrų aplinkybių šalys gali pradėti, tęsti ar vesti derybas (pvz., dėl sutarties sąlygų pakeitimo, jos nutraukimo ir kt.). Negali būti paneigta galimybė, kad šalys, saistomos sutartinių santykių, gali pradėti naujas derybas ir jų metu sudaryti preliminariąją sutartį. Ar sudarytoji sutartis yra pagrindinė ar preliminarioji, sprendžiama pagal tai, ar konkrečiu klausimu asmenys vykdo derybas, ar jas iš viso gali vykdyti. Jeigu dėl sutarties sudarymo šalys nevykdo derybų arba jų vykdyti negali (pvz., kai dėl sutarties sudarymo šalis savanoriškai jau įsipareigojo; dėl sutarties sudarymo tam tikromis sąlygomis jau yra sudaryta sutartis; sudaryti sutartį įpareigoja įstatymas), tai gali būti pagrindas išvadai, kad šalys sudaro pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-145/2011).
39. Asmens įsipareigojimo savanoriškai sudaryti sutartį, kuris priimtas ikisutartiniuose santykiuose preliminariąją sutartimi, ypatumas yra tas, kad įstatymas neužtikrina šio įsipareigojimo įvykdymo, jeigu per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinė sutartis nesudaroma – pagal CK 6.165 straipsnio 5 dalį termino pagrindinei sutarčiai sudaryti suėjimas yra pagrindas pasibaigti prievolei sudaryti pagrindinę sutartį. Tačiau jeigu įsipareigojimas sudaryti sutartį priimtas ne ikisutartinių santykių, t. y. ne derybų, metu, o kaip pagrindinės sutarties nuostata, tai asmuo, kurio teisės yra pažeidžiamos dėl sutartimi nustatytos prievolės sudaryti kitą sutartį nevykdymo gali kreiptis į teismą dėl pažeistos teisės gynybos ir reikalauti įvykdyti prievolę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-145/2011).
40. Teisėjų kolegija, atmesdama trečiojo asmens apeliacinio skundo argumentus, pažymi, kad tarp ieškovės ir atsakovės buvo pasirašyta teismo patvirtinta taikos sutartis, kuria šalys siekė taikiai išspręsti visus tarp jų kilusius ar ateityje galinčius kilti ginčus dėl paveldėjimo, nutraukiant civilinę bylą dėl testamentu pripažinimo negaliojančiu. Taikos sutartimi šalys susitarė, kad atsakovė pirkimo–pardavimo sandorio pagrindu perleis ieškovei nekilnojamąjį turtą (sodo pastatą ir žemės sklypą), o ieškovė už šį nekilnojamąjį turtą įsipareigojo sumokėti sulygtą kainą, t. y. 5 000,00 Eur pinigų sumą. Pirmosios instancijos teismas skundžiamu sprendimu nustatė, jog ieškovei buvo perduotas nekilnojamasis turtas, dėl kurio pirkimo–pardavimo šalys buvo susitariusios, ieškovė faktiškai naudojasi ginčo turtu bei valdo minėtą turtą. Be to, ieškovė buvo įvykdžiusi Taikos sutarties 4 punkte numatytą pareigą, t. y. sumokėjusi sutartą nekilnojamojo turto kainą į notaro depozitinę sąskaitą, ir buvo pasirengusi įforminti sandorį notarine tvarka. Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ne vienoje byloje yra pažymėjęs, kad, kai viena šalis perduoda pagrindinės sutarties objektą valdyti kitai šaliai, o ši sumoka daikto kainą ar jos dalį, tai paprastai leistų teigti, kad sudaryta pagrindinė sutartis, nes šalys atliko būtent tuos veiksmus, kurie būdingi pagrindinei sutarčiai, tačiau tai nereiškia, kad visais atvejais, kai sutarties objektas perduodamas, o kaina už jį sumokama, gali ir turi būti kvalifikuojama, jog buvo sudaryta pagrindinė sutartis. Svarbu tinkamai nustatyti ir įvertinti kiekvieno konkretaus ginčo faktines aplinkybes, pagal kurias galima spręsti apie tikrąją sutarties šalių

valią sudarant konkretų susitarimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-521/2012; 2015 m. gegužės 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-287-611/2015).

41. Įvertinus šalių pateiktuose dokumentuose nurodytus argumentus ir išklausius teismo posėdžio garso įrašus (2020 m. sausio 30 d., 2020 m. kovo 10 d., 2020 m. liepos 3 d.) nustatyta, jog atsakovė patvirtino, kad teisę į ginčo nekilnojamąjį turtą ieškovei pripažino ir į sutartį įrašė laisva valia, šalys patvirtino, kad taikos sutartis sudaryta jų laisva valia, nenaudojant spaudimo, dėl kurio šalys būtų priverstos sudaryti šią taikos sutartį, visos taikos sutarties sąlygos šalių buvo aptartos ir suderintos individualiai, konsultuojantis su savo pasirinktais advokatais. Šalys patvirtino, kad teismo nutartis, kuria patvirtina Taikos sutartis, yra įsiteisėjusi. Teisėjų kolegija, įvertinusi aptartas šalių sudarytos sutarties sąlygas, neturi pagrindo nepritarti pirmosios instancijos teismo išvadai, jog tarp ieškovės ir atsakovės buvo padarytas susitarimas dėl minėtos nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, o ta aplinkybė, kad šalys nebegali vykdyti derybų, yra pagrindas išvadai, kad šalys sudarė pagrindinę sutartį.
42. Įvertinus byloje nustatytą aplinkybių visumą, pripažintina, kad atsakovė vykdė taikos sutartimi prisiimtus įsipareigojimus ir turėjo įvykdyti likusius įsipareigojimus pagal šią sutartį, o kai jų neįvykdė, ieškovė įgijo galimybę įgyvendinti savo teisę, reikalauti iš atsakovės sudaryti su ieškove atitinkamą pirkimo–pardavimo sutartį. Kaip teisingai skundžiamame sprendime pirmosios instancijos teismas pažymėjo, nors nagrinėjant šią bylą atsakovė nurodė, jog sandoriui neprieštarauja, tačiau nuolat keldama naujas sąlygas ir teismo posėdžių metu nurodydama skirtingas kainas už nekilnojamąjį turtą, nei šalių susitarta taikos sutartyje, patvirtino, jog vengia įforminti sandorį notarine tvarka. Vadinas, atsakovė be svarbių priežasčių vengė atlikti veiksmus, numatytus taikos sutartyje.
43. CK 6.189 straipsnio 1 dalis nustato, kad teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią. Sutartis įpareigoja atlikti ne tik tai, kas tiesiogiai joje numatyta, bet ir visa tai, ką lemia sutarties esmė arba įstatymai. Tai reiškia, kad sutarties šalis įpareigoja ne vien sutarties sąlygas, bet ir įstatymų nuostatas. CK 6.189 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas sutarties privalomumo ir vykdytinumo principas, kuriuo vadovaudamasis kiekvienas asmuo privalo tinkamai ir laiku vykdyti savo sutartines prievolės (CK 6.256 straipsnio 1 dalis). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad prievolė laikoma įvykdyta netinkamai, jei įvykdoma tik iš dalies, jei praleidžiamas įvykdymo terminas, pažeidžiamos kitos sutartos jos vykdymo sąlygos, bendradarbiavimo pareiga, imperatyviosios teisės normos ar bendro pobūdžio pareiga elgtis atidžiai ir rūpestingai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-80-611/2018). CK 6.156 straipsnio 2 dalis nustato asmens pareigą sudaryti tam tikrą sutartį, kai tokia pareiga yra sulygta šalių sudarytoje pagrindinėje (taikos) sutartyje. Taigi, sutarties šaliai neįvykdžius arba netinkamai įvykdžius sutartį, kita sutarties šalis, atsižvelgiant į aplinkybes, įgyja teisę naudotis sutartyje ir įstatyme nustatytais teisių gynimo būdais, įtvirtintais tiek bendrosiose sutarčių teisės normose, tiek ir atitinkamas sutartis reguliuojančiose teisės normose.
44. Teisėjų kolegijos vertinimu, taikos sutarties pagrindu ginčo šalys laisva valia susitarė dėl konkretaus nekilnojamojo turto (sodo pastato ir žemės sklypo) ir kainos, apmokėjimo tvarkos ir kitų pirkimo–pardavimo sąlygų, todėl konstatuotina, kad pirmosios instancijos teismas teisingai nustatė faktines bylos aplinkybes, tinkamai kvalifikavo šalių sutartinių santykių pobūdį bei turinį, nustatęs visas sąlygas, kurios būtinos sandorį pripažinti

galiojančiu, pagrįstai tenkino ieškinio reikalavimą pripažinti nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį sudaryta ir galiojančia.

45. Trečiasis asmuo apeliaciniame skunde nurodo, kad, remiantis Taikos sutarties sąlygomis, pagrindinė nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutartis turėjo būti sudaryta iki 2018 m. gruodžio 7 d., o ne iki 2019 m. gegužės 6 d., kaip nurodė pirmosios instancijos teismas. Pasibaigus pagrindinės sutarties sudarymo terminui, vadovaujantis CK 6.165 straipsnio 5 dalimi, šalims nesudarius pagrindinės sutarties per preliminarinio sutartyje nustatytą terminą, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigė 2018 m. gruodžio 7 d.
46. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad Taikos sutarties 8 punkte nurodyta, kad nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoris turi būti sudarytas per mėnesį laiko po teismo sprendimo civilinėje byloje Nr. e2-28-385/2016 įsiteisėjimo. Nustatyta, kad ginčas civilinėje byloje Nr. e2-28-385/2016, su kuriuo sietas prievolių vykdymo termino skaičiavimas, buvo išspręstas kasacine tvarka, teismo sprendimas įsiteisėjo 2019 m. balandžio 4 d., t. y. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2019 m. balandžio 4 d. šioje byloje priėmė galutinę nutartį. Apeliacinės instancijos teismas sutinka su pirmosios instancijos teismo atliktu situacijos vertinimu, jog remiantis tuo, kas nurodyta anksčiau, ir įvertinus šalių sutartą terminą, per kurį turėjo būti sudarytas ginčo sandoris, darytina išvada, kad šio termino pabaiga yra 2019 m. gegužės 5 d. Pirmosios instancijos teismas įvertinęs tai, kad 2019 m. gegužės 5 d. yra ne darbo diena, pripažino, jog šalių sudarytas sandoris, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, yra sudarytas 2019 m. gegužės 6 d. ir galiojantis. Remiantis pirmiau išdėstytais argumentais, anksčiau aptartas apeliančės argumentas atmestinas kaip nepagrįstas.
47. Apibendrinama išdėstytus argumentus teisėjų kolegija konstatuoja, jog nagrinėjamoje byloje nenustatyta teisinio pagrindo panaikinti skundžiamą pirmosios instancijos teismo sprendimą, todėl jis paliktinas nepakeistas (CPK 326 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

*Dėl kitų apeliacinio skundo argumentų*

48. Pasisakydama dėl apeliančės argumento, jog trečiasis asmuo nebuvo įtraukta į bylą, kurioje buvo patvirtinta Taikos sutartis, todėl negalėjo išsakyti savo nuomonės, pateikti argumentų dėl tokio susitarimo įtakos jos teisėms ir interesams, neturėjo galimybių ir apskųsti Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2016 m. spalio 7 d. nutartį, nors Taikos sutartis prieštarauja imperatyviosioms normoms ir pažeidžia trečiojo asmens turtinius interesus, teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad teismo patvirtina taikos sutartis gali būti nutraukta, pripažinta negaliojančia ar pakeista tik CPK III dalyje įtvirtintomis teismų sprendimų ir nutarčių teisėtumo kontrolės formomis arba taikant proceso atnaujinimo institutą. Patvirtinta taikos sutartis pagal įstatymą prilyginta teismo sprendimo galiai, nes, patvirtinus ją, bylos nagrinėjimas toliau nevyksta – ji nutraukiama (CPK 140 straipsnio 3 dalis). Asmuo, siekdamas nuginčyti įsiteisėjusia teismo nutartimi patvirtintą taikos sutartį (ar jos dalį, sąlygą), turi galimybę tai padaryti pateikdama prašymą atnaujinti procesą byloje, kurioje ginčijama taikos sutartis buvo patvirtinta, ir įrodyti bent vieną iš CPK 366 straipsnyje nurodytų pagrindų procesui atnaujinti. Pažymėtina, jog priešingu atveju, t. y. jeigu teismas išnagrinėtų ginčą dėl taikos sutarties (ar jos dalies) pripažinimo negaliojančia atskiroje (savarankiškoje) byloje, o ne toje byloje, kurioje tokia taikos sutartis buvo patvirtinta, gali susiklostyti CPK 18 straipsniui ir 279 straipsnio 4 daliai prieštaraujanti ir akivaizdžiai ydinga, pamatinius teisės principus pažeidžianti situacija –

tuo pačiu metu liktų galioti atskiri, tačiau vienas kitam priešingi teismo procesiniai sprendimai, turintys vienodą privalomumo ir *res judicata* (teismo galutinai išspręsto klausimo) galią, t. y. nutartis patvirtinti taikos sutartį šalių sulygtomis sąlygomis ir teismo sprendimas pripažinti tam tikrą šalių sutartą sąlygą ar net visą taikos sutartį negaliojančia. Vadinasi, nagrinėjamu atveju Taikos sutarties teisėtumas gali būti ginčijamas tik atnaujinus civilinę bylą Nr. e2-2958-965/2016, kurioje buvo patvirtinta Taikos sutartis. Atsižvelgiant į tai, pirmiau aptartas apeliantės argumentas atmestinas kaip neturintis įtakos skundžiamo teismo sprendimo teisėtumui ir pagrįstumui.

49. Apeliantė teigia, kad, atsakovei atsisakant vykdyti taikos sutartį (civilinėje byloje Nr. e2-2958-965/2016) ir perleisti ieškovei nekilnojamąjį turtą pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu, ieškovė šioje byloje išduotą vykdomąjį raštą privalėjo pateikti CPK nustatyta tvarka, o ne kreiptis su nauju ieškiniu į teismą dėl dar vieno teismo sprendimo jau išspręsto ginčo klausimu priėmimo.
50. Iš nagrinėjamos bylos ir Lietuvos teismų informacinės sistemos „Liteko“ duomenų nustatyta, jog, atsakovei nevykdant Taikos sutarties (civilinė byla Nr. e2-2958-965/2016), ieškovė pasinaudojo CPK 646 straipsnio 1 dalyje numatyta teise ir 2019 m. liepos 10 d. su prašymu kreipėsi į taikos sutartį patvirtinusį teismą (civilinė byla Nr. e2-2958-965/2016) dėl vykdomojo rašto išdavimo, kurį Klaipėdos miesto apylinkės teismas tenkino, 2019 m. liepos 18 d. išdavęs vykdomąjį raštą dėl neįvykdytos Taikos sutarties (civilinė byla Nr. e2VP-8566-965/2019).
51. Teismo posėdžio metu ieškovės atstovė nurodė, jog teismui išdavus vykdomąjį raštą ji kreipėsi į antstolį dėl šio vykdomojo rašto perspektyvos. Nurodė, jog, atsakovei nevykdant savo įsipareigojimų, antstolis jai skirtų baudą. Ieškovės tikslas – kad turtas dėl kurio šalys susitarė, realiai ir teisiškai pereitų ieškovei. Atsižvelgiant į tai, jog nagrinėjamu atveju nebūtų buvęs pasiektas siekiamas rezultatas, antstoliui vykdomasis raštas nebuvo perduotas, o inicijuota ši civilinė byla (2020 m. kovo 10 d. teismo posėdžio garso įrašas).
52. Pažymėtina, kad nors tokios situacijos yra sureguliuotos CPK 646 straipsnio 3 dalyje, kurioje yra numatyta teismo teisė spręsti vykdomojo rašto išdavimo dėl taikos sutarties neįvykdymo klausimą, ieškovė pasirinko atskiros bylos iniciavimą. Įstatymų leidėjas tiesiogiai nedraudžia kelti tokių reikalavimų, kurie galėtų būti sprendžiami ir atliekant vykdomojo rašto išdavimo procedūras, atskirame ieškinyje. Todėl šiuo aspektu pripažintina, kad toks reikalavimas, susijęs su taikos sutarties vykdymu, iš esmės gali būti nagrinėjamas ir naujoje byloje. Remiantis išdėstytais argumentais, aptartas apeliacinio skundo argumentas atmestinas kaip nepagrįstas.
53. Išdėstytų argumentų pagrindu teisėjų kolegija daro išvadą, kad kiti apeliantės teiginiai neturi teisinės reikšmės, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

*Dėl bylos procesinės baigties*

54. Išnagrinėjusi bylą apeliacine tvarka, teisėjų kolegija konstatuoja, jog skundžiamame apeliacine tvarka teismo sprendime pirmosios instancijos teismas tinkamai aiškino materialinės ir procesinės teisės normas, priėmė teisiškai pagrįstą procesinį sprendimą, todėl jį naikinti arba keisti apeliacinio skundo motyvais nėra teisinio pagrindo. Dėl šių aplinkybių teisėjų kolegija daro išvadą, kad skundžiamas apeliacine tvarka teismo

sprendimas paliktinas nepakeistas, o trečiojo asmens apeliacinis skundas atmestinas (CPK 178 straipsnis, 326 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

*Dėl bylinėjimosi išlaidų apeliacinės instancijos teisme*

55. CPK 93 straipsnio 1 dalies nuostata numato, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimas priteisiamas iš antrosios šalies.
56. Kadangi trečiojo asmens apeliacinis skundas atmetamas, apeliacinės instancijos teisme jos patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlyginamos (CPK 93 straipsnio 1 dalis).
57. Atsižvelgiant į apeliacinės instancijos teismo procesinį sprendimą, kuriuo apeliacinis skundas atmestas, ieškovės prašymas dėl 800,00 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme, priteisimo iš trečiojo asmens tenkintinas.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 324–331 straipsniais, teisėjų kolegija

n u t a r i a :

Tauragės apylinkės teismo 2020 m. liepos 22 d. sprendimą palikti nepakeistą.  
Priteisti iš trečiojo asmens G. S. ieškovei S. Š. 800,00 Eur (aštuonis šimtus eurų, 00 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme.

Teisėjai Albina Pupeikienė

Larisa

Šimanskienė

Alvydas

Žerlauskas