

**ADVOKATŲ
KONTORA
PRIMUS**

LIETUVA | LATVIJA | ESTIJA

NT PIRKIMO SUTARČIŲ GINČAI

ADVOKATAS JONAS PLATELIS

NT PIRKIMAS-PARDAVIMAS

↘ IKISUTARTINIAI SANTYKIAI

(KETINIMŲ PROTOKOLAS, REZERVAVIMO SUTARTIS, PRELIMINARIOJI SUTARTIS)

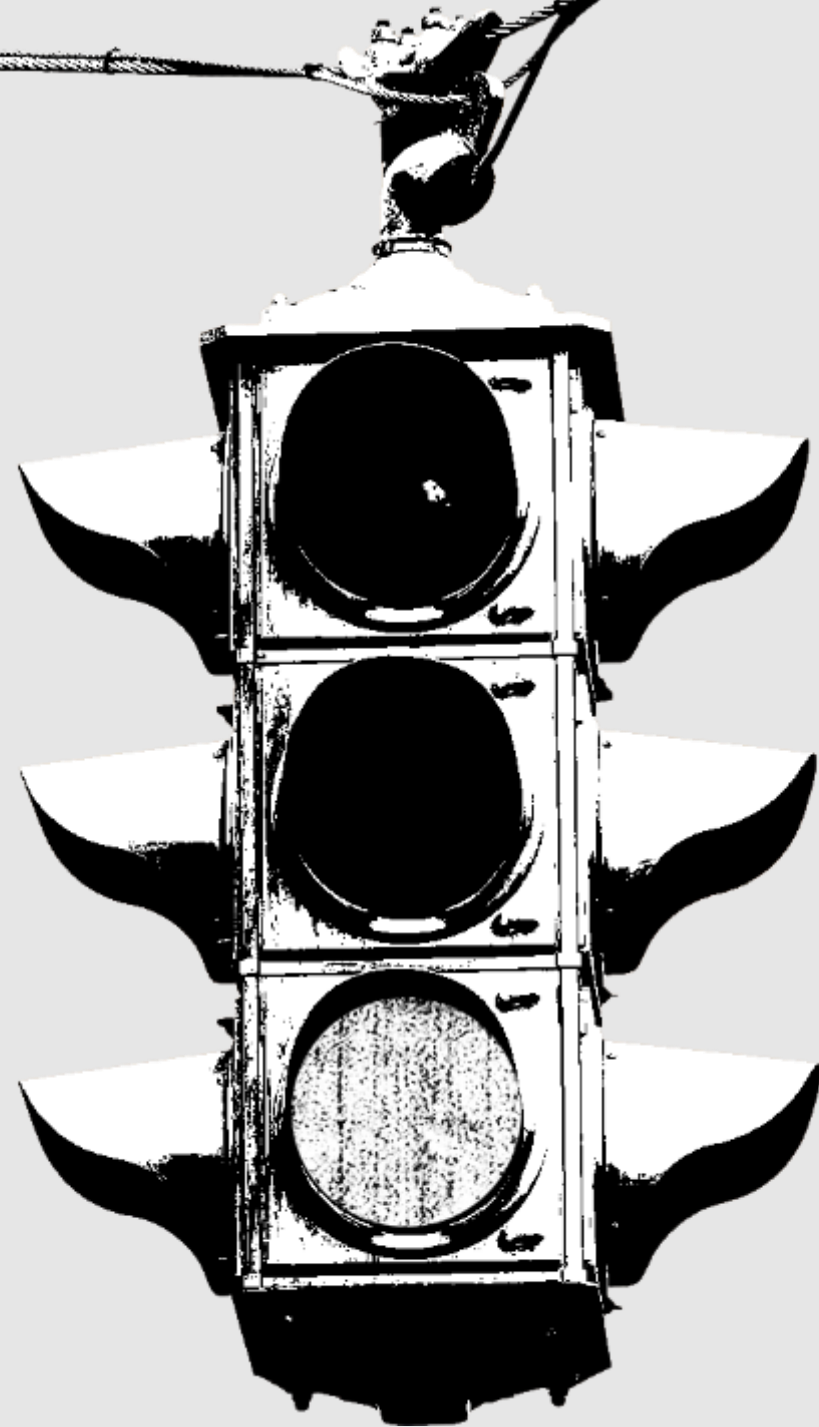
↘ PAGRINDINĖ TURTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

↘ SU PIRKIMO PROCESU SUSIJUSIOS NT BROKERIŲ PASLAUGOS





**GINČAI
GALI KILTI
KIEKVIENAME
ETAPE**



- **KOMERCINIAMS OBJEKTAMS**
- **ĮPAREIGOJANTIS / NEĮPAREIGOJANTIS**
- **IŠIMTINUMAS / NEIŠIMTINUMAS**
- **IŠĖJIMO SĄLYGOS**
- **GALI BŪTI PRIPAŽIŠTAMAS PRELIMINARIA SUTARTIMI**

PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES ESMINIAI BRUOŽAI

- ↓ SUSITARIAMA DĖL PAGRINDINĖS SUTARTIES SUDARYMO ATEITYJE (CIVILINIO KODEKSO 6.165 STR. 1 D.)
- ↓ NEGALIMA REIKALAUTI ĮVYKDYTI NATŪRA
- ↓ RAŠY TINĖ, NUSTATOMAS TERMINAS SUDARYTI PAGRINDINĖ SUTARTĮ, JEI NE – 1 METAI
- ↓ GALIMA REIKALAUTI NETESYBŲ, JEI DĖL TOKIŲ SUSITARIAMA. SUMOKĖTAS AVANSAS GALI ATLIKTI NETESYBŲ FUNKCIJĄ
- ↓ ŠALIS NEPAGRĮSTAI VENGIANTI AR ATSISAKANT SUDARYTI PAGRINDINĖ SUTARTĮ PRIVALO ATLYGINTI NUOSTOLIUS (CK 6.165 STR. 4 D.)

- ↓ CIVILINEI ATSAKOMYBEI PAGAL **CK 6.165 STRAIPSNIO 4 DALĮ** TAIKYTI YRA BŪTINI DU TEISIŠKAI REIKŠMINGI FAKTAI:
 - PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES ŠALIES ATSISAKYMAS AR VENGIMAS SUDARYTI PAGRINDINĖ SUTARTĮ;
 - ATSISAKYMAS AR VENGIMAS SUDARYTI PAGRINDINĖ SUTARTĮ TURI BŪTI NEPAGRĮSTAS (KALTĖ) (LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO CIVILINIŲ BYLŲ SKYRIAUS 2021 M. BALANDŽIO 7 D. NUTARTIS CIVILINĖJE BYLOJE NR. E3K-3-75-378/2021)
- ↓ 6.401 STRAIPSNIS. BŪSIMO GYVENAMOJO NAMO AR BUTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS – SPECIFINĖ PRELIMINARI SUTARTIS. VARTOTOJAS, SPECIALŪS REIKALAVIMAI TURINIUI, NUOSAVYBĖ NUO ATSISKAITYMO

RESTITUCINIAI NUOSTOLIAI, KYLANTYS IŠ PRELIMINARIOS SUTARTIES

- P SUTARTINIŲ SANTYKIŲ PAŽANGOS LAIPSNIS (SUKURTAS LŪKESTIS PIRKĖJUI, KAD PAGRINDINĖ SUTARTIS BUS SUDARYTA)**
- P PARDAVĖJO NESĄŽININGUMAS (DERYBŲ NUTRAUKIMAS BE PAKANKAMO PAGRINDO)**
- P NESĄŽININGOS ŠALIES NAUDA = SAŽININGOS ŠALIES NUOSTOLIAI**
- P JEIGU ATSAKINGAS ASMUO IŠ SAVO NETEISĖTŲ VEIKSMŲ GAVO NAUDOS, TAI GAUTA NAUDA KREDITORIAUS REIKALAVIMU GALI BŪTI PRIPAŽINTA NUOSTOLIAIS (CK 6.249 STR. 2 D.)**
- P NT VERTĖ PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PAŽEIDIMO METU NĖRA MAŽESNĖ NEI PATALPŲ PARDAVIMO TREČIAJAM ASMENIUI KAINA**
- P LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO 2022 M. RUGSĖJO 12 D. NUTARTIS CIVILINĖJE BYLOJE NR. E3K-3-188-1075/2022**

PAGRINDINĖ NT PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

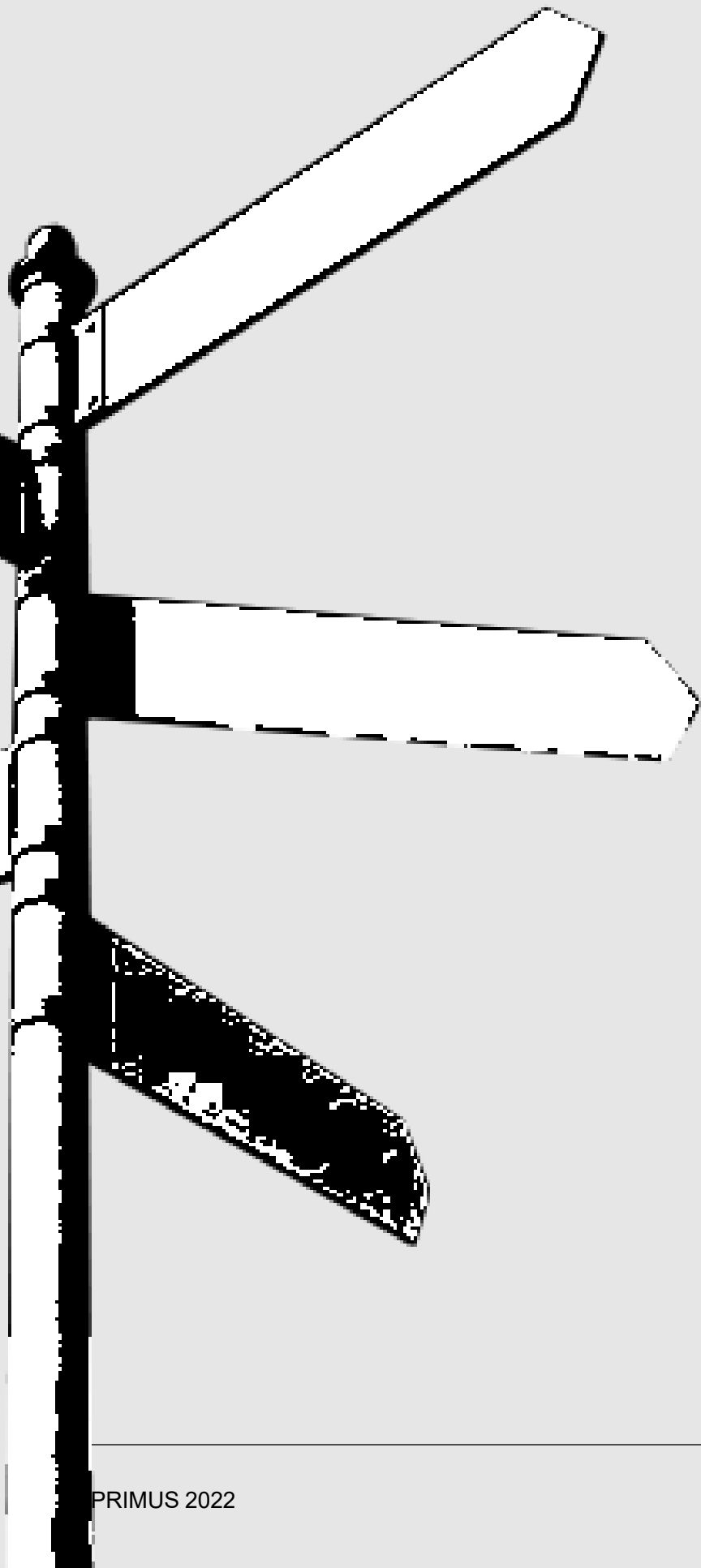
- ┆ NOTARINĖ FORMA, IŠSKYRUS BANKROTO PROCESSE SUDAROMAS **NT PPS**
- ┆ PAPRASTAI RENGIA NOTARAI, TAČIAU NOTARAI KARTAIS NEGALI ĮVERTINTI VISŲ REIKŠMINGŲ APLINKYBIŲ
- ┆ LIETUVOS STANDARTAS **LST EN 15733:2010** „NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ PASLAUGOS. NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ PASLAUGŲ TEIKIMO REIKALAVIMAI“ NĖRA POZITYVIOSIOS TEISĖS ŠALTINIS. TAI YRA TAIP VADINAMOS NEGRIEŽTOSIOS TEISĖS **SOFT LAW** TEISĖS ŠALTINIS, KURIS NĖRA PRIVALOMAS, TAČIAU Į KURIO NUOSTATAS TEISMAI, VERTINDAMI KONKREČIOS BYLOS FAKTINES APLINKYBES, GALI ATSIŽVELGTI, NUSTATYDAMI NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŲ PROFESINĮ STANDARTĄ IR ELGESIO TAISYKLES (LAT 2016-05-05 NUTARTIS CIVILINĖJE BYLOJE NR. E3K-3-250-611/2016)

NT PIRKIMO SUTARČIŲ GINČAI

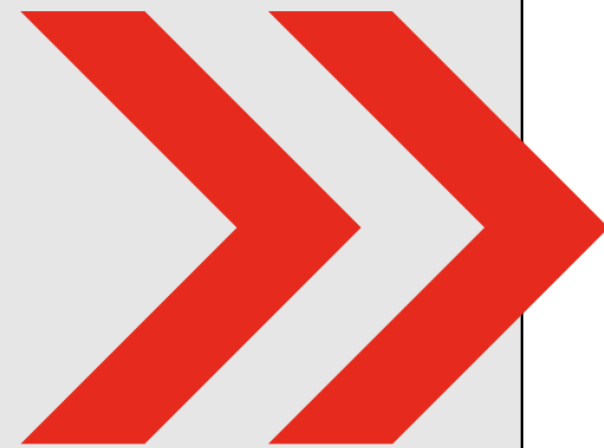


P VIENI DAŽNIAUSIŲ GINČŲ NT PARDAVIME YRA GINČAI DĖL PARDUODAMO DAIKTO KOKYBĖS. GYNYBOS BŪDAI ĮTVIRTINTI **CK 6.334 STR**: JEIGU PARDUOTAS DAIKTAS NEATITINKA KOKYBĖS REIKALAVIMŲ IR PARDAVĖJAS SU PIRKĖJU NEAPTARĖ JO TRŪKUMŲ, TAI NUSIPIRKĖS NETINKAMOS KOKYBĖS DAIKTĄ PIRKĖJAS TURI TEISĘ SAVO PASIRINKIMU PAREIKALAUTI:

- 1)** KAD DAIKTAS, SUTARTYJE APIBŪDINTAS PAGAL RŪŠĮ, BŪTŲ PAKEISTAS TINKAMOS KOKYBĖS DAIKTU, IŠSKYRUS ATVEJUS, KAI TRŪKUMAI YRA NEDIDELI ARBA JIE ATSIKIRADO DĖL PIRKĖJO KALTĖS;
- 2)** KAD BŪTŲ ATITINKAMAI SUMAŽINTA PIRKIMO KAINA;
- 3)** KAD PARDAVĖJAS NEATLYGINTINAI PER PROTINGĄ TERMINĄ PAŠALINTŲ DAIKTO TRŪKUMUS ARBA ATLYGINTŲ PIRKĖJO IŠLAIDAS JIEMS IŠTAISYTI, JEI TRŪKUMUS ĮMANOMA PAŠALINTI;
- 4)** GRAŽINTI SUMOKĖTĄ KAINĄ IR ATSISAKYTI SUTARTIES, KAI NETINKAMOS KOKYBĖS DAIKTO PARDAVIMAS YRA ESMINIS SUTARTIES PAŽEIDIMAS.



- P SUTARČIŲ GINČIJIMAS BENDRAISIAIS SANDORIŲ NEGALIOJIMO PAGRINDAIS**
- P SUTARTIES ŠALIŲ IR NE SUTARTIES ŠALIŲ INICIJUOJAMI GINČAI**
- P SUTARTIES NUTRAUKIMAS DĖL ESMINIO PAŽEIDIMO – KAINOS NESUMOKĖJIMO (CK 6.217 STR. 1 D.)**



**NT
BROKERIO
ATLYGINIMAS**

NT BROKERIO ATLYGINIMAS

- PASLAUGOS PIRKĖJAS GINČIJO TARPININKAVIMO SUTARTĮ, NT BROKERIŲ ĮMONĖ REIKALAVO PRITEISTI ATLYGINIMĄ UŽ SUTEIKTAS PASLAUGAS (LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO 2020 M. LIEPOS 2 D. NUTARTIS CIVILINĖJE BYLOJE NR. E3K-3-222-403/2020)
- ATLYGINTINIŲ PASLAUGŲ SUTARTIS (CK 6.716 STR. 3 D.)
- SUTARTYJE ĮTVIRTINTAS SĖKMĖS MOKESTIS NEBUVO INDIVIDUALIAI SUDERĖTAS. PRIEŠINGAI NEĮRODĖ NT BROKERIŲ ĮMONĖ
- KONTRAHENTAS FIZINIS ASMUO, KURIAM TAIKOMOS VARTOJIMO SANTYKIUS REGLAMENTUOJANČIOS NORMOS IR APSAUGA
- NEAIŠKIOS SĄLYGOS DĖL MOKESČIO UŽ PASLAUGAS, TODĖL NESAŽININGOS
- REZULTATAS: SĖKMĖS MOKESČIO SĄLYGA PRIPAŽINTA NEGALIOJANČIA, PRITEISTI 3 PROC.

AČIŮ



JONAS PLATELIS

+370 650 25069
jonas.platelis@primus.legal

**ASOCIJUOTAS PARTNERIS, ADVOKATAS
GINČŲ SPRENDIMAS, STATYBOS TEISĖ**

Teritorijų planavimo, statybų dokumentų ir
procedūrų ginčai

Rangos ir statybų ginčai

SUSISIEKIME

LEGAL STRATEGIES AND TACTICS