



BŪSTO ĮSIGIJIMAS, KREDITAVIMAS IR NUOMA
Aktuali teismų praktika

Daina Senapėdienė
CEE Attorneys Vilniaus ir Rygos biurų
vadovaujanti partnerė

**Preliminarioji būsto
pirkimo-pardavimo
sutartis**

**Pagrindinė būsto
pirkimo-pardavimo
sutartis**

BŪSTAS JŪSŲ!

Preliminarioji būsto pirkimo-pardavimo sutartis

Sutarties objektas – būsima pagrindinė būsto pirkimo-pardavimo sutartis, o ne konkretus daiktas (būstas).

Pagrindiniai sutarties bruožai:

- aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį;
- šalių sutarimas dėl esminių pagrindinės sutarties sąlygų;
- terminas, per kurį turi būti sudaryta pagrindinė sutartis;
- susitarimo įforminimas raštu.

Preliminarioji būsto pirkimo-pardavimo sutartis



Esamo (realiai jau egzistuojančio ir viešame registre įregistruoto) būsto preliminarioji pirkimo-pardavimo sutartis

Būsimo (realiai dar neegzistuojančio) būsto pirkimo-pardavimo sutartis

Preliminariosios pirkimo-pardavimo sutartys dažniausiai sudaromos, kai:

- siekiama užtikrinti, kad norimas būstas nebūtų parduotas kitam pirkėjui;
- daiktas neparengtas pardavimui;
- pardavėjas neturi tam tikro reikalingo leidimo;
- daiktas nesuformuotas kaip atskiras nekilnojamo turto objektas.

Situacija:

Pirkėjas siekia preliminarą būsto pirkimo pardavimo sutartį pripažinti pagrindine, nes:

- pirkėjas sudarė preliminarą sutartį nenorėdamas įsigyti įkeisto daikto;
- pardavėjas turėjo panaikinti parduodamo daikto hipoteką;
- hipotekos kreditorius nesutiko panaikinti hipotekos.

Preliminarioji sutartis ≠ Pagrindinė sutartis

Atsižvelgiant į tai, kad šalys siekė susitarti tik dėl pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ateityje, nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti pagrindine pirkimo–pardavimo sutartimi*.

* LAT 2014-01-10 nutartis Nr. 3K-3-134/2014

Pažeidus preliminarįją pirkimo-pardavimo sutartį:

- negalima reikalauti sutartį įvykdyti natūra; tačiau
- jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius;
- **avansas šalių susitarimu gali būti laikomas netesybomis baudos forma.**

Situacija:

- Pasirašote preliminarį buto, kuris jau pastatytas, pirkimo-pardavimo sutartį, prieš tai butą apžiūrėjote;
- vėliau pastebite buto trūkumus, tokius kaip: nelygios sienos, silpna garso izoliacija ir kt.;
- Ir todėl atsisakote sudaryti pagrindinę buto pirkimo-pardavimo sutartį.

Ką daryti toliau?

Preliminariosios pirkimo–pardavimo sutarties galima atsisakyti ir dėl neesminių daikto trūkumų, svarbu, kad šie trūkumai buvo paslėpti (nežinomi pirkėjui sudarant preliminarąją sutartį) ir pirkėjas, apie tuos trūkumus žinodamas, arba nebūtų sudaręs preliminariosios sutarties, arba nebūtų sutikęs už daiktą tiek mokėti, TAČIAU

Šioje konkrečioje byloje nurodyti buto trūkumai yra akivaizdūs ir kiekvienas atidus pirkėjas juos būtų pastebėjęs be jokio specialaus tyrimo, todėl atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį laikomas nepagrįstu.

Kokios pasekmės?

Kadangi Pirkėjas atsisakė pasirašyti pagrindinę sutartį nepagrįstai, pardavėjas turi teisę įskaityti jo sumokėtą avansą kaip baudą pagal preliminarąją sutartį*.

* LAT 2017-05-17 nutartis Nr. e3K-3-226-695/2017

BŪSIMO (NEPASTATYTO) BŪSTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

Tai specifinė preliminariosios sutarties rūšis, kurios šalys įsipareigoja:

- pardavėjas (juridinis asmuo) – pastatyti preliminarioje sutartyje numatytą būstą ir sudaryti su pirkėju pagrindinę būsto pirkimo-pardavimo sutartį;
- pirkėjas (fizinis asmuo) – nupirkti pastatytą būstą už preliminarioje sutartyje nurodytą kainą.

BŪSIMO (NEPASTATYTO) BŪSTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTYJE PRIVALO BŪTI NURODYTA:

- pirkėjo teisė per dešimt dienų nuo sutarties sudarymo dienos atsisakyti preliminariosios sutarties;
- būsimos gyvenamojo namo ar buto kaina ir jos patikslinimo ar pakeitimo sąlygos;
- sutarties dalyko aprašymas ir darbai, kuriuos privalo atlikti pardavėjas;
- gyvenamojo namo ar buto statybos terminai;
- teisės į gyvenamąjį namą ar butą suvaržymai (tiek esantys, tiek būsimi);
- rangovas, architektas, inžinierius ir kiti statybą ir jos priežiūrą atliksiantys asmenys;
- žemės sklypo, kuriame bus statomas namas ar butas, teisinis statusas ir nusipirkusio gyvenamąjį namą ar butą pirkėjo teisės į žemės sklypą;
- neatskiriama preliminariosios sutarties dalis yra gyvenamojo namo ar buto projektas, jo sąmata ir kiti dokumentai.

Situacija:

- Šalys sudarė buto statybos sutartį, pagal kurią pardavėjas įsipareigojo pastatyti ir perduoti pirkėjui 43,54 kv. m dviejų kambarių butą;
- dar iki buto perdavimo pirkėjas jau buvo pardavėjui sumokėjęs 64% buto kainos;
- butas pirkėjui buvo perduotas gyvenimui, bet nesudaryta jokia sutartis;
- pardavėjui buvo iškelta bankroto byla, o pirkėjas pripažintas antraeilio kreditoriumi.

Kokios pasekmės?

Esant situacijai, kai nekilnojamojo daikto pirkėjas yra vartotojas ir už pastatytą būstą yra sumokėjęs didesnę dalį sutartos būsto pirkimo kainos, taip pat kai butas realiai perduotas pirkėjui tik perdavimas neįformintas sutartyje nustatyta tvarka, ir tolesnis sutarties vykdymas nutrūksta išimtinai tik dėl pardavėjo – rangovo – verslininko bankroto, vartotojas gali būti ginamas nustatyta tvarka pripažįstant pirkėjui nuosavybės teisę į statomą būstą*.

* LAT 2011-06-08 nutartis Nr. 3K-3-261/2011; LAT 2017-07-05 nutartis Nr. 3K-3-316-611/2017

ĪSIGIJOTE BŪSTĀ Kas turpmāk?

ĮSIGYTAS BŪSTAS TURI TRŪKUMŲ. JŪS GALITE:

- reikalauti sumažinti pirkimo kainą;
- reikalauti pardavėjo pašalinti būsto trūkumus arba atlyginti jo išlaidas trūkumams ištaisyti;
- reikalauti nutraukti sutartį ir grąžinti sumokėtą kainą.

REIKALAVIMAS SUMAŽINTI PIRKIMO KAINĄ

Šią teisę įgyvendinti pirkėjas gali, kai:

- daiktą galima naudoti pagal paskirtį, nepašalinus jo trūkumų;
- pirkimo metu nebuvo įvertinti daikto trūkumai;
- daikto pirkimo kaina neatitinka daikto kokybės.

Kiek gali būti sumažinta pirkimo kaina?

Pirkėjas gali reikalauti sumažinti kainą tokiu santykiu, kokiu vertė, kurią turėjo parduodamas daiktas, kai buvo perduodamas, atitinka vertę, kurią tuo pačiu momentu turėtų daiktai, atitinkantys kokybės reikalavimus.

REIKALAVIMAS PAŠALINTI DAIKTO TRŪKUMUS ARBA ATLYGINTI IŠLAIDAS TRŪKUMAMS IŠTAISYTI

Šią teisę įgyvendinti pirkėjas gali, kai:

- daikto su trūkumais naudoti pagal paskirtį (ne)galima;
- trūkumai gali būti pašalinti (trūkumams ištaisyti nereikia neproporcingai didelių išlaidų);
- trūkumų pašalinimas atliekamas pardavėjo sąskaita (pirkėjas trūkumus gali pašalinti pats ar trečiųjų asmenų pagalba; jam atlyginamos protingos, būtinos trūkumų ištaisymo išlaidos);
- pardavėjas ištaisyti daikto trūkumus privalo per protingą terminą;
- pirkėjas, pasinaudojęs šiuo reikalavimu, nepraranda teisės reikalauti nuostolių atlyginimo.

REIKALAVIMAS NUTRAUKTI SUTARTĮ

Šią teisę įgyvendinti pirkėjas gali, kai:

- daikto trūkumai yra esminiai, t. y. tokie reikšmingi, kad jie pateisina sutarties nutraukimą; ir
- trūkumai negali būti pašalinti; arba
- pardavėjas atsisako ištaisyti trūkumus ar atlyginti trūkumų pašalinimo išlaidas; arba
- trūkumų pašalinimo būdai nėra priimtini pirkėjui; tačiau
- **tai paskutinė teisių gynimo priemonė, kai kitų teisių gynimo būdų nepakanka pažeistoms teisėms apginti.**

Situacija:

- Pirkėjas įsigijo butą (buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis);
- pradėjęs gyventi įsigytame bute, pirkėjas po kurio laiko pradėjo jausti itin didelę drėgmę, patalpose pasirodė drėgmės pėdsakų, ant langų, lubose ir kitose buto vietose atsirado pelėsis, supelijo baldai, užuolaidos, namų apyvokos daiktai;
- pardavėjas atsisakė pripažinti pastatyto ir parduoto buto trūkumus;
- pirkėjas reikalavo grąžinti sumokėtą kainą ir nutraukti sutartį.

Kokios pasekmės?

Kadangi pirkėjo bute nustatyta itin didelė drėgmė, atsirado pelėsis ir grybeliai, nebuvo ventiliacijos, šlapo lauko sienos, ir tai neatitiko esminių statiniui keliamų reikalavimų, dėl ko buvo sugadinti baldai, buitinė technika, drabužiai, palangės, grindys ir pan., bute toliau neįmanoma gyventi dėl susidariusio pelėsio, be to

atsižvelgiant į tai, kad pardavėjui buvo žinoma, koku tikslu pirkėjas perka daiktą, t. y. kad būstas skirtas šeimai gyventi, būsto pirkimo ir įrengimo išlaidoms padengti yra imamas kreditas, todėl negalėjimas naudoti daikto pagal tikslą pripažintinas esminiu pirkėjo interesų ir sutarties sąlygų pažeidimu. Esant esminiam sutarties sąlygų pažeidimui, sutarties nutraukimas ir sumokėtos kainos grąžinimas laikytinas proporcinga priemone pažeistoms pirkėjo teisėms apginti*.

* LAT 2015-03-13 nutartis Nr. 3K-3-142-687

**Preliminarioji būsto
pirkimo-pardavimo
sutartis**

KREDITAVIMAS

**Pagrindinė būsto
pirkimo-pardavimo
sutartis**

BŪSTAS JŪSŲ!

SU NEKILNOJAMUOJU TURTU SUSIJUSIO KREDITO ĮSTATYMAS

Taikomas, kai:

- kredito gavėjas – fizinis asmuo, imantis kreditą asmeninėms, šeimos, namų ūkio reikmėms;
- kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamoju turtu susijusia teise;
- kredito paskirtis – įgyti arba išlaikyti teisę į žemės arba kito esamo ar projektuojamo nekilnojamojo turto nuosavybę.

Netaikomas:

- kai kreditas suteikiamas be palūkanų ir jokių kitų mokesčių;
- iki 1 mėnesio termino sąskaitos kreditavimo sutartims;
- kredito sutartims, kurios yra sudaromos pagal susitarimą, pasiektą teisme arba viešojo administravimo institucijoje;
- kredito sutartims, sudaromoms pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą.

SAŁYGOS, PALANKIOS PIRKĖJUI

Ikisutartiniai santykiai:

- griežta kredito suteikimo procedūros struktūra;
- klientui pateikiamos informacijos gausa;
- kredito suteikimo procesą valdo klientas;
- įpareigojantis pasiūlymas – kreditoriaus laisvės suvaržymas.

„Kredito atostogų“ galimybė:

įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo atidėjimas ne ilgesniam negu 3 mėn. laikotarpiui susiklosčius išimtinėms aplinkybėms (nutraukus santuoką; mirus sutuoktiniui; tapus bedarbiu; pripažinus nedarbingu arba iš dalies darbingu).

SAŁYGOS, PALANKIOS PIRKĖJUI

Skolų valdymas:

- kreditorius privalo bendradarbiauti su skolininku ir svarstyti priemones įsiskolinimui valdyti;
- kredito sutarties nutraukimas – tik vėluojant > 120 dienų.

Kredito gavėjo apsauga:

- teisė atsisakyti kredito sutarties;
- ribotas išankstinio grąžinimo mokestis;
- maksimalios netesybos 0,05 %/d.;
- ribotas palūkanų didinimas pažeidimo atveju;
- reikalavimų perleidimas tik kitiems kredito davėjams, įrašytiems į sąrašą.

Situacija:

- Tarp šalių buvo sudaryta kredito sutartis su vėlesniais pakeitimais ir papildymais;
- kredito gavėjas vėlavo vykdyti savo įsipareigojimus kreditoriui; todėl
- kreditorius pareikalavo kredito gavėjo sumokėti 0,08% delspinigių bei 11% metines palūkanas už neįvykdytus įsipareigojimus.

Kokios pasekmės?

Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo 16 str. 6 d. nustato, kad pavėluoto kredito įmokų mokėjimo atvejais kredito gavėjui taikomos netesybos negali būti didesnės kaip 0,05% pradelstos sumokėti sumos už kiekvieną pradelstą dieną.

Atsižvelgiant į įstatymo nuostatas, kredito gavėjo sudarytoje kredito sutartyje Nr. BS1133040103 su vėlesniais pakeitimais ir papildymais nustatyti 0,08% delspinigiai mažinami iki 0,05%, o 11% palūkanos – iki 5%*.

* Vilniaus apygardos teismo 2017-09-07 nutartis Nr. e2A-25-590/2017

NUOMOS YPATUMAI

GYVENAMOSIOS VIETOS DEKLARAVIMAS BE NUOMOTOJO SUTIKIMO

- Jeigu šalys pasirašo nuomos sutartį, kuri yra rašytinė (nesvarbu, ar ji išviešinta, ar neišviešinta, ar notariškai patvirtinta, ar nepatvirtinta), gyvenamosios vietos registracija savivaldybėje su tokia sutartimi yra priimtina; tačiau
- jeigu nuomojamas būstas įsigytas su kreditu, reikalingas kreditoriaus, t. y. banko, sutikimas; be to
- būtina atkreipti dėmesį, ar pasirašyta sutartis terminuota, ar galutinio termino vis dėlto neturi. Jeigu sutartis terminuota, registracija būste baigiasi kartu su nuomos sutartimi.

Situacija:

- Šalys sudarė būsto nuomos sutartį;
- sutartyje numatyti 0,2% delspinigiai už vėlavimą sumokėti nuomos mokesčių;
- nuomotojo prašomos priteisti netesybos sudaro beveik 30% viso nuomininko nesumokėto nuomos mokesčio.

Ar teismas gali sumažinti nuomos sutartyje nurodytus delspinigius?

Atsižvelgiant į tai, kad nuomos sutarties tikslas buvo užsitikrinti gyvenamąją vietą, abi šalys yra fiziniai asmenys, nuomotojas nenurodė, kokius konkrečiai nuostolius jis patyrė dėl nuomos mokesčio, kuris turės būti visiškai atlygintas, nesumokėjimo, nuomininko turtinę padėtį, delspinigių ir nesumokėto nuomos mokesčio dydžių santykį, laikytina, kad sutartyje nustatytos netesybos yra per didelės, neproporcingos, jų dydis prieštarauja protingumo, sąžiningumo principams, todėl netesybų dydis mažinamas perpus*.

* LAT 2016-07-26 nutartis Nr. e3K-3-376-313/2016

Rent2Buy – geriausia išeitis neturint pradinio įnašo?

Privalumai:

- nereikia pradinio įnašo;
- paprastai sudaroma dvejų metų nuomos sutartis, sumokėtas nuomos mokestis vėliau gali būti pripažintas sukauptu pradiniu įnašu;
- nuomininkui suteikiama pirmumo teisė įsigyti būstą.

Trūkumai:

- nėra jokio išankstinio kredito įstaigos įsipareigojimo ateityje suteikti kreditą;
- suteikdama paskolą būstui įsigyti kredito įstaiga turi įvertinti atitiktį ASN* reikalavimams;
- kredito neteikimo rizika pasikeitus vartotojo finansinei padėčiai;
- kredito neteikimo rizika pasikeitus ASN, kredito įstaigų reguliavimui ar kitam teisiniam reglamentavimu;
- būsto kainų pasikeitimo rizika.

*Lietuvos banko patvirtinti Atsakingojo skolinimo nuostatai

KONTAKTAI

Czech Republic

CEE Attorneys Tomíček Legal
s.r.o., advokátní kancelář
Mánesova 881/27
120 00 Prague 2 - Vinohrady
+420 778 133 331
prague@ceeattorneys.com

Hungary

CEE Attorneys Dessewffy &
David Stadler Bellak Partnership
Nagy Jenő u. 12.
Budapest, 1126
+36 309 341813
budapest@ceeattorneys.com

Latvia

CEE Attorneys
57a-4 Dzirnavu street
LV-1010 Riga
+370 645 48201
riga@ceeattorneys.com

Lithuania

Partnership of Professional
Attorneys "CEE Attorneys"
Konstitucijos ave. 26
LT-08105 Vilnius
+370 670 70295
vilnius@ceeattorneys.com

Poland

CEE Attorneys Szmigiel, Papros
& Gregorczyk Spółka Jawna
ul. Wiśniowa 40B lok. 13
02-520 Warsaw
+48 22 628 64 13
warsaw@ceeattorneys.com

Romania

Boanta, Gidei si Asociatii S.C.A.
24 Sevastopol Street, Floor 6
Office 601, Sector 1, 010992
Bucharest
+40 31 425 43 48
bucharest@ceeattorneys.com

Slovakia

CEE Attorneys Lišiak Martinák
s.r.o.,
advokátska kancelária
Štefánikova 41
811 04 Bratislava
+421 940 529 937
bratislava@ceeattorneys.com

Ukraine

CEE Attorneys
32-B Glybochytska Street, office
207,
Kyiv, 04050
+380 44 300 10 80
kyiv@ceeattorneys.com



We focus on the future
by helping your business to create it