**„Preliminariosios sutarties sąlygos – dėl kurių nuostatų šalys dažniausiai ginčijasi ir kaip to išvengti?“**

**A picture containing person, wall, clothing

Description automatically generated**Iš pat pradžių COVID-19 pandemija, o vėliau ir Rusijos pradėtas karas Ukrainoje stipriai sujaukė įvairius sutartinius teisinius santykius. Pastebėtina, kad pasunkėjus sutarčių vykdymui atsiskleidė ne viena klaida pasitaikanti sudarant preliminarias sutartis.

**Nepamirškime - preliminarios sutarties tikslas yra sudaryti pagrindinę sutartį**

Visų pirma, reikėtų prisiminti, kad preliminari sutartis yra tik susitarimas dėl pagrindinės sutarties sudarymo. Tai reiškia, kad šalys sudarydamos preliminarią sutartį susitaria ne dėl to, kad bus įvykdoma pagrindinė sutartis, o tik dėl to, kad pagrindinė sutartis bus sudaryta. Svarbu įsidėmėti, kad preliminarios sutarties šalys sudarydamos preliminarią sutartį neįgyja teisės reikalauti pagrindinės sutarties įvykdymo, o įgyja tik pareigą sudaryti pagrindinę sutartį.

**Dėl pagrindinės sutarties nesudarymo kylančios pasekmės**

Atsižvelgiant į tai, kad negalima reikalauti pagrindinės sutarties sudarymo, šios sutarties nesudarymas dažnu atveju sukelia nuostolius preliminariosios sutarties šalims.

Įprastai preliminariojoje sutartyje yra įtvirtintos pagrindinės sutarties nesudarymo pasekmės – baudos sumokėjimas. Ne retai baudos sumokėjimas (nuostolių padengimas) įtvirtinimas sumokėto avanso negrąžinimu. Pastebima, kad dažnu atveju, vienai iš šalių sutikus su avanso negrąžinimu nesudarius pagrindinės sutarties dėl kitos šalies kaltės, nėra įtvirtinamas nuostolių atlyginimas šaliai kuri yra sumokėjusi avansą, jeigu sutartis nesudaroma dėl avansą gavusios šalies kaltės. Tokiu atveju susiduriama su situacija, kuomet vienai šaliai patirtų nuostolių įrodinėti nereikia, o kita šalis priešingai – turi įrodyti kokio dydžio nuostolius patyrė. Atsižvelgiant į tai, rekomenduotina apsibrėžti nuostolių atlyginimo (baudos) dydį preliminariojoje sutartyje abiem šalims, jeigu dėl bet kurios iš jų kaltės nebūtų sudaroma pagrindinė sutartis. Teismų praktikoje pastebima, kad baudos dydžiai itin įvairūs, kuriuos teismas mažina labai vangiai, todėl reikėtų įsivertinti ar baudos dydis sutartyje yra priimtinas ir nesukels didelių neigiamų pasekmių, jeigu baudą reikėtų sumokėti nesudarius pagrindinės sutarties dėl savo kaltės. Iš kitos pusės taip pat reikėtų įsivertinti – ar baudos dydis yra pakankamas nuostoliams, kurie atsirastų nesudarius pagrindinės sutarties, atlyginti.

Taip pat pastebima, kad preliminariose sutartyse nėra nurodomos esminės sąlygos, kurios turi būti įgyvendintos vienos ar kitos šalies siekiant sudaryti pagrindinę sutartį. Įtraukiant esmines sąlygas ir dėl šių sąlygų įgyvendinimo atsakingą šalį, kiekvienu atveju sutarties šalis apsisaugo nuo itin sunkaus kitos sutarties šalies kaltės įrodinėjimo. Atsižvelgiant į tai, patartina sutarties šalims įtraukti į preliminarią sutartį sąlygas kurias turi įgyvendinti kiekviena iš šalių, nustatant, jog už vienos ar kitos sąlygos neįgyvendinimą yra atsakinga atitinkama sutarties šalis.

**Kitos dažnai daromos klaidos**

Pagrindinė sutartis turi būti sudarytą per terminą nustatytą preliminariojoje sutartyje. Kaip yra žinoma, vadovaujantis civiliniu kodeksu, jeigu pagrindinės sutarties sudarymo terminas nenustatytas – pagrindinė sutartis turi būti sudaroma per metus laiko nuo preliminarios sutarties sudarymo. Primintina, kad teisėje pripažįstami kelių rūšių terminai – apibrėžtas ir neapibrėžtas. Dažniausiai sutartyse nustatomi apibrėžti terminai, kurie yra nurodomi konkrečia data, tačiau pasitaiko atvejų kuomet įtvirtinami neapibrėžti terminai (terminas nustatomas įvykiu, kuris žinoma, kad tikrai įvyks, tačiau nėra aišku tiksliai kada). Neapibrėžtų terminų preliminariose sutartyse patartina vengti, kadangi jie sukuria daug neapibrėžtumo ir vertinant neapibrėžtą terminą dažnu atveju kyla rizika, kad sandoris bus pripažintas ne su neapibrėžtu terminu, o su atidedamąja sąlyga, kuri apskirtai gali neįvykti. Pripažinus sudarytą sandorį su atidedamąja sąlyga šalims kyla rizika netekti sutartinių nuostolių atlyginimo.

Taip pat pasitaiko atvejų, kuomet šalys preliminariojoje sutartyje nustato vienos iš šalių „teisę“ nutraukti preliminarią sutartį, jeigu pagrindinė sutartis nesudaroma suėjus nustatytam terminui. Svarbu atkreipti dėmesį, kad šalies „teisė“ nutraukti sutartį laikytina negaliojančia, kadangi suėjus pagrindinės sutarties sudarymo terminui preliminari sutartis ir taip laikoma pasibaigusia.

Pastebėtina, kad vis dar pasitaiko atvejų kuomet preliminariosios sutartys yra užtikrinamos rankpinigiais, todėl reikėtų nepamiršti, kad preliminariosios sutartys negali būti užtikrinamos rankpinigiais.

Šiame straipsnyje pateikiamos pagrindinės rizikos, kurių atsiradimą suponuoja paskutiniu metu nagrinėjami ginčai. Siūlytina įvertinti sudaromas preliminarias sutartis atsakingai, remiantis pateiktais patarimais, o jau kilusius ginčus vertinti atsižvelgiant į pateiktas įžvalgas.

Advokatų profesinės bendrijos NOOR legal teisininkas advokato padėjėjas Renaldas Šileris