

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖ 2021

AKTUALIJOS, SANDORIŲ YPATUMAI, TEISMŲ PRAKTIKA

ILAW LEX TAL

EGLĖ VIŠINSKIENĖ
advokatė

TEISĖS AKTŲ NAUJIENOS 2021 m.

- Vyriausybė pritarė parengtam Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajam planui (LRBP);
- Patvirtintas Vilniaus miesto bendrasis planas;
- Pakeistas teritorijų planavimo įstatymas;
- Priimtas Žemės įstatymo pakeitimas dėl statybų valstybinėje žemėje;
- Įsigaliojo naujas Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas.



ESMINIAI (NEESMINIAI) SUTARTIES ELEMENTAI

TEORIJA

Veiksnių (įgaliojimus turinčių) šalių susitarimas dėl sutarties dalyko

PRAKTIKA

- Vieta ir data;
- Kaina ir atsiskaitymo tvarka;
- Daiktų perdavimo tvarka, terminai, nuosavybės teisės ir rizikos perėjimas;
- Daiktų kokybės klausimai / garantija;
- Sutarties keitimas ir nutraukimas;
- Ginčų sprendimo tvarka ir taikytina teisė;
- Konfidencialumas.

SUTARTIES FORMA:

- Žodinė
- Rašytinė paprasta
- Rašytinė notarinė (susiję su NT perleidimu)

SAŽININGOS SUTARTIES SAŁYOGOS

- Standartinės sąlygos
- Nesąžiningos sąlygos

KAIP APSISAUGOTI NUO NESAŽININGŲ KONTRAHENTŲ?

Netesybos:

- Baudos
- Delspinigiai
- Palūkanos

KAIP APSISAUGOTI NUO NESĄŽININGŲ KONTRAHENTŲ?

BŪTINA:

- Rašytinis susitarimas (nuostata sutartyje);
- Adekvačios sumos, pagal sutarties vertę/užsakymo kainą;
- Delspinigiai (180 d.)– palūkanos (5 metai): įstatyme su FA 5 proc. metinių (0,014 proc. už dieną), su JA 6 proc. metinių (0,016 proc. už dieną), komerciniams sandoriams – 8 proc. metinių (0,02 proc. už dieną).

PAGRINDINĖS SUTARČIŲ VYKDYMO KLAIDOS

- Praktinis sutarties nuostatų nesilaikymas pateisinant susiklosčiusia praktika;
- Žodiniai susitarimai ir komunikacija jokia forma nefiksuojami raštu;
- Įgaliojimų trūkumai – užsakymo, atsiėmimo, sutarties sudarymo metu;
- Priėmimo – perdavimo faktą grindžiančių dokumentų nebuvimas;
- Dokumentų neišsaugojimas;
- El. pasirašymo priemonėmis pasirašytų sutarčių netinkamas saugojimas (popieriniu formatu);
- Nesąžiningos sąlygos;
- Sąskaitų pateikimą apmokėti patvirtinančių dokumentų nebuvimas;
- Komunikacijos/bendradarbiavimo trūkumai.

TEISMŲ PRAKTIKA

LAT: klaidingas ir neadekvatus turto vertinimas, kurio pagrindu išduotas kreditas, gali lemti vertintojo atsakomybę.



TEISMŲ PRAKTIKA

LAT konkrečiu nagrinėtu atveju sėkmės mokesčio sąlygą pripažino nesąžininga ir negaliojančia *ab initio* (nuo pradžių), nes ji nustatė neproporcingai didesnes neigiamas ekonomines pasekmes vartotojui.

TEISMŲ PRAKTIKA

Atsakovas, pasinaudodamas ieškovės, kaip verslininkės profesionalės nekilnojamojo turto pardavimo srityje, patirtimi ir pagalba, – parduoti savo nekilnojamąjį turtą, o ieškovė, suteikusi paslaugas, dėl kurių būtų realiai parduotas turtas, – gauti už tai atlyginimą. Kadangi nagrinėjamu atveju atsakovas savo nekilnojamąjį turtą pardavė tik dėl to, kad ieškovė surado potencialų pirkėją, kuriam apie atsakovo parduodamą turtą be ieškovės tarpininkavimo nebūtų buvę žinoma, apeliacinės instancijos teismas pagrįstai sprendė, kad ieškovė turi teisę gauti atlyginimą už suteiktas tarpininkavimo paslaugas.

TEISMŲ PRAKTIKA

Kalbant apie nekilnojamojo turto agento profesijos standartus, Lietuvos teisės sistemoje jie nėra įtvirtinti, todėl, juos nustatant, turėtų būti atsižvelgiama į šiame versle per ilgą laikotarpį faktiškai nusistovėjusį profesijos standartą ir gerąją praktiką.



TEISMŲ PRAKTIKA

Aplinkybė, jog Sutartį sudarė ne turto savininkas, kuris neturėjo įgaliojimo, nėra pagrindas pripažinti, kad Sutartis nebuvo sudaryta ar kad jos nuostatos apeliančiui negalioja.



TEISMŲ PRAKTIKA

Akcentuotina, kad pagal tarpininkavo sutartį paslaugų teikėjas neįsipareigojo klientei surasti pirkėją, kuris nupirktų turtą būtent už skelbime nurodytą kainą (105 000 Eur ar, kaip nurodo atsakovė, už 108 000 Eur). Klientės pareiga atsiskaityti už suteiktą paslaugą susieta su pirkėjo suradimu ir turto pardavimu už jai priimtina kainą, kurią nagrinėjamu atveju patvirtina atsakovės išreikšta valia parduoti turtą už 105 000 Eur.

EGLĒ VIŠINSKIENĒ

Advokatē

Tel: 860556223

El. paštas:

egle.visinskiene@ilaw.legal

ILAW LEX TAL