



VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

Biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 25, LT-01402 Vilnius, tel. (8 5) 262 6751, faks. (8 5) 279 1466, el. p. tarnyba@vvtat.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188770044.

Vilniaus miesto apylinkės teismui

2019-12-23 Nr. 4E-12849

Ieškovas

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba
Vilniaus g. 25, 01402 Vilnius,
kodas: 188770044,
banko rekvizitai: a/s LT59 7044 0600 0152 7853,
AB „SEB bankas“, banko kodas 70440

Atsakovas

Artur Fridman
[duomenys neskelbiami]

IEŠKINYS DĖL NUOMOS SUTARTIES SĄLYGŲ

Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – Civilinio proceso kodeksas) 49 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta valstybės institucijų teisė įstatymų numatytais atvejais pareikšti ieškinį viešajam interesui apginti. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (toliau – Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) 12 straipsnio 1 dalies 6 punktą įtvirtina, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba įstatymų nustatyta tvarka kontroliuoja sutarčių standartines sąlygas ir ginčija nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas. Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 32 straipsnio 2 dalis nurodo, jog Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, nustačiusi, kad vartojimo sutarties sąlygos yra nesąžiningos, turi kreiptis į pardavėją, paslaugų teikėją ir pasiūlyti jam per 14 dienų nuo šio pasiūlymo gavimo pakeisti, panaikinti arba nebetaikyti nesąžiningos sąlygos ar sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, taip pat nurodyti pardavėjui ar paslaugų teikėjui, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kreipsis į teismą su ieškiniu ar pareiškimu (skundu) dėl nesąžiningos sąlygos (sąlygų) pripažinimo negaliojančiomis ar pakeitimo, jeigu pardavėjas ar paslaugų teikėjas nevykdys Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos pasiūlymo.

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas 2000 m. birželio 27 d. sprendime *Océano Grupo Editorial ir Salvat Editores (C-240/98 – C-244/98, Rink. p. I-4941)* pažymėjo, kad 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (toliau – Direktyva), 7 straipsnio 2 dalis pripažintoms vartotojų organizacijoms suteikia galimybę kreiptis į teismus, kad šie patikrintų, ar visuotiniam taikymui nustatytos sąlygos yra nesąžiningos, ir prireikus pripažintų jas neteisėtomis, net kai tokios sąlygos nebuvo įtrauktos į konkrečią sutartį.

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas taip pat nurodė, jog taip yra todėl, kad tokia nuostata patenka į apsaugos sistemą, „pagrįstą mintimi, kad vartotojas yra mažiau palankioje padėtyje nei pardavėjas ar tiekėjas tiek galimybių derėtis, tiek informacijos lygio atžvilgiu“ ir kad tokia padėtis gali „būti kompensuota tik dėl pozityvaus su sutartiniais santykiais nesusijusių subjektų įsikišimo“.

Direktyvos vienas iš nustatytų tikslų yra apsaugoti vartotojus sutarties nesąžiningų sąlygų atvejais, t. y. asmenys, įsigyjantys prekes ar paslaugas, turi būti apsaugoti nuo pardavėjo ar tiekėjo piktnaudžiavimo galia, ypač nuo vienašališkų tipinių sutarčių ir nuo esminių teisių nesąžiningo neįtraukimo į sutartis. Direktyvoje nustatyti nesąžiningų sąlygų kriterijai buvo perkelti į Lietuvos

nacionalinę teisę – į Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 6.228⁴ straipsnį.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu, įtvirtinančiu Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos teisę įstatymų nustatyta tvarka kontroliuoti sutarčių standartines sąlygas ir ginčyti nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas bei siekdama užtikrinti vartotojų teisių apsaugą, išnagrinėjo Arturo Fridman vartotojams teikiamos pasirašyti nuomos sutarties (toliau – Sutartis) sąlygas nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu ir 2019 m. balandžio 30 d. priėmė nutarimą Nr. 10-362 „Dėl nuomos sutarties sąlygų“ (toliau – Nutarimas). Nutarime Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija konstatavo, kad pagal Civilinio kodekso 6.228¹ straipsnį, vartojimo sutartimi verslininkas įsipareigoja perduoti vartotojui (fiziniam asmeniui, veikiančiam su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusiais tikslais) prekes nuosavybės teise arba suteikti paslaugas vartotojui, o vartotojas įsipareigoja priimti prekes ar paslaugas ir sumokėti jų kainą. Atkreipė dėmesį, kad Arturo Fridman Sutartis laikoma vartojimo sutartimi, kadangi ją sudaręs nuomininkas, kuris išsinuomojo gyvenamąsias patalpas jo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams tenkinti yra fizinis asmuo, o nuomotojas laikytinas verslininku, kuris teikia patalpų nuomą. Sutarčiai taikytinos Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios vartojimo sutarčių ypatumus. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija Nutarime nurodė, kad Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnyje numatyta, jog nesąžiningomis laikomos vartojimo sutarčių sąlygos, kurios šalių nebuvo individualiai aptartos ir kuriomis dėl sąžiningumo reikalavimo pažeidimo iš esmės pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai, taip pat minėtame teisės akte pateikiamas pavyzdinis sąrašas standartinių sutarties sąlygų, kurios yra preziumuojamos kaip nesąžiningos vartotojams.

Nutarimu Sutarties 3.6, 4.1, 4.2, 4.6 ir 4.7 punktų sąlygos buvo pripažintos atitinkančiomis Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies bendrąjį vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. iš esmės pažeidžiančiomis sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą bei vartotojo teises ir interesus bei Sutarties 3.6 ir 4.2 punktų sąlygos buvo pripažintos atitinkančiomis Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 4 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. verslininkui suteikiančiomis teisę negražinti vartotojui iš šio gautų sumų, kai vartotojas nusprendžia nesudaryti sutarties ar jos nevykdyti, ir nenumatančiomis vartotojo teisės gauti iš verslininko tokio pat dydžio sumas, kai verslininkas vienašališkai nutraukia sutartį. Pažymėtina, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, 2019 m. gegužės 3 d. raštu Nr. 4-7319 Nutarimo nuorašą pateikė Arturui Fridman ir pasiūlė per 14 dienų nuo Nutarimo gavimo dienos pakeisti, panaikinti ar netaikyti Nutarime nurodytų sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, kurios buvo pripažintos atitinkančiomis vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijus. Taip pat minimu raštu apie priimtus sprendimus Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba Arturo Fridman paprašė informuoti per aukščiau nurodytą terminą, t. y. 14 dienų nuo nutarimo gavimo dienos. Tačiau iki nustatyto termino Arturas Fridman nepateikė atsakymo į Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2019 m. gegužės 3 d. raštą Nr. 4-7319. Atsižvelgdama į tai, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2019 m. liepos 15 d. raštu Nr. 4E-2763 pakartotinai kreipėsi į Arturą Fridman, siūlydama panaikinti ar netaikyti Nutarime nurodytų sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, kurios buvo pripažintos atitinkančiomis vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijus. Apie priimtus sprendimus dėl pateikto pasiūlymo buvo paprašytas informuoti Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą iki 2019 m. liepos 31 d., tačiau suėjus numatytam terminui atsakymo iš Arturo Fridman Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba negavo.

Tokiu būdu, Arturas Fridman neatsižvelgė į pateiktus siūlymus dėl Sutarties sąlygų, kurios Nutarimu buvo pripažintos atitinkančiomis vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijus, pakeitimo, panaikinimo ar netaikymo, taigi nesutiko nutraukti viešojo intereso pažeidimo.

Sutarties 3.6 punkte įtvirtinta, kad „*Depozitas nuomininkams gražinamas pasibaigus nuomos sutarčiai su sąlyga, kad Nuomininkai yra visiškai atsiskaitę su Nuomotoju pagal šią sutartį ir, kad patalpoms nepadaryta jokia žala arba už ją tinkamai atlyginta <...>*“.

Minimame Sutarties punkte įtvirtinama, kad depozitas vartotojui gražinamas pasibaigus Sutarčiai tik su sąlyga, kad vartotojas yra visiškai atsiskaitęs su nuomotoju pagal šią Sutartį ir, kad patalpoms nepadaryta jokia žala arba už ją tinkamai atlyginta. Atsižvelgiant į minimą sąlygos formuluotę, darytina išvada, kad pasibaigus Sutarčiai ir esant padarytai žalai turtui ar esant

įsiskolinimui, vartotojui nebus gražintas jo sumokėtas depozitas, t. y. 520 EUR (pagal Sutarties 3.2 punktą). Pažymėtina, kad kiekvienu atveju turi būti individualiai nustatomas susidariusių nuostolių dydis, kuris gali būti ženkliai mažesnis nei vartotojo sumokėtas depozitas, t. y. turtui padaryta žala ar įsiskolinimai gali nesiekti 520 EUR. Atkreiptinas dėmesys į tai, jog nuostolių atlyginimas negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, tuo atveju, kai turtui yra padaryta žala ar yra įsiskolinimų, iš depozito sumos turėtų būti proporcingai atskaičiuojama patirtų nuostolių suma bei likusi depozito suma gražinama vartotojui.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 3.6 punkto sąlygoje įtvirtinant, kad pasibaigus Sutarčiai ir esant padarytai žalai turtui ar įsiskolinimui, vartotojui nebus gražintas jo sumokėtas depozitas, iš esmės pažeidžiamos šalių teisės ir pareigų pusiausvyra, vartotojo nenaudai. Be kita ko, atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad Sutarties 4.4 punkte įtvirtinta, jog išlaidos ir apmokėjimai žalos atlyginimui, nėra apmokami iš depozito. Tokiu būdu, sistemiškai vertinant minėtas Sutarties punktuose įtvirtintas sąlygas, nėra aiškus minimų sąlygų santykis bei jų taikymas.

Sutarties 3.6 punkte įtvirtinta, kad „<...> Nuomininkų sumokėtas Depozitas lieka Nuomotojui kaip šalių aptarta kompensacija Sutarties 4.2 punkte nurodytu atveju“.

Sutarties 4.2 punkte įtvirtinta, kad „Nuomininkas turi teisę vienašališkai nutraukti Nuomos sutartį anksčiau numatyto termino, įspėjus Nuomotoją prieš 2 (du) mėnesius. Nuomininko sumokėtas Depozitas lieka Nuomotojui kaip šalių aptarta kompensacija“.

Sutarties 4.2 punkte įtvirtinta, kad vartotojas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį anksčiau numatyto termino, įspėjus nuomotoją prieš 2 (du) mėnesius ir tokiu atveju, vartotojo sumokėtas depozitas lieka nuomotojui kaip šalių aptarta kompensacija.

Atsižvelgiant į tai, atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.609 straipsnio, įtvirtinančio nuomininko teisę nutraukti sutartį, 1 dalyje įtvirtinta, kad gyvenamosios patalpos nuomininkas turi teisę nutraukti nuomos sutartį, prieš mėnesį raštu įspėjęs nuomotoją. Jeigu nuomininkas neįvykdo šio reikalavimo, nuomotojas turi teisę į susidariusių nuostolių atlyginimą. Taigi, vadovaujantis minimu teisiniu reglamentavimu, vartotojas turi teisę nutraukti Sutartį tik prieš 1 mėnesį raštu įspėjęs nuomotoją ir tik tuo atveju, jeigu vartotojas neįvykdo šio reikalavimo, nuomotojas turi teisę į susidariusių nuostolių atlyginimą. Pažymėtina, kad kiekvienu atveju turi būti individualiai nustatomas susidariusių nuostolių dydis, kuris gali būti ženkliai mažesnis nei vartotojo sumokėtas depozitas. Kaip yra nurodoma aukščiau, nuostolių atlyginimas negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Atsižvelgiant į tai, neaišku, kodėl būtent tokio dydžio (depozito) kompensacija laikoma tinkama. Pastebėtina, kad tokia vartotojui numatyta atsakomybė už Sutarties nutraukimą (depozito negražinimas) gali būti neproporcinga, kadangi nuomotojo patirtų nuostolių dėl vartotojo Sutarties atsisakymo dydis gali nesutapti su vartotojo sumokėta pinigų suma, t. y. nuomotojo patirti nuostoliai konkrečiu atveju gali būti ir mažesni (jų gali apskritai nebūti), tačiau net ir tokiu atveju (t. y. nuomotojui patyrus mažesnius nuostolius ar jų nepatyrus), vartotojo sumokėti pinigai jam nebūtų gražinti.

Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad Sutartis nenumato vartotojo teisės gauti iš nuomotojo tokio pat dydžio sumas, kai nuomotojas vienašališkai nutraukia Sutartį. Taigi Sutartimi nuomotojui suteikiama teisė negražinti vartotojui iš šio gautų sumų, kai vartotojas nusprendžia nevykdyti sutarties ir nenumatoma vartotojo teisė gauti iš nuomotojo tokio pat dydžio sumas, kai šis vienašališkai nutraukia sutartį, tokiu būdu pažeidžiant šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. Direktyvoje nurodyta, kad nesiekiami uždrausti sąlygų, numatančių sumų, sumokėtų avansu, pasilikimą ar dalinį mokėjimą, jei vartotojas atsisako sudaryti arba vykdyti sutartį, tačiau siekia užtikrinti, kad vartotojas būtų lygiaverčiai apsaugotas, t. y., gautų kompensaciją (ekvivalentišką sumą) tuo atveju, jei pardavėjas ar paslaugų teikėjas nutraukia sutartį. Pažymėtina, kad pagal šią sąlygą sumos, kurią pasiliks verslininkas, dydis ir kompensacijos, kurią mokės verslininkas, dydis turi būti ekvivalentiškas.

Be kita ko, pabrėžtina ir tai, kad Sutartis yra iš anksto parengta nuomotojo, nederinant sutarties sąlygų su vartotoju, todėl nėra aišku, kokių pagrindų vadovaujantis, Sutartyje įtvirtinama, kad vartotojo sumokėtas depozitas lieka nuomotojui, būtent kaip šalių aptarta kompensacija. Tokiu būdu, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 3.6 ir 4.2 punktuose įtvirtintos sąlygos neatitinka aukščiau aptariamo teisinio reglamentavimo bei iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus.

Sutarties 4.1 punkte įtvirtinta, kad „Nuomotojas gali vienašališkai nutraukti šią sutartį, jei Nuomininkas pažeidžia šios sutarties numatytus įsipareigojimus arba perspėjusi Nuomininką prieš 1 (vieną) mėnesį“.

Sutarties 4.7 punkte įtvirtinta, kad „Nuomotojas gali vienašališkai nutraukti šią sutartį, perspėjus Nuomininką prieš 1 (vieną) mėnesį“.

Minimų Sutarties punktų nuostatomis įtvirtinami pagrindai bei tvarka, kuriems esant Sutartį gali nutraukti nuomotojas. Atsižvelgiant į tai, atkreiptinas dėmesys, jog Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje nustatyta, kad gyvenamosios patalpos nuomos sutartis gali būti nutraukta ir asmenys iškeldinti iš nuomojamos patalpos nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos, jeigu nuomininkas nuolat (ne mažiau kaip tris mėnesius, jeigu sutartis nenumato ilgesnio termino) nemoka buto nuompinigių ar mokesčio už komunalines paslaugas, jei nuomininkas, jo šeimos nariai ar kiti kartu su juo gyvenantys asmenys ardo ar gadina gyvenamąją patalpą arba ją naudoja ne pagal paskirtį, netinkamu elgesiu sudaro neįmanomas sąlygas kitiems kartu arba greta gyventi. Pažymėtina, kad šioje normoje išvardytos sąlygos – alternatyvios, t. y. bet kurios jų nustatymas yra pagrindas spręsti dėl normoje nurodytų teisinių padarinių (nutraukti sutartį ir iškeldinti iš nuomojamos patalpos) taikymo.

Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis šalims turi įstatymo galią. Sutartis įpareigoja atlikti ne tik tai, kas tiesiogiai joje numatyta, bet ir visa tai, ką lemia sutarties esmė arba įstatymai (Civilinio kodekso 6.189 straipsnio 1 dalis). Vienos šalies pareiga vykdyti sutartinę prievolę atitinka kitos šalies reikalavimo teisę, kuri yra ginama įstatymu, nes už sutartinių prievolių nevykdymą arba netinkamą vykdymą gali būti taikoma sutartinė atsakomybė (Civilinio kodekso 6.256 straipsnio 1 dalis). Įstatymo leidėjas suteikia galimybę vienašališkai (nesikreipiant į teismą) nutraukti sutartį esant šiems pagrindams: pirma, esant esminiam sutarties pažeidimui, kuris nustatomas atsižvelgiant į Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 2 dalies nurodytas aplinkybes; antra, jei sutarties pažeidimas pasireiškia termino praleidimu ir sutarties įvykdymas nepraranda prasmės po termino praleidimo (t. y., jeigu sutarties įvykdymo termino praleidimas yra esminis sutarties pažeidimas), nukentėjusi šalis gali nutraukti sutartį, prieš tai nustačiusi papildomą protingą terminą neįvykdytai sutarčiai įvykdyti (Civilinio kodekso 6.209 straipsnis, 6.217 straipsnio 3 dalis); trečia, Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 5 dalis leidžia sutarties šalims vienašališkai nutraukti sutartį joje numatytais atvejais, t. y. aptarus sutartyje konkrečius jos nutraukimo pagrindus.

Sutarties nutraukimo pagrindai turi būti realūs, jų tikrumas įrodytas, ir jie turėtų reikšti, kad sutarties tolesnis galiojimas sukeltų nukentėjusiai šaliai sutarties sudarymo metu nenumatytus turinio ar asmeninio pobūdžio didelius praradimus. Vien tik formalus sutarties esminių nuostatų pažeidimas, jeigu neatsiranda neigiamų pasekmių (žalos) nukentėjusiai šaliai, paprastai leidžia daryti išvadą, kad esminio sutarties pažeidimo nebuvo, o nukentėjusios šalies rėmimasis tokia aplinkybe vienašališkai nutraukiant sutartį reiškia bandymą įrodyti tariamą ar apsimestinį sutarties nutraukimo pagrindą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-89/2014). Esminio sutarties pažeidimo nustatymas yra fakto klausimas ir kiekvienu atveju gali būti nugincijamas. Kaip nurodė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinių bylų skyriaus 2004 m. birželio 29 d. plenarinės sesijos nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-P-346/2004, siekiant įvertinti, ar sutartis yra pažeista iš esmės, nepakanka nustatyti jos pažeidimo fakto, reikia įvertinti ir daugelį kitų veiksnių bei atsižvelgti į Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 2 dalyje nurodytas aplinkybes. Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 2 dalyje numatyta, jog „Nustatant, ar sutarties pažeidimas yra esminis, ar ne, turi būti atsižvelgiama į tai: 1) ar nukentėjusi šalis iš esmės negauna to, ko tikėjosi iš sutarties, išskyrus atvejus, kai kita šalis nenumatė ir negalėjo protingai numatyti tokio rezultato; 2) ar pagal sutarties esmę griežtas prievolės sąlygų laikymasis turi esminės reikšmės; 3) ar prievolė neįvykdyta tyčia ar dėl didelio neatsargumo; 4) ar neįvykdymas duoda pagrindą nukentėjusiai šaliai nesitikėti, kad sutartis bus įvykdyta ateityje; 5) ar sutarties neįvykdžiusi šalis, kuri rengėsi įvykdyti ar vykdė sutartį, patirtų labai didelių nuostolių, jeigu sutartis būtų nutraukta.“

Atkreiptinas dėmesys, jog Sutarties 4.1 punkte tik formaliai nurodoma, kad nuomotojas gali vienašališkai nutraukti šią Sutartį, jei nuomininkas pažeidžia šios Sutarties numatytus įsipareigojimus arba perspėjusi nuomininką prieš 1 (vieną) mėnesį. Pabrėžtina, jog Sutarties 4.1 bei 4.7 punktų sąlygose nėra konkretizuojama, kokiems esminiams vartotojo Sutarties nuostatų pažeidimams esant, nuomotojas gali nutraukti Sutartį, todėl atsižvelgiant į sąlygų formuluotes, nuomotojas gali Sutartį nutraukti net ir tuomet, kai vartotojas Sutarties nepažeidžia arba nors ir Sutartį pažeidžia, bet tai ir

nėra esminis Sutarties pažeidimas. Atsižvelgiant į visą tai, kas išdėstyta, Sutarties 4.1 bei 4.7 punktų nuostatos iš esmės pažeidžia vartotojo teises bei teisėtus interesus.

Sutarties 4.6 punkte įtvirtinta, kad „*Jeigu sutartis nebus pratęsiama, Nuomininkas privalo įspėti Nuomotoją raštu prieš 2 (du) mėnesius ir sutinka su tuo, kad butas bus rodomas kitiems*“.

Minimame Sutarties punkte įtvirtinama, kad jeigu Sutartis nebus pratęsiama, vartotojas privalo įspėti nuomotoją raštu prieš 2 mėnesius ir sutinka su tuo, kad butas bus rodomas kitiems. Atsižvelgiant į tai, atkreiptinas dėmesys, jog Sutarties 1.6 punkte įtvirtinta, kad jeigu nei viena iš šalių likus 1 mėnesiui iki Sutarties galiojimo laiko pabaigos nepraneša apie Sutarties nutraukimą, Sutartis laikoma pratęsta. Taigi, vertinant minimas Sutarties punktų sąlygas sistemiškai, nėra aišku, ar vartotojas apie ketinimą nepratęsti Sutartį turi pranešti nuomotojui prieš 2 mėnesius, ar visgi, gali tai padaryti ir likus daugiau nei 1 ar 1 mėnesiui iki Sutarties galiojimo pabaigos.

Pažymėtina, kad vadovaujantis civilinių santykių subjektų teisinio apibrėžtumo ir teisėtų lūkesčių principais, verslininkas privalo užtikrinti sutarties sąlygų teisinį apibrėžtumą ir jų suderinamumą, sutartyje įtvirtintos nuostatos turi būti kiek įmanoma aiškiau atskleistos, konkretizuotos, kadangi jos nustato šalių teises, pareigas, atsakomybę ir pan.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pažymėtina, jog Sutarties 4.6 punkte įtvirtinta sąlyga pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.

Pažymėtina, kad Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 32 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, jog Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, nustačiusi, kad vartojimo sutarties sąlygos yra nesąžiningos, turi kreiptis į paslaugų teikėją ir pasiūlyti jam per 14 dienų nuo šio pasiūlymo gavimo pakeisti, panaikinti arba nebetaikyti nesąžiningos sąlygos ar sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, taip pat nurodyti paslaugų teikėjui, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kreipsis į teismą su ieškiniu ar pareiškimu (skundu) dėl nesąžiningos sąlygos (sąlygų) pripažinimo negaliojančiomis ar pakeitimo, jeigu paslaugų teikėjas nevykdys Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos pasiūlymo. To paties straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog jeigu viešojo intereso pažeidimas nenutrauktas, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kreipiasi į teismą dėl viešojo intereso gynimo.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta aukščiau ir siekdama užtikrinti efektyvią vartotojų teisių apsaugą, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 32 straipsnio 3 dalimi, teikia ieškinį dėl Sutarties 3.6, 4.1, 4.2, 4.6 ir 4.7 punktuose įtvirtintų sąlygų pripažinimo nesąžiningomis ir negaliojančiomis.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba neprieštarauja sprendimo už akių priėmimui, jeigu byloje nebus gautas Arturo Fridman atsiliepiamas į pareikštą ieškinį arba parengiamasis procesinis dokumentas. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba neprieštarauja, kad būtų teismas nagrinėtų rašytinio proceso tvarka. Byla bus vedama ne per advokatą.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta ieškinyje, vadovaudamasi Civilinio proceso kodekso 49 straipsnio 2 dalimi, Civilinio kodekso 6.288⁴ straipsniu, Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu bei 32 straipsnio 3 dalimi, teismo p r a š o

Pripažinti Sutarties 3.6, 4.1, 4.2, 4.6 ir 4.7 punktuose įtvirtintas sąlygas nesąžiningomis ir negaliojančiomis.

PRIDEDAMA:

1. Medžiagos kopija, pdf formatu, 13 lapų.
2. Medžiagos kopija, 1 adoc formato dokumentas.

Pagarbiai

Direktorė

Neringa Ulbaitė