



**VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA**  
**VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS KOMISIJA**

**NUTARIMAS**  
**DĖL NUOMOS SUTARTIES SĄLYGŲ**

2021 m. gegužės 18 d. Nr. 10E-1349  
Vilnius

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos direktorės Neringos Ulbaitės (Komisijos pirmininkė), direktoriaus pavaduotojos Neringos Baronienės, Nuotolinės prekybos skyriaus vedėjos Aidos Gasiūnaitės-Stavginskienės ir Teisės skyriaus vedėjos Audronės Kaušylienės, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (toliau – Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu bei įgyvendindama nesąžiningų sąlygų taikymo kontrolę, išnagrinėjo Natalijos Furman Levin nuomos sutarties Nr. 2019/10/25.7-3 (toliau – Sutartis) sąlygas nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu.

Komisija n u s t a t o:

1. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kartu su vartotojos (*duomenys neskelbiami*) prašymu gavo Natalijos Furman Levin nuomos Sutarties sąlygas.
2. Komisija pagal kompetenciją pasisako dėl Sutarties nesąžiningų sąlygų taikymo.

Komisija k o n s t a t u o j a:

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 6.228<sup>1</sup> straipsnyje nurodyta, jog 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. Civilinio kodekso 6.576 straipsnyje įtvirtinta, jog gyvenamosios patalpos nuomos sutartimi nuomotojas įsipareigoja suteikti už mokestį gyvenamąją patalpą nuomininkui laikinai valdyti ir naudoti ją gyvenimui, o nuomininkas įsipareigoja naudotis šia patalpa pagal paskirtį ir mokėti nuomos mokestį. Pažymėtina, kad vartotojai su Natalija Furman Levin sudarius Sutartį, tarp šalių susiklosto vartojimo nuomos teisiniai santykiai. Atsižvelgiant į tai, Natalijos Furman Levin 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 yra verslininkas, kuris teikia patalpų nuomą. Sutarčiai taikytinos Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios vartojimo sutarčių ypatumus.

2. Pagal Civilinio kodekso 6.185 straipsnio 1 dalį standartinėmis laikomos sąlygos, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederindama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse.

3. Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnyje numatyta, kad 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. Atsižvelgiant į tai, Sutartis yra vartojimo sutartis, parengta pagal standartines sąlygas, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederindama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse. Pateiktai sutarčiai taikomos Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio nuostatos.

4. Sutarties 3.1.1. punkte įtvirtinta, kad „*Nuomininkas įsipareigoja sumokėti Nuomotojui 900 EUR (Devyni šimtai eurų 00 ct) depozitą-garantą šios Sutarties pasirašymo dieną. Depozitas-garantas grąžinamas Nuomininkui Turto perdavimo-grąžinimo metu, jei bus nustatyta, kad sumokėti visi komunaliniai ir kiti mokesčiai susiję tiesiogiai su Turtu ir Turtui nepadaryta jokia žala*“.

Atsižvelgiant į aukščiau minimos sąlygos formuluotę, darytina išvada, kad pasibaigus tarp šalių sudarytai sutarčiai ir nustačius, kad nėra sumokėti visi komunaliniai mokesčiai ir kiti mokesčiai, susiję tiesiogiai su nuomojamu butu ir butui padaryta žala, vartotojui nebus grąžinamas jo sumokėtas depozitas (900 EUR), t. y. įtvirtinamos netesybos. Pabrėžtina, kad Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta, netesybos yra nukreiptos į minimalių kreditoriaus nuostolių atlyginimą ir negali būti kreditoriaus pasipelnymo šaltinis bei negali leisti nukentėjusiai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-05-03 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235-690/2016; Vilniaus apygardos teismo 2020-05-12 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-646-560/2020). Nepaisant Civiliniame kodekse numatomos teisės šalims susitarti dėl netesybų, pažymėtina tai, kad pagal įstatyminę netesybų teisinę reglamentavimą ir teismų formuojamą praktiką, civilinė atsakomybė atlieka ne baudinę, bet kompensacinę funkciją žalą patyrusiam asmeniui, todėl nustatant žalos dydį siekiama kompensuoti tik tiek, kiek būtina, kad nukentėjęs asmuo būtų grąžintas į tą padėtį, kurioje jis būtų buvęs, jei nebūtų buvę padaryta žalos. Kaip yra nurodęs kasacinis teismas, „grąžinimas į tą padėtį, kurioje nukentėjęs asmuo būtų, jeigu nebūtų padaryta žalos“ reiškia, kad šalis tikisi atsidurti tokioje padėtyje, kurioje ji būtų, jei būtų tinkamai įvykdyta sutartis, todėl taikant sutartinę atsakomybę siekiama užtikrinti, kad nukentėjusioji šalis tokioje padėtyje ir atsidurtų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017-06-08 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-225-687/2017).

Taigi, vertinant Sutarties 3.1.1 punkto sąlygą nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu pažymėtina, kad kiekvienu atveju susidariusių nuostolių dydis turi būti nustatomas individualiai, jis gali būti ženkliai mažesnis nei vartotojo sumokėtas depozitas, t. y. nesumokėti komunaliniai ir kiti mokesčiai ar turtui padaryta žala gali nesiekti 900 EUR. Sutartyje įtvirtinamas atlygintinų nuostolių dydis 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 už komunalines paslaugas ar kitus mokesčius, iš depozito sumos turėtų būti proporcingai atskaičiuojama patirtų nuostolių suma bei likusi depozito suma grąžinama vartotojui.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 3.1.1 punkto sąlygoje įtvirtinant, kad turto perdavimo-grąžinimo metu nustačius, jog nesumokėti visi komunaliniai ar kiti mokesčiai bei turtui padaryta žala, vartotojui nebus grąžinamas jo sumokėtas 900 EUR depozitas, iš esmės pažeidžiama Sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai.

5. Sutarties 3.4 punkte įtvirtinta, kad „*Jei Sutartis nutraukiama dėl Nuomininko kaltės arba anksčiau Sutarties 2.2 punkte numatyto nuomos termino Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui 900,00 EUR (aštuoni šimtai eurų 00 ct) baudą už sutarties nevykdymą bei pažeidimą*“.

Atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.609 straipsnio, įtvirtinančio nuomininko teisę nutraukti sutartį, 1 dalyje įtvirtinta, jog 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 prieš 1 mėnesį raštu įspėjęs nuomotoją ir tik tuo atveju, jeigu vartotojas neįvykdo šio reikalavimo, nuomotojas turi teisę į susidariusių nuostolių atlyginimą. Atkreiptinas dėmesys, kad minimame punkte nurodomas netesybų sumos dydis skaičiais („900,00 EUR“) ir žodžiais („aštuoni šimtai eurų 00 ct“) – skiriasi. Pažymėtina, kad kiekvienu atveju turi būti individualiai nustatomas susidariusių nuostolių dydis, kuris gali būti ženkliai mažesnis nei 900 (aštuoni šimtai eurų 00 ct) EUR. Pabrėžtina, jog Sutartyje įtvirtinamas nuostolių dydis negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Atsižvelgiant į tai, neišku, kodėl būtent tokio dydžio (900 (aštuoni šimtai eurų 00 ct) EUR) kompensacija laikoma tinkama, t. y. pripažįstama minimaliais nuomotojo patiriamais nuostoliais, kurių jis neprivalėtų įrodinėti ir pagrįsti. Pastebėtina, kad tokia vartotojui numatyta atsakomybė už Sutarties nutraukimą (900 (aštuoni šimtai eurų 00 ct) EUR bauda) 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.

Be to, atkreiptinas dėmesys 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. 1993 m. balandžio 5 d. Europos Bendrijų Tarybos direktyvoje 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse nurodyta, kad nesiekama 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.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 3.4 punkto sąlyga iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus bei nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už Sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą.

6. Sutarties 3.6 punkte įtvirtinta, kad „*Baudų ar delspinigių sumokėjimas pagal šios Sutarties 3.3 ir 3.4 punktą neatleidžia kaltosios Šalies nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo ar pažeidimų pašalinimo*“.

Atkreiptinas dėmesys į tai, jog Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad jeigu nustatytos netesybos, kreditorius negali reikalauti iš skolininko kartu ir netesybų, ir realiai įvykdyti prievolę, išskyrus atvejus, kai skolininkas praleidžia prievolės įvykdymo terminą. Kitokias taisykles numatantis šalių susitarimas negalioja. Kai pareiškiamas reikalavimas atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą. Atsižvelgiant į minimą teisinį reglamentavimą, pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju vartotojas privalėtų sumokėti nuomotojui baudas bei kartu įvykdyti sutartinius įsipareigojimus, kas neatitinka minimo teisinio reglamentavimo.

Pažymėtina, jog galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.251 straipsnio 1 dalimi, padaryti nuostoliai turi būti atlyginti

visiškai, išskyrus atvejus, kai specialūs įstatymai ar sutartis nustato ribotą atsakomybę. Kaip yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje, įstatyminė visiško nuostolių atlyginimo paskirtis – grąžinti šalis į iki teisės pažeidimo (prievolės neįvykdymo) buvusią padėtį, atsakingam už padarytą žalą asmeniui (skolininkui prievolėje) atlyginus tiesioginiu ir (ar) netiesioginius nuostolius, adekvačiai kompensuojant nukentėjusiam asmeniui (kreditoriui) jo patirtą nuostolių dydį.

Pabrėžtina, kad pagal įstatyminį reglamentavimą, netesybos yra sutarties šalių nustatyta ir sutartyje nurodyta vienkartinė (bauda) arba periodinė (delspinigiai) suma, kurią sutartį pažeidusi, jos nevykdanti ar netinkamai vykdanči šalis privalo mokėti kitai sutarties šaliai (Civilinio kodekso 6.71 straipsnio 1 dalis). Netesybų teisinė prigimtis yra dvejopa. Pirma, jos yra prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, nes skatina skolininką įvykdyti prievolę. Antra, neįvykdžius prievolės netesybos padeda kompensuoti kreditoriaus interesą. Šiuo atžvilgiu netesybos yra laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, nereikalingais įrodinėti. Pagal Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 1 dalį pareiškus reikalavimą atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą. Taigi Civilinis kodeksas numato tik vieną netesybų rūšį – įskaitines netesybas. Kaip minėta, teismų praktikoje yra laikomasi pozicijos, kad galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Tokiu būdu, Sutartyje numačius, kad vartotojas privalės sumokėti tiek netesybas, tiek ir realiai įvykdyti prievolę, siekiama ne kompensuoti nuomotojo nuostolius, bet nubausti vartotoją, o tai yra draudžiama Lietuvos Respublikos teisės aktais.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutarties 3.6 punkto nuostata, numatanti prievolę vartotojui sumokėti tiek netesybas, tiek realiai įvykdyti prievolę, iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus bei nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už Sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą. Sutarties 4.2.3 punkte numatyta, jog nuomininkas įsipareigoja „*Laikytis saugaus elgesio reikalavimų, užtikrinti pas Nuomotoją atvykusių asmenų saugumą ir tinkamą elgesį. Nuomotojas neatsako už jokią Nuomininko ar pas jį atvykusių asmenų patirtą žalą*“.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio 2 dalies 1 punktu, vartojimo sutarčių sąlygos, panaikinančios arba apribojančios pardavėjo ar paslaugų teikėjo civilinę atsakomybę už žalą, padarytą dėl vartotojo gyvybės atėmimo, sveikatos sužalojimo, ar už žalą, padarytą vartotojo turtui, negalioja. Nagrinėjamu atveju, nuomotojas visiškai apriboja savo civilinę atsakomybę už nuomininko, t. y. vartotojo ar pas jį atvykusių asmenų patirtą žalą. Pažymėtina, kad žala gali įvykti būtent dėl nuomotojo, kaip patalpų savininko savalaikiai neatliktų veiksmų ir pan. Tokiu atveju, nuomotojas yra atsakingas nuomininkai už jo ar pas jį atvykusių asmenų patirtą žalą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Sutarties 4.2.3 punkto nuostata panaikina arba apriboja nuomotojo civilinę atsakomybę už žalą, padarytą vartotojui ar pas jį atvykusiems asmenims.

7. Sutarties 4.2.8.1 punkte įtvirtinta, jog „*Netriukšmauti po 22 val. (esant kaimynų nusiskundimams dėl triukšmo pasitelkus policijos pareigūnus į pagalbą, po 22 val. – Nuomininkas turi teisę reikalauti baudos, kurios dydis – 100 eur/kartą)*“.

Sutarties 4.2.8.4 punkte įtvirtinta, jog „*Nerūkyti Turte (bauda 100 Eur)*“.

Sutarties 4.2.8.6 punkte įtvirtinta, kad „*Parkuoti automobilį automobilio priekiu tik Turtui priskirtoje parkavimo vietoje, šildyti variklį arčiau kaip 10 metrų nuo gyvenamojo namo griežtai draudžiama (bauda 100 EUR)*“.

Vertinant Sutarties 4.2.8.1, 4.2.8.4 ir 4.2.8.6 punktų sąlygas, kuriuose įtvirtinta, jog vartotojui pažeidus Sutartį, jis turės sumokėti atitinkamo dydžio (po 100 EUR) baudas, nesąžiningų sąlygų

požiūriu, pažymėtina, kad, kaip minėta, teismų praktikoje yra laikomasi pozicijos, jog galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-05-03 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235-690/2016; Vilniaus apygardos administracinio teismo 2020-05-12 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-646-560/2020).

Kai sutartyje nustatytos netesybos, vartotojams taikoma apsauga, kuria draudžiama nustatyti neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Pažymėtina, kad pagal įstatyminių reglamentavimų, netesybos yra sutarties šalių nustatyta ir sutartyje nurodyta vienkartinė (bauda) arba periodinė (delspinigiai) suma, kurią sutartį pažeidusi, jos nevykdanti ar netinkamai vykdanči šalis privalo mokėti kitai sutarties šaliai (Civilinio kodekso 6.71 straipsnio 1 dalis). Netesybų teisinė prigimtis yra dvejopa. Pirma, jos yra prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, nes skatina skolininką įvykdyti prievolę. Antra, neįvykdžius prievolės netesybos padeda kompensuoti kreditoriaus interesą. Šiuo atžvilgiu netesybos yra laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, nereikalingais įrodinėti. Pagal Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 1 dalį pareiškus reikalavimą atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą. Taigi Civilinis kodeksas numato tik vieną netesybų rūšį – įskaitines netesybas. Kaip minėta, teismų praktikoje yra laikomasi pozicijos, kad galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Taigi baudos dydis negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio.

Nagrinėjamu atveju, esant kaimynų nusiskundimams dėl triukšmo pasitelkus policijos pareigūnus į pagalbą, po 22 val., vartotojas privalės sumokėti nuomotojui 100 EUR baudą, vartotojui pažeidus reikalavimą nerūkyti nuomojame bute, vartotojas privalės sumokėti 100 EUR baudą, taip pat vartotojui pažeidus reikalavimą parkuoti automobilį automobilio priekiu tik nuomojamo buto priskirtoje parkavimo vietoje, šildyti variklį arčiau kaip 10 metrų nuo gyvenamojo namo, vartotojas nuomotojui privalės sumokėti 100 EUR baudą. Atkreiptinas dėmesys, kad neaišku, koku teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos gali padengti nuomotojo dėl vartotojo įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių, pagal minėtų Sutarties punktų formuluotes, nuomotojas neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti. Taigi, baudos gali leisti šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita.

Atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutarties 4.2.8.1, 4.2.8.4 ir 4.2.8.6 punktų sąlygos iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus bei nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už Sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą.

8. Sutarties 4.2.9 punkte nurodyta, jog nuomininkas įsipareigoja „*Grąžinti Turtą bei įrangą pasibaigus šiai Sutarčiai Nuomotojui tokioje pačioje arba geresnėje būklėje, palyginus su ta, kuri buvo prieš perduodant Turtą, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą <....>*“.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulygto būklės. Atsižvelgiant į teisinį reglamentavimą, nėra aišku kodėl aukščiau minima Sutarties punkto sąlyga vartotojas pasibaigus Sutarčiai įpareigojamas grąžinti turtą tokioje pačioje arba net geresnėje būklėje, kai pagal minimą teisinį reglamentavimą turėtų grąžinti tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą.

Pažymėtina, jog verslininkui keliami didesni reikalavimai nei vartotojui. Natalijai Furman Levin tenka pareiga užtikrinti su vartotojais sudaromų sutarčių sąlygų teisinį apibrėžtumą, jų suderinamumą su galiojančių teisės aktų nuostatomis bei aiškumą vartotojui. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje ne kartą akcentuota, kad verslininkas privalo užtikrinti sutarties sąlygų teisinį apibrėžtumą ir jų suderinamumą, jo pateiktos sąvokos turi būti kiek įmanoma aiškiau atskleistos, konkretizuotos, o įtrauktos į sudarytą sutartį, jos tampa sudėtine sutarties dalimi.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, jog Sutarties 4.2.9 punkto sąlyga neatitinka aukščiau minimo reglamentavimo ir tuo pažeidžia vartotojo teises ir interesus.

9. Sutarties 5.1.2 punkte įtvirtinta, kad nuomotojas turi teisę „*Perleisti savo teises ir pareigas išeinančias iš šios sutarties tretiesiems asmenims*“.

Įvertinus aukščiau minimą Sutarties punktą, pastebėtina, kad minimame punkte nėra nurodoma, ar vartotojui tokiu atveju bus užtikrinamos ir nepabloginamos jo teisės, kai tarp nuomotojo ir vartotojo yra susiklostę vartojimo santykiai. Pažymėtina, jog vartotojas su nuomotoju sudarydamas sutartį, pagrįstai tikisi, kad sutartis bus vykdoma tokiomis sąlygomis, dėl kurių buvo sutarta sutarties sudarymo metu. Todėl tais atvejais, kai tarp vartotojo ir nuomotojo yra susiklostę vartojimo teisiniai santykiai ir nuomotojas nusprendžia perleisti savo sutartines teises ir pareigas trečiajam asmeniui, vartotojo teisės neturi būti pabloginamos. Be to, pagal Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio 2 dalies 17 punktą, nesąžiningos sutarties sąlygos yra, be kita ko tokios, kuriomis verslininkui suteikiama teisė be vartotojo sutikimo perleisti savo teises ir prievole, atsirandančias iš sutarties, kai tai gali sumažinti vartotojui teikiamas garantijas. Nagrinėjamu atveju, vertinant Sutarties 5.1.2 punkto sąlygos formuluotę, nėra aišku, kaip šiuo atveju pasikeis vartotojo padėtis, nuomotojui perleidus turėtas teises ir pareigas tretiesiems asmenims, taip pat nėra aišku, ar dėl tokio nuomotojo atlikto teisių ir pareigų perleidimo tretiesiems asmenims, nebus sumažintos vartotojui sutartimi teikiamos garantijos.

Akcentuotina, jog vadovaujantis civilinių santykių subjektų teisinio apibrėžtumo ir teisėtų lūkesčių principais, paslaugų teikėjas privalo užtikrinti Sutarties sąlygų teisinį apibrėžtumą ir jų suderinamumą su galiojančių teisės aktų nuostatomis bei aiškumą vartotojui. Įvertinus tai, kad Sutarties 5.1.2 punkte nėra nurodyta, ar tais atvejais, kai nuomotojas sutartines teises ir pareigas perleidžia trečiajam asmeniui, nebus pabloginamos vartotojo teisės, neužtikrinamas civilinių santykių subjektų teisinio apibrėžtumo ir teisėtų lūkesčių principo įgyvendinimas. Tokiu būdu Sutarties 5.1.2 punkto sąlyga iš esmės pažeidžia sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai, kadangi nuomotojui suteikiama teisė be vartotojo išankstinio sutikimo perleisti teises ir pareigas, atsirandančias iš sutarties, kai tai gali sumažinti vartotojui teikiamas garantijas.

10. Sutarties 7.1.3 punkte įtvirtinta, jog nuomotojas turi teisę vienašališkai, ne teismine tvarka, prieš terminą, po raštiško įspėjimo per 7 (septynias) kalendorines dienas nutraukti Sutartį dėl nuomininko kaltės, o nuomininkas įsipareigoja besąlygiškai išsikelti, tokiais atvejais: „*jeigu Nuomininkas nemoka Turto nuomos mokesčio ilgiau kaip 10 (dešimt) dienų, skaičiuojant nuo einamojo mėnesio 5 (penktos) dienos, kaip numatyta šios sutarties 3.1 ir 3.1.3 punktuose*“.

Sutarties 7.1.4 punkte įtvirtinta, jog nuomotojas turi teisę vienašališkai, ne teismine tvarka, prieš terminą, po raštiško įspėjimo per 7 (septynias) kalendorines dienas nutraukti Sutartį dėl nuomininko kaltės, o nuomininkas įsipareigoja besąlygiškai išsikelti, tokiais atvejais: „*jeigu Nuomininkas nemoka komunalinių ir kitų atitinkamų mokesčių tiesiogiai susijusių su naudojimu Turtu ilgiau kaip 10 (dešimt) dienų nuo sąskaitos gavimo dienos kaip numatyta šios Sutarties 3.2 ir 3.2.1 punktuose*“.

Aukščiau minimi Sutarties punktai įtvirtina pagrindus, kuriems esant nuomotojas gali nutraukti Sutartį vienašališkai, t. y. jeigu vartotojas nemoka turto nuomos mokesčio ilgiau kaip 10 (dešimt) dienų bei nemoka komunalinių ir kitų atitinkamų mokesčių tiesiogiai susijusių su

naudojimusi turtu ilgiau kaip 10 (dešimt) dienų. 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. Be to, pažymėtina, kad Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 6 dalyje įtvirtinta, jog jeigu ko kita nenustato nuomos sutartis ir nuomininkas iš esmės pažeidė nuomos mokesčio mokėjimo terminus, tai nuomotojas turi teisę pareikalauti, kad nuomininkas per nuomotojo nustatytą terminą iš anksto sumokėtų nuomos mokesį, tačiau ne didesnę kaip už du mokėjimo terminus iš eilės.

Taigi, atsižvelgiant į aukščiau minimą vienašalį gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties nutraukimo teisinį reguliavimą, nuomotojas įgis teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį su vartotoju, jeigu šis nuolat, tačiau ne mažiau kaip tris mėnesius, jeigu sutartis nenumato ilgesnio termino, nemoka buto nuompinigių ar mokesčio už komunalines paslaugas. Tokiu būdu, darytina išvada, jog Sutarties 7.1.3 ir 7.1.4 punktuose įtvirtintos sąlygos neatitinka aukščiau minimo teisinio reguliavimo bei taip iš esmės pažeidžia vartotojo teises bei teisėtus interesus.

11. Sutarties 8.1.7 punkte numatyta, jog „*Jeigu Nuomininkas šioje Sutartyje nustatytu laiku neperduoda Turto arba atsisako jį laiku grąžinti Nuomotojui, jis privalo sumokėti Nuomotojui 1 (vieno) procento mėnesinio nuomos mokesčio dydžio delspinigius už kiekvieną uždelstą dieną ir Turto nuomos mokesį (kaip numatyta Sutarties 8.1.5 punkte)*“.

Atkreiptinas dėmesys, kad neaišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos (1 proc. už kiekvieną uždelstą dieną) gali padengti nuomotojo dėl įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių, pagal minimo Sutarties punkto formuluotę, nuomotojas neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti. Kaip jau buvo nurodyta aukščiau, galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016-05-03 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235-690/2016; Vilniaus apygardos administracinio teismo 2020-05-12 nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-646-560/2020). Pažymėtina, kad teismų praktikoje pripažįstama, kad rinkoje paprastai nustatomi 0,02 – 0,08 proc. dydžio netesybos. Taigi Sutarties 8.1.7 punkto sąlygoje įtvirtintas 1 proc. netesybų dydis, laikytinas per dideliu. Todėl, minima Sutarties sąlyga laikytina nesąžininga dėl Sutartyje nustatytos neproporcingai didelės vartotojo civilinės atsakomybės.

Be to, atkreiptinas dėmesys į tai, kad sistemiškai įvertinus šią bei kitas Sutartyje įtvirtintas sąlygas, pastebėta, jog Sutartyje nėra įtvirtinta, nuo kokios sumos būtent bus skaičiuojami delspinigiai, kuriuos vartotojas privalės sumokėti nuomotojui.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta darytina išvada, kad Sutarties 8.1.7 punkto sąlyga, numatanti neproporcingai didelę vartotojo atsakomybę bei nenurodanti, nuo kokios sumos vartotojas privalės mokėti delspinigius, iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir interesus bei nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę.

12. Sutarties 9.1 punkte nurodyta, jog „*Bet koks šios Sutarties nevykdymas dėl Force majeure aplinkybių bus laikomas priimtinu, jei šalys stengsis išvengti tokios situacijos ir su ta sąlyga, kad nedelsiant imasi priemonių šiai Sutarčiai vykdyti*“.

Pažymėtina, kad vadovaujantis Civilinio kodekso 6.212 straipsnio 1 dalimi šalis atleidžiama nuo atsakomybės už sutarties neįvykdymą, jeigu ji įrodo, kad sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. To paties straipsnio 2 dalyje nurodyta, jog jeigu aplinkybė, dėl kurios neįmanoma sutarties įvykdyti, laikina, tai šalis atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam

laikotarpiui, kuris yra protingas atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką sutarties įvykdymui. Taigi, sutarties nevykdymas gali būti pateisinamas būtent konstatavus, kad ji neįvykdyta dėl force majeure (nenugalimų aplinkybių) aplinkybių. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra išaiškinta, jog nenugalimos jėgos aplinkybes kvalifikuoja tokie požymiai: 1) aplinkybių nebuvo sudarant sutartį ir jų atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti; 2) dėl susidariusių aplinkybių sutarties objektyviai negalima įvykdyti; 3) šalis, neįvykdžiusi sutarties, tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio; 4) šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos. Nesant šių kriterijų visumos, faktinės aplinkybės negali būti pripažintos nenugalima jėga (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-05-06 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-147-421/2020; 2021-02-24 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-38-248/2021). Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, kad CK 6.212 straipsnyje įtvirtintos nenugalimos jėgos sąlygos (požymiai) turi būti konstatuojamos kiekvienu konkrečiu atveju individualiai, o force majeure besiremianti sutarties šalis privalo įrodyti, kad nenugalimos jėgos sąlygos egzistuoja būtent jos atžvilgiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-09-24 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-233-1075/2020; 2021-02-24 nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e3K-3-38-248/2021).

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad nagrinėjamu atveju Sutarties nevykdymas dėl force majeure aplinkybių bus laikomas priimtiniu tik tuomet, jei šalys stengsis išvengti tokios situacijos ir su ta sąlyga, kad nedelsiant imsis priemonių šiai Sutarčiai vykdyti. Pažymėtina, kad pagal Sutarties 9.1 punkte įtvirtintą sąlygos formulotę, būtent nuomotojas turės galimybę spręsti – nevykdymas dėl force majeure yra priimtinas ar ne. Pažymėtina, kad Sutarčiai yra parengta nuomotojo vienasmeniškai, bendram nevienkartiniam naudojimui ir nederinant minėtos sąlygos su vartotoju individualiai, todėl ji negali būti laikoma individualiai šalių aptarta Civilinio kodekso prasme. Sutarčių laisvės principas leidžia šalims susitarti dėl konkrečių sutarčių sąlygų, tačiau, kaip pabrėžiama teismų praktikoje, siekiant apginti silpnesniosios sutarties šalies – vartotojo – teises ir teisėtus interesus, sutarties laisvės principas gali būti ribojamas, nes vartotojas yra priverstas priimti jam siūlomas sąlygas. Todėl tuo atveju, kai sutarties sąlygos neprieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ar gerai moralei, sutarties šalys yra saistomos sutartinių įsipareigojimų vykdymo tokiu būdu, koku jos pačios susitarė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-04-22 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-112-421/2020). Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat yra pabrėžęs, kad sutartiniuose santykiuose su vartotojais negali būti remiamasi vien sutarčių laisvės principu – būtinos teisės normos, saugančios silpnesniąją šalį ir įpareigojančios pardavėją ar paslaugų teikėją atsižvelgti į vartotojo interesus. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutarties 9.1 punkte įtvirtinta sąlyga, numatanti, jog Sutarties nevykdymas dėl force majeure aplinkybių bus laikomas priimtiniu tik tuomet jei šalys stengsis išvengti tokios situacijos ir su ta sąlyga, kad nedelsiant imsis priemonių šiai Sutarčiai vykdyti, neatitinka minimo teisinio reglamentavimo ir tokiu būdu pažeidžia vartotojo teises ir interesus.

13. Sutarties 10.5 punkte įtvirtinta, kad „*Kilus nesutarimams tarp šalių ginčai sprendžiami derybomis, o nesusitarus – sprendžiami Lietuvos Respublikos teisme pagal Nuomotojo registracijos adresą*“.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – Civilinio proceso kodeksas) 29 straipsnį ieškinys pareiškiamas teismui pagal atsakovo gyvenamąją vietą arba, jei atsakovas yra juridinis asmuo, pagal jo buveinę, nurodytą juridinių asmenų registre. Civilinio proceso kodekso 30 straipsnio 11 dalis numato, jog ieškinys dėl vartojimo sutarčių gali būti pareiškiamas pagal vartotojo gyvenamąją vietą. Atsižvelgiant į tai, kad vartotojas yra silpnesnė sutarties šalis, todėl įstatymuose yra nustatyta stipresnė vartotojo interesų apsauga, jis turi teisę pareikšti ieškinį pagal savo gyvenamąją vietą. Civilinio proceso kodekso 32 straipsnio 1 dalis nustato,



kad šalys gali rašytiniu tarpusavio susitarimu pakeisti teritorinį tos bylos teisingumą. Taigi, sutarties šalims yra leidžiama susitarti dėl ginčų sprendimo konkrečiame teisme, tačiau, jeigu sutarties sąlyga, keičianti teritorinį bylos teisingumą, įtvirtinama vartojimo sutartyje, parengtoje pagal individualiai neaptartas arba standartines sąlygas, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederindama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse, tokia sutarties sąlyga negali būti laikoma nustatyta bendru šalių susitarimu, t. y. tokia vartojimo sutarties, sudarytos pagal individualiai neaptartas arba standartines sąlygas, nuostata negali būti laikoma rašytiniu šalių susitarimu dėl teisingumo Civilinio proceso kodekso 32 straipsnio 1 dalies prasme. Taip pat pažymėtina, kad paslaugų teikėjo iš anksto parengtoje sutartyje įtvirtintos sąlygos, kuriomis nustatoma kita, nei galiojančiuose teisės aktuose nustatyta tvarka, su vartotoju turėtų būti aptartos individualiai ir neturėtų prieštarauti teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principams ar pabloginti vartotojo teisių, įtvirtintų galiojančiuose teisės aktuose.

Nagrinėjamu atveju, įvertinus Sutarties 10.5 punkto formuluotę, matyti, kad vartotojui nėra suteikiama galimybė pasirinkti, ar jis sutinka, jog tarp šalių kilęs ginčai būtų nagrinėjamas pagal nuomotojo registracijos adresą. Atsižvelgiant į tai bei į tai, kad Sutartis šiuo atveju yra parengta paslaugų teikėjo vienašališkai, bendram nevienkartiniam naudojimui ir nederinant Sutarties 10.5 punkte įtvirtinto teisingumo individualiai su vartotoju, darytina išvada, kad ši Sutarties sąlyga, iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir interesus.

Komisija, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu, 32 straipsnio 2 dalimi, n u t a r i a:

1. Pripažinti, kad Sutarties 3.1.1, 3.6, 4.2.9, 4.2.11, 7.1.3, 7.1.4, 8.1.7 ir 9.1 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio bendrąjį vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. iš esmės pažeidžia sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą bei vartotojo teises ir interesus;

2. Pripažinti, kad Sutarties 4.2.3 punkto sąlyga Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio 2 dalies 1 punkto sutarties nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. panaikina arba apriboja verslininko civilinę atsakomybę už žalą, padarytą dėl vartotojo gyvybės atėmimo, sveikatos sužalojimo, ar už žalą, padarytą vartotojo turtui;

3. Pripažinti, kad Sutarties 3.4, 4.2.8.1, 4.2.8.4, 4.2.8.6 ir 8.1.7 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio 2 dalies 5 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. nustatoma neproporcingai didelė vartotojo civilinė atsakomybė už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą;

4. Pripažinti, kad Sutarties 5.1.2 punkto sąlyga atitinka Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio 2 dalies 17 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. verslininkui suteikiama teisė be vartotojo sutikimo perleisti savo teises ir prievoles, atsirandančias iš sutarties, kai tai gali sumažinti vartotojui teikiamas garantijas;

5. Pripažinti, kad Sutarties 10.5 punkto sąlyga atitinka Civilinio kodekso 6.228<sup>4</sup> straipsnio 2 dalies 18 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. panaikinama arba suvaržoma vartotojo teisė pareikšti ieškinį ar pasinaudoti kitais pažeistų teisių gynimo būdais