



VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS KOMISIJA

NUTARIMAS

DĖL UAB „VERSLAMA“ 2019 M. GRUODŽIO 10 D. NUOMOS SUTARTIES SĄLYGŲ

2021 m. liepos 22 d. Nr. 10E-1874

Vilnius

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos direktorės Neringos Ulbaitės (Komisijos pirmininkė), Nuotolinės prekybos skyriaus vyriausiosios specialistės, pavaduojančios skyriaus vedėją, Šarūnės Riaubienės ir Teisės skyriaus vyresniosios patarėjos, pavaduojančios skyriaus vedėją, Agnės Gudonytės, 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 UAB „Verslama“ 2019 m. gruodžio 10 d. nuomos sutartį (toliau – Sutartis) ir jos Priedą Nr. 1 „Patalpų perdavimo aktas“ bei Priedą Nr. 2 „Patalpų planas“ (toliau – Priedai) nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu.

Komisija n u s t a t o:

1. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kartu su advokatės (*duomenys neskelbiami*), pagal 2021 m. balandžio 7 d. atstovavimo sutartį Nr. 21/04-1 atstovaujančios vartotojos (*duomenys neskelbiami*) interesams, prašymu gavo Sutarties ir Priedų kopijas.
2. Komisija pagal kompetenciją pasisako dėl UAB „Verslama“ Sutarties nesąžiningų sąlygų taikymo.

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

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 6.228¹ 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 vartotojui su UAB „Verslama“ sudarius Sutartį, tarp šalių susiklosto vartojimo teisiniai santykiai. Atsižvelgiant į tai, UAB „Verslama“ Sutartis laikoma vartojimo sutartimi, kadangi ją sudaręs vartotojas, kuris išsinuomojo gyvenamąsias patalpas jo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams tenkinti yra fizinis asmuo, o nuomotojas yra verslininkas, kuris užsiima gyvenamųjų patalpų nuoma. 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 6.228⁴ 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.

4. Sutarties 3.4 punkte įtvirtinta, kad „Už komunalines paslaugas (elektrą, šaltą ir karštą vandenį, šildymą, ir bendras komunalines paslaugas) ir interneto ryšio paslaugą Nuomininkas moka nuo kiekvieno einamojo mėnesio 22 iki 29 dienos už praeito mėnesio laikotarpį tiesiogiai Nuomotojui pagal pateiktus skaičiavimus ir mokėjimo pavidimą pažymėti „Komunalinės išlaidos“.

Aukščiau minimas Sutarties punktas įtvirtina vartotojo pareigą mokėti mokesčius už komunalines paslaugas, numatant, jog mokesčiai mokami nuo kiekvieno einamojo mėnesio 22 iki 29 dienos už praeito mėnesio laikotarpį tiesiogiai UAB „Verslama“ pagal pateiktus skaičiavimus. Tačiau vertinant minimą Sutarties punktą šalių teisių ir pareigų pusiausvyros kontekste, nėra aišku, kam pagal Sutartį tenka pareiga atlikti mokėtinos sumos už komunalines ir interneto ryšio paslaugas, skaičiavimus – ar mokesčio už komunalines ir interneto paslaugas dydį privalo apskaičiuoti vartotojas, ar skaičiavimus pateiks nuomotojas, be to, nėra aišku, kokių būdu bus atliekami šiame punkte minimi skaičiavimai (pagal faktinį suvartojimą, gautas sąskaitas ar nuomotojo taikomu kitu būdu). Papildomai pastebėtina, jog vadovaujantis Sutarties 4.2.2 punktu, vartotojui tenka pareiga laiku sumokėti mokesčius už komunalines paslaugas. Taigi, vartotojas pagal Sutartį privalo sumokėti mokesčių už komunalines ir interneto paslaugas nuo einamojo mėnesio 22 iki 29 dienos ir privalo tai atlikti laiku, tačiau nėra aišku, ar jis taip pat turi pareigą rūpintis ir šių mokesčių dydžio apskaičiavimu (deklaravimu, sąskaitų gavimu laiku ir pan.).

Pažymėtina, kad mokėjimų už paslaugas dydis (paslaugų kaina), o jei konkretus dydis sutartyje nenustatytas – jo apskaičiavimo būdas, yra viena esminių sutarties sąlygų. Mokėjimo tvarka ir kitos su mokėjimais susijusios sutarties sąlygos yra itin svarbios vartotojui, kadangi tinkamai ir laiku atsiskaityti už paslaugas yra vienas pagrindinių vartotojų sutartinių įsipareigojimų, o šios pareigos nevykdymas ar netinkamas vykdymas sukelia vartotojui atitinkamas neigiamas teises pasekmes. Atkreiptinas dėmesys, jog pagal Civilinio kodekso 6.584 straipsnio 3 dalį, jeigu juridiniai ir fiziniai asmenys gyvenamąsias patalpas išnuomoja komercinėmis sąlygomis, mokesčio už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas klausimai nustatomi šalių susitarimu. Taigi, Civilinis kodeksas nedraudžia šalims susitarti dėl mokesčių už komunalines paslaugas, tačiau vartojimo sutarčių sąlygos, susijusios su mokėjimų dydžiu ir tvarka, turi būti ypatingai aiškiai bei suprantamai vartotojui išdėstytos sutartyje. Pažymėtina, kad vienas vartojimo sutarties sąlygų atitikties sąžiningumo kriterijams aspektų yra vertinimas, ar jos yra skaidrios, t. y. ar sutarties sąlygos yra aiškios ir suprantamos vartotojui. Neskaidrios sutarties sąlygos negali būti laikomos sąžiningomis. Reikalavimas, kad vartojimo sutarčių sąlygos būtų rašomos aiškiai, suprantama kalba ir vartotojui faktiškai būtų suteikiama galimybė išnagrinėti visas sąlygas, įtvirtintas 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (preambulėje (preambulės 22 pastraipa) bei įgyvendintas nacionaliniame lygmenyje (Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnyje 6 dalyje) nustatant, kad bet kuri vartojimo sutarties rašytinė sąlyga turi būti išreikšta aiškiai ir suprantamai. Be kita ko, vartojimo standartinės sutarties sąlygos turi būti kiek įmanoma aiškiau atskleistos, konkretizuotos, atitikti sąžiningumo, protingumo bei teisingumo principus. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, jog Sutarties 3.4 punkto sąlyga neatitinka vartojimo sutarčių sąlygoms keliamo aiškumo, konkretumo kriterijaus bei tokiu būdu iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir interesus.

5. Sutarties 3.5 punkte įtvirtinta, kad „Kaina, numatyta Sutarties punkte 3.1, kasmet, t. y., kiekvienais kalendoriniais metais nuo sausio 1 d. be jokio papildomo Šalių susitarimo ar pranešimo Klientui yra koreguojama (didinama) pagal praėjusių metų darbo jėgos kainos indeksą (labour cost index), skelbiamą Europos Sąjungos (ES) statistikos agentūros „Eurostat“. Siekiamos išvengti neaiškumų, Šalys aiškiai susitaria, kad visais atvejais šiame punkte nustatyta tvarka pakoreguota kaina negali tapti mažesnė nei iki atitinkamo koregavimo taikyta kaina“.

Sutarties 3.5 punktas įtvirtina UAB „Verslama“ teisę didinti Sutarties 3.1 punkte numatytą mėnesio nuomos kainą atsižvelgiant į Europos Sąjungos statistikos agentūros „Eurostat“ skelbiamą darbo jėgos kainų indeksą, kartu numatant automatinį vartotojo sutikimą ir patvirtinimą, jog visais atvejais koreguojama kaina negali būti mažesnė nei iki atitinkamo koregavimo taikyta kaina. Tačiau iš Sutarties 3.5 punkto formuluotės nėra aišku, kaip darbo jėgos kainos indeksas, skelbiamas Europos Sąjungos statistikos agentūros „Eurostat“, lemia Sutarties 3.1 punkte numatytą Sutarties kainą bei, dėl kokių priežasčių ir kokių teisiniu pagrindu vadovaujantis Sutarties 3.1 punkte nurodyta kaina gali

būti tik didinama, tačiau negali būti mažinama. Pastebėtina, jog vadovaujantis Civilinio kodekso 6.583 straipsnio 6 dalimi, gyvenamosios patalpos nuomos sutartyje gali būti numatyta, kad šalių susitarimu nuomos mokestis gali būti perskaičiuojamas, bet ne daugiau kaip vieną kartą per metus. (Civilinio kodekso 6.583 straipsnio 6 dalis), taigi įstatymas suteikia teisę vieną kartą per metus šalių susitarimu perskaičiuoti gyvenamosios patalpos nuomos kainą, tačiau nėra aišku, koku teisiniu pagrindu vadovaudamasis nuomotojas įtvirtina, jog perskaičiuotą gyvenamosios patalpos nuomos kainą, ji visais atvejais gali būti tik didinama, tačiau negali būti mažinama. Atkreiptinas dėmesys, kad sutarčių sąlygos, kuriomis verslininkui suteikiama teisė vienašališkai padidinti sutarties kainą, be vartotojo teisės atsisakyti sutarties, jeigu galutinė kaina yra didesnė už sutartyje nustatytą, pripažįstamos nesąžiningomis (Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 12 punktą). Taigi, Sutarties 3.1 punkte numatytas vienašališkas kainos padidinimas verslininko iniciatyva, nenumatant galimybės kainą sumažinti, iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir teisėtus interesus bei sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.

Taip pat, vertinant Sutarties 3.5 punkte numatytą automatinį vartotojo sutikimą, jog visais atvejais Sutarties 3.5 punkto tvarka koreguojama mėnesio nuomos kaina, numatyta Sutarties 3.1 punkte, negali tapti mažesnė nei iki atitinkamo koregavimo taikyta kaina, atkreiptinas dėmesys į tai, kad vartotojo sutikimas ar patvirtinimas turi būti išreiškiamas vartotojo aktyviais veiksmais. Pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju vartotojo patvirtinimas bei sutikimas yra tiesiog įtvirtinami Sutarties standartinėse sąlygose ir yra automatiniai, t. y. vartotojas pasirašydamas Sutartį, tokiu būdu automatiškai išreiškia patvirtinimą bei duoda sutikimą. Pažymėtina, kad 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. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalimi individualiai neaptartomis laikomos sąlygos, kurių parengimui vartotojas negalėjo daryti įtakos, ypač, jeigu tokios sąlygos nustatytos iš anksto pardavėjo ar paslaugų teikėjo parengtoje standartinėje sutartyje. Individualiai aptartos sąlygos yra tokios sąlygos, kurios įtraukiamos į sutartį aktyviai veikiant vartotojui, t. y. tokioms sąlygoms vartotojas gali daryti įtaką, pavyzdžiui, reikalauti kurią nors sąlygą, esančią sutartyje, išbraukti ar įrašyti į sutartį naują sąlygą, keisti tam tikras sutarties sąlygas ir pan. Pažymėtina, kad Sutarties sąlygų paaiškinimas vartotojui taip pat negali būti prilyginamas individualiam Sutarties sąlygų aptarimui Civilinio kodekso prasme. Taigi visais atvejais, vartotojo teikiamas sutikimas dėl konkrečių Sutarties sąlygų turi būti aiškus, o ne numanomas, t. y. tokio pobūdžio sutikimas turi būti su vartotojų aptartas individualiai, vartotojo išreikštas savo noru aktyviais veiksmais. Be to, vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalimi pareiga įrodyti, kad tam tikra sutarties sąlyga buvo aptarta individualiai, tenka verslininkui.

Papildomai pastebėtina, kad nėra aišku, kodėl pagrindu didinti nuomos kainą verslininkas laiko praėjusių metų darbo jėgos kainos indeksą (labour cost index), skelbiamą Europos Sąjungos (ES) statistikos agentūros „Eurostat“, t. y. nėra aišku, kokią įtaką gyvenamosios nuomos kainai vartotojo atžvilgiu turi minėtas Europos Sąjungos (ES) statistikos agentūros „Eurostat“ skelbiamas darbo jėgos kainos indeksas. Pabrėžtina, kad UAB „Verslama“ kaip nuomotojui, keliami didesni reikalavimai, taikomi griežtesni sutartinės atsakomybės kriterijai nei vartotojui. Bendrovei tenka pareiga užtikrinti su vartotojais sudaromų sutarčių sąlygų teisinį apibrėžtumą, jų suderinamumą su galiojančių teisės aktų nuostatomis bei aiškumą vartotojui.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, jog Sutarties 3.5 punkte įtvirtinta sąlyga, suteikianti nuomotojui teisę vienašališkai padidinti Sutarties 3.1 punkte numatytą kainą atsižvelgiant į darbo jėgos kainos indeksą, skelbiamą Europos Sąjungos statistikos agentūros „Eurostat“, pokyčius, pažeidžia vartotojo teises ir teisėtus interesus, šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai bei atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 12 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. verslininkui suteikiama teisė vienašališkai padidinti kainą be vartotojo teisės atsisakyti sutarties, jeigu galutinė kaina yra didesnė už sutartyje nustatytą.

6. Sutarties 4.2.6 punkte įtvirtinta, kad „Nuomininkas griežtai įsipareigoja laikytis viešosios tvarkos taisyklių. Esant raštiškiems kaimynų skundams policijai dėl triukšmo ar kito viešosios tvarkos pažeidimo, Nuomotojas turi teisę nutraukti šią Sutartį be išankstinio perspėjimo. Tokiu atveju, Nuomininkas praranda įmokėtą depozitą“.

Sutarties 5.2.2 punkte įtvirtinta UAB „Verslama“ teisė nutraukti Sutartį, jeigu „Nuomininkas laiku nesumoka nuomos ar komunalinių mokesčių ir vėluoja sumokėti daugiau kaip 7 (septynias) kalendorines dienas“.

Sutarties 5.2.3 punkte įtvirtinta UAB „Verslama“ teisė nutraukti sutartį „Esant raštiškiems kaimynų skundams policijai dėl triukšmo ar kito viešosios tvarkos pažeidimo“.

Minimuose Sutarties punktuose įtvirtinama Sutarties nutraukimo nuomotojo iniciatyva tvarka ir pagrindai. Sutarties 4.2.6 ir 5.2.3 punktuose įtvirtinta nuomotojo teisė vienašališkai, be išankstinio įspėjimo, nutraukti Sutartį esant raštiškiems kaimynų skundams dėl triukšmo ar kito viešosios tvarkos pažeidimo, kartu numatant, jog nutraukus Sutartį 4.2.6 punkto pagrindu, nuomininkas praranda sumokėtą depozitą. Sutarties 5.2.2 punkte įtvirtinama bendrovės teisė vienašališkai nutraukti Sutartį vartotojui vėluojant sumokėti nuomos ar kitus mokesčius daugiau kaip 7 kalendorines dienas.

Pasisakant dėl gyvenamosios patalpos nuomos sutarties nutraukimo pažymėtina, kad ją galima apibūdinti kaip sutarties šalių veiksmus, dėl kurių baigiasi teisiniai nuomos santykiai ir nuomininkas praranda teisę valdyti bei naudotis gyvenamąja patalpa. Gyvenamosios patalpos vienašališko nuomos sutarties nutraukimo pagrindai nuomotojo iniciatyva, t. y., nuomininkui pažeidus nuomos sutarties sąlygas, yra įtvirtinti Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje, kuriame 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. Taigi, minimame Civilinio kodekso straipsnyje reglamentuojamas gyvenamosios patalpos nuomos sutarties nutraukimas nuomininkui pažeidus nuomos sutarties sąlygas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje asmens iškeldinimas iš būsto vertinamas kaip pati griežčiausia teisinio poveikio priemonė, kuri turi būti taikoma atsižvelgiant į konkrečios situacijos aplinkybes, kartu įvertinant galimybes taikyti kitus prievolių teisės pažeidimų pašalinimo būdus. Sprendžiant tokio pobūdžio ginčus, turi būti vertinama, ar pažeidimu taip pažeidžiamos nuomotojo teisės, kad jų gynyba galima tik nutraukiant sutartį, o ne išsaugojant nuomininko teisę į būstą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. sausio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-110/2012; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gruodžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-645/2013; Vilniaus apygardos teismo 2020 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1647-866/2020). Vienašalis gyvenamosios patalpos nuomos sutarties nutraukimas galimas tik esant įstatyme nustatytiems pagrindams. Pagal bendrąją taisyklę gyvenamosios patalpos nuomos sutarties nutraukimas galimas teismo tvarka (Civilinio kodekso 6.610 straipsnis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-187-687/2018; Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1632-340/2019). Vis dėlto, kaip yra konstatavęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, komercinėmis sąlygomis sudarytų gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių atvejais, nėra privalu laikytis Civilinio kodekso 6.610 straipsnyje įtvirtintos šių sutarčių nutraukimo teismo tvarka procedūros, jei nuomininkas pažeidžia nuomos sutarties sąlygas, t. y. esant Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje numatytiems pagrindams. Nuomininkui pažeidus sutartį kaip numatyta Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje, gali būti nuomotojo nutraukiamos vienašališkai, nesikreipiant į teismą. Tačiau šiuo atveju apie sutarties nutraukimą privaloma iš anksto pranešti kitai šaliai per sutartyje nustatytą terminą, o jeigu sutartyje toks terminas nenustatytas, – prieš trisdešimt dienų (Civilinio kodekso 6.218 straipsnio 1 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-217/2013).

Vadovaujantis aukščiau aptartu įstatyminiu reglamentavimu bei aktualia teismų praktika, darytina išvada, kad įstatymų leidėjas nuomotojui suteikė teisę vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį ir tuo pagrindu iškeldinti nuomininką iš gyvenamosios patalpos, tik esant svarbioms priežastims, t. y. Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje nurodytais atvejais. Tačiau, nuomotojui nusprendus pasinaudoti Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje nurodyta Sutarties nutraukimo tvarka, nuomotojas privalo iš anksto informuoti vartotoją apie Sutarties nutraukimą Sutartyje nurodytais terminais, o jeigu Sutartyje terminas nenurodytas – prieš trisdešimt dienų (Civilinio kodekso 6.218 straipsnio 1 dalis).

Pažymėtina ir tai, kad nagrinėjamu atveju šalys sudaro ilgalaikę (5 metų trukmės) gyvenamosios patalpos nuomos sutartį, ir vienašališkas Sutarties nutraukimas nuomotojo iniciatyva savaime gali sukelti neigiamas pasekmes vartotojui (be kita ko, remiantis Sutarties 4.2.6 punktu, vartotojas netenka sumokėto depozito), todėl nuomotojas, prieš įgyvendindamas šią teisę, turėtų tinkamai įspėti vartotoją dėl netinkamo jo elgesio (nemokėjimas nuompinigių ar mokesčio už komunalines paslaugas, gyvenamosios patalpos ardymas, gadinimas ar naudojimas ne pagal paskirtį, neįmanomų gyventi sąlygų sudarymas kitiems asmenims) ir sudarytos sutarties nutraukimo, suteikdamas protingą terminą vartotojui pažeidimui pašalinti. Pasisakant dėl Sutarties 4.2.6 punkte įtvirtintos sąlygos, numatančios, jog UAB „Verslama“ nutraukus Sutartį esant raštiškiems kaimynų skundams policijai dėl triukšmo ar kito viešosios tvarkos pažeidimo, nuomininko sumokėtas depozitas, lygus 4400 EUR (Sutarties 3.2 punktas) vartotojui nėra gražinamas, pastebėtina, kad minimu Sutarties punktu UAB „Verslama“ įtvirtina netesybas. Vertinamo Sutarties punkto kontekste pastebėtina, jog teisinė netesybų 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. Tačiau nagrinėjamu atveju, nėra aišku, kodėl būtent tokio dydžio netesybos (4400 EUR dydžio depozitas) galėtų kompensuoti nuomotojo patirtus nuostolius tais atvejais, kai nuomotojas nuspręs realizuoti vienašališką Sutarties nutraukimo teisę vartotojui sukėlus triukšmą ar pažeidus viešąją tvarką. Be kita ko, pažymėtina, jog už triukšmo sukėlimą ar viešosios tvarkos pažeidimą vartotojui taip pat gali būti taikoma administracinė atsakomybė, o Sutarties 4.2.6 punkte įtvirtinta vienašališka Sutarties nutraukimo tvarka, negražinant vartotojui jo sumokėto depozito, ne tik neatitiktų Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje reglamentuojamų Sutarties nutraukimo pagrindų, tačiau kartu sudarytų galimybes nuomotojui taikyti civilinę atsakomybę vartotojo atžvilgiu. Tokiu būdu, Sutarties 4.2.6 punkte numačius 4400 EUR dydžio netesybas, siekiama ne kompensuoti nuomotojo nuostolius, bet nubausti vartotoją, o tai neatitinka netesybų teisinės prigimties bei nepagrįstai apsunkina ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo padėtį.

Be kita ko, atkreiptinas dėmesys, jog Civilinio kodekso 6.580 straipsnio 4 dalies 7 punkte ir 6.587 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta, jog gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygos, nustatančios nuomininkui netesybas, viršijančias nuomotojui padarytų realių nuostolių dydį, arba suteikiančios teisę nuomotojui reikalauti sumokėti nuomos mokesį už visą nuomos terminą, jei nuomininkas laiku nesumoka nuomos mokesčio, negalioja. Taigi, UAB „Verslama“, būdama komercinės veiklos subjektu, privalo veikti sąžiningai ir protingai, laikantis nusistovėjusios praktikos ir atitinkamos profesijos standartų, kad tai labiausiai atitiktų silpnesnės sutarties šalies interesus. Bendrovei tenka pareiga užtikrinti su vartotojais sudaromų sutarčių sąlygų teisinį apibrėžtumą, jų suderinamumą su galiojančių teisės aktų nuostatomis bei aiškumą vartotojui. Tokiu būdu, Sutarties 4.2.6 punkto sąlyga, numatanti 4400 EUR dydžio netesybas, prieštarauja imperatyvioms Civilinio kodekso normoms bei nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Atsižvelgiant į aukščiau minimą vienašalią nuomos sutarties nutraukimo teisinį reguliavimą, Sutarties 5.2.2 punktas, kuriame nustatytas trumpesnis (7 kalendorinės dienos) nei Civiliniame kodekse įtvirtintas (3 mėnesiai) nuomininko įsipareigojimų nevykdymo terminas, leidžiantis nuomotojui vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį, Sutarties 4.2.6 ir 5.2.3 punktai, kuriais nuomotojui suteikiama teisė nutraukti Sutartį be vartotojo įspėjimo, neatitinka aukščiau minimo teisinio reglamentavimo ir tokiu būdu pažeidžia vartotojo teises ir teisėtus interesus, taip pat Sutarties 4.2.6 punktas, įtvirtinantis nuomotojo teisę, nutraukus nuomos sutartį, negražinti vartotojui jo sumokėto depozito iš esmės pažeidžia ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus, kadangi nustato neproporcingai didelę vartotojo atsakomybę už Sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

7. Sutarties 4.2.8 punkte įtvirtinta, kad „*Jei Nuomos sutarties galiojimo periodu Nuomininkas nori nutraukti Sutartį, jis privalo apie tai pranešti Nuomotojui ne vėliau kaip prieš 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų ir sumokėti baudą, lygią vieno mėnesio nuomos mokesčiui <...>*“.

Sutarties 5.4 punkte įtvirtinta, kad „*Pasibaigus nuomos sutarčiai, Nuomininkas išipareigoja apmokėti visus su nuoma susijusius mokesčius, taip pat vienkartinį Buto valymo mokestį 200 EUR. Nenustačius Sutarties pažeidimų, baldų ar įrangos sugadinimų, Nuomotojas gražina Nuomininkui jo sumokėtą depozitą, pasirašant Buto perdavimo aktą*“.

Aukščiau minimais Sutarties punktais įtvirtinama netesybų mokėjimo tvarka vartotojui nutraukus Sutartį (Sutarties 4.2.8 punktas) arba pasibaigus Sutarties terminui (Sutarties 5.4 punktas) ir sąlygos.

Vertinant Sutarties 4.2.8 punkte įtvirtintą vartotojo teisę nutraukti Sutartį, išpėjus nuomotoją prieš 90 kalendorinių dienų, kartu įpareigojant vartotoją sumokėti UAB „Verslama“ vieno mėnesio nuomos mokesčio dydžio baudą (2200 EUR), 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 išpėjęs nuomotoją. Jeigu nuomininkas neįvykdo šio reikalavimo, nuomotojas turi teisę į susidariusių nuostolių atlyginimą. Taigi, vadovaujantis minimu teisiniu reglamentavimu, vartotojas turi teisę nemokėdamas netesybų nutraukti Sutartį prieš 1 mėnesį, raštu išpėjęs 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 2200 EUR. Kaip minėta, Sutartyje įtvirtinamas nuostolių dydis negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Atsižvelgiant į tai, neaišku, kodėl būtent tokio dydžio (2200 EUR) kompensacija laikoma tinkama, t. y. pripažįstama minimaliais nuomotojo patiriamais nuostoliais, kurių jis neprivalėtų įrodinėti ir pagrįsti. Pastebėtina, kad tokia vartotojui numatyta atsakomybė (2200 EUR) už Sutarties nutraukimą 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 grąžinti, o tai būtų laikoma baudinio pobūdžio netesybomis. Papildomai atkreiptinas dėmesys, jog gyvenamosios nuomos sutarties sąlygos, nustatančios nuomininko civilinę atsakomybę be kaltės, negalioja (Civilinio kodekso 6.580 straipsnio 4 dalies 1 punktas, 6.587 straipsnio 3 dalis); gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygos, nustatančios nuomininkui netesybas, viršijančias nuomotojui padarytų realių nuostolių dydį, arba suteikiančios teisę nuomotojui reikalauti sumokėti nuomos mokestį už visą nuomos terminą, jei nuomininkas laiku nesumoka nuomos mokesčio, negalioja (Civilinio kodekso 6.587 straipsnio 5 dalis).

Papildomai pasisakant dėl Sutarties 5.4 punkte įtvirtintos sąlygos, kuria nuomotojui suteikiama teisė negrąžinti vartotojui depozito, jei buvo nustatyti bet kokie Sutarties pažeidimai, atkreiptinas dėmesys, jog Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, vertindamas užstatą, kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo būdą, paskirtį, yra pažymėjęs, kad užstatas sumos negrąžinimas dėl bet kokio formalaus (t. y. nesusijusio su tikslu, kuriam skirtas užstatas) sutarties pažeidimo reikštų baudinį jo pobūdį, būtų neadekvatus, teisės principų neatitinkantis pasinaudojimas prievolių įvykdymo užtikrinimu. Atsižvelgiant į tai, jog užstatas netiesiogiai skirtas atsakovo turiniams praradimams, kylantiems ieškovui pažeidus savo prievoles, kompensuoti, prievolių pažeidimo atveju, jeigu atsakovas pasinaudoja užstatu, jis turi būti įskaitomas į jo patirtus nuostolius; ieškovui įvykdžius savo prievoles, užstatas jam turėtų būti grąžinamas nepaisant to, ar vykdant prievoles buvo jų pažeidimų, ar ne, jeigu tik pažeidimai yra ištaisyti. Priešingu atveju, užstatas atliktų baudinę funkciją, todėl šiam užstatui pagal analogiją turėtų būti taikoma baudinių netesybų mažinimo taisyklė (Civilinio kodekso 1.8 straipsnio 1 dalis, Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 2 dalis, Civilinio kodekso 6.258 straipsnis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 9 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2015; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-35-823/2021). Taigi, nėra aišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl, už bet kokią, t. y. net ir mažareikšmę ar nesukėlusį jokios žalos nuomotojui, nuomininko padarytą Sutarties pažeidimą, nuomotojas Sutartimi įtvirtina teisę negrąžinti nuomininkui viso jo sumokėto depozito, t. y. 4400 EUR. Atsižvelgiant į Sutarties 4.28 ir 5.4 punkto formuluotes, be kita, ko, pastebėtina, kad pagal įstatyminių netesybų teisinį reglamentavimą ir teismų formuojamą praktiką, civilinė atsakomybė atlieka ne baudinę, bet

kompensacinę funkciją žalą patyrusiam asmeniui, todėl nustatant atlygintinos žalos dydį visais atvejais 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 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-225-687/2017). Kaip minėta, verslininkas (nuomotojas), kaip viena iš sutarties šalių, turi didesnę ekonominę ir derybinę galią, todėl turi didesnę galimybę primesti savo valią, ir kartu pažeisti vartotojo interesus bei sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. Atsižvelgiant į tai, pažymėtina, kad kai sutartyje nustatytos netesybos, vartotojams taikoma apsauga, kuria draudžiama nustatyti neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Taip pat, atkreiptinas dėmesys, jog kaip buvo nurodyta aukščiau, Civilinio kodekso 6.580 straipsnio 4 dalies 7 punkte ir 6.587 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta, jog gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygos, nustatančios nuomininkui netesybas, viršijančias nuomotojui padarytų realių nuostolių dydį, arba suteikiančios teisę nuomotojui reikalauti sumokėti nuomos mokesčių už visą nuomos terminą, jei nuomininkas laiku nesumoka nuomos mokesčio, negalioja.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 4.2.8 punkto sąlygoje įtvirtinant vieno mėnesio nuomos mokesčio dydžio baudą vartotojui nusprendus nutraukti Sutartį bei Sutarties 5.4 punkto sąlygoje įtvirtinant, kad pasibaigus Sutarties terminui ir paaiškėjus Sutarties pažeidimams arba faktui, kad nuomojamame bute esančiam turtui (baldams, įrangai) padaryta žala, vartotojui nebus grąžinamas jo sumokėtas 4400 EUR depozitas, 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 neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

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

1. Pripažinti, kad Sutarties 3.4, 4.2.6, 5.2.2 ir 5.2.3 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 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 3.5 punkto sąlyga atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 12 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. verslininkui suteikiama teisė prekių perdavimo ar paslaugų teikimo metu vienašališkai nustatyti jų kainas arba teisė vienašališkai padidinti kainą be vartotojo teisės atsisakyti sutarties, jeigu galutinė kaina yra didesnė už sutartyje nustatytąją.

3. Pripažinti, kad Sutarties 4.2.6, 4.2.8 ir 5.4 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 5 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Komisijos pirmininkė

Neringa Ulbaitė