



VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS KOMISIJA

NUTARIMAS

DĖL UAB „GEROVĖS PLĖTRA“ 2020 M. RUGSĖJO 15 D. BENDRADARBIAVIMO SUTARTIES NR. 20201007/20 SĄLYGŲ

2021 m. spalio 13 d. Nr. 10E-2611
Vilnius

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos direktorės Neringos Ulbaitės (Komisijos pirmininkė), 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, išnagrino UAB „Gerovės plėtra“ 2020 m. rugsėjo 15 d. Bendradarbiavimo sutartį Nr. 20201007/20 (toliau – Sutartis) nesąžiningų sąlygų taikymo požįriu.

Komisija n u s t a t o :

1. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kartu su vartotojo (*duomenys neskelbiami*) prašymu gavo Sutarties kopiją.
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) 6.228¹ 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 6.716 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad paslaugų sutartimi viena šalis (vykdytojas) įsipareigoja pagal kitos šalies (kliento) užsakymą suteikti klientui tam tikras nematerialaus pobūdžio (intelektines) ar kitokias paslaugas, nesusijusias su materialaus objekto sukūrimu (atlikti tam tikrus veiksmus arba vykdyti tam tikrą veiklą), o klientas įsipareigoja už suteiktas paslaugas sumokėti. To paties straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad vartojimo paslaugų sutarčiai taikomos Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios vartojimo sutartis. Atsižvelgiant į tai, UAB „Gerovės plėtra“ vartotojams teikiama pasirašyti Sutartis laikytina vartojimo sutartimi, kuriai, be bendrųjų atlygintinas paslaugas reglamentuojančių nuostatų, taikomos ir specialiosios, vartojimo sutartis reglamentuojančios Civilinio kodekso normos.

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

Vadovaujantis Civilinio kodekso 2.137 straipsniu, įgaliojimu laikomas rašytinis dokumentas, asmens (įgaliotojo) duodamas kitam asmeniui (įgaliotiniui) atstovauti įgaliotojui nustatant ir palaikant santykius su trečiaisiais asmenimis (1 dalis). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad atstovavimo pagrindu atsiranda dvejopo pobūdžio santykiai: vidiniai santykiai – tarp atstovo ir atstovaujamojo – ir išoriniai atstovavimo santykiai – tarp atstovo ir trečiųjų asmenų, su kuriais atstovas sudaro sandorius ar atlieka kitus teisinius veiksmus atstovaujamojo vardu ir interesais. Vidinius atstovaujamojo ir atstovo santykius reguliuoja jų sudaryta sutartis, pavyzdžiui, pavedimo, o išoriniams atstovavimo santykiams skiriamas įgaliojimas. Jis parodo, kokius sandorius ir kitokius teisinius veiksmus su trečiuoju asmeniu turi teisę atlikti įgaliotinis įgaliotojo vardu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2017 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-83-611/2017).

Kaip matyti iš Sutarties turinio, Sutarties tikslas – tarpininkavimo paslaugų dėl vartotojui priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo teikimas (pirkėjų paieška, nekilnojamojo turto rinkos analizė ir informacijos teikimas vartotojui ir kt.). Atsižvelgiant į tai, nėra aišku, kokių teisinių pagrindu vadovaudamasi UAB „Gerovės plėtra“ Sutartyje įtvirtina savo teisę sudaryti vartotojui priklausančio nekilnojamojo turto rezervacijos ar preliminarią pirkimo–pardavimo sutartį, nesuteikdama galimybės vartotojui aktyviais veiksmais išreikšti sutikimą ar nesutikimą dėl tokio įgaliojimo suteikimo.

Pabrėžtina, jog nekilnojamojo turto rezervavimo ar preliminarios pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas sukuria tam tikras teises pasekmes parduodamo nekilnojamojo turto savininkui (šiuo atveju – vartotojui), be kita ko – įpareigoja jį ateityje sudaryti pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį bei atitinkamai sukelti jam neigiamas teises pasekmes, jeigu jis nepagrįstai atsisako ar vengia sudaryti pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį. Atsisakydamas sudaryti pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, vartotojas privalėtų mokėti netesybas paslaugų teikėjui (Sutarties 3.14 ir 3.15 punktai) bei atlyginti nuostolius nekilnojamojo turto pirkėjui. Pažymėtina, jog pasirašyta nekilnojamojo turto rezervacijos ar preliminarioji pirkimo–pardavimo sutartis įpareigoja šalis ateityje sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį vadovaujantis preliminariosios pirkimo–pardavimo sutarties sąlygomis, taigi paslaugų teikėjo sudarytoje preliminarioje sutartyje įtvirtintos sąlygos gali turėti esminės reikšmės vartotojui sudarant pagrindinę sutartį, todėl vartotojui yra itin svarbios.

Vertinant minimas Sutarties sąlygas sąžiningumo aspektu, papildomai pastebėtina, jog remiantis Sutarties 3.16 punktu, paslaugų teikėjas turėtų teisę parduoti nekilnojamąjį turtą (sudaryti nekilnojamojo turto rezervacijos ar preliminarią pirkimo–pardavimo sutartį) už Sutartyje nurodytą kainą, nepriklausomai nuo to, kad vartotojas išreiškė norą parduoti turtą už kitokią kainą. Tokiu būdu laikytina, jog paslaugų teikėjas turėtų teisę sudaryti nekilnojamojo turto rezervacijos ar preliminarią pirkimo–pardavimo sutartį tokiais sąlygomis, su kuriomis vartotojas iš esmės nesutiktų, o tai pažeistų vartotojo, kaip nekilnojamojo turto savininko, teises ir teisėtus interesus. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rezervacijos ar preliminariosios pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas sukelia teises pasekmes būtent vartotojui (o ne paslaugų teikėjui), vartotojas turėtų aiškiai išreikšti savo valią dėl tokios sutarties sudarymo, be kita ko, dėl sutikimo ar nesutikimo su rezervacijos / preliminariosios pirkimo–pardavimo sutarties sąlygomis, o įgaliojimą atstovauti jo interesams sudarant rezervacijos ar preliminarią pirkimo–pardavimo sutartį turėtų būti duodamas aktyviais veiksmais, o ne įtvirtinamas standartinėje Sutartyje.

Atsižvelgiant į kasacinio teismo formuojamą praktiką, vartotojas dėl informacijos, patirties, specialių žinių stokos ir panašių aplinkybių turi ribotas galimybes, sudarydamas sutartį, tinkamai įgyvendinti savo interesų apsaugą ir daryti įtaką sutarties sąlygų turiniui, o sutartį sudaro prisijungimo būdu. Nagrinėjamu atveju Sutartis yra standartinė, parengta UAB „Gerovės plėtra“ iš anksto, vienašališkai, nederinant jos sąlygų su vartotoju, taigi vartotojas neturi galimybės išreikšti savo valios dėl Sutarties 3.4, 3.6.2, 3.6.3, 3.7 punktuose nurodyto įgaliojimo suteikimo paslaugų teikėjui. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.185 straipsnio 1 dalimi, 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. Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad individualiai neaptartomis laikomos sąlygos, kurių parengimui negalėjo daryti įtakos vartotojas, ypač, jeigu tokios sąlygos nustatytos iš anksto pardavėjo ar paslaugų teikėjo parengtoje standartinėje sutartyje. Individualiai aptartos yra tokios sąlygos, kurios įtraukiamos į sutartį aktyviai veikiant vartotojui, t. y. tokioms sąlygoms vartotojas realiai gali daryti įtaką, pavyzdžiui, reikalauti kurią nors sąlygą išbraukti ar įrašyti į sutartį naują sąlygą, keisti tam tikras sutarties sąlygas ir pan. Pabrėžtina, kad standartinėje sutartyje įtvirtinamas automatinis vartotojo sutikimas nėra prilyginamas vartotojo aktyviais veiksmais išreikštu sutikimo gavimu, o sutarties sąlygų paaiškinimas vartotojui taip pat negali būti prilyginamas individualiam sutarties sąlygų aptarimui Civilinio kodekso prasme.

Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Sutarties 3.4, 3.6.2, 3.6.3, 3.7 ir 3.16 punktų sąlygos, įtvirtinančios automatinį vartotojo sutikimą (įgaliojimą), kad paslaugų teikėjas turi teisę vartotojo vardu sudaryti nekilnojamojo turto rezervacijos ar preliminarią pirkimo–pardavimo sutartį, laikytina iš esmės pažeidžiančia vartotojo teises ir interesus.

5. Sutarties 3.5 punkte įtvirtinta, jog „Agentui suradus pirkėją, Savininkas įsipareigoja pavedimu sumokėti Agentui 2,- (du) % + PVM komisinį mokesį, skaičiuojamą nuo parduoto Objekto pardavimo kainos, į Agento atsiskaitomąją sąskaitą Nr. LT 37 7300 0101 5980 1555, AB „Swedbank“. Išimtis: - tuo atveju, kai Agentas suranda Pirkėją, kurio siūloma kaina už parduodamą Objektą yra 1000 EUR (vienas tūkstantis eurų) arba daugiau nei 1000 EUR (vienas tūkstantis eurų) didesnė nei Objekto Kaina, Savininkas įsipareigoja sumokėti Agentui 2,- (du) % + PVM komisinį mokesį, skaičiuojamą nuo parduoto Objekto pardavimo kainos ir taip pat papildomą mokesį, kuris yra fiksuotas ir yra lygus 500,- (penki šimtai) EUR + PVM sumai; - taip pat Agentas turi teisę pardavinėti Objektą 1000 EUR (vieno tūkstančio eurų) didesne kaina, nei Objekto kaina, kai Agentas pardavimą vykdo per pasamdytą brokerį arba rinkodaros tikslais po Objekto pardavimo Pirkėją apdovanoja vertinga Agento pasirinkta dovana. Šiuo atveju, pardavus Objektą 1000 EUR (vieno tūkstančio eurų) didesne kaina bei Objekto kaina, Savininkas įsipareigoja sumokėti Agentui 2,- (du) % + PVM komisinį mokesį, skaičiuojamą nuo parduoto Objekto Kainos ir taip pat 1000 EUR (vieno tūkstančio eurų) papildomą mokesį“.

Minimame Sutarties 3.5 punkte nurodoma UAB „Gerovės plėtra“ paslaugų kainos (komisinio mokesčio) apskaičiavimo tvarka: jei turtas parduodamas už Sutartyje nurodytą kainą, tai paslaugų kainą sudaro 2 proc. nuo turto kainos + PVM; jei turtas parduodamas 1000 EUR ar daugiau brangiau nei nurodyta Sutartyje, paslaugų kainą sudaro 2 proc. nuo galutinės parduoto turto kainos + PVM ir papildomai – 500 EUR + PVM (pirmoji išimtis); jei turtas parduodamas 1000 EUR brangiau nei nurodyta Sutartyje ir paslaugų teikėjas tam pasitelkė brokerį arba rinkodaros tikslais pardavęs turtą apdovanoja vartotoją vertinga paslaugų teikėjo pasirinkta dovana, paslaugų kainą sudaro 2 proc. nuo turto kainos + PVM ir papildomai – 1000 EUR (antroji išimtis).

Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228⁶ straipsnio 1 ir 3 dalimis, prieš sudarydamas vartojimo sutartį, kuri nėra nuotolinė ar ne prekybos patalpose sudaroma sutartis, verslininkas privalo aiškiai ir suprantamai suteikti vartotojui būtiną, teisingą, išsamią ir neklaidinančią informaciją, be kita ko, apie bendrą prekių ar paslaugų kainą, į kurią įskaičiuoti mokesčiai. Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje įtvirtinama, kad pardavimo kaina, tai galutinė prekės, paslaugos kaina, nustatoma pinigais, su pridėtinės vertės mokesčiu ir visais kitais mokesčiais. Taigi, Sutartyje įtvirtinant vartotojo mokėtinas sumas, jos turi būti nurodomos jau su įskaičiuotais mokesčiais, taip pat ir pridėtinės vertės mokesčiu. Pažymėtina, jog kaina yra vienas iš pagrindinių ir esminių kriterijų, į kurių vartotojas atsižvelgia apsisprenddamas sudaryti sutartį su konkrečiu paslaugų teikėju ar ne.

Be kita ko, atkreiptinas dėmesys, jog Sutarties 3.5 punkte (antroji išimtis) įtvirtinama paslaugų teikėjo teisė vartotojui priklausantį nekilnojamąjį turtą pardavinėti 1000 EUR didesne kaina nei nurodyta Sutartyje tai atvejais, kai jis turtą pardavinėja pasitelkęs brokerį arba apdovanoja vartotoją vertinga dovana.

Pažymėtina, kad Civilinio kodekso 6.717 straipsnyje yra įtvirtinta, kad jeigu sutartyje nėra numatyta ko kita, tai paslaugų teikėjas privalo paslaugas teikti pats (1 dalis), taip pat turi teisę pasitelkti sutarties vykdymui trečiuosius asmenis, tačiau už tinkamą sutarties įvykdymą atsako paslaugų teikėjas (3 dalis). Be to, Civilinio kodekso 6.38 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad jeigu skolininkas, vykdydamas prievolę, naudojasi kitų asmenų pagalba, tai jis už tų asmenų veiksmus atsako kaip už savo. Nagrinėjamu atveju vartotojas Sutartį sudaro UAB „Gerovės plėtra“, todėl būtent bendrovė turėtų teikti vartotojui Sutartyje nurodytas paslaugas, taip pat vartotojas turėtų mokėti bendrovei Sutartyje nurodytą kainą. Aplinkybė, kad UAB „Gerovės plėtra“ paslaugoms teikti pasitelkia trečią asmenį (brokerį), nesudaro pagrindo bendrovei padidinti Sutartyje nurodytą parduodamo turto kainą ar paslaugų kainą. Pastebėtina, jog parduodamo turto kainos padidinimas gali sumažinti vartotojo galimybes šį turtą parduoti, be to, turto kainos padidinimas kartu reiškia ir paslaugų kainos padidėjimą (2 proc. turto kainos + PVM). Taigi, nėra aišku, kokių pagrindų bendrovė Sutartyje įtvirtina savo teisę ne tik parduoti vartotojui priklausantį nekilnojamąjį turtą brangiau nei susitariama Sutartyje, bet ir reikalauti iš vartotojo mokėti didesnę paslaugų mokestį, nors kainos didinimas su vartotoju individualiai nėra aptariamas. Taip pat nėra aišku, kokių teisiniu vadovaudamasi bendrovė suteikia sau teisę pasitelkti paslaugoms teikti trečią asmenį (brokerį), o už jo suteiktas paslaugas atsiskaityti įpareigoja vartotoją, kuris neturėjo galimybės sutikti ar nesutikti nei su brokerio pasitelkimu, nei su jam mokėtina paslaugų kaina.

Papildomai pastebėtina, jog pardavinėti turtą 1000 EUR brangiau ir atitinkamai reikalauti didesnio užmokesčio (2 proc. turto kainos + PVM ir papildomai – 1000 EUR) paslaugų teikėjas, remdamasis Sutarties 3.5 straipsnio sąlyga (antroji išimtis), turėtų teisę ir tuo atveju, jei pardavęs turtą, jis padovanotų vartotojui paslaugų teikėjo pasirinktą vertingą dovaną, tačiau, kaip matyti iš minėto punkto formuluotės, būtent paslaugų teikėjui suteikiama teisė išrinkti dovaną vartotojui ir būtent jam pačiam suteikiama teisė vienašališkai nuspręsti, kokia dovana yra vertinga. Manytina, jog minėta nuostatos formuluotė suteikia paslaugų teikėjui galimybę piktnaudžiauti savo teisėmis. Svarbu paminėti, kad remiantis civilinių santykių subjektų teisinio apibrėžtumo ir teisėtų lūkesčių principais, paslaugos teikėjas 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 ir pan. UAB „Gerovės plėtra“, kaip savo srities profesionalui, tenka pareiga užtikrinti su vartotojais sudaromų sutarčių sąlygų teisinį apibrėžtumą, jų suderinamumą su galiojančių teisės aktų nuostatomis bei aiškumą vartotojui.

Kasacinis teismas yra ne kartą konstatavęs, kad sutartiniuose santykiuose su vartotojais negali būti remiamasi vien sutarčių laisvės principu – būtina paisyti reguliavimo, įtvirtinto teisės normose, skirtose apsaugoti silpnesniąją šalį ir įpareigojančiose pardavėją ar paslaugų teikėją, sudarant sutartį su vartotoju, atsižvelgti į jo interesus. Vertinant sutarčių sąlygas pagal bendrąjį nesąžiningumo kriterijų, visų pirma turi būti nustatyta, ar sutarties sąlygos iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai, palyginant sutartyje nustatytas sąlygas su įstatymo nustatytais sutarčių sąlygomis. Jeigu sutartyje nustatytais sąlygomis iš esmės nukrypstama nuo įstatymo nustatytų sutarčių sąlygų, atsiranda pagrindas konstatuoti esminį šalių teisių ir pareigų pusiausvyros pažeidimą vartotojo nenaudai. Tai konstatavus, būtina patikrinti, ar verslininkas, dorai ir teisingai veikdamas vartotojo atžvilgiu, galėjo pagrįstai tikėtis, jog vartotojas būtų sutikęs su tokia sąlyga, jei dėl jos būtų buvę atskirai derėtasi. Jeigu nėra pagrindo daryti išvados, kad vartotojas būtų su tokia sąlyga sutikęs, konstatuojamas sąlygos nesąžiningumas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 17 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-7-4-611/2020, 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-222-403/2020).

Vertinant Sutarties 3.5 punkte numatytas sąlygas (pirmąją ir antrąją išimtis) nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu, manytina, kad, derantis dėl tokių sąlygų individualiai, vartotojas, žinodamas, kokia galutinė paslaugų kaina (įskaitant PVM) ir kaip tiksliai ji gali keistis, priklausomai nuo to, už kokią kainą parduos turtą paslaugų teikėjas, taip pat ar turtą parduos paslaugų teikėjo pasitelktas brokeris bei kokios tiksliai vertės dovana bus suteikiama vartotojui mainais už paslaugų teikėjui suteiktą teisę parduoti turtą

1000 EUR brangiau, su tokiu mokesčiu galimai nesutiktų, kadangi tai sukelia gana reikšmingus neigiamus ekonominius padarinius.

Atsižvelgiant į išdėstytas pastabas, darytina išvada, jog Sutarties 3.5 punkto sąlyga, kurioje paslaugų kaina nurodoma be PVM, neatitinka teisinio reglamentavimo, o Sutarties 3.5 punkte nuodytos išimties, suteikiančios teisę paslaugų teikėjui pardavinėti turtą didesne nei Sutartyje nurodyta kaina ir atitinkamai reikalauti už tai papildomo atlyginimo, nesuteikiant teisės vartotojui išreikšti aiškaus sutikimo ar nesutikimo su tokia paslaugų kaina, iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai bei ekonomiškai silpnesnės sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus.

6. Sutarties 3.8 punkte įtvirtinta, jog „Šalys turi teisę nutraukti Sutartį bet kuriuo metu iki nėra sudaryta rezervavimo/ preliminarų pirkimo-pardavimo sutartis su pirkėju dėl Savininko Objekto pranešdamos kitai Šaliai prieš 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų apie Sutarties nutraukimą raštu įskaitant el. paštu, nurodytu Sutartyje. Savininko iniciatyva nesant Agento kaltės nutraukus Sutartį ar atsisakius ją vykdyti, Agentui nutraukus sutartį dėl Savininko kaltės, Savininkas privalo sumokėti Agentui 1 (vieno) % + PVM skaičiuojamo nuo Objekto Kainos dydžio kompensaciją per 5 kalendorines dienas už Agento patirtas Sutarties vykdymo išlaidas. Ši kompensacija traktuojama kaip minimalūs Agento nuostoliai, kurių įrodinėti nereikia“.

Minimame Sutarties punkte įtvirtinama abiejų šalių teisė vienašališkai nutraukti Sutartį, taip nustatoma Sutarties nutraukimo tvarka ir iš to vartotojui kylančios teisinės pasekmės. Pastebėtina, jog remiantis Sutarties 3.8 punktu, paslaugų teikėjas turi teisę bet kada nutraukti Sutartį, įspėjęs apie tai vartotoją prieš 30 dienų, tačiau, skirtingai nei vartotojui, paslaugų teikėjui civilinė atsakomybė, vienašališkai nutraukus Sutartį, nėra įtvirtinta.

Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalimi, klientas turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį, nepaisydamas to, kad paslaugų teikėjas jau pradėjo ją vykdyti. Netesybos (bauda) yra civilinės atsakomybės forma (Civilinio kodekso 6.245 straipsnio 1 dalis). Civilinė atsakomybė atsiranda neįvykdžius įstatymuose ar sutartyje nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atlikus veiksmus, kuriuos įstatymai ar sutartis draudžia atlikti (neteisėtas veikimas), arba pažeidus bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai (Civilinio kodekso 6.246 straipsnio 1 dalis). Taigi, kaip ne kartą yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis teismas, netesybos negali būti nustatytos už teisėtų veiksmų atlikimą, nagrinėjamu atveju – už absoliučios teisės nutraukti sutartį įgyvendinimą. Civilinio kodekso 6.721 straipsnyje įtvirtinti vienašalio paslaugų sutarties nutraukimo padariniai. Jeigu yra laikomasi Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalyje nustatytos tvarkos, t. y. klientas praneša paslaugų teikėjui, kad sutartis yra nutraukiama, paslaugų gavėjo teisė vienašališkai nutraukti sutartį negali būti laikoma netinkamu sutartinių įsipareigojimų vykdymu ir negali būti laikoma sutarties pažeidimu. Paslaugų teikėjas gali reikalauti atlyginti tik tiesioginius nuostolius; galimybės reikalauti atlyginti negautas pajamas pagal paslaugų teikimo sutartį įstatyme nenustatyta. Šiame kontekste atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalyje nustatytu vienašališko paslaugų sutarties nutraukimo padarinių imperatyviu reguliavimu, kuriuo neįtvirtinta galimybė paslaugų teikėjui reikalauti netesybų, negautų pajamų, klientas apsaugomas nuo didelių neigiamų turtinių pasekmių, taip sudarant realią galimybę klientui pasinaudoti teise vienašališkai nutraukti sutartį jos vykdymo metu ir nesant paslaugų teikėjo kaltės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-258-403/2020). Taigi, vartotojas gali bet kada nutraukti Sutartį, tik tokiu atveju, jam kyla pareiga sumokėti kainos dalį, proporcingą suteiktoms paslaugoms ir atlyginti paslaugos teikėjo protingas išlaidas, tačiau paslaugų teikėjas tokiu atveju neturi teisės reikalauti netesybų. Taigi, baudos dydis negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutarties 3.8 punkte įtvirtinta Sutarties nutraukimo tvarka neatitinka Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalyje numatytos vienašališkos paslaugų teikimo sutarties nutraukimo tvarkos. Be to, paslaugų teikėjas dėl vienašališko Sutarties nutraukimo gali nepatirti jokių nuostolių arba patirti mažesnius, nei numatyta Sutarties 3.8 punkte, tačiau

nepaisant to, remiantis minimo Sutarties punkto formuluote, vartotojas privalėtų sumokėti 1 (vieno) % + PVM, t. y. 1128,93 EUR dydžio mokesčių, o tai atitiktų netesybų esmę. Kasacinis teismas yra nurodęs, jog išlaidų, kurias paslaugų teikėjas, norėdamas įvykdyti sutartį, padarė iki pranešimo apie sutarties nutraukimą gavimo iš kliento momento, pobūdis suponuoja tai, kad jos faktiškai negali būti nustatomos iš anksto, juolab paslaugų sutarties sudarymo metu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-258-403/2020). Pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju, nėra aišku, koku teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos (1 proc. + PVM, kas sudaro 1128,93 EUR) gali padengti paslaugų teikėjo patirtus nuostolius, kurių pagal Sutarties 3.8 punkto formuluotę, paslaugų teikėjas neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti. Taigi, Sutarties 3.8, punktų sąlyga gali leisti šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies (vartotojo) sąskaita.

Pasisakant dėl UAB „Gerovės plėtra“ teisės vienašališkai nutraukti paslaugų sutartį, pažymėtina, jog paslaugų teikėjas turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį tik dėl svarbių priežasčių. Tokiu atveju paslaugų teikėjas privalo visiškai atlyginti kliento patirtus nuostolius (Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 2 dalis). Be to, įvertinus Sutarties 3.8 punkto sąlygą nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu, pastebėtina, kad vartotojas, pažeidęs Sutartį ar norėdamas ją nutraukti nesant paslaugų teikėjo kaltės, privalo sumokėti paslaugų teikėjui 1 proc. + PVM dydžio (1128,93 EUR) netesybas, tuo tarpu paslaugų teikėjui analogiška sutartinė atsakomybė už Sutarties vienašališką nutraukimą, nėra numatyta, t. y. paslaugų teikėjas turi teisę nutraukti Sutartį anksčiau termino, nemokėdamas netesybų. Civilinė atsakomybė paslaugų teikėjui nenumatyta ir tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama dėl jo kaltės. Taigi, darytina išvada, kad šiuo atveju šalis turi nevienodas galimybes ginti savo pažeistas teises kadangi Sutartis nenumato vartotojo teisės gauti iš verslininko tokio pat dydžio sumas, kai verslininkas vienašališkai nutraukia sutartį. Taigi Sutartimi paslaugų teikėjui suteikiama teisė išreikalauti iš vartotojo kompensacijos sumų, kai vartotojas nusprendžia nevykdyti sutarties ir nenumatoma vartotojo teisė gauti iš verslininko tokio pat dydžio sumas, kai šis vienašališkai nutraukia sutartį, tokiu būdu pažeidžiant šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 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.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Sutarties 3.8 punkto sąlyga, numatanti prievolę vartotojui sumokėti 1 proc. + PVM (1128,93 EUR) sumą tuo atveju, kai jis nutraukia Sutartį anksčiau termino, neatitinka teisinio reglamentavimo dėl vienašališko sutarties nutraukimo kliento (vartotojo) iniciatyva, t. y. įtvirtina prievolę mokėti netesybas, bei iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo nenaudai.

7. Sutarties 3.9 punkte įtvirtinta, jog „Šalis susitaria, jog Savininkas paskiria Agentą vieninteliu ir išskirtiniu atstovu. Savininkui pažeidus šią sąlygą, jis Agentui moka 1 (vieno) % Objekto Kainos dydžio baudą už kiekvieną pažeidimo atvejį“.

Sutarties 3.12 punkte įtvirtinta, jog „Šalis susitaria, kad Savininkas gali ieškoti Objekto pirkėjo savarankiškai, tačiau nenaudojant jokios aktyvios reklamos, t. y. skelbiant reklamą internete, spaudoje ir kitoje viešojoje erdvėje, kurioje Savininko pardavimo veiksmai darytų įtakos Agento pardavimo procesui. Savininkui suradus Objekto pirkėją savarankiškai, Savininkas privalo sumokėti Agentui 1 (vieno) % + PVM skaičiuojamo nuo Objekto Kainos dydžio kompensaciją per 5 kalendorines dienas už Agento patirtas Sutarties vykdymo išlaidas, kurios šalių susitarimu traktuojamos kaip minimalios ir neįrodinėtinos“.

Sutarties 3.14 punkte įtvirtinta, jog „Agentui suradus pirkėją, kuris perka Objektą už kainą, atitinkančią Savininko šioje sutartyje pateiktą Kainos intervalą, ir informavus Savininką apie šį faktą, arba Agentui pasirašius rezervavinio/preliminarią pirkimo- pardavimo sutartį su pirkėju dėl Savininko Objekto, ir Savininkui atsisakius parduoti Objektą, Savininkas Agentui sumoka 2 (dviejų) %

skaičiuojamo nuo Objekto Kainos dydžio kompensaciją per 5 (penkias) kalendorines dienas už Agento patirtas Sutarties vykdymo išlaidas, kurios Šalių susitarimu traktuojamos kaip minimalios ir neįrodinėtinės“.

Sutarties 3.15 punkte įtvirtinta, jog „Savininkui yra suprantama, kad, Agentui pasirašius Objekto rezervavimo/ preliminarų pirkimo- pardavimo sutartį su pirkėju šioje Sutartyje aptartomis sąlygomis, Savininkas negali atsisakyti parduoti Objekto Agento surastam pirkėjui. Tuo atveju jeigu Savininkas atsisako parduoti Objektą ir/arba sudaryti notarinę Objekto pirkimo-pardavimo sutartį su Agento surastu pirkėju, Savininkas papildomai šalia kompensacijos, numatytos Sutarties 3.14 punkte, įsipareigoja sumokėti Agentui baudą, kuri yra lygi Objekto rezervavimo/ avanso dydžio sumai, tačiau ne didesnę nei 5000 EUR (penki tūkstančiai eurų 00 ct.). Bauda Agentui privalo būti sumokama per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo atsisakymo parduoti Objektą arba vengimo (nepatvirtinimas notarinės sutarties laikas ar nepateikiama tinkamesnė data sutarties pasirašymui) sudaryti notarinę Nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį su Agento surastu pirkėju dienos“.

Minimuose Sutarties punktuose įtvirtinama vartotojo civilinė atsakomybė už Sutarties pažeidimus, t. y. jei nepaiso „vienintelio agento“ (paslaugų teikėjo) sąlygos ar atsisako parduoti Sutartyje įvardytą nekilnojamojo turto paslaugų teikėjo surastam pirkėjui. Esant šiems pažeidimams vartotojas privalo sumokėti paslaugų teikėjui – atitinkamai 1 proc. turto kainos dydžio baudą už kiekvieną pažeidimo atvejį (Sutarties 3.9 punktas), 1 proc. + PVM turto kainos dydžio baudą (Sutarties 3.12 punktas), 2 proc. (Sutarties 3.14 punktas), 2 proc. + Sutarties 3.14 punkte nurodyta suma + rezervavimo/avanso dydžio sumą (bet ne daugiau kaip 5000 EUR) nuo nekilnojamojo turto kainos (Sutarties 3.15 punktas). Taigi, vartotojas, pažeidęs Sutartį, privalo sumokėti paslaugų teikėjui ne mažesnę kaip 933 EUR sumą, kuri bus laikoma minimaliais paslaugų teikėjo patirtais nuostoliais, kurių jis neprivalės įrodyti ar pagrįsti.

Civilinio kodekso 6.245 straipsnio 3 dalyje yra nurodyta, jog sutartinė civilinė atsakomybė yra turtinė prievolė, kuri atsiranda dėl to, kad neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma sutartis, kurios viena šalis turi teisę reikalauti nuostolių atlyginimo ar netesybų (sumokėti baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo padarytus nuostolius arba sumokėti netesybas (baudą, delspinigius).

Pasisakant dėl minėtose Sutarties nuostatose įtvirtinto netesybų dydžio, pažymėtina, kad Civiliniame kodekse nėra numatyta baudinių netesybų. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra ne kartą pabrėžęs, kad netesybos atlieka tik kompensuojamąją funkciją, siekiant atlyginti nukentėjusiajai šaliai jos patirtus nuostolius (*Restitutio in integrum* principas), tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. Susitarimai dėl baudinio pobūdžio prievolių užtikrinimo būdų *de jure* yra ydingi bei nepageidautini (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2015). Kai sutartyje nustatytos netesybos, vartotojams taikoma apsauga, kuria draudžiama nustatyti neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Atkreiptinas dėmesys, kad baudos dydis negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio. Pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju, nėra aišku, koku teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos (1 proc., 1 proc. + PVM, 2 proc., 2 proc. + Sutarties 3.14 punkte nurodyta suma + rezervavimo/avanso dydžio suma (bet ne daugiau kaip 5000 EUR) nuo nekilnojamojo turto kainos) gali padengti paslaugų teikėjo patirtus nuostolius, kurių pagal minėtų Sutarties 3.9, 3.12, 3.14 ir 3.15 punktų formuluotes, paslaugų teikėjas neprivalėtų įrodyti bei pagrįsti. Taigi, Sutarties 3.9, 3.12, 3.14 ir 3.15 punktų sąlygos gali leisti šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies (vartotojo) sąskaita. Sutartyje numatytas netesybų dydis šiuo atveju negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už Sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio, todėl Sutarties 3.9 punkte įtvirtinta atsakomybė pažeidus „vienintelio agento“ sąlygą (1 proc.), Sutarties 3.12 punkte įtvirtinta atsakomybė, vartotojui pačiam suradus pirkėją ir pardavus jam turtą (1 proc. + PVM), Sutarties

3.14 ir 3.15 punktuose numatyta atsakomybė dėl atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį (2 proc. arba atitinkamai 2 proc. + Sutarties 3.14 punkte nurodyta suma + rezervavimo/avanso dydžio sumą (bet ne daugiau kaip 5000 EUR) gali būti neproporcinga, kadangi bendrovės patirtų nuostolių dydis dėl minėtų vartotojo veiksmų gali nesutapti su reikalaujama netesybų suma, t. y. bendrovės patirti nuostoliai gali būti ir mažesni, arba jų gali ir nebūti, tačiau net ir tokiu atveju (bendrovei patyrus mažesnius nuostolius ar jų iš vis nepatyrus), vartotojas visais atvejais privalėtų mokėti paslaugų teikėjui Sutartyje nurodyto dydžio netesybas.

Pasisakant dėl Sutarties 3.14 ir 3.15 punktų sąlygų, pažymėtina, jog jose įtvirtinama vartotojo civilinė atsakomybė, šiam atsisakius parduoti nekilnojamąjį turtą paslaugų teikėjo surastam pirkėjui ar atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį po to, kai paslaugų teikėjas pasirašo preliminariąją sutartį. Taigi, minėtose Sutarties sąlygose iš esmės numatyta vartotojo civilinė atsakomybė, kylanti ne tik iš atlygintinų paslaugų teisinių santykių, bet ir iš ikisutartinių nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo teisinių santykių. Teisinis pagrindas civilinei atsakomybei esant ikisutartiniams santykiams kilti yra ne bet koks, o būtent nesąžiningas šalies elgesys. Sprendžiant dėl preliminariosios sutarties šalies atsisakymo (vengimo) sudaryti pagrindinę sutartį padarinių, t. y. civilinės atsakomybės netesybų arba nuostolių forma, reikia nustatyti, ar buvo pagrįstas atsisakymas (vengimas) sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. balandžio 11 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-166/2011). Tai, ar pagrįstai atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį, yra vertinamoji sąvoka, priklausanti nuo konkrečių bylos aplinkybių. Civilinė atsakomybė, kylanti nevykdant preliminariosios sutarties, yra grindžiama kalte, t. y. pagrindas taikyti civilinę atsakomybę yra tik tada, jeigu šalis ne tik pažeidė preliminariąją sutartį, kaip tokio pobūdžio sutarties pažeidimas suprantamas pagal Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalį, bet ir egzistuoja jos kaltė dėl sutarties pažeidimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-11-469/2020). Nenustačius priežastinio ryšio tarp neteisėtų vartotojo veiksmų (neveikimo) ir pagrindinės sutarties nesudarymo kaip vienos iš būtinųjų civilinės atsakomybės sąlygų, atsakomybė netesybų (baudos) forma vartotojui negali būti taikoma (Lietuvos apeliacinio teismo 2019 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-139-823/2019). Taigi, vertinant Sutarties 3.14 ir 3.15 punktų sąlygas nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu ir siekiant nustatyti, ar paslaugų teikėjas turi teisę reikalauti netesybų, turi būti vertinama, ar vartotojo atsisakymas parduoti turtą arba vengiant sudaryti pagrindinę sutartį, yra pagrįstas. Kitaip tariant, vartotojas atsisakyti parduoti sutartį paslaugų teikėjo surastam pirkėjui gali ir dėl paslaugų teikėjo kaltės, o tokiu atveju jo atsisakymas sudaryti sutartį gali būti pripažintas pagrįstu ir tokiu atveju vartotojas neturėtų mokėti netesybų.

Nagrinėjamu atveju, preliminariąją sutartį sudaro paslaugų teikėjas, tačiau, kaip minėta, aiškus vartotojo įgaliojimas tokiems veiksams atlikti nėra duotas, todėl nėra aišku, koku teisiniu pagrindu vadovaudamasis paslaugų teikėjas atlygintinų paslaugų sutartyje įtvirtina vartotojo civilinę atsakomybę dėl paslaugų teikėjo sudarytos preliminarios sutarties sąlygų, dėl kurių vartotojas nėra išreiškęs savo sutikimo, nevykdymo ar netinkamo vykdymo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, jog Sutarties 3.9, 3.12, 3.14 ir 3.15 punktų sąlygos, įtvirtinančios 1 proc., 1 proc. + PVM, 2 proc., 2 proc. + Sutarties 3.14 punkte nurodytos sumos + rezervavimo/avanso dydžio sumos (bet ne daugiau kaip 5000 EUR) dydžio netesybas, 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.

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, 3.6.2, 3.6.3, 3.7, 3.8 bei 3.16 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies bendrąjį sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. dėl

sąžiningumo reikalavimo pažeidimo iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.

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 3.9, 3.12, 3.14 ir 3.15 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 5 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. nustatoma neproporcingai didelė vartotojo civilinė atsakomybė už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Komisijos pirmininkė

Neringa Ulbaitė