



VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS KOMISIJA

NUTARIMAS

DĖL PRELIMINARIOSIOS BUTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIES SĄLYGŲ

2022 m. sausio 20 d. Nr. 10E-150

Vilnius

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos kanclerio, pavaduojančio direktorę, Edvino Pabrinkio (Komisijos pirmininkas), Nuotolinės prekybos skyriaus vedėjos Aidos Gasiūnaitės–Stavginskienės, Nesąžiningos komercinės veiklos ir reklamos skyriaus vedėjos Ingos Grinevičės, Teisės skyriaus vedėjos Audronės Kaušylienės ir Teisės skyriaus vyresniosios patarėjos Agnės Gudonytės, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (redakcija, galiojusi iki 2022 m. sausio 2 d., toliau – Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu bei įgyvendindama nesąžiningų sąlygų taikymo kontrolę, išnagrinėjo UAB „Vedasa“ preliminariosios buto pirkimo-pardavimo sutarties Nr. V 19/0424 (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 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 (redakcija, galiojusi nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2019 m. balandžio 30 d., t. y. sandorio sudarymo momentu, 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. Preliminariaja sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 1 dalis). Civilinio kodekso 6.228¹ straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad šio kodekso 6.228⁴ straipsnio tikslais preke laikomas ir nekilnojamas daiktas. Civilinio kodekso 6.672 straipsnio 1 dalis reglamentuoja vartojimo rangos sutarties sampratą, pagal kurią, rangovas (bendrovė) įsipareigoja pagal užsakovo (vartotojo) užsakymą atlikti tam tikrą darbą, skirtą tenkinti buitinius ar asmeninius užsakovo (vartotojo) ar jo šeimos poreikius, o užsakovas (vartotojas) įsipareigoja priimti darbo rezultatą ir už jį sumokėti. Įvertinus Sutarties sąlygas, vartotoja su UAB „Vedasa“ sudarė Sutartį, kuria UAB „Vedasa“ įsipareigojo įrengti ir perduoti nekilnojamąjį turtą, o vartotoja įsipareigojo jį nupirkti ir priimti darbų rezultatą. Taigi, vartotoja ir UAB „Vedasa“ sudarė mišrią sutartį, turinčią tiek preliminariosios sutarties, tiek vartojimo rangos sutarties bruožų. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Sutartis laikytina mišria vartojimo sutartimi bei jai taikomos vartotojų teisių apsaugą reglamentuojančių teisės aktų nuostatos.

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 5 punkto antrojoje pastraipoje nurodyta, jog „<...> *Vėluojant atlikti mokėjimus, Pirkėjas moka 0,2 proc. delspinigius už kiekvieną pradelstą dieną nuo nesumokėtos sumos <...>.*

Netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta (bauda, delspinigiai) (Civilinio kodekso 6.71 straipsnio 1 dalis). Taigi, kreditoriaus teisė reikalauti netesybų atsiranda tada, kai skolininkas prievolės neįvykdo arba ją įvykdo netinkamai (Civilinio kodekso 6.205 straipsnis). Įvertinus aukščiau minimą Sutarties punktą atkreiptinas dėmesys į tai, kad neaišku, koku teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos (0,2 proc. už kiekvieną pradelstą dieną nuo nesumokėtos sumos) gali padengti UAB „Vedasa“ dėl vartotojo įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių, pagal Sutarties 5 punkto formuluotę, UAB „Vedasa“ neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti.

Pažymėtina, kad galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis 2007 m. spalio 1 d. civilinėje byloje Nr. 3K-3-361/2007; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-234-248/2016). Be to, pagal Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 5 punktą preziumuojama, jog nesąžingos yra sutarties sąlygos, kuriomis nustatoma neproporcingai didelė vartotojo civilinė atsakomybė už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Teismų praktikoje laikomasi pozicijos, jog vertinant, koks netesybų dydis laikomas neproporcingai didele vartotojo atsakomybe, ši norma turi būti aiškinama remiantis Civilinio kodekso 1.5 straipsnio 4 dalyje įtvirtintais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, šiuos principus bei netesybų dydį aiškinančia teismų praktika bei atsižvelgiant į sutarties sudarymo metu buvusias aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-499-684/2018). Atkreiptinas dėmesys, kad teismų praktikoje net komercinėse sutartyse 0,2 procento delspinigių dydis yra laikomas per dideliu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-499-684/2018), o nagrinėjamu atveju Sutartis yra vartojimo sutartis, kuriai taikoma didesnė vartotojų teisių apsauga, todėl Sutarties 5 punkte numatytas 0,2 procento delspinigių dydis laikytinas nepagrįstai dideliu.

Be to, atkreiptinas dėmesys į tai, kad Sutarties 20.5 punkte nurodoma, jog esant objektyvioms aplinkybėms UAB „Vedasa“ gali iki dviejų mėnesių pratęsti šios Sutarties 1 ir 2 punktuose numatytus terminus, tačiau tokiu atveju pareigos mokėti vartotojui netesybas (0,2 procento dydžio delspinigius) neturi. Taigi, Sutartimi, UAB „Vedasa“ suteikia sau teisę atidėti sutartinių įsipareigojimų vykdymą, nemokant netesybų, o vartotoją įpareigoja sumokėti 0,2 procento dydžio delspinigius už kiekvieną pradelstą sumokėti Sutartyje nurodytas sumas dieną, nepriklausomai nuo vėlavimo sumokėti prižasčių. Tokiu būdu vartotojas atsiduria mažiau palankioje padėtyje už UAB „Vedasa“ ir taip pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta darytina išvada, kad Sutarties 5 punkto sąlyga, numatanti neproporcingai didelę vartotojo atsakomybę už Sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą bei nenumatanti tokios pat atsakomybės UAB „Vedasa“ už sutartinių įsipareigojimų neįvykdymą, pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo nenaudai.

5. Sutarties 8 punkte įtvirtinta, kad „*Pirkėjas yra informuotas ir sutinka, kad antruoju statybos etapu (2019 – 2020 m.) statytojas UAB „Vedasa“ pagal atskirą rekonstrukcijos projektą gautą statybos leidimą savo lėšomis ir savo nuosavybei statys pastato šeštą aukštą, kuriame bus įrengiami butai, abiejuose pastato įėjimuose įrengiami liftai. Pirkėjas sutinka, kad statytojo UAB „Vedasa“ ar kitų patalpų savininkų nuožiūrą būtų keičiamos pastato, pastato patalpų paskirtys,*

atliekami patalpų ar pastato padalinimai ar sujungimai, keičiama (remontuojama) automobilių parkavimo aikštelė, kad saulės modulių elektrinė ant stogo ir liftai bus įrengiami antruoju statybos etapu 2019 metų pabaigoje, (liftai įrengiami ir tuo atveju, jei šeštas aukštas nebūtų statomas negaunant statybos leidimo), kad pastato paskirties pakeitimas į daugiabučio paskirtį, sandėliukų cokoliniame aukšte, automobilių parkavimo aikštelių įrengimas gali būti atliekamas iki 2019-07-30“.

Sutarties 20.3 punkte įtvirtinta, kad „Šalys pareiškia ir patvirtina, kad šioje Sutartyje nurodytas baudų dydis yra Šalių atskirai aptartas, ekonomiškai pagrįstas, neprieštarauja protingumo ir sąžiningumo principams“.

Aukščiau minimi Sutarties punktai įtvirtina automatinį vartotojo sutikimą, kad, be kita ko, UAB „Vedasa“ statys pastato šeštą aukštą, keis pastato, pastato patalpų paskirtis, atliks patalpų ar pastato padalinimus ar sujungimus, (Sutarties 8 punktas) ir automatinį vartotojo patvirtinimą, kad Sutartyje nurodytas baudų dydis su vartotoju buvo aptartas individualiai, baudų dydis yra ekonomiškai pagrįstas ir neprieštarauja protingumo bei sąžiningumo principams (Sutarties 20.3 punktas).

Pabrėžtina, 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. Be to, vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalimi, pareiga įrodyti, kad tam tikra sutarties sąlyga buvo aptarta individualiai, tenka verslininkui. Taigi, visais atvejais vartotojo teikiamas sutikimas dėl konkrečių sutarties nuostatų turi būti aiškus, o ne numanomas, t. y. tokio pobūdžio sutikimas turi būti su vartotojų aptartas individualiai bei išreikštas aktyviais vartotojo veiksmais (pavyzdžiui, sutartyje suteikiant vartotojui galimybę pasirinkti, ar jis sutinka su tam tikra sutarties sąlyga, ar ne).

Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti (Civilinio kodekso 4.37 straipsnio 1 dalis). Nuosavybės teisė, kaip daiktinė teisė, yra absoliutaus pobūdžio. Tai reiškia, kad savininkas šią teisę gali naudoti prieš visus asmenis (lot. erga omnes). Jis gali reikalauti jo, kaip savininko, teisių nepažeidinėti ir iš bet kurio pažeidėjo gali reikalauti pašalinti pažeidimus nepriklausomai nuo to, ar jie susiję su valdymo netekimu. Nuosavybės teisės absoliutumumas nereiškia, kad ši teisė negali būti varžoma, tačiau tik įstatymo ar įstatymo pagrindu – teismo (Civilinio kodekso 1.2 straipsnio 2 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-701/2020; 2022 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-131-701/2022).

Civilinio kodekso 4.75 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, jog bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o kai bendraturčiai nesutaria, bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarką nustato teismas. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad ši nuostata reiškia įstatymo įtvirtintą kiekvieno bendraturčio pareigą visus su bendru turtu susijusius klausimus spręsti vadovaujantis interesų derinimo, proporcingumo, savitarpio supratimo principais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-131-701/2022). Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalyje nurodyta, jog sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami būtų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Vertinant Sutarties 8 punkto sąlygą sąžiningumo aspektu, pažymėtina, kad šia sąlyga UAB „Vedasa“ ir kitų patalpų savininkams suteikiama teisė vienasmeniškai, t. y. nederinant šių sprendimų su vartotoju, priimti sprendimus dėl pastato, pastato patalpų paskirties keitimo, patalpų ir pastato padalinimo ar sujungimo.

Dėl pastato, pastato patalpų paskirties keitimo pažymėtina, jog vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 2 straipsnio 59 dalimi, statinio paskirtis – viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. Statinių klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį, naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo (kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas statinyje, statinius ir (ar) patalpas padalijant, atidalijant, sujungiant, perdalijant) tvarką nustato Vyriausybės įgaliota institucija (Statybos įstatymo 4 straipsnio 3 dalis). Statybos įstatymas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. D1-971 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“ ir kiti statybą reglamentuojantys teisės aktai įtvirtina reikalavimus, be kita ko, statytojo pareigą gauti valstybės ir savivaldybių leidimus, namo gyventojų sutikimus, kurių privalo laikytis statybos veikla užsiimantys subjektai.

Nagrinėjamu atveju atkreiptinas dėmesys į tai, kad vartotojas pasirašo iš anksto nevienkartiniam naudojimui parengtą UAB „Vedasa“ Sutartį, todėl, Sutarties 8 punkte įtvirtintas automatinis vartotojo sutikimas ir Sutarties 20.3 punkte įtvirtintas automatinis vartotojo patvirtinimas negali būti laikytini atitinkančiais suderintą Sutarties šalių valią.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, kad Sutarties 8 ir 20.3 punktų sąlygos iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus.

6. Sutarties 11 punkte įtvirtinta, jog *„Jei Pardavėjas nesutinka su Pirkėjo ar jo įgalioto atstovo Darbų atlikimo akte nurodytais statybos bei apdailos darbų defektais ar trūkumais, Šalys tarpusavio susitarimu skiria nepriklausomą ekspertą. Eksperto darbo išlaidas padengia Pardavėjas, jei nustatoma, jog Pirkėjo pretenzijos buvo pagrįstos ir Buto statybos ir apdailos darbai atlikti ne pagal Sutartį ar Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus arba Pirkėjas, jei nustatoma, jog Pirkėjo pretenzijos nepagrįstos ir statybos bei apdailos darbai atlikti pagal Sutartį bei Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus <...>“.*

Įvertinus aukščiau minimą Sutarties punktą nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu, atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.662 straipsnio 5 dalyje nustatyta, jog jeigu tarp rangovo ir užsakovo kyla ginčas dėl darbo trūkumų, kiekviena šalis turi teisę reikalauti skirti ekspertizę. Ekspertizės išlaidos tenka rangovui, išskyrus atvejus, kai ekspertizė nenustato, kad rangovas būtų pažeidęs sutartį arba kad yra priežastinis ryšys tarp rangovo veiksmų ir darbų trūkumų. Tokiais atvejais ekspertizės išlaidas apmoka ta šalis, kuri reikalavo skirti ekspertizę, o jeigu ji buvo paskirta abiejų šalių susitarimu, – abi šalys lygiomis dalimis. Taigi, tais atvejais, kai tarp rangovo ir užsakovo kyla ginčas dėl darbų trūkumų ir paskiriama ekspertizė ši teisės norma reglamentuoja ekspertizės išlaidų paskirstymą tarp rangos sutarties šalių. Minėtoje Civilinio kodekso nuostatoje įtvirtinta bendroji taisyklė, kad būtent rangovui tenka pareiga atlyginti ekspertizės išlaidas. Ekspertizės išlaidų rangovas neprivalo atlyginti, kai ekspertizė nenustato, kad jis būtų pažeidęs sutartį arba kad yra priežastinis ryšys tarp rangovo veiksmų ir darbų trūkumų, taip pat tais atvejais, kai ekspertizė nenustato rangovo atsakomybės už darbų trūkumus ir ekspertizė buvo paskirta vartotojo (o ne rangovo) iniciatyva. Taigi, tais atvejais, kai ekspertizės metu nenustatoma, kad rangovas būtų pažeidęs sutartį arba kad yra priežastinis ryšys tarp rangovo veiksmų ir darbų trūkumų, tačiau ekspertizė buvo paskirta būtent rangovo iniciatyva, jis (o ne vartotojas) privalo atlyginti ekspertizės išlaidas.

Nagrinėjamu atveju Sutarties 11 punkte nurodyta, kad UAB „Vedasa“ nesutinkant su vartotojo ar jo įgalioto atstovo pretenzijomis, šalys tarpusavio susitarimu skiria nepriklausomą ekspertą. Taip pat nurodoma, kad eksperto darbo išlaidas padengia UAB „Vedasa“, jei nustatoma, jog vartotojo pretenzijos buvo pagrįstos ir buto statybos ir apdailos darbai atlikti ne pagal Sutartį ar

Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus, arba vartotojas, jei nustatoma, jog vartotojo pretenzijos nepagrįstos ir statybos bei apdailos darbai atlikti pagal Sutartį bei Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus. Atkreiptinas dėmesys, kad Sutarties 11 punkte įtvirtintas ekspertizės išlaidų paskirstymas neatitinka minėto teisinio reglamentavimo, kadangi, ekspertizės metu nustatoma, kad vartotojo pretenzija nėra pagrįsta, vartotojas privalėtų atlyginti ekspertizės išlaidas, nors ekspertizę skirti būtų prašiusi UAB „Vedasa“.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutarties 11 punkto sąlyga neatitinka teisinio reglamentavimo bei iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.

7. Sutarties 15 punkte nustatyta, jog *„Per 30 (trisdešimt) dienų po Pagrindinės sutarties sudarymo ir įregistravimo Valstybės įmonėje Registrų centre Pirkėjas įsipareigoja sudaryti sutartis su komunalinių paslaugų Turtui tiekėjais (dėl vandens/nuotekų šalinimo, elektros energijos, šilumos tiekimo į Turtą ir pan.). Pareiga mokėti komunalinių paslaugų tiekėjams jų apskaičiuotus mokesčius, susijusius su komunalinių paslaugų panaudojimu Turte (vanduo, elektros energija, ir pan.) Pirkėjui tenka nuo Darbų atlikimo akto pasirašymo. Pirkėjas įsipareigoja kompensuoti Pardavėjui visus šiuos komunalinių paslaugų tiekėjų pagal skaitliukų parodymus priskaičiuotus mokesčius, susidariusius nuo Darbų atlikimo akto pasirašymo arba atitinkamai nuo nepagrįsto atsisakymo pasirašyti šį aktą datos iki sutarčių sudarymo su minėtų komunalinių paslaugų tiekėjais. Jei Pirkėjas ilgiau kaip 10 (dešimt) dienų vėluoja sudaryti šias sutartis, Pardavėjas turi teisę reikalauti atlyginti visus pagrįstus Pardavėjo nuostolius“.*

Įvertinus aukščiau minimą Sutarties sąlygą matyti, jog pareiga mokėti komunalinių paslaugų tiekėjams jų apskaičiuotus mokesčius, susijusius su komunalinių paslaugų panaudojimu turte vartotojui tenka nuo darbu atlikimo akto pasirašymo. Taip pat vartotojas įpareigojamas kompensuoti UAB „Vedasa“ visus komunalinių paslaugų tiekėjų pagal skaitliukų parodymus priskaičiuotus mokesčius, susidariusius nuo darbų atlikimo akto pasirašymo arba atitinkamai nuo nepagrįsto atsisakymo pasirašyti šį aktą datos iki sutarčių sudarymo su minėtų komunalinių paslaugų tiekėjais. Atkreiptinas dėmesys, kad sistemiškai įvertinus Sutartį matyti, jog darbų atlikimo aktu laikomas dokumentas, kurį vartotojas pasirašo apžiūrėjęs atliktus buto apdailos darbus (Sutarties 9 punktas). Pastebėtina ir tai, kad darbų atlikimo aktas gali būti pasirašomas laikotarpiu nuo 2019-05-30 iki 2019-07-15, taigi dar tuomet, kai UAB „Vedasa“ nėra įregistravusi 100 proc. objekto baigtumo VĮ „Registrų centras“ ir tarp vartotojo bei UAB „Vedasa“ nėra sudaryta pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis.

Pažymėtina, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo (Civilinio kodekso 6.393 straipsnio 4 dalis). Akcentuotina, kad nekilnojamojo daikto perdavimas ir priėmimas įforminamas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo–perdavimo aktu (Civilinio kodekso 6.398 straipsnio 1 dalis). Tokiu būdu nėra aišku, kodėl Sutarties 15 punktu vartotojas įpareigojamas mokėti komunalinių paslaugų tiekėjams jų apskaičiuotus mokesčius nuo bute atliktų apdailos darbų akto pasirašymo ir kompensuoti UAB „Vedasa“ visus komunalinių paslaugų tiekėjų pagal skaitliukų parodymus priskaičiuotus mokesčius, susidariusius nuo darbų atlikimo akto pasirašymo arba atitinkamai nuo nepagrįsto atsisakymo pasirašyti šį aktą datos iki sutarčių sudarymo su minėtų komunalinių paslaugų tiekėjais susidariusius nuo bute atliktų apdailos darbų akto pasirašymo, kai pagal minimą teisinį reglamentavimą vartotojui nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą pereina pasirašius nekilnojamojo turto priėmimo-perdavimo aktą, o ne rangos darbų atlikimo aktą. UAB „Vedasa“, kaip verslininkui, 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. 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, darytina išvada, kad Sutarties 15 punkto sąlyga įpareigojanti vartotoją mokėti komunalinių paslaugų tiekėjams nuo bute atliktų apdailos darbų akto pasirašymo, nors vartotojui nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą pereina pasirašius nekilnojamojo turto

priėmimo-perdavimo akta, o ne rangos darbų atlikimo akta, iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir interesus.

8. Sutarties 20 punkte įtvirtinta, kad „*Sutartis gali būti nutraukta tik Šalių susitarimu<...>“.*

Sutarties 20.1 punkte įtvirtinta, jog Sutartis gali būti nutraukta „*Šalių susitarimu, jeigu nustatytu terminu Buto pardavimo Pagrindinė sutartis nesudaroma dėl aplinkybių, už kurias atsako Pardavėjas, įskaitant, kai Pardavėjas nepagrįstai atsisako pasirašyti Pagrindinę sutartį ir nutraukiama ši preliminari sutartis, Pardavėjas privalo grąžinti Pirkėjui šios Sutarties pagrindu gautas sumas bei Pardavėjas privalo sumokėti Pirkėjui papildomai 5000 (penkių tūkstančių) eurų dydžio baudą per 30 dienų po preliminarios sutarties nutraukimo“.*

Sutarties 20.2 punkte įtvirtinta, kad „*Kai Pirkėjas laiku nesumoka bet kurios Turto kainos dalies ar nepasirašo pagrindinės sutarties; Tokiu atveju, Sutartį Pardavėjas nutraukia vienašališkai, nesikreipdamas į teismą ir informuodamas Pirkėją per 10 (dešimt) kalendorinių dienų; Nutraukus Sutartį Pirkėjo iki sutarties nutraukimo įmokėtos sumos 5000 (penkių tūkstančių) eurų dydžio dalis negrąžinama kaip bauda už sutarties nevykdymą“.*

Minimuose Sutarties punktuose įtvirtinama Sutarties nutraukimo pagrindai, tvarka ir iš to kylančios teisinės pasekmės. Vadovaujantis Sutarties 20 ir 20.1 punktais preliminarioji sutartis gali būti nutraukta tik šalių susitarimu, jame numatant nutraukimo datą ir pasekmes, be kita ko, jeigu nustatytu laiku objekto pardavimo pagrindinė sutartis nesudaroma dėl aplinkybių, už kurias atsako UAB „Vedasa“, įskaitant ir tuos atvejus kai bendrovė nepagrįstai atsisako pasirašyti pagrindinę sutartį. Remdamasis Sutarties 20.2 punktu UAB „Vedasa“ įgyja teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, jei pirkėjas nesumoka bet kurios turto dalies arba nepasirašo pagrindinės sutarties. Tokiu atveju vartotojo sumokėtos sumos (5000 eurų) lieka UAB „Vedasa“, t. y. vartotojo sumokėta pinigų suma laikoma netesybomis.

Preliminariąja sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 1 dalis). Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad preliminarioji sutartis – tai ikisutartinių santykių stadijoje sudaromas organizacinio pobūdžio susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo ateityje; tai nėra susitarimas dėl konkrečių veiksmų (turinčių tam tikrą vertę savaime arba tokių, kuriais perduodama tam tikra vertybė) atlikimo; vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų yra tas, kad jos negalima reikalauti įvykdyti natūra, tačiau jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-378/2020, 2021 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-124-403/2021).

Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 5 dalimi, jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo yra nuosekliai formuojama praktika, jog preliminariajai sutarčiai netaikytinos bendrosios sutarčių nutraukimą dėl esminio sutarties pažeidimo reglamentuojančios teisės normos, įtvirtintos Civilinio kodekso 6.217 straipsnyje, nes jos nereglamentuoja ikisutartinių teisinių santykių. Civilinio kodekso 6.217 straipsnis taikytinas tais atvejais, kai jau yra sudaryta pagrindinė sutartis. Preliminarioji sutartis pažeidžiama, jei jos šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, todėl privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalis). Atsižvelgiant į tai, kad preliminariajai sutarčiai netaikytinos Civilinio kodekso 6.217 straipsnio nuostatos, reglamentuojančios sutarties nutraukimą dėl esminio pažeidimo, o preliminariosios sutarties objektas yra kitos – pagrindinės – sutarties sudarymas, tai preliminariosios sutarties šalies pareiškimas apie sutarties nutraukimą iš esmės yra atsisakymas (vengimas) sudaryti pagrindinę sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-73-687/2016).

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). Įstatyme nedetalizuojama, kas sudaro pagrindą atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalis). Tai, ar pagrįstai atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį, yra vertinamoji sąvoka, priklausanti nuo konkrečių bylos aplinkybių. Pavyzdžiui, kasacinio teismo praktikoje yra pažymėta, kad preliminariosios pirkimo–pardavimo sutarties galima atsisakyti ir dėl neesminių daikto trūkumų, svarbu, kad šie trūkumai buvo paslėpti (nežinomi pirkėjui sudarant preliminariąją sutartį) ir pirkėjas, apie tuos trūkumus žinodamas, arba nebūtų sudaręs preliminariosios sutarties, arba nebūtų sutikęs už daiktą tiek mokėti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226-695/2017; 2020 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-378/2020).

Civilinei atsakomybei pagal Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalį taikyti yra būtini du teisiškai reikšmingi faktai: 1) preliminariosios sutarties šalies atsisakymas ar vengimas sudaryti pagrindinę sutartį; 2) atsisakymas ar vengimas sudaryti pagrindinę sutartį turi būti nepagrįstas. Pažymėtina, kad šios sąlygos yra kumuliatyvos – preliminariosios sutarties šalies atsakomybei atsirasti nepakanka nustatyti, jog kita šalis atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį. Galimos tokios situacijos, kai viena preliminariosios sutarties šalis atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, tačiau toks jos elgesys yra nulemtas objektyvių – nuo jos valios nepriklausančių – priežasčių (kitos preliminariosios sutarties šalies neteisėti veiksmai, faktinės aplinkybės, kurių atsiradimo rizikos nėra prisiėmusi sutarties šalis, ir pan.), – tokiais atvejais, nors ir egzistuoja pirminė sąlyga, nėra pagrindo taikyti civilinę atsakomybę pagal Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalį. Taigi, 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).

Įvertinus Sutarties 20 ir 20.1 punktų sąlygas, darytina išvada, kad jos neatitinka aukščiau minimo teisinio reglamentavimo, kadangi įpareigoja šalis tarpusavyje susitarti dėl Sutarties nutraukimo, suderinant Sutarties nutraukimo datą ir teises pasekmes, be kita ko, tais atvejais, kai UAB „Vedasa“ nepagrįstai atsisako sudaryti pagrindinę sutartį. Taigi, vartotojas remiantis minėtomis Sutarties nuostatomis įpareigojamas gauti UAB „Vedasa“ sutikimą dėl Sutarties nutraukimo net tada, kai pagrindinė sutartis nesudaroma dėl nuo UAB „Vedasa“ priklausančių aplinkybių ar pardavėjui nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, o tokiu būdu yra pabloginama vartotojo padėtis, palyginus su ta, kurią jam suteikia įstatymai. Kaip minėta, vadovaujantis Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 5 dalimi, jeigu šalys per preliminarinioje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia. Taigi tarp šalių susiklosčiusiems teisiniams santykiams pasibaigti nėra būtina abiejų šalių aktyviais veiksmais suderinta valia, o pardavėjui nepagrįstai atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, vartotojas įgytų teisę reikalauti nuostolių atlyginimo (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalis).

Pasisakant dėl Sutarties 20.2 punkte nurodyto, kad Sutartis gali būti nutraukta UAB „Vedasa“ vienašališkai, atkreiptinas dėmesys, jog vadovaujantis Sutarties 20 punktu Sutartis gali būti nutraukta tik šalių susitarimu, tačiau vertinant Sutarties 20.2 punkte įtvirtintą sąlygą lingvistiškai, nėra aišku, ar Sutarties 20.2 punkte numatytais atvejais Sutartis gali būti nutraukiama šalių susitarimu, ar UAB „Vedasa“ vienašališkai. Be to, atkreiptinas dėmesys, kad pagal Sutarties 20.2 punkto formuluotę, vartotojui praleidus bet kurią mokėjimą ar atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, UAB „Vedasa“ įgyja teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, pranešdama apie tai vartotojui ir įgydama teisę negrąžinti vartotojo iki Sutarties nutraukimo sumokėtų sumų (5000 EUR), tačiau pastebėtina, kad Sutarties 20.2 punkte nėra detalizuota, dėl kieno kaltės, dėl kokių priežasčių vartotojui nepasirašius pagrindinės sutarties, jis bus įpareigotas sumokėti bendrovei baudą. Pagal minėto punkto formuluotę nėra aišku, ar vartotojas baudą turės sumokėti ir tuo atveju, kai pagrindinę sutartį atsisakys pasirašyti dėl UAB „Vedasa“ kaltės arba kitų aplinkybių, nepriklausančių nuo vartotojo valios.

Tarnyba, įvertinusi Sutarties 20.2 punkte įtvirtintą netesybų dydį (5 000 EUR), pažymi, 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235-690/2016; Vilniaus apygardos administracinio teismo 2020 m. gegužės 12 d. 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. 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. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, baudos dydis negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio. Įvertinus minėtame Sutarties punkte nustatytą netesybų dydį, pastebėtina, jog nėra aišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl Sutartyje nustatomos būtent tokio dydžio netesybos (5 000 EUR, kas sudaro 7,2 proc. bendros turto pardavimo kainos) turėtų padengti UAB „Vedasa“ nuostolius, kurių ji neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti. Be to, UAB „Vedasa“ nuostolių gali visai nepatirti ar patirti gerokai mažesnius, tačiau pagal minėto Sutarties punkto formuluotę, vartotojas visais atvejais privalėtų sumokėti būtent tokio dydžio sumą. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad paprastai dėl preliminariojoje sutartyje nustatytos pagrindinės sutarties nesudarymo nukentėjusioji šalis gali ginti tikrumo, o ne lūkesčio interesą apimančius nuostolius, t. y. jos nuostoliai apima dalyvavimo ikisutartinuose santykiuose ir pasirengimui sudaryti pagrindinę sutartį realiai patirtas išlaidas. Būtent tokie teisiniai šalių lūkesčiai ginami preliminariosios sutarties atveju. Taip apibrėžiamas ir preliminariosios sutarties sukuriamas teisinis tikrumas, nes šalys žino, kad nebus verčiamos sudaryti pagrindinės sutarties (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 5 dalis), ir žino galimų nuostolių atlyginimo ribas (Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalis). Todėl Civilinio kodekso 6.165 straipsnio 5 dalis nustato bendrąją taisyklę, apibrėžiančią preliminariosios sutarties šalių teisėtus lūkesčius ir teisinį tikrumą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-124-403/2021). Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Sutarties 20.2 punkte nustatyto dydžio netesybos (5 000 EUR) yra nepagrįstai didelės, jomis siekiama ne kompensuoti pardavėjo nuostolius, kurių jis gali ir nepatirti, bet nubausti vartotoją, o tai yra draudžiama Lietuvos Respublikos teisės aktais.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta darytina išvada, kad Sutarties 20, 20.1 ir 20.2 punktų sąlygos iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir interesus bei neatitinka teisinio reglamentavimo.

9. Sutarties 20.5 punkte nurodyta, jog „*Esant objektyvioms aplinkybėms Pardavėjas gali protingu laikotarpiu (iki dviejų mėnesių) koreguoti (pratęsti) šios sutarties 1 ir 2 p. numatytą terminus*“.

Pažymėtina, kad pagal Civilinio kodekso 6.38 straipsnį, prievolės turi būti vykdomos sąžiningai, tinkamai bei nustatytais terminais pagal įstatymų ar sutarties nurodymus. Todėl kiekvienas asmuo privalo tinkamai ir laiku vykdyti savo sutartines prievoles (Civilinio kodekso 6.256 straipsnio 1 dalis). Be to, atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.59 straipsnyje yra įtvirtintas draudimas vienašališkai atsisakyti įvykdyti prievolę ar vienašališkai pakeisti jos įvykdymo sąlygas, išskyrus įstatymų ar sutarties numatytus atvejus. Taigi Sutartimi šalys gali vienašališkai pakeisti prievolės įvykdymo sąlygas, tačiau atsižvelgiant į tarp šalių sudaromos Sutarties pobūdį, t. y., jog vartotojo išigyjamo turto vertė yra didelė, o vartotojas turto išigijimui iš banko gali būti paėmęs paskolą, taip pat į tai, kad vartotojas pagrįstai tikisi, jog Sutartyje numatyta pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis bus pasirašyta ne vėliau kaip iki Sutartyje nurodyto termino, toks Sutartyje įtvirtintas susitarimas neturi prieštarauti teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principams. Be to, UAB „Vedasa“ yra savo srities specialistė, profesionalė, veikianti savo rizika bei yra laikytina atsakinga prieš vartotoją dėl Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų tinkamo vykdymo (nagrinėjamu atveju, dėl Sutartyje nurodytos pagrindinės pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo iki Sutartyje nurodyto termino). Taigi, pagrindai, kuriems esant UAB „Vedasa“ yra suteikiama teisė vienašališkai pratęsti Sutartyje nurodytą pagrindinės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo terminą, turi būti esminiai, pavyzdžiui, kai sutartyje numatytų įsipareigojimų bendrovė negali įvykdyti dėl valstybės

institucijų veikimo ar neveikimo ar, kai vartotojas nevykdo Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų bei aiškiai nurodyti Sutartyje.

Įvertinus Sutarties 20.5 punkto sąlygą, atkreiptinas dėmesys, kad Sutarties punkto sąlygoje nedetaliauojama, kokiems konkrečioms pagrindams esant, UAB „Vedasa“ turi teisę vienašališkai pratęsti pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo terminą iki dviejų mėnesių. Pažymėtina, kad Sutartyje neįtvirtinus esminių pagrindų pagrindinės prikimo–pardavimo sutarties sudarymo terminui pratęsti, UAB „Vedasa“ Sutartimi suteikia sau teisę nepagrįstai pratęsti pagrindinės prikimo–pardavimo sutarties sudarymo terminus, tokiu būdu, pablogindama vartotojo, kaip ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies, padėtį, todėl darytina išvada, kad Sutarties 20.5 punktu, iš esmės yra pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.

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

1. Pripažinti, kad Sutarties 5 punkto antroje pastraipoje nurodyta sąlyga, jog „<...> *Vėluojant atlikti mokėjimus, Pirkėjas moka 0,2 proc. delspinigius už kiekvieną pradelstą dieną nuo nesumokėtos sumos <...>*“ atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 5 punkto sutarties nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą;

2. Pripažinti, kad Sutarties 8, 11, 15, 20, 20.1, 20.2 ir 20.3 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies bendrąjį sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą bei vartotojo teises ir interesus;

3. Pripažinti, kad Sutarties 20.5 punkto sąlyga atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 10 punktą, t. y. verslininkui suteikiama teisė vienašališkai be sutartyje numatyto ar pakankamo pagrindo keisti sutarties sąlygas.

Komisijos pirmininkas

Edvinas Pabrinkis