

**VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA****VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS KOMISIJA****NUTARIMAS****DĖL UAB „NTA 21 AMŽIUS“ 2021 M. LAPKRIČIO 21 D. TARPININKAVIMO SUTARTIES NR. (DUOMENYS NESKELBIAMI) SĄLYGŲ**

2022 m. lapkričio 8 d. Nr. 10E-895

Vilnius

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos direktorės Godos Aleksaitės (Komisijos pirmininkė), 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 (toliau – Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) 35¹ straipsniu, išnagrinėjo vartotojos R. J. (toliau – vartotoja), prašymą (2022 m. liepos 28 d., reg. Nr. 7G-4139) (toliau – prašymas) dėl UAB „NTA 21 Amžius“ (įmonės kodas – 303047410, adresas – Jaunimo g. 2-4, Berniūnų k., Panevėžio r.) 2021 m. lapkričio 21 d. tarpininkavimo sutarties Nr. (*duomenys neskelbiami*) (toliau – Sutartis) sąlygų įvertinimo nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu.

Komisija n u s t a t o

Vartotoja prašyme nurodė, jog Sutarties 6.3 punkto sąlyga, numatanti, jog kiekviena šalis turi teisę nutraukti Sutartį, įspėjusi kitą šalį ne vėliau kaip prieš 14 kalendorinių dienų, tačiau Sutarties nutraukimas ar pasibaigimas neatleidžia vartotojo nuo pareigos sumokėti tarpininkavimo mokesčių už paslaugas, tokiu atveju, jeigu Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/pasibaigimo atsiranda bent vienas iš Sutartyje nurodytų tarpininkavimo mokesčio apmokėjimo pagrindų, vartotojos nuomone, atitinka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 2 punkte numatytą nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų – netinkamai panaikinamos arba apribojamos vartotojo teisės verslininko ar kitos šalies atžvilgiu tuo atveju, kai verslininkas visiškai ar iš dalies neįvykdo ar netinkamai įvykdo bet kokius sutartyje numatytus įsipareigojimus, Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 5 punkte numatytą nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų – nustatoma neproporcingai didelė vartotojo civilinė atsakomybė už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 6 punkte numatytą nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų – verslininkui suteikiama teisė vienašališkai nutraukti sutartį ar bet kada savo nuožiūra jos atsisakyti, o vartotojui ši teisė nesuteikiama arba verslininkui suteikiama teisė negrąžinti iš vartotojo iki sutarties įvykdymo gautų sumų, kai verslininkas vienašališkai nutraukia sutartį ar jos atsisako bei Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 9 punkte numatytą nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų – vartotojas įpareigojamas vykdyti sutarties sąlygas, su kuriomis jis neturėjo realios galimybės susipažinti iki sutarties sudarymo. Vartotojos vertinimu, Sutarties 6.3 punkto sąlyga yra numatoma nelygiavertė šalių teisių ir pareigų pusiausvyra, kadangi UAB „NTA 21 Amžius“ Sutartį gali

nutraukti dėl bet kokių priežasčių be jokių pasekmių, tačiau vartotojai nutraukus Sutartį kyla neigiamos teisinės pasekmės. Vartotoja papildomai atkreipė dėmesį į tai, jog remiantis Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalimi, klientas turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį, nepaisydamas to, kad paslaugų teikėjas jau pradėjo ją vykdyti, tokiu atveju klientas privalo sumokėti paslaugų teikėjui kainos dalį, proporcingą suteiktoms paslaugoms, ir atlyginti kitas protingas išlaidas, kurias paslaugų teikėjas, norėdamas įvykdyti sutartį, padarė iki pranešimo apie sutarties nutraukimą gavimo iš kliento momento, tačiau minėta Sutarties 6.3 punkto sąlyga šią vartotojos teisę riboja, suteikiant UAB „NTA 21 Amžius“ išimtinę teisę aiškinti sutartį.

Prašyme vartotoja papildomai nurodė, jog, vartotojos vertinimu, Sutarties 7.1 punkto sąlyga numatanti, kad visi ginčai yra sprendžiami pagal UAB „NTA 21 Amžius“ buveinės vietą yra nesąžininga ir vartotojo teises ribojanti sutarties sąlyga, atitinkanti Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 18 punkte numatytą nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų. Vartotojos nuomone, Sutarties 7.1 punkto sąlyga yra nustatomas išimtinis teritorinis teisingumas spręsti ginčą UAB „NTA 21 Amžius“ buveinės vietos teismui, tokiu būdu yra panaikinama vartotojo teisė pasinaudoti kitais pažeistų teisių gynimo būdais, tačiau Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – Civilinio proceso kodeksas) 30 straipsnio 11 dalyje yra numatyta, jog ieškinys dėl vartojimo sutarčių gali būti pareiškiamas pagal vartotojo gyvenamąją vietą.

Vartotoja taip pat pažymėjo, jog minimoje Sutartyje įtvirtintos sąlygos buvo iš anksto numatytos UAB „NTA 21 Amžius“, t. y. Sutartis buvo sudaryta vartotojai prisijungiant prie UAB „NTA 21 Amžius“ pateiktų Sutarties sąlygų, o individualios Sutarties sąlygos vartotojai išaiškintos nebuvo.

Atsižvelgdama į tai, vartotoja kreipėsi į Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą prašydama įvertinti, ar UAB „NTA 21 Amžius“ Sutarties 6.3 bei 7.1 punktų sąlygos, nėra nesąžiningos vartojimo sutarties sąlygos.

Sistemiškai įvertinusi Sutarties sąlygas, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba nustatė, kad Sutarties 6.3 punkte, kuriame įtvirtina, jog *„Kiekviena šalis turi teisę nutraukti Sutartį, apie tai raštu pranešusi kitai šaliai ne vėliau kaip prieš 14 kalendorinių dienų, tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų“* numatyta sąlyga yra nukreipiamojo pobūdžio, t. y. atlyginimo mokesčio mokėjimo pagrindai (sąlygos) yra numatyti kitose Sutarties punktų sąlygose, būtent – 3.5, 4.2.4, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 bei 5.2.6 punktų sąlygose. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, pastebėtina, jog iš vartotojos Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai pateiktų dokumentų, būtent – iš UAB „NTA 21 Amžius“ 2022 m. liepos 19 d. pateikto pranešimo, matyti, jog UAB „NTA 21 Amžius“ savo turtinį reikalavimą vartotojos atžvilgiu grindžia Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga, kurioje įtvirtinta, jog *„Klientas įsipareigoja: Nepardavinėti ir kitaip neperleisti Turto savarankiškai ir nesuteikti teisės tretiesiems asmenims pardavinėti Turtą Sutarties galiojimo laikotarpiu. Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį“*, kuri yra tiesiogiai bei sistemaiškai susijusi su nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu prašoma įvertinti Sutarties 6.3 punkto sąlyga, todėl atlikdama Sutarties sąlygų nesąžiningų sąlygų nustatymo kontrolę, įvertino ir Sutarties 2.2 punkto sąlygos sąžiningumą.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsniu, išnagrinėjo vartotojų prašymą dėl Sutarties sąlygų įvertinimo nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu, nusprendė pradėti UAB „NTA 21 Amžius“ Sutarties nagrinėjimą dėl nesąžiningų sąlygų

nustatymo¹. Apie minėtą priimtą sprendimą, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2022 m. rugsėjo 15 d. raštu Nr. 4E-5906 informavo ir UAB „NTA 21 Amžius“.

Vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsniu bei Vartojimo sutarčių nagrinėjimo dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2021 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 1R-446 „Dėl Vartojimo sutarčių nagrinėjimo dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), IV skyriaus nuostatomis, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, įvertinusi vartotojos prašyme nurodytas aplinkybes ir motyvus dėl Sutarties sąlygų galimo nesąžiningumo, vadovaudamasi galiojančiu teisiniu reguliavimu bei atsižvelgdama į teismų suformuotą praktiką nustatė, jog Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnyje įtvirtintus vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kriterijus atitinka Sutarties 4.2.4, 6.3 bei 7.1 punktų sąlygos ir 2022 m. spalio 7 d. raštu Nr. 4E-6140 kreipėsi į UAB „NTA 21 Amžius“, siūlydama ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo pasiūlymo gavimo dienos pateikti Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai rašytinį įsipareigojimą netaikyti šių Sutarties sąlygų, sudarant naujas vartojimo sutartis ir vykdant sudarytas vartojimo sutartis.

UAB „NTA 21 Amžius“ 2022 m. spalio 24 d. raštu Nr. 5E-2143 informavo Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą, kad įsipareigoja netaikyti Sutarties 6.3 punkto sąlygos ta apimtimi, kuria tarpininkui suteikiama teisė nutraukti Sutartį, apie tai raštu pranešus kitai šaliai ne vėliau kaip prieš 14 dienų, bei Sutarties 7.1 punkto sąlygos, kurioje numatyta, kad „<...> Šalims nepavykus susitarti taikiai, ginčas perduodamas spręsti teismui, pagal Tarpininko buveinės vietą“, sudarant naujas sutartis ir vykdant jau sudarytas sutartis, t. y. bendrovė pateikė rašytinį įsipareigojimą. Vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsnio 8 dalimi ir atsižvelgdama į UAB „NTA 21 Amžius“ 2022 m. spalio 24 d. raštu Nr. 5E-2143 pateiktą rašytinį įsipareigojimą, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2022 m. lapkričio 7 d. raštu Nr. 4E-6429 patvirtino šį rašytinį įsipareigojimą ir nutraukė Sutarties 6.3 punkto sąlygos ta apimtimi, kuria tarpininkui suteikiama teisė nutraukti Sutartį, apie tai raštu pranešus kitai šaliai ne vėliau kaip prieš 14 dienų bei Sutarties 7.1 punkto sąlygos, kurioje įtvirtinta, jog „<...> Šalims nepavykus susitarti taikiai, ginčas perduodamas spręsti teismui, pagal Tarpininko buveinės vietą“ nagrinėjimą dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo.

Minėtame rašte UAB „NTA 21 Amžius“ taip pat nurodė, kad nesutinka su Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2022 m. spalio 7 d. rašte Nr. 4E-6140 išdėstyta pozicija dėl Sutarties 4.2.4 punkto sąlygos „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį*“ ir 6.3 punkto sąlygos ta apimtimi, jog „<...> *tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų*“ atitikimo Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalyje nurodytiems nesąžiningų sąlygų kriterijams bei pateikė nesutikimo motyvus ir paaiškinimus dėl minimų Sutarties sąlygų taikymo.

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

Sutarties kvalifikavimas ir jos sąlygų vertinimas nesąžiningumo aspektu (nesąžiningų sąlygų kontrolė)

¹ Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos 2022 m. rugsėjo 14 d. nutarimas Nr. 10E-866 „Pradėti UAB „NTA 21 Amžius“ 2021 m. lapkričio 21 d. tarpininkavimo sutarties Nr. (duomenys neskelbiami) nagrinėjimą dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo“;

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 kainą². Civilinio kodekso 6.716 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad paslaugų sutartimi viena šalis (paslaugų teikėjas) 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 aukščiau išdėstytas nuostatas, UAB „NTA 21 Amžius“ Sutartis yra vartojimo sutartis, kuriai, be bendrųjų atlygintinas paslaugas reglamentuojančių nuostatų, taikomos ir specialiosios, vartojimo sutartis reglamentuojančios Civilinio kodekso normos.

Standartinėmis laikomos sąlygos, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederinama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse³, o 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 vartotojams⁴.

Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba vartojimo sutartis nagrinėja dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo pagal Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnį.

UAB „NTA 21 Amžius“ paaiškinimai ir jų vertinimas

Dėl Sutarties 4.2.4 punkto sąlygos sąžiningumo, UAB „NTA 21 Amžius“ rašytiniuose paaiškinimuose atkreipė dėmesį į tai, jog darant išvadą ar Sutarties sąlygos yra nesąžiningos, reikia atsižvelgti į visą sutarties sąlygų kontekstą. Bendrovės vertinimu, Sutarties 4.2.4 punkte numatyta pareiga vartotojui sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį yra ne sankcija, o Sutarties 5.2 punkto sąlygos pakartojimas, kadangi šalys sutartimi suligo dėl to, jog bendrovės paslaugos laikomos suteiktomis ir vartotojas privalo sumokėti visą Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį už paslaugas, kai vartotojas savarankiškai sutarties galiojimo metu sudaro preliminarį arba pagrindinę turto pirkimo – pardavimo sutartį su bendrovės surastu ar kitu pirkėju, arba kitu būdu savarankiškai perleidžia turtą (Sutarties 5.2.1 punktas). Bendrovė pažymėjo, jog vartotojo pareiga sumokėti atlyginimą kyla tik tuo atveju, jeigu įvyksta tam tikra sąlyga, t. y. kai yra surastas pirkėjas, kuris apie parduodamą turtą sužinojo iš bendrovės reklamos, pagal bendrovės nuotraukas internete, laikraščių skelbimus, ir turtas yra parduotas ar kitaip perleistas. Teikdama paaiškinimus bendrovė pabrėžė, jog Sutarties 4.2.4 punkte numatyta sąlyga sumokėti nustatyto dydžio atlyginimą yra taikoma ne už šio punkto pažeidimą, bet tik atsiradus rezultatui, dėl kurio ir buvo sudaryta tarpininkavimo sutartis. Komisija, pasisakydama dėl aukščiau minėtų bendrovės argumentų dėl Sutarties 4.2.4 punkto sąlygos sąžiningumo pažymi, jog Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga, kurioje įtvirtinta, jog „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį*“ savaime suponuoja vartotojo pareigą sumokėti atlyginimo mokestį Sutarties galiojimo laikotarpiu savarankiškai ar pasitelkus kitus trečiuosius asmenis perleidus nekilnojamąjį turtą, t. y. nepriklausomai nuo to, ar nekilnojamojo turto pirkėją surado UAB „NTA 21 Amžius“ ar vartotojas. Tokiu būdu Komisija pastebi,

² Civilinio kodekso 6.228¹ straipsnis;

³ Civilinio kodekso 6.185 straipsnio 1 dalis;

⁴ Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnis;

jog vartotojui Sutarties galiojimo laikotarpiu pažeidus Sutartyje įtvirtintą draudimą perleisti turtą tretiesiems asmenims, būtų laikoma, kad tarpininkavimo paslaugos buvo suteiktos ir paslaugų teikėjas įgytą teisę gauti visą Sutartimi suldytą atlyginimą. Taigi, minėtame Sutarties punkte yra įtvirtinamos vartotojui taikytinos netesybos (vertinamu atveju – 1 633, 50 EUR). Kai sutartyje nustatytos netesybos, vartotojams taikoma apsauga, kuria draudžiama nustatyti neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Pareiškus reikalavimą atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą⁵. Pastebėtina, jog remiantis Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga, vartotojui savarankiškai Sutarties galiojimo metu perleidus savo nekilnojamąjį turtą, vartotojas įpareigojamas UAB „NTA 21 Amžius“ sumokėti atlyginimo mokesčio dydžio netesybas, t. y. vartotojui už Sutarties sąlygos pažeidimą iš anksto yra numatomas sumokėti visas atlyginimas, tačiau pabrėžtina ir tai, jog vartotojo padarytas Sutarties pažeidimas savaime nereiškia, kad tarpininkavimo paslaugos buvo suteiktos bei kad UAB „NTA 21 Amžius“ įgijo teisę gauti atlyginimą už suteiktas paslaugas. Komisija pabrėžia, jog pasisakydama dėl minėtos Sutarties sąlygos sąžiningumo, ji nekvestionuoja bendrovės teisės į atlyginimą, kai ši suteikia klientui tarpininkavimo paslaugas, t. y. tinkamai įvykdo savo sutartinius įsipareigojimus, taip pat neneigia jos teisės Sutartyje numatyti netesybas, klientui pažeidus savo sutartinius įsipareigojimus (nagrinėjamu atveju – savarankiškai neieškoti nekilnojamojo turto pirkėjų ir neperleisti savo nekilnojamojo turto tretiesiems asmenims), tačiau, Komisijos nuomone, viso atlyginimo dydžio netesybų, vartotojui pažeidus Sutartį, įtvirtinimas, kaip standartinė sutarties sąlyga, negali būti laikoma sąžininga vartojimo sutarties sąlyga. Komisijos nuomone, Sutarties 4.2.4 punkte įtvirtintas netesybų dydis, kuris sudaro suteiktų paslaugų kainą, turi būti vertinamas atsižvelgiant į konkretaus ginčo aplinkybes, o priešingu atveju (pavyzdžiui, jei paslaugų teikėjas nebuvo pakankamai aktyvus ir ilgai nerado kliento nekilnojamojo turto pirkėjo, jei Sutartį klientas būtų pažeidęs, paslaugų teikėjui nespėjus atlikti realių veiksmų, siekiant vykdyti sutartinius įsipareigojimus ir pan.) jis galėtų būti laikomas neproporcinga civiline atsakomybe, nes klientas (vartotojas) privalėtų sumokėti visą paslaugų kainą, nors paslaugos nebūtų suteiktos ir tokiu būdu minėtas netesybų dydis atitiktų baudinių netesybų sampratą.

Nors savo paaiškinimuose bendrovė nurodo, jog pagal Sutarties 4.2.4 punkto sąlygą vartotojo pareiga sumokėti atlyginimą kyla tik tuo atveju, kai yra surastas pirkėjas, kuris apie parduodamą turtą sužinojo iš bendrovės reklamos ir turtas yra parduotas ar kitaip perleistas, tačiau iš minėto Sutarties punkto formuluotės, taip pat ir iš Sutarties 5.2.1 punkto formuluotės, kuria remiasi UAB „NTA 21 Amžius“, nėra matyti, kad pareiga sumokėti visą paslaugų kainą vartotojui kyla tik tada, kai nekilnojamas turtas yra perleidžiamas ne bet kokiam, o tik tokiam trečiajam asmeniui, kuris buvo surastas UAB „NTA 21 Amžius“. Pastebėtina ir tai, kad paaiškinimų dėl Sutarties 4.2.4 punkte numatyto netesybų dydžio proporcingumo vartotojo atžvilgiu, bendrovė Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai nepateikė. Atsižvelgiant į tai, bendrovės aukščiau minėti argumentai dėl Sutarties 4.2.4 punkto sąžiningumo, nepaneigia Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2022 m. spalio 7 d. rašte Nr. 4E-6140 nurodytų motyvų dėl šios sąlygos pripažinimo nesąžininga, todėl jie atmestini kaip nepagrįsti.

Dėl Sutarties 6.3 punkto dalies sąžiningumo, UAB „NTA 21 Amžius“ rašytiniuose paaiškinimuose nurodė, jog, bendrovės vertinimu, Sutarties 6.3 punkto nuostata įpareigoja vartotoją sumokėti sutartimi sutartą užmokestį, nutraukus sutartį ar jai pasibaigus, ne visais atvejais, o tik esant sąlygai, kad Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų. Bendrovės nuomone, vartotojai, siekdami išvengti prievolės atsiskaityti pagal pasirašytą sutartį su bendrove, nutraukia sutartį, nors bendrovė yra iš esmės jau įvykdžiusi sutartį, todėl prievolė vartotojui sumokėti už atliktas paslaugas negali dingti. Bendrovė atkreipė dėmesį į Civilinio kodekso 6.38 straipsnio nuostatas – prievolės turi būti vykdomos sąžiningai, tinkamai ir nustatytais terminais pagal įstatymų ar sutarties nurodymus. Todėl, bendrovės vertinimu, sutartyje įtvirtintą kliento pareigą sumokėti tarpininkui už atliktas paslaugas ir pasibaigus

⁵ Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 1 dalis;

galioti sutarčiai, negalima vertinti kaip nesąžiningą vartotojui. Teiktuose paaiškinimuose bendrovė nurodė, jog Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba laiko nesąžiningomis sutarties sąlygas, kuriomis vartotojas įpareigojamas sumokėti mokesį tarpininkui, kai sutartis yra įvykdyta jos galiojimo laikotarpiu, klientas surastas, turtas parduotas. Bendrovės nuomone, vertinamu atveju atsižvelgus į sutarties specifiką, taip pat į tai, kad vartotojo pavedimu pagal sutartį bendrovė savo lėšomis reklamuoja parduodamą turtą, įvairiuose vietose skelbia apie jo pardavimą, kuriuos potencialūs pirkėjai pamato ir vėliau, ne tik sutarties galiojimo metu, todėl sutarties sąlyga, įpareigojanti vartotoją sumokėti sulygto dydžio mokesį bendrovei už suteiktas tarpininkavimo paslaugas per 12 mėnesių nuo sutarties pabaigos, jeigu turtas parduodamas, atitinka sąžiningumo ir protingumo kriterijus. Komisija, pasisakydama dėl aukščiau minėtų bendrovės argumentų dėl Sutarties 6.3 punkto dalies sąžiningumo pažymi, jog pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, sąlyga, pagal kurią tarpininkavimo paslauga laikoma suteikta ir paslaugos teikėjas (tarpininkas) įgyja teisę į atlyginimą, kai jis suranda pirkėją sutarties galiojimo metu ir pirkėjas pasirašo preliminarįją (jos nepasirašant pagrindinę) objekto pirkimo–pardavimo sutartį sutarties galiojimo metu arba per dvylika mėnesių nuo sutarties pasibaigimo ar nutraukimo, nėra laikoma nesąžininga sutarties sąlyga⁶, ir sutinka su bendrovės argumentu, jog sutartyje įtvirtintą kliento pareigą sumokėti tarpininkui už atliktas paslaugas ir pasibaigus galioti sutarčiai (t. y. po Sutarties pasibaigimo per tam tikrą laikotarpį vartotojui sudarius turto perleidimo sandorį su tarpininko surastu pirkėju) negalima vertinti kaip nesąžiningos sąlygos. Tačiau pastebėtina, jog sistemiškai vertinant Sutarties 6.3 punkto sąlygą, matyti, jog minėta sąlyga įtvirtina prievolę vartotojui, nutraukus Sutartį, mokėti ir atlyginimo dydžio mokesį, esant bet kokioms Sutarties 5.2 punkte nurodytoms sąlygoms, nors faktiškai paslaugų teikėjas ir nebūtų įvykdęs savo sutartinių įsipareigojimų (pavyzdžiui, „Klientui atsisakant leisti Tarpininko pasirinktomis priemonėmis reklamuoti Turtą, nesudarant sąlygų potencialiems Pirkėjams apžiūrėti Turtą bei kitaip pažeidžiant šią sutartį, kai Klientas nepašalina pažeidimų per protingą terminą po raštiško išpėjimo gavimo dienos“ (Sutarties 5.2.5 papunktis), „Klientui nutraukus šią Sutartį, nesant Tarpininko kaltės“ (Sutarties 5.2.6 papunktis). Komisija pastebi, jog pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką, tarpininkavimo paslaugų teikėjo suteiktos paslaugos tikslas – faktinis kliento nekilnojamojo turto pardavimas⁷. Taigi, paslaugų teikėjas įgyja teisę į atlyginimo mokesį tik suradus nekilnojamojo turto pirkėją, kuris realiai įsigijo vartotojui priklausantį nekilnojamąjį turtą. Vertinamu atveju vartotojas, norėdamas nutraukti Sutartį su paslaugų teikėju (įskaitant ir atvejus, kai vartotojas pasinaudotų įstatymo jam suteikta teise bent kada nutraukti atlygintinų paslaugų sutartį), taip pat padaręs bet kokią Sutarties pažeidimą ar atsiradus kitoms aplinkybėms (pavyzdžiui, kaip numatyta Sutarties 5.2.4 papunktyje), privalėtų ne atlyginti paslaugų teikėjo patirtas faktines išlaidas iki pranešimo apie Sutarties nutraukimą gavimo momento kaip numatyta įstatyme, ne atlyginti nuostolius, patirtus dėl vartotojo padaryto Sutarties pažeidimo, o turėtų sumokėti UAB „NTA 21 Amžius“ visą paslaugų kainą (atlyginimą už paslaugas). Atsižvelgiant į tai, aukščiau minėti bendrovės argumentai laikytini atmestini kaip nepagrįsti.

Rašytiniuose paaiškinimuose UAB „NTA 21 Amžius“ taip pat pažymėjo, jog vartotojams yra suteikiama galimybė susipažinti su sutarties nuostatomis, išaiškinamos visos sutarties sąlygos prieš sutarties pasirašymą. Bendrovė paaiškinimuose nurodė, jog sutarties sąlygos ir sutartas užmokestis už paslaugas su vartotojais yra aptariami individualiai. Pasisakydama dėl aukščiau minėto bendrovės argumento, jog Sutarties vartotojams pateikimas (išaiškinimas) prilygsta individualiam Sutarties suderinimui, Komisija pažymi, jog 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 sutartyse⁸. Individualiai neaptartomis laikomos sąlygos, kurių parengimui

⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-394/2013;

⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-137/2011, Vilniaus apygardos teismo 2020 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-266-855/2020;

⁸ Civilinio kodekso 6.185 straipsnio 1 dalis;

vartotojas negalėjo daryti įtakos, ypač, jeigu tokios sąlygos nustatytos iš anksto verslininko parengtoje standartinėje sutartyje⁹. Individualiai aptartos yra tokios sąlygos, kurios įtraukiamos į sutartį aktyviai veikiant vartotojui, t. y. tokioms sąlygoms vartotojas realiai gali daryti įtaką, pavyzdžiui, reikalauti kuria nors sąlygą 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. Be to, pagal Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalį pareiga įrodyti, kad tam tikra sutarties sąlyga buvo aptarta individualiai, tenka verslininkui (šiuo atveju – bendrovei). Pažymėtina, jog pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką, sprendžiant, ar vartojimo sutarties sąlygos buvo individualiai aptartos, turi būti nustatyta, ar vartotojas galėjo daryti įtaką tokių sąlygų turiniui (1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (toliau – Direktyva) 3 straipsnio 2 dalis ir ją įgyvendinančio Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalis). Bendrųjų principų sistemos projekto (angl. Draft Common Frame of Reference, DCFR) II.-1:110 straipsnyje, reglamentuojančiame individualiai neaptartas sąlygas, įtvirtinta, kad vienos šalies pateikta sąlyga nėra individualiai aptarta, jei kita šalis negalėjo turėti įtakos jos turiniui, visų pirma dėl to, kad ji buvo parengta iš anksto, nesvarbu, ar ji yra standartinių sąlygų dalis. Minėto straipsnio komentare nurodoma, kad sutarties šalis gali daryti įtaką sutarties sąlygai, jei tarp šalių vyksta derybos, kurios suteikia realią galimybę pakeisti sutarties sąlygą. Taigi esminis kriterijus yra tas, ar įvyko tikros ir reikšmingos derybos. Tokios derybos reikalauja ne paprasto pokalbio apie sutarties sąlygą, bet turi suteikti realią galimybę jai daryti įtaką. Vadinas, tam, kad vartojimo sutarties sąlygos būtų laikomos individualiai aptartomis ir joms nebūtų taikoma sąžiningumo kontrolė, turi būti įvykdyti du reikalavimai: 1) verslininkas turi įrodyti, kad vartotojas turėjo galimybę derėtis (derybos faktiškai vyko); 2) verslininkas turi įrodyti, kad derybų metu jis suteikė vartotojui realias ir protingas galimybes keisti sutarties turinį. Jei šalių derybų metu sutarties sąlygų pakeitimai, naudingi vartotojui, nebuvo atlikti, verslininkas turi įrodyti, kad vartotojas pakeitimų atlikti nenorėjo, nors tam buvo sudarytos visos sąlygos, vartotojo reikalavimai buvo nepagrįsti arba vartotojas neturėjo tikslo pasiekti galutinį susitarimą¹⁰. Taigi, kaip matyti, Sutarties sąlygų paaiškinimas (pateikimas) vartotojui negali būti prilyginamas Sutarties sąlygų aptarimui individualiai Civilinio kodekso prasme, o bendrovės pateikti paaiškinimai neįrodo, kad Sutarties sąlygos su vartotoja buvo aptartos individualiai ir vartotoja turėjo galimybę dėl jų derėtis. Papildomai pastebėtina, jog pateiktame prašyme vartotoja teigė priešingai – jog vertinamu atveju Sutartyje įtvirtintos sąlygos buvo iš anksto numatytos UAB „NTA 21 Amžius“, t. y. Sutartis buvo sudaryta vartotojai prisijungiant prie UAB „NTA 21 Amžius“ pateiktų Sutarties sąlygų, o individualios Sutarties sąlygos vartotojai išaiškintos nebuvo.

Komisija, pažymi, jog pardavėjai, paslaugų teikėjai turi teisę pateikti Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai rašytinius paaiškinimus ir kitus dokumentus, taip pat turi teisę pripažinti, kad vartojimo sutarties sąlygos yra nesąžiningos, ir pateikti Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai rašytinį įsipareigojimą jų netaikyti sudarant naujas vartojimo sutartis ir vykdant sudarytas vartojimo sutartis¹¹. Komisija atkreipia dėmesį, kad nors UAB „NTA 21 Amžius“, teikdama atsakymą dėl Sutarties 4.2.4 punkto sąlygos „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį*“ ir 6.3 punkto sąlygos ta apimtimi, kad „<...> *tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio*

⁹ Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 4 dalis;

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-222-403/2020;

¹¹ Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsnio 7 dalis;

apmokėjimo sąlygų“ sąžiningumo, pateikė rašytinius paaiškinimus, tačiau, kaip minėta aukščiau, šie paaiškinimai neįrodo minėtų sąlygų (sąlygų dalies) sąžiningumo ir nepaneigia Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2022 m. spalio 7 d. rašte Nr. 4E-6140 nurodytų motyvų dėl šių sąlygų (sąlygų dalies) atitikties Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalyje įtvirtintiems nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijams. Kaip matyti iš UAB „NTA 21 Amžius“ pateiktų rašytinių paaiškinimų, bendrovė nesutiko pripažinti, kad Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nustatytos Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį*“ ir Sutarties 6.3 punkto sąlyga ta apimtimi, jog „<...> *tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų*“ yra nesąžiningos ir nepateikė Taisyklių 16 punkto reikalavimus¹² atitinkančio rašytinio įsipareigojimo jų netaikyti, sudarant naujas vartojimo sutartis ir vykdant sudarytas vartojimo sutartis.

Komisija, atsižvelgdama į tai, kad UAB „NTA 21 Amžius“ pateikė Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai rašytinį įsipareigojimą netaikyti Sutarties 6.3 punkto sąlygos ta apimtimi, kuria tarpininkui suteikiama teisė nutraukti Sutartį, apie tai raštu pranešus kitai šaliai ne vėliau kaip prieš 14 dienų, bei Sutarties 7.1 punkto sąlygos, kurioje numatyta, kad „<...> *Šalims nepavykus susitarti taikiai, ginčas perduodamas spręsti teismui, pagal Tarpininko buveinės vietą*“, sudarant naujas sutartis ir vykdant jau sudarytas sutartis¹³ ir Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2022 m. lapkričio 7 d. raštu Nr. 4E-6429 patvirtino šį rašytinį įsipareigojimą ir nutraukė Sutarties 6.3 punkto sąlygos ta apimtimi, kuria tarpininkui suteikiama teisė nutraukti Sutartį, apie tai raštu pranešus kitai šaliai ne vėliau kaip prieš 14 dienų bei Sutarties 7.1 punkto sąlygos, kurioje įtvirtinta, jog „<...> *Šalims nepavykus susitarti taikiai, ginčas perduodamas spręsti teismui, pagal Tarpininko buveinės vietą*“ nagrinėjimą dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo, minėtų Sutarties sąlygų sąžiningumo nevertina ir dėl jų nepasisako.

Taikytinos Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio nuostatos ir teisiniai argumentai dėl jų taikymo

Įvertinusi Sutarties 4.2.4 punkto sąlygą ir Sutarties 6.3 punkto sąlygą, ta apimtimi, jog „<...> *tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų*“, Komisija nustato, kad jos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalyje įtvirtintus nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijus.

Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga kurioje numatyta, kad „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį*“ 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.

Pastebėtina, jog minimame Sutarties punkte yra įtvirtinama vartotojui taikoma civilinė atsakomybė, kurios dydis lygus visai paslaugų kainai, pastarajam neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius

¹² Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsnio 7 dalis, Vartojimo sutarčių nagrinėjimo dėl nesąžiningų sąlygų nustatymo taisyklių 16 punktas;

¹³ UAB „NTA 21 Amžius“ 2022 m. spalio 24 d. raštas Nr. 5E-2143;

sutartinius įsipareigojimus, būtent – Sutarties galiojimo laikotarpiu savarankiškai ar pasitelkus kitus trečiuosius asmenis perleidus nekilnojamąjį turtą. Nagrinėjamu atveju, Sutarties galiojimo laikotarpiu vartotojui pažeidus Sutartyje įtvirtintą draudimą perleisti turtą tretiesiems asmenims, būtų laikoma, kad tarpininkavimo paslaugos buvo suteiktos ir paslaugų teikėjas įgytų teisę gauti visą Sutartimi sulgytą atlyginimą. Taigi, minėtame Sutarties punkte nurodyta paslaugų teikėjo teisė gauti visą atlyginimą, vartotojui pažeidus sutartinius įsipareigojimus, nors tarpininkavimo paslaugos nebūtų suteiktos, savo esme yra vartotojui taikytinos netesybos (remiantis Sutarties 5.1 punkto sąlyga, ne mažesnio kaip 1 500 EUR arba trys proc. nuo nurodytos turto kainos plus pridėtinės vertės mokestis (toliau – PVM), t. y. vertinamu atveju – 1 633, 50 EUR.

Atkreiptinas dėmesys, kad nagrinėjamu atveju vartotojas su paslaugų teikėju sudaro tarpininkavimo paslaugų sutartį, kurios tikslas – nekilnojamojo turto pardavimas. Vartotojas, sudarydamas sutartį, siekia per nekilnojamojo turto brokerį parduoti savo nekilnojamąjį turtą, o nekilnojamojo turto brokeris – už atitinkamą atlyginimą suteikti vartotojui paslaugą – surasti pirkėją, kuris įsigytų vartotojui priklausantį turtą. Taigi nekilnojamojo turto brokerio suteikiamos paslaugos tikslas – faktinis nekilnojamojo turto pardavimas. Būtent pasiekęs šį tikslą, paslaugų teikėjas įgyja teisę gauti Sutartyje numatytą atlyginimą, todėl nėra aišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl paslaugų teikėjas galėtų įgyti teisę į šalių sutartą atlyginimą ne už suteiktas tarpininkavimo paslaugas (surastą pirkėją), o dėl vartotojo padaryto Sutarties pažeidimo.

Vertinant aukščiau minimo Sutarties punkto, numatančio įpareigojimą vartotojui mokėti nustatyto dydžio netesybas, nuostatą nesąžiningų sąlygų požiūriu, pažymėtina, jog Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta, netesybos yra nukreiptos į minimalių kreditoriaus nuostolių atlyginimą ir negali būti kreditoriaus pasipelnymo šaltinis bei negali leisti nukentėjusiai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita¹⁴. Susitarimai dėl baudinio pobūdžio prievolių užtikrinimo būdų *de jure* yra ydingi bei nepageidautini¹⁵. Kai sutartyje nustatytos netesybos, vartotojams taikoma apsauga, kuria draudžiama nustatyti neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Pareiškus reikalavimą atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą¹⁶. Pagal įstatyminių netesybų teisinį reglamentavimą ir teismų formuojamą praktiką, civilinė atsakomybė atlieka ne baudinę, bet kompensacinę funkciją žalą patyrusiam asmeniui, todėl nustatant žalos dydį siekiama kompensuoti tik tiek, kiek būtina, kad nukentėjęs asmuo būtų gražintas 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 atsidurtų¹⁷.

Pabrėžtina, jog sutartyje įtvirtinamas netesybų dydis negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio. Vertinamu atveju, atkreiptinas dėmesys į tai, jog aukščiau minimame Sutarties punkte numatytas faktinio atlyginimo, kurį būtų gavęs paslaugos teikėjas, įvykdęs savo sutartinius įsipareigojimus, t. y. suradęs pirkėją vartotojo nekilnojamam turtui pirkti, dydžio netesybas siekiama ne kompensuoti paslaugų teikėjo patirtus nuostolius dėl vartotojo padaryto Sutarties pažeidimo, bet jį nubausti, o tai yra draudžiama Lietuvos Respublikos teisės aktais. Pastebėtina, jog vertinant Sutarties 4.2.4 punkto formuluotę, nėra aišku, kodėl būtent tokio dydžio netesybos gali padengti paslaugų teikėjo dėl vartotojo sutartinių įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių, pagal minėtą nuostatą, UAB „NTA 21 Amžius“ neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti. Pabrėžtina, jog minėtos paslaugų teikėjui mokėtino atlyginimo dydžio (trys proc. nuo

¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-235-690/2016; Vilniaus apygardos teismo 2020 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-646-560/2020;

¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2015;

¹⁶ Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 1 dalis;

¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-225-687/2017;

nurodytos turto kainos plius PVM arba ne mažiau kaip 1 500 EUR) netesybos gali būti neproporcingos, kadangi kiekvienu atveju 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 nurodyto dydžio netesybas. Taigi, minimame Sutarties punkte įtvirtinta civilinė atsakomybė vartotojui gali leisti šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies (vartotojo) sąskaita. Pastebėtina, jog remiantis Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga, vartotojui savarankiškai Sutarties galiojimo metu perleidus savo nekilnojamąjį turtą, vartotojas įpareigojamas UAB „NTA 21 Amžius“ sumokėti atlyginimo mokesčio dydžio netesybas, t. y. vartotojui už Sutarties sąlygos pažeidimą iš anksto yra numatomas sumokėti visas atlyginimas, tačiau pabrėžtina ir tai, jog vartotojo padarytas Sutarties pažeidimas savaime nereiškia, kad tarpininkavimo paslaugos buvo suteiktos, kad jos buvo suteiktos tinkamai bei kad UAB „NTA 21 Amžius“ įgijo teisę gauti atlyginimą už suteiktas paslaugas. Papildomai atkreiptinas dėmesys, kad nei Sutarties 4.2.4 punkte, nei kituose Sutarties punktuose nėra numatyta teisė vartotojui reikalauti ekvivalentiško dydžio netesybų paslaugų teikėjui nevykdant ar netinkamai vykdant sutartimi prisiimtus įsipareigojimus (pavyzdžiui, Sutarties galiojimo laikotarpiu nesuradus turto pirkėjų). Tokiu būdu Sutartimi bendrovei suteikiama teisė reikalauti iš vartotojo netesybų, kai vartotojas neįvykdo ar netinkamai įvykdo Sutartį, ir nenumatoma vartotojo teisė gauti iš verslininko tokio pat dydžio sumas, kai šis neįvykdo ar netinkamai įvykdo Sutartį, tokiu būdu pažeidžiant šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta aukščiau, Komisija konstatuoja, jog Sutarties 4.2.4 punkto sąlyga, kuria vartotojo padarytas Sutarties pažeidimas (Sutarties galiojimo metu savarankiškai perleidus nekilnojamąjį turtą tretiesiems asmenims) yra prilyginamas paslaugų teikėjo Sutarties įvykdymui ir suteikia jam teisę gauti visą atlyginimą, taigi numato pareigą vartotojui sumokėti paslaugų teikėjui atlyginimo už suteiktas paslaugas dydžio netesybas, 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.

Sutarties 6.3 punkto sąlyga kurioje numatyta, kad „<...> tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesčių už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų“ 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.

Minėtas Sutarties punktas numato vartotojo pareigą nutraukus Sutartį sumokėti paslaugų teikėjui atlyginimo mokesčių, net ir paslaugų teikėjui faktiškai neįvykdžius Sutarties, t. y. nepardavus vartotojo nekilnojamojo turto.

Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalyje nustatyta kliento teisė vienašališkai nutraukti paslaugų sutartį, nepaisant to, kad paslaugų teikėjas jau pradėjo ją vykdyti. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad siekiant sutartį nutraukti šiuo pagrindu klientui nebūtina remtis paslaugų teikėjo kalte šiam netinkamai vykdant sutartį ar jos nevykdant, toks nutraukimas galimas ir nesant paslaugų teikėjo kaltės. Pagal Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalį klientas gali pats nuspręsti, kada atsisakyti jam teikiamų paslaugų ir nutraukti sutartį. Ši paslaugų gavėjo teisė yra besąlyginė, ji negali būti siejama su tam tikrų aplinkybių nustatymu (pvz., paslaugos teikėjo veiksmai, teisinis ar ekonominis kliento pasirinkimo nutraukti sutartį pagrįstumas ir pan.) ir nepriklauso nuo to, ar paslaugos gavėjas yra fizinis, ar juridinis asmuo¹⁸. Pastebėtina, jog vartotojo teisė sutarties vykdymo metu ir nesant paslaugų teikėjo kaltės vienašališkai nutraukti sutartį pripažįstama pagal įstatymą, ši teisė gali būti siejama su kliento interesų pasikeitimu po paslaugų sutarties sudarymo, kai klientui neišlieka intereso tęsti sutartį ir gauti paslaugas

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. birželio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-385-378/2015;

(pavyzdžiui, vartotojas nebenori parduoti nekilnojamojo turto), tuo remdamasis jis pagrįstai turi teisę pasitraukti iš sutarties. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad ši norma patvirtina kliento interesų prioriteto principą ir vertintina kaip tam tikra sutarčių laisvės principo išraiška paslaugų teikimo teisiniuose santykiuose: paslauga negali būti teikiama per prievartą, prieš asmens valią.

Civilinio kodekso 6.721 straipsnio 1 dalyje nustatyti vienašališko paslaugų sutarties nutraukimo padariniai – klientas privalo sumokėti paslaugų teikėjui kainos dalį, proporcingą suteiktoms paslaugoms, ir atlyginti kitas protingas išlaidas, kurias paslaugų teikėjas, norėdamas įvykdyti sutartį, padarė iki pranešimo apie sutarties nutraukimą gavimo iš kliento momento. Pagal Sutarties 6.3 punktą vartotojas turi teisę nutraukti Sutartį, tačiau privalo sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų. Sistemiskai vertinant Sutartį matyti, kad mokesčio apmokėjimo atsiradimo sąlygos yra įtvirtintos Sutarties 5.2 punkte, kuriomis remiantis paslaugų teikėjas teisę į atlyginimą įgyja, jei „Klientas savarankiškai šios Sutarties galiojimo metu sudaro preliminarą arba pagrindinę Turto pirkimo–pardavimo sutartį su <...> kitu Pirkėju, arba kitu būdu savarankiškai perleidžia Turta (Sutarties 5.2.1 papunktis), „Klientui atsisakant leisti Tarpininko pasirinktomis priemonėmis reklamuoti Turta, nesudarant sąlygų potencialiems Pirkėjams apžiūrėti Turta bei kitaip pažeidžiant šią sutartį, kai Klientas nepašalina pažeidimų per protingą terminą po raštiško įspėjimo gavimo dienos“ (Sutarties 5.2.5 papunktis), „Klientui nutraukus šią Sutartį, nesant Tarpininko kaltės“ (Sutarties 5.2.6 papunktis). Pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką, tarpininkavimo paslaugų teikėjo suteiktos paslaugos tikslas – faktinis kliento nekilnojamojo turto pardavimas. Traktuojant šalių sutartį priešingai, t. y. kad paslaugų sutartis buvo sudaryta tam, kad būtų surastas pirkėjas ir sudaryta nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis, bet ne tam, kad realiai būtų parduotas turtas, šios paslaugų sutarties sudarymas prarastų savo tikslinę paskirtį ir neatspindėtų vartotojo suinteresuotumo sudaryti tokią sutartį – pasinaudojant paslaugų teikėjo paslaugomis realiai parduoti nekilnojamąjį turtą¹⁹. Taigi, darytina išvada, jog paslaugų teikėjas įgyja teisę į atlyginimo mokesį tik suradus nekilnojamojo turto pirkėją, kuris realiai įsigijo vartotojui priklausantį nekilnojamąjį turtą. Vertinamu atveju vartotojas, norėdamas nutraukti Sutartį su paslaugų teikėju, privalėtų ne atlyginti paslaugų teikėjo patirtas faktines išlaidas iki pranešimo apie Sutarties nutraukimą gavimo momento kaip numatyta įstatyme, o sumokėti visą atlyginimą už paslaugas. Visą atlyginimą vartotojas privalėtų sumokėti paslaugų teikėjui ir tais atvejais, kai Sutartį nutrauktų nesant paslaugų teikėjo kaltės (Sutarties 5.2.6 papunktis), o tai neatitiktų aukščiau minėtų Civilinio kodekso nuostatų ir kasacinio teismo praktikos. Papildomai pastebėtina, jog vartotojas Sutartį gali nutraukti ir dėl paslaugų teikėjo kaltės, šiam nevykdant ar netinkamai vykdant sutartinius įsipareigojimus, o tokiu vartotojas apskritai neturėtų patirti neigiamų pasekmių. Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 6.3 punkto sąlyga, įtvirtinanti prievolę vartotojui nutraukus Sutartį mokėti ir atlyginimo dydžio mokesį, esant bet kokioms Sutarties 5.2 punkte nurodytoms sąlygoms, nors faktiškai paslaugų teikėjas ir nebūtų įvykdęs Sutarties, neatitinka aukščiau minėto teisinio reguliavimo bei pažeidžia Sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta aukščiau, Komisija konstatuoja, jog Sutarties 6.3 punkto sąlyga ta apimtimi, jog „<...> tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokesį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/ pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų“ įtvirtinanti prievolę vartotojui nutraukus Sutartį mokėti paslaugų teikėjui visą atlyginimo dydžio mokesį, net ir paslaugų teikėjui faktiškai neįvykdžius Sutarties, 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.

¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-137/2011, Vilniaus apygardos teismo 2020 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-266-855/2020.

Komisija, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 35¹ straipsnio 10 dalies 1 punktu, n u t a r i a:

pripažinti, kad Sutarties 4.2.4 punkte įtvirtinta sąlyga, jog „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį*“ atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 5 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, Sutarties 6.3 punkte įtvirtinta sąlyga, jog „<...> *tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų*“ atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies bendrąjį vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų.

Įpareigoti UAB „NTA 21 Amžius“ (įmonės kodas – 303047410, adresas – Jaunimo g. 2-4, Berniūnų k., Panevėžio r.) netaikyti Sutarties 4.2.4 punkto sąlygos „<...> *Visais atvejais, Klientui perleidus Turtą šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, nepriklausomai nuo sandorio rūšies (pirkimo-pardavimo sutartis, mainų sutartis, dovanojimo sutartis ir kt.), bei nepriklausomai nuo to, kas surado Pirkėją, laikoma, jog Sutartis yra įvykdyta Tarpininko ir Klientas įsipareigoja sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį*“ ir Sutarties 6.3 punkto sąlygos „<...> *tačiau šios Sutarties nutraukimas ar Sutarties pasibaigimas neatleidžia Kliento nuo pareigos sumokėti Sutarties 5.1 punkte nurodytą mokestį už paslaugas, jei Sutarties galiojimo metu ar per 12 mėnesių po Sutarties nutraukimo/pasibaigimo atsiranda bent viena iš Sutartyje nurodytų mokesčio apmokėjimo sąlygų*“ sudarant naujas vartojimo sutartis ir vykdant sudarytas vartojimo sutartis.

Suinteresuoti asmenys, nesutinkantys su šiuo Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nutarimu, turi teisę pareikšti ieškinį bendrosios kompetencijos teisme Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

Komisijos pirmininkė

Goda Aleksaitė