



VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

Biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 25, LT-01402 Vilnius, tel. (8 5) 262 6751, faks. (8 5) 279 1466, el. p. tarnyba@vvtat.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188770044.

Vilniaus miesto apylinkės teismui
Per EPP

2016-12-28 Nr. 4E-623

Ieškovas: Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba

Atsakovas: UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“

DĖL IEŠKINIO, DĖL UAB „NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMAS“ PATALPŲ NUOMOS SUTARTIES ŠALYGŲ, PATEIKIMO

Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – Civilinio proceso kodeksas) 49 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta valstybės institucijų teisė įstatymų numatytais atvejais pareikšti ieškinį viešajam interesui apginti. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (toliau – Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) 12 straipsnio 1 dalies 6 punktą įtvirtina, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba įstatymų nustatyta tvarka kontroliuoja sutarčių standartines sąlygas ir ginčija nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas. Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 32 straipsnio 2 dalis nurodo, jog Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, nustačiusi, kad vartojimo sutarties sąlygos yra nesąžiningos, turi kreiptis į pardavėją, paslaugų teikėją ir pasiūlyti jam per 14 dienų nuo šio pasiūlymo gavimo pakeisti, panaikinti arba nebetaikyti nesąžiningos sąlygos ar sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, taip pat nurodyti pardavėjui ar paslaugų teikėjui, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kreipsis į teismą su ieškiniu ar pareiškimu (skundu) dėl nesąžiningos sąlygos (sąlygų) pripažinimo negaliojančiomis ar pakeitimo, jeigu pardavėjas ar paslaugų teikėjas nevykdys Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos pasiūlymo.

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas 2000 m. birželio 27 d. sprendime *Océano Grupo Editorial ir Salvat Editores (C-240/98 – C-244/98, Rink. p. I-4941)* pažymėjo, kad 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EBB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (toliau – Direktyva), 7 straipsnio 2 dalis pripažintoms vartotojų organizacijoms suteikia galimybę kreiptis į teismus, kad šie patikrintų, ar visuotiniam taikymui nustatytos sąlygos yra nesąžiningos, ir prireikus pripažintų jas neteisėtomis, net kai tokios sąlygos nebuvo įtrauktos į konkrečią sutartį.

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas taip pat nurodė, jog taip yra todėl, kad tokia nuostata patenka į apsaugos sistemą, „pagrįstą mintimi, kad vartotojas yra mažiau palankioje padėtyje nei pardavėjas ar tiekėjas tiek galimybių derėtis, tiek informacijos lygio atžvilgiu“ ir kad tokia padėtis gali „būti kompensuota tik dėl pozityvaus su sutartiniais santykiais nesusijusių subjektų įsikišimo“.

Direktyvos vienas iš nustatytų tikslų yra apsaugoti vartotojus sutarties nesąžiningų sąlygų atvejais, t. y. asmenys, įsigyjantys prekes ar paslaugas, turi būti apsaugoti nuo pardavėjo ar tiekėjo piktnaudžiavimo galia, ypač nuo vienašališkų tipinių sutarčių ir nuo esminių teisių nesąžiningo neįtraukimo į sutartis. Direktyvoje nustatyti nesąžiningų sąlygų kriterijai buvo perkelti į Lietuvos nacionalinę teisę – į Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 6.228⁴ straipsnį.

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu, išnagrinėjo UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ patalpų nuomos sutarties (toliau – Sutartis) sąlygas nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu ir 2015 m. lapkričio 10 d. priėmė nutarimą Nr. 10-1591 „Dėl UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ patalpų nuomos sutarties sąlygų“ (toliau – Nutarimas). Nutarime Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija konstatavo, kad pagal Civilinio kodekso 6.228¹ straipsnį, 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. Atsižvelgiant į tai, UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ Sutartis laikoma vartojimo sutartimi, kadangi ją sudaręs nuomininkas, kuris išsinuomojo gyvenamąsias patalpas jo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams tenkinti yra fizinis asmuo, o nuomotojas yra verslininkas – juridinis asmuo, kuris teikia patalpų nuomą. Sutarčiai taikytinos Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios vartojimo sutarčių ypatumus. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija Nutarime nurodė, kad Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnyje numatyta, jog 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.

Sutarties 4.10 punkte nustatyta, kad „*Nuomininkui vėluojant įvykdyti bet kuri iš šioje Sutartyje numatytų mokėjimų, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui delspinigius, t. y. po 0,4 % (keturias dešimtąsias procento) nuo neįvykdytų mokėjimų sumos už kiekvieną pavėluotą kalendorinę dieną, skaičiuojant iki jų įvykdymo dienos <...>*“.

Minėtu Sutarties punktu įtvirtinama vartotojo sutartinė civilinė atsakomybė už Sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, t. y. laiku nesumokėjus Sutartyje numatytų mokėjimų, vartotojas moka 0,4 % delspinigius nuo nesumokėtos sumos už kiekvieną uždelstą dieną. Atkreiptinas dėmesys, kad neaišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos (0,4 %) gali padengti bendrovės dėl vartotojo įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių bendrovė 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 civilinėje byloje Nr. 3K-3-316/2005). Teismų praktikoje pripažįstama, kad vartojimo sutartyse paprastai nustatomi 0,02–0,1 % dydžio delspinigiai. Atsižvelgiant į tai, standartinės, visiems vartotojams teikiamos pasirašyti Sutarties 4.10 punkte įtvirtintas 0,4 % delspinigių dydis nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už Sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Sutarties 5.3 punkte įtvirtinta, kad „*Jeigu nuomininkas po Sutarties sudarymo atsisako Sutarties 1.1 punkte nurodytų patalpų nuomos ir jomis nesinaudoja, jis privalo sumokėti Nuomotojui 926 Eur (septyni šimtai Eur) baudą*“.

Sutarties 8.8 punkte nustatyta, kad „*Bet kokius Patalpų vidaus ar išorės pertvarkymo, perplanavimo, rekonstrukcijos ar remonto darbus Nuomininkas gali atlikti tik gavęs išankstinį Nuomotojo sutikimą raštu bei nepadarant žalos Patalpoms. Pažeidus šį įsipareigojimą Nuomininkas privalo sumokėti 1 (vienas) mėnesio Nuomos mokesčio dydžio baudą Nuomotojui ir atlyginti visus kitus Nuomotojo nuostolius*“.

Sutarties 12.8 punkte įtvirtinta, kad „*Jeigu Nuomininkas Sutartyje nustatytu laiku negrąžina Patalpų Nuomotojui tai yra ilgiau nei 10 (dešimt) kalendorinių dienų nuo Sutarties pasibaigimo, Nuomininkas įsipareigoja mokėti dvigubo dydžio, Sutartyje nustatytą Patalpų nuomos mokesį <...> už kiekvieną uždelstą išsikraustyti dieną*“.

Nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu vertinant Sutarties 5.3., 8.8 ir 12.8 punktų nuostatas, kuriose įtvirtinta, kad vartotojas nevykdydamas ar netinkamai vykdydamas Sutartį turi UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ sumokėti atitinkamo dydžio baudas, pažymėtina, kad galiojančiame 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-316/2005). Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.251 straipsnio 1 dalimi, padaryti nuostoliai turi būti atlyginti visiškai, išskyrus atvejus, kai specialūs įstatymai ar sutartis nustato ribotą atsakomybę. Kaip yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. gegužės 8 d. civilinėje byloje Nr. 3K-3-199/2007, įstatyminė visiško nuostolių atlyginimo paskirtis – gražinti šalis į iki teisės pažeidimo (prievolės neįvykdymo) buvusią padėtį, atsakingam už padarytą žalą asmeniui (skolininkui prievolėje) atlyginus tiesioginiu ir (ar) netiesioginius nuostolius, adekvačiai kompensuojant nukentėjusiam asmeniui (kreditoriui) jo patirtą nuostolių dydį.

Pabrėžtina, kad pagal įstatyminį reglamentavimą, netesybos yra sutarties šalių nustatyta ir sutartyje nurodyta vienkartinė (bauda) arba periodinė (delspinigiai) suma, kurią sutartį pažeidusi, jos nevykdanti ar netinkamai vykdoma šalis privalo mokėti kitai sutarties šaliai (Civilinio kodekso 6.71 straipsnio 1 dalis). Netesybų teisinė prigimtis yra dvejopa. Pirma, jos yra prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, nes skatina skolininką įvykdyti prievolę. Antra, neįvykdžius prievolės netesybos padeda kompensuoti kreditoriaus interesą. Šiuo atžvilgiu netesybos yra laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, nereikalingais įrodinėti. Pagal Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 1 dalį pareiškus reikalavimą atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą. Taigi Civilinis kodeksas numato tik vieną netesybų rūšį – įskaitines netesybas. Kaip minėta, teismų praktikoje yra laikomasi pozicijos, kad galiojančiame Civiliniame kodekse baudinių netesybų nėra numatyta ir netesybomis siekiama tik kompensuoti nukentėjusios šalies nuostolius, tačiau jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys civilinėse bylose Nr. 3K-3-316/2005; Nr. 3K-3-394/2005, Nr. 3K-3-173/2006). Tokiu būdu, Sutartyje numačius, kad vartotojas nevykdydamas ar netinkamai vykdydamas Sutartį turi UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ sumokėti atitinkamo dydžio baudas, t. y. vartotojui atsisakius nuomos, jis turi sumokėti 926 EUR baudą, pažeidus Sutarties 8.8. punkto sąlygas – 463 EUR baudą, o pažeidus 12.8. punkto sąlygą – 926 EUR už kiekvieną uždelstą dieną, siekiama ne kompensuoti bendrovės patirtus nuostolius, bet nubausti vartotoją, o tai yra draudžiama Lietuvos Respublikos teisės aktais. Atkreiptinas dėmesys, kad neaišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos gali padengti bendrovės dėl vartotojo įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių, pagal minėtų Sutarties punkto formuluotes, paslaugų bendrovė neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, kad Sutarties 5.3, 8.8 ir 12.8 punkto nuostatos iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą ir ekonomiškai silpnesnės Sutarties šalies – vartotojo – teises ir interesus bei nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už Sutarties nevykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Sutarties 12.2 punkte nustatyta, kad „Nuomotojas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį nesibaigus Nuomos terminui, ne vėliau kaip prieš 14 (keturiolika) kalendorinių dienų raštu įspėjęs Nuomininką su reikalavimu pašalinti Sutarties vykdymo trūkumus šiais atvejais, jei Nuomininkas trūkumų nepašalino per 5 (penkias) dienas: <...> c) kitais Sutartyje nurodytais atvejais“.

Sutarties 12.4 punkte įtvirtinta, kad „Nuomotojas ir Nuomininkas (Šalys) turi teisę nutraukti šią sutartį, nesvarbu dėl kokių priežasčių ir bet kokiais kitais nei Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse ar šioje sutartyje nustatytais pagrindais laikantis atitinkamų sąlygų: raštu pranešusi apie tai kitai šaliai per 2 (du) mėnesius iki Sutarties nutraukimo dienos“.

Minimų Sutarties punktų nuostatomis įtvirtinami pagrindai bei tvarka, kuriems esant Sutartį gali nutraukti tiek vartotojas, tiek UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“. Vadovaujantis Sutarties 12.2 punkto nuostatomis, bendrovė turi teisę nutraukti Sutartį kitais Sutartyje nurodytais atvejais, o Sutarties 12.4 punkto nuostatomis, bendrovė turi teisę nutraukti Sutartį, nesvarbu dėl kokių priežasčių ir bet kokiais kitais nei Civiliniame kodekse ar Sutartyje nustatytais pagrindais. Tačiau, atkreiptinas dėmesys į tai, jog vadovaujantis minimomis Sutarties sąlygomis bei kitomis, Sutartyje

įtvirtintomis sąlygomis, nėra aišku būtent kokioms priežastims esant, bendrovė turi teisę nutraukti Sutartį. Atsižvelgiant į tai, vartotojui gali būti neaišku, už kokius nuomos sutartyje numatytų įsipareigojimų pažeidimus gali būti nutraukta Sutartis, t. y. ar Sutartis gali būti nutraukta esant esminiam, ar ir bet kokiam kitam Sutarties pažeidimui.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 1 dalį šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties neįvykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 5 dalimi, sutartis gali būti nutraukta vienašališkai joje numatytais atvejais. Taigi Civilinis kodeksas šalims palieka teisę savo susitarimu laisvai nusistatyti teises ir pareigas tarp šalių pasirašomoje sutartyje, taip pat ir šalių teisę vienašališkai nutraukti sutartį joje numatytais pagrindais. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad vartojimo teisiniuose santykiuose vienas iš civilinių teisinių santykių reglamentavimo principų – sutarties laisvės principas – ir teisė šalims savo nuožiūra sutartimi nustatyti tarpusavio teises bei pareigas taikytina ribotai. Vartojimo sutartiniai santykiai yra grindžiami silpnesnės sutarties šalies (vartotojo) teisinės apsaugos doktrina, kuri reiškia sutarties laisvės principo ribojimą. Taip pat, atkreiptinas dėmesys į tai, jog Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje nustatyta, kad gyvenamosios patalpos nuomos sutartis gali būti nutraukta ir asmenys iškeldinti iš nuomojamos patalpos nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos, jeigu nuomininkas nuolat (ne mažiau kaip tris mėnesius, jeigu sutartis nenumato ilgesnio termino) nemoka buto nuompinigių ar mokesčio už komunalines paslaugas, jei nuomininkas, jo šeimos nariai ar kiti kartu su juo gyvenantys asmenys ardo ar gadina gyvenamąją patalpą arba ją naudoja ne pagal paskirtį, netinkamu elgesiu sudaro neįmanomas sąlygas kitiems kartu arba greta gyventi. Atsižvelgiant į tai, kad sutarties vienašališkas nutraukimas nuomotojo iniciatyva gali sukelti itin sunkias neigiamas pasekmes vartotojui, kriterijai, kuriais vadovaudamasis nuomotojas galėtų realizuoti šią vienašališko sutarties nutraukimo teisę, vartotojui turėtų būti aiškūs, apibrėžti ir atitikti pakankamo pagrindo kriterijų. Todėl darytina išvada, kad Sutarties 12.2 ir 12.4 punktų nuostatos pažeidžia paslaugos teikėjo ir vartotojo teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.

Sutarties 12.9 punkte įtvirtinta, kad *„Tuo atveju, jei pasibaigus Sutarčiai Nuomininkas negrąžina ar vengia grąžinti nuomojamas patalpas pagal perdavimo aktą, Nuomotojas turi teisę atlaisvinti jam priklausančias patalpas, iškraustant iš jų Nuomininkui priklausančią turtą. Už Nuomininko patirtus nuostolius vykdant šį sutarties punktą Nuomotojas neatsako“*.

Minima Sutarties punkto nuostata, UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ įtvirtina savo teisę pasibaigus sutarčiai ir nuomininkui laiku neišsikrausčius, iškraustyti nuomininkui priklausančią turtą bei panaikina savo civilinę atsakomybę už nuomininko, t. y. vartotojo patirtus nuostolius vykdant šį Sutarties punktą.

Pažymėtina, jog civilinėse bylose dėl iškeldinimo iš gyvenamųjų patalpų, teismų suformuotoje praktikoje akcentuojama, kad nuomininką iškeldinant iš gyvenamųjų patalpų, nuomotojas gali naudotis savignyos teise, neperžengiant jai keliamų reikalavimų (Civilinio kodekso 1.139 straipsnis) bei turtui neturi būti padaryta žala (Civilinio kodekso 6.246 straipsnio 1 dalis).

Atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.246 straipsnio 1 dalyje yra nustatyta, jog 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. Taigi, neteisėtais veiksmais, dėl kurių atsiranda civilinė atsakomybė, gali būti ne tik tiesiogiai įstatyme ar sutartyje numatytų pareigų nevykdymas ar draudžiamųjų veiksmų atlikimas, bet ir bendro pobūdžio pareigos elgtis atidžiai ir rūpestingai pažeidimas. Be kita ko, Civilinio kodekso 6.263 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad kiekvienas asmuo turi pareigą laikytis tokio elgesio taisyklių, kad savo veiksmais (veikimu, neveikimu) nepadarytų kitam asmeniui žalos. Vadovaujantis to paties straipsnio 2 dalimi, žalą, padarytą asmeniui, turtui, o įstatymų numatytais atvejais – ir neturtinę žalą privalo visiškai atlyginti atsakingas asmuo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, jeigu kraustant nuomininkui priklausančią turtą UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ veiksmai pažeistų bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai bei tokiu būdu padarytų žalą vartotojo turtui, bendrovė privalėtų atlyginti vartotojo dėl

to patirtus nuostolius. Tokiu būdu, Sutarties 12.9 punkte įtvirtinant nuostatą, **visiškai** panaikinančią UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ civilinę atsakomybę už kraustymo metu vartotojui padarytus nuostolius, įskaitant ir žalą turtui, nepagrįstai panaikina arba apriboja vartotojo teisę reikalauti atlyginti patirtus nuostolius, pažeidžia sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą bei vartotojo teises ir interesus.

Pažymėtina, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, 2015 m. lapkričio 11 d. raštu Nr. 4-10450 Nutarimo nuorašą pateikė UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ ir pasiūlė bendrovei per 14 dienų nuo Nutarimo gavimo dienos pakeisti, panaikinti ar netaikyti atitinkamų Sutarties sąlygų sudarant sutartis su vartotojais. Taip pat minimu raštu apie priimtus sprendimus Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba bendrovės paprašė informuoti per aukščiau nurodytą terminą, t. y. 14 dienų nuo Nutarimo gavimo dienos, tačiau suėjus numatytam terminui UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ nepateikė atsakymo į Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2015 m. lapkričio 11 d. raštą Nr. 4-10450.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2016 m. rugsėjo 1 d. gavusi vartotojos prašymą dėl UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ veiksmų, 2016 m. rugsėjo 30 d. raštu Nr. 4-5749 kreipėsi į bendrovę, kuriuo priminė, kad 2015 m. lapkričio 11 d. raštu Nr. 4-10450 Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba bendrovei pasiūlė pakeisti, panaikinti ar netaikyti Sutarties sąlygų nuostatų, pripažintų atitinkančioms sutarties nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijams, sudarant sutartis su vartotojais. Taip pat, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba minimu raštu UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ paprašė iki 2016 m. spalio 24 d. informuoti ar bendrovė laikosi Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos Nutarimo ir netaiko nesąžiningomis pripažintų Sutarties sąlygų nuostatų sudarant sutartis su vartotojais. Tačiau iki nustatyto termino UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ nepateikė atsakymo į Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2016 m. rugsėjo 30 d. raštą Nr. 4-5749. Atsižvelgdama į tai, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba 2016 m. lapkričio 23 d. raštu Nr. 4-7019 pakartotinai kreipėsi į UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“, siūlydama panaikinti ar netaikyti Nutarime nurodytų sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, kurios buvo pripažintos atitinkančiomis vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijus. Apie priimtus sprendimus dėl pateikto pasiūlymo buvo paprašyta informuoti Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą iki 2016 m. gruodžio 9 d., tačiau suėjus numatytam terminui atsakymo iš UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba negavo.

Tokiu būdu, UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ neatsižvelgė į pateiktus siūlymus dėl Sutarties sąlygų, kurios Nutarimu buvo pripažintos atitinkančiomis vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijus, pakeitimo, panaikinimo ar netaikymo, taigi nesutiko nutraukti viešojo intereso pažeidimo.

Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 32 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, jog Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, nustaciusi, kad vartojimo sutarties sąlygos yra nesąžiningos, turi kreiptis į paslaugų teikėją ir pasiūlyti jam per 14 dienų nuo šio pasiūlymo gavimo pakeisti, panaikinti arba nebetaikyti nesąžiningos sąlygos ar sąlygų sudarant sutartis su vartotojais, taip pat nurodyti paslaugų teikėjui, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kreipsis į teismą su ieškiniu ar pareiškimu (skundu) dėl nesąžiningos sąlygos (sąlygų) pripažinimo negaliojančiomis ar pakeitimo, jeigu paslaugų teikėjas nevykdys Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos pasiūlymo. To paties straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog jeigu viešojo intereso pažeidimas nenutrauktas, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kreipiasi į teismą dėl viešojo intereso gynimo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau ir siekdama užtikrinti efektyvią vartotojų teisių apsaugą, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, vadovaudamasi Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 32 straipsnio 3 dalimi, teikia ieškinį dėl Sutarties 4.1, 4.5, 4.10, 5.3, 8.8, 12.2, 12.4, 12.8 bei 12.9 punktų sąlygų pripažinimo nesąžiningomis ir negaliojančiomis.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba neprieštarauja sprendimo už akių priėmimui, jeigu byloje nebus gautas UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ atsiliepiamas į pareikštą ieškinį arba parengiamasis procesinis dokumentas.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba neprieštaruja, kad būtų teismas nagrinėtų rašytinio proceso tvarka.

Byla bus vedama ne per advokatą.

Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba, atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta ieškinyje, vadovaudamasi Civilinio proceso kodekso 49 straipsnio 2 dalimi, Civilinio kodekso 6.288⁴ straipsniu, Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu bei 32 straipsnio 3 dalimi, teismo p r a š o

Pripažinti UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ Sutarties 4.10, 5.3, 8.8, 12.2, 12.4, 12.8 bei 12.9 punktų sąlygas nesąžiningomis ir negaliojančiomis.

PRIDEDAMA:

1. Patalpų nuomos sutarties Nr. 15-06-26 kopija, 6 lapai;
2. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos 2015 m. lapkričio 10 d. priimto nutarimo Nr. 10-1591 „Dėl UAB „Nekilnojamojo turto valdymas“ patalpų nuomos sutarties sąlygų“ nuorašas, 6 lapai;
3. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2015 m. lapkričio 11 d. rašto Nr. 4-10430 kopija, 12 lapų;
4. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2016 m. rugsėjo 30 d. rašto Nr. 4-5749 kopija, 1 lapas;
5. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2016 m. lapkričio 23 d. rašto Nr. 4-7055 kopija, 1 lapas.

Pagarbiai

Direktoriaus pavaduotoja,
atliekanti direktoriaus funkcijas

Neringa Baronienė

Irina Martinkevič, tel. (8 5) 205 5429, el. p. irina.martinkevic@vvtat.l

