



VALSTYBINĖ VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA

VALSTYBINĖS VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBOS KOMISIJA

NUTARIMAS

DĖL UAB „KOKYBĖS VALDYMAS“ ILGALAIKĖS SUBNUOMOS SUTARTIES BEI GYVENAMOSIOS PATALPOS IR BENDRO NAUDOJIMO DALIŲ NAUDOJIMOSI TAISYKLIŲ SĄLYGŲ

2020 m. liepos 8 d. Nr. 10E-1461
Vilnius

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos direktorės Neringos Ulbaitės (Komisijos pirmininkė), Nuotolinės prekybos skyriaus vedėjos Aidos Gasiūnaitės-Stavginskienės ir Teisės skyriaus vyresniosios patarėjos, pavaduojančios skyriaus vedėją, Irinos Martinkevič, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (toliau – Vartotojų teisių apsaugos įstatymas) 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu bei įgyvendinama nesąžiningų sąlygų taikymo kontrolę, išnagrinėjo UAB „Kokybės valdymas“ 2019 m. rugpjūčio 21 d. ilgalaikės subnuomos sutartį (toliau – Sutartis) bei Gyvenamosios patalpos ir bendro naudojimo dalių naudojimosi taisykles (toliau – Taisyklės) nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu.

Komisija n u s t a t o:

1. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba kartu su vartotojo (*duomenys neskelbiami*) prašymu gavo Sutarties ir Taisyklių kopiją.
2. Komisija pagal kompetenciją pasisako dėl UAB „Kokybės valdymas“ Sutarties ir Taisyklių nesąžiningų sąlygų taikymo.

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

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 6.228¹ straipsnyje nurodyta, jog vartojimo sutartimi verslininkas įsipareigoja perduoti vartotojui (fiziniam asmeniui, veikiančiam su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusiais tikslais) prekes nuosavybės teise arba suteikti paslaugas vartotojui, o vartotojas įsipareigoja priimti prekes ar paslaugas ir sumokėti jų kainą. Atsižvelgiant į tai, UAB „Kokybės valdymas“ Sutartis laikoma vartojimo sutartimi, kadangi ją sudaręs vartotojas, kuris subnuomoja gyvenamąsias patalpas jo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams tenkinti yra fizinis asmuo, o subnuomotojas yra verslininkas, kuris teikia patalpų nuomą. Sutarčiai ir Taisyklėms taikytinos Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios vartojimo nuomos, subnuomos santykius bei bendrosios vartojimo sutarčių 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 5.3 punkte įtvirtinta, kad „*Jei Subnuomininkas iš Subnuomojamo kambario išsikelia einamojo mėnesio 15 (penkiolikta) kalendorinę dieną ar po jos, tada jis privalo sumokėti už einamą mėnesį visą Sutarties 5.1 punkte nurodyto dydžio Subnuomos mokesį*“.

Įvertinus aukščiau minimą Sutarties punktą, atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civilinio kodekso 6.609 straipsnio 1 dalyje numatyta, jog gyvenamosios patalpos nuomininkas turi teisę nutraukti nuomos sutartį, prieš mėnesį įspėjęs nuomotoją. Pažymėtina, kad vartotojas, tinkamai įspėjęs apie sutarties nutraukimą, sutartį turi teisę nutraukti bet kurią mėnesio dieną bei tokiu atveju, jis turi sumokėti proporcingai likusioms mėnesio dienoms apskaičiuotus nuomos ir komunalinius mokesčius. Nagrinėjamu atveju, Sutartyje yra įtvirtinama, jog vartotojas, nusprendęs vienašališkai nutraukti Sutartį einamojo mėnesio 15 dieną, ar vėliau, privalo bendrovei sumokėti ne subnuomos mokesčio dalį, proporcingą nuomos laikui, o subnuomos mokesį už visą mėnesį. Tokiu būdu, nors vartotojas faktiškai nesubnuomos gyvenamųjų patalpų, tačiau privalės sumokėti pilną subnuomos mokesį, kas pažeidžia teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principus (Civilinio kodekso 1.5 straipsnio 4 dalis).

Taigi, įvertinus aptariamą teisinį reglamentavimą bei aukščiau minimą Sutarties punkto sąlygos formuluotę, darytina išvada, jog vertinama Sutarties punkto sąlyga neatitinka aukščiau minimo teisinio reglamentavimo, kadangi joje įtvirtinama, jog vartotojas vienašališkai nutraukdamas sutartį einamojo mėnesio 15 dieną, ar vėliau, privalo bendrovei sumokėti ne subnuomos mokesčio dalį, proporcingą nuomos laikui, o subnuomos mokesį už visą mėnesį. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, kad Sutarties 5.3 punkto sąlyga neatitinka teisinio reglamentavimo ir iš esmės pažeidžia vartotojo teises ir interesus.

5. Sutarties 5.6 punkte įtvirtinta, kad *„Šalys susitaria, jei Sutartis yra nutraukiama nepasibaigus Subnuomos terminui bet kurios šalies iniciatyva, depozitinis mokėjimas yra negrąžinamas. Depozitinis mokėjimas yra negrąžinamas, jei Subnuomininkas neatvyksta po to, kai yra atlikta rezervacija“*.

Taisyklių 4.1.1 punkte įtvirtinta, jog *„<...> Svečiui neapsigyvenus, depozitinis mokėjimas negrąžinamas“*.

Taisyklių 5.1.2. punkte įtvirtinta, jog *„<...> antru perspėjimu gyventojas šalinamas iš HOTEL SIMPLE negrąžinant depozitinio mokėjimo ir sumokant visus įsiskolinimus“*.

Minimi Sutarties ir Taisyklių punktai įtvirtina netesybas, kurias vartotojas turės mokėti bendrovei, t. y. nustato, kad bet kurios šalies iniciatyva nutraukus Sutartį anksčiau laiko, vartotojo sumokėtas depozitas jam nebus gražinamas. Taip pat, depozitas nebus gražintas, jeigu vartotojas po atliktos rezervacijos neatvyks arba kai po antro įspėjimo yra šalinamas iš gyvenamųjų patalpų.

Vertinant šias Sutarties ir Taisyklių nuostatas nesąžiningų sąlygų taikymo požiūriu, 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 2015 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-63/2015).

Kai sutartyje yra nustatytos netesybos, vartotojams taikoma apsauga, kuria draudžiama nustatyti neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Pažymėtina, 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 vykdanči 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. Taigi baudos dydis negali viršyti proporcingos vartotojo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą dydžio.

Nagrinėjama atveju Sutartyje ir Taisyklėse įtvirtinus, jog bet kurios šalies iniciatyva nutraukus Sutartį anksčiau laiko, vartotojui po atliktos rezervacijos neatvykus arba po įspėjimo išskeldinant jį iš gyvenamųjų patalpų, vartotojo sumokėtas 300 EUR depozitas jam nebus gražinamas, siekiama ne kompensuoti bendrovės patirtus nuostolius, bet nubausti vartotoją. Atkreiptinas dėmesys, kad nėra aišku, kokių teisiniu pagrindu ir kodėl būtent tokio dydžio netesybos gali padengti bendrovės dėl vartotojo įsipareigojimų netinkamo vykdymo patirtas išlaidas, kurių, pagal minėtų Sutarties punktų formuluotes, vartotojas neprivalėtų įrodyti ir pagrįsti.

Be kita ko, atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad Sutartis nenumato vartotojo teisės gauti iš bendrovės tokio pat dydžio sumas, kai bendrovė vienašališkai nutraukia Sutartį. Taigi, Sutartimi bendrovei suteikiama teisė negražinti vartotojui iš šio gautų sumų, kai vartotojas nusprendžia nevykdyti sutarties, tačiau nenumatoma vartotojo teisė gauti iš bendrovės tokio pat dydžio sumas, kai šis vienašališkai nutraukia sutartį, tokiu būdu pažeidžiant šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą.

Atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutarties 5.6 punkto ir Taisyklių 4.1.1 bei 5.1.2 punkto sąlygos 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.

6. Sutarties 7.4 punkte įtvirtinta, kad „*Subnuomininkas besąlygiškai sutinka, kad jei vėluoja mokėti Subnuomos mokesį 5 (penkis) dienas, jo daiktai bus iškraustyti iš kambario ir kraustymo išlaidos išskaičiuojamos iš depozitinio mokėjimo*“.

Sutarties 8.3.3 punkte įtvirtinta, kad bendrovė vienašališkai gali nutraukti Sutartį, jei „*Subnuomininkas nemoka Subnuomos ir/ar kitų mokesčių pagal Sutartį daugiau kaip 10 (dešimt) dienų*“.

Įvertinus aukščiau minimus Sutarties punktus, atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje nustatyta, jog gyvenamosios patalpos nuomos sutartis gali būti nutraukta ir asmenys išskeldinti 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. Vadovaujantis šiuo įstatyminiu reglamentavimu, darytina išvada, kad įstatymų leidėjas nuomotojui suteikė teisę vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį, ir tuo pagrindu išskeldinti nuomininką iš gyvenamosios patalpos, esant tik svarbioms priežastims, nurodytoms Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje. Įstatymų leidėjas, kaip vieną iš vienašališką Sutarties nutraukimą ir nuomininko išskeldinimą pateisinančių pagrindų įtvirtina nuomininko nuolatinį buto nuompinigių ar mokesčio už komunalines paslaugas nemokėjimą, t. y. jei nuomos mokesčiai nėra mokamas ne trumpiau kaip 3 mėnesius. Nagrinėjama atveju Sutarties 7.4 ir 8.3.3 punkte yra įtvirtinti trumpesni, nei kad Civiliniame kodekse įtvirtintas nuomininko įsipareigojimų nevykdymo terminas, leidžiantis nuomotojui vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį. Taigi, įvertinus aptariamą teisinį reglamentavimą bei aukščiau minimas Sutarties punktų sąlygas, darytina išvada, jog Sutarties 7.4 ir 8.3.3 punktų sąlygose, atitinkamai įtvirtintas 5 ir 10 dienų įsipareigojimo nevykdymo terminas laikytinas neproporcingai trumpu ir minimumu pagrindu vienašališkas Sutarties nutraukimas, iškraustant nuomininką iš gyvenamųjų patalpų, laikytinas pažeidžiančiu vartotojo teises ir interesus.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, Sutarties 7.4 ir 8.3.3 punktų sąlygose įtvirtinti 5 ir 10 dienų vartotojo įsipareigojimo nevykdymo terminai neatitinka aukščiau aptariamo teisinio reglamentavimo bei tuo pažeidžia vartotojo teises ir teisėtus interesus.

7. Sutarties 8.2 punkte įtvirtinta, kad „*Subnuomotojas turi teisę nutraukti sutartį vienašališkai įspėjus Subnuomininką prieš 14 kalendorinių dienų*“.

Sutarties 8.3.4 punkte įtvirtinta, kad bendrovė vienašališkai gali nutraukti Sutartį, jei „*Subnuomininkas nesilaiko Taisyklių*“.

Minėta, jog Civilinio kodekso 6.611 straipsnyje įtvirtina subnuomotojo teisė vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį ir tuo pagrindu išskeldinti subnuomininką, esant tik svarbioms priežastims. Pažymėtina, kad šioje Civilinio kodekso normoje išvardytos sąlygos (priežastys) – alternatyvios, t. y. bet kurios jų nustatymas yra pagrindas spręsti dėl normoje nurodytų teisinių padarinių (nutraukti sutartį ir išskeldinti iš nuomojamos patalpos) taikymo. Nagrinėjama atveju, Sutarties 8.2 punkto

sąlygoje nėra konkretizuojama, kokiais atvejais bendrovė gali nutraukti Sutartį, todėl atsižvelgiant į sąlygos formuluotę, darytina išvada, kad Sutartis leidžia bendrovei nutraukti Sutartį net ir tais atvejais, kai vartotojas Sutarties nepažeidžia arba nors ir Sutartį pažeidžia, bet tai nebus laikoma esminiu Sutarties pažeidimu. Sutarties 8.3.4 punkte įtvirtinta bendrovės teisė vienašališkai nutraukti Sutartį, jeigu vartotojas nesilaiko bet kurios Taisyklių nuostatos, tačiau, atkreiptinas dėmesys į tai, kad ne visos Taisyklių nuostatos turi esminę reikšmę tinkamam Sutarties vykdymui bei jų pažeidimas ne visada gali būti laikomas svarbiu, esminiu sutarties pažeidimu, kuriam esant bendrovė įgytą teisę vienašališkai nutraukti Sutartį. Atsižvelgiant į tai, kad įstatymas imperatyviai nurodo, jog subnuomotojas sutartį vienašališkai gali nutraukti tik dėl svarbių, esminių sutarties pažeidimų, darytina išvada, kad Sutarties 8.2 punkto sąlygoje įtvirtinant, jog bendrovė turi teisę nutraukti sutartį vienašališkai įspėjusi vartotoją prieš 14 kalendorinių dienų, tačiau nedetalizuojant atvejų, kuriems esant bendrovė turi tokią teisę, o Sutarties 8.3.4 punkto sąlygoje įtvirtinant bendrovės teisę vienašališkai nutraukti Sutartį dėl bet kurio, net ir neesminio Taisyklių sąlygų pažeidimo, pažeidžiama sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai

8. Sutarties 8.3 punkte įtvirtinta, kad *„Subnuomotojas vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, turi teisę nutraukti Sutartį įspėjęs Subnuomininką prieš 1 (vieną) kalendorinę dieną <...>“*.

Sutarties 8.3 punkto sąlyga įtvirtina teisę bendrovei vienašališkai nutraukti sudarytą Sutartį, įspėjus vartotoją prieš 1 dieną, jei atsiranda priežastys, numatytos Sutarties 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3 ar 8.3.4 punktuose, t. y., esant Sutarties pažeidimams.

Pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju šalys sudaro gyvenamosios patalpos subnuomos sutartį, todėl vienašališkas Sutarties nutraukimas subnuomotojo iniciatyva savaime gali sukelti neigiamas pasekmes vartotojui, todėl subnuomotojas prieš įgyvendindamas šią teisę, turi tinkamai įspėti vartotoją dėl sudarytos sutarties nutraukimo. Sutartyje įtvirtintas 1 dienos įspėjimo dėl sutarties nutraukimo terminas yra nepagrįstai trumpas, todėl laikytinas pažeidžiančiu vartotojo teises ir interesus. Be kita ko, atkreiptinas dėmesys, kad bendrovei nustatytas 1 dienos įspėjimo terminas yra nelygiavertis vartotojui nustatytam 7 dienų įspėjimo terminui, įtvirtintam Sutarties 8.4 punkte bei 15 dienų įspėjimo terminui, įtvirtintam Sutarties 8.5 punkte.

Įvertinus Sutarties 8.3 punkto sąlygą bei atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, kad 1 kalendorinės dienos įspėjimo dėl Sutarties nutraukimo terminas laikytinas neproporcingai trumpu, pažeidžiančiu vartotojo teises ir interesus.

9. Sutarties 8.4 punkte įtvirtinta, kad *„Subnuomininkas vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, turi teisę nutraukti Sutartį įspėjęs Subnuomotoją prieš 7 (septynias) kalendorines dienas, jeigu: 8.4.1. Gyvenamosios patalpos dalis dėl aplinkybių, už kurias Subnuomininkas neatsako, pasidaro netinkama naudoti; 8.4.2. Gyvenamosios patalpos dalys yra su trūkumais, kurie Subnuomotojo nebuvo aptarti ir Subnuomininkui nebuvo žinomi, o dėl šių trūkumų Gyvenamosios patalpos dalimi neįmanoma naudotis pagal paskirtį ir Sutarties sąlygas“*.

Įvertinus aukščiau minimą Sutarties punktą atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civilinio kodekso 6.609 straipsnio, įtvirtinančio nuomininko teisę nutraukti sutartį, 1 dalyje įtvirtinta, kad gyvenamosios patalpos nuomininkas turi teisę nutraukti nuomos sutartį, prieš mėnesį raštu įspėjęs nuomotoją. Jeigu nuomininkas neįvykdo šio reikalavimo, nuomotojas turi teisę į susidariusių nuostolių atlyginimą. Taigi, vadovaujantis minimu teisiniu reglamentavimu, įstatymų leidėjas neįtvirtina baigtinio sąrašo atvejų, suteikiančių teisę nuomininkui vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį, todėl vartotojas turi teisę nutraukti sutartį visais atvejais, apie tai tinkamai įspėjęs nuomotoją. Atkreiptinas dėmesys, kad įspėjimo, apie Sutarties nutraukimą, nebuvimas neužkerta galimybės nuomininkui vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį, tačiau tai turi įtakos nuomotojo teisei reikalauti susidariusių nuostolių atlyginimo. Nagrinėjamu atveju, Sutartyje yra įtvirtintas baigtinis sąrašas atvejų, kai vartotojui yra suteikiama teisė vienašališkai nutraukti sudarytą Sutartį, t. y. kai gyvenamosios patalpos dalis dėl aplinkybių, už kurias vartotojas neatsako, pasidaro netinkama naudoti; kai gyvenamosios patalpos dalys yra su trūkumais, kurie bendrovės nebuvo aptarti ir vartotojui nebuvo žinomi, o dėl šių trūkumų gyvenamosios patalpos dalimi neįmanoma naudotis pagal paskirtį ir Sutarties sąlygas. Taigi, Sutartimi įtvirtinama, jog nuomininkas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį ne visais atvejais, o tik tais, kurie yra įtvirtinti Sutartyje.

Vadovaujantis aptartu teisiniu reglamentavimu, darytina išvada, kad bendrovė Sutarties 8.4 punkto sąlygoje įtvirtinusi baigtinį sąrašą atvejų, suteikiančių teisę nuomininkui vienašališkai nutraukti Sutartį, apriboja vartotojo teises ir teisėtus interesus.

10. Sutarties 8.5 punkte įtvirtinta, kad „*Prieš Subnuomininkui nutraukiant šią Sutartį 8.4 punkte nurodytu pagrindu, Subnuomininkas privalo pateikti Subnuomotojui išankstinį raštišką pranešimą, kuriame būtų prašoma ištaisyti pažeidimus, bei suteikti pažeidimų taisymui 15 (penkiolika) dienų terminą. Neištaisyus pažeidimų per suteiktą 15 (penkiolika) dienų terminą, Subnuomininkui suteikiama teisė nutraukti Sutartį, po 7 (septynių) dienų nuo rašytinio pranešimo apie Sutarties nutraukimą įteikimo Subnuomotojui dienos. Pagal šį punktą pateikiamuose išankstiniuose raštiškuose pranešimuose turi būti motyvuotai bei pagrįstai nurodytos priežastys, kurios sudaro pagrindą nutraukti šią Sutartį*“.

Įvertinant Sutarties sąlygos formulotę, nėra aišku kaip yra skaičiuojamas Sutarties nutraukimo terminas. Visų pirma, Sutartyje įtvirtinta, jog vartotojas turi teisę nutraukti Sutartį, jei bendrovė per 15 dienų nuo pranešimo gavimo dienos nepašalina trūkumų. Antra, vartotojui suteikiama teisė nutraukti Sutartį po 7 dienų nuo rašytinio pranešimo apie Sutarties nutraukimą įteikimo bendrovei dienos, tais atvejais, kai bendrovė per 15 dienų terminą nepašalina trūkumų. Taigi, iš sąlygos formulotės nėra aišku, kokiu Sutarties nutraukimo terminu vartotojas turi vadovautis. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad vadovaujantis civilinių santykių subjektų teisinio apibrėžtumo ir teisėtų lūkesčių principais, bendrovė privalo užtikrinti sutarties sąlygų teisinį apibrėžtumą ir jų suderinamumą, sutartyje įtvirtintos nuostatos turi būti kiek įmanoma aiškiau atskleistos, konkretizuotos, kadangi jos nustato šalių teises, pareigas, atsakomybę ir pan.

Be kita ko, Sutarties sąlygoje įtvirtinant vartotojo pareigą motyvuoti ir pagrįsti savo sprendimą nutraukti Sutartį, pažeidžiama Sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai, nes vartotojas yra įpareigojamas kreiptis į bendrovę, informuoti apie atsiradusius pažeidimus, prašyti, kad jie būtų ištaisyti, laukti kol bendrovė minėtus trūkumus ištaisys, o tuo tarpu bendrovė Sutartimi aptartu veiksmų vartotojo atžvilgiu atlikti neprivalo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, kad Sutarties 8.5 punkto sąlygoje įtvirtinant du Sutarties nutraukimo terminus, kurie nėra suderinti tarpusavyje, bei įtvirtinant vartotojo pareigą motyvuoti ir pagrįsti sprendimą nutraukti Sutartį, yra iš esmės apsunkinama vartotojo padėtis bei pažeidžiamos jo teisės ir interesai.

11. Sutarties 9.3 punkte įtvirtinta, kad „*Visos Sutarties sąlygos Šalių buvo pilnai aptartos ir suderintos individualiai, t. y. atskirai buvo aptarta ir suderinta kiekviena Sutarties sąlyga*“.

Įvertinus aukščiau minimą Sutarties punktą, atkreiptinas dėmesys į tai, 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. 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).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sutartyje įtvirtinant sąlygą, numatančią, jog Sutarties sąlygos šalių buvo pilnai aptartos ir suderintos individualiai, tačiau nesuteikiant galimybės vartotojui aktyviai veikti ir daryti įtaką Sutarties sąlygų įtraukimui, keitimui ar papildymui, apribojamos vartotojo teisės ir teisėti interesai.

12. Sutarties 9.8 punkte įtvirtinta, kad „*Ginčai ar kiti nesutarimai arba reikalavimai, kylantys iš šios Sutarties ar susiję su šia Sutartimi, sprendžiami derybomis. Šalims nepavykus susitarti per 14 (keturiolika) dienu, ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teise, pagal subnuomotojo registracijos buveinės vietą*“.

Atsižvelgiant į minimą Sutarties nuostatą, ginčo neišsprendus taikiai, jis gali būti perduotas spręsti teismui pagal bendrovės buveinę. Atsižvelgiant į tai, atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – Civilinio proceso kodeksas) 29 straipsnyje nustatyta, kad ieškinys pareiškiamas teismui pagal atsakovo gyvenamąją vietą arba, jei atsakovas yra juridinis asmuo, - pagal jo buveinę, nurodytą juridinių asmenų registre. Civilinio proceso kodekso 30 straipsnio 11 dalis numato, jog ieškinys dėl vartojimo sutarčių gali būti pareiškiamas ir pagal vartotojo gyvenamąją vietą. Atkreiptinas dėmesys, jog, nors Civilinio proceso kodekso 32 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad šalys gali rašytiniu tarpusavio susitarimu pakeisti teritorinį tos bylos teisingumą, tačiau, jeigu sutarties sąlyga, keičianti teritorinį bylos teisingumą, įtvirtinama vartojimo sutartyje, parengtoje pagal standartines sąlygas, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederindama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse, tokia sutarties sąlyga negali būti laikoma nustatyta bendru šalių susitarimu. Pažymėtina, kad vartotojo, kaip silpnesnės sutarties šalies, padėtis negali būti apsunkinta taip, kad būdamas atsakovu jis turėtų vykti ne į savo gyvenamosios vietos teismą, o, būdamas ieškovu, negalėtų pasinaudoti Civilinio proceso kodekso 30 straipsnio 11 dalyje vartotojui suteikta teise ieškinį pareikšti pagal savo gyvenamąją vietą. Taigi, vartojimo sutartyse teisingumas turi būti nustatomas pagal bendrąsias teisingumo taisykles, t. y. juridinis asmuo ieškinį turi pareikšti pagal atsakovo (vartotojo) gyvenamąją vietą, o vartotojas, kaip silpnesnė sutarties šalis, pasinaudodamas Civilinio proceso kodekso 30 straipsnio 11 dalyje numatyta teise, ieškinį gali pareikšti pagal savo gyvenamąją vietą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad minima Sutarties sąlyga riboja vartotojo galimybę įgyvendinti savo pažeistų teisių gynybą, tuo pažeisdama šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai bei riboja vartotojo teisę pasinaudoti Civilinio proceso kodekso 30 straipsnio 11 dalyje numatyta galimybe ieškinį dėl vartojimo sutarčių pareikšti pagal vartotojo gyvenamąją vietą. Tokiu būdu, minimą Sutarties nuostatą siūlytina tikslinti, suderinant ją su aptartu teisiniu reglamentavimu.

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

1. Pripažinti, kad Sutarties 5.3, 7.4, 8.2, 8.3, 8.3.3, 8.3.4, 8.4, 8.5, 9.3 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies bendrąjį vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. iš esmės pažeidžia sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą bei vartotojo teises ir interesus.

2. Pripažinti, kad Sutarties 5.6 punkto sąlyga ir Taisyklių 4.1.1 ir 5.1.2 punktų sąlygos atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 4 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. suteikia teisę pardavėjui ar paslaugų teikėjui negrąžinti vartotojui iš šio gautų sumų, kai vartotojas nusprendžia nesudaryti sutarties ar jos nevykdyti, ir nenumato vartotojo teisės gauti iš pardavėjo ar paslaugų teikėjo tokio pat dydžio sumas, kai šie vienašališkai nutraukia sutartį.

3. Pripažinti, kad Sutarties 9.8 punkto sąlyga atitinka Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 18 punkto sutarčių nesąžiningų sąlygų nustatymo kriterijų, t. y. suvaržo vartotojo teisę pareikšti ieškinį pagal savo gyvenamąją vietą.