



## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. lapkričio 27 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės, Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja) ir Agnės Tiknūtės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės T. E. kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. gegužės 9 d. sprendimo peržiūrėti civilinėje byloje pagal ieškovės mažosios bendrijos „Nortutas“ ieškinį atsakovei T. E. dėl skolos priteisimo, trečiasis asmuo atsakovės pusėje, nepareiškiantis savarakiškų reikalavimų, uždaroji akcinė bendrovė „Numai SB“.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių vartojimo sutarties sąlygų sąžiningumo kontrolę, šalims sudarius atygingintų tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartį, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė teismo priteisti iš atsakovės 10 500 Eur komisinio atlygio ir 5 proc. metinių palikanų už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo. Ieškovė nurodė, kad su atsakove sudarė tarpininkavimo paslaugų sutartį, kuria ieškovė įsipareigojo teikti tarpininkavimo paslaugas parduodant atsakovės iš nuomos UAB „Numai SB“ nuomojamą žemės sklypą ir 4 kambarių vienbutį gyvenamąjį namą. Atsakovė už suteiktas paslaugas įsipareigojo sumokėti 3 proc. komisinį atlygį nuo galutinės pardavimo kainos. Atsakovė ir turto pirkėjai sudarė preliminarniąją sutartį, kuria susitarė sudaryti pagrindinę turto pirkimo–pardavimo sutartį už 350 000 Eur. Tuo metu atsakovė asmeniškai negalėjo pasinaudoti pirmumo teise įsigyti turtą, nes neturėjo reikalingų santuopų. Sudarydama preliminarniąją sutartį atsakovė žinojo, kad be turto savininkės UAB „Numai SB“ ji viena negalės parduoti turto ir sudaryti turto pirkimo–pardavimo sutarties. Atvykdama pasirašyti ir pasirašydama turto pardavimo sutartį pardavėja UAB „Numai SB“ patvirtino preliminarniąją sutartimi jai sukurtas teises ir pareigas. Pardavus turtą, pagal tarpininkavimo sutarties 3.4 punktą, ieškovė turėjo būti sumokėtas komisinis atlygis, tačiau atsakovė atsisakė atsiskaityti su ieškove. Pardavus turtą atsakovė gavo iš pardavėjo pinigų sumą, šį ieškovei nėra žinoma. Šią sumą ieškovė laiko atsakovės nauda, kuri kildinama iš nuomos bei preliminarniosios sutarties. Atsakovei turto pirkimo–pardavimo sandoris buvo naudingas.

#### II. Pimosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

3. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2023 m. sausio 30 d. sprendimu ieškovės ieškinį atmetė. Teismas nustatė, kad ieškovė ir atsakovė sudarė tarpininkavimo paslaugų sutartį, kuria susitarė, kad ieškovė teks tarpininkavimo paslaugas parduodant nekilnojamąjį turtą – žemės sklypą ir vienbutį gyvenamąjį namą – už 3 proc. komisinį atlygį, skaičiuojamą nuo galutinės pardavimo kainos ir mokamą po atsiskaitymo už turtą. Sudarant ir vykdant tarpininkavimo paslaugų sutartį atsakovė nebuvo turto savininkė. Nekilnojamasis turtas nuosavybės teise priklausė trečiajam asmeniui UAB „Numai SB“, o atsakovė naudojo jį savo nuomininko teisėmis. Tarpininkaujant ieškovei, tarp atsakovės ir turto pirkėjų buvo sudaryta preliminarioji pirkimo–pardavimo sutartis, kuria šalys susitarė sudaryti pagrindinę turto pirkimo–pardavimo sutartį.
4. Šalių sudarytą sutartį teismas kvalifikavo kaip atygingintų paslaugų teikimo sutartį ir pripažino ją vartojimo sutartimi. Teismas taip pat nustatė, kad šalys susitarė dėl tam tikro paslaugų rezultato, kuris nebuvo atskleistas rašytinėje sutartyje, t. y. susitarė ne tik dėl ieškovės įsipareigojimo surandant turto pirkėją, bet ir dėl turto įgijimo iš nuomos atsakovės nuosavybės. Ieškovė įsipareigojo organizuoti atsakovės nuomojamo turto išpirkimą ir po to surasti turto pirkėją, kuris nupirktų turtą ne iš nuomos, o iš atsakovės, o atsakovė tokiu būdu įgytų nuosavybės visą parduodamo turto kainą ir iš jos sumokėtų komisinį atlygį ieškovei. Teismas nurodė, kad tokį tarpininkavimo paslaugų turinį patvirtina ir preliminarinioji turto pirkimo–pardavimo sutartis, kurioje pardavėja ir turto savininkė bei avanso gavėja nurodė atsakovė. Byloje nėra įrodymų, patvirtinančių, kad, sudarant preliminarniąją pirkimo–pardavimo sutartį, atsakovė būtų veikusi turto savininko išduoto įgaliojimo pagrindu. Šalių žodinių susitarimų dėl tokios sutarties sąlygų pripažino ir ieškovė teismo posėdyje metu, tačiau nurodė, kad šios sutarties sąlygos įvykdyti nepavyko dėl atsakovės kaltės, nes šį neturėjo pakankamai lėšų, kad nupirktų turtą. Ieškovė, vykdydama tarpininkavimo sutartį, surado investuotoją, kuris sutiko paskolinti atsakovei atitinkamą pinigų sumą, tačiau atsakovės netenkino investuotojo reikalaujamas mokėjimo palikanų dydį.
5. Įvertinęs tarpininkavimo paslaugų sutartį, teismas nusprendė, kad sąlyga dėl komisinio mokesčio nėra išreikšta aiškiai ir suprantamai, todėl prieštarauja skaidrumo principui ir pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.228<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą vertintina kaip nesąžininga. Sutartyje neapartotos visos paslaugos, kurias įsipareigojo teikti ieškovė, šių paslaugų apmokėjimo tvarka, neįvardytas asmuo, kuriam tenka prievolė sumokėti komisinį mokestį. Sutarties 3.4 punkte nustatyta, kad komisinis atlygis bus mokamas po galutinio atsiskaitymo už turtą, tačiau neaparta, kas yra parduodamo turto savininkas, kokiam asmeniui turi būti sumokama pardavimo kaina. Preliminariojoje pirkimo–pardavimo sutartyje nurodyta, kad turto kaina sumokama į pardavėjo, t. y. atsakovės, banko sąskaitą, tačiau pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis sudaryta ne su atsakove, kaip pardavėja, o su UAB „Numai SB“. Turto kainos dalį pirkėjai sumokėjo iki sutarties pasirašymo į pardavėjos UAB „Numai SB“ banko sąskaitą, į ją pačią sąskaitą įsipareigojo sumokėti ir likusią turto kainos dalį.
6. Teismas konstatavo, kad tarpininkavimo paslaugų sutartyje nustatytas paslaugų rezultatas nebuvo pasiektas: turtas nebuvo išpirktas iš nuomos, o turto pardavimo kaina buvo sumokėta ne atsakovei, kaip pardavėjai, o UAB „Numai SB“. Atsakovė negavo tos naudos, dėl kurios šalys susitarė tarpininkavimo paslaugų sutartimi, ir ją vykdant preliminarniąją sutartimi atsakovė negavo turto pirkimo–pardavimo kainos, iš kurios turėjo būti sumokėtas komisinis atlyginimas ieškovei.
7. Tarpininkavimo paslaugų sutartyje nebuvo atskleistas visų ieškovės įsipareigojimų teikti tarpininkavimo paslaugų turinys, nenustatyta atsakovės prievolė sumokėti komisinį atlyginimą tuo atveju, jeigu paslaugų rezultatas nebus pasiektas ar bus pasiektas tik iš dalies. Tai, kad ieškovė, neįvykdžiusi susitarimo tarpininkauti išperkant atsakovei turtą iš nuomos, ėmė ieškoti turto pirkėjo ir tarpininkavo pirkėjui sudarant preliminarniąją sutartį su atsakove, atsakovei nesant parduodamo turto savininkė, neapibūdina tarpininkavimo paslaugų sutartyje nurodytų paslaugų suteikimo atsakovei ir nesuteikia ieškovei teisės į tarpininkavimo paslaugų sutartyje nustatytą atlyginimą. Ieškovė pasirinko tokį tarpininkavimo paslaugų sutarties įvykdymą savo sprendimu ir veikė savo rizika. Teismas konstatavo, kad ieškovė neprodė, jog suteikė tarpininkavimo paslaugų sutartyje nustatytas paslaugas, nusprendė, kad atsakovė neturi prievolės sumokėti sutartyje nustatytą dydžio atlyginimą, todėl ieškinį atmetė.
8. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2023 m. gegužės 9 d. nutartimi panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2023 m. sausio 30 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškinį patenkino iš dalies. Priteisė ieškovei iš atsakovės 5250 Eur komisinio atlygio ir 5 proc. dydžio metines procesines palikanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
9. Kolegija nustatė, kad šalys žodžiu susitarė dėl papildomų sąlygų – ieškovė padės atsakovei nusipirkti nuomojamą turtą iš trečiojo asmens suarasdama kreditorių, o nupirkus turtą padės jį parduoti. Ieškovė surado nekilnojamojo turto pirkėjus, šie pasirašė su atsakove preliminarniąją gyvenamojo namo su sklypu pirkimo–pardavimo sutartį. Ieškovė surado atsakovei kreditorių, kuris sutiko finansuoti namo įsigijimą, tačiau atsakovė sutarties nepasirašė, nes nesutarė dėl esminių sutarties sąlygų. Bankai atsisakė suteikti kreditą atsakovei. Turto pirkimo–pardavimo sutartis buvo sudaryta tarp trečiojo asmens (turto savininkės) ir ieškovės suarastų pirkėjų. Prieš pasirašydama sutartį atsakovė atsisakė pirmumo teisės įsigyti turtą, o trečiasis asmuo sumokėjo jai pinigų sumą, sumokėta mokant nuomos mokestį, ir 60 000 Eur kompensaciją.
10. Kolegija nusprendė, kad ieškovės pasiektas rezultatas nevisiškai atitinka šalių susitarimą, nes turtas buvo nupirktas iš trečiojo asmens ieškovės surastų pirkėjų, o atsakovė už tai gavo kompensaciją. Teisėjų kolegija nurodė, kad svarbu įvertinti, jog ieškovė dėjo visas pastangas, kad įvykdytų sutartimi prisiimtas pareigas, tačiau atsakovė nesutiko su ieškovės surasto kreditoriaus sąlygomis, nepasirė surasti kito kreditoriaus, pati susitarė su trečiuoju asmeniu, kad šis parduotų turtą ieškovės surastiems pirkėjams, o už pirmumo teisės atsisakymą atsakovei grąžintų jos sumokėtas įmokas ir sumokėtų 60 000 Eur kompensaciją.
11. Įvertinusi tai, kad atsakovė su ieškove sutarties nenutraukė, nesikreipė dėl jos sąlygų pasikeitus aplinkybėms pakeitimo, kolegija nusprendė, kad ieškovės ieškinio atmetimas prieštarautų protingumui, sąžiningumui ir teisingumo principams, kadangi ieškovė sąžiningai suteikė paslaugas atsakovei, o atsakovė iš esmės pasiekė savo tikslą, t. y. neberėkėjo daugiau vykdyti nuomos sutarties ir mokėti didelių nuompinigių, kuriuos jai sumokėti buvo sunku, be to, ji atgavo sumokėtus pinigus ir gavo 60 000 Eur kompensaciją. Ieškovei nesuradus pirkėjų šis rezultatas nebūtų pasiektas. Atsižvelgdama į tai, kad atsakovės gauta nauda buvo mažesnė, nei ji tikėjosi, kolegija priteisino komisinio atlyginimo dydį sumažino per pusę.
12. Kolegija nesutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad tarpininkavimo paslaugų sutarties sąlyga dėl komisinio mokesčio prieštarauja skaidrumo principui ir pagal CK 6.228<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą vertintina kaip nesąžininga. Kolegija padarė išvadą, kad sutarties sąlygos yra aiškios. Sutarties 2.1 punkte nurodyta, koks konkrečiai turtas parduodamas, 3.1 punkte nurodyta, už kokią kainą, o sutarties 3.5 punkte nustatyta, kad komisinis atlygis yra 3 proc. nuo galutinės pardavimo sumos. Atsakovė patvirtino, kad suprato, jog pardavus turtą ji turės sumokėti ieškovei 3 proc. nuo pardavimo sumos. Tai, kad sutarties nebuvo aptartos visos paslaugos, kurias įsipareigojo teikti ieškovė, nedaro šios sąlygos nesąžiningos. Šalys susitarė dėl papildomos sąlygos žodžiu, šios sąlygos neneigia, todėl nėra pagrindo teigti, kad sutarties sąlygos dėl apmokėjimo yra nesąžiningos. Sutartyje nurodyta, kad komisinis mokestis mokamas po galutinio atsiskaitymo už turtą (3.4 punktas), o prievolė sumokėti už suteiktas paslaugas tenka jas užsakiusiam ir sutartį pasirašiusiam asmeniui – atsakovei. Teisinės reikšmės neturi aplinkybė, kad ji nebuvo parduodamo turto savininkė.

#### III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

13. Kasaciniu skundu atsakovė prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. gegužės 9 d. sprendimą, o Vilniaus miesto apylinkės teismo 2023 m. sausio 30 d. sprendimą palikti nepakeistą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 13.1. Kolegija nesivadovavo CK 6.228<sup>1</sup>–6.228<sup>2</sup> straipsnių nuostatomis, reglamentuojančiomis vartojimo teisinius santykius, pažeidė pareigą vykdyti vartojimo sutarties sąlygų sąžiningumo kontrolę, sprendime formaliai nurodė, kad nepritaikiusi pirmosios instancijos teismo išvadai dėl sutarties sąlygų pripažinimo neaiškios ir nesąžiningos, tačiau nenurodė motyvų, dėl kurių sutartis nequalifikuoja kaip vartojimo sutartis. Aiškiai neapibrėžus pagrindinių tarpininkavimo sutarties aspektų, tuo atveju, jeigu ieškovė nepasiekė sutarto rezultato ar ji pasiekė iš dalies, nepagrįsta teismo išvada, kad tarpininkavimo sutarties sąlygos yra aiškios. Tarpininkavimo sutartyje nėra įtvirtintų sąlygų, koks subjektas turėtų mokėti komisinį atlygį tokiu atveju, jeigu turtas bus parduotas kitų asmenų naudai, neįgyvendinus susitarimo turto pirmiausia išpirkti atsakovės vardu. Sutartyje nebuvo įtvirtintos sąlygos, nustatančios atsakovės prievolę sumokėti ieškovei komisinį atlygį nuo pirkimo–pardavimo sumos tuo atveju, jeigu ji nebus parduodama turto savininkė; sutartyje nėra įtvirtintos atsakovės pareigos mokėti atlygį ieškovei pasiekus „kitokią finansinę ir nefinansinę“ naudą.
  - 13.2. Netiesinga kolegijos išvada, kad prievolė sumokėti už suteiktas paslaugas tenka atsakovei. Vadovaujantis tokiu aiškinimu, vien tarpininkavimo sutarties sudarymo faktas nulėmė atsakovės pareigą ieškovei sumokėti komisinį atlygį net ir tuo atveju, kai sutarties paslaugos nebuvo suteiktos. Tai neatitinka nei sutarties turinio, nei jos esmės, nei teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų, nei CK nuostatų. CK 6.228<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad bet kuri vartojimo sutarties rašytinė sąlyga turi būti išreikšta aiškiai ir suprantamai. Šio reikalavimo neatitinkančios sąlygos laikomos nesąžiningomis. Kai kyla abejonų dėl vartojimo sutarties sąlygų turinio, sutarties sąlygos turi būti aiškinamos vartotojų naudai. Atsakovė, būdama silpnesnioji sandorio šalis ir netgi būdama protinga ir atidi, negalėjo numanyti, kad ieškovė nesuteiks paslaugų, jai kils pareiga mokėti komisinį atlygį. Atsakovė, kaip ir bet kuri vidutinis vartotojas, savo prievolę sumokėti atlygį po „galutinio atsiskaitymo“ suprato kaip po turto pardavimo sandorio, kurio šalis būtų ji pati.
  - 13.3. Kolegijos išvada dėl sąlygų aiškumo neatitinka Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartįje, priimtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-222-403/2020, pateiktų išaiškinimų, įpareigojančių teismus, vertinant skaidrumo reikalavimą įgyvendinimą sutartyje, atsižvelgti, ar sutartyje skaidriai išdėstytos vartotojo mokėtinos kainos apskaičiavimo mechanizmo ypatybės, taip pat vertinti šios sąlygos ryšį su kitomis sąlygomis, susijusiomis su atlygiu tarpininkavimo paslaugų teikėjui, kad vartotojas galėtų pagal aiškias ir suprantamas kriterijus numatyti jam dėl to kylančius ekonominius padarinius.
  - 13.4. Kolegija nesivadovavo 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos Direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (toliau – ir Direktyva 93/13/EEB) nuostatomis, todėl neužtikrino tinkamo vartotojo teisių gynimo. Pagal Europos Sąjungos Teisingumo Teismo (toliau – ESTT Teisingumo Teismas) praktiką, nacionalinis teismas, taikdamas nacionalinės teisės aktus, ypač nacionalinio įstatymo, priimto konkrečiai direktyvai (–oms) įgyvendinti, nuostatas, turi pareigą jas aiškinti kuo labiau atsižvelgdamas į susijusios direktyvos tekstą ir tikslą, kad būtų pasiektas joje nustatytas rezultatas (ESTT 2005 m. kovo 10 d. sprendimas byloje *Vasiliki Nikoloudi prieš Organismos Telepikoionotou Ellados AE*, C-196/02, 73 punktas; 2010 m. sausio 28 d. sprendimas byloje *Uniplex (UK) Ltd prieš NHS Business Services Authority*, C-406/08, 45–46 punktai ir juose nurodyta ESTT praktika). Taikant ESTT praktikoje suformuluotas taisykles, kurios atkartotos kasacinio teismo praktikoje, akivaizdu, kad tarpininkavimo sutarties sąlygos yra neaiškios ir nesiskaidrios, nes iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo naudai. Neabejojant, kad atsakovė nebūtų sutikusi sudaryti tarpininkavimo sutarties, jeigu ieškovė būtų individualiai aptarusi ir aiškiai sutartyje nurodžiusi, jog komisinis atlygis turės būti sumokamas nepriklausomai nuo to, kad turtas nebus išpirktas atsakovės vardu ir bus parduotas ne jos, kaip pardavėjos, o trečiojo asmens. Atsakovė nebūtų turėjusi jokio ekonomio intereso sudaryti tarpininkavimo sutartį ir suteikti ieškovei mokėti komisinį atlygį nuo turto pardavimo sumos, kurios ji negavo.
  - 13.5. Teismas neproporcingai vertino šalių sutartines teises ir pareigas, nes ieškovės veiksmus ir neskaidrias bei neaiškias sąlygas aiškino išimtina verslininkės naudai, nors, pagal CK 6.228<sup>1</sup> straipsnio 6 dalį, kils abejonų dėl vartojimo sutarties sąlygų turinio, sutarties sąlygos turi būti aiškinamos vartotojų naudai. Teismas nepagrįstai konstatavo ieškovės, kaip savo srities profesionalės, sąžiningumą sutartiniuose santykiuose, nes sąžiningu elgesiu negalima laikyti verslininkės vengimo įtvirtinti aiškias ir vartotojui suprantamas sąlygas dėl esminių sutarties aspektų.

- 13.6. Teismo išeikovei priteista pusė tarpininkavimo sutartimi susitaro atlygio leidžia daryti išvadą, kad teismas nusprendė, jog ieškovė suteikė pusę sutartų paslaugų. Tačiau teisinis reglamentavimas faktinių bylos aplinkybių kontekste patvirtina, kad sutarto rezultato ieškovė nepasiekė. Teismo sprendime minima atsakovės gauta kita nauda (nuomos sutarties nutraukimas, sumokėtų pinigų atgavimas, 60 000 Eur kompensacija) nebuvo tarpininkavimo sutarties dalys, ji neturi ryšio su sutartų paslaugų esme, ja siektais tikslais ir netgi momentu, nuo kurio ieškovė pagal sutartį įgytų teisę į atlygį. Teismas neteisingai atsakovės susigražintų išperkamosios nuomos įmokų, avanso ir kitų sumų susigražinimą nutrikus sutartiniais santykiams tarp atsakovės ir trečiojo asmens prilygino iš tarpininkavimo paslaugų sutarties ieškovės gautą „kitą naudą“.
14. Ieškovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo palikti nepakeistą Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. gegužės 9 d. sprendimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 14.1. Teismo pareiga *ex officio* (savo iniciatyva) vykdyti vartojimo sutarčių sąlygų sąžiningumo kontrolę vykdoma toms sutarties sąlygoms, kurios nebuvo individualiai aptartos, ir (ar) sąlygoms, kurios išreikštos nesuprantamai ir neaiškiai. Atsakovė nebuvo pareikšiusi savarankiško reikalavimo dėl tarpininkavimo sutarties kaip vartojimo sutarties ar atskiros jos sąlygos pripažinimo negaliojančia, todėl atsakovės reikalavimai peržengia teismo pareigos *ex officio* vykdyti tarpininkavimo sutarties sąlygų sąžiningumo kontrolę ribas.
- 14.2. Kasacinio skundo argumentai, kad apeliacinės instancijos teismas pažeidė pareigą *ex officio* kvalifikuoti vartojimo paslaugų sutartį ir atlikti jos nesąžiningų sąlygų kontrolę, vertintini kaip teisiskai nepagrįsti. Apeliacinės instancijos teismas šalių sudarytą tarpininkavimo sutartį pripažino vartojimo sutartimi ir atliko jos sąlygų kontrolę. Vien aplinkybės, kad apeliacinės instancijos teismas šalių sudarytos sutarties sąlygų dėl atsiskaitymo nepripažino nesąžiningomis ir atsakovė su tokomis teismo išvadomis nesutinka, nereiškia minėtos teismo pareigos pažeidimo ir (ar) teismo sprendimo negaliojimo.
- 14.3. Byloje nėra ginčo, kad tarpininkavimo sutartis yra ir vartojimo sutartis. Šį faktą nustatė pirmosios instancijos teismas, o apeliacinės instancijos teismas, nors tiesiogiai ir neįvardijo, tačiau, išnagrinėjęs ginčą iš esmės ir įvertinęs tarpininkavimo sutarties sąlygų sąžiningumą, pripažino, kad tarpininkavimo sutartis kartu yra ir vartojimo sutartis. Aplinkybė, kad šalys susitarė dėl papildomų sąlygų, kurios nebuvo įtrauktos į sutartį, tačiau nė viena iš šalių jų nenegė ir neginciojo, nesudaro pagrindo teigti, kad sutarties sąlygos dėl apmokėjimo yra nesąžiningos. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad tarpininkavimo sutarties, kaip vartojimo sutarties, sąlygos yra aiškiai ir suprantamai apibrėžtos, todėl teismui nekilo pareiga plačiau vertinti sutarties sąlygų sąžiningumą.
- 14.4. Kasaciniame skunde atsakovės atliktu klausimui yra fakto, o ne teisės taikymo ir aiškinimo klausimai, kadangi atsakovė pateikia tik jai naudingą tarpininkavimo sutarties nuostatų aiškinimą ir vertinimą, keisdama ne tik savo poziciją, bet ir byloje nustatytas faktines aplinkybes: atsakovės pozicija, kad ieškovė pirmiausia privalėjo užtikrinti bei garantuoti turto įsigijimą atsakovės vardu ir tik atsakovei įgytus turto įkeitoti turto pirkėjų bei vykdyti turto pardavimo procedūras, atsirado tik kasaciniame procese. Anksčiau atsakovė negėdavo visos veiksmų sekos, teiktų paslaugų apimtį ir kokybę. Nors kasaciniame skunde aptariamam vartojimo sutarčių sąlygų nesąžiningumo vertinimo kriterijai, tarp kurių minimas ir vartotojo subjektyvus sutarties sąlygų vertinimas – jo gebėjimas suprasti bei suvokti sutarties sąlygas, jų turinį, nurodyti pasekmes, tačiau atsakovė nepasiskaitė dėl savo kaip vartotojos elgesio.
- 14.5. Nepagrįstas atsakovės argumentas, kad ieškovė privalėjo užtikrinti turto įsigijimą atsakovės vardu. Reikalauti tokių veiksmų atlikimo atsakovė galėtų tik tokiu atveju, jei būtų įgaliojusi ieškovę jos vardu sudaryti bei pasirašyti sutartis. Atsakomybė dėl sutarties su kreditoriumi pasirašymo tenka atsakovei, todėl atsakovė negali reikalauti iš ieškovės tokių veiksmų, kurių ji nebuvo įgaliojusi atlikti. Atsakovė negali tokiais argumentais gincyti tarpininkavimo sutarties sąlygų nesąžiningumo ir (ar) ieškovės pareigų pažeidimo. Atsakovės gynybinė pozicija prieštarauja jos pačios veiksmams. Teigdama, kad pirmiau turėjo būti pasirašyta kredito sutartis ir turtas įgytas jos vardu, ir tik po to ieškoma pirkėjo, atsakovė turėjo atsisakyti pasirašyti preliminarų pirkimo–pardavimo sutartį, tačiau to nepadarė.
- 14.6. Tarpininkavimo sutarties tikslas parduoti turtą, kad atsakovė atskratytų finansinės naštos, buvo pasiekta. Atsakovė nenutraukus tarpininkavimo paslaugų sutarties, ieškovė ir toliau teikė paslaugas pagal tarpininkavimo sutartį, kad būtų pasiektas tikslas – būtų parduotas turtas. Pati atsakovė savo sąmoningais veiksmais prisidėjo prie to, kad būtų pakeistos tam tikros tarpininkavimo sutarties vykdomo sąlygos, kurias dabar interpretuoja ir vertina kaip nesąžiningas.
- 14.7. Atsakovę reikėtų vertinti kaip daugiau nei vidutinį vartotoją, protingą, turintį pakankamai žinių, patirties, kad suprastų tarpininkavimo sutarties sąlygas, jų turinį bei iš jos kylančias teises ir pareigas, kaip pakankamai orientuotą vartotoją, kuris supranta, kad pasirašytos sutartys esant pasikeitusioms aplinkybėms gali būti keičiamos ir (ar) nutraukiamos ir pan.
- 14.8. Vadovaujantis kasacinio teismo praktika, pagal civilinių teisių santykių dalyvių interesų derinimo ir pusiausvyros principą vieno asmens teisė negali būti ginama ignoruojant ar paminant kito asmens teisėtą interesą. Teismas, vykdamas teisingumą, privalo siekti šalių teisių ir teisių interesų protingos pusiausvyros, skirtos silpnesniajai sutarties šaliai ginti, atvejų yra vartotojų teisių apsaugos institutas. Vartojimo sutartys dažniausiai sudaromos prisijungimo būdu, taikant standartines sutarčių sąlygas, kurios nėra individualiai aptartas, todėl vartotojas yra priverstas priimti jam primetamas stipraus kontrahento siliktas sutarties sąlygas arba apskritai atsisakyti sutarties. Nurodytos aplinkybės lemia, kad sutartinuose santykiuose su vartotojais negali būti remiamasi vien sutarčių laisvės principu – būtinis teisės normos, saugančios silpnesniąją šalį ir įpareigojantis pardavėją ar paslaugų teikėją atsisveikinti į vartotojo interesus. Dėl šių priežasčių šiuolaikinėje sutarčių teisėje susiformavo silpnosios sutarties šalies apsaugos doktrina, kuri tapo pagrindu valstybei įsikišti į šalių sutartinius teisinius santykius ir, ribojant sutarties laisvės principą, nustatyti specialų vartojimo sutarčių teisinį reglamentavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-578/2012). Vartotojų apsaugos teisinis reglamentavimas lemia tiek proceso, tiek materialiosios teisės taikymo ypatumus ginčiuose dėl vartotojų teisių.
- 14.9. Ieškovė įvykdė visus sutartiniuosius įsipareigojimus – surado pirkėjus bei kreditorius ir turtas buvo parduotas būtent ieškovės suaršiusiems pirkėjams. Reikalavimas kyla iš galiojančios tarpininkavimo sutarties, kuri šalims turi įstatymo galią, ir sutartį reikia vykdyti. Atsakovė, nereikšdama atskirų materialinių reikalavimų, tik nesutikdama su apeliacinės instancijos teismo pareigos *ex officio* vykdyti tarpininkavimo sutarties kaip vartojimo sutarties sąlygų nesąžiningumo kontrolę vykdyti, neįrodė tarpininkavimo sutarties sąlygų nesąžiningumo.
15. Kitų atsiliepimų į kasacinį skundą įstatymu nustatyta tvarka negauta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio, reglamentuojančio vartojimo sutarties nesąžiningas sąlygas, aiškinimo ir taikymo, šalims sudarius atlygintiną tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartį*

16. Sutarties laisvės principas sudarant sutartį yra tinkamai įgyvendinamas, jeigu civilinių teisių santykių subjektai yra lygiavertės padėties. Neretai sutartinių teisių santykių dalyvių padėtis dėl objektyvių priežasčių: skirtingo profesinio statuso, patirties, informacijos, specialų žinių stokos, materialinės padėties, būtinybės patenkinti būtinuosius poreikius, ar kitų aplinkybių yra akivaizdžiai nelygiavertė. Siekiant apginti silpnosios sutarties šalies teises ir teisėtus interesus, sutarties laisvės principas gali būti ribojamas įstatymu. Vienas tokio teismo reguliavimo, skirtos silpnesniajai sutarties šaliai ginti, atvejų yra vartotojų teisių apsaugos institutas. Vartojimo sutartys dažniausiai sudaromos prisijungimo būdu, taikant standartines sutarčių sąlygas, kurios nėra individualiai aptartas, todėl vartotojas yra priverstas priimti jam primetamas stipraus kontrahento siliktas sutarties sąlygas arba apskritai atsisakyti sutarties. Nurodytos aplinkybės lemia, kad sutartinuose santykiuose su vartotojais negali būti remiamasi vien sutarčių laisvės principu – būtinis teisės normos, saugančios silpnesniąją šalį ir įpareigojantis pardavėją ar paslaugų teikėją atsisveikinti į vartotojo interesus. Dėl šių priežasčių šiuolaikinėje sutarčių teisėje susiformavo silpnosios sutarties šalies apsaugos doktrina, kuri tapo pagrindu valstybei įsikišti į šalių sutartinius teisinius santykius ir, ribojant sutarties laisvės principą, nustatyti specialų vartojimo sutarčių teisinį reglamentavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-578/2012). Vartotojų apsaugos teisinis reglamentavimas lemia tiek proceso, tiek materialiosios teisės taikymo ypatumus ginčiuose dėl vartotojų teisių.
17. Esminis vartojimo sutarčių instituto ypatumas ir vartotojo teisių gynybos teisinis mechanizmas yra įstatyme įtvirtintas nesąžiningų sutarčių sąlygų draudimas ir tokių sąlygų neįpralovumas vartotojui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-274-403/2018, 40 punktas). Vadovaujantis nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų instituto nuostatomis ir nuoseklia kasacinio teismo praktika, teismas *ex officio* (pagal pareigas) turi kvalifikuoti vartojimo sutartis ir atlikti tokių sutarčių sąžiningumo sąlygų kontrolę pagal CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 2 dalyje išdėstytus kriterijus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-168-421/2023, 23 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
18. Sąlygų nesąžiningumą vartojimo sutartyse reglamentuojantis CK 6.228<sup>8</sup> straipsnis įgyvendina 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos Direktivą 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse suvartotojais. Pagal CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 2 dalį, nesąžiningomis laikomos vartojimo sutarčių sąlygos, kurios šalių nebuvo individualiai aptartos ir kuriose dėl sąžiningumo reikalavimo pažeidimo iš esmės pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo naudai. CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 2 dalies 1–18 punktuose įtvirtintas sąrašas kriterijų, kuriems esant preziumuojama, kad sutarties sąlygos yra nesąžiningos. Be to, teismas gali pripažinti nesąžiningomis ir kitokias vartojimo sutarties sąlygas, jeigu jos atitinka šio straipsnio 2 dalyje nustatytus kriterijus. Pareiga įrodyti, kad šio straipsnio 2 dalyje nustatyta sutarties sąlyga nėra nesąžininga, tenka verslininkui (CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 3 dalis).
19. Kasacinis teismas apibendrintai yra išsprendęs du klausimus: ar sąžiningumo kontrolės aspektas: procedūrinį (t. y. sąlygų įtraukimo į sutartį kontrolę) ir materialinį (sutarties turinio kontrolę) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-17-701/2018, 36 punktas).
20. Materialinis arba sutarties turinio kriterijus apima sutarties sąlygos vertinimą pagal CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 2 dalyje nustatytą preziumuojamą nesąžiningų sąlygų sąrašą. Šis sąrašas nėra baigtinio pobūdžio, jame esančios sąlygos nebūtinai yra nesąžiningos ir atvirkščiai – sąlyga, kurios nėra šiame sąrašė, gali būti nesąžininga. Tuo atveju, jei sutarties sąlyga neatitinka nė vienos iš šiame sąrašė nurodytų sąlygų, tai neatleidžia teismo nuo pareigos tikrinti sąlygas pagal bendrąjį sąžiningumo kriterijų, nustatytą CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 2 dalyje (CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 9 dalis). Sutarčių sąlygas pagal bendrąjį sąžiningumo kriterijų yra vertinamos nustatant, ar sąlyga pažeidžiama sąžiningumo reikalavimas ir iš esmės pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo naudai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-289-1075/2018, 48 punktas).
21. ESTT yra nurodęs, kad, norint sužinoti, ar dėl sąlygos atsiranda „ryškus“ iš sutarties kylančių šalių teisių ir pareigų neatitikimas vartotojo naudai, reikia atsižvelgti į nacionalinės teisės nuostatas, taikytinas tuo atveju, kai nėra susitarimo tarp šalių. Būtent atlikdama tokią lygmenią analizę nacionalinis teismas galės įvertinti, ar ir prireikus – kiek dėl sutarties vartotojas atsiduria nepalankesnėje teisinėje situacijoje, palyginti su nustatyta galiojančioje nacionalinėje teisėje. ESTT pabrėžė ir tai, kad svarbu konstatuoti, jog atsižvelgiant į Direktivos 93/13/EEB 16 konstatuojamąją dalį nacionalinis teismas šiuo tikslu turi patikrinti, ar pardavėjas arba teikėjas, dorai ir teisingai veikdamas vartotojo atžvilgiu, galėjo pagrįstai tikėtis, jog vartotojas būtų sutikęs su tokia sąlyga, jei dėl jos būtų buvę atskirai derėtasi (ESTT 2013 m. kovo 14 d. sprendimas byloje *Mohamed Aziz prieš Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa)*, C-415/11, 68–69 punktai).
22. Taigi, vertinant sutarčių sąlygas pagal bendrąjį sąžiningumo kriterijų, visų pirma turi būti nustatyta, ar sutarties sąlygos iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo naudai, palyginant sutartyje nustatytas sąlygas su įstatymu nustatytomis sutarčių sąlygomis. Jeigu sutartyje nustatytoms sąlygoms iš esmės nukrypstant nuo įstatymo nustatytų sutarčių sąlygų, atsiranda pagrindas konstatuoti esminį šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą pažeidimą vartotojo naudai. Tai konstatavus, būtina patikrinti, ar verslininkas, dorai ir teisingai veikdamas vartotojo atžvilgiu, galėjo pagrįstai tikėtis, jog vartotojas būtų sutikęs su tokia sąlyga, jei dėl jos būtų buvę atskirai derėtasi. Jeigu nėra pagrindo daryti išvados, kad vartotojas sutiko su tokia sąlyga sutikęs, konstatuojamas sąlygos nesąžiningumas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-4-611/2020, 33 punktas).
23. Procedūrinis sąžiningumo kontrolės aspektas dar kitaip vadinamas skaidrumo reikalavimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-4-611/2020, 29 punktas). Sutarčių sąlygos neatitinka skaidrumo reikalavimą, jei jos nėra išreikštos aiškiai ir suprantamai. Atsižvelgiant į ESTT Direktivos 93/13/EEB taikymo aspektu suformuotą praktiką, skaidrumo reikalavimo apimtį neturi būti susiaurinta iki suprantamumo tik formaliuju ir gramatinio aspektais, skaidrumo reikalavimas turi būti suprantamas plačiau; siekiant laikytis skaidrumo reikalavimo vartotojui ne tik svarbu, kad prieš sudarant sutartį jam būtų pateikta informacija dėl įsipareigojimo sąlygų, bet ir aiškiai bei suprantamai išdėstytos sutarties sąlygos tam, kad vartotojas, remdamasis aiškiais ir suprantamais kriterijais, galėtų įvertinti dėl to jam kylančius ekonominius padarinius ir nuspręsti, ar nori sudaryti sutartį su verslininku priimdamas iš anksto jo suformuluotas sąlygas. ESTT yra pažymėjęs, kad net jei sutarties sąlyga gramatiškai suformuluota teisingai, vartotojas galėjo nesuprasti sąlygos reikšmės. Klausimą, ar vartotojas galėjo suprasti sutarties sąlyga, teismas turi spresti atsižvelgdamas į visas faktines aplinkybes ir į pastabumą lyg, kurio galima tikėtis iš vidutinio, pakankamai informuoto ir protingai pastabaus bei nuovokaus vartotojo (ESTT 2014 m. balandžio 30 d. sprendimas byloje *Kasler ir Kaslerė Rabai prieš OTP Jelzalogbank Zrt*, C-26/13; 2015 m. vasario 26 d. sprendimas byloje *Bogdan Matei, Ioana Ofelia Matei prieš SC Volksbank Romania SA*, C-143/13; 2015 m. balandžio 23 d. sprendimas byloje *Jean-Claude Van Hove prieš CNP Assurances SA*, C-96/14; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-222-403/2020, 59 punktas).
24. CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 7 dalyje nustatyta vartojimo sutarčių sąlygų nesąžiningumo kontrolės išimtis, pagal kurią sutarties dalį apibūdinančios sąlygos, taip pat su parduotos prekės ar suteiktos paslaugos ir jų kainos atitikimu susijusios sąlygos neturi būti vertinamos nesąžiningumo požiūriu, jeigu jos išreikštos aiškiai ir suprantamai. Kasacinis teismas yra išsprendęs, kad tokių sąlygų sąžiningumas nėra vertinamas, nebent jos neatitinka skaidrumo (procedūrinio) reikalavimo, t. y. nėra išreikštos aiškiai ir suprantamai. Todėl nustačius, kad sutarties sąlygos yra sutarties dalį apibrėžiančios sąlygos, reikia visų pirma nustatyti, ar šios sąlygos yra skaidrios, t. y. aiškios ir suprantamos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-4-611/2020, 57 punktas).
25. Teisingumo Teismo praktikoje išaiškinta, kad „pagrindinių sutarties dalų“ sudarančiomis sutarties sąlygomis reikia laikyti tas, kuriose įtvirtintos esminės pagal šią sutartį teikiamos paslaugos, kurios apibrėžia šią sutartį (ESTT 2014 m. balandžio 30 d. sprendimas byloje *Kasler ir Kaslerė Rabai prieš OTP Jelzalogbank Zrt*, C-26/13, 49–51 punktai). Kasacinio teismo praktikoje nurodoma, kad sutarties kainą nustatančios sąlygos laikytinos pagrindinių sutarties dalį apibrėžiančiomis sąlygomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. kovo 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-20-1075/2023, 41 punktas; 2023 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-168-421/2023, 29 punktas).
26. CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 6 ir 8 dalyse nustato teises pasekmes, kai sutarčių sąlygos yra nesąžiningos. CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 6 dalis nustato, jog bet kuri vartojimo sutarties sąlyga turi būti išreikšta aiškiai ir suprantamai. Šio reikalavimo neatitinkančios sąlygos laikomos nesąžiningomis. Kai kyla abejonių dėl vartojimo sutarties sąlygų turinio, sutarties sąlygos turi būti aiškinamos vartotojo naudai. Pagal CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 8 dalį, kai teismas sutarties sąlyga (sąlygas) pripažįsta nesąžininga (nesąžiningoms), ši sąlyga (šios sąlygos) negalioja nuo sutarties sudarymo, o likusios sutarties sąlygos šalims lieka privalomos, jeigu toliau vykdyti sutartį galima panaikinus nesąžiningas sąlygas.
27. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad, vertinant CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 6 dalies normą lingvistškai, bet kuri neskaidri sutarties sąlyga, t. y. neatitinkanti aiškumo ir suprantamumo reikalavimo, reikšia tokios sąlygos nesąžiningumą. Kita vertus, CK 6.228<sup>8</sup> straipsnio 6 dalis įtvirtina kartų ir neskaidrioms sutarčių sąlygoms būdingas teises pasekmes – *contra proferentem* taisyklę (kai kyla abejonių dėl vartojimo sutarties sąlygų turinio, sutarties sąlygos turi būti aiškinamos vartotojo naudai). Taigi, minėta norma įtvirtina dvejopas skirtingas teises pasekmes. Todėl kyla klausimas dėl šių pasekmių konkurencijos (nebuvimu), t. y. kokių atvejų kurios teises pasekmes turi būti taikomos. Ar taikyti *contra proferentem* taisyklę, ar nesąžiningos sąlygos pasekmes, turi būti sprendžiama kiekvienu konkrečiu atveju atsižvelgiant į sutarties sąlygos pobūdį ir iškilusį ginčą. Tam tikrais atvejais, kai sutarties sąlyga gali būti aiškinama vartotojo interesus užtikrinančiu būdu, siekiant efektyviai apginti vartotojo teises, gali pakakti tik pritaikyti *contra proferentem* taisyklę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-7-4-611/2020, 37, 38 punktai).
28. Byloje nustatyta, kad ieškovė ir atsakovė sudarė rašytinį tarpininkavimo paslaugų sutartį, kuria susitarė, kad ieškovė teiks tarpininkavimo paslaugas parduodant nekilnojamąjį turtą – žemės sklypą ir vienbutį gyvenamąjį namą – už 3 proc. komisinį atlygį, skaičiuojamą nuo galutinės pardavimo kainos ir mokamą po atsiskaitymo už turtą. Tarpininkavimo sutarties atitinka vartojimo sutarties požymius, dėl to ginčo byloje nekilo. Nagrinėjant bylą teisme paaiškėjo aplinkybės, kad sudarant ir vykdat tarpininkavimo paslaugų sutartį atsakovė nebuvo turto savininkė, nekilnojamas turtas nusavybės teise priklausė trečiajam asmeniui UAB „Numai SB“, o atsakovė naudojosi jo nuomininko teisišėmis; sutarties šalys žodžiu susitarė, kad ieškovė tarpininkaus šį turtą įsigyjant atsakovei, o vėliau – atsakovei tą patį turtą parduodant. Atsakovė nekilnojamojo turto neigė ir nepardavė, ji pardavė trečiajam asmeniui. Tarp ieškovės ir atsakovės kilo ginčas dėl to, ar atsakovė turi sumokėti tarpininkavimo sutartyje nurodytą komisinį mokestį, nors pati turto nepardavė ir iš jo pardavimo naudos negavo.
29. Taigi, kitus šalių ginčui dėl vartojimo sutarties vykdomo, sąžiningumo aspektu vertinami tarpininkavimo paslaugų sutarties 3.4–3.5 punktai, kuriose nustatyta, kad komisinis atlygis yra 3 proc. galutinės pardavimo kainos ir bus

mokamas po galutinio atsiskaitymo už turą. Šios sutarties sąlygos yra kainą nustatančios sąlygos, todėl pagal šios nutarties 25 punkte nurodytą praktiką priskirtinos prie pagrindinių sutarties dalyką apibrėžiančių sąlygų ir pagal CK 6.228<sup>4</sup> straipsnio 7 dalį patenka į vartojimo sutarčių sąlygų nesąžiningumo kontrolės šimtį. Taigi, sprendžiant, ar tarpininkavimo paslaugų sutarties 3.4–3.5 punktuose įtvirtintos sąlygos gali būti vertinamos sąžiningumo aspektu, vadovaujantis aptarta kasacinio teismo praktika (23 punktas), turi būti nustatyta, ar jos yra išreikštos aiškiai ir suprantamai.

30. Teisėjų kolegija pripažįsta pagrįstomis pirmosios instancijos teismo išvadas, jog tai, kad sutartyje neaparttos aplinkybės, kas yra parduodamo turto savininkas ir kokiam asmeniui turi būti sumokama pardavimo kaina, yra reikšminga sprendžiant dėl sutarčių sąlygų atitikties aiškumo ir suprantamumo kriterijams. Esant įtvirtintoms itin lakoniškai apibrėžtoms sutarties sąlygoms, nustatantioms komisinio atlyginimo dydį ir jo sumokėjimo tvarką, ir atsižvelgiant į tai, kad sutarties sudarymo metu atsakovė nebuvo nekiliojamojo turto savininke, nurodytą turą valdė nuomos sutarties pagrindu, tikėjosi jį įsigyti savo vardu ir parduoti, yra pagrindas konstatuoti aptartų sutarties sąlygų neatitiktį aiškumo ir suprantamumo kriterijams, todėl joms nėra taikytina CK 6.228<sup>4</sup> straipsnio 7 dalyje įtvirtinta šimtis.
31. Įvertinusi byloje teismų nustatytas aplinkybes pagal aptartas įstatymo ir teismų praktikos nuostatas, teisėjų kolegija pripažįsta, kad atsižvelgiant į tai, kad ginčijamos sutarties sąlygos nėra išreikštos aiškiai ir suprantamai, yra pagrindas taikyti CK 6.228<sup>4</sup> straipsnio 6 dalyje įtvirtintą *contra proferentem* taisyklę ir tarpininkavimo sutarties 3.4, 3.5 punktus aiškinti atsakovės naudai (nutarties 27 punktas).
32. Vadovaujantis šios nutarties 20–23 punktuose aptarta ESTT ir kasacinio teismo praktika, įvertinus nurodytas faktines bylos aplinkybes, tarpininkavimo sutarties 3.4–3.5 punktai, nustatantys, kad komisinis atlygis mokamas po galutinio atsiskaitymo už turą, negali būti aiškinami taip, kad atsakovė visais atvejais, ar būdama parduodamo turto savininke ar ne, privalo sumokėti ieškovei komisinį atlyginimą. Atsakovės pareiga atsiskaityti su ieškove turėtų būti siejama ne su turto pardavimu apskritai, o su atsakovei priklausančio turto pardavimu ieškovės surastiems pirkėjams. Nors ieškove teigia, kad ji nebuvo įgalota atsakovės vardu įgyti parduodamo turto ir turto įgijimas priklausė šimtiniai nuo atsakovės veiksmų, už kuriuos ieškove nėra atsakinga, tačiau, teisėjų kolegijos vertinimu, ši aplinkybė nepaneigia šalių susitarimo, kad atsakovė turą įgis savo vardu, jį parduos ieškovės surastiems pirkėjams ir iš gautų parduoto turto pajamų atsiskaitys su ieškove. Nėra pagrindo daryti išvados, kad atsakovė iš sutarties sąlygų galėjo suprasti, jog net ir neįėjusi parduodamo turto savo nuosavybėn, turės pareigą sumokėti komisinį mokėstį nuo parduotos turto kainos, kurios ji negavo. Taip pat negalima konstatuoti, kad atsakovė būtų sutikusi su tokia atsiskaitymą reglamentuojančia sutarties sąlyga, jeigu atsiskaitymas būtų siejamas su trečiojo asmens turto pardavimu. Galutinis atsiskaitymas už turą ginčo atveju turėtų būti aiškinamas kaip atsiskaitymas su atsakove. Priešingas aiškinimas, t. y. kad atsakovė privalo sumokėti komisinį atlygį net ir tuo atveju, jei ketinamo parduoti turto neįėjo savo nuosavybėn, jo nepardavė ir negavo pajamų iš turto pardavimu, lentų esmę šalių teisių ir pareigų pusiausvyros pažeidimą atsakovės nenaudai.
33. Nepagrįstais pripažinti ieškovės argumentai, kad ginčijamos sutarties sąlygos buvo aptartos individualiai, todėl, atsakovei nepareikškus savarankiško reikalavimo dėl tarpininkavimo sutarties sąlygų pripažinimo negaliojančiomis, teismas neturėjo pareigos *ex officio* vykdyti tarpininkavimo sutarties sąlygų sąžiningumo kontrolės. Pagal CK 6.228<sup>4</sup> straipsnio 9 dalį, bylą nagrinėjantis teismas turi pareigą vartojimo sutarčių sąlygų atitiktį nesąžiningumo kriterijams vertinti *ex officio*. Pagal galiojantį teisinį reguliavimą nesąžiningų sąlygų kontrolė visų pirma taikoma vartojimo sutartims, antra, taikoma tokioms sutarčių sąlygoms, kurios nebuvo individualiai aptartos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-222-403/2020, 29 punktas). CK 6.228<sup>4</sup> straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad individualiai neapartomis laikomos vartojimo sutarties sąlygos, kurių pareigūnui negalėjo daryti įtakos vartotojas, ypač jeigu tos sąlygos nustatytos iš anksto verslininko parengtoje standartinėje sutartyje. Jeigu iš anksto parengtoje standartinėje sutartyje tam tikros sąlygos buvo aptartos individualiai, šio straipsnio taisyklės įtakos kitoms tos sutarties sąlygoms. Pareiga įrodyti, kad tam tikra vartojimo sutarties sąlyga buvo aptarta individualiai, tenka verslininkui.
34. 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-222-403/2020, 45 punktas). Šių aplinkybių ieškove neįrodė. Byloje nenustatyta, kad atsakovė turėjo galimybę derėtis dėl sutarties sąlygų ir kad atsakovei buvo suteikta reali ir protinga galimybė keisti sutarties sąlygas, todėl nėra pagrindo sutikti su ieškovės teiginiu, kad ginčijamos sutarties sąlygos buvo aptartos individualiai ir joms sąžiningumo kontrolė neturėtų būti vykdoma nesant savarankiško atsakovės reikalavimo pripažinti sutarties sąlygas nesąžiningomis.
35. Atsižvelgdama į išdėstytas aplinkybes, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas, padaręs išvadą, jog tarpininkavimo sutarties sąlygos dėl atsiskaitymo už paslaugas yra aiškios, netinkamai aiškino ir taikė CK 6.228<sup>4</sup> straipsnį, reglamentuojantį vartojimo sutarčių nesąžiningas sąlygas, ir nukrypo nuo šio klausimu formuojamos kasacinio teismo praktikos. Teismas nepagrįstai netaikė CK 6.228<sup>4</sup> straipsnio 6 dalies ir tarpininkavimo sutarčių 3.4, 3.5 punktų neaiškino atsakovės, kaip vartotojos, naudai, nepagrįstai aptartų sutarties atsiskaitymo sąlygų nesiejimo su aplinkybe, ar atsakovė buvo parduodamo turto savininke ir pirkimo–pardavimo sutarties šalis, ar gavo turto pardavimo kainą, nuo kurios skaičiuojamas komisinis atlygis. Aptartų materialiosios teisės normų netinkamas aiškinimas ir taikymas sudaro pagrindą panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir palikti galoti pirmosios instancijos teismo sprendimą (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (toliau – ir CPK) 359 straipsnio 1 dalies 3 punktas).
36. Kiti kasacinio skundo argumentai nenagrinėjami, kaip neatitinkantys CPK 346 straipsnyje įtvirtintų kasacijos pagrindų.

*Dėl bylinėjimosi išlaidų*

37. Pagal CPK 93 straipsnio 1 dalį, šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Šio straipsnio 5 dalyje reglamentuota, kad jeigu apeliacinės instancijos teismas ar kasacinis teismas, neperduodamas bylos iš naujo nagrinėti, pakeičia teismo sprendimą arba priima naują sprendimą, jis atitinkamai pakeičia bylinėjimosi išlaidų paskirstymą.
38. CPK 98 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas. Dėl šių išlaidų priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu. CPK 98 straipsnio 2 dalyje reglamentuota, kad šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.
39. Atsakovės kasacinį skundą patenkinus, yra pagrindas priteisti jai iš ieškovės apeliacinės instancijos teisme ir kasaciniame teisme turėtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsakovė apeliacinės instancijos teisme turėjo 1200 Eur išlaidų advokato teisei pagalbai, už kasacinį skundą sumokėjo 119 Eur žyminio mokesčio. Šių išlaidų atlyginimas priteisinas atsakovei iš ieškovės (CPK 93 straipsnio 1, 5 dalys, 98 straipsnis).
40. Kasaciniame teisme nesusidarė išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. gegužės 9 d. sprendimą ir palikti galoti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2023 m. sausio 30 d. sprendimą.  
Priteisti atsakovei T. Ė. (a. k. (duomenys neskelbtini)) iš ieškovės mažosios bendrijos „Noturtas“ (j. a. k. 305943207) 1319 (vieną tūkstantį tris šimtus devyniolika) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo apeliacinės instancijos teisme ir kasaciniame teisme.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjos

Davidonienė

Sigita Rudėnaitė

Agnė Tiknaitė