

2.3. Svarbūs Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimai dėl vartotojų teisių apsaugos sudarant sutartis su nekilnojamojo turto agentais

Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos

Privatinės teisės institutas

Prof. dr. Vaidas Jurkevičius

El. paštas: vaidas.jurkevicius@mruni.eu

DOI: 10.13165/LT-25-01-07

Santrauka. Šiame straipsnyje analizuojama naujausia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, susijusi su vartotojų ir nekilnojamojo turto agentų (brokerių) sudaromų sutarčių teisiniu kvalifikavimu ir jų nesąžiningų sąlygų pripažinimu negaliojančiomis. 2025 m. birželio 25 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos priimtoje nutartyje, kurioje buvo sprendžiama dėl agento atlyginimo už darbą (komisinių) priteisimo, pateikti reikšmingi išaiškinimai dėl tokių sutarčių esmės ir atskirų jų sąlygų atitikties vartotojų teisių apsaugą reglamentuojančioms teisės normoms. Nors šie išaiškinimai buvo pateikti nagrinėjant konkretų šalių ginčą, jie neabejotinai daro įtaką visai nekilnojamojo turto tarpininkavimo rinkai, kaip iliustruoja ir plati nutarties analizė viešojoje erdvėje. Nors kasacinis teismas suteikė daugiau aiškumo dėl tarp agentų ir vartotojų susiklostančių sutartinių santykių, dalis teisinio reguliavimo aspektų ir praktinių taikymo klausimų taip ir liko neatskleisti. Todėl šiame straipsnyje siekiama juos identifikuoti ir įvertinti, kiek kasacinio teismo suformuotas precedentas padės užtikrinti teisinių santykių, susiklostančių teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas, subjektų interesų pusiausvyrą ir teisėtus lūkesčius.

Reikšminiai žodžiai: nekilnojamojo turto agentas (brokeris), paslaugų teikimo sutartis, pavedimo sutartis, vartojimo sutartis, nesąžiningos sąlygos, komisiniai.

Įvadas

2025 m. birželio 25 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija priėmė nutartį¹, kuria išplėtė ankstesnę praktiką, susijusią su teisiniais santykiais, kylančiais nekilnojamojo turto agentui (brokeriui) teikiant klientui paslaugas. Šioje nutartyje kasacinis teismas išaiškino, kaip turi būti teisiškai kvalifikuojama tarp nekilnojamojo turto agento, kaip verslininko, ir vartotojo sudaroma sutartis, atskleidė jos esminius požymius ir išsakė išsamią poziciją dėl sąlygų, kurios tokiose standartinėse sutartyse neatitinka sąžiningumo reikalavimo ir dėl to laikytinos negaliojančiomis. Be to, LAT priėmė atskirąją nutartį², kuria informavo Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą apie galimus vartotojų teisių pažeidimus,

1 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. birželio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-107-781/2025.

2 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2025 m. birželio 25 d. atskiroji nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-107-781/2025.

ieškovui – nekilnojamojo turto agentui – sudarant su vartotojais standartines sutartis dėl atitinkamų paslaugų teikimo. Šioje atskirojoje nutartyje įvardytos konkrečios individualiai neaptartos ginčo sutarties sąlygos, kurios pažeidė vartotojo – nekilnojamojo turto pardavėjo – teises. Taigi šio tyrimo objektas – tarp nekilnojamojo turto agento ir vartotojo sudarytos sutarties kvalifikavimo ir jos nesąžiningų sąlygų teisinis vertinimas.

Oficiali statistika atskleidžia, kad 2024 m. Lietuvoje įregistruoti 114 549 nekilnojamojo turto objektų pardavimo sandoriai³, o per pirmuosius dešimt 2025 m. mėnesių šis skaičius jau viršijo 110 tūkst.⁴ Teigiama, kad prieš daugiau nei dešimtmetį brokeriai dalyvaudavo tik kiek daugiau nei 20 proc. nekilnojamojo turto sandorių, o šiuo metu jų dalyvavimas siekia 80–90 proc.⁵ Tai reiškia, kad kasmet daugiau kaip 80 tūkst. nekilnojamojo turto perleidimo sandorių sudaromi pasinaudojant nekilnojamojo turto brokerių paslaugomis. Todėl LAT Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos išaiškinimai yra aktualūs ne tik bylos šalims šiame straipsnyje analizuojamo ginčo kontekste, bet ir visiems civilinių teisinių santykių dalyviams, sudarantiems tarpininkavimo sutartis dėl nekilnojamojo turto perleidimo, ypač kai sprendžiami ginčai dėl tokių sutarčių vykdymo ar atskirų sąlygų pripažinimo negaliojančiomis. Nors LAT sprendė ginčą, kilusį dėl tarp nekilnojamojo turto agento, kaip verslininko, ir vartotojo sudarytos sutarties, kasacinio teismo išaiškinimai turi platesnę reikšmę ir taikytini kitose srityse, kuriose vartotojams teikiamos atlygintinos paslaugos. Pažymėtina, kad straipsnyje analizuojama LAT praktika, kurioje detalai aptariamos nesąžiningos sutarties sąlygos, sulaukė tiek teisės praktikų⁶, tiek žiniasklaidos dėmesio⁷, tačiau doktrininė šios bylos analizė iki šiol nėra pateikta. Viešojoje erdvėje iš esmės tik pacituojami atitinkami teismo išaiškinimai, tačiau išsamus jų teisinis vertinimas nėra atliekamas, nors pažymėtina, kad dalis teisinio reguliavimo aspektų ir praktinių taikymo klausimų taip ir liko neatskleisti. Šiame straipsnyje siekiama juos identifikuoti ir pasiūlyti galimus sprendimo būdus.

Šio straipsnio tikslas – atskleisti LAT praktiką dėl vartotojų ir nekilnojamojo turto agentų sudaromų sutarčių kvalifikavimo ir jų turinio vertinimo pagal sąžiningumo kriterijų. Tyrimu siekiama ne tik pristatyti svarbiausius kasacinio teismo išaiškinimus, bet ir įvertinti, ar LAT suformuotas precedentas nepažeidė šios sutarties šalių, t. y. tiek nekilnojamojo turto agento, tiek kliento, kaip vartotojo, teisėtų interesų pusiausvyros sprendžiant dėl tokios sutarties vykdymo.

Tyrimas grindžiamas kokybinės metodologijos požiūriu ir principais. Pagrindinis tyrimo

3 Žr. „Pirkimo sandoriais įregistruotų perleistų nekilnojamojo turto objektų skaičius“, https://ses-content.registrucentras.lt/uploads/statistika_2025_11_07_NT_rinkos_dinamika_674400401c.xlsx.

4 „Turizmas“, Oficialiosios statistikos portalas, <https://osp.stat.gov.lt/turizmas>.

5 Žr. „Atskleidė, kiek žmonių Lietuvoje naudojasi NT brokerių paslaugomis“, *Delfi*, 2021 m. kovo 2 d., https://www.delfi.lt/bustas/nt-rinka/atksleide-kiek-zmoniu-lietuvoje-naudojasi-nt-brokeriu-paslaugomis-86586723?utm_source=a&utm_medium=teaser-body&utm_campaign=ab-testing.

6 Žr. Eimantas Čepas, „Ar standartinė NT brokerio sutartis gali virsti spąstais vartotojui?“, *Infolex*, 2025 m. liepos 10 d., <https://www.infolex.lt/Portal/start.asp?act=news&Tema=54&str=148763>.

7 Žr. Kamilė Gineikaitė, „Teismas įnešė aiškumo NT brokerių veikloje: kada komisinių mokėti nereikia“, *Verslo žinios*, 2025 m. liepos 12 d., <https://www.vz.lt/statyba-ir-nt/2025/07/12/teismas-inese-aiskumo-nt-brokeriu-veikloje-kada-komisiniu-moketi-nereikia-570344>.

duomenų rinkimo būdas – dokumentų analizės metodas, o atsižvelgiant į atliekamo tyrimo pobūdį svarbiausias šio darbo duomenų analizės metodas yra lyginamasis, leidžiantis atskleisti, kaip formavosi LAT praktika aiškinant sutartis, kurių dalykas – nekilnojamojo turto agento vartotojui teikiamos paslaugos.

2.3.1. Su sutartimi tarp nekilnojamojo turto agento ir vartotojo susiję bendrieji klausimai

Su tarpininkavimo sutartimi tarp nekilnojamojo turto brokerio ir vartotojo susiję klausimai Lietuvos teismų praktikoje nagrinėjami jau ne vienus metus. LAT savo ankstesnėje praktikoje yra nurodęs, kad paprastai nekilnojamojo turto agento paslaugos gali apimti kliento konsultavimą dėl nekilnojamojo turto kainos, objekto atitikties kliento planuojamai veiklai (poreikiams), pagrindinių objekto techninių charakteristikų, objekto teisinio statuso ir teisių į jį nustatymą, teisinius klausimus perkant ar parduodant nekilnojamąjį turtą, pirkėjo ar pardavėjo suradimą, sutarčių sudarymą, turto tikrinimo ar apžiūros organizavimą ir kitas panašaus pobūdžio paslaugas⁸. Lietuvos standarte LST EN 15733:2010 „Nekilnojamojo turto agentų paslaugos. Nekilnojamojo turto agentų paslaugų teikimo reikalavimai“⁹, kuris laikytinas negriežtosios teisės šaltiniu, agento veiklos spektras apibrėžiamas dar plačiau, į jį patenka konsultacijos (pavyzdžiui, klientams teikiama informacija apie turto rinkos vertę), turto rinkodara ir reklama, su pirkimu ir pardavimu susijusios paslaugos, su nuomojimu, išsinuomojimu ar išperkamąja nuoma susijusios paslaugos, teisių į nekilnojamąjį turtą nustatymas, įgijimas ir registravimas, su būstais ir kitokios paskirties pastatais bei žeme susijusios apklausos, sutarčių sudarymas, turto tikrinimo ir apžiūros organizavimas, pirkėjo ir pardavėjo suradimas ir jų bendravimo sąlygų sudarymas. Kaip matyti, tiek remiantis minėtu standartu, tiek LAT praktika, nekilnojamojo turto agento veikla gali apimti ir faktinio pobūdžio, ir teisinius veiksmus, kurie sukelia tiesiogines teises pasekmes.

Faktiniais veiksmais dažniausiai laikomi techninio pobūdžio veiksmai, tokie kaip sutarties sudarymo organizavimas, informavimas apie sutarties pasirašymo vietą ir laiką ir pan., o teisiniai veiksmai paprastai siejami su sandorių sudarymu¹⁰. Teisės doktrinoje taip pat pažymima, kad, be sandorių sudarymo, gali būti atliekami ir kitokie teisinę reikšmę turintys veiksmai: pavyzdžiui, padaromi tam tikri teises pasekmes sukeliantys pareiškimai, atliekamos juridinių faktų registracijos ir pan.¹¹ CK 6.757 straipsnio 1 dalyje, kurioje apibrėžiamas pavedimo sutarties objektas, teisiniams priskiriami veiksmai, susiję su įgaliotojo gynimu, jo viso ar dalies turto administravimu,

8 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-250-611/2016.

9 Lietuvos standartas LST EN 15733:2010 „Nekilnojamojo turto agentų paslaugos. Nekilnojamojo turto agentų paslaugų teikimo reikalavimai“, 2010 m. sausis. https://Intva.lt/images/documents/lietuvos%20standartas_nekilnojamojo_turto_agentu_paslaugos.pdf

10 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-26/2008.

11 Vaidas Jurkevičius, „Neįgaliojo atstovas civilinėje teisėje: lyginamoji analizė“ (daktaro disertacija, Vilnius, Mykolo Romerio universitetas, 2014), 27.

procesinių veiksmų atlikimu įgaliootojo vardu teismo ir kitose institucijose bei kitokie teisiniai veiksmai.

Pažymėtina, kad civilinės teisės tradicijoje būtent teisinių veiksmų atlikimas yra esminis atstovavimo požymis, o asmenys, atliekantys tik faktinius veiksmus, atstovais nelaikomi. Pavyzdžiui, Lietuvos civilinėje teisėje atstovavimas siejamas tik su sandorių sudarymu kito asmens vardu, kaip nustatyta CK 2.133 straipsnio 1 dalyje. Pagal Europos sutarčių teisės principus (angl. PECL)¹², kaip ir pagal CK, atstovo veiklai taip pat priskiriamas tik sutarčių sudarymas, tačiau šio rekomendacinio pobūdžio akto specifika išimtinai susijusi su sutartiniais santykiais, todėl tokia nuostata atrodo visiškai pagrįsta. Tie atvejai, kai asmuo turi teisę derėtis dėl sutarties sąlygų, tačiau negali jos sudaryti ir taip saistyti atstovaujamąjį, pagal PECL nėra priskiriami atstovavimui. Kitaip tariant, tai yra faktinio pobūdžio veiksmai, nelaikytini atstovavimu. Ne veltui kitame negriežtosios teisės šaltinyje – Bendros principų sistemos metmenyse (angl. DCFR)¹³ – atstovui apibūdinti vietoj įprastinio angliško termino *agent* vartojama sąvoka *representative*, taip siekiant pabrėžti, kad atstovas (*representative*) sudaro sandorius ar atlieka kitus teisinę reikšmę turinčius veiksmus, o atstovas (*agent*) veikia iš esmės kaip tarpininkas.

Pažymėtina, kad Lietuvos standarte LST EN 15733:2010 taip pat aiškiai išskiriami du nekilnojamojo turto agento veiklos modeliai: agentas kaip atstovas, turintis teisę sudaryti sandorius kliento vardu, ir agentas kaip tarpininkas, neturintis tokių įgaliojimų. Pavyzdžiui, šio standarto 2.1 punkte, kuriame apibrėžiamas nekilnojamojo turto agentas, nurodoma, kad jis kliento vardu gali veikti tiek kaip agentas, tiek kaip tarpininkas atliekant nekilnojamojo turto sandorius bei valdant nekilnojamąjį turtą. O 3.2 punkte, kuriame detalizuojama, kokia informacija turi būti pateikiama nekilnojamojo turto agentui ir klientui sudaromoje sutartyje, vienas iš privalomų elementų yra būtent nurodymas, ar agentas tik atstovauja klientui, ar veikia kaip tarpininkas.

Iš esmės būtent tai, kokius veiksmus – faktinius ar teisinius – nekilnojamojo turto agentas turi teisę atlikti, lemia tokios sutarties teisinį kvalifikavimą. Jeigu klientas suteikia agentui teisę sudaryti sutartis ar atlikti kitus teisinius padarinius sukeliančius veiksmus jo vardu, tokia sutartis turėtų būti kvalifikuojama kaip pavedimo sutartis. Priešingai, jeigu klientas agentui nesuteikia teisės atlikti teisiškai reikšmingų veiksmų ir šio veikla apsiriboja konsultavimu, informacijos teikimu, turto apžiūra ar kitais faktiniais veiksmiais, tokius santykius labiau atitinka paslaugų teikimo sutarties pobūdis. Praktikoje nekilnojamojo turto agentų ir klientų santykiai dažnai apima tiek faktinių veiksmų (pavyzdžiui, konsultavimo, turto apžiūros organizavimo, informacijos suteikimo potencialiems pirkėjams ar nuomininkams), tiek teisinių veiksmų, tokių kaip sandorių sudarymas kliento vardu, atlikimą. Vis dėlto pagrindinis sutarties tikslas turėtų būti lemiamas kriterijus vertinant jos teisinę prigimtį. Lietuvos teismų praktikoje ne kartą pabrėžta, kad aiškinant

12 *Principles of European Contract Law. Parts I and II* (Combined and Revised) (The Hague, Kluwer Law International, 2000).

13 *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. Full Edition. Volume I (München, Sellier European Law Publishers, 2009).

sutartį būtina atsižvelgti į jos esmę, tikslą ir sąlygų tarpusavio ryšį¹⁴. Todėl tais atvejais, kai klientas įgalioja agentą veikti jo vardu ir suteikia teisę sudaryti nekilnojamojo turto perleidimo sandorį, tokia sutartis turėtų būti laikoma pavedimo, o ne atlygintinų paslaugų teikimo sutartimi.

CK 6.756 straipsnio 1 dalyje pavedimo sutartis apibrėžiama kaip sutartis, kurios viena šalis (įgaliotinis) įsipareigoja kitos šalies (įgaliotojo) vardu ir lėšomis atlikti tam tikrus teisinius veiksmus su trečiaisiais asmenimis. Pavedimo teikimo sutartis yra konsensualinė (įsigalioja nuo sudarymo momento), dvišalė (šalis sieja priešpriešinės teisės ir pareigos), atlygintinė arba neatlygintinė (abi šalys arba tik viena iš jų gauna tam tikrą turtinę satisfakciją). Pavedimo sutartis pagal savo pobūdį yra sutartis dėl atstovavimo, kuria remdamasis įgaliotinis įgaliotojo (atstovaujamojo) vardu su trečiaisiais asmenimis atlieka teisinius veiksmus, todėl jai taikomos ir CK normos, reglamentuojančios atstovavimą¹⁵.

Kita vertus, pagal CK 6.716 straipsnio 1 dalį paslaugų teikimo sutartimi viena šalis (paslaugų teikėjas) įsipareigoja pagal kitos šalies (kliento) užsakymą suteikti klientui tam tikras nematerialaus pobūdžio (intelektines) ar kitokias paslaugas, nesusijusias su materialaus objekto sukūrimu (atlikti tam tikrus veiksmus arba vykdyti tam tikrą veiklą), o klientas įsipareigoja už suteiktas paslaugas sumokėti. Atlygintinų paslaugų teikimo sutartis yra konsensualinė, dvišalė ir atlygintinė. Svarbu pažymėti, kad atlygintinų paslaugų teikimo sutarties objektas yra nematerialaus pobūdžio arba kitokios paslaugos, nesusijusios su materialaus objekto sukūrimu. Būtent tai, kad šios paslaugos gali ir neturėti objektyvios išraiškos, leidžia atlygintinų paslaugų teikimo sutartį atriboti nuo kitų giminingų sutarčių¹⁶. Atlygintinų paslaugų teikimo sutartimi paprastai neįsipareigojama sukurti tam tikrą rezultatą, tačiau galimybė susitarti ir dėl tam tikro rezultato nustatyta CK 6.718 straipsnio 5 dalyje: jeigu sutartyje numatyta paslaugų teikėjo pareiga pasiekti tam tikrą rezultatą, paslaugų teikėjas gali būti atleistas nuo atsakomybės už šios pareigos neįvykdymą tik tuo atveju, jeigu įrodo, kad jos negalėjo įvykdyti dėl nenugalimos jėgos. CK išskiriamos dvi paslaugų teikimo sutarčių rūšys: asmens sveikatos priežiūros paslaugų teikimo sutartis ir organizuotos turistinės kelionės sutartis. Be šių tiesiogiai įvardytų paslaugų rūšių, CK šeštosios knygos XXXV skyriaus („Atlygintinų paslaugų teikimas“) taisyklės yra taikomos ir teikiant auditą, konsultacines, veterinarijos, informacijos, mokymo ar kitokias atlygintinas paslaugas (CK 6.716 straipsnio 3 dalis). Vis dėlto CK nepateikiama šių atskirų paslaugų sutarčių rūšių samprata. Toje pačioje 6.716 straipsnio 3 dalyje taip pat nurodomos tam tikros paslaugų sutartys, kurioms XXXV skyriaus nuostatos netaikomos. Viena iš tokių sutarčių – pavedimo sutartis, reglamentuojama CK XXXVI skyriuje („Pavedimas“).

Pažymėtina, kad pavedimo sutartis pagal savo turinį yra viena iš paslaugų sutarčių rūšių:

14 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-223-1075/2020.

15 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2014.

16 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-483-684/2016.

pagal pavedimo sutartį teikiamos teisinio pobūdžio paslaugos, kurios, kaip minėta, tiesiogiai siejamos su teisinę reikšmę turinčių veiksmų atlikimu. Todėl logiška manyti, kad jai galėtų būti taikomos bendrosios atlygintinių paslaugų teikimo sutarties nuostatos (CK 6.716–6.724 straipsniai), o tais klausimais, kurie šiose nuostatose nereglamentuojami, – bendrosios sutarčių teisės (CK 6.154–6.228¹⁶ straipsniai) ir bendrosios prievolių teisės (CK 6.1–6.153 straipsniai) normos, taip pat atstovavimo institutą reglamentuojančios CK 2.132–2.151 straipsnių nuostatos.

Vis dėlto CK 6.716 straipsnio 3 dalyje imperatyviai nustatyta, kad XXXV skyriaus („Atlygintinių paslaugų teikimas“) taisyklės pavedimo teisiniams santykiams netaikomos. Tokios teisės normos tikslingumas kelia abejonių, nes sisteminio prieštaravimo tarp XXXV skyriaus ir XXXVI skyriaus („Pavedimas“) nuostatų nėra. Priešingai – galimybė pavedimo sutarties santykiuose papildomai remtis bendrosiomis atlygintinių paslaugų teikimo taisyklėmis sudarytų prielaidas išsamiau ir nuosekliau spręsti ginčus, kylančius iš šios sutarties vykdymo. Manytina, kad būtent toks griežtas pavedimo sutarties ir atlygintinių paslaugų teikimo sutarties atskyrimas CK sistemoje turėjo įtakos ir teismų praktikai, kvalifikuojant sutartinius santykius tarp nekilnojamojo turto agento ir jo kliento.

Dar 2016 m. LAT nurodė, kad nei CK, nei kituose Lietuvos Respublikoje galiojančiuose teisės aktuose nekilnojamojo turto agento (brokerio) paslaugų teikimas atskirai nereglamentuojamas, todėl jų paslaugų teikimui taikomos bendrosios atlygintinių paslaugų teikimo sutarties nuostatos, įtvirtintos XXXV skyriuje¹⁷. Teismas taip pat pažymėjo, kad nekilnojamojo turto agentas su klientu gali sudaryti tiek tarpininkavimo, tiek konsultacinių paslaugų sutartis ir abi šios sutartys yra priskiriamos prie paslaugų sutarčių. Iš esmės daugeliu atvejų tarpininkavimo sutartis apima ir konsultacines paslaugas, o tik labai retai tarp agento ir kliento sudaromos sutarties dalykas yra išimtinai konsultacinės paslaugos, be tarpininkavimo elementų. Todėl terminas „tarpininkavimo sutartis“ yra bendresnis ir jį tikslingiau vartoti, apibūdinant šalių teisinius santykius. Pažymėtina, kad ginčas, kuriame kasacinis teismas pateikė minėtus išaiškinimus, kilo dėl netinkamai įvykdytos sutarties, pagal kurią nekilnojamojo turto agentas įsipareigojo ieškoti patalpų pagal kliento nustatytas sąlygas, taip pat ieškoti nuomininkų kliento įsigytoms patalpoms ir teikti su tuo susijusias paslaugas. Iš bylos fabulos matyti, kad klientas nekilnojamojo turto brokeriui nebuvo suteikęs teisės jo vardu sudaryti jokių sutarčių. Atsižvelgiant į tai, nekvestionuotina, kad šiuo atveju sudaryta sutartis turi būti kvalifikuojama kaip išimtinai atlygintinių paslaugų teikimo sutartis.

Kitoje LAT nagrinėtoje byloje buvo konstatuota, kad nekilnojamojo turto agentas nebuvo įgaliotas ir neatliko jokių teisinių veiksmų ieškovo vardu su trečiaisiais asmenimis. Šalių sudarytos paslaugų sutarties tikslas buvo atsakovo, kaip profesionalo, teikiama paslauga – surasti ieškovo nekilnojamojo turto pirkėją ir parduoti turtą. Sutartyje nebuvo nustatyta įpareigojimo atsakovui atlikti konkrečius teisinius veiksmus ieškovo vardu su surastu pirkėju, o toks įpareigojimas jau būtų atstovavimo teisinių santykių požymis. Dėl šių aplinkybių teismas konstatavo, kad

17 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gegužės 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-250-611/2016.

tarp šalių nesusiklostė pavedimo teisiniai santykiai, o sudaryta sutartis turi būti kvalifikuojama kaip atlygintinų paslaugų teikimas¹⁸.

Kita vertus, LAT 2025 m. birželio 25 d. nutartyje, kuri analizuojama šiame straipsnyje, kasacinis teismas sprendė ginčą, kilusį iš sutarties, pagal kurią nekilnojamojo turto agentas ne tik įsipareigojo vykdyti asmenų, galinčių įsigyti kliento objektą pagal pirkimo–pardavimo sutartį, paiešką kliento nurodytomis sąlygomis, bet ir turėjo teisę su potencialiu pirkėju sudaryti avansinę sutartį ir priimti avansinę įmoką. Kitaip tariant, pagal šią sutartį nekilnojamojo turto agentas galėjo atlikti ne tik faktinio pobūdžio veiksmus (pavyzdžiui, potencialių pirkėjų paiešką), klientas jam suteikė įgaliojimus atlikti ir teisinius veiksmus – kliento vardu sudaryti preliminarąją pirkimo–pardavimo sutartį ir priimti avansinę įmoką. Visa tai leidžia daryti išvadą, kad tarp šalių buvo sudaryta pavedimo sutartis (būtent taip ji šalių ir buvo pavadinta). LAT savo nutartyje nurodė, jog sutartis buvo mišri, turinti tiek paslaugų sutarties, tiek pavedimo sutarties požymių.

Kasacinio teismo vertinimu, nekilnojamojo turto agentas neatliko jokių teisinių veiksmų kliento vardu su trečiaisiais asmenimis (pavyzdžiui, avanso sutartis nebuvo sudaryta), todėl pavedimo sutartį reglamentuojančių teisės normų taikymas šioje byloje nebuvo aktualus. Vis dėlto toks LAT atliktas sutarties kvalifikavimas kelia tam tikrų abejonių. Pirma, pats teismas pažymėjo, kad ginčo sutarties tikslas buvo žemės sklypų pardavimas, ne vien tarpininkavimo paslaugų teikimas, o, kaip minėta, sutarties tikslas yra vienas iš pagrindinių jos kvalifikavimo kriterijų. Jei klientas sutartimi aiškiai suteikė nekilnojamojo turto agentui teisę jo vardu sudaryti sandorius su trečiaisiais asmenimis (potencialiais pirkėjais), tai leidžia konstatuoti susitarimą dėl teisinių veiksmų atlikimo kliento vardu, t. y. pavedimo sutarties sudarymą.

Antra, aplinkybė, kad nekilnojamojo turto agentas vykdydamas ginčo sutartį realiai nebuvo sudaręs jokių sandorių kliento vardu su trečiaisiais asmenimis, jokių būdu nereiškia, kad tokie sutarčiai netaikytinos pavedimo sutartį reglamentuojančios normos. Konkretų veiksmų vykdymas neturėtų būti sutarties kvalifikavimo kriterijus. Pavyzdžiui, jeigu kliento su advokatu sudarytos sutarties dalykas apima ne tik advokato atstovavimą kliento vardu teisme (teisinių veiksmų atlikimą), bet ir dalyvavimą derybose bei konsultacijų teikimą, aplinkybė, kad šalių ginčas realiai nebuvo sprendžiamas teisme, todėl advokatas neatliko teisinių veiksmų, nereiškia, jog tokia sutartis negali būti kvalifikuojama kaip pavedimo sutartis. Ne veltui LAT ankstesnėje praktikoje yra nurodęs, kad advokato su klientu sudaryta sutartis kvalifikuojama kaip pavedimo sutartis, o tokie sutarčiai taikomos ir bendrosios atlygintinų paslaugų teikimo sutarties nuostatos¹⁹. Analogiškai turėtų būti vertinama ir tarp nekilnojamojo turto agento ir kliento sudaryta sutartis: jeigu jos dalykas išimtinai susijęs su tarpininkavimo veikla, ją reikia laikyti paslaugų sutartimi, o jei ji apima ir teisinių veiksmų atlikimą – pavedimo sutartimi. Kaip nurodyta analizuojamoje

18 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-137/2011.

19 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. balandžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-149-706/2015.

nutartyje, klientas suteikė agentui įgaliojimus jo vardu sudaryti sandorius su trečiaisiais asmenimis, todėl sutartis atitinka pavedimo sutarties požymius, o jai, kaip ir teisinių paslaugų sutarties atveju, galėtų būti taikomos ir bendrosios atlygintinų paslaugų sutarties nuostatos.

Ginčo sutartį kvalifikavus kaip pavedimo sutartį, LAT, vertindamas atskiras jos sąlygas, būtų sustiprinęs savo argumentaciją, papildomai nurodydamas pavedimo santykius reglamentuojančias teisės normas. Pavyzdžiui, sutarties sąlyga, kad nekilnojamojo turto brokeris neprivalo klientui teikti informacijos apie paslaugų suteikimą ar teikimo eigą, iš esmės prieštarauja CK nustatytiems įgaliotojo pareigoms, pavyzdžiui, pareigai pateikti ataskaitą (CK 6.760 straipsnio 4 dalis).

LAT 2025 m. birželio 25 d. nutartyje vertinta sutartis buvo pripažinta ir vartojimo sutartimi. Pagal CK 6.228¹ straipsnio 1 dalį vartojimo sutartimi verslininkas įsipareigoja perduoti vartotojui prekes nuosavybės teise arba suteikti paslaugas vartotojui, o vartotojas įsipareigoja priimti prekes ar paslaugas ir sumokėti jų kainą. Kasacinio teismo praktikoje, remiantis teisės aktuose pateikta vartojimo sutarties samprata, suformuluoti esminiai požymiai, kuriuos atitinkanti sutartis kvalifikuojama kaip vartojimo: pirma, prekes ar paslaugas įsigyja fizinis asmuo; antra, fizinis asmuo prekes ir paslaugas įsigyja ne dėl savo ūkinės komercinės ar profesinės veiklos, o asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti; trečia, prekes ar paslaugas teikia verslininkas (fizinis ar juridinis asmuo, veikiantis savo verslo (plačiąja prasme) tikslais)²⁰. Taigi teismui konkrečiu atveju sprendžiant, ar sudaryta sutartis kvalifikuotina kaip vartojimo, būtina identifikuoti sutarties šalis (vartotoją ir prekių (paslaugų) tiekėją) ir nustatyti, kokio tikslo, sudarydama sutartį, siekia viena iš sutarties šalių – vartotojas²¹. Atsižvelgiant į tai, kad LAT 2025 m. birželio 25 d. nutartyje analizuoto ginčo atveju nekilnojamojo turto agentas, kaip verslininkas, teikė paslaugas fiziniam asmeniui vartojimo tikslais, ginčo sutartis pagrįstai pripažinta vartojimo sutartimi.

2.3.2. Nesąžiningų nekilnojamojo turto agento ir vartotojo sutarties sąlygų nustatymo kriterijai

Šioje LAT nagrinėtoje civilinėje byloje ginčas kilo dėl nekilnojamojo turto agento iš anksto parengtos standartinės sutarties sąlygų vykdymo. Tarp nekilnojamojo turto agento (ieškovo) ir žemės sklypų savininko (atsakovo) buvo sudaryta pavedimo sutartis, pagal kurią atsakovas įsipareigojo sumokėti ieškovui ne mažiau kaip 2000 Eur atlyginimą už suteiktas paslaugas – komisinius. Nevykdant šio įsipareigojimo, atsakovui pagal ginčo sutartį tenka pareiga sumokėti 1500 Eur sumą. Galiojant pavedimo sutarčiai, atsakovas žemės sklypus savarankiškai ir be ieškovo žinios pardavė trečiajam asmeniui. Ieškovo teigimu, tokiais veiksmais atsakovas pažeidė ginčo sutarties nuostatas, todėl ieškovas pareikalavo, kad atsakovas sumokėtų sutartyje numatytus 1500 Eur. Atsakovas su reikalavimu nesutiko, argumentuodamas, jog nekilnojamojo turto agentas neveikė

20 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-274-403/2018.

21 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-242-684/2020.

aktyviai ir pirkėjo žemės sklypams nesurado, todėl pagrindo mokėti komisinius ar kitus mokėjimus nėra. Atsakovui atsisakius patenkinti reikalavimą, ieškovas pradėjo skaičiuoti delspinigius ir galiausiai kreipėsi į teismą dėl skolos, netesybų ir procesinių palūkanų priteisimo. Atsakovas savo ruožtu pateikė priešieškinį, prašydamas pripažinti tam tikras pavedimo sutarties sąlygas negaliojančiomis.

Pirmosios ir apeliacinės instancių teismai ieškovo ieškinį tenkino, o atsakovo priešieškinį atmetė. LAT priėmė priešingą sprendimą: visi nekilnojamojo turto agento reikalavimai buvo atmesti, o atsakovo reikalavimas dėl tam tikrų sutarties sąlygų pripažinimo negaliojančiomis iš esmės patenkintas.

LAT, prieš vertindamas ginčo sutarties sąlygų nesąžiningumą, pirmiausia akcentavo, kad ieškovas neįrodė, kokias konkrečias paslaugas atsakovui suteikė ir kokių dėl to patyrė išlaidų. Kasacinis teismas savo ankstesnėje praktikoje yra pažymėjęs, kad, kilus teisminiam ginčui tarp kliento (paslaugų užsakovo) ir paslaugų teikėjo dėl sutarties vykdymo paslaugų, teikėjas privalo pateikti įrodymus dėl sutarties vykdymo²². Šiuo atveju ieškovas paslaugų teikimą grindė tik savo darbuotojų paaiškinimais, tačiau nepateikė jokių rašytinių dokumentų, kurie realiai įrodytų paslaugų teikimą – pavyzdžiui, skelbimų įkėlimo, susirašinėjimo su potencialiais pirkėjais ar kitų veiksmų, įprastai atliekamų teikiant nekilnojamojo turto tarpininkavimo paslaugas.

Dėl to teismas pagrįstai konstatavo, jog byloje nėra pakankamai patikimų įrodymų, kad ieškovas būtų atlikęs kokius nors veiksmus atsakovo naudai ar patyręs tam tikrų išlaidų teikdamas paslaugas. Be to, kaip pabrėžė LAT, esminę reikšmę šio ginčo kontekste turi paslaugų tikslas – faktinis atsakovo nekilnojamojo turto pardavimas. Ginčo sutartis buvo sudaryta siekiant būtent pardavimo rezultato, o ne vien tam, kad ieškovas teiktų tarpininkavimo paslaugas be konkretaus rezultato. Kadangi ieškovas realaus pirkėjo žemės sklypams nesurado, o jie buvo parduoti be jo dalyvavimo, kliento pastangomis, ir nenustatyta, kad vykdydamas pavedimo sutartį agentas būtų atlikęs bent minimalius veiksmus atsakovo naudai, kasacinis teismas pagrįstai atmetė reikalavimą priteisti komisinius.

Nekvestionuotina, jog šio konkretaus ginčo aplinkybėmis, kai ieškovas atsakovo naudai realiai neatliko jokių veiksmų, LAT sprendimas iš esmės yra pagrįstas. Visgi tai kelia platesnį klausimą dėl situacijos, kuomet nekilnojamojo turto agentas pateiktų pakankamus ir patikimus įrodymus apie faktiškai suteiktas paslaugas. Kitaip tariant, kyla klausimas, kaip keistųsi teismo vertinimas tuo atveju, jei agentas galėtų dokumentais pagrįsti, kad buvo parengęs ir paskelbęs pardavimo skelbimus, organizavęs turto apžiūras su potencialiais pirkėjais, derinęs sandorių sąlygas, rengęs sutarčių projektus, teikęs teisines konsultacijas ar atlikęs kitus įprastus tarpininkavimo veiksmus. Manytina, kad net ir tokiu atveju teismo išvada šiame ginčo kontekste iš esmės nesikeistų, nes šalis buvo susitarusios dėl aiškaus rezultato – nekilnojamojo turto pardavimo. Sutartyje numatytas agento atlyginimas (komisiniai) taip pat buvo tiesiogiai susietas būtent su šio rezultato pasiekimu.

22 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-219/2020.

Kaip ne kartą akcentuota, sutarties tikslas buvo ne abstraktus tarpininkavimo paslaugų teikimas, o realus sandorio sudarymas nekilnojamojo turto agentui teikiant tarpininkavimo paslaugas. Todėl tuo atveju, kai nekilnojamojo turto agentas rezultato nepasiekia, atlyginimas jam neturėtų būti mokamas, net jei tam tikri pasirengimo darbai ir būtų atlikti.

Vis dėlto situacija galėtų būti kitokia, jeigu sutartyje būtų aiškiai diferencijuotas atlyginimas už paslaugas, t. y. numatytas vienas atlyginimas už galutinio rezultato pasiekimą (atitinkamo sandorio sudarymą) ir atskiras atlyginimas už kitas konkrečiai išvardytas nekilnojamojo turto agento paslaugas. Tokiu atveju, pasiekus galutinį rezultatą, už tarpines paslaugas mokamas atlyginimas galėtų būti įskaičiuotas į bendrą komisinį atlyginimą. Nei paslaugų teikimo, nei pavedimo santykius reglamentuojančiose teisės normose toks modelis nedraudžiamas. CK 6.758 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad jeigu sutartis yra atlygintinė, tai įgaliojimo atlyginimo dydis nustatomas pavedimo sutartyje arba įstatyme. Jeigu atlyginimo dydis nei sutartyje, nei įstatyme nenustatytas, atlyginimas nustatomas atsižvelgiant į papročius, rinkos kainas, suteiktų paslaugų pobūdį ir trukmę, atitinkamas paslaugas teikiančių asmenų profesinių susivienijimų rekomendacijas ir kitas aplinkybes. Paslaugų sutartims taikomo CK 6.720 straipsnio nuostatos taip pat leidžia aiškiai susitarti dėl kainos, paslaugų apmokėjimo tvarkos ir atlygintinų išlaidų. Todėl darytina išvada, kad sutartyje tarp nekilnojamojo turto agento ir kliento gali būti numatytos diferencijuojamos paslaugos ir skirtingi įkainiai už jų suteikimą. Vis dėlto tam, kad tokios sąlygos būtų laikomos galiojančiomis, nekilnojamojo turto agentas privalo klientą (vartotoją) iš anksto ir aiškiai informuoti apie paslaugų kainos struktūrą ir įsitikinti, jog vartotojas supranta tokių sąlygų turinį bei teisinius padarinius. Praktiniu aspektu tikslinga, kad agentas tokią informaciją klientui pateiktų raštu (pavyzdžiui, elektroniniu paštu), detalai nurodydamas paslaugas ir konkrečius jo taikomus įkainius. Tokiu atveju nekilnojamojo turto agentas turėtų realią galimybę įrodyti, jog atitinkamos sąlygos buvo individualiai aptartos su vartotoju ir jis su jomis sutiko. Priešingu atveju, kai tokios sąlygos yra tiesiog iš anksto įtrauktos į standartinę sutartį ir nėra individualiai aptartos, egzistuoja didelė rizika, kad teismas jas pripažins negaliojančiomis kaip nesąžiningas. Be to, remiantis LAT praktika, nekilnojamojo turto agentas galės tikėtis atlyginimo už suteiktas tarpininkavimo paslaugas tik tuomet, jei realiai įrodys, kad tokios paslaugos buvo faktiškai suteiktos. Kitaip tariant, svarbu ne tik aiškiai diferencijuoti atlygį už suteiktas paslaugas ir apie tai atskirai informuoti vartotoją, kad jis galėtų išreikšti aiškią savo valią, bet ir būtina realiai pagrįsti pačių paslaugų suteikimo faktą.

Analizuojamoje byloje LAT vertino penkių ginčo sutarties punktų atitiktį sąžiningumo kriterijui. Kadangi tarp šalių buvo sudaryta vartojimo sutartis, kasacinis teismas taikė vartotojų teisių apsaugos nuostatas ir pagrįstai konstatavo, jog ginčo sutarties sąlygos neužtikrina nekilnojamojo turto agento ir jo kliento teisių bei pareigų pusiausvyros, nes sutartyje nurodyti įpareigojimai ir draudimai buvo nustatyti išimtinai vartotojui.

CK 6.228⁴ straipsnio 2 dalyje įtvirtintas nebaigtinis sąrašas kriterijų, kuriems esant preziumuojama, kad sutarties sąlygos yra nesąžiningos. Remdamasis CK 6.228⁴ straipsnio 3 dalimi, 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. Kasacinis teismas yra išskyręs du nesąžiningų sutarčių sąlygų arba sąžiningumo kontrolės aspektus: procedūrinį (t. y. sąlygų įtraukimo į sutartį kontrolę) ir materialinį (sutarties turinio kontrolę)²³. Pagal CK 6.228⁴ straipsnio 8 dalį, kai teismas sutarties sąlygą (sąlygas) pripažįsta nesąžininga (nesąžiningomis), ši sąlyga (šios sąlygos) negalioja nuo sutarties sudarymo, o likusios sutarties sąlygos šalims lieka privalomos, jeigu toliau vykdyti sutartį galima panaikinus nesąžiningas sąlygas.

Kasacinis teismas, vertindamas, ar ginčo sutarties nuostatos nepažeidžia vartotojo teisių, nurodė, kad sutartis buvo standartinė, t. y. jos sąlygos ieškovo nustatytos iš anksto, o byloje nėra duomenų, kad atskiros sąlygos buvo individualiai aptartos. Spręsdamas dėl sutarties sąlygos, draudžiančios vartotojui savarankiškai parduoti turtą, sąžiningumo, teismas akcentavo, kad ši nuostata prieštaravo šalių žodiniam susitarimui dėl lygiagretaus *žemės sklypų pardavimo*, ir, vertindamas kitų susijusių sąlygų kontekste, pripažino ją negaliojančia. Kaip minėta, būtent atsakovas, o ne ieškovas surado ginčo sklypams pirkėją. Nagrinėjamoje nutartyje kasacinis teismas, pripažindamas minėtą nuostatą negaliojančia, detalai neišdėstė savo pozicijos *dėl jos atitikties sąžiningumo kriterijui, todėl lieka atviras klausimas, ar nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutartyje apskritai gali būti numatytas draudimas klientui pačiam parduoti turtą* arba atlikti kitus panašius veiksmus. Šis klausimas buvo kilęs ir kitoje LAT nagrinėtoje byloje, tačiau teismas tuomet konstatavo, jog šio ginčo kontekste jis nėra aktualus, todėl teisinio vertinimo nepateikė. Praktikoje tokia sąlyga dažnai įtraukiama į tarpininkavimo sutartis siekiant užkirsti kelią galimam nesąžiningam kliento elgesiui, pavyzdžiui, kai potencialus pirkėjas, pamatęs agento skelbimą, tiesiogiai susisiečia su savininku ir sudaro sandorį apeidamas agento dalyvavimą. Vis dėlto, vertinant kasacinio teismo formuojamos praktikos tendencijas vartotojų teisių apsaugos kontekste, tikėtina, kad tokia sąlyga beveik visais atvejais bus pripažįstama nesąžininga, net ir tuo atveju, jei agentas ją būtų iš anksto individualiai aptaręs su klientu.

LAT taip pat konstatavo, kad skaidrumo reikalavimo neatitinka sutarties nuostata, pagal kurią atsakovas privalo sumokėti ieškovui 2000 Eur atlyginimą net ir tuo atveju, jei nekilnojamojo turto agentas nesuranda pirkėjo, galinčio įsigyti klientui priklausančią turtą. Atkreiptinas dėmesys, kad pagal ginčo sutartį pareiga sumokėti komisinius vartotojui kiltų tuomet, jei jis pats parduotų, kitaip perleistų ar suvaržytų turtą be agento sutikimo arba atsisakytų sudaryti sandorį su agento surastu pirkėju. Akivaizdu, kad tokia sąlyga yra nesąžininga pagal CK 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 16 punktą, kuriame įtvirtinta prezumpcija, jog nesąžiningomis yra laikomos vartojimo sutarties sąlygos, kuriomis vartotojas įpareigojamas įvykdyti visus įsipareigojimus verslininkui net ir tuo atveju, kai šis neįvykdo savųjų arba nevysiškai juos įvykdo.

Nors LAT nagrinėtoje byloje klientas be agento žinios sudarė žemės sklypų pardavimo sutartį su trečiuoju asmeniu, svarbu pažymėti, kad ieškovas neprašė priteisti sutartyje numatyto

23 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-17-701/2018.

2000 Eur atlyginimo, o rėmėsi kitu sutarties punktu, kuriame nustatyta, jog jei klientas neatsiskaito su agentu pagal sutarties nuostatas, jis privalo sumokėti 1500 Eur. Kitaip tariant, nors ieškovas teoriškai galėjo reikšti reikalavimą dėl 2000 Eur, jis to nedarė ir pasirinko remtis visiškai kita nuostata, o tai atskleidžia tiek ieškovo pozicijos nenuoseklumą, tiek pačios sutarties struktūrinį neaiškumą. Į šį aspektą dėmesį atkreipė ir kasacinis teismas, pabrėždamas, kad minėta 1500 Eur sąlyga savo turiniu gali būti vertinama ir kaip komisinių, ir kaip baudos nustatymas. Tokia dviprasmiška, skaidrumo reikalavimų neatitinkanti nuostata pagrįstai pripažinta iškreipiančia šalių interesų pusiausvyrą vartotojo nenaudai ir dėl to laikytina nesąžininga. Nekyla abejonių, kad sutartyse su nekilnojamojo turto agentais gali būti apibrėžiama šalių atsakomybė, įskaitant netesybas už prievolių nevykdymą, tačiau atsakomybė turi būti nustatyta abiem šalims. Analizuojamu atveju vartotojui buvo nustatyta itin griežta atsakomybė, o nekilnojamojo turto agentui atsakomybė apskritai nenumatyta, todėl tai pagrįstai įvertinta kaip nesuderinama su vartotojų teisių apsaugos principais.

Pagrįstai nesąžininga pripažinta ir ginčo sutarties sąlyga, įtvirtinanti draudimą vartotojui be agento žinios nesiderėti ir nebendrauti su jo surastais bei pasiūlytais pirkėjais. Kaip pagrįstai nurodė LAT, teisė bendrauti ir derėtis su ieškovo surastais ir pasiūlytais pirkėjais nedalyvaujant ieškovui negali būti prilyginama žemės sklypų pardavimui be ieškovo žinios, nesumokant jam priklausančio atlyginimo. Papildomai verta atkreipti dėmesį, kad tokia sutarties sąlyga apskritai laikytina pertekline. Ankstesnėje kasacinio teismo praktikoje jau išaiškinta, jog agentas turi teisę į komisinius, jeigu klientas savo nekilnojamąjį turtą pardavė tik dėl to, kad agentas surado potencialų pirkėją, kuriam apie kliento parduodamą turtą be agento tarpininkavimo nebūtų buvę žinoma²⁴. Tai reiškia, kad net ir tuo atveju, jei klientas sudaro sandorį tiesiogiai su trečiuoju asmeniu (pardavėju ar pirkėju), tačiau šį asmenį faktiškai surado nekilnojamojo turto agentas, vartotojui atsiranda pareiga sumokėti agentui sutartyje nustatytą atlyginimą už suteiktas paslaugas.

Galiausiai LAT, vertindamas sutarties sąlygą, kurioje numatyta, kad nekilnojamojo turto agentas neprivalo klientui teikti informacijos apie suteiktas paslaugas ar jų teikimo eigą, pagrįstai pažymėjo, jog tokia agento atskaitomybę eliminuojanti nuostata yra itin palanki agentui ir ypač nepalanki vartotojui. Nesant pareigos teikti informaciją apie sutarties vykdymą, vartotojas negali sužinoti, ar sutartis apskritai yra vykdoma, todėl faktiškai praranda galimybę kontroliuoti paslaugos teikimą. Tokia sąlyga taip pat prieštarauja tiek atlygintinų paslaugų teikimo sutarčiai, tiek pavedimo sutarčiai taikomoms teisės normoms. CK 6.722 straipsnyje įtvirtinta, kad paslaugų teikėjas privalo kliento reikalavimu pranešinėti jam visą informaciją apie paslaugų suteikimą ar teikimo eigą ir kliento reikalavimu nedelsdamas pateikti klientui ataskaitą apie paslaugų suteikimą ar teikimo eigą. O CK 6.760 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad vykdydamas pavedimą įgaliotinis privalo įgaliotojo reikalavimu, o atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes – ir be reikalavimo, suteikti įgaliotojui visą informaciją apie pavedimo vykdymo eigą. Atsižvelgdamas į šias nuostatas,

24 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-17-701/2018.

kasacinis teismas pagrįstai konstatavo, kad sutarties sąlyga, atleidžianti nekilnojamojo turto agentą nuo pareigos teikti klientui informaciją apie paslaugų teikimą ar jų eigą, neatitinka sąžiningumo kriterijaus ir todėl laikytina negaliojančia.

Išvados

1. Nekilnojamojo turto agento paslaugų teikimas gali apimti tiek faktinio pobūdžio veiksmus (pavyzdžiui, turto apžiūrų organizavimą, konsultavimą, informacijos apie nekilnojamąjį turtą teikimą), tiek teisinius veiksmus, kurie sukelia tiesiogines teises pasekmes (pavyzdžiui, sandorių sudarymą kliento vardu). Jeigu klientas agentui suteikė teisę veikti jo vardu atliekant teisinio pobūdžio veiksmus, tokia sutartis laikytina pavedimo sutartimi. Jeigu klientas agentui tokių įgaliojimų nesuteikė, šie santykiai išimtinai kvalifikuotini kaip atlygintinių paslaugų teikimas. Pavedimo sutarties ir atlygintinių paslaugų sutarties nuostatas vertinant sistemiškai, jos yra susijusios, todėl pavedimo sutartims papildomai galėtų būti taikomos bendrosios atlygintinių paslaugų teikimo taisyklės, o tai leistų išsamiau ir nuosekliau spręsti ginčus, kylančius iš pavedimo sutarties vykdymo.
2. Manytina, kad LAT 2025 m. birželio 25 d. nutartyje atliktas ginčo sutarties teisinis kvalifikavimas nebuvo visiškai tikslus. Nors teismas pripažino, jog šios sutarties tikslas yra atitinkamų sandorių kliento vardu sudarymas, dėl kurio klientas sutartimi ir suteikė nekilnojamojo turto agentui atitinkamus įgaliojimus, tačiau pavedimo normų taikymą pripažino nereikšmingu, nes agentas faktiškai nebuvo sudaręs sandorių kliento vardu. Darytina išvada, kad sutarties kvalifikavimas turėtų būti atliekamas būtent pagal jos tikslą, o ne pagal konkrečių faktinių veiksmų atlikimą. Kadangi šia sutartimi buvo siekiama ne vien suteikti tarpininkavimo paslaugas, bet ir pasiekti rezultatą – sudaryti atitinkamą sandorį, būtų logiška šią sutartį traktuoti kaip pavedimo, o ne vien kaip atlygintinių paslaugų teikimo sutartį. Nekvestionuojant galimybės ginčo sutarčiai taikyti bendrąsias atlygintinių paslaugų teikimo sutarties nuostatas, LAT vertinime neturėjo būti ignoruojamos ir pavedimo sutarčiai taikytinos taisyklės – tai būtų leidę sustiprinti teisinę argumentaciją dėl atskirų sutarties sąlygų pripažinimo negaliojančiomis.
3. LAT 2025 m. birželio 25 d. nutartyje, spręsdamas šalių ginčą dėl nekilnojamojo turto agento standartinės sutarties vykdymo, pagrįstai konstatavo, kad agentas neįrodė faktiškai suteikęs jokių paslaugų ir nepasiekė sutartyje numatyto rezultato – žemės sklypų pardavimo, todėl jo reikalavimai dėl atlyginimo ir netesybų priteisimo buvo atmesti. Nors ši nutartis grindžiama konkrečiomis bylos aplinkybėmis, ji kartu suponuoja platesnį klausimą dėl situacijų, kai agentas pateikia pakankamus įrodymus apie realiai atliktus darbus. Manytina, kad jeigu sutartyje būtų nustatytas vienintelis atlyginimas už galutinio rezultato, t. y. atitinkamo sandorio sudarymo, pasiekimą, šio rezultato nepasiekus klientui nekiltų pareiga mokėti komisinių net ir tais atvejais, kai agentas būtų atlikęs tam tikras tarpininkavimo veiklas. Vis dėlto

jei sutartyje būtų aiškiai diferencijuotas atlygis už konkretų rezultatą ir atskiras atlygis už tam tikras tarpininkavimo paslaugas, nekilnojamojo turto agentas, tikėtina, galėtų reikalauti apmokėjimo už faktiškai suteiktas ir įrodytas paslaugas. Tam būtina, kad agentas iš anksto individualiai atskleistų vartotojui paslaugų įkainius ir dėl to gautų vartotojo sutikimą. Priešingu atveju standartinės sąlygos, neaptartos individualiai, tikėtina, būtų pripažįstamos nesąžiningomis ir negaliojančiomis.

4. Nagrinėtoje byloje LAT konstatavo, kad ginčo sutarties nuostatos akivaizdžiai neatitiko sąžiningumo kriterijaus, todėl pagrįstai buvo pripažintos negaliojančiomis. Sutarties sąlyga dėl 2000 Eur atlyginimo, mokėtino net ir agentui neatlikus savo pagrindinės funkcijos, prieštarauja CK 6.228⁴ straipsnio 2 dalies 16 punktui, o ieškovo pasirinkimas reikalauti ne šios sumos, bet 1500 Eur pagal kitą dviprasmišką, komisinių ir baudos požymių turinčią nuostatą atskleidė tiek jo pozicijos nenuoseklumą, tiek pačios sutarties struktūrinį neaiškumą. Be to, draudimas vartotojui bendrauti ir derėtis su agento surastais pirkėjais buvo perteklinis ir nepagrįstai varžė vartotojo teises, juolab kad remiantis LAT praktika agentas turi teisę gauti komisinius ir tais atvejais, kai sandoris sudaromas būtent dėl jo atliktų veiksmų. Galiausiai nuostata, kuria agentas atleidžiamas nuo pareigos teikti informaciją apie paslaugų teikimą ir jų eigą, prieštarauja esminėms atlygintinų paslaugų teikimo ir pavedimo sutarčių taisyklėms ir pašalina vartotojo galimybę kontroliuoti sutarties vykdymą. Bendrai vertinant, LAT išvadų visuma patvirtina, kad tokio pobūdžio vienašališkai vartotojo nenaudai sudarytos ir neaiškiai suformuluotos nekilnojamojo turto tarpininkavimo sutarties sąlygos nesuderinamos su vartotojų teisių apsaugos principais ir turi būti laikomos negaliojančiomis.
5. Teisėtų lūkesčių ir teisinio tikrumo principai suponuoja, kad tiek klientas, tiek nekilnojamojo turto agentas turi būti visiškai tikri dėl to, kaip turi būti vykdoma tarp jų sudaryta sutartis, taip pat kokias teises pasekmes sukels atitinkamos sutarties sąlygos. LAT, pripažindamas negaliojančiomis atskiras ginčo sutarties sąlygas ir visiškai atmesdamas nekilnojamojo turto agento reikalavimus, pagrįstai užtikrino šalių teisių ir teisėtų interesų pusiausvyrą. Kasacinio teismo pateikti išaiškinimai dėl kriterijų, kuriais remiantis tarpininkavimo sutarčių sąlygos gali būti pripažintos nesąžiningomis ir negaliojančiomis, turi reikšmingą įtaką visai nekilnojamojo turto tarpininkavimo rinkai. Akivaizdu, kad po šio išaiškinimo nekilnojamojo turto agentai turi iš esmės peržiūrėti ir atnaujinti savo standartinių sutarčių nuostatas, kad jos atitiktų skaidrumo, sąžiningumo ir teisėtų vartotojo lūkesčių reikalavimus.

Important clarifications by the Supreme Court of Lithuania on consumer protection in contracts concluded with estate agents

Mykolas Romeris University Law School

Institute of Private Law

Prof. Dr. Vaidas Jurkevičius

E-mail: vaidas.jurkevicius@mruni.eu

DOI: 10.13165/LT-25-01-07

Summary. *This article analyses the latest case law of the Supreme Court of Lithuania concerning the legal classification of contracts concluded between consumers and real estate agents (brokers), as well as the invalidation of unfair contractual terms. In its ruling of 25 June 2025, adopted by the Civil Division of the Supreme Court of Lithuania, which concerned the recovery of a broker's remuneration (commission), the Court provided significant clarifications regarding the nature of such contracts and the compliance of particular contractual terms with legal norms governing consumer protection. Although these clarifications were formulated in the context of a specific dispute, they undeniably influence the entire real estate brokerage market, as illustrated by extensive commentary on the ruling in the public domain. Despite the fact that the Cassation Court has brought greater clarity to the contractual relationship between brokers and consumers, several aspects of the legal regulation and questions of practical application remain unresolved. Therefore, this article seeks to identify and assess these outstanding issues, emphasising how the precedent established by the Cassation Court may contribute to ensuring a fair balance of interests and the protection of legitimate expectations among parties to real estate brokerage legal relationships.*

Keywords: *real estate agent (broker), service contract, mandate contract, consumer contract, unfair terms, commission.*

LIETUVOS TEISĖ

2025

Esminiai pokyčiai



Mykolo Romerio
universitetas

Redaktoriai:

Prof. dr. Lyra Jakulevičienė, Prof. dr. Vytautas Sinkevičius

Vykdančioji redaktorė

Dr. Kristina Kenstavičienė

Redakcinės kolegijos nariai:

Prof. dr. Virginijus Bitė

(Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Privatinės teisės institutas)

Prof. dr. Saulius Katuoka

(Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos

Tarptautinės ir Europos Sąjungos teisės institutas)

Prof. dr. Jolanta Zajančkauskienė

(Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Baudžiamosios teisės ir proceso institutas)

Doc. dr. Juozas Valčiukas

(Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Viešosios teisės institutas)

Recenzantai:

Prof. dr. Skirgailė Žalimienė (Vilniaus universitetas)

Juta Večerskytė-Brosel (Mykolo Romerio universitetas)

ISSN 2669-137X (spausdintas)

ISSN 2669-1388 (internete)

DOI: 10.13165/LT-25-01

© Autorių kolektyvas, 2025

© Mykolo Romerio universitetas, 2025