

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Lauryno Andrijausko,
V kurso, privatinės teisės:
civilinės ir verslo teisės
studijų šakos studento

Magistro darbas

Vartotojų teisių apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose

Vadovė: doc. dr. Danguolė Bublienė
Recenzentas: lekt. dr. Stasys Drazdauskas

Vilnius
2020

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Autorius magistro darbe vertina vartotojams kylančios būsto netekimo rizikos apimtį, taip pat vartotojų teisių apsaugos pakankamumą bei veiksmingumą. Rizikos vertinimas atliekamas analizuojant teisės aktus bei teismų praktiką, atsižvelgiant į teisinę doktriną. Dėmesys telkiamas į kredito sutarčių bei hipotekos sutarčių teisinį reguliavimą, kuri iš dalies įtakoja nesąžiningų sutarties sąlygų institutas. Akcentuodamas nuosavo būsto svarbą, autorius kvestionuoja norminiais teisės aktais suteikiamą vartotojų teisių apsaugos pakankamumą.

Pagrindiniai žodžiai: hipotekos sutartis, kredito sutartis, nesąžiningos sutarčių sąlygos, nemokumas, teisė į būstą, vartotojų teisės.

In master's thesis, the author evaluates the extent of the risk of housing loss to consumers, as well as the adequacy and effectiveness of consumer protection. The risk assessment is performed by analysing legal acts and case law, with respect to legal doctrine. The focus is set on legal regulation of credit agreements and mortgage agreements, which is partly influenced by the Institute of Unfair Contract Terms. By stressing out the importance of home ownership, the author questions the adequacy of consumer protection provided by normative legal acts.

Keywords: mortgage agreement, credit agreement, unfair contract terms, insolvency, right to housing, consumer rights.

TURINYS

IŽANGA	2
1. HIPOTEKA IR VARTOJIMO SUTARTIS	5
1.1. Vartotojo ir vartojimo sutarties samprata.....	5
1.2. Hipoteka ir jos santykis su vartojimo sutartimis	8
2. ESMINIAI VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS ASPEKTAI HIPOTEKINIO KREDITO SUTARČIŲ TEISINIAME REGULIAVIME	14
2.1. Globali finansų krizė – paskata peržvelgti hipotekinio kredito sutarčių teisinį reguliavimą	14
2.2. Informacija – vartotojų teisių apsaugos apogėjus	17
2.2.1. Informacija, susijusi su palūkanų normos pokyčiais.....	21
2.2.2. Informacija, susijusi su užsienio valiutos kurso svyravimais.....	24
2.2.3. Informacija, susijusi su vartotojo kreditingumo vertinimu	26
2.3. Hipotekinio kredito sutarties nutraukimo apribojimai	32
2.3.1. Apribojimas dėl netinkamai atlikto kreditingumo įvertinimo	32
2.3.2. Sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo valdymo būdai ir priemonės 33	
2.3.3. Būtiniosios sutarties nutraukimo sąlygos	37
3. ESMINIAI VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS ASPEKTAI HIPOTEKOS SANDORIŲ TEISINIAME REGULIAVIME	42
3.1. Hipotekos sandorio notarinės formos ypatumai.....	42
3.1.1. Notaro veikla	42
3.1.2. Hipotekos sandorio turinys.....	44
3.1.3. Nesąžiningų sąlygų kontrolė	47
3.1.4. Vykdomasis įrašas ir jo vykdymas	50
IŠVADOS	58
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS	59
SANTRAUKA.....	66
SUMMARY	67

IŽANGA

Suformuotoje Europos Sąjungos Teisingumo Teismo (toliau – **ESTT**) jurisprudencijoje vartotojas yra laikomas šalimi, esančia mažiau palankioje padėtyje nei pardavėjas ar tiekėjas, t. y. verslininkas, tiek derybinių galių, tiek informacijos lygio atžvilgiu¹. Nelygiavertė vartotojo padėtis, kurioje jis atsiduria dėl minėtų objektyvių priežasčių, lėmė tai, jog vartojimo sutarties institutas yra grindžiamas silpnesnės sutarties šalies – vartotojo – teisinės apsaugos doktrina, kuri lemia sutarties laisvės principo ribojimą².

Intervencija į sutarčių teisės, kaip civilinės teisės šakos, institutą, paremtą be kita ko ir subjektų lygiateisiškumo, nesikišimo į privačius santykius bei jau minėtu sutarties laisvės principu sulaukia įvairios bei laipsniškos kritikos, tačiau pastaroji iš esmės yra grindžiama formaliu privatinės teisės ir viešojo reguliavimo atskyrimu. Kritikai, pritariantys šiam esminiam privatinės ir viešosios teisės atskyrimo išlaikymui, yra neretai įtakojami liberalių politinių idėjų, kilusių iš XIX a. tautinių valstybių. Įžengus į naująjį amžių, vystantis ekonomikai bei augant didelėms įmonėms, suklestėjo masinė gamyba, kuri kėlė ekonominių spaudimą rinkoje formuoti vienodumui ir nuspėjamumui. Pastarųjų veiksmų rezultatas buvo standartizavimo fenomenas, paplitęs XX a. pirmoje pusėje. Tapo kvestionuotinas rinkos efektyvumas, grįstas minėtu sutarties laisvės principu, kadangi standartizacija paveikė vienos iš sutarčių šalies – vartotojo – galimybę derėtis. Tai iš esmės vertė kelti klausimą dėl to paties formalistų proteguojamo sutarties laisvės principo realizavimo, grįsto sutarties šalių laisva valia, bei įtakėjo nelygiavertės derybinės galios doktrinos atsiradimą, kurį pradėjo plėtoti F. Kessler³.

Padėtį, kurioje dėl standartizavimo atsiranda vartotojas, I. Ramsay prilygina sutarties laisvės principo netekčiai⁴, todėl intervencija į sutartinius teisinius santykius neturtėtų būti suprantama kaip išimtinai sutarčių laisvės principo ribojimas. Sutarties laisvės principas, be to, kad reiškia laisvę sudaryti sutartį arba jos nesudaryti, taip pat reiškia, kad sutarties

¹ *OPR-Finance s.r.o. v GK* [ESTT], Nr. C-679/18, [2020-03-05]. ECLI:EU:C:2020:167.

² Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (2009) Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga. *Teismų praktika*, 30 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.lat.lt/lat-praktika/teismu-praktikos-apzvalgos/civiliniu-byly-apzvalgos/67> [žiūrėta 2020 m. liepos 22 d.], p. 1.

³ Domurath, I. (2017). *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing, p. 20; taip pat apie tai rašo Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 34; Mykolo Romerio universitetas (2013). *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų*. Mokslo studija. Vilnius, p. 899.

⁴ Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 36.

šalys turi ir teisę susitarti dėl jos sąlygų⁵. Galimybė pasinaudoti šia teise tampa abejotina, kuomet dėl verslininko užimamos padėties, leidžiančios pastarajam diktuoti sąlygas, vartotojas praranda realią galimybę derėtis. Tokia sutarties šalių padėtis yra nepateisinama lygiateisiškumo bei teisingumo principų atžvilgiu. Sutarties laisvės principas sudarant sutartį yra tinkamai įgyvendinamas, kai civilinių teisinių santykių subjektai yra lygiavertėje padėtyje. Jeigu kuris nors šių santykių subjektas dominuoja kito atžvilgiu, gali kilti abejonių dėl sutarties šalių lygybės nustatant sutarties sąlygas, išskyrus atvejus, kuomet šios sąlygos nustatytos imperatyvių teisės normų⁶. Vartotojų teisių apsauga, kaip intervencija į civilinius sutartinius teisinius santykius, iš esmės yra būtina siekiant atkurti sutarties šalių derybinę pusiausvyrą ir užtikrinti sutarties laisvės principo įgyvendinimą, taip apsaugant silpnesniąją sutarties šalį.

Poreikis apginti silpnesniosios sutarties šalies teises ir teisėtus interesus, o to pradžia yra laikomas XX a. septintasis dešimtmetis⁷, lemia tai, kad tiek Europos Sąjungos, tiek nacionaliniai teisės aktai įtvirtina padidintą vartotojų teisių apsaugą ir numato, jog vartojimo sutartims greta bendrųjų sutarčių teisės normų taikomos specialiosios, užtikrinančios didesnę vartotojų teisių apsaugą, teisės normos. Valstybė gina vartotojo interesus⁸, o vartotojų apsaugos teisė formuoja kompensuojamosios teisės mechanizmą, kuris turėtų apsaugoti vartotojus nuo rinkos ekonomikos pavojų.

Europos Sąjungos hipotekinių kreditų rinka ypač svarbi milijonams Europos piliečių, šiuo metu grąžinantiems paskolą arba norintiems įsigyti nuosavą būstą. Sprendimas dėl būsto paskolos – vienas iš svarbiausių žmogaus gyvenimo finansinių sprendimų, kuriuo yra priimamas finansinis įsipareigojimas potencialiai truksiantis kelis dešimtmečius. Tai patvirtina statistiniai duomenys: 2008 m. negrąžintos gyvenamosios paskirties nuosavybės paskolos 28 Europos Sąjungos šalyse sudarė 5,76 trilijonus (5760 milijardų) EUR, arba maždaug 44 % Europos Sąjungos bendro vidaus produkto (toliau – **BVP**) ir per dešimt metų išaugo iki 7,25 trilijonų EUR, arba maždaug 45,7 % Europos Sąjungos BVP⁹. Prisimenant 2007 m. pasaulinės finansų krizės sukeltus ekonominius padarinius vartotojams, turėjusiems hipoteka užtikrintų finansinių įsipareigojimų, taip pat

⁵ Mikelėnas, V., ir kt. (2003). *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, p. 194.

⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-579/2008.

⁷ Plačiau skaityti Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 26.

⁸ Lietuvos Respublikos Konstitucija (1992). *Valstybės žinios*, 33-1014.

⁹ Europos hipotekos federacija (2019). *Hypostat 2019: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. Prieiga per internetą: https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2019/09/HYPOSTAT-2019_web.pdf [žiūrėta 2020 m. liepos 16 d.].

atsižvelgiant į šiuo metu ne tik Europoje, bet ir kituose žemynuose vyraujančią ekonominę nestabilumą, įtakojamą visuotinai paplitusios pandemijos, visuomenėje vis dažniau yra bandoma projektuoti galimą ekonominės raidos kryptį bei nuspėti galimų ekonominių padarinių mastą.

Šio darbo objektu buvo pasirinkta vartotojų teisių apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose, susijusiuose su kredito įstaigų teikiamu būsto finansavimu.

Darbo tikslas – įvertinti vartotojams kylančios būsto netekimo rizikos apimtį, taip pat vartotojų teisių apsaugos pakankamumą bei veiksmingumą Lietuvoje.

Siekiant tikslo, keliami šie uždaviniai:

1. atskleisti hipotekos ir vartojimo sutarčių teisinį santykį;
2. atskleisti vartotojų teisių apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose pobūdį;
3. atskleisti vartotojų teisių apsaugos trūkumus, keliančius būsto netekimo riziką vartotojams hipotekos teisiniuose santykiuose;

Tyrimui atlikti pasitelkiami šie metodai:

1. *teleologinis* – taikytas direktyvos tikslų bei jos leidėjo ketinimų aiškinimui;
2. *dokumentų analizės* – taikytas teisės aktų ir juos lydinių dokumentų, teismų praktikos bei literatūros turinio nustatymui;
3. *lyginamasis* – taikytas direktyvos bei ją įgyvendinančio įstatymo palyginimui;
4. *loginis* – taikytas hipotekos ir vartojimo sutarčių santykio nustatymui bei išvadų pateikimui;
5. *lingvistinis* – taikytas teisės aktuose vartojamų žodžių reikšmės išaiškinimui.

Vartotojų teisių apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose temai Lietuvos mastu nėra skiriama daug dėmesio. Po Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo¹⁰ (toliau – **Hipotekinio kredito įstatymas**) priėmimo, pasikeitusio teisinio reguliavimo lyginamąją analizę savo magistro darbe atliko Eglė Smaguruskaitė. Šiame darbe į vartotojų teisių apsaugą hipotekos teisiniuose santykiuose yra žvelgiama kitu kampu. Autorius dėmesį telkia į būsto išsaugojimą, o teisinį reguliavimą analizuoja būtent šiuo aspektu.

Magistro darbe pagrindiniais šaltiniais buvo nacionaliniai bei Europos Sąjungos teisės aktai, taip pat su jais susiję dokumentai. Didelis dėmesys buvo skiriamas teisės aktų parengiamiesiems dokumentams, taip pat teismų praktikai. Specialiosios literatūros atžvilgiu magistro darbe pagrinde buvo remtasi Danguolės Bublienės bei Irinos Domurath darbais.

¹⁰ Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas (2016), TAR, 26968.

1. HIPOTEKA IR VARTOJIMO SUTARTIS

1.1. Vartotojo ir vartojimo sutarties samprata

Žodis „vartotojas“ gali turėti įvairią prasmę atskiruose kontekstuose. Ekonomistai ir sociologai yra išvystę savitą vartotojo sąvokos sampratą. Teisėje vartotojo sąvoka skiriasi tiek atskirose valstybėse, tiek priklausomai nuo vartotojų teisės instituto¹¹. Nacionalinėje Lietuvos Respublikos teisėje galima išskirti du vartotojo apibrėžimus, t. y. vartotojo, kaip fizinio asmens:

1. su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusiais tikslais (vartojimo tikslais) siekiančio sudaryti ar sudarančio sutartis¹²;
2. veikiančio komercinėje veikloje bei siekiančio su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusių tikslų (vartojimo tikslų)¹³.

Šiais apibrėžimais įtvirtinta vartotojo sąvoka yra nusistovėjusi ir iš esmės atitinka Europos Sąjungos teisės aktuose įtvirtintus vartotojo apibrėžimus¹⁴, kurie buvo perimti iš 1978 m. spalio 9 d. Tarybos konvencijos¹⁵.

Vartotojo sąvokos dvilypumas suponuoja, kad vartotojas yra ne tik sutartinių teisinių santykių, tačiau ir kitų teisinių santykių subjektas¹⁶. Tai reiškia, kad vartotojas, viena vertus, įgyja papildomą teisinę apsaugą sudarydamas vartojimo sutartis, tačiau, kita vertus, vartotojas įgauna papildomas teises būdamas civilinės apyvartos dalyviu apskritai, t. y. būdamas teisinių santykių subjektu, nepriklausomai nuo jo aktyvumo ar pasyvumo, pvz.:

¹¹ Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 84.

¹² Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262, 6.228¹ str. 2 d.; Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (1994). *Valstybės žinios*, 94-1833, 2 str. 19 d.

¹³ Lietuvos Respublikos nesąžiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymas (2008). *Valstybės žinios*, 6-212, 2 str. 12 d.

¹⁴ Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais. *OL L 95*, p. 29-34; Europos Parlamento ir Tarybos 2005 m. gegužės 11 d. Direktyva 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB bei 2002/65/EB ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2006/2004. *OL L 149*, p. 22-39; Europos Parlamento ir Tarybos 2008 m. balandžio 23 d. Direktyva 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB. *OL L 133*, p. 66-92; Europos Parlamento ir Tarybos 2011 m. spalio 25 d. Direktyva 2011/83/ES dėl vartotojų teisių, kuria iš dalies keičiamos Tarybos direktyva 93/13/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/44/EB bei panaikinamos Tarybos direktyva 85/577/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB. *OL L 304*, p. 64-88; Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85.

¹⁵ Tarybos 1978 m. spalio 9 d. Konvencija 78/884/EEC dėl Danijos Karalystės, Airijos ir Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės prisijungimo prie Konvencijos dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose vykdymo ir prie Protokolo aiškinimo Teisingumo Teisme. *OL L 304*, p. 1-102.

¹⁶ Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 84.

virtotojas turi teisę į švietimą, o teisė į informaciją, atsirandanti dar ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, taip pat yra aktuali ir reklamos atveju, kuri nebūtinai gali būti laikoma oferta¹⁷. Kitaip tariant, virtotojo sąvoka nacionalinėje teisėje apima fizinį asmenį, esantį tiek ikisutartiniuose, tiek organizaciniuose, taip pat pagrindiniuose ar papildomuose sutartiniuose teisiniuose santykiuose¹⁸.

Virtotojo apibrėžimas yra formuluojamas negatyviai – kad sutartys būtų priskirtos virtotimo sutartims, yra nustatoma kokiais tikslais sutartys negali būti sudarytos. Tokiu apibrėžimo formulavimo būdu yra siekiama apimti kuo didesnį potencialiai silpnesnės šalies ratą ir įgyvendinti tokios šalies apsaugos principą. Pažymėtina, kad virtotojo sąvoka negatyviu būdu yra apibrėžta daugelio Europos Sąjungos valstybių narių, kadangi apibrėžimą sąlygojo Europos Sąjungos teisėje naudojamas virtotojo apibrėžimas¹⁹.

Kitas svarbus virtotojo sampratos apibrėžimo aspektas yra abstraktumas bei rėmimasis virtotojo vaidmeniu rinkoje – virtotojo samprata atskleidžiama ne apibrėžiant konkrečias asmens savybes, bet per jo veiksmus rinkoje. Tai reiškia, kad virtotoju gali būti laikomas kiekvienas asmuo, kuris tuo pačiu metu gali būti ir virtotoju, ir verslininku, tačiau ne tuose pačiuose sutartiniuose teisiniuose santykiuose. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau – LAT) yra išskyręs du virtotoją, kaip virtotimo sutarties šalį, identifikuojančius požymius:

1. jis yra fizinis asmuo (virtotojo sampratos subjektyvusis požymis);
2. fizinis asmuo sudaro sutartį su jo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t. y. asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti (virtotojo sampratos objektyvusis požymis)²⁰.

Kadangi virtotojo požymiai yra pateikiami naudojant formalius kriterijus, t. y. neatsižvelgiant į konkretaus asmens patyrimą ar žinias, yra sukurama bendra abstrakti prezumpcija, kad ne verslo tikslais sutartis sudarantys asmenys yra silpni ir neturintys reikiamo patyrimo bei žinių²¹. Net ir dvigubos paskirties sutarčių atveju, kai sutartis sudaroma iš dalies asmens komercinės veiklos, verslo arba profesiniais tikslais ir iš dalies ne komercinės veiklos, verslo arba profesiniais tikslais, ir jeigu, atsižvelgiant į bendras

¹⁷ Mikelėnas, V. ir kt. (2003). *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Pirmas tomas*. Vilnius: Justitia, p. 213.

¹⁸ Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (2009) Virtotojų teisių apsauga virtotimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga. Teismų praktika, [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.lat.lt/lat-praktika/teismu-praktikos-apzvalgos/civiliniu-byly-apzvalgos/67> [žiūrėta 2020 m. balandžio 22 d.].

¹⁹ Bublienė, D. (2009). *Virtotimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 87; 88; 89.

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-397/2011.

²¹ Bublienė, D. (2009). *Virtotimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 89.

sutarties sąlygas, komercinės veiklos, verslo arba profesinis tikslas yra ribotas ir nepagrindinis, tas asmuo taip pat turėtų būti laikomas vartotoju²².

Vartotojų apsaugos ideologija ir vartotojų apsaugos teisė yra apibrėžiama vartojimo sutarties institutu – pagrindiniu bei reikšmingu vartotojų teisei kriterijumi²³. Kaip jau buvo minėta, vartotojas yra laikomas šalimi, esančia mažiau palankioje padėtyje nei pardavėjas ar tiekėjas, o tai daro esminę įtaką vartojimo sutarties institutui – vartojimo sutarties institutas yra grindžiamas silpnesnės šalies apsaugos principu. Vartojimo sutartis Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – **Civilinis kodeksas**) yra apibrėžiama kaip sutartis, kuria verslininkas įsipareigoja perduoti vartotojui prekes nuosavybės teise arba suteikti paslaugas vartotojui, o vartotojas įsipareigoja priimti prekes ar paslaugas ir sumokėti jų kainą²⁴. Vartojimo sutarties apibrėžimas nurodo šios sutarties išskirtinumą kitų sutarčių tarpe – vartojimo sutartis yra sudaroma skirtingą asmenų statusą turinčių subjektų. Tai yra vienas iš požymių, leidžiančių sutartį kvalifikuoti vartojimo sutartimi – sutartis laikoma vartojimo sutartimi tik tuomet, kai viena iš jos šalių yra vartotojas, o kita šalis yra verslininkas, kuriuo gali būti tiek fizinis, tiek juridinis asmuo. Antrasis vartojimo sutarties kvalifikavimo požymis pasireiškia per sutarties šalies – vartotojo – objektyvųjį požymį: fizinis asmuo, kaip vartotojas, sudaro sutartį su jo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t. y. asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti. Tai reiškia, kad sutartis gali būti laikoma vartojimo sutartimi tik kai yra tenkinami abu ją kvalifikuojantys požymiai:

1. sutartis turi būti sudaryta tarp verslininko ir vartotojo;
2. sutartis turi būti sudaryta su vartotojo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusių poreikių tenkinimo tikslais.

²² Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85, preambulės 12 pastraipa.

²³ Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 80.

²⁴ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262, 6.228¹ str. 1d.

1.2. Hipoteka ir jos santykis su vartojimo sutartimis

Šiuolaikinių teisinių-ekonominių santykių kontekste, hipoteka yra bene plačiausiai praktikoje naudojamas prievolių užtikrinimo būdas. Šiuo prievolių užtikrinimo būdu gali naudotis tiek fiziniai asmenys, tiek ir verslo subjektai, todėl yra būtina apibrėžti kokiuose sutartiniuose teisiniuose santykiuose hipoteka glaudžiausiai siejasi su vartojimo sutartimis, t. y. kokios rūšies vartojimo sutartims yra aktualus hipotekos instituto taikymas.

Hipoteka, kaip ji yra apibrėžta Civilinio kodekso 4 knygos XI skyriaus 4.170 str. 1 d., yra daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. Šios sąvokos turinys nurodo du pagrindinius požymius skiriančius hipoteką nuo kitų įkeitimo teisinių institutų:

1. hipotekos objektas yra nekilnojamasis daiktas²⁵;
2. hipoteka įkeičiamas daiktas visuomet lieka įkaito davėjui.

Hipoteka yra dvejetainio pobūdžio teisės institutas: viena vertus, tai prievolių užtikrinimo priemonė, kita vertus – daiktinė teisė, tačiau visais atvejais sutartinė hipoteka įforminama hipotekos sutartimi, taigi sutartinės hipotekos atsiradimo pagrindas yra sandoris²⁶. Iš sutartinių santykių kylantys hipoteka užtikrinti reikalavimai gali būti suprantami plačiąja prasme kaip bet kokie reikalavimai, dėl kurių neįvykdymo kreditorius patiria nuostolių. Siaurąja prasme hipoteka užtikrinami tik piniginiai reikalavimai. Tokia išvada kyla iš pačios hipotekos prigimties, nes reikalavimas kreditoriui realizuojant savo teises yra tenkinamas iš įkeisto daikto vertės pardavus daiktą iš varžytinių arba iš pajamų, kurias kreditorius gauna administruodamas daiktą²⁷. Kreditoriaus piniginiai reikalavimai suponuoja apie kitos šalies – skolininko – finansinius įsipareigojimus bei leidžia daryti išvadą, kad hipoteka siejasi būtent su finansinio pobūdžio sutartimis, konkrečiai – skolinimu.

Civilinio kodekso 6 knygos XLIII skyriuje yra įtvirtintas paskolos institutas. Šio skyriaus 6.870 str. 1 d. įtvirtina paskolos sutarties sampratą. Paskolos sutartis yra apibrėžiama kaip sutartis, kuria viena šalis (paskolos davėjas) perduoda kitos šalies

²⁵ Nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turtą (Civilinio kodekso 1.98 str. 3 d.). Taip pat hipotekos objektu gali būti ir kilnojamasis turtas, ir turtinės teisės, jeigu šis turtas hipotekos sandoriu įkeičiamas kartu su nekilnojamaisiais daiktais (Civilinio kodekso 4.171 str. 1 d.).

²⁶ Mykolo Romerio universitetas (2013). *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų*. Mokslo studija. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, p. 779.

²⁷ Baranauskas, E. ir kt. (2010). *Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius [interaktyvus], Mykolo Romerio universitetas. Prieiga per internetą: <https://ebooks.mruni.eu/pdfreader/daiktin-teis25138> [žiūrėta 2020 m. liepos 19 d.].

(paskolos gavėjo) nuosavybėn pinigų arba rūšies požymiais apibūdintus suvartojamuosius daiktus, o paskolos gavėjas įsipareigoja grąžinti paskolos davėjui tokią pat pinigų sumą (paskolos sumą) arba tokį pat kiekį tokios pat rūšies ir kokybės kitų daiktų bei mokėti palūkanas, jeigu sutartis nenustato ko kita. Civilinio kodekso XLIII skyriaus 2 skirsnis įtvirtina specializuotos paskolos institutą – kreditavimą. Kreditavimo sutartimi bankas ar kita kredito įstaiga (kreditorius) įsipareigoja suteikti kredito gavėjui sutartyje nustatyto dydžio ir nustatytomis sąlygomis pinigines lėšas (kreditą), o kredito gavėjas įsipareigoja gautą sumą grąžinti kreditoriui ir mokėti palūkanas. Civilinio kodekso 6.882 str. įtvirtina privalomą kreditavimo sutarties rašytinę formą. Taip pat aktualu pabrėžti, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymo 3 str. 1 d. 2 p. skolinimas (įskaitant hipotekines paskolas) yra priskiriamas finansinėms paslaugoms²⁸. Sistemaiškai vertinant aptartą informaciją, darytina išvada, kad su hipoteka glaudžiausiai siejasi vartojimo sutartys, kurių objektas yra finansinė paslauga, o šią paslaugą įforminančios sutarties dalykas – kreditas.

„Vartojimo kreditas“ yra plačiai praktikoje paplitęs terminas. Vartojimo kredito sutartis yra apibrėžiama Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatyme (toliau – **Vartojimo kredito įstatymas**) kaip sutartis, pagal kurią vartojimo kredito davėjas arba paskolos davėjas suteikia arba įsipareigoja suteikti vartojimo kredito gavėjui vartojimo kreditą atidėto mokėjimo, paskolos forma arba kitu panašiu finansiniu būdu, išskyrus sutartis dėl nuolatinio tos pačios rūšies paslaugų teikimo ar tos pačios rūšies prekių tiekimo, kai vartojimo kredito gavėjas už teikiamas paslaugas ar tiekiamas prekes moka dalimis jų teikimo ar tiekimo metu²⁹. Nors šios sutarties apibrėžimas suponuoja, jog tai yra su kredito išdavimu susijusi vartojimo sutartis, o sutarties pavadinimas leidžia daryti prielaidą, kad tai yra specializuota kreditavimo sutartis, sudaroma išimtinai su vartotoju, tačiau vartojimo kredito sutartys nėra vienintelės su vartotojais sudaromos kreditavimo sutartys finansų rinkoje. Taip pat, vadovaujantis Vartojimo kredito įstatymo 3 str. 2 d. 1 p., šis įstatymas nėra taikomas kredito sutartims, kurių įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamoju turtu susijusia teise. Darytina išvada, kad vartojimo kredito sutartis nepatenka į vartojimo sutarčių, susijusių su kreditu bei turinčių santykį su hipoteka, apimtį, todėl šiame darbe toliau nebus analizuojama.

Lietuvos banko skelbiamoje statistikoje Lietuvos pinigų finansų įstaigų paskolos Lietuvos namų ūkiams, įskaitant namų ūkiams paslaugas teikiančias ne pelno institucijas, 2020 m. spalio mėnesį sudaro 10941 mln. EUR, iš kurių paskolos būstui įsigyti sudaro

²⁸ Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymas (2002). *Valstybės žinios*, 91-3891.

²⁹ Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas (2011), *Valstybės žinios*, 1-1.

8976,9 mln. EUR, t. y. net 82 % bendros paskolų sumos³⁰. Hipotekinio kredito įstatymas nustato su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas ir informavimo apie šias sąlygas reikalavimus, kredito davėjo, kredito tarpininko ir tarpusavio skolinimo platformos operatoriaus pareigas bei atsakomybę vykdant šiame įstatyme numatytą veiklą. Šis įstatymas, vadovaujantis jo 2 str. 1 d., taikomas:

1. kredito sutartims, pagal kurias kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamuoju turtu susijusia teise;
2. kredito sutartims, kurių paskirtis – įgyti arba išlaikyti teisę į žemės arba kito esamo ar projektuojamo nekilnojamojo turto nuosavybę;
3. sutartims ar jų grupei, pagal turinį ir (arba) sudarymo tikslą priskirtinoms 1 ir 2 punktuose nurodytoms kredito sutartims.

Hipotekinio kredito įstatymas savo pavadinimu nesuponuoja apie vartojimo sutartinius teisinius santykius. Šio įstatymo įtvirtintame sąvokų sąrašė nėra vartojimo sutarties ar vartotojo sąvokų, taip pat įstatyme vartojama kredito sutarties sąvoka nėra prilyginama vartojimo sutarčiai. Atkreiptinas dėmesys į sąvokų sąrašė įtvirtintas kredito davėjo bei kredito gavėjo sąvokas. Kredito davėjas yra apibrėžiamas kaip asmuo, išskyrus fizinį asmenį ir pelno nesiekiantį juridinį asmenį, kuris verslo tikslais teikia arba įsipareigoja suteikti kreditą. Tuo tarpu, kredito gavėjas yra fizinis asmuo, kuris siekia sudaryti arba sudaro kredito sutartį asmeninėms, šeimos, namų ūkio, bet ne verslo ar profesinėms reikmėms. Šie apibrėžimai iš esmės atitinka verslininko ir vartotojo sąvokas bei nurodo vartojimo sutartims būtinus požymius. Tai yra patvirtinusi ir LAT teisėjų kolegija, kuri atsižvelgdama į ginčo sutarties prigimtį bei teismų nustatytas sutarties sudarymo ir kitas aplinkybes, sprendė, kad kredito sutarties, kuria suteikiamas kreditas nekilnojamam turtui įsigyti, kvalifikavimas vartojimo sutartimi neprieštarauja šios sutarties prigimčiai, todėl kai pastaroji sutartis atitinka vartojimo sutarties požymius, ji turi būti kvalifikuojama kaip vartojimo sutartis³¹. Darytina išvada, kad Hipotekinio kredito įstatyme reglamentuojamos sutartys yra laikytinos vartojimo sutartimis. Būtent šios kredito sutartys, pagal kurias kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka, glaudžiausiai siejasi su hipotekos institutu ir turi visus vartojimo sutartims būtinus požymius. Hipotekai tampant sudėtine kredito sutarties su vartotoju dalimi, atsiskleidžia hipotekos ir vartojimo sutarčių santykis.

³⁰ Lietuvos bankas. Pinigų finansų įstaigų balanso ir pinigų statistika, grafikas. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/lt/paskolos-gyventojams> [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 11 d.].

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-321-687/2019.

Vis dėl to, iš paminėtos teismų praktikos matyti, kad egzistuoja aptartų kredito sutarčių kaip vartojimo sutarčių kvalifikavimo problemos. Vartotojų teisių apsauga prasideda nuo savo teises išmanančio vartotojo, būtent todėl manytina, kad tiek Hipotekinio kredito įstatymo pavadinimas, tiek jo taikymo sritis turėtų suteikti daugiau aiškumo pačiam vartotojui, t. y. padėti vartotojui suprasti, jog šis įstatymas yra jam aktualus. Kitaip tariant, vartotojo dėmesys turėtų būti kreipiamas į jo teisių apsaugai skirtą įstatymą, o ne į teismų praktiką.

Hipotekos įtraukimas į vartojimo sutartį iš kurios atsiranda pagrindinė prievolė, nėra vienintelė hipotekos ir vartojimo sutarties santykio išraiška. Civilinio kodekso 4.185 str. 2 d. įtvirtina, kad hipotekos sandoris taip pat gali būti sudaromas kaip atskiras sandoris. Pavyzdžiui, kai šalių susitarimu arba vienašaliu įkeičiamo daikto savininko pareiškimu nustatoma, kad hipotekos sandoris yra vertybinis popierius. Šiuo atveju hipotekos sandoris sudaromas kaip atskiras sandoris vienu egzemplioriumi, kuris perduodamas hipotekos kreditoriui, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.186 str. 3 d. Tokiu atveju kyla klausimas ar hipotekos sandoris, sudarytas tarp verslininko ir vartotojo, taip pat laikytinas vartojimo sutartimi. Apžvelgus Civilinio kodekso 6 knygos XVIII¹ skyriuje įtvirtintas vartojimo sutarčių instituto nuostatas, atkreiptinas dėmesys į 6.228³ str. 2 d. 1 p. bei 6.228⁴ str. 1 d. Minėto 6.228⁴ str. 1 d. įtvirtina, kad šio straipsnio apimtyje vartojimo sutartimi laikoma bet kuri verslininko ir vartotojo sudaryta sutartis. Tuo tarpu 6.228³ str. 2 d. 1 p. įtvirtinta teisės norma patikslina, jog į 6.228⁴ str. 1 d. įtvirtintą „bet kurios verslininko ir vartotojo sudarytos sutarties“, kaip vartojimo sutarties, apibrėžimą patenka ir notarinės formos sutartys. Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.185 str. 1 d., hipotekos sandoriui yra privaloma notarinė sutarties forma. Sistemiskai aiškinant šias teisės normas, darytina išvada, kad hipotekos sandoris, turintis visus vartojimo sutarties požymius, laikytinas vartojimo sutartimi. Tokios pozicijos pasikartojančioje teismų praktikoje laikosi ir ESTT, savo nutartyje cituodamas 2015 m. lapkričio 19 d. nutarties *Tarcău C-74/15*, EU:C:2015:772, 25 punktą, kuriame pasisakyta, kad vertinant ar hipotekos sandoris gali būti laikytinas vartojimo sutartimi, atsižvelgiant į hipotekos ar laidavimo sutarties šalis, reikia įvertinti, koks buvo jų statusas sudarant sutartį³². Tai yra antroji hipotekos ir vartojimo sutarčių santykio išraiška. Atkreiptinas dėmesys, kad Hipotekinio kredito įstatymas neįtvirtina, jog su kredito sutartimis susijusios hipotekos sutartys yra priskirtinos vartojimo sutartims.

Atsižvelgiant į minėtą Lietuvos banko statistiką bei Hipotekinio kredito įstatyme sureguliuoto kredito pobūdį, yra išskirtini dar du atvejai, susiję su hipotekos teisiniais

³² Pavel Dumitraș, Mioara Dumitraș [ESTT], Nr. C 534/15, [2016-09-14]. EU:C:2016:700.

santykiais – sutartys, susijusios su nekilnojamojo turto įgijimu. Civilinio kodekso 6 knygos XXIII skyriaus 8 skirsnyje yra įtvirtintas nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarčių institutas, apimantis specialiąsias pirkimo-pardavimo sutarčių teisės normas. Šiame skirsnyje esantis 6.392 str. įtvirtina skirsnyje esančių teisės normų taikymo ribas, o šio straipsnio 1 d. nurodo, kad į šias ribas be kita ko įeina ir žemės, pastatų, gyvenamųjų namų, butų ir kitokių nekilnojamųjų daiktų pirkimas-pardavimas – taigi ir būsto įsigijimas. Tai kartu patikslina ir nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalyką. Visais atvejais, kai nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties šalis yra pirkėjas (fizinis asmuo), perkantis iš verslininko (fizinio ar juridinio asmens) nekilnojamąjį daiktą savo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti, ši sutartis kvalifikuojama kaip kylanti iš vartojimo teisinių santykių³³. Čia vėl gi neapsieita be teismų praktikos bei LAT išaiškinimo, kadangi taikant Civilinio kodekso teisės normas nebuvo išvengta klaidingų interpretacijų, dėl kurių vartojimo sutarties požymius turinčios nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartys nebuvo kvalifikuojamos vartojimo sutartimis.

Civilinio kodekso 6 knygos XXXIII skyriaus 3 skirsnyje yra įtvirtintas statybos rangos institutas. Statybos rangos samprata yra įtvirtinta šio skirsnio 6.681 str., kurio 1 d. nurodo, kad statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį (šiuo atveju būstą) arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultata ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą. To paties straipsnio 4 d. nurodyta, kad tais atvejais, kai pagal statybos rangos sutartį darbai atliekami fizinio asmens (vartotojo) asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su jo verslu ar profesija, tenkinti, sutarčiai taikomos vartojimo rangos sutarties taisyklės. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad minėtose taisyklėse, konkrečiai 6.672 str. 2 d. įtvirtinta, kad vartojimo rangos sutarčiai taikomos Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios vartojimo sutartis. Būtent per minėtos nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalyką, o taip pat statybos rangos atveju, kuomet yra sukuriamas nekilnojamasis daiktas, statybos rangos dalyką, pasireiškia santykis su hipoteka, kai įgytas nekilnojamasis daiktas yra įkeičiamas hipotekos sandoriu. Tai yra trečioji hipotekos ir vartojimo sutarčių santykio išraiška.

Apibendrinant, darytina išvada, kad hipotekos ir vartojimo sutarčių santykis praktikoje dažniausiai pasireiškia, kai siekdami įsigyti būstą vartotojai sudaro hipotekinio

³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2014 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-134/2014.; taip pat cituoja Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2014 m. sausio 10 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-134/2014.

kredito sutartis būsto įsigijimui finansuoti bei tuo pačiu įsipareigoja sudaryti hipotekos sandorį, kuriuo yra įkeičiamas vartotojo įgytas būstas. Svarbu atkreipti dėmesį į šių sutartinių teisinių santykių kompleksiskumą (kaip jau aptarėme, stokojantį teisinio aiškumo), o tai reiškia ir sudėtingumą bei tai, kad vartotojas į juos įsitraukia siekdamas įgyvendinti vieną iš Konstitucijoje jam įtvirtintų teisių – teisę į privatų būstą, kurio neliečiamybę taip pat įtvirtina Konstitucija. Nors hipoteka siejasi ir su būsto įsigijimo sutartimis, vis dėl to ja yra užtikrinamos hipotekinio kredito sutartys, t. y. santykis tarp hipotekinio kredito sutarties ir hipotekos sandorio yra glaudžiausias. Atsižvelgiant į tai, būsto įsigijimo sutartys toliau darbe nebus analizuojamos, o bus gilinamasi į teisinį reguliavimą, reglamentuojantį hipotekos sandorius bei hipotekinio kredito sutartis, kadangi būtent šiuose teisiniuose santykiuose vartotojui kyla didžiausia rizika netekti įgyto būsto.

2. ESMINIAI VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS ASPEKTAI HIPOTEKINIO KREDITO SUTARČIŲ TEISINIAME REGULIAVIME

2.1. Globali finansų krizė – paskata peržvelgti hipotekinio kredito sutarčių teisinį reguliavimą

Sprendimą dėl konkretaus hipotekinio kredito suteikimo, galutinį skolininko hipotekinio kredito produkto pasirinkimą bei skolininko gebėjimą grąžinti paskolą įtakoja eilė veiksnių. Tai gali būti ekonominė situacija, informacijos asimetrija ir interesų konfliktai, reguliavimo spragos ir nenuoseklumas, taip pat kiti veiksniai, kaip antai skolininko finansinis raštingumas ar hipotekinio kredito finansavimo struktūros. Nors šie veiksniai akivaizdžiai yra svarbūs, išlieka faktas, kad tam tikrų rinkos dalyvių (t. y. kredito davėjų) neatsakingas elgesys prisidėjo prie būsto rinkos burbulo susiformavimo ir buvo vienas iš esminių finansų krizės veiksnių. 2007 m. finansų krizė turėjo didelį poveikį Europos Sąjungos piliečiams. Nors svarbus įtakojantis veiksnys buvo vertybinių popierių masto augimas, kuris kreditoriams suteikė galimybę savo paskolų portfelių riziką perkelti investuotojams, vis dėlto pasekmės pirmieji pajuto vartotojai. Daugelis jų prarado pasitikėjimą finansų sektoriumi ir tam tikros, buvusios labiausiai paplitusiomis, skolinimo priemonės patyrė tiesioginį to poveikį. Kadangi skolininkai vis labiau nebeišgalėjo išsimokėti paskolų, padaugėjo įsipareigojimų neįvykdymo ir turto pardavimo iš varžytinių atvejų³⁴.

Europos Komisija 2007 m. Baltojoje knygoje dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos nustatė sritis, turėjusias tiesioginę reikšmę atsakingam skolinimui ir skolinimuisi, kurios buvo kliūtimi veiksmingam bendrosios rinkos veikimui³⁵. Šios kliūtys trukdė siekti veiklos arba didino veiklos vystymo kitose valstybėse narėse sąnaudas bei sukėlė žalą vartotojams – vartotojų pasitikėjimas tapo mažas, išaugo sąnaudos bei sumažėjo klientų mobilumas tiek šalies viduje, tiek tarpvalstybiniu mastu. Atsižvelgdama į finansų krizės metu išryškėjusias problemas ir įdėtas pastangas užtikrinti veiksmingą bei konkurencingą vidaus rinką, Europos Komisija įsipareigojo pasiūlyti priemonių atsakingam skolinimui bei skolinimuisi, įskaitant patikimą sistemą kredito tarpininkavimui³⁶. Remiantis minėtais Europos Komisijos komunikatais, 2011 m. gegužės

³⁴ Europos Komisijos 2011 m. gegužės 20 d. pasiūlymas KOM(2011) 142 galutinis/2 Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 2, 3.

³⁵ Europos Bendrijų Komisijos 2007 m. gruodžio 18 d. Baltoji knyga KOM(2007) 807 galutinis dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos.

³⁶ Europos Bendrijų Komisijos 2009 m. kovo 4 d. pranešimas pavasario Europos vadovų Tarybai KOM(2009) 114 galutinis Europos ekonomikos atkūrimo skatinimas - 1 Tomas.

20 d. su dvejopais tikslais buvo suformuotas Europos Komisijos pasiūlymas KOM(2011) 142 galutinis/2 Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės (toliau – **Europos Komisijos pasiūlymas**)³⁷. Pirma, juo buvo siekiama sukurti veiksmingą ir konkurencingą vartotojų, kreditorių ir kredito tarpininkų bendrąją rinką, kurioje būtų teikiama aukšto lygio apsauga skatinant vartotojų pasitikėjimą, klientų mobilumą, tarpvalstybinę kreditorių ir kredito tarpininkų veiklą ir vienodas veiklos sąlygas, kartu užtikrinant pagrindines teises, visų pirma teisę į asmens duomenų apsaugą, įtvirtintą Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijoje³⁸. Antra, pasiūlymu buvo siekiama skatinti finansinį stabilumą užtikrinant, kad hipotekinių kreditų rinkos veiktų atsakingai. Pažymėtina, kad šio pasiūlymo teisiniu pagrindu buvo nurodytas Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (toliau – **SESV**)³⁹ 114 str.⁴⁰. Prie Europos Komisijos pasiūlymo buvo pridėta jo poveikio vertinimo santrauka (toliau – **Poveikio vertinimo santrauka**)⁴¹, kurioje Komisijos tarnyba be nustatytų problemų, susijusių su išankstiniu hipotekinio kredito gražinimu, dėl kurių susidaro nevienodos veiklos sąlygos, varžoma tarpvalstybinė veikla bei klientų mobilumas ir daroma įtaka vartotojų pasitikėjimui, nustatė šias problemas, susijusias su neatsakinga hipotekinio skolinimo ir skolinimosi praktika:

1. nepalyginama, nesubalansuota, neišsami ir neaiški reklama ir prekyba;
2. nepakankama, ne laiku pateikiama, sudėtinga, nepalyginama ir neaiški ikisutartinė informacija;
3. netinkamos konsultacijos;
4. nepakankamas tinkamumo ir kreditingumo vertinimas;
5. neveiksminga, nenuosekli arba nesama registravimo, leidimų išdavimo ir priežiūros tvarka, skirta kredito tarpininkams ir ne kredito įstaigoms, teikiančioms hipotekinius kreditus.

Neatsakingas skolinimas ir skolinimasis daro įtaką hipotekinio kredito davėjų mokumui. Kadangi finansų įstaigos vis daugiau kapitalo turi atidėti dideliems nuostoliams padengti, mažiau kreditų suteikiama atsakingiems skolininkams ir įmonėms, o dėl to savo ruožtu mažėja ekonomikos augimas ir vartojimas. Be to, neatsakingas skolinimas ir

³⁷ Europos Komisijos 2011 m. gegužės 20 d. pasiūlymas KOM(2011) 142 galutinis/2 Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.

³⁸ Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija (2012). *OL C 326*, p. 391-407.

³⁹ Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo suvestinė redakcija (2012). *OL C 326*, p. 47-390.

⁴⁰ Europos Komisijos 2011 m. gegužės 20 d. pasiūlymas KOM(2011) 142 galutinis/2 Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 2, 3.

⁴¹ Komisijos tarnybos 2011 m. kovo 31 d. darbinis dokumentas, poveikio vertinimo santrauka SEK(2011) 355 galutinis, pridėjama prie dokumento Pasiūlymas Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.

skolinimasis daro finansinį poveikį, kai teikiama vyriausybės parama bankrutuojančioms įmonėms arba jos nacionalizuojamos, o dėl to didėja spaudimas viešiesiems biudžetams, dėl kurio dažnai būtina mažinti biudžetines išlaidas. Galiausiai didėja spaudimas socialinės apsaugos sistemoms, nes išauga nedarbas ir socialinių išlaidų bei būsto poreikiai, o tai yra indikacija, kad vartotojai, kuriems parduodami netinkami produktai, dažnai patiria finansinių sunkumų dėl kurių gali neįvykdyti įsipareigojimų, pernelyg išiskolinti ir dėl to būti priversti parduoti turtą iš varžytinių. Kaip pabrėžiama Poveikio vertinimo santraukoje, vartotojai gali nukentėti dėl reguliavimo kliūčių, kuriomis trukdoma kreditoriams tinkamai įvertinti kreditingumą ir tinkamumą, arba dėl papildomų išlaidų, kurias patiria kreditoriai, veiklą vykdančios tarpvalstybiniu mastu⁴².

Minėtas Europos Komisijos pasiūlymas buvo apsvaistytas Europos Parlamente ir 2014 m. vasario 4 d. buvo priimta Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010 (toliau – **Hipotekinio kredito direktyva**)⁴³. Hipotekinio kredito direktyvos preambulė atskleidžia šios direktyvos priėmimo aplinkybes, motyvus, objektą ir tikslus, kurie iš esmės atspindi Europos Komisijos pasiūlymą. Hipotekinio kredito direktyvos tikslas, kaip įtvirtinta jos preambulės 15 pastraipoje – užtikrinti, kad vartotojams sudarant kredito sutartis dėl nekilnojamojo turto būtų užtikrinta aukšto lygio apsauga. Ši preambulės pastraipa užsimena ir apie direktyvos taikymo sritį, kurią įtvirtina Hipotekinio kredito direktyvos 3 str. 1 d. Hipotekinio kredito direktyva taikoma:

1. kredito sutartims, užtikrintoms hipoteka arba kita panašia valstybėje narėje įprastai naudojama garantija dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto arba užtikrintoms su gyvenamosios paskirties nekilnojamoju turtu susijusia teise;
2. kredito sutartims, kurių paskirtis – įgyti arba išlaikyti teises į žemės arba esamo ar projektuojamo statinio nuosavybę.

Atkreiptinas dėmesys, kad direktyvos tikslas yra keliamas siekiant sudaryti palankesnes sąlygas sukurti sklandžiai veikiančią vidaus rinką⁴⁴. Tikslas dvilypumas atskleidžia bei patvirtina direktyvos priėmimo ekonominius motyvus, susijusius su Europos Sąjungos BVP ir vartotojų skolinimosi skatinimu, o tai dera su minėtu Europos

⁴² Komisijos tarnybos 2011 m. kovo 31 d. darbinis dokumentas, poveikio vertinimo santrauka SEK(2011) 355 galutinis, pridėdama prie dokumento Pasiūlymas Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.

⁴³ Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85.

⁴⁴ *Ibidem*, preambulės 5 pastraipa.

Komisijos pasiūlyme nurodytu SESV 114 str., tiksliau su tikslu straipsnio, į kurį pastarasis nukreipia – SESV 26 str. 1d. įtvirtina, kad Europos Sąjunga, siekdama sukurti vidaus rinką ar užtikrinti jos veikimą, imasi priemonių pagal atitinkamas sutarčių (turima omenyje Europos Sąjungos sutartis) nuostatas. Kaip įtvirtinta SESV 169 str. 2 d. a punkte, siekdama remti vartotojų interesus ir užtikrinti vartotojų aukšto lygio apsaugą, Europos Sąjunga šiuos tikslus įgyvendina priemonėmis, kurios pagal 114 str. priimamos vidaus rinkos sukūrimui užbaigti.

Įgyvendinant Hipotekinio kredito direktyvos nuostatas, Lietuvoje 2016 m. lapkričio 10 d. buvo priimtas Hipotekinio kredito įstatymas. Kadangi minėta direktyva yra minimalaus harmonizavimo, ji suteikia valstybėms narėms galimybę pasirinkti tam tikras reguliavimo alternatyvas ir nacionalinėje teisėje leidžia nustatyti papildomus, direktyvos nuostatoms neprieštaraujančius, reikalavimus⁴⁵. Remiantis Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2016 m. rugsėjo 30 d. Direktyvos 2014/17/ES ir nacionalinių teisės aktų atitikties lentele Nr. XIIP-4763⁴⁶, Lietuvoje nebuvo priimta griežtesnių teisinių nuostatų, kuriomis siekiama apsaugoti vartotojus, nei numatyta Hipotekinio kredito direktyvoje. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad kreditų davėjų paslaugomis dažnai naudojasi finansinių žinių stokojantys asmenys, ne visada gebantys tinkamai įvertinti prisiimamus reikšmingus įsipareigojimus (tai ypač aktualu kalbant apie būsto kreditus) ir dėl to dauguma jų laikytini silpnesniaja sutarties šalimi, bei įgyvendinant Hipotekinio kredito įstatymo tikslus, įstatymu įtvirtinamos ne tik privalomos direktyvos nuostatos, bet ir pasirenkamos tam tikros reguliavimo alternatyvos, nustatomi papildomi nacionaliniai reikalavimai⁴⁷.

2.2. Informacija – vartotojų teisių apsaugos apogėjus

Hipotekinio kredito direktyvos užtikrinama vartotojų teisių apsauga iš esmės pasireiškia vartotojui suteikiamos informacijos turinio, o kitais atvejais ir formos, įtvirtinimu, taip pat momentu, kada ši informacija turi būti suteikiama vartotojui, nustatymu. Informacijos suteikimas vartotojams yra įgyvendinamas direktyvos nuostatomis įpareigojant valstybes nares užtikrinti, kad kredito davėjams, jų tarpininkams ar atstovams būtų įtvirtinama pareiga suteikti minėtą informaciją vartotojams. Informacija turėtų būti pateikta likus ne

⁴⁵ Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2016 m. rugsėjo 30 d. Direktyvos 2014/17/ES ir nacionalinių teisės aktų atitikties lentelė, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/0894752086d211e6a0f68fd135e6f40c?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

⁴⁶ *Ibidem.*

⁴⁷ *Ibidem.*

mažiau kaip 30 dienų iki to momento, kai kredito sutartis ar pasiūlymas tampa įpareigojantys. Vartotojai turi teisę informaciją gauti neatlygintinai ir paprasta bei suprantama kalba, taip pat gauti su šia informacija susijusius tinkamus paaiškinimus. Ši nuostata dera su 2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos (toliau – **Nesąžiningos komercinės veiklos direktyva**)⁴⁸ 5 str. 4 d. a punktu santykiyje su 7 str. 2 d., o taip pat su 1993 m. balandžio 5 d. (toliau – **Nesąžiningų sąlygų direktyva**)⁴⁹ 5 str. Paminėtina, kad šios direktyvos Lietuvoje yra įgyvendinamos Lietuvos Respublikos nesąžiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymu⁵⁰ bei specialiosiomis Civilinio kodekso teisės normomis. Direktyvoje įtvirtintos suderintos nuostatos, reglamentuojančios ikisutartinės informacijos teikimą naudojant Europos standartinio informacijos lapo (toliau – **ESIL**) standartinę formą ir bendros kredito kainos metinės normos (toliau – **BKKMN**) apskaičiavimą.

Kreditoriams ir kredito tarpininkams yra sukuriama įpareigojimas sudaryti sąlygas vartotojams visuomet gauti bendrą informaciją apie įvairius kredito produktus, taip pat teikti konkrečiam vartotojui pritaikytą informaciją naudojantis ESIL. Kredito tarpininkams yra įtvirtinti papildomi reikalavimai, kad pastarieji, prieš teikdami savo paslaugas, vartotojams atskleistų informaciją apie savo tapatybę, statusą ir santykius su kreditoriumi, taip atskleidžiant galimus interesų konfliktus. Kreditoriai, kredito tarpininkai arba paskirtieji atstovai rengdami kredito gaminius arba sudarydami, tarpininkaudami arba teikdami su kreditu susijusias konsultacines paslaugas privalo veikti garbingai, sąžiningai, skaidriai ir profesionaliai, atsižvelgdami į vartotojų teises ir interesus. Tai, be kita ko, reiškia, kad minėti asmenys neturėtų siūlyti kreditų taip, kad šia rinkodaros veikla būtų arba galėtų būti labai pakenkta vartotojo sugebėjimui atidžiai apsvarstyti kredito ėmimo aspektus, arba tai, kad kreditorius neturėtų naudoti kredito suteikimo kaip vieno iš pagrindinių savo prekybos veiklos metodų parduodamas prekes, paslaugas arba nekilnojamąjį turtą vartotojams⁵¹. Tiek kreditorių, kredito tarpininkų ar pasirinktųjų atstovų darbuotojai, teikiantys hipotekinius kreditus ar konsultacijas, privalo turėti reikiamų

⁴⁸ Europos Parlamento ir Tarybos 2005 m. gegužės 11 d. Direktyva 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB bei 2002/65/EB ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2006/2004. *OL L 149*, p. 22-39.

⁴⁹ Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais. *OL L 95*, p. 29-34.

⁵⁰ Lietuvos Respublikos nesąžiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymas (2008). *Valstybės žinios*, 6-212.

⁵¹ Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85, preambulės 31 pastraipa.

gebėjimų ir žinių, siekiant užtikrinti aukšto lygio profesionalumą. Prie informacijos sklaidos taip pat prisideda direktyvos 6 str. 1 d. valstybėms narėms įtvirtinta pareiga skatinti priemones, kuriomis būtų remiamas vartotojų švietimas apie atsakingą skolinimąsi ir skolų valdymą, teikiant aiškią ir bendro pobūdžio informaciją apie kreditų teikimo procesą ypač tiems vartotojams, kurie hipotekos kreditą ima pirmą kartą. Taip pat turi būti teikiama informacija apie pagalbą, kurią tos vartotojų organizacijos ir nacionalinės valdžios institucijos gali suteikti vartotojams. Galiausiai įvedami bendrieji prekybinių ir reklaminių pranešimų principai ir nustatoma informacijos, kuri turi būti pateikta reklamoje, forma ir turinys.

Minėtos Hipotekinio kredito direktyvoje įtvirtintos priemonės įgyvendina vartotojų teisių apsaugos Europos Sąjungoje modelį, kuris iš esmės remiasi dviem pagrindais:

1. informatyvumu, kuriuo remiantis turėtų būti ištaisomas vartotojų žinių trūkumas;
2. sąžiningumo kontrole, kuria siekiama kompensuoti vartotojų sumažėjusią derybinę galią⁵².

Tokiu apsaugos būdu yra formuojamas pakankamai informuoto ir protingai pastabaus bei nuovokaus vartotojo modelis⁵³. Kitaip tariant, tai yra normatyvinė priemonė, sukurianti mažiau apsaugos reikalaujantį vartotoją, paverčianti jį aktyviu rinkos dalyviu, kuris gali priimti protingą sprendimą dėl jam siūlomos prekės ar paslaugos pasirinkimo, o tai veikia atspindi konkurencijos teisės principus bei siekį užtikrinti laisvą prekių judėjimą. Vartotojų aktyvumo skatinimas iš principo yra laikytinas sveikintinu, tačiau, kaip pastebi I. Domurath, Hipotekinio kredito direktyvos atžvilgiu susiejant vartotojų teisę su vidaus rinkos teisiniu reguliavimu yra sukuriamas šalutinis poveikis – priemonėmis, naudojamomis vartotojų teisių apsaugai įtvirtinti, turi būti siekiama tikrų vidaus rinkos patobulinimų, o tai lemia, kad „aukštas vartotojų teisių apsaugos lygis“ tampa „lyginamąja informacija grįsta apsauga“⁵⁴. Iš dalies galima sutikti su tokia nuomone, jei dar paminėtume įpareigojimą kreditoriams, jų tarpininkams bei atstovams veikti sąžiningai, o taip pat įpareigojimą valstybėms narėms vykdyti pastarųjų asmenų priežiūrą.

Atkreiptinas dėmesys, kad vartotojo informavimas kuria profesionalų vartotoją ir perkelia jam atsakomybės našta. Vadovaujantis Hipotekinio kredito direktyvos 22 str. 5 d. valstybės narės gali numatyti (Hipotekinio kredito įstatymo 36 str. 6 d. ir numato) pareigą kreditoriams, kredito tarpininkams ir paskirtiesiems atstovams konsultacijų metu perspėti

⁵² Domurath, I. (2017). *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing, p. 81.

⁵³ *Douwe Egberts NV* [ESTT], Nr. C-239/02, [2004-07-15]. EU:C:2004:445.

⁵⁴ Domurath, I. (2017). *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing, p. 80.

virtotoją, kai, atsižvelgiant į virtotojo finansinę padėtį, dėl kredito sutarties gali kilti konkreti rizika virtotojui. Tuo tarpu direktyvos 13 str. 1 d. n punktu bendros informacijos suteikimas virtotojui taip pat apima ir kreditoriaus, tarpininko ar atstovo pareigą pateikti bendro pobūdžio įspėjimą dėl galimų su kredito sutartimis susijusių išpareigojimų neįvykdymo pasekmių. Pastaroji nuostata yra perkelta ir įtvirtinta Hipotekinio kredito įstatymo 6 str. 14 p. Šia nuostata, aiškinant ją kartu su direktyvos preambulės 29 pastraipa, yra siekiama išplėsti virtotojų galimybes patiems priimti pagrįstus sprendimus dėl atsakingo skolinimosi ir skolos valdymo, adresuojant į pastarųjų negebėjimą vertinti jiems tenkančios rizikos. Tačiau prisimenant minėtą 2007 m. finansų krizę įtakojusius veiksnius (svarbus veiksnys buvo kreditų davėjų neatsakingumas), rizika kyla ne vien iš virtotojo veiksmų ar neveikimo. Natūraliai kyla klausimas dėl kreditorių, jų tarpininkų ar atstovų prisiimamos atsakomybės bei rizikos dalies. Kitaip tariant, ar suteikiant virtotojui Hipotekinio kredito direktyvoje įtvirtintą informaciją, nėra sukuriama atsakomybės disbalansas, turint omeny, kad finansų rinkoje esminis rizikos valdytojas nėra virtotojas.

Hipotekinio kredito direktyvos 14 str. 1 d. įtvirtina valstybės narės pareigą užtikrinti, kad kreditorius ir, kai taikoma, kredito tarpininkas arba paskirtasis atstovas teiktų virtotojui jam pritaikytą informaciją, reikalingą palyginti rinkoje esančius kreditus, įvertinti jų pasekmes ir priimti informacija pagrįstą sprendimą ar sudaryti kredito sutartį. Informacijos suteikimas virtotojui, kaip jau aptarėme, yra kertinė virtotojų teisių apsaugos Europos Sąjungos teisėje dalis, turinti padėti kompensuoti virtotojo prarastą galimybę derėtis bei užtikrinti jo teisę rinktis iš jam siūlomų prekių ar paslaugų ir taip geriausiai patenkinti virtotojo poreikius. Tai kartu turėtų prisidėti prie rinkos efektyvinimo. Toks teisinis intervencijos, siekiant atstatyti informacijos lygio balansą, modelis yra pagrįstas Coase teorema, kuri tvirtina, kad optimalus išteklių paskirstymas įvyksta panaikinus operacines išlaidas⁵⁵. Tokiu atveju, informacijos gavimo išlaidų sumažinimas yra priimtinausias sprendimas teisiniam ar teisminiam sutarčių sąlygų nustatymui, nes tai leidžia asmenims patiems priimti informatyvius ir naudingiausius jiems sprendimus. Virtotojams turint informacijos, pastarieji gali apsisaugoti nuo piktnaudžiavimo, o valstybei nebereikia taikyti griežto teisinio reguliavimo. Toks modelis yra kritikuojamas dėl elgesio ekonomikos tyrimuose taikomo informacijos pateikimo veiksmingumo apskaičiavimo metodo, kuris remiasi racionalaus veikėjo modeliu. Pastarasis metodas yra kritikuojamas dėl jo riboto pritaikomumo bei priklausomumo konkrečioms situacijoms. Paskutinioji finansų krizė įrodė, kad, priešingai nei numano klasikiniai ekonominiai požiūriai, žmonės nesielgia

⁵⁵ Domurath, I. (2017). *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing, p. 85.

racionaliai. Kognityvinių įgūdžių ribos įtakoja vartotojų polinkį pervertinti savo finansines galimybes ir nuvertinti nepalankių įvykių tikimybę, įtakojančią minėtąsias galimybes⁵⁶. Tampa kvestionuotina informacijos užtikrinimo vartotojams nauda. Tai nereiškia, kad informacija neturėtų būti suteikiama, tačiau jei iš tikrųjų yra vertinama ir skatinama vartotojų finansinė gerovė bei yra siekiama išvengti vartotojų nemokumo ir iš to sekančio tolimesnio finansinės gerovės praradimo, turėtų būti imamasi papildomų priemonių to išvengti.

2.2.1. Informacija, susijusi su palūkanų normos pokyčiais

Hipotekinio kredito direktyvoje, be jau minėtų pareigų kredito davėjams, yra įtvirtinta kreditorių pareiga informuoti vartotojus apie kredito palūkanų normos pokyčius iki pokyčio įsigaliojimo. Jeigu kredito palūkanų normos pokyčiai nustatomi aukcione kapitalo rinkose ir todėl kreditorius negali informuoti vartotojo apie jokią pasikeitimą iki pokyčio įsigaliojimo, kreditorius likus pakankamai laiko iki aukciono popieriuje arba kitoje patvariojoje laikmenoje informuoja vartotoją apie būsimą procedūrą ir nurodo, kokį poveikį tai gali turėti kredito palūkanų normai. Hipotekinio kredito įstatyme šias nuostatas įtvirtina 17 straipsnis, kurio 1 d. taip pat konkretizuoja, kad apie kredito palūkanų normos pokyčius yra informuojama ne vėliau kaip likus 3 dienoms iki kredito palūkanų normos pakeitimo įsigaliojimo. Tokia įstatymo nuostatos formuluote kreditorius nėra įpareigojamas taikyti ilgesnio įspėjimo termino. Atsižvelgiant į tai, kad vartotojas negali prieštarauti pakitusios kredito palūkanų normos įsigaliojimui, manytina, kad toks informavimas yra skirtas sudaryti sąlygas vartotojui tinkamai įvertinti pasikeitimus ir perplanuoti savo asmeninį ar šeimos biudžetą. Tokiu atveju, įstatymiškai įtvirtintas minimalus 3 dienų informavimo terminas, yra laikytinas nepakankamu.

Palūkanų norma yra BKKMN sudėtinė dalis, todėl kai pagal kredito sutartį leidžiama keisti kredito palūkanų normą, valstybės narės užtikrina, kad vartotojas bent pateikiant ESIL būtų informuotas apie galimą pakeitimų poveikį mokėtinoms sumoms ir BKKMN. Tai daroma pateikiant vartotojui papildomą BKKMN, kurioje atsispindi galima rizika, susijusi su dideliu kredito palūkanų normos padidėjimu. Jeigu kredito palūkanų norma neribojama, ši informacija pateikiama kartu su įspėjimu, kad bendra kredito kaina vartotojui, atspindima BKKMN, gali pasikeisti. Hipotekinio kredito įstatymas šią direktyvos nuostatą įtvirtina 11 str. 4 d., tačiau numato abstraktų kredito palūkanų normos

⁵⁶ Domurath, I. (2017). *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing, p. 86.

padidėjimą. Nuostata įtvirtina, kad pateikiamoje vartotojui papildomoje BKKMN, kurioje atsispindi galima rizika, yra susijusi su kredito palūkanų normos padidėjimu, t. y. kredito palūkanų normos padidėjimas nėra įtvirtintas kaip „didelis“. Manytina, kad į Hipotekinio kredito direktyvos nuostatą „didelis“ kredito palūkanų normos padidėjimas yra įtrauktas tikslingai, o būtent tam, kad vartotojas būtų tinkamai informuotas apie galimą atitinkamai didelę riziką, susijusią su „dideliu“ kredito palūkanų normos padidėjimu.

Hipotekinio kredito direktyvos preambulės 7 pastraipa nurodo, kad siekiant sukurti tikrą vidaus rinką, kurioje būtų užtikrinta aukšto ir lygiaverčio lygio vartotojų apsauga, šioje direktyvoje nustatomos kuo labiau suderintos nuostatos, reglamentuojančios ikisutartinės informacijos teikimą naudojant ESIL standartinę formą ir BKKMN apskaičiavimą. Tačiau atsižvelgiant į kredito sutarčių dėl nekilnojamojo turto specifiką ir rinkos pokyčių bei sąlygų skirtumus valstybėse narėse, visų pirma susijusius su rinkos struktūra ir rinkos dalyviais, turimų produktų kategorijomis ir kreditų suteikimo proceso procedūromis, valstybėms narėms turėtų būti leidžiama palikti galioti arba nustatyti griežtesnes nei šioje direktyvoje įtvirtintas nuostatas tose srityse, kurios aiškiai nenurodytos kaip sritys, kurioms taikomas kuo didesnis suderinimas. Toks tikslinis požiūris būtinas, kad būtų išvengta neigiamo poveikio vartotojų apsaugos lygiui dėl kreditų sutarčių, kurios patenka į šios direktyvos taikymo sritį. Hipotekinio kredito direktyvos 2 str. įtvirtina nuostatas, apibrėžiančias suderinamumo lygį. Šio straipsnio 1 d. nurodo, kad šia direktyva valstybėms narėms netrukdoma toliau palikti galioti arba priimti griežtesnių nuostatų, kuriomis siekiama apsaugoti vartotojus su sąlyga, kad tokios nuostatos yra suderinamos su jų įsipareigojimais pagal Europos Sąjungos teisę. Minėto straipsnio 2 d. įtvirtinta, kad nepaisant 1 dalies, valstybės narės nepalieka galioti arba nepriima savo nacionalinėje teisėje nuostatų, kurios skiriasi nuo nustatytųjų, tame tarpe 17 str. 1-5; 7; 8 d. ir I priede dėl bendro suderinto Europos Sąjungos standarto, taikomo apskaičiuojant BKKMN. Taigi yra išskiriama direktyvos 17 str. 6 d., būtent kurioje ir yra įtvirtinta vartotojo informavimo taisyklė, susijusi su vartotojui pateikiama papildoma BKKMN, kurioje atsispindi galima rizika, susijusi su dideliu kredito palūkanų normos padidėjimu.

Sistemiškai aiškinant Hipotekinio kredito direktyvos 2 str. kartu su šios direktyvos preambulės 7 pastraipa, valstybėms narėms yra leidžiama perkelti į savo nacionalinę teisę direktyvos 17 str. 6 d. nuostatą, ją formuluojant griežčiau. Minėtu Hipotekinio kredito įstatymo 11 str. 4 d. atveju nuostata nėra suformuluota griežčiau – priešingai, nuostata nenumato kredito palūkanų normos padidėjimo masto, taip suformuluodama laisvesnę pareigą kredito davėjams ar kredito tarpininkams, nei numatyta Hipotekinio kredito direktyvoje, todėl ši nuostata turėtų būti vertinama, kaip neatitinkanti direktyvos keliamų

reikalavimų. Tačiau pažymėtina, kad ESIL, kuriuo yra suteikiama informacija vartotojui ir apie galimą kredito palūkanų normos padidėjimą bei dėl jo atsirandančią riziką, Lietuvoje yra įgyvendinamas Lietuvos banko valdybos nutarimu dėl standartinės informacijos apie kreditą formos pildymo taisyklių patvirtinimo⁵⁷. Į šias taisykles yra perkelta ESIL pildymo instrukcijos nuostata, pateikiama Hipotekinio kredito direktyvos II priedo B dalyje, kuri numato, kad tais atvejais kai kredito palūkanų normai nustatyta viršutinė riba, pavyzdyje daroma prielaida, kad kredito palūkanų normos riba atsiradus pirmai galimybei padidėja iki aukščiausio dydžio, numatyto kredito sutartyje. Jeigu viršutinė kredito palūkanų normos riba nenustatyta, pavyzdyje paaiškinama BKKMN esant didžiausiai kredito palūkanų normai bent per pastaruosius 20 metų, arba, jeigu turima pagrindžiančių duomenų apie trumpesnio nei 20 metų laikotarpio kredito palūkanų normos apskaičiavimą, per ilgiausią laikotarpį, apie kurį turima duomenų, remiantis išorės indekso ar kito išorės rodiklio, taikomo apskaičiuojant kintamosios palūkanų normos kintamąją dalį, didžiausia verte arba, jeigu kredito davėjas nenaudoja išorės indekso ar kito išorės rodiklio, priežiūros institucijos ar Europos bankininkystės institucijos nustatytos atskaitinės normos didžiausia verte.

Taigi, nors Hipotekinio kredito įstatymo 11 str. 4 d. neatitinka Hipotekinio kredito direktyvos 17 str. 6 d., Lietuvoje yra taikoma standartinės informacijos apie kreditą forma, kuri atitinka ESIL, o šios formos pildymo taisyklės iš esmės atitinka ESIL pildymo instrukciją. Vadovaujantis taisyklėmis, vartotojui pateikiamoje standartinės informacijos apie kreditą formoje turėtų būti pateikiama informacija apie didžiausią kredito palūkanų normos padidėjimą bent per pastaruosius 20 metų ar per ilgiausią laikotarpį, apie kurį turima duomenų. Tokiu atveju būtų įgyvendinama vartotojo teisė į informaciją, įtvirtintą Hipotekinio kredito direktyvoje. Vis dėl to, atsižvelgiant į tai, kad standartinės informacijos apie kreditą formos pildymo taisyklės yra įtvirtintos poįstatyminiame akte, turėtų būti koreguojama Hipotekinio kredito įstatymo 11 str. 4 d., taip užtikrinant vartotojų teisių apsaugą įstatymo lygmeniu.

⁵⁷ Lietuvos banko valdybos 2016 m. gruodžio 13 d. nutarimas Nr. 03-180 „Dėl standartinės informacijos apie kreditą formos pildymo taisyklių patvirtinimo“. TAR, 28839.

2.2.2. Informacija, susijusi su užsienio valiutos kurso svyravimais

Hipotekinio kredito direktyvoje yra įtvirtinta labai svarbi nuostata, įpareigojanti valstybes nares užtikrinti, kad tais atvejais, kai vartotojas yra paėmęs paskolą užsienio valiuta, kreditorius reguliariai popieriuje arba kitoje patvariojoje laikmenoje pateiktą išpėjimą vartotojui bent tuo atveju, kai vartotojo mokėtinos ir išlikusios negražintos paskolos sumos arba periodinių dalinių įmokų bendra vertė skiriasi daugiau nei 20 % nuo vertės, kuri būtų, jeigu būtų taikomas kredito sutarties valiutos ir valstybės narės valiutos keitimo kursas, taikytas kredito sutarties sudarymo metu. Išpėjime vartotojas informuojamas apie bendros vartotojo mokėtinos sumos padidėjimą ir, kai taikoma, nurodoma teisė konvertuoti į kitą valiutą bei konvertavimo sąlygos, taip pat paaiškinamas bet kuris kitas vartotojui dėl valiutos keitimo kurso kylančios rizikos ribojimui taikytinas mechanizmas.

Apie minėtas priemones, taikytinas užsienio valiuta išreikštos paskolos atveju, vartotojas informuojamas ESIL ir kredito sutartyje. Jeigu kredito sutartyje nėra nuostatos dėl valiutos kurso rizikos, kylančios vartotojui, kai valiutos kurso pokytis yra mažesnis nei 20 % valiutos kurso, ribojimo, ESIL pateikiamas paaiškinamasis pavyzdys, kokį poveikį gali turėti 20 % valiutos kurso pokytis. Šis reguliavimas turėtų padėti išvengti praktikoje kilusių situacijų, kuomet paskolas užsienio valiuta paėmę vartotojai patirdavo esminių įsiskolinimų, susijusių su valiutos kurso svyravimais⁵⁸. Išpėjimas apie 20 % ribą viršijusią mokėtiną sumą galėtų suveikti kaip indikatorius apie staigų valiutos kurso pokytį. Kita vertus, esant lėtam ir stabiliam valiutos kurso kitimui, 20 % riba iš esmės galėtų reikšti iki 20 % išaugusią galutinės mokėtinos paskolos sumą. Todėl, siekiant tinkamai užtikrinti vartotojų finansinę gerovę bei interesus, turėtų būti įtvirtintas dažnas išpėjimų pateikimas, o tai reiškia, kad turėtų būti nustatoma mažesnė tolerancija valiutų kursų svyravimui, t. y. žemesnė riba. Taip pat turėtų būti teikiamas prioritetas elektroninės formos išpėjimų pateikimui, taip užtikrinant greitą informacijos perdavimą.

Atkreiptinas dėmesys, kad tais atvejais, kai vartotojas turi teisę konvertuoti valiutą, jis tai gali atlikti pagal tuo metu taikomą rinkos valiutos kursą. Praktikoje kyla ginčai, kuomet išreikštoms užsienio valiuta paskolos sutartims yra taikomas skirtingas valiutos konvertavimo kursas išmokant paskolą bei ją gražinant, t. y. taikomas pirkimo ir pardavimo valiutos keitimo kursas⁵⁹, tad minėtas reguliavimas turėtų padėti išspręsti šią problemą.

⁵⁸ Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85, preambulės 4 pastraipa.

⁵⁹ *Zsolt Sziber* [ESTT], Nr. C-483/16, [2018-05-31]. EU:C:2018:367.

Vartotojui suteikus galimybę taikyti valiutos konvertavimą, jis gali išvengti bendros mokėtinos paskolos sumos padidėjimo (tuo pačiu ir galimo įsiskolinimo), tačiau tam yra būtinas jo aktyvus įsitraukimas į valiutų kursų stebėseną. Paminėtina, kad teisė neatlygintinai konvertuoti valiutą yra įtvirtinta Hipotekinio kredito įstatymo 24 str. 3 d., tačiau tik užsienio valiutą į eurus. Jeigu kredito užsienio valiuta sutarties sudarymo metu dėl to susitarė kredito davėjas ir kredito gavėjas, taip pat į valiutą, kuria kredito gavėjas gauna pajamas. Pabrėžtina, kad toks susitarimas turi esminės reikšmės vartotojui, kadangi, turint galimybę konvertuoti valiutą ne tik į eurus, būtų sumažinta padidėjusios galutinės mokėtinos paskolos sumos rizika, o tuo pačiu ir rizika dėl nemokumo.

Hipotekinio kredito įstatymo 24 str. 2 d. įtvirtinta, kad kredito davėjas privalo ne rečiau kaip kartą per metus raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje informuoti kredito gavėją apie užsienio valiutos kurso svyravimo riziką ir pateikti nuorodą į interneto svetainę, kurioje kredito gavėjas gali susipažinti su kredito sutarties valiutos ir valiutos, kuria kredito gavėjas gauna pajamas, kurso kaita. Ši informacija kredito gavėjui gali būti teikiama kartu su kita periodiškai jam teikiama kredito davėjo informacija. Atkreiptinas dėmesys, kad tokia įstatymo nuostata Hipotekinio kredito direktyvos 23 str. 4 d. valstybėms narėms įtvirtintą įpareigojimą Lietuva įgyvendina netinkamai. Pabrėžtina, kad direktyvos nuostata įtvirtina specialią vartotojų teisių apsaugą įspėjimo apie nuokrypį nuo bendros mokėtinos paskolos sumos būdu. Įpareigojant kredito davėją teikti vartotojui reguliarius įspėjimus bent jau tuomet, kai yra viršijama 20 % minėta riba, yra užtikrinama vartotojo teisė į informaciją konkrečiau įvykio momentu. Todėl Hipotekinio kredito įstatymo 24 str. 2 d. įtvirtinant tik bendro pobūdžio įspėjimą apie užsienio valiutos kurso svyravimų riziką, įpareigojant kredito davėją tokį įspėjimą pateikti vartotojui ne rečiau kaip kartą per metus, nėra įgyvendinama pareiga:

1. pateikti specializuotą įspėjimą apie reikšmingai pasikeitusį valiutos konvertavimo kursą;
2. pateikti reguliarius įspėjimus po tokio valiutos kurso pasikeitimo;
3. pateikti įspėjimą konkrečiau įvykio momentu, t. y. viršijus 20 % ribą;
4. pateikti informaciją apie bendros vartotojo mokėtinos sumos padidėjimą;
5. nurodyti teisę konvertuoti į kitą valiutą bei konvertavimo sąlygas.

Darytina išvada, kad toks Hipotekinio kredito įstatymo 24 str. 2 d. įtvirtintos nuostatos formulavimas iš esmės neužtikrina Hipotekinio kredito direktyvos 23 str. 4 d. įtvirtintos vartotojo teisės į informaciją ir taip pažeidžia jo interesus, be kita ko sukeldamas grėsmę vartotojo finansinei gerovei.

2.2.3. Informacija, susijusi su vartotojo kreditingumo vertinimu

Svarbia rinkos yda šioje kreditavimo srityje buvo laikomas nepakankamas skatinimas nuodugniai įvertinti kreditingumą ir (arba) tinkamumą. Kreditoriai galėjo remtis pagrindinio įkaito (užstatomo turto) verte, įsipareigojimų neįvykdymo riziką perkelti arba paskolą parduoti trečiajam asmeniui. Panašiai ir vartotojai galėjo būti skatinami pervertinti savo pajamas, kad gautų paskolą. Reguliavimo ydos, t. y. neegzistuojančios, neaiškios arba nenuoseklios reguliavimo sistemos, dar labiau prisidėjo prie nepakankamo tinkamumo ir kreditingumo vertinimo. Kreditingumo vertinimas, kaip įtvirtinta Hipotekinio kredito direktyvos 4 str. 17 d., yra galimybės, kad bus vykdomi sudarant kredito sutartį prisiimti skoliniai įsipareigojimai, vertinimas. Dėl reguliavimo kliūčių taip pat buvo varžomos kreditorių galimybės gauti informaciją apie skolininkų kreditingumą kitose valstybėse pasinaudojant kreditų duomenų bazėmis⁶⁰. Todėl, vadovaujantis Hipotekinio kredito direktyvos preambulės 20 bei 60 pastraipomis, kreditoriams užtikrinama galimybė nediskriminuojamai gauti prieigą prie visų viešųjų arba privačiųjų kreditų duomenų bazių, susijusių su vartotojais siekiant sudaryti vienodas veiklos sąlygas pagal nuostatas, kurios nustatytos 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių (toliau – **Vartojimo kredito direktyva**)⁶¹. Kreditoriams taip pat numatoma galimybė tikrinti kreditų duomenų bazę kredito sutarties galiojimo laikotarpiu, tačiau išimtinai tik įsipareigojimų neįvykdymo tikimybės nustatymui ir įvertinimui. Hipotekinio kredito direktyvoje ši nuostata įtvirtinta 21 str., taip pat yra perkelta į Hipotekinio kredito įstatymo 15 str.

Vadovaujantis Hipotekinio kredito direktyvos preambulės 22 pastraipa, yra pagrindo taikyti diferencijuotą požiūrį į kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto ypatumus siekiant atsižvelgti į patirtį, įgytą per finansų krizę, ir siekiant užtikrinti, kad kreditas būtų suteiktas tinkamai. Šiuo atžvilgiu kreditingumo vertinimo nuostatos yra išplėtos, palyginti su vartojimo kreditu, kredito tarpininkai privalo teikti tikslesnę informaciją apie savo statusą ir ryšį su kreditoriais, kad atskleistų galimus interesų konfliktus, o visiems subjektams, dalyvaujantiems sudarant kredito sutartis dėl nekilnojamojo turto, yra taikoma įgaliojimų išdavimo ir priežiūros tvarka. Kaip įtvirtina direktyvos preambulės 55 pastraipa, yra labai svarbu prieš sudarant kredito sutartį įvertinti

⁶⁰ Komisijos tarnybos 2011 m. kovo 31 d. darbinis dokumentas, poveikio vertinimo santrauka SEK(2011) 355 galutinis, pridėdama prie dokumento Pasiūlymas Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.

⁶¹ Europos Parlamento ir Tarybos 2008 m. balandžio 23 d. Direktyva 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB. *OL L 133*.

ir patikrinti vartotojo gebėjimą ir ketinimą išmokėti kreditą. Atliekant kreditingumo vertinimą yra atsižvelgiama į visus būtinus ir reikšmingus veiksnius, kurie galėtų daryti poveikį vartotojo gebėjimui išmokėti kreditą per visą sutarties galiojimo laikotarpį. Visų pirma, vertinant vartotojo gebėjimą mokėti palūkanas ir iki galo išmokėti kreditą, yra atsižvelgiama į būsimas įmokas arba į įmokų padidinimą, kurio reikia dėl neigiamos amortizacijos ar dėl atidėtų pagrindinės paskolos sumos arba palūkanų mokėjimų, be to atsižvelgiama į kitas reguliarias išlaidas, skolas ir kitus finansinius įsipareigojimus, taip pat į pajamas, santaupas ir turtą. Tą įtvirtina Hipotekinio kredito direktyvos 18 str. 1 d. santykiu su 20 str. 1 d. Kredito davėjai ar jų tarpininkai privalo deramai atsižvelgti į būsimus įvykius per siūlomos kredito sutarties trukmės laikotarpį, pavyzdžiui pajamų sumažėjimą, kai kredito terminas sueina po išėjimo į pensiją arba, tam tikrais atvejais, skolinimosi normos padidėjimą, arba neigiamus valiutos kurso pokyčius. Šie įpareigojimai yra įtvirtinti ir Hipotekinio kredito įstatymo 12 str. 1 d. kartu su 13 str. 1 d. Nors nekilnojamojo turto vertė yra svarbus elementas, kaip numato Hipotekinio kredito direktyvos 18 str. 3 d., sumai, kuri gali būti suteikta vartotojui pagal hipoteką užtikrintą kredito sutartį, vis dėl to, vertinant kreditingumą dėmesys turi būti sutelkiamas į vartotojo gebėjimą vykdyti savo įsipareigojimus pagal kredito sutartį. Vadinasi tai, kad nekilnojamojo turto vertė galėtų viršyti kredito sumą arba galėtų padidėti ateityje, apskritai neturėtų būti pakankamas pagrindas atitinkamam kreditui suteikti. Vis dėlto tais atvejais, kai kredito sutartis sudaroma siekiant statyti ar renovuoti esamą nekilnojamąjį turtą, kreditorius gali atsižvelgti į šią galimybę. Šios nuostatos yra perkeltos į Hipotekinio kredito įstatymo 12 str. 4 d. Valstybės narės gali teikti papildomas gaires, o Lietuvoje tai įgyvendina Lietuvos banko valdybos nutarimas dėl atsakingo skolinimo nuostatų (toliau – **Atsakingo skolinimo nuostatai**)⁶², dėl tų ar papildomų kriterijų ir dėl vartotojo kreditingumo vertinimo metodų, pavyzdžiui nustatydamos paskolos ir turto vertės santykio arba paskolos ir pajamų santykio ribas, taip pat yra skatinamos įgyvendinti Finansų stabilumo tarybos nustatytus Gyvenamosios paskirties nuosavybės hipotekos kreditų garantavimo tinkamos praktikos principus⁶³.

Vadovaujantis Finansų stabilumo tarybos rekomendacijomis, kreditingumo vertinimas turi būti grindžiamas informacija apie vartotojo finansinę ir ekonominę padėtį, įskaitant pajamas ir išlaidas. Ta informacija gali būti gaunama iš įvairių šaltinių, įskaitant

⁶² Lietuvos banko valdybos 2017 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 03-22 „Dėl Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimo Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“ pakeitimo“. TAR, 1407.

⁶³ FST Gyvenamosios paskirties nuosavybės hipotekos kreditų garantavimo tinkamos praktikos principai (2012) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_120418.pdf?page_moved=1 [žiūrėta 2020 m. liepos 21 d.].

vardotoją, o kreditorius prieš suteikdamas kreditą turi tinkamai patikrinti tokią informaciją. Tuo aspektu Hipotekinio kredito direktyvos 20 str. 4 d., perkelta į Hipotekinio kredito įstatymo 13 str. 4 d., įtvirtina vartotojui pareigą pateikti informaciją, kad būtų lengviau įvertinti kreditingumą, nes to nepadarius gali būti atsisakyta suteikti jų prašomą kreditą, nebent informacija gali būti gauta iš kitur. Direktyvos preambulės 57 pastraipa numato, kad kreditoriaus sprendimas dėl kredito suteikimo neturi prieštarauti kreditingumo vertinimo rezultatams. Pavyzdžiui, kreditoriaus galimybės perkelti dalį kredito rizikos trečiajai šaliai neturėtų jo paskatinti nepaisyti kreditingumo vertinimo išvadų ir pasiūlyti kredito sutartį vartotojui, kuris, tikėtina, negalės to kredito grąžinti. Ši nuostata aiškinama kartu su Hipotekinio kredito direktyvos 18 str. 5 d. a punktu, kuris yra perkeltas į Hipotekinio kredito įstatymo 12 str. 6 d. Valstybės narės šį principą perkelia į savo nacionalinę teisę reikalaujamos, kad kompetentingos institucijos imtųsi atitinkamų veiksmų vykdydamos priežiūros veiklą ir stebėtų, kaip laikomasi kreditorių kreditingumo vertinimo procedūrų. Hipotekinio kredito įstatymo 3 str. 25 d. įtvirtina Lietuvos banką kaip priežiūros instituciją, šio ir kitų finansų rinkų veiklą reglamentuojančių įstatymų nustatyta tvarka vykdančią kredito davėjų, kredito tarpininkų ir tarpusavio skolinimo platformos operatorių veiklos priežiūros funkcijas. Vis dėlto teigiamas kreditingumo vertinimas neturėtų reikšti, kad kreditorius privalo suteikti kreditą.

Be minėtų nuostatų, Hipotekinio kredito direktyvos 18 str. 6 d. įtvirtina valstybių narių pareigą užtikrinti, kad prieš bet koki žymų bendros kredito sumos padidinimą po kredito sutarties sudarymo, vartotojo kreditingumas būtų iš naujo įvertintas remiantis atnaujinta informacija, išskyrus atvejus, kai toks papildomas kreditas buvo numatytas ir į jį atsižvelgta pradiniam kreditingumo įvertinime. Hipotekinio kredito įstatyme ši nuostata įtvirtinta 12 str. 9 d., tačiau „žymus“ bendros kredito sumos padidinimas yra pakeičiamas „didesniu“. Tokia pati formuluotė pateikiama ir Atsakingo skolinimo nuostatų 34 punkte⁶⁴. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės departamento 2016 m. spalio 10 d. išvadoje dėl Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo projekto Nr. XIIP-4763⁶⁵ šiuo klausimu nepateikta jokių pastabų, tačiau, lingvistiškai aiškinant, žodžio „žymus“ sinonimas yra žodis „didelis“, todėl „didesnis“ bendros kredito sumos padidinimas galėtų reikšti didesnę kredito sumos, dėl kurios turėtų būti iš naujo

⁶⁴ Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimas Nr. 03-144 „Dėl atsakingo skolinimo nuostatų Nr. 03-144“. *Valstybės žinios*, 111-5262.

⁶⁵ Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės departamento 2016 m. spalio 10 d. išvada dėl Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo projekto, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus].
Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3bd3d7208ee611e68adcda1bb2f432d1?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 1 d.].

vertinamas vartotojo kreditingumas, vertę, lyginant su Hipotekinio kredito direktyvoje įtvirtinta formuluote. Kita vertus, nėra aišku kokia suma yra laikoma atskaitos tašku, nuo kurio bendros kredito sumos padidinimas gali būti vertinamas kaip didesnis. Tokiu atveju galėtų būti keliamas klausimas dėl šios įstatymo nuostatos atitikties direktyvai. Dėl netikslios formuluotės tampa neaišku kokių atveju turėtų būti iš naujo vertinamas vartotojo kreditingumas. Šiuo atveju įstatymų leidėjas neįvesdamas konkretnesnio apibrėžimo paliko šį darbą atlikti teismui.

Kita vertus yra iš esmės kvestionuotina Hipotekinio kredito direktyvoje įtvirtinta nuostata, įpareigojanti valstybes nares įstatymiškai įtvirtinti kredito davėjo pareigą iš naujo vertinti vartotojo kreditingumą esant žyriam bendros kredito sumos padidinimui. Nors tokiu minimalaus harmonizavimo būdu nėra užkertamas kelias valstybėms narėms taikyti griežtesnį reguliavimą, praktika rodo, kad šiuo atveju į nacionalinę Lietuvos teisę direktyva buvo perkelta nenumatant griežtesnių teisės nuostatų⁶⁶. Tokiu būdu kredito gavėjui nėra sukuriama pareiga iš naujo vertinti vartotojo kreditingumą tais atvejais, kai bendros kredito sumos padidinimas galbūt nėra žyrius, tačiau yra reikšmingas galimai pasikeitusios vartotojo finansinės padėties atveju. Toks direktyvos nuostatos formulavimas ir ja sukuriamas teisinis reguliavimas yra laikytinas ydingu vartotojų teisių apsaugos atžvilgiu. Hipotekinio kredito teisiniuose santykiuose siekiant išvengti vartotojų nemokumo yra būtinos efektyvios priemonės, o vartotojų informavimas, kaip jau aptarėme prieš tai, nėra pakankamai efektyvi priemonė, padedanti išvengti vartotojų nemokumo. Tai suponuoja, kad turėtų būti įtvirtinama griežtesnė kreditų davėjų ar jų tarpininkų pareiga vertinti vartotojų kreditingumą. Tokiu atveju atsiranda priešprieša bei kyla konfliktas tarp keliamo tikslo bei pasirinktos priemonės šiam tikslui įgyvendinti, kadangi minėtoje Poveikio vertinimo santraukoje nepakankamas tinkamumo ir kreditingumo vertinimas yra įvardintas kaip viena iš problemų, turinčių reikšmingą netiesioginį poveikį plačiajai ekonomikai, kuri, kaip buvo aptarta, 2018 m. sudarė maždaug 45,7 % Europos Sąjungos BVP.

Hipotekinio kredito direktyvoje į hipotekinio kredito sutartis taikomas diferencijuotas požiūris pagrįstas sutarčių ypatumu, pobūdžiu ir galimomis pasekmėmis vartotojui, siekiu atsižvelgti į patirtį įgytą per finansų krizę bei užtikrinti, kad kreditas būtų suteiktas

⁶⁶ Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės departamento 2016 m. spalio 10 d. išvada dėl Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymo projekto, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus].
Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3bd3d7208ee611e68adcda1bb2f432d1?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 3 d.].

tinkamai, apsiriboja hipotekinio kredito ir vartojimo kredito sutarčių palyginimu⁶⁷. Dėl šios priežasties kreditingumo vertinimo nuostatos hipotekinio kredito sutarties atveju yra laikomos griežtesnėmis. Manytina, kad tokia diferencijavimo ir teisinių nuostatų kūrimo koncepcija, kuomet pasitelkiant palyginimo metodą nėra atsižvelgiama į esminius kreditingumo vertinimo momentus galinčius sukelti tas pačias minėtas pasekmes kurių yra siekiama išvengti, yra iš esmės ydinga. Vartotojo kreditingumo vertinimą reguliuojančios Hipotekinio kredito direktyvos nuostatos yra išplėstos palyginus jas su Vartojimo kredito direktyvos nuostatomis, tačiau bendros kredito sumos didinimo po kredito sutarties sudarymo atveju Vartojimo kredito direktyvos 8 str. 2 d. taip pat įtvirtina valstybių narių pareigą užtikrinti, kad tais atvejais kai šalys sutaria pakeisti bendrą kredito sumą jau sudarius kredito sutartį, prieš bet koki svarbesnį bendros kredito sumos padidinimą kreditorius atnaujintų turimą finansinę informaciją apie vartotoją ir įvertintų vartotojo kreditingumą. Šiuo aspektu Hipotekinio kredito direktyva ir Vartojimo kredito direktyva įtvirtintas teisinis reguliavimas iš esmės užtikrina tokią pačią apsaugą, todėl Hipotekinio kredito direktyvos nuostata negali būti aiškinama kaip griežtesnė.

Įvertinus Europos Komisijos išdėstytus argumentus dėl nepakankamo vartotojų kreditingumo vertinimo ir iš to kylančias reikšmingas pasekmes, o taip pat į siekį keisti teisinį reguliavimą atsižvelgiant į praėjusios finansų krizės padarinius, taip pat į šiuo teisiniu reguliavimu pašalintas kliūtis vertinti vartotojų kreditingumą, t. y. kredito davėjams gavus teisę nediskriminacinėmis sąlygomis naudotis duomenų bazėmis, tampa kvestionuotinas pasirinkimas formuluoti Hipotekinio kredito įstatymo 18 str. 6 d. įtvirtintą nuostatą nesukuriant pareigos kredito davėjui atlikti vartotojo kreditingumo įvertinimą visais atvejais kai jau yra sudaryta kredito sutartis ir yra didinama bendra kredito suma. Manytina, kad vartotojo kreditingumo vertinimas turėtų būti atliekamas kaskart didinant bendrą kredito sumą nepriklausomai nuo padidinimo sumos, juo labiau, kad Hipotekinio kredito direktyvos 21 str. 1 d. įtvirtina pareigą valstybėms narėms užtikrinti kreditoriams prieigą prie duomenų bazių visu kredito sutarties galiojimo laikotarpiu. Siūloma kreditingumo vertinimo tvarka sukurtų reikiamą apsaugą kuomet prieš kiekvieną bendros kredito sumos padidinimą būtų vertinama vartotojo finansinė padėtis, kuri gali būti reikšmingai pasikeitusi bei įtakoti vartotojo mokumą. Tokiu reguliavimu nebūtų sukuriama bereikalinga rizika vartotojui įsiskolinti bei netekti būsto.

⁶⁷ Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85, preambulės 22 pastraipa.

Vadovaujantis Hipotekinio kredito direktyvos preambulės 56 pastraipa, atliekamas kreditingumo įvertinimas neturėtų reikšti, kad kreditoriui perkeliama atsakomybė už bet kokius atvejus, kai vėliau vartotojas nesilaiko savo įsipareigojimų pagal kredito sutartį, tačiau ji turėtų būti taikoma prieš tai aptartą šioje direktyvoje įtvirtintų įpareigojimų nesilaikymo ar netinkamo laikymosi atveju. Kaip įtvirtinta minėtos direktyvos 38 str. 1 d., valstybės narės nustato taisykles dėl sankcijų, taikytinų už nacionalinių nuostatų, priimtų remiantis šia direktyva, pažeidimus ir imasi visų jų įgyvendinimui užtikrinti būtinų priemonių. Tos sankcijos turi būti veiksmingos, proporcingos ir atgrasančios. Be Hipotekinio kredito įstatymo 51 str. numatytų administracinių poveikio priemonių, šio įstatymo 12 str. 10 d. įtvirtina, kad finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atvejais netesybos kredito gavėjui netaikomos, jeigu kredito davėjas ne dėl kredito gavėjo kaltės netinkamai įvertino kredito gavėjo kreditingumą. Tai reiškia, kad vartotojui tinkamai atlikus jam Hipotekinio kredito įstatymo 13 str. 4 d. įtvirtintą pareigą pateikti kredito davėjui teisingą ir išsamią informaciją bei įrodymus reikalingus vartotojo kreditingumo vertinimui atlikti, finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atveju netesybos vartotojui nebūtų taikomos, tačiau tik tuomet, jei kredito davėjas netinkamai įvertino vartotojo kreditingumą. Pabrėžtina, kad prieš tai aptartos aplinkybės susijusios su kredito bendros sumos padidinimu nereikštų netinkamai atliktos kredito davėjo pareigos įvertinti vartotojo kreditingumą, kadangi kredito davėjas nėra įstatymiškai įpareigotas pakartotinai jį įvertinti visais bendros kredito sumos didinimo atvejais.

Kita vertus, vadovaujantis Hipotekinio kredito įstatymo 16 str. 6 d., finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atvejais kredito gavėjui gali būti taikomos netesybos, nedidesnės kaip 0,05 % pradelstos sumokėti sumos už kiekvieną pradelstą dieną. Visais finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atvejais netesybos negali būti skaičiuojamos už ilgesnį kaip 180 dienų laikotarpį. Jokios kitos netesybos ir mokėjimai už finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymą kredito gavėjui negali būti taikomi. Sistemiškai vertinant šią ir anksčiau minėtą teisės normą, atleidžiančią kredito gavėją nuo netesybų, kyla klausimas dėl pastarąja teisės norma užtikrinamo apsaugos pakankamumo bei proporcingumo. Atsižvelgiant į tai, kad Hipotekinio kredito įstatymo 16 str. 6 d. įtvirtina reikšmingus apribojimus tiek netesybų dydžiui, tiek laikotarpiu už kurį netesybos gali būti skaičiuojamos trukmei, manytina, kad vartotojų teisių apsauga kredito davėjo netinkamai atlikto kredito gavėjo kreditingumo vertinimo atveju turėtų būti stipresnė. Šiuo atveju įstatyme įtvirtintas vartotojo atleidimas nuo jau ir taip apribotų netesybų yra neproporcinga priemonė atsižvelgiant į galimų netinkamai atlikto kreditingumo vertinimo pasekmių našta vartotojui. Europos komisija pažymi, kad dėl

netinkamo kreditingumo vertinimo vartotojai gali pernelyg išiskolinti, neįvykdyti įsipareigojimų ir galiausiai būti priversti perduoti turtą iš varžytinių. Būtent todėl, priemonė, užkertanti kelią turto netekimui, būtų tinkama atsvara netinkamai atliktam kredito gavėjo kreditingumo įvertinimui.

Hipotekinio kredito direktyvos 26 str. 1 d. numato valstybėms narėms pareigą įdiegti tinkamus mechanizmus, užtikrinančius galimybę kreditoriui arba jo vardu realizuoti garantiją užtikrintą reikalavimą. Minėtos direktyvos 28 str. 4 d. įtvirtina, kad valstybės narės nekliudo kredito sutarties šalims aiškiai susitarti, kad norint gražinti kreditą pakanka kreditoriui gražinti arba perduoti garantiją arba pardavus garantiją gautas pajamas. Garantija šiuo atveju turėtų būti suprantama kaip hipoteka įkeistas nekilnojamasis turtas. Sistemiškai aiškinant šias dvi nuostatas, galime daryti išvadą, kad priverstinis būsto pardavimas iš varžytinių gali būti ribojamas, t. y. optimalus teisinis reguliavimas pirmiausia sudarytų sąlygas vartotojui spręsti dėl hipoteka įkeisto turto pardavimo, o priverstinai iš varžytinių toks turtas galėtų būti parduodamas tik kraštutiniais atvejais.

2.3. Hipotekinio kredito sutarties nutraukimo apribojimai

2.3.1. Apribojimas dėl netinkamai atlikto kreditingumo įvertinimo

Vadovaujantis Hipotekinio kredito direktyvos 18 str. 4 d. santykiyje su 20 str. 3 d., nedarant poveikio privačiosios sutarčių teisės nuostatomis, valstybės narės užtikrina, kad kreditoriai negalėtų nutraukti kredito sutarties dėl to, kad po kredito sutarties pasirašymo jie suprato, kad kreditingumo vertinimas buvo atliktas neteisingai dėl tokio vertinimo rengimo metu turėtos nepakankamos informacijos. Tačiau tai nedaro poveikio valstybių narių galimybei leisti kreditoriams nutraukti kredito sutartį tais atvejais, kai gali būti nustatyta, kad kreditingumo vertinimo metu vartotojas sąmoningai pateikė netikslią ar suklastotą informaciją arba apgalvotai nepateikė informacijos, kuria remiantis galėjo būti parengtas neigiamas kreditingumo įvertinimas, arba tais atvejais, kai esama kitų pagrįstų priežasčių, suderinamų su Europos Sąjungos teise. Šios direktyvos nuostatos yra iš esmės perkeltos ir įtvirtintos Hipotekinio kredito įstatymo 12 str. 5 d. kartu su 13 str. 5 d. Tokiu teisiniu reguliavimu yra bandoma sukurti kredito davėjo bei kredito gavėjo teisių ir pareigų pusiausvyrą, kitaip tariant interesų balansą. Prisimenant praeitame skyriuje aptartą kredito davėjo pareigą tinkamai vertinti kredito gavėjo kreditingumą, pirmoji minėtos nuostatos dalis yra logiškas šios nuostatos tęstinumas materializuojantis kredito davėjo atsakomybę. Antrąją nuostatos dalimi yra bandoma atsverti kredito davėjo atsakomybės našta įteisinant pasekmes nesąžiningam kredito gavėjui. Sąžiningumas yra vienas iš pamatinių principų

ypač aktualių sutartiniuose santykiuose. Tačiau reiktų atsižvelgti į kredito davėjo bei kredito gavėjo, t. y. vartotojo, padėtį, o taip pat galimą vartotojo nesąžiningumu sukeliama žalą šalims. Manytina, kad kiekvienu individualiu atveju vertinant ar sutarties nutraukimas būtų proporcinga priemonė, turėtų būti atsižvelgiama į tai, kiek toli yra pažengę šalių sutartiniai santykiai bei į kitas priemones, galinčias užtikrinti kredito davėjo interesus.

2.3.2. Sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo valdymo būdai ir priemonės

Atsižvelgiant į svarbius teisių naudotis turtu atėmimo padarinius kreditoriams, vartotojams ir galbūt finansiniam stabilumui, tikslinga skatinti kreditorius aktyviai spręsti atsirandančios kredito rizikos problemas ankstyvajame etape ir įdiegti būtinas priemones siekiant užtikrinti, kad kreditoriai demonstruotų deramą pakantumą ir dėtų pagrįstas pastangas padėčiai ištaisyti imdamiesi kitų priemonių prieš inicijuojant teisių naudotis turtu atėmimo procedūrą. Kai įmanoma, turėtų būti randami sprendimai, kuriais būtų atsižvelgta į vartotojo praktines aplinkybes ir pagrįstą poreikį padengti pragyvenimo išlaidas⁶⁸. Vadovaujantis Hipotekinio kredito direktyvos 28 str. 1 d., valstybės patvirtina priemones, kuriomis kreditoriai skatinami prieš pradedant teisės naudotis turtu atėmimo procedūrą demonstruoti pakantumą. Hipotekinio kredito įstatyme minėtą direktyvos nuostatą įgyvendina 21-23 str. Nustatęs, kad kredito gavėjas pagal kredito sutartį nevykdo įsipareigojimų arba netinkamai juos vykdo, vadovaujantis minėto įstatymo 21 str. 1 d., kredito davėjas raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje pateikia kredito gavėjui šią informaciją:

1. kokie įsipareigojimai nėra vykdomi arba netinkamai vykdomi, nurodydamas pradelstų kredito įmokų (jų dalies) ir mokėtinų netesybų dydžius, taip pat tikslią likusią grąžinti kredito sumą;
2. protingą terminą nevykdomiems arba netinkamai vykdomiems įsipareigojimams įvykdyti.

Kai kredito gavėjas nėra pajėgus vykdyti įsipareigojimų pagal kredito sutartį, vadovaujantis Hipotekinio kredito įstatymo 21 str. 2 d., kredito davėjas turi elgtis sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, bendradarbiauti su kredito gavėju. Kredito davėjas, įvertinęs turimus duomenis apie kredito gavėją, kredito gavėjo prašymu turi pasiūlyti

⁶⁸ Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34-85, preambulės 27 pastraipa.

galimus kredito gavėjo įsipareigojimų pagal kredito sutartį tolesnio vykdymo būdus ir (arba) priemones, kurių privalomą patvirtinimą kredito davėjui numato minėto straipsnio 4 d. Europos bankininkystės institucija pabrėžia, kad sprendamas, kokių veiksmų imtis arba kokias lengvatines priemones taikyti, kreditorius turėtų atsižvelgti į individualias vartotojo aplinkybes, vartotojo interesus, teises ir gebėjimą gražinti skolą. Lengvatines priemones gali sudaryti viena iš šių nuolaidų arba abi šios nuolaidos vartotojui:

1. visos kredito sutarties arba jos dalies refinansavimas;
2. ankstesnių kredito sutarties sąlygų pakeitimas; be kitų dalykų, galima:
 - 2.1. pratęsti hipotekos laikotarpį;
 - 2.2. pakeisti hipotekos rūšį (tai yra hipoteką, pagal kurią mokama pagrindinė skolos dalis ir palūkanos, pakeisti hipoteką, pagal kurią mokamos vien palūkanos);
 - 2.3. tam tikram laikotarpiui atidėti visos arba dalies įmokos mokėjimą;
 - 2.4. pakeisti palūkanų normą;
 - 2.5. pasiūlyti suteikti mokėjimo atostogas⁶⁹.

Galimybę kredito gavėjui pasinaudoti minėtomis „kredito atostogomis“, t. y. atidėti įmokų mokėjimą, įtvirtina Hipotekinio kredito įstatymo 22 straipsnis. Pažymėtina, kad tai yra vienintelė šiame įstatyme įtvirtinta kredito sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo valdymo priemonė. Minėto straipsnio 1 d. numato, kad kredito davėjas privalo kredito gavėjo prašymu, pateiktu raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje, kredito sutarties galiojimo laikotarpiu kredito gavėjui atidėti kredito įmokų, išskyrus palūkanas, mokėjimą kredito gavėjo prašyme nurodytam, bet ne ilgesniam negu 3 mėnesių, laikotarpiui. Tačiau to paties straipsnio 4 d. numato, jog šalių susitarimu gali būti nustatytas ir ilgesnis kredito įmokų mokėjimo atidėjimo laikotarpis. Pažymėtina, kad tokiu teisiniu reguliavimu siekiama padėti vartotojui spręsti finansines problemas, kilusias išimtinėmis aplinkybėmis, o 3 mėnesių laikotarpis pasirinktas įvertinus Hipotekinio kredito įstatymo rengimo metu kredito įstaigų taikytą praktiką⁷⁰. Šiuo aspektu belieka tik apgailestauti, kad įstatymų leidėjas pasirenka nustatyti maksimalų „kredito atostogų“ laikotarpį atsižvelgdamas į kredito įstaigų suformuotą praktiką, bet ne į vartotojo interesus, o

⁶⁹ Europos bankininkystės institucijos 2015 m. rugpjūčio 19 d. gairės EBA/GL/2015/12 dėl įsiskolinimų ir teisės naudotis turtu atėmimo [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1163130/2ad13888-36ba-40bd-bdb2-54257ced4001/EBA-GL-2015-12%20LT_GL%20on%20arrears%20and%20foreclosure.pdf [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

⁷⁰ Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2016 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymo ir su juo susijusių įstatymų projektų aiškinamasis raštas, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/452f381086d411e6a0f68fd135e6f40c?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 9 d.].

bandydamas tai kompensuoti, šalių interesų balansą siekia užtikrinti įtvirtindamas teisę šalims susitarti ir dėl ilgesnio laikotarpio, ignoruodamas esminį, t. y. silpnesnės šalies apsaugos, vartojimo sutarties instituto principą.

Hipotekinio kredito įstatymas nenumato kiek kartų kredito gavėjas gali įgyti teisę pasinaudoti „kredito atostogomis“. Netinkama praktika laikytini atvejai, kai kredito gavėjo galimybė pasinaudoti „kredito atostogomis“ yra ribojama tam tikrais terminais, pavyzdžiui, kredito sutartyje nustatyta, kad kredito gavėjo prašymu kredito davėjas atidės kredito grąžinimą kredito gavėjo prašyme nurodytam laikotarpiui, kuris negali viršyti 3 mėnesių per 3 metus. Lietuvos banko nuomone, kredito gavėjas galėtų pasinaudoti „kredito atostogomis“, jeigu pablogėjęs jo finansinei padėčiai kaskart atsiranda viena iš Hipotekinio kredito statymo 22 str. 1 d. nustatytų aplinkybių⁷¹:

1. nutrūksta kredito gavėjo santuoka;
2. miršta kredito gavėjo sutuoktinis;
3. kredito gavėjas ar jo sutuoktinis tampa bedarbiu arba netenka ne mažiau kaip trečdaliu pajamų;
4. kredito gavėjas pripažįstamas nedarbingu arba iš dalies darbingu Lietuvos Respublikos neįgalųjų socialinės integracijos įstatyme nustatyta tvarka.

Pablogėjusi kredito gavėjo finansinė padėtis reiškia, kad kredito gavėjas nebetenkina priimtame priežiūros institucijos teisės akte nustatytą kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo reikalavimų, susijusių su kredito gavėjo finansinių įsipareigojimų pagal kredito ir kitas sutartis vidutinio įmokos dydžio ir pajamų santykiu, t. y. kai kredito gavėjo vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus sudaro daugiau nei 40 % mėnesio pajamų, kuriomis jis gali faktiškai disponuoti atskaičius teisės aktuose nustatytus iš pajamų išskaičiuojamus mokesčius⁷². Tai gi, tam, kad vartotojas galėtų pasinaudoti „kredito atostogomis“ iš esmės turi būti tenkinamos dvi sąlygos:

1. jo vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus turi sudaryti daugiau nei 40 % mėnesio pajamų atskaičius mokesčius;
2. turi būti atsiradusi bent viena iš Hipotekinio kredito įstatymo 22 str. 1 d. 1-4 p. įtvirtintų aplinkybių.

⁷¹ Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 17 d. sprendimas Nr. 241-207 „Dėl Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimo Nr. 241-181 „Dėl įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairių patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/docs/20422_7cd7f6c91de9d211abab892d5c034388.doc [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

⁷² Lietuvos banko valdybos 2017 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 03-22 „Dėl Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimo Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“ pakeitimo“. TAR, 1407.

Peržvelgus minėtas aplinkybes, darytina išvada, kad šios aplinkybės patikslina kokiais atvejais vartotojas turi teisę pasinaudoti „kredito atostogomis“ sumažėjus jo pajamoms, t. y. įtvirtina aplinkybes dėl kurių sumažėjus vartotojo pajamoms ir vidutinėms mėnesio įmokoms pagal visus skolinius įsipareigojimus sudarant daugiau nei 40 % mėnesio pajamų, kredito davėjas turi pareigą vartotojui suteikti „kredito atostogą“. Atkreiptinas dėmesys į Hipotekinio kredito įstatymo 22 str. 1 d. 3 p. įtvirtintą aplinkybės dalį „netenka ne mažiau kaip trečdaliu pajamų“. Manytina, kad ši aplinkybė nėra suderinama su pirmąja sąlyga, kadangi trečdaliu pajamų netekimas reikštų, kad vartotojo vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus sudarytų beveik 60 % mėnesio pajamų atskaičius mokesčius. Taip pat, lyginant šią aplinkybę su kitomis 22 str. 1 d. 1-4 p. įtvirtintomis aplinkybėmis, pastebėtina, kad kitų aplinkybių atveju vartotojo finansinė padėtis nebūtinai turi keistis kardinaliai, kad pastarasis įgytų teisę į „kredito atostogą“. Vadinas, vartotojas, norintis pasinaudoti įstatymiškai jam suteikta teise į „kredito atostogą“ dėl pablogėjusios finansinės padėties, kai nėra nutrūkusi jo santuoka, nėra miręs vartotojo sutuoktinis, vartotojas ar jo sutuoktinis nėra tapęs bedarbiu arba vartotojas nėra pripažintas nedarbingu ar iš dalies darbingu, tokia teise gali pasinaudoti praktiškai tik tuomet, kai sumokėjus įmokas pagal visus skolinius įsipareigojimus vartotojo likutinės pajamos tampa perpus mažesnės. Lietuvos Respublikos Seimo Biudžeto ir finansų komiteto argumentais, labai nežymus pajamų sumažėjimas ne visais atvejais įtakoja vartotojo finansinę padėtį, todėl gali būti piktnaudžiaujama teise pasinaudoti „kredito atostogomis“⁷³. Būtent todėl buvo priimta įstatymo nuostata, įtvirtinanti vartotojo pajamų sumažėjimo ne mažiau kaip trečdaliu ribą. Lietuvos Banko nuomone, kredito davėjas turi teisę taikyti įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo atidėjimą ir kitomis, kredito gavėjui palankesnėmis sąlygomis, pavyzdžiui, tik pablogėjus kredito gavėjo finansinei situacijai⁷⁴. Vis tik, tai yra kredito davėjo teisė, bet ne įstatymiškai įtvirtinta pareiga. Kitaip tariant, vartotojas yra paliekamas toje pačioje mažiau palankioje padėtyje, t. y. paliekamas prašyti kredito davėjo malonės, kurios nebūtinai gali sulaukti.

Įvertinus aptartas Hipotekinio kredito įstatymo nuostatas, darytina išvada, kad vartotojo teisė pasinaudoti „kredito atostogomis“ yra labai apribota. Visų pirma,

⁷³ Lietuvos Respublikos Seimo biudžeto ir finansų komiteto pagrindinio komiteto 2020 m. kovo 17 d. išvada Nr. 109-P-8 „Dėl su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 22 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIII-P-4633“.

⁷⁴ Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 17 d. sprendimas Nr. 241-207 „Dėl Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimo Nr. 241-181 „Dėl įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairių patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/docs/20422_7cd7f6c91de9d211abab892d5c034388.doc [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 9 d.], 17.2. p.

įstatymiškai yra įtvirtintas maksimalus „kredito atostogų“ laikotarpis, kuris ne visais atvejais užtikrins šalių interesų balansą, o suteikimo sąlygos akcentuoja ne tiek patį vartotojo finansinės padėties pablogėjimą, kiek vartotojo asmeninę padėtį, greta kurios turėtų būti ir pablogėjusi finansinė padėtis. Manytina, kad šios sąlygos labai susiaurina asmenų, galinčių pasinaudoti „kredito atostogomis“, ratą (diskriminuoja vienišus ir nesusituokusius asmenis) bei kelia pagrįstų abejonų dėl tokia pasirinkta priemone siekiamų tikslų įgyvendinimo bei atsižvelgimo į vartotojo pagrįstą poreikį padengti pragyvenimo išlaidas. Apskritai, nėra vertinamas galimų vartotojo išlaidų, pavyzdžiui, susijusių su jo paties ar šeimos narių ženkliai pablogėjusia sveikata, arba šeimos narių pagausėjimu, veiksnys, galintis taip pat pabloginti vartotojo finansinę padėtį, kuomet taip pat būtų aktuali „kredito atostogų“ galimybė.

2.3.3. Būtinios sutarties nutraukimo sąlygos

Atsižvelgiant į Europos bankininkystės institucijos gaires (toliau – **EBI gairės**)⁷⁵ ir Lietuvos banko patvirtintas Įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gaires (toliau – **Įsiskolinimų valdymo gairės**)⁷⁶ bei gerąją praktiką, Hipotekinio kredito įstatyme įtvirtintos papildomos kredito gavėjų apsaugą užtikrinančios nuostatos – numatyta kredito davėjo pareiga elgtis sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, bendradarbiauti su kredito gavėju, pateikti reikiamą informaciją, nustatyti papildomą terminą įsipareigojimams įvykdyti ir kita⁷⁷. Vadovaujantis Hipotekinio kredito įstatymo 23 str. 1 d., kredito davėjas ir paskolos davėjas turi teisę vienašališkai nutraukti kredito sutartį arba pareikalauti grąžinti visą kreditą nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui tik esant esminiam kredito sutarties pažeidimui. Vienas iš kredito sutarties pažeidimų, galimai laikytinas esminiu,

⁷⁵ Europos bankininkystės institucijos 2015 m. rugpjūčio 19 d. gairės EBA/GL/2015/12 dėl įsiskolinimų ir teisės naudotis turtu atėmimo [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1163130/2ad13888-36ba-40bd-bdb2-54257ced4001/EBA-GL-2015-12%20LT_GL%20on%20arrears%20and%20foreclosure.pdf [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

⁷⁶ Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 17 d. sprendimas Nr. 241-207 „Dėl Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimo Nr. 241-181 „Dėl įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairių patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/docs/20422_7cd7f6c91de9d211abab892d5c034388.doc [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 9 d.].

⁷⁷ Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2016 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo ir su juo susijusių įstatymų projektų aiškinamasis raštas, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/452f381086d411e6a0f68fd135e6f40c?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

vadovaujantis Hipotekinio kredito įstatymo 23 str. 3 d. yra ilgesnis kaip 90 dienų įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymas ar netinkamas vykdymas. Lietuvos banko nuomone, tai nereiškia, kad visais atvejais ilgesnis kaip 90 dienų netinkamas įsipareigojimų vykdymas arba nevykdymas yra vienareikšmis kredito sutarties nutraukimo kriterijus ir sąlyga, todėl taikant šią įstatymo nuostatą turėtų būti atsižvelgiama į teismų praktiką⁷⁸. Pažymėtina, kad aptariamo straipsnio dalis numato šalims galimybę susitarti ir dėl ilgesnio laikotarpio, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad vartotojas yra mažiau palankioje derybinėje pozicijoje, labai abejotina dėl minėtos galimybės praktinio įgyvendinimo. Šiuo aspektu įstatymų leidėjas vėl gi neįvertina kredito gavėjo padėties bei jo galimybės derėtis su kredito davėju.

Manytina, kad kredito davėjas visais atvejais orientuosis į įstatymiškai įtvirtintą 90 dienų laikotarpį ir savo vienašališką kredito sutarties nutraukimą ar reikalavimą grąžinti visą kreditą nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui grįs būtent šia įstatymo nuostata. Tai matyti ir iš Lietuvos banko kaip ikiteisminės vartojimo ginčus dėl finansinių paslaugų nagrinėjančios institucijos⁷⁹ sprendimo⁸⁰, kuriame buvo nustatyta Luminor Bank AS taikyta kredito sutarties sąlyga: „jeigu kredito gavėjas nesumoka laiku pagal mokėjimo grafiką mokėtino kredito (jo dalies) ir / arba priskaičiuotų palūkanų (jų dalies), ir / arba įsipareigojimo mokesčio ilgiau kaip 90 kalendorinių dienų, tai yra laikoma esminiu sutarties pažeidimu“. Lietuvos bankas atmetė kredito gavėjų reikalavimus pripažinti kredito davėjo vienašališką sutarties nutraukimą neteisėtu, taip pat nevertino aplinkybių, jog kredito gavėjams laiku nevykdant įsipareigojimų ir susidarius skoloms, buvo restruktūrizuota skola, padidinant kredito sumą ir įkeičiant papildomus objektus, tačiau nebuvo pritaikytos kitos EBI gairėse siūlomos lengvatinės priemonės, tame tarpe „kredito atostogos“, nepaisant to, kad kredito gavėjų pajamos tam tikru laikotarpiu buvo nepastovios. Paradoksalu, tačiau priimdamas sprendimą Lietuvos bankas rėmėsi savo paties Įsiskolinimų valdymo gairėmis, kuriose yra akcentuojama kredito davėjo teisė suteikti kredito gavėjui „kredito atostogas“ ir kitomis, kredito gavėjui palankesnėmis sąlygomis, pavyzdžiui, tik pablogėjus kredito gavėjo finansinei situacijai. Be kita ko, šių

⁷⁸ Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 17 d. sprendimas Nr. 241-207 „Dėl Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimo Nr. 241-181 „Dėl įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairių patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/docs/20422_7cd7f6c91de9d211abab892d5c034388.doc [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 9 d.], 20.1. p.

⁷⁹ Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (1994). *Valstybės žinios*, 94-1833.

⁸⁰ Lietuvos banko priežiūros tarnybos finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2019 m. kovo 6 d. sprendimas Nr. 242-93.

gairių pagrindą sudaro ir EBI gairės, kurios skatina kredito davėją atsižvelgti į individualias vartotojo aplinkybes, jo teises bei interesus.

Prieš nutraukdami kredito sutartį arba pareikalaudami grąžinti visą kreditą nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui nenutraukiant kredito sutarties, kredito davėjas ir paskolos davėjas turi išnaudoti objektyviai įmanomas galimybes ir priemones, įskaitant nurodytas Hipotekinio kredito įstatymo 21 str., kad būtų vykdomi kredito sutartyje nustatyti įsipareigojimai. Iki kredito sutarties nutraukimo ar pareikalavimo grąžinti visą kreditą nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui nenutraukiant kredito sutarties kredito davėjas ir paskolos davėjas, vadovaujantis Hipotekinio kredito įstatymo 23 str. 2 d., privalo ne mažiau kaip du kartus raštu registruota pašto siunta ar kitu kredito sutartyje nurodytu būdu informuoti kredito gavėją apie nevykdomus įsipareigojimus pagal kredito sutartį, pateikdamas minėtą 21 str. 1 d. nurodytą informaciją. Pareiga įrodyti, kad tokia informacija buvo pateikta kredito gavėjui, tenka kredito davėjui ir paskolos davėjui.

Nustatę, kad kredito gavėjas nevykdo ar netinkamai vykdo įsipareigojimus pagal kredito sutartį ilgiau kaip 90 dienų, kredito davėjas ir (arba) paskolos davėjas turi apie tai raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje informuoti kredito gavėją ir nustatyti ne trumpesnę kaip 30 dienų papildomą terminą įsipareigojimams įvykdyti. Vienašališkai nutraukti kredito sutartį kredito davėjas ir paskolos davėjas gali tik kai yra visos šios sąlygos:

1. kredito gavėjas raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje ne mažiau kaip du kartus buvo informuotas apie įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymą ar netinkamą vykdymą 23 str. 2 d. nustatyta tvarka;
2. kredito gavėjas įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdo ar netinkamai juos vykdo ilgiau kaip 90 dienų arba kredito sutarties šalių sutartą ilgesnį laikotarpį;
3. kredito gavėjas įsipareigojimų pagal kredito sutartį neįvykdo ar netinkamai juos įvykdo per 23 str. 3 d. nustatytą ne trumpesnę kaip 30 dienų papildomą terminą;
4. buvo išnaudotos visos objektyviai įmanomos galimybės užtikrinti, kad būtų vykdomi kredito sutartyje nustatyti įsipareigojimai.

Aptardamas sąlygą dėl pirmalaikio ilgalaikių sutarčių pasibaigimo per nustatytą laikotarpį skolininkui neįvykdžius įsipareigojimų, ESTT yra konstatavęs, kad nacionalinis teismas visų pirma turi patikrinti, ar pardavėjo arba tiekėjo teisė reikalauti grąžinti visą paskolą priklauso nuo to, kad vartotojas neįvykdo pareigos, kuri aptariamiesiems sutartiniams santykiams yra esminė, ar ši teisė įtvirtinta tais atvejais, kai toks neįvykdymas yra pakankamai svarbus palyginti su paskolos trukme ir suma, ar tokia teisė nukrypstama nuo šioje srityje taikytinų nuostatų ir ar nacionalinėje teisėje nustatyta atitinkamų ir veiksmingų

priemonių, leidžiančių vartotojui, kuriam taikoma tokia sąlyga, pašalinti minėto reikalavimo gražinti visą paskolą pasekmes⁸¹.

Pagal kasacinio teismo praktiką⁸², analizuojant Civilinio kodekso 6.217 str. 2 d. įtvirtintų esminio sutarties pažeidimo kriterijų turinį:

1. vertintini du prievolės vykdymai: pažadėtasis ir faktiškai atliktas. Kuo didesnis atotrūkis tarp šių įvykdymų, tuo didesnė esminio sutarties pažeidimo tikimybė. Atotrūkis bus maksimalus visiško neįvykdymo atveju;
2. sprendžiant, ar pagal sutarties esmę griežtas prievolės sąlygų laikymasis turi esminę reikšmę, vertintina, ar konkrečios sutarties sąlygos neįvykdymas nulems kreditoriaus intereso dėl prievolės egzistavimo praradimą;
3. sprendžiant, ar prievolė neįvykdyta tyčia, ar dėl didelio neatsargumo, būtina analizuoti pažeidėjo kaltės formą pagal bendrąsias civilinės atsakomybės nuostatas ir nuspręsti, ar pažeidėjo kaltė didelė ir, jei didelė, ar tyčia. Kuo kaltė didesnė, tuo nukentėjusios šalies pagrįstas interesas tęsti sutartinius santykius yra mažesnis;
4. sprendžiant, ar neįvykdymas duoda pagrindą nukentėjusiai šaliai nesitikėti, kad sutartis bus įvykdyta ateityje, būtina nustatyti, ar sutartį pažeidusi šalis elgiasi pasyviai dėl priimtų įsipareigojimų vykdymo, taip pat ar net ir su geriausiais ketinimais ji iš viso pajėgi sutartį įvykdyti;
5. vertintina, ar sutarties neįvykdžiusi šalis, kuri rengėsi įvykdyti ar vykdė sutartį, patirtų labai didelių nuostolių, jeigu sutartis būtų nutraukta. Šiuo atveju turimi omenyje ne įprastiniai, bet labai dideli, neproporcingi nuostoliai.

2019 m. spalio 29 d. LAT civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija išnagrinėjo bylą, kurioje buvo sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių esminį sutarties pažeidimą bei nekilnojamojo turto kredito sutarties vienašališko nutraukimo prieš terminą teisėtumo. Nagrinėjamoje byloje buvo nustatyta, kad bendra kredito suma sudarė 173 772,01 EUR, o galutinis kredito gražinimo terminas buvo 34 m. Kredito gavėjai nuo 2013 m. pabaigos prievolės pagal kredito sutartį vykdė netinkamai. Kredito davėjas, reaguodamas į kredito gavėjų skolas, 2013 m. spalio 25 d., 2014 m. lapkričio 5 d., 2014 m. gruodžio 15 d. raštais įspėjo kredito gavėjus apie mokėtinų įmokų vėlavimą ir galimą sutarties nutraukimą bei nustatė papildomus terminus prievolėms įvykdyti. Kredito gavėjai 2014 m. gruodžio 15 d. buvo nesumokėję įmokų nuo 2014 m. liepos 21 d., t. y. už 5 mėnesius, ir jų skola kredito davėjui sudarė 2258,73 EUR, o 2014 m. gruodžio 31 d. sumokėta 1091,73 EUR įmoka kredito gavėjai padengė tik dalį įsipareigojimų. Tą sykį,

⁸¹ *Aziz* [ESTT]. Nr. C-415/11, [2013-03-14]. ECLI:EU:C:2013:164.

⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-274-403/2018.

kredito davėjas vienašališką sutarties nutraukimą prieš terminą grindė sutarties sąlyga, suteikiančia kredito davėjui teisę vienašališkai nutraukti sutartį tais atvejais, kai kredito gavėjas nevykdo savo finansinių įsipareigojimų ilgiau kaip 10 kalendorinių dienų ir nepadengia savo išskolinimo per papildomą, ne trumpesnę nei 10 kalendorinių dienų, terminą. Teismai remdamiesi šiuo pagrindu, iš esmės nevertindami sutarties sąlygos sąžiningumo bei vartotojo apsaugos aspektais, sutarties vienašalį nutraukimą pripažino teisėtu ir pagrįstu. LAT konstatavo, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino vartojimo sutartis reglamentuojančias materialiosios teisės normas ir dėl šios priežasties nenustatė bylai teisiškai reikšmingų aplinkybių⁸³. Apeliacinės instancijos teismo nutartis buvo panaikinta, o byla perduota iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui, kuriame Panevėžio apygardos teismo 2020 m. vasario 3 d. civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos sprendimu kredito davėjo atliktas vienašališkas būsto kreditavimo sutarties nutraukimas buvo pripažintas neteisėtu, o notaro atliktas vykdomasis įrašas dėl priverstinio skolos išieškojimo iš kredito gavėjų buvo panaikintas⁸⁴.

Atsižvelgiant į tai, kad LAT suformuotoje praktikoje yra atvejų, kuomet vienašalis kredito davėjo sutarties nutraukimas buvo pripažintas neteisėtu kai kredito gavėjas netinkamai vykdė savo sutartinius įsipareigojimus ilgiau kaip 5 mėnesius, manytina, kad Hipotekinio kredito įstatyme įtvirtintas neproporcingai trumpas 90 dienų laikotarpis suteikia teisę greitai kredito sutarties nutraukimu suinteresuotiems kredito davėjams, kaip antai aptartame Lietuvos banko sprendime, visais atvejais orientuotis būtent į šį laikotarpį. Manytina, kad tokio teisiniu reguliavimu nėra įgyvendinama Hipotekinio kredito direktyvos preambulės 27 pastraipoje bei 28 str. 1 d. Europos Sąjungos valstybėms narėms įtvirtinta pareiga savo nacionalinėje teisėje įdiegti būtinas priemones kredito davėjų deramo pakantumo demonstravimo užtikrinimui bei vis dar yra ignoruojamas arba paminamas⁸⁵ ESTT suformuotoje praktikoje akcentuojamas paskolos trukmės bei sumos vertinimo kriterijus, būtinas vienašališkos kredito sutarties nutraukimo ar visos kredito sumos pareikalavimo prieš terminą teisėtumo įvertinimui.

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-321-687/2019.

⁸⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. eCIK-583/2020.

⁸⁵ Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-121-614/2019.

3. ESMINIAI VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS ASPEKTAI HIPOTEKOS SANDORIŲ TEISINIAME REGULIAVIME

3.1. Hipotekos sandorio notarinės formos ypatumai

3.1.1. Notaro veikla

Notarinės formos reikalavimas nustatomas tik tam tikriems sandoriams, kurių sudarymas ir vykdymas yra itin svarbus visuomenei viešojo intereso apsaugos prasme⁸⁶. Vadovaujantis Civilinio kodekso 1.74 str. 1 d. 1 p. bei 4.185 str. 1 d., hipotekos sandoris turi būti notarinės formos. Sandorius, kuriems Civilinis kodeksas ar Civilinio kodekso numatytais atvejais kiti įstatymai nustato privalomą notarinę formą, tvirtina notaras⁸⁷. Sandorių tvirtinimas yra tiesioginė notaro funkcija, o hipotekos sandorių tvirtinimas yra vienas iš išimtinai notarų atliekamų veiksmų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos notariato įstatyme (toliau – **Notariato įstatymas**)⁸⁸.

Notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis Notariato įstatymo nustatytas funkcijas, užtikrinančias, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų⁸⁹. Vadovaujantis Notariato įstatymo 26 str., pripažįstama, kad notarine forma patvirtintuose dokumentuose esantys faktai yra nustatyti ir neįrodinėjami, iki šie dokumentai (jų dalys) įstatymų nustatyta tvarka nėra pripažinti negaliojančiais. Notaras veikia ne kaip laisvas verslininkas, t. y. jo elgesys su klientais negali būti toks laisvas kaip verslininko, tai reiškia, kad tarp jo ir kliento nesusidaro sutartiniai santykiai. Notaro pareigybės pirminis tikslas – ne pelnas, o tinkamas jam patikėtų valstybės funkcijų vykdymas. Atsisakyti atlikti notarinį veiksma notaras gali tik tokiu atveju, jei tas veiksmas prieštarautų įstatymui. Atlikti notarinius veiksmus – ne jo teisė, o pareiga⁹⁰.

Viena iš notaro funkcijų yra prevencinio pobūdžio veikla, kuri dar vadinama konsultavimo funkcija, yra siejama su notarui priskirta pareiga išaiškinti⁹¹. Notariato įstatymo 30 str. 1 d. įtvirtina, kad notarai privalo išaiškinti atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir padarinius asmenims, kurie nori juos atlikti. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad notaro pareiga išaiškinti asmeniui jo atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir padarinius reiškia įpareigojimą ne informuoti, bet būtent išaiškinti sandorį sudarančiam asmeniui,

⁸⁶ Lietuvos notarų rūmai (2014). *Notariato teisė*. Lietuvos notarų rūmai, p. 17.

⁸⁷ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (1992). *Lietuvos aidas*, 192-0, 45 str.

⁸⁸ *Ibidem*, 26 str. 1 p.

⁸⁹ *Ibidem*, 1 str.

⁹⁰ Nekrošius, V. (2011). *Notarai*. Iš: Kūris, E. (red.) (2011). *Lietuvos teisinės institucijos*. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras, 619-664, p. 620.

⁹¹ *Ibidem*, p. 623.

kokius konkrečius teisinius padarinius sukelia ar gali sukelti jo atliekamas veiksmas, t. y. notaras turi įsitikinti, jog asmuo iš tiesų suprato savo atliekamų veiksmų prasmę ir priėmė valingą sprendimą juos atlikti. Vien įstatymo normos pacitavimas ir asmens pasirašymas nėra nepaneigiamas įrodymas, kad asmuo, atliekantis notarine tvarka tvirtinamą veiksmą, suprato jo sukeltamus teisinius padarinius⁹². Tokiu būdu užtikrinama civilinių ginčų prevencija, todėl notarai neretai yra vadinami „preventyviais teisėjais“⁹³. Ši prevencinė veikla prisideda prie teismų darbo palengvinimo, nes sumažina ginčų dėl pažeistos civilinės materialiosios subjektinės teisės tikimybę, o notarinio dokumento didesnė įrodomoji galia lemia greitesnį ginčų, jei jie vis dėl to kyla, sprendimą⁹⁴.

Minėtoje teismų praktikoje aptartos notaro pareigos tampriai siejasi su notaro objektyvumo principu⁹⁵, reiškiančiu, kad šias pareigas notaras privalo vykdyti objektyviai, t. y. iš neutralios pozicijos. Tačiau objektyvumas nereiškia visiško neutralumo šalių atžvilgiu. Notaras turi pareigą palaikyti silpnesniąją šalį, pavyzdžiui, atkreipti jos dėmesį į sandorio keliamus pavojus, nurodyti šalies interesams prieštaraujančius aspektus, apie kuriuos šalis negalvojo arba nežino dėl teisinių žinių stygiaus, patirties, amžiaus ar panašių veiksnių⁹⁶. Kitaip nei teismas, notaras nenagrinėja asmenų ginčų, nenustato ginčytinų aplinkybių, o tuo atveju, jei dėl asmenų teisių ar juridinių faktų kyla abejonių ar nesutarimų, privalo atsakyti tvirtinti tokias teises ar faktus. Notaras gali tvirtinti tam tikras teises ar faktus tik tokiu atveju, jei dėl jų turinio ir teisėtumo jam nekyla abejonių⁹⁷.

Įprastai, notariniai veiksmai yra atliekami notarų biuruose, kurie turi atitikti šiems biurams ir notarų darbo laikui keliamus reikalavimus, nustatytus Lietuvos Respublikos teisingumo ministro, atsižvelgiant į tai, kad notaro biuro patalpose turi būti sudarytos sąlygos kultūringai aptarnauti gyventojus ir užtikrinti notarinių veiksmų paslapties išsaugojimą⁹⁸. Vadovaujantis Notariato įstatymo 31 str., notaras, atlikdamas notarius veiksmus, nustato fizinių asmenų, jų atstovų arba juridinių asmenų atstovų asmens tapatybę, o tvirtindamas sandorius, notaras įsitikina fizinių asmenų veiksmumu bei patikrina juridinių asmenų, dalyvaujančių sandoriuose, teisingumą. Notariato įstatymo 32 str. įtvirtina, kad notaro tvirtinami sandoriai, taip pat pareiškimai ir kitokie dokumentai pasirašomi

⁹² Vilniaus apygardos teismo 2018 m. rugpjūčio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2S-2494-614/2018.

⁹³ Lietuvos notarų rūmai (2014). *Notariato teisė*. Lietuvos notarų rūmai, p. 52. Taip pat Nekrošius, V. (2011). *Notarai*. Iš: Kūris, E. (red.) (2011). *Lietuvos teisinės institucijos*. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras, 619-664, p. 623.

⁹⁴ Nekrošius, V. (2011). *Notarai*. Iš: Kūris, E. (red.) (2011). *Lietuvos teisinės institucijos*. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras, 619-664, p. 623.

⁹⁵ *Ibidem*, p. 644.

⁹⁶ Lietuvos notarų rūmai (2014). *Notariato teisė*. Lietuvos notarų rūmai, p. 52.

⁹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-474-690/2018.

⁹⁸ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (1992). *Lietuvos aidas*, 192-0, 6; 28 str.

dalyvaujant notariui. Jeigu sandoris, pareiškimas arba kitoks dokumentas pasirašytas ne notaro akivaizdoje, pasirašęs asmuo turi asmeniškai patvirtinti, kad sandorį, pareiškimą arba kitokį dokumentą pasirašė jis. Notariato įstatymo 34 str. numato, kad notaro dokumentai turi būti parašyti aiškiai ir tiksliai, su dokumento turiniu susiję terminai, datos ir skaičiai parašyti nors vieną kartą žodžiais. Juridinių asmenų pavadinimai turi būti ne mažiau kaip kartą parašyti nesutrumpinti ir nurodyti jų adresai. Notarinių veiksmų atlikimui reikalingą informaciją, dokumentus ir duomenis, per notaro nurodytą terminą notaras turi teisę gauti iš valstybės ir savivaldybių institucijų, valstybės kadastrų, registrų ir informacinių sistemų, bankų ir kitų finansų įstaigų. Vadovaujantis Notariato įstatymo 36 str. ir 46 str., tvirtindamas hipotekos sandorius, notaras nurodo sandorio sudarymo laiką (valandą ir minutes), parašo tvirtinamąjį įrašą, pasirašo ir uždeda savo antspaudą. Patvirtinęs hipotekos sandorį, notaras duomenis apie hipoteką perduoda Hipotekos registruui įregistruoti Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka.

3.1.2. Hipotekos sandorio turinys

Hipotekos sandorio turiniui keliamus reikalavimus įtvirtina Civilinio kodekso 4.186 str. Šio straipsnio 1 d. numato, kad hipotekos sandoryje turi būti nurodyta: sandorio sudarymo vieta, data ir laikas, skolininkas, kreditorius ir įkaito davėjas (kai skolininkas ir įkaito davėjas ne tas pats asmuo), jų gyvenamoji vieta (buveinė), hipotekos objektas, hipoteka užtikrinta prievolė (prievolės) ir jos (jų) konkretus ar maksimalus dydis, prievolės įvykdymo terminas, hipotekos sandorio originalo egzempliorių skaičius ir subjektai, kuriems sandorio sudarymo metu perduodami originalo egzemplioriai. Aptariamo straipsnio 2 d. įtvirtina bendrąją taisyklę – hipotekos sandoriams netaikomi specialūs sandorių turiniui keliami reikalavimai. Tai reiškia, kad hipotekos sandorio šalys yra laisvos susitarti tiek dėl hipotekos sandorio struktūros, tiek dėl visų kitų hipotekos sandorio sąlygų, išskyrus privalomas hipotekos sandorio sąlygas ir privalomus duomenis, kurie visais atvejais turi būti nurodyti hipotekos sandoryje.

Atkreiptinas dėmesys į Civilinio kodekso 4.186 str. 3 d. numatyta hipotekos sandorio šalių teisę susitarti dėl hipotekos sandorio naudojimo kaip vertybinio popieriaus. Tiek vienašalis pareiškimas dėl hipotekos nustatymo, tiek hipotekos sutartis gali būti vertybiniai popieriai, tačiau tik jeigu su šituo sutinka įkaito davėjas. Hipotekos sandorio kvalifikavimas kaip vertybinio popieriaus suteikia hipotekos kreditoriui papildomų teisinių ir ekonominių galimybių, kurios kyla iš vertybinių popierių teisinės prigimties: pirmiausia tai vertybinių

popierių perleidžiamumo savybės⁹⁹. Kai šalių susitarimu hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, kreditorius gali perleisti hipotekos teisę atskirai nuo hipoteka užtikrinto reikalavimo. Šiuo atveju hipoteka užtikrintu reikalavimu laikoma naujojo hipotekos kreditoriaus turima reikalavimo teisė į skolininką, kuri negali būti didesnė už hipotekos sandoryje nurodytą pagrindinės prievolės sumą¹⁰⁰. Kitaip tariant, tokio vertybinio popieriaus pagalba kredito davėjas įgauna galimybę parduoti hipotekos sandorį vertybinių popierių rinkoje ir tokiu būdu perkelti riziką investuotojui bei tuo pačiu iškart susigrąžinti dalį suteikto kredito sumos.

Prisimenant minėtų vertybinių popierių įtaką 2007 m. finansų krizei, darytina išvada, kad hipotekos sandorio naudojimas kaip vertybinio popieriaus yra plačiai paplitęs. Atsižvelgiant į tai, kad kredito davėjai yra linkę pateikti rekomenduojamų notarų biurų, kuriuose bankas sudaro hipotekos sutartis, sąrašą¹⁰¹, ar net atliekant nekilnojamojo turto įkeitimo veiksmus „trumpam perimti vadeles į savo rankas“¹⁰², yra pagrindo manyti, kad susitarimas dėl hipotekos sutarties naudojimo kaip vertybinio popieriaus yra įtraukiamas į hipotekos sutartį kaip standartinė sutarties sąlyga¹⁰³. Kyla abejonių ar šiuo atveju notaras tinkamai atlieka savo pareigą išaiškinti teisinius, turtinius ir kitokius šalims svarbius padarinius bei pasiūlo tinkamai teisiškai įforminti asmenų tikrąją valią dėl sandorio sudarymo bei įgyvendina savo pareigą palaikyti silpnesniąją šalį, pavyzdžiui, atkreipti jos dėmesį į hipotekos sutarties sąlygą dėl šios sutarties naudojimo kaip vertybinio popieriaus bei tokios sąlygos atitikties vartotojo interesams aspektus, apie kuriuos šalis negalvojo arba nežino dėl teisinių žinių stygiaus, patirties, amžiaus ar panašių veiksnių¹⁰⁴.

LAT teisėjų kolegija 2012 m. vasario 20 d. išnagrinėtoje byloje yra konstatavusi, kad remiantis Civilinio kodekso 6.209 str., reikia įvertinti, ar pagal sutarties esmę griežtas prievolės sąlygų laikymasis turi esminę reikšmę. Tą syki, kolegija citavo Lietuvos Respublikos finansinio tvarumo įstatymo¹⁰⁵ preambulę, kurioje įstatymo leidėjas nurodė, kad finansų sektorius, kurio reikšmingą dalį Lietuvoje sudaro bankų sektorius, priskirtinas

⁹⁹ Smaliukas, A. ir kt. (2013). Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė: Hipoteka [interaktyvus], Lietuvos notarų rūmai. Prieiga per internetą: <https://notarurumai.lt/leidiniai> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.], p. 68.

¹⁰⁰ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262, 4.189 str.

¹⁰¹ Swedbank. Pagrindiniai būsto paskolos išdavimo žingsniai [interaktyvus]. Prieigą per internetą: https://www.swedbank.lt/files/busto_e.gidas.pdf [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

¹⁰² Luminor Bank. Būsto pirkimo žingsniai [interaktyvus]. Prieigą per internetą: <https://www.luminor.lt/sites/default/files/dokumentai/bendri/busto-pirkimo-zingsniai.pdf> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

¹⁰³ Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.185 str. 1 d., standartinėmis laikomos sąlygos, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis nederindama jų su kita šalimi ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse.

¹⁰⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-405/2013.

¹⁰⁵ Lietuvos Respublikos finansinio tvarumo įstatymas (2011). *Valstybės žinios*, XI-393, 93-3985.

prie vieno jautriausių sektorių, o situacija jame gali turėti didelės įtakos šalies ekonomikai, gyventojų ir ūkio subjektų pasitikėjimui šalies finansų sistema, šios sistemos tvarumui, todėl būtina užtikrinti tinkamų ir laiku įgyvendinamų finansų sistemos stabilumo stiprinimo priemonių panaudojimo galimybes. Teisėjų kolegija, remdamasi minėta preambule, darė išvadą, kad finansų sistemos stabilumas yra viešasis interesas, o griežtas paskolos sąlygų laikymasis, atsižvelgiant į kreditavimo verslo specifiką, turi esminę reikšmę¹⁰⁶. Viena vertus, reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad įstatymo, kurio preambulę citavo LAT, 1 str. 1 d. įtvirtintas tikslas – numatyti priemones, stiprinančias bankų sistemos finansinį tvarumą, siekiant apsaugoti svarbius visuomenės interesus. Vadovaujantis šio įstatymo 2 str. 1 d., pagal šį įstatymą gali būti taikomos šios finansinio stabilumo stiprinimo priemonės:

1. valstybės garantija;
2. banko turto išpirkimas;
3. valstybės dalyvavimas banko kapitale;
4. banko, kurio visos akcijos nuosavybės teise priklauso valstybei ir kurio tikslas – laikinai vykdyti veiklą, susijusią su iš banko, dėl kurio finansinės būklės kyla grėsmė bankų sistemos stabilumui ir patikimumui, perimtu turtu, teisėmis ir įsipareigojimais, įsteigimas;
5. banko akcijų paėmimas visuomenės poreikiams.

Kitais atvejais, LAT teisėjų kolegija valstybės įsipareigojimu priimtas finansinio stabilumo stiprinimo priemones redukavo iki kredito gavėjo pareigos griežtai laikytis kredito sutarties sąlygų bei priskyrė finansų sistemos stabilumo užtikrinimo našta vartotojui. Antra vertus, manytina, kad šio darbo 2 dalyje aptartos bei Hipotekinio kredito įstatyme numatytos priemonės ir sąlygos, turinčios sumažinti kredito gavėjo riziką dėl kredito davėjo vienašališko būsto kredito sutarties nutraukimo ar reikalavimo grąžinti visą kredito sumą nenutraukiant kredito sutarties prieš terminą, iš esmės neprilygsta kredito davėjo galimybei perkelti savąją riziką tretiesiems asmenims. Abejotina ar toks rizikos disbalansas užtikrina sutartinių teisinių santykių bei finansų rinkos stabilumą, o taip pat atitinka viešąjį interesą, prie kurio priskiriama silpnesnėje padėtyje nei pardavėjai ar teikėjai esančių vartotojų apsauga¹⁰⁷.

¹⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-58/2012.

¹⁰⁷ *Aleš Kuhar* [ESTT]. Nr. C-407/18, [2019-06-26]. ECLI:EU:C:2019:537.

3.1.3. Nesąžiningų sąlygų kontrolė

Specialių reikalavimų hipotekos sandorių turiniui netaikymas suteikia teisę šalims hipotekos sandoryje numatyti išieškojimo prieš terminą pagrindus¹⁰⁸. Tai yra aktualu kredito davėjui, kuris, būdamas pozicijoje iš kurios gali diktuoti sutarties sąlygas, yra linkęs naudotis savo padėtimi. Tuo tarpu, kredito gavėjas yra priverstas sutikti su verslininko iš anksto nustatytais sąlygomis ir negali daryti įtakos jų turiniui¹⁰⁹. Tokiomis aplinkybėmis kyla grėsmė, kad į hipotekos sutartį gali būti įtraukiamos nesąžiningos sąlygos. Šio darbo 1 dalies 2 skyriuje buvo aptarta, kad Civilinio kodekso 6.228⁴ str. 1 d. įtvirtina, jog šio straipsnio apimtyje vartojimo sutartimi laikoma bet kuri verslininko ir vartotojo sudaryta sutartis. Tuo tarpu 6.228³ str. 2 d. 1 p. įtvirtinta teisės norma patikslina, jog į 6.228⁴ str. 1 d. įtvirtintą „bet kurios verslininko ir vartotojo sudarytos sutarties“, kaip vartojimo sutarties, apibrėžimą patenka ir notarinės formos sutartys. Atkreiptinas dėmesys, kad 6.228³ str. 2 d. numato sąrašą sutarčių, kurioms netaikomos Civilinio kodekso XVIII¹ skyriaus, įtvirtinančio vartojimo sutarčių teisės normas, nuostatos, išskyrus 6.228⁴ str. dėl vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų. Kitaip tariant, notarinės formos hipotekos sutarčių atveju vartotojų apsauga apsiriboja išimtinai vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų institutu.

Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų institutas į Lietuvos teisę yra perkeltas įgyvendinant Nesąžiningų sąlygų direktyvą. Nesąžiningų sąlygų direktyva kelia tikslą įgalinti valstybes nares nustatyti tokias normas, kurios apsaugotų vartotoją ir padarytų neprivalomomis jam tokias pareigas, kurios yra nesąžiningos, kitaip tariant, kad vartotojas nepatirtų nesąžiningų sąlygų teisinių pasekmių ir kad tos sąlygos nebūtų teisiniu būdu ginamos, nes kitu atveju būtų pažeidžiami vartotojo ekonominiai interesai¹¹⁰. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228⁴ str. 1 d., vartotojas turi teisę teismo tvarka reikalauti pripažinti negaliojančiomis vartojimo sutarties nesąžiningas sąlygas. Minėto straipsnio 2 d. įtvirtina, jog nesąžiningomis laikomos vartojimo sutarčių sąlygos, kurios šalių nebuvo individualiai aptartos ir kuriomis dėl sąžiningumo reikalavimo pažeidimo iš esmės pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai. Tuo tarpu 4 d. patikslina, kad individualiai neaptartomis laikomos vartojimo sutarties sąlygos, kurių parengimui negalėjo daryti įtakos vartotojas, ypač jeigu tos sąlygos nustatytos iš anksto

¹⁰⁸ Lietuvos notarų rūmai (2014). *Notariato teisė*. Lietuvos notarų rūmai, p. 234.

¹⁰⁹ *ERSTE Bank Hungary Zrt.* [ESTT]. Nr. C-32/14, [2015-10-01]. ECLI:EU:C:2015:637.

¹¹⁰ Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras, p. 259.

verslininko parengtoje standartinėje sutartyje. Jeigu iš anksto parengtoje standartinėje sutartyje tam tikros sąlygos buvo aptartos individualiai, šio straipsnio taisyklės taikomos kitoms tos sutarties sąlygoms. Pareiga įrodyti, kad tam tikra vartojimo sutarties sąlyga buvo aptarta individualiai, tenka verslininkui. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.228⁴ str. 9 d., bylą nagrinėjantis teismas turi pareigą vartojimo sutarčių sąlygų atitiktį nesąžiningumo kriterijams vertinti *ex officio*.

Teikdama išaiškinimą dėl Notariato įstatymo 40 str. LAT teisėjų kolegija yra pažymėjusi, kad *bonus pater familias* etalono taikymas notarui reiškia ne tik tai, kad jis turi būti toks geras teisininkas, kad nebūtų sandorių, turiniu ar forma neatitinkančių įstatymų, bet ir toks atidus teisininkas, kad atkreiptų dėmesį į visas sandorio sudarymo aplinkybes, o kilus menkiausiai abejonei, darytų viską, kad sandoris būtų įformintas tinkamai, arba atsisakytų atlikti notarinį veiksma. Notaras privalo nustatyti esmines faktines sutarties sudarymo aplinkybes ir sąlygas, aiškintis šalių motyvaciją sudaryti sutartį ir jų numatomus ar pageidaujamus padarinius, išaiškinti teisinius, turtinius ir kitokius šalims svarbius padarinius, savarankiškai teisiškai kvalifikuoti faktines aplinkybes ir tada pasiūlyti tinkamai teisiškai įforminti asmenų tikrąją valią dėl sandorio sudarymo. Kitaip tariant kasacinis teismas konstatavo notaro pareigą būti atidžiu, atsargiu bei pakankamai rūpestingu teisininku¹¹¹. Tačiau ši notaro pareiga neapima vartojimo sutarčių sąlygų atitikties nesąžiningumo kriterijams vertinimo.

2015 m. spalio 1 d. ESTT priimtame sprendime¹¹² buvo išnagrinėti klausimai, kuriais iš esmės buvo siekiama išsiaiškinti, ar Nesąžiningų sąlygų direktyvos 7 str. 1 d. turi būti aiškinama kaip draudžianti tokius nacionalinės teisės aktus, kuriais remiantis notarui, pagal reikalavimus parengus notarinį dokumentą dėl pardavėjo ar tiekėjo ir vartotojo sudarytos sutarties, leidžiama minėtame dokumente daryti vykdomąjį įrašą arba atsisakyti jį panaikinti, nors nė vienoje procedūros stadijoje nebuvo vertinamas minėtos sutarties sąlygų sąžiningumas. Dėl pagrindinėje byloje nagrinėjamos notaro vykdomos supaprastintos priverstinio vykdymo procedūros Europos Komisija nurodė, kad notaro galimybė pradėti priverstinį sutarties vykdymą, neišnagrinėjus per vykdomojo įrašo darymo procedūrą ar per jo panaikinimo procedūrą įvairių sąlygų sąžiningumo, gali pažeisti Nesąžiningų sąlygų direktyvą, kaip ji aiškinama teismo praktikoje, visų pirma sprendimuose *Banco Español de Crédito* ir *Banif Plus Bank*.

¹¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-405/2013.

¹¹² *ERSTE Bank Hungary Zrt.* [ESTT]. Nr. C-32/14, [2015-10-01]. ECLI:EU:C:2015:637.

Byloje *Banco Español de Crédito*¹¹³ ESTT konstatavo, jog Nesąžiningų sąlygų direktyva draudžiamos valstybės narės teisės nuostatos, pagal kurias teismui, gavusiam prašymą išduoti mokėjimo įsakymą, neleidžiama *ex officio* įvertinti *in limine litis* ar kokiu nors kitu proceso etapu, net jei jam žinomos šiuo tikslu reikalingos teisinės ir faktinės aplinkybės, pardavėjo ar tiekėjo ir vartotojo sudarytoje sutartyje esančios sąlygos nesąžiningumo, jei vartotojas nepateikė prieštaravimo. *Banif Plus Bank*¹¹⁴ byloje ESTT yra nusprendęs, kad Nesąžiningų sąlygų direktyvos 6 str. 1 d. ir 7 str. 1 d. reikia aiškinti taip, kad nacionalinis teismas, kuris *ex officio* konstatuoja, kad sutarties sąlyga yra nesąžininga, norėdamas nustatyti visas pagal nacionalinę teisę kylančias pasekmes neturi laukti, kol vartotojas dėl to pateiks prašymą, su sąlyga, kad laikomasi rungimosi principo. Komisijos teigimu, kadangi notaro vykdoma procedūra lemia analogiškas teisminėms procedūroms pasekmes, notaras taip pat turėtų galėti *ex officio* vertinti sutarčių sąlygų sąžiningumą, kai žino visas tam būtinas teisinės ir faktinės aplinkybes.

Tačiau, kaip savo išvados¹¹⁵ 65–67 ir 72 punktuose visų pirma pabrėžė generalinis advokatas, reikia konstatuoti, kad ši teismo praktika susijusi su savo funkcijas atliekančio nacionalinio teismo specifiniu vaidmeniu ir, atsižvelgiant į esminius jų ir notaro funkcijų skirtumus, negali būti taikoma pastarosioms. Be to, reikia nurodyti, kad Nesąžiningų sąlygų direktyvoje nėra jokios nuostatos dėl vaidmens, kuris gali ar turi būti suteiktas notarui nesąžiningų sutarties sąlygų srityje. Taigi šia direktyva neregamentuojama, ar reikia suteikti notarui teisę vykdyti funkcijas, kurios tiesiogiai susijusios su teisminės jurisdikcijos vykdymu, kai nacionalinės teisės aktais jam suteikiami įgaliojimai daryti vykdomąjį įrašą notariniam dokumente dėl sutarties, o vėliau jį panaikinti. Vadinasi, nesant Europos Sąjungos teisės dėl nacionalinių priverstinio vykdymo mechanizmų ir notarams juose priskirto vaidmens suderinimo, pagal valstybių narių procesinės autonomijos principą šios nuostatos turi būti įtvirtintos kiekvienos valstybės narės teisės sistemoje su sąlyga, kad jos nėra nepalankesnės nei reglamentuojančios panašias situacijas, kurioms taikoma vidaus teisė (lygiavertiškumo principas), ir kad dėl jų netampa praktiškai neįmanoma ar pernelyg sudėtinga pasinaudoti Europos Sąjungos teisės suteiktomis teisėmis (veiksmingumo principas)¹¹⁶.

Atsižvelgusi į bylos medžiagą bei ESTT suformuotą praktiką, ESTT teisėjų kolegija konstatavo, kad Nesąžiningų sąlygų direktyvos 6 str. 1 d. ir 7 str. 1 d. turi būti aiškinamos

¹¹³ *Banco Español de Crédito* [ESTT]. Nr. C-618/10, [2012-06-14]. ECLI:EU:C:2012:349.

¹¹⁴ *Banif Plus Bank* [ESTT]. Nr. C-472/11, [2013-02-21]. ECLI:EU:C:2013:88.

¹¹⁵ Generalinio advokato Villalón, P. C. 2015 m. birželio 25 d. išvada byloje *ERSTE Bank Hungary Zrt.* [ESTT]. Nr. C-32/14, [2015-10-01]. ECLI:EU:C:2015:424.

¹¹⁶ *Aziz* [ESTT]. Nr. C-415/11, [2013-03-14]. ECLI:EU:C:2013:164.

taip, kad jomis nedraudžiami nacionalinės teisės aktai, kuriais remiantis notarui, pagal formalius reikalavimus parengusiam notarinį dokumentą dėl pardavėjo ar tiekėjo ir vartotojo sudarytos sutarties, leidžiama šiame dokumente daryti vykdomąjį įrašą arba atsisakyti jį panaikinti, nė vienoje iš procedūros stadijų neįvykdžius jokios sutarties sąlygų sąžiningumo kontrolės. Kita vertus, atsižvelgiant į ypatingą paprastai vartotojo turimą pasitikėjimą notaru kaip nešališku patarėju ir tuo, kad jo parengti dokumentai nėra neteisėti, kyla didelė rizika, kad rengiant šiuos dokumentus vartotojas mažiau dėmesio skirs esamoms nesąžiningoms sąlygoms ir supaprastintos notaro vykdomos priverstinio vykdymo procedūros pasekmėms. Be to, kai tokią procedūrą pradeda pardavėjas ar tiekėjas, vykstant šiai procedūrai gali atsitikti taip, kad vartotojas be notaro pagalbos negaus visos reikalingos informacijos, kuri jam leistų gintis nacionaliniuose teismuose.

Atsižvelgiant į prieš tai aptartą ESTT praktiką, yra tikslinga įvertinti kredito gavėjo galimybę apginti savo kaip vartotojo teises tais atvejais, kai kredito davėjas kreipiasi į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo.

3.1.4. Vykdomasis įrašas ir jo vykdymas

Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.192 str. 1 d., jeigu per hipotekos sandoryje nustatytą terminą skolininkas neįvykdo įsipareigojimų arba atsiranda kiti hipotekos sandoryje nustatyti pagrindai, hipotekos kreditorius gali kreiptis į notarą dėl notaro vykdomojo įrašo atlikimo. Šio straipsnio 3 d. numato, jog prašyme atlikti vykdomąjį įrašą hipotekos kreditorius nurodo hipotekos kodą Hipotekos registre, negrąžintos skolos dydį, skolininką, įkaito davėją ir jų adresus (buveines). Už prašyme nurodytų duomenų teisingumą atsako hipotekos kreditorius. Hipotekinio kredito įstatymo 49¹ str. 1 d. įtvirtina pareigą notarui, gavusiam hipotekos kreditoriaus prašymą dėl vykdomojo įrašo atlikimo, patikrinti ar:

1. vykdomąjį įrašą dėl priverstinio išieškojimo pagal hipotekos kreditoriaus prašymą pateikia asmuo, kuris yra hipotekos kreditorius;
2. hipotekos kreditoriaus prašyme dėl vykdomojo įrašo atlikimo nurodyti duomenys atitinka Hipotekos registre nurodytus duomenis;
3. pasibaigęs hipoteka užtikrintos prievolės įvykdymo terminas, o tuo atveju, kai kreditorius reikalauja prieš terminą patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą, ar kreditoriaus nurodyti pagrindai yra nustatyti įstatymuose.

Patikrinęs šiuos duomenis, notaras, prieš atlikdamas vykdomąjį įrašą, išsiunčia skolininkui pranešimą, kuriame turi būti nurodyti hipotekos kreditoriaus pateikti duomenys ir siūlymas ne vėliau kaip per 20 d. nuo pranešimo skolininkui išsiuntimo dienos sumokėti

kreditoriui skolą ir apie prievolės įvykdymą raštu pranešti notarui arba pateikti notarui duomenis dėl hipotekos kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumo. Atsižvelgdamas į hipotekos kreditoriaus ir skolininko pateiktus duomenis, notaras atlieka vykdomąjį įrašą arba motyvuotai atsisako jį atlikti. Notaras turi teisę įstatymų nustatytais atvejais panaikinti vykdomąjį įrašą. Vadovaujantis minėto straipsnio 3 d., notaras netikrina kitų duomenų atitikties ir už juos neatsako. Civilinio kodekso 4.192 str. 4 d. įtvirtinta, kad vykdomuoju įrašu notaras siūlo išieškoti iš skolininko hipotekos kreditoriaus nurodytą per hipotekos sandoryje nustatytą terminą nesumokėtą hipoteka užtikrinto skolinio įsipareigojimo sumą arba nesumokėtos skolos dalį su priklausančiomis palūkanomis. Apie vykdomojo įrašo atlikimo faktą notaras nedelsdamas praneša Hipotekos registru ir vykdomojo įrašo kopiją išsiunčia skolininkui ir įkaito davėjui. Nuo vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre dienos skolininkas neturi teisės disponuoti įkeistu turtu be kreditoriaus sutikimo. Šio straipsnio 5 d. įtvirtina, jog notaro vykdomasis įrašas yra vykdytinas ir vykdomasis dokumentas, pateikiamas vykdyti antstoliui Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso¹¹⁷ (toliau – **Civilinio proceso kodeksas**) nustatyta tvarka.

Kasacinio teismo jurisprudencijoje išaiškinta, kad notaro veiklos ypatybes, nustatytas Notariato įstatyme, lemia jam taikomi didesnio atidumo, atsargumo ir rūpestingumo reikalavimai ir įpareigoja jį griežtai laikytis įstatymų reikalavimų bei atsisakyti atlikti notarinį veiksma, jeigu tokio veiksmo atlikimas prieštarauja įstatymams ar neatitinka jų reikalavimų. Tokia notaro funkcijos samprata suponuoja išvadą, kad notaras nenagrinėja asmenų ginčų, nenustato ginčytinų aplinkybių, o tuo atveju, jei dėl asmenų teisių ar juridinių faktų kyla abejonių ar nesutarimų, privalo atsisakyti tvirtinti tokias teises ar faktus. Notaras gali tvirtinti tam tikras teises ar faktus tik tokiu atveju, jei dėl jų turinio ir teisėtumo jam nekyla abejonių¹¹⁸. Vadovaujantis Notariato įstatymo 26 str. 15 p., notarų atliekamiems notariniam veiksmams priskirtinas ir vykdomasis įrašas dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos kreditoriaus prašymą. Tačiau kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, jog notaras tikrina hipotekos kreditoriaus prašyme dėl vykdomojo įrašo atlikimo nurodytų duomenų atitiktį Hipotekos registre nurodytiems duomenims ir netikrina kitų duomenų atitikties bei už juos neatsako. Civiliniame kodekse nustatyta, kad už prašyme nurodytų duomenų teisingumą atsako hipotekos kreditorius, todėl notarų veiksmai dėl vykdomųjų įrašų teisėtumo gali būti skundžiami Civilinio proceso kodekso 511 str. nustatyta ypatingosios teisenos tvarka tik dėl hipotekos kreditoriaus prašyme pateiktų duomenų atitikties Hipotekos registro duomenims. Tuo tarpu, vadovaujantis Civilinio kodekso

¹¹⁷ Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (2002). *Valstybės žinios*, IX-743, 36-1340.

¹¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-523-469/2016.

4.194¹ str. 6 d., išimtinę kompetenciją spręsti hipotekos kreditoriaus materialiojo teisinio reikalavimo pagrįstumo klausimą dėl kreditoriaus išieškotino skolinio įsipareigojimo dydžio ir apimties konkrečiu atveju turi tik teismas ginčo teisenos tvarka, esant skolininko reikalavimui ginti jo pažeistas teises ir teisėtus interesus¹¹⁹.

Atsižvelgiant į aptartą teismų praktiką, tampa kvestionuotina ir kredito gavėjo galimybė, įtvirtinta tiek Civilinio kodekso 4.192 str. 4 d., tiek Notariato įstatymo 49¹ str. 1 d., pateikti notarui duomenis dėl hipotekos kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumo. Kitaip tariant tai yra tik formalumas, nebent būtų keliamas klausimas dėl tų pačių duomenų atitikties Hipotekos registro duomenims. Bet kuriuo atveju, nei tokio prieštaravimo padavimas, nei Civilinio kodekso 4.194¹ str. 6 d. įtvirtintos teisės paduoti ieškinį realizavimas nesustabdo išieškojimo veiksmų. Išieškojimas gali būti sustabdytas tik įstatymų nustatytais atvejais teismui pritaikius laikinąsias apsaugos priemones. Tokiu atveju kredito gavėjas turi 20 kalendorinių dienų per kurias turi ruošti ieškinį bei prašymą taikyti laikinąsias apsaugos priemones, o šiam terminui suėjus bei gavus notaro atlikto vykdomojo įrašo kopiją, su šiais dokumentais kreiptis į teismą.

Vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 144 str. 1 d., teismas dalyvaujančių byloje ar kitų suinteresuotų asmenų prašymu gali taikyti laikinąsias apsaugos priemones, jeigu šie asmenys tikėtinai pagrindžia savo ieškinio reikalavimą ir nesiėmus šių priemonių teismo sprendimo įvykdymas gali pasunkėti arba pasidaryti nebeįmanomas. Šio straipsnio 2 d. numato, kad laikinosios apsaugos priemonės gali būti taikomos tiek nepareiškus ieškinio, tiek ir bet kurioje civilinio proceso stadijoje šiame skirsnyje nustatyta tvarka. Civilinio proceso kodekso 145 str. 1 d. 10 p. įtvirtina, jog laikinąja apsaugos priemone gali būti išieškojimo vykdymo procese sustabdymas. Atkreiptinas dėmesys į Civilinio proceso kodekso 146 str. 1 d. įtvirtintą kredito davėjo teisę prašyti teismo nutartimi pareikalauti, kad kredito gavėjas per teismo nustatytą terminą pateiktų atsakovo nuostolių, galinčių atsirasti dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo, atlyginimo užtikrinimą. Šių nuostolių atlyginimas gali būti užtikrinamas ir banko garantija. Kredito gavėjui nesumokėjus nuostolių atlyginimui užtikrinti skirtų pinigų arba nepateikus banko garantijos per nustatytą terminą, teismas per tris darbo dienas nuo termino pabaigos dienos privalo panaikinti taikytas laikinąsias apsaugos priemones. Ši nutartis atskiruju skundu neskundžiama.

Vilniaus apygardos teismo 2015 m. sausio 30 d. išnagrinėtoje byloje¹²⁰, kurioje buvo keliamas klausimas dėl kredito davėjo vienašališkai nutrauktos kredito sutarties teisėtumo bei prašoma taikyti laikinąsias apsaugos priemones, teismas konstatavo, jog atsižvelgiant

¹¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-916/2019.

¹²⁰ Vilniaus apygardos teismo 2015 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-1155-302/2015.

ir į tai, kad ieškinio tikslas yra tęsti sutartinius santykius, išsaugoti nekilnojamąjį būstą, apeliacinės instancijos teismas sprendžia, kad nepritaikius laikinųjų apsaugos priemonių ir nesustabdžius išieškojimo bei iš varžytynių perleidus nekilnojamąjį turtą kitiems asmenims, ieškinio nagrinėjimas netektų prasmės, nes galimai kredito gavėjui palankus sprendimas nebūtų įvykdomas. Tuo tarpu kredito gavėjui nepalankaus teismo sprendimo priėmimo atveju, kredito davėjas galės atnaujinti išieškojimo procesą ir atgauti suteiktą kredito sumą. Be to, kredito davėjas, matydamas, kad vykdymo proceso sustabdymas didina jo nuostolius, gali pagal Civilinio proceso kodekso 146 str. 1 d. prašyti, kad teismas nutartimi pareikalautų, jog kredito gavėjas per teismo nustatytą terminą pateiktų jo nuostolių, galinčių atsirasti dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo, atlyginimo užtikrinimą.

Remiantis minėta teismo nutartimi, darytina išvada, kad kredito gavėjas, prašydamas teismo taikyti laikinąsias apsaugos priemones, gali susidurti su papildomomis kliūtimis. Viena vertus, yra reikalingas jo prašymas dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo, t. y. kredito gavėjas turi suvokti, kad ieškinio padavimas dar nereiškia išieškojimo vykdymo procese sustabdymo, kita vertus, jam gali tekti savo prašymą dėl laikinųjų apsaugos priemonių užtikrinti atskiru finansiniu įsipareigojimu. Turint omenyje, kad į teismą kredito gavėjas kreiptųsi jau būdamas apsunkintoje finansinėje padėtyje, manytina, kad reikalavimas kredito gavėjui pateikti atskirą galimų kredito davėjo nuostolių atlyginimo užtikrinimą būtų neįveikiama kliūtis, ribojanti kredito gavėjo teisę į teisminę gynybą.

Kaip yra pažymėjęs ESTT¹²¹, tinkamos ir veiksmingos priemonės, draudžiančios naudoti nesąžiningas sąlygas su vartotojais sudaromose sutartyse, turi apimti nuostatas, leidžiančias jiems užtikrinti veiksmingą teisminę gynybą ir suteikti galimybę dėl ginčijamos sutarties kreiptis į teismą, įskaitant tuos atvejus, kai sutartis priverstinai vykdoma, ir tą daryti laikantis pagrįstų procedūrinių sąlygų taip, kad nebūtų nustatytos jų teisių įgyvendinimo sąlygos, visų pirma susijusios su terminais arba išlaidomis, dėl kurių taptų praktiškai neįmanoma arba pernelyg sudėtinga įgyvendinti Nesąžiningų sąlygų direktyvos suteiktas teises.

Kitoje 2019 m. birželio 26 d. išnagrinėtoje byloje¹²² ESTT nustatė, kad iš bylos medžiagos matyti, jog, pirma, Slovėnijos procesinėje teisėje nėra aiškiai numatytos vartotojo teisės prašyti (nors laikinai) sustabdyti hipoteka užtikrintos paskolos sutarties priverstinį vykdymą, remiantis tuo, kad joje yra nesąžiningų sąlygų. Bet kuriuo atveju, net jei vartotojas turėtų tokią galimybę, pagal nacionalinę teisę prašymas sustabdyti priverstinį

¹²¹ *ERSTE Bank Hungary Zrt.* [ESTT]. Nr. C-32/14, [2015-10-01]. ECLI:EU:C:2015:637, 59 p.

¹²² *Aleš Kuhar* [ESTT]. Nr. C-407/18, [2019-06-26]. ECLI:EU:C:2019:537.

vykdymą galimas tik jeigu tenkinamos labai griežtos procedūrinės sąlygos ir tik pateikus užstatą kreditoriaus prašymu. Dėl tokių reikalavimų tokia sustabdymo priemonė praktiškai negali būti taikoma, nes tikėtina, kad mokėjimo įsipareigojimų nevykdantis skolininkas neturės finansinių išteklių, kurių reikia reikalaujamam užstatui pateikti. Antra, atrodo, kad teismas, kuriam hipoteka užtikrintą paskolą suteikęs kreditorius pateikė prašymą įpareigoti pradėti jo suteiktos paskolos išieškojimą, negali *ex officio* atlikti tokios sutarties nesąžiningų sąlygų kontrolės. Galiausiai, trečia, iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad egzistuoja didelė rizika, jog vykstant priverstinio vykdymo procedūrai atitinkami vartotojai bus atgrasyti nuo savo gynybos užtikrinimo ir nuo visiško pasinaudojimo teisėmis, turint omenyje atstovavimo išlaidas, kurias lems procedūra, palyginti su atitinkamos skolos dydžiu ir galimybės prašyti nemokamos teisinės pagalbos nebuvimu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo¹²³ (toliau – **VGTP įstatymas**) 12 str. 7; 9 p., teisę gauti antrinę teisinę pagalbą neatsižvelgiant į asmens (šeimos) turtą ir asmens pajamas turi asmenys, pateikę įrodymus, kad dėl objektyvių priežasčių negali disponuoti savo (šeimos) turtu ir lėšomis ir dėl to jų asmens (šeimos) turtas ir asmens metinės pajamos, kuriais jie gali laisvai disponuoti, neviršija Vyriausybės nustatytų turto ir pajamų lygių, taip pat skolininkai vykdymo procese, kai išieškoma iš paskutinio gyvenamojo būsto, kuriame jie gyvena. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Dėl asmenų (šeimos) turto ir asmens pajamų lygių antrinei teisinei pagalbai gauti nustatymo¹²⁴ 1 p. įtvirtina turto ir pajamų lygius. Vadovaujantis šiuo punktu bei nevertinant asmens turimo turto vertės, pirmasis lygis numato, jog asmens mėnesinės pajamos neturi viršyti 383,08 EUR, o antras lygis – 571,87 EUR. VGTP įstatymo 14 str. 5 d. numato, kad 100 % antrinės teisinės pagalbos išlaidas apmoka jeigu nustatomas pirmasis turto ir pajamų lygis. Antro lygio atveju yra apmokama 50 % antrinės teisinės pagalbos išlaidų.

Vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 83 str. 1 d. 1 p., byloje dėl vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų taikymo vartotojai nuo žyminio mokesčio mokėjimo yra atleidžiami, tačiau besikreipiančiam į teismą kredito gavėjui tektų finansinė našta, susijusi su teisinėmis paslaugomis. Vertinant kredito gavėjo galimybę pasinaudoti valstybės garantuojama teisine pagalba bei jam galinčių tekti su bylinėjimusi susijusių išlaidų dydį,

¹²³ Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymas (2000). *Valstybės žinios*, 30-827

¹²⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. balandžio 27 d. nutarimas Nr. 468 „Dėl asmenų (šeimos) turto ir asmens pajamų lygių antrinei teisinei pagalbai gauti nustatymo“. *Valstybės žinios*, 54-1856.

tenka pažymėti, kad kredito gavėjui gali tekti padengti 50 % antrinės teisinės pagalbos išlaidų atsižvelgiant į tai, kad kredito išdavimui yra nustatyta aukštesnė pajamų riba. Sumažėjus kredito gavėjo pajamoms, jis gali susidurti su sunkumais kredito įmokų atlikimo atžvilgiu, tačiau sumažėjusios pajamos gali perkopti nustatytą pajamų ribą, dėl kurios kredito gavėjas neįgytų teisės į nemokamą valstybės garantuojamą teisinę pagalbą. Manytina, kad šiuo kredito gavėjo gyvenimo etapu finansiniai klausimai būtų ypač jautrūs. Sumažėjęs finansinis pajėgumas gali turėti lemiamą įtaką kredito gavėjo pasirinkimui nesikreipti į teismą ir neginti savo teisių, turint omenyje, kad į vartotojo teises dažnu atveju yra atsižvelgiama tik aukščiausios instancijos teisme.

Slovėnijos atveju, prašymą įpareigoti pradėti jo suteikto hipoteka užtikrinto kredito išieškojimą kreditorius pateikia teismui, kuris turi besąlygiškai laikytis vykdomojo dokumento turinio ir negali vertinti jo teisėtumo nesąžiningų sutarties sąlygų aspektu. Lietuvos atveju procesas prasideda notarui atlikus vykdomąjį įrašą, tačiau, kaip buvo aptarta šio darbo 3.1.3 poskyryje, notaras taip pat neturi galimybės vertinti sutarties sąlygų atitikties dėl nesąžiningų sutarties sąlygų. Taip pat, kaip buvo aptarta šiame poskyryje, kredito gavėjas gali susidurti su papildomomis kliūtimis tais atvejais, kai siekia stabdyti notaro atlikto vykdomojo įrašo vykdymą prašydamas teismo taikyti laikinąsias apsaugos priemones.

Pateiktą notaro vykdomąjį dokumentą, vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 651 str. 1 d., antstolis per tris darbo dienas patikrina, ar nėra akivaizdžių kliūčių vykdomajam dokumentui priimti ir vykdymo veiksmams pradėti. Vadovaujantis šio straipsnio 3 d., nenustatęs šiame straipsnyje nurodytų formalių kliūčių, antstolis patvarkymu priima vykdomąjį dokumentą ir pradeda jį vykdyti. Civilinio proceso kodekso 653 str. įtvirtina antstolio pareigą vykdomuosius veiksmus pradėti ne vėliau kaip per tris darbo dienas po vykdomojo dokumento priėmimo vykdyti. Priėmęs vykdyti vykdomąjį dokumentą, antstolis priima patvarkymą priimti vykdomąjį dokumentą vykdyti, o įstatymo nustatytais atvejais – ir raginimą įvykdyti sprendimą, vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 654 str. Šiuo patvarkymu antstolis išaiškina kredito gavėjui, kad skola ir vykdymo išlaidos bus išieškotos priverstinai, taip pat informuoja apie vėlesnių procesinių dokumentų įteikimą elektroninių ryšių priemonėmis. Šis patvarkymas kredito gavėjui siunčiamas registruotąja pašto siunta.

Vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 746 str., priėmęs vykdyti vykdomąjį įrašą, antstolis kredito gavėjui išsiunčia raginimą įvykdyti hipoteka užtikrintą įsipareigojimą per vieną mėnesį nuo raginimo įteikimo dienos, o raginimo kopiją išsiunčia įkaito davėjui (kai jis nėra kredito gavėjas) ir kitiems Hipotekos registre nurodytiems kreditoriams. Šiame

raginime turi būti nurodyta kredito gavėjo teisė pateikti duomenis apie įvykdytą hipoteka užtikrintą įsipareigojimą ar jo dalį. Raginimo turiniui ir įteikimui *mutatis mutandis* taikomos minėto kodekso XLVI skyriaus normos, tame tarpe 659 str. 2 d., numatanti ne trumpesnio kaip trisdešimt dienų ir ne ilgesnio kaip keturiasdešimt penkių dienų termino įvykdyti sprendimui nustatymą tuo atveju, kai išskeldinama iš gyvenamosios patalpos. Išsiuntęs ar įteikęs raginimą įvykdyti hipoteka užtikrintą įsipareigojimą, antstolis areštuoja įkaito davėjo turtą Civilinio proceso kodekso XLVIII skyriaus nustatyta tvarka. Jeigu kredito gavėjas, gavęs antstolio raginimą įvykdyti hipoteka ar įkeitimu užtikrintą įsipareigojimą, per raginime nurodytą terminą neįvykdo hipoteka ar įkeitimu užtikrinto skolinio įsipareigojimo, antstolis nustato įkeisto turto administravimą arba įkeistą turtą realizuoja priverstine tvarka, t. y. ne vėliau kaip per dešimt dienų nuo tos dienos, kurią pasibaigė terminas įvykdyti sprendimą, pradeda jį vykdyti priverstinai, vadovaujantis Civilinio proceso kodekso 624 str. 1 d. Hipotekos ar įkeitimo kreditoriaus prašymu kredito gavėjo pasiūlytam pirkėjui ar varžytynėse pardavęs įkeistą turtą ir surašęs turto pardavimo kredito gavėjo pasiūlytam pirkėjui ar turto pardavimo iš varžytynių aktą arba įkeistą turtą perdavęs hipotekos ar įkeitimo kreditoriui ir surašęs neparduoto iš varžytynių turto pardavimo išieškotojui aktą, antstolis nedelsdamas apie tai praneša Hipotekos registru ir pateikia tai patvirtinančius dokumentus.

Kaip pažymėjo ESTT *Aleš Kuhar* byloje¹²⁵, tikėtina, kad teismui, į kurį kreipiamasi su prašymu taikyti priverstinį vykdymą, neturint teisės sustabdyti tokio vykdymo remiantis tuo, kad hipoteka užtikrintoje paskolos sutartyje yra nesąžiningų sąlygų, hipoteka įkeisto turto apribojimai bus pašalinti prieš teismui paskelbiant sprendimą dėl bylos esmės, kuriame prireikus bus konstatuota, kad tokia sąlyga negalioja, nes yra nesąžininga, taigi, niekinė ir priverstinio vykdymo procedūra. Tokiomis aplinkybėmis reikia pažymėti, kad net jeigu toks sprendimas būtų palankus atitinkamam vartotojui, jam iš esmės būtų suteikta tik *ex post* apsauga suteikiant finansinę kompensaciją, taigi tokia apsauga nevisapuse ir nepakankama, ypač jeigu hipoteka įkeistas turtas yra tokio vartotojo ir jo šeimos būstas, kuris tokiu atveju būtų galutinai prarastas. Taigi tokia *ex post* apsauga nėra tinkama ir veiksminga priemonė, skirta užkirsti keliui tolesniam nesąžiningos sąlygos naudojimui, priešingai tikslui, kuris numatytas Nesąžiningų sąlygų direktyvos 7 str. 1 d.

Apžvelgiant į aptartą teismų praktiką bei su išieškojimu susijusį teisinį reguliavimą, pažymėtina, kad Lietuvoje vartotojas susiduria su panašiomis teisinėmis problemomis, o nacionalinis teisinis reguliavimas balansuoja ties atitikimo Nesąžiningų sąlygų direktyvai

¹²⁵ *Aleš Kuhar* [ESTT]. Nr. C-407/18, [2019-06-26]. ECLI:EU:C:2019:537, 62 p.

riba. Nors ESTT praktikoje notaro vykdomojo įrašo atlikimas pastarajam neįvertinus hipotekos sutarties sąlygų atitikties nesąžiningumo kriterijams nėra laikytinas pažeidžiančiu vartotojų apsaugos nuo nesąžiningų sutarties sąlygų veiksmingumo principą, tačiau tokia notarų galimybė vertinti yra rekomenduojama, atsižvelgiant į vartotojams kylančią riziką. Šios rizikos kompensavimui taipogi turėtų būti užtikrinama ir neapsunkinta vartotojų galimybė ginti savo teises teisme.

IŠVADOS

1. Hipotekos ir vartojimo sutarčių teisinis santykis praktikoje atsiskleidžia:
 - 1) hipotekai tampant sudėtine kredito sutarties su vartotoju dalimi;
 - 2) hipotekos sandoriui turint vartojimo sutarties požymius;
 - 3) per nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties dalyką, o taip pat statybos rangos atveju, kuomet yra sukuriamas nekilnojamas daiktas, statybos rangos dalyką, kai įgytas nekilnojamas daiktas yra įkeičiamas hipotekos sandoriu.
2. Vartotojų teisių apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose pasižymi:
 - 1) informatyvumu, kuriuo remiantis turėtų būti ištaisomas vartotojų žinių trūkumas;
 - 2) sąžiningumo kontrole, kuria siekiama kompensuoti vartotojų sumažėjusią derybinę galią;
 - 3) kredito davėjų pakantumo kredito gavėjams diegimu, kuriuo siekiama išvengti padarinių kreditoriams, vartotojams bei finansiniam stabilumui.
3. Vartotojų teisių apsaugos trūkumai, keliantys riziką vartotojams netekti būsto hipotekos teisiniuose santykiuose:
 - 1) nepakankamas vartotojų apsaugos lygio užtikrinimas bendros kredito sumos didinimo atveju dėl neprivalomo kredito gavėjo kreditingumo pasikeitimo vertinimo;
 - 2) netinkamas bei nepakankamos informacijos apie valiutų kursų svyravimus pateikimas;
 - 3) pernelyg apribota kredito gavėjo teisė pasinaudoti „kredito atostogomis“, teikiant prioritetą kredito gavėjo asmeninei, o ne finansinei padėčiai;
 - 4) nepakankamas kredito davėjų pakantumo užtikrinimas, susijęs su paskolos trukmės bei sumos vertinimo kriterijumi;
 - 5) nesubalansuota finansinės rizikos našta, leidžianti kredito davėjui perkelti savo finansinės atsakomybės naštą tretiesiems asmenims ir taip sukelti finansinį nestabilumą;
 - 6) nesubalansuotas hipotekos teisinis reguliavimas, paliekantis galimybę kredito davėjui piktnaudžiauti savo padėtimi.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Teisės aktai:

Europos Sąjungos teisės aktai:

1. Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija (2012). *OL C 326*, p. 391.
2. Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo suvestinė redakcija (2012). *OL C 326*, p. 47.
3. Tarybos 1978 m. spalio 9 d. Konvencija 78/884/EEC dėl Danijos Karalystės, Airijos ir Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės prisijungimo prie Konvencijos dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose vykdymo ir prie Protokolo aiškinimo Teisingumo Teisme. *OL L 304*, p. 1.
4. Tarybos 1993 m. balandžio 5 d. Direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais. *OL L 95*, p. 29.
5. Europos Parlamento ir Tarybos 2005 m. gegužės 11 d. Direktyva 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB bei 2002/65/EB ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2006/2004. *OL L 149*, p. 22.
6. Europos Parlamento ir Tarybos 2008 m. balandžio 23 d. Direktyva 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB. *OL L 133*, p. 66.
7. Europos Parlamento ir Tarybos 2011 m. spalio 25 d. Direktyva 2011/83/ES dėl vartotojų teisių, kuria iš dalies keičiamos Tarybos direktyva 93/13/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/44/EB bei panaikinamos Tarybos direktyva 85/577/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB. *OL L 304*, p. 64.
8. Europos Parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. Direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010. *OL L 60*, p. 34.

Lietuvos Respublikos teisės aktai:

9. Lietuvos Respublikos Konstitucija (1992). *Valstybės žinios*, 33-1014.
10. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262.
11. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (2002). *Valstybės žinios*, 36-1340.
12. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (1992). *Lietuvos aidas*, 192-0.

13. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (1994). *Valstybės žinios*, 94-1833.
14. Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymas (2000). *Valstybės žinios*, 30-827.
15. Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymas (2002). *Valstybės žinios*, 91-3891.
16. Lietuvos Respublikos nesažiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymas (2008). *Valstybės žinios*, 6-212.
17. Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas (2011). *Valstybės žinios*, 1-1.
18. Lietuvos Respublikos finansinio tvarumo įstatymas (2011). *Valstybės žinios*, 93-3985.
19. Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turto susijusio kredito įstatymas (2016). TAR, 26968.
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. balandžio 27 d. nutarimas Nr. 468 „Dėl asmenų (šeimos) turto ir asmens pajamų lygių antrinei teisinei pagalbai gauti nustatymo“. *Valstybės žinios*, 54-1856.
21. Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimas Nr. 03-144 „Dėl atsakingo skolinimo nuostatų Nr. 03-144“. *Valstybės žinios*, 111-5262.
22. Lietuvos banko valdybos 2016 m. gruodžio 13 d. nutarimas Nr. 03-180 „Dėl standartinės informacijos apie kreditą formos pildymo taisyklių patvirtinimo“. TAR, 28839.
23. Lietuvos banko valdybos 2017 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 03-22 „Dėl Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimo Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“ pakeitimo“. TAR, 1407.
24. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2018 m. rugsėjo 17 d. sprendimas Nr. 241-207 „Dėl Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimo Nr. 241-181 „Dėl įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairių patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/docs/20422_7cd7f6c91de9d211abab892d5c034388.doc [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

Teisės aktų aiškinamieji raštai, gairės, išvados:

Europos Sąjungos institucijų aiškinamieji raštai ir gairės:

25. Europos Bendrijų Komisijos 2007 m. gruodžio 18 d. Baltoji knyga KOM(2007) 807 galutinis dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos.

26. Europos Bendrijų Komisijos 2009 m. kovo 4 d. pranešimas pavasario Europos vadovų Tarybai KOM(2009) 114 galutinis Europos ekonomikos atkūrimo skatinimas - 1 Tomas.
27. Komisijos tarnybos 2011 m. kovo 31 d. darbinis dokumentas, poveikio vertinimo santrauka SEK(2011) 355 galutinis, pridedama prie dokumento Pasiūlymas Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.
28. Europos Komisijos 2011 m. gegužės 20 d. pasiūlymas KOM(2011) 142 galutinis/2 Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.
29. FST Gyvenamosios paskirties nuosavybės hipotekos kreditų garantavimo tinkamos praktikos principai (2012) [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_120418.pdf?page_moved=1 [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].
30. Europos bankininkystės institucijos 2015 m. rugpjūčio 19 d. gairės EBA/GL/2015/12 dėl įsiskolinimų ir teisės naudotis turtu atėmimo [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1163130/2ad13888-36ba-40bd-bdb2-54257ced4001/EBA-GL-2015-12%20LT_GL%20on%20arrears%20and%20foreclosure.pdf [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 11 d.].

Lietuvos Respublikos institucijų aiškinamieji raštai ir išvados:

31. Lietuvos Respublikos Seimo biudžeto ir finansų komiteto pagrindinio komiteto 2020 m. kovo 17 d. išvada Nr. 109-P-8 „Dėl su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 22 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4633“.
32. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės departamento 2016 m. spalio 10 d. išvada dėl Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo projekto, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/3bd3d7208ee611e68adcda1bb2f432d1?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 9 d.].
33. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2016 m. rugsėjo 30 d. Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo ir su juo susijusių įstatymų projektų aiškinamasis raštas, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus]. Prieiga per

interneta: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/452f381086d411e6a0f68fd135e6f40c?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 9 d.].

34. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos 2016 m. rugsėjo 30 d. Direktyvos 2014/17/ES ir nacionalinių teisės aktų atitikties lentelė, Nr. XIIP-4763 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/0894752086d211e6a0f68fd135e6f40c?jfwid=q8i88lpik> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 3 d.].

Specialioji literatūra:

Lietuvių kalba:

35. Baranauskas, E. ir kt. (2010). *Daiktinė teisė*: vadovėlis. Vilnius [interaktyvus], Mykolo Romerio universitetas. Prieiga per internetą: <https://ebooks.mruni.eu/pdfreader/daiktin-teis25138> [žiūrėta 2020 m. rugsėjo 21 d.].
36. Bublienė, D. (2009). *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Monografija. Vilnius: Registrų centras.
37. Lietuvos bankas. Pinigų finansų įstaigų balanso ir pinigų statistika, grafikas. [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/lt/paskolos-gyventojams> [žiūrėta 2020 m. spalio 1 d.].
38. Lietuvos notarų rūmai (2014). *Notariato teisė*. Lietuvos notarų rūmai.
39. Luminor Bank AS. Būsto pirkimo žingsniai [interaktyvus]. Prieigą per internetą: <https://www.luminor.lt/sites/default/files/dokumentai/bendri/busto-pirkimo-zingsniai.pdf> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 26 d.].
40. Mikelėnas, V. ir kt. (2003). *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Pirmas tomas*. Vilnius: Justitia.
41. Mykolo Romerio universitetas (2013). *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų*. Mokslo studija. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
42. Nekrošius, V. (2011). *Notarai*. Iš: Kūris, E. (red.) (2011). *Lietuvos teisinės institucijos*. Vadovėlis. Vilnius: Registrų centras, 619-664.
43. Smaliukas, A. ir kt. (2013). Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė: Hipoteka [interaktyvus], Lietuvos notarų rūmai. Prieiga per internetą: <https://notarurumai.lt/leidiniai> [žiūrėta 2020 m. rugpjūčio 27 d.].

44. Swedbank AB. Pagrindiniai būsto paskolos išdavimo žingsniai [interaktyvus].
Prieiga per internetą: https://www.swedbank.lt/files/busto_e.gidas.pdf [žiūrėta
2020 m. rugpjūčio 13 d.].

Anglų kalba:

45. Domurath, I. (2017). *Consumer Vulnerability and Welfare in Mortgage Contracts*.
Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing.
46. Europos hipotekos federacija (2019). *Hypostat 2019: A review of Europe's
Mortgage and Housing Markets*. [interaktyvus]. Prieiga per internetą:
https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2019/09/HYPOSTAT-2019_web.pdf [žiūrėta
2020 m. rugpjūčio 16 d.].

Teismų praktika ir kita praktinė medžiaga:

Europos Sąjungos Teisingumo Teismo praktika:

47. *Aleš Kuhar* [ESTT]. Nr. C-407/18, [2019-06-26]. ECLI:EU:C:2019:537.
48. *Aziz* [ESTT]. Nr. C-415/11, [2013-03-14]. ECLI:EU:C:2013:164.
49. *Banco Español de Crédito* [ESTT]. Nr. C-618/10, [2012-06-14].
ECLI:EU:C:2012:349.
50. *Banif Plus Bank* [ESTT]. Nr. C-472/11, [2013-02-21]. ECLI:EU:C:2013:88.
51. *Douwe Egberts NV* [ESTT], Nr. C-239/02, [2004-07-15]. EU:C:2004:445.
52. *ERSTE Bank Hungary Zrt.* [ESTT]. Nr. C-32/14, [2015-10-01].
ECLI:EU:C:2015:637.
53. *OPR-Finance s.r.o. v GK* [ESTT], Nr. C-679/18, [2020-03-05].
ECLI:EU:C:2020:167.
54. *Pavel Dumitraș, Mioara Dumitraș* [ESTT], Nr. C 534/15, [2016-09-14].
EU:C:2016:700.
55. *Zsolt Sziber* [ESTT], Nr. C-483/16, [2018-05-31]. EU:C:2018:367.

Generalinių advokatų išvados:

56. Generalinio advokato Villalón, P. C. 2015 m. birželio 25 d. išvada byloje *ERSTE
Bank Hungary Zrt.* [ESTT]. Nr. C-32/14, [2015-10-01]. ECLI:EU:C:2015:424.

Lietuvos Respublikos teismų praktika:

57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m.
gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-579/2008.

58. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (2009) Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga. *Teismų praktika*, [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.lat.lt/lat-praktika/teismu-praktikos-apzvalgos/civiliniu-byly-apzvalgos/67> [žiūrėta 2020 m. balandžio 22 d.].
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-397/2011.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-58/2012.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-405/2013.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2014 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-134/2014.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-523-469/2016.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-274-403/2018.
65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2018 m. lapkričio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E3K-3-434-695/2018.
66. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-474-690/2018.
67. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-23-916/2019.
68. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-321-687/2019.
69. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. eCIK-583/2020.
70. Vilniaus apygardos teismo 2015 m. sausio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-1155-302/2015.
71. Vilniaus apygardos teismo 2018 m. rugpjūčio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2S-2494-614/2018.
72. Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-121-614/2019.

Kita praktinė medžiaga:

73. Lietuvos banko priežiūros tarnybos finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2019 m. kovo 6 d. sprendimas Nr. 242-9

SANTRAUKA

Vartotojų teisių apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose

Laurynas Andrijauskas

Sprendimą dėl konkretaus hipotekinio kredito suteikimo, galutinį skolininko hipotekinio kredito produkto pasirinkimą bei skolininko gebėjimą grąžinti paskolą įtakoja eilė veiksnių. Tai gali būti ekonominė situacija, informacijos asimetrija ir interesų konfliktai, reguliavimo spragos ir nenuoseklumas, taip pat kiti veiksniai, kaip antai skolininko finansinis raštingumas ar hipotekinio kredito finansavimo struktūros.

2014 m. vasario 4 d. priėmus Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2014/17/ES vartotojų teisių apsauga išreiškiama informacijos turinio, o kitais atvejais ir formos, įtvirtinimu, taip pat momento, kada ši informacija turi būti suteikiama vartotojui, nustatymu. Tokiu apsaugos būdu yra formuojamas pakankamai informuoto ir protingai pastabaus bei nuovokaus vartotojo modelis, paverčiant jį aktyviu rinkos dalyviu, kuris gali priimti protingą sprendimą dėl jam siūlomos prekės ar paslaugos pasirinkimo.

Tačiau vis dar aktualus, ypač hipotekos sutartiniuose santykiuose, išlieka vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų institutas. Specialių reikalavimų hipotekos sandorių turiniui netaikymas suteikia teisę šalims hipotekos sandoryje numatyti išieškojimo prieš terminą pagrindus. Tai yra aktualu kredito davėjui, kuris, būdamas pozicijoje iš kurios gali diktuoti sutarties sąlygas, yra linkęs naudotis savo padėtimi. Tuo tarpu, kredito gavėjas yra priverstas sutikti su verslininko iš anksto nustatytais sąlygomis ir negali daryti įtakos jų turiniui.

Tokiomis aplinkybėmis kyla grėsmė, kad į hipotekos sutartį gali būti įtraukiamos nesąžiningos sąlygos. Čia tampa aktualus notaro vaidmuo, kuris pagal besivystančią Europos Sąjungos Teisingumo Teismo praktiką gali apimti ir pareigą vartojimo sutarčių sąlygų atitiktį nesąžiningumo kriterijams vertinti *ex officio*.

SUMMARY

Protection of consumer rights in mortgage legal relations

Laurynas Andrijauskas

The decision to grant a particular mortgage, the final choice of the borrower's mortgage product and the borrower's ability to repay the loan are influenced by a number of factors. These may include the economic situation, information asymmetries and conflicts of interest, regulatory gaps and inconsistencies, as well as other factors such as the financial literacy of the borrower or mortgage financing structures.

On the 4th of February 2014 following the adoption of Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council, consumer protection is expressed as informational content and, in other cases, as a form of information, as well as the moment when this information has to be provided to the consumer. In this way of protection, a model of a sufficiently informed and reasonably observant and circumspect consumer is formed, turning him into an active market participant who can make an intelligent decision on the choice of the product or service offered to him.

However, the institute of unfair contract terms in consumer contracts remains relevant, especially in mortgage contractual relationships. The exclusion of special requirements for the content of mortgage transactions entitles the parties to provide grounds for early recovery in the mortgage transaction. This is relevant for creditor who, being in a position from which he can dictate the terms of the contract, tends to take advantage of his position. Meanwhile, the borrower is forced to agree to the pre-determined conditions of the entrepreneur and cannot influence their content.

In such circumstances, there is a risk that unfair contract terms may be included in the mortgage agreement. The role of the notary becomes relevant here, which, according to the evolving case law of the Court of Justice of the European Union, may also include the obligation to assess the compliance of the terms of consumer contracts with the criteria of unfairness *ex officio*.