

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Eglės Smagurauskaitės,
V kurso, komercinės teisės
studijų šakos studentės

Magistro darbas

Vartotojų apsauga hipotekinių būsto paskolų santykiuose

Vadovas: lekt. dr. Laurynas Didžiulis

Recenzentas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Vilnius

2017

Turinys

Ižanga	3
1. Vartotojų apsauga hipotekinių būsto paskolų santykiuose iki naujojo teisinio reguliavimo	6
1.1. Ikisutartiniai santykiai	6
1.1.1. Informavimo pareigos	6
1.1.2. Atsakingo skolinimo pareiga.....	8
1.2. Sutartiniai santykiai.....	10
1.2.1. Bendrosios vartotojų apsaugos nuostatos.....	11
1.2.2. Vartotojams aktualus paskolos santykių reguliavimas sutarčių teisėje.....	13
1.3. Teisių gynimo būdai ir atsakomybė	17
1.3.1. Nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolė	18
1.3.2. Civilinė atsakomybė.....	22
1.3.3. Administracinė atsakomybė	25
2. Vartotojų apsauga hipotekinių būsto paskolų santykiuose pagal naująjį teisinį reguliavimą	26
2.1. Ikisutartiniai santykiai	27
2.1.1. Informavimo pareigos	27
2.1.2. Atsakingo skolinimo pareiga.....	28
2.1.3. „Kliento pažinimo“ ir tinkamumo pareigos	30
2.1.4. Apsvarstymo laikotarpis.....	31
2.2. Sutartiniai santykiai.....	31
2.2.1. Teisė atsisakyti sutarties.....	31
2.2.2. Netesybų ribojimas.....	33
2.2.3. Vartotojų apsauga imant būsto paskolą užsienio valiuta	34
2.2.4. Vartotojų apsauga, susijusi su palūkanų normomis	35
2.2.5. Išankstinio būsto paskolos grąžinimo teisė	37
2.2.6. Įsipareigojimų nevykdymo valdymas	38
2.3. Teisių gynimo būdai ir atsakomybė	41
2.3.1. Civilinė atsakomybė.....	41
2.3.2. Administracinė atsakomybė	42
3. Vartotojų apsaugos hipotekinių būsto paskolų santykiuose teisinio reguliavimo palyginimas	43
3.1. Ikisutartiniai santykiai	43
3.2. Sutartiniai santykiai.....	47
3.3. Teisių gynimo būdai ir atsakomybė	48
Išvados	53
Naudota literatūra.....	55

Santrauka.....61

Ižanga

Pripažįstama, kad vartotojų gaunamos būsto paskolos valstybėse užima svarbų socialinį vaidmenį, nes jų dėka užtikrinama vartotojų gerovė. Būsto paskolų pagalba tenkinamas vartotojų poreikis įgyti nuosavo nekilnojamojo turto ir tokiu būdu iš dalies vienodinami žmonių gyvenimo standartai, mažinama socialinė nelygybė¹. Vis dėlto praeito dešimtmečio finansų krizė parodė, kad ankstesnė būsto paskolų išdavimo praktika neužtikrino pakankamos vartotojų apsaugos. Priešingai, vartotojų įsiskolinimai kredito davėjams pasidarė pernelyg dideli (angl. *over-indebtedness*), būsto paskolų pagalba įgyto nekilnojamojo turto kainos krito, galiausiai šis turtas buvo priverstinai parduotas, o vartotojai vis tiek liko įsiskolinę kredito davėjams. Atsižvelgiant į tai, atsirado poreikis didesnei vartotojų apsaugai išduodant hipotekines būsto paskolas. Didelė svarba suteikta ne tik prudenciniams, bet ir prievoliniams vartotojų apsaugos mechanizmams².

Reaguodami į poreikį papildomai sureguliuoti hipotekinių būsto paskolų santykius, Europos Parlamentas ir Taryba 2014 m. vasario 4 d. priėmė direktyvą Nr. 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 – **MCD**)³. Šiuo metu Lietuvoje jau yra priimtas šią direktyvą įgyvendinantis Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas (toliau – **Įstatymas**)⁴, kuris įsigalioja 2017 m. liepos 1 d. Būtent šis naujas reguliavimas ir jo efektyvumas, palyginus su šiuo metu vartotojų apsaugą hipotekinių būsto paskolų santykiuose užtikrinančiomis normomis, yra nagrinėjamas šiame magistro darbe.

Magistro darbo tyrimo objektu yra vartotojų apsauga hipotekinių būsto paskolų santykiuose Lietuvos Respublikoje. Šiame darbe hipotekine būsto paskola laikoma tokia vartotojo gaunama paskola, kuri yra užtikrinama hipoteka, ir yra skirta gyvenamajam būstui įsigyti. Pažymėtina, kad nors tiek Įstatyme, tiek MCD yra nemažai išimtinai prudencinio pobūdžio reikalavimų kredito gavėjams, o taip pat suteikiama didelė svarba finansiniam vartotojų švietimui, šių teisės aktų analizė magistre darbe orientuota tik į vartotojų apsaugą užtikrinančias finansinių paslaugų teikimo (angl. *conduct of business*) priemonės. Atitinkamai šio darbo objektu nėra kitos, t. y. su hipotekinių būsto paskolų

¹ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 156.

² *Ten pat*, p. 161.

³ OL L 158, 2013 6 10, p. 193-229.

⁴ *Teisės aktų registras*, 2016, Nr. 26968.

santykiais nesusijusios, vartotojų apsaugą užtikrinančios priemonės (pavyzdžiui, teisingumas, atleidimas nuo žyminio mokesčio ir kt.).

Šio **darbo tikslas** yra įvertinti, kiek efektyviai vartotojus gina dabartinis hipotekinių būsto paskolų reguliavimas ir kokia apimtimi MCD bei ją įgyvendinantis Įstatymas šalina nustatytus dabartinio reguliavimo trūkumus.

Siekiant iškelto tikslo, magistro darbui keliami tokie **uždaviniai**:

1. Įvertinti vartotojų apsaugos hipotekinių paskolų santykiuose lygį pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą ir iškelti dabartinio reguliavimo problemas.
2. Išanalizuoti, kokią hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų apsaugą nustato MCD bei ją įgyvendinantis Įstatymas.
3. Palyginti hipotekinių būsto paskolas gaunančių vartotojų apsaugos standartą pagal reguliavimą iki Įstatymo įsigaliojimo ir po Įstatymo įsigaliojimo.

Temos aktualumas pasireiškia tuo, kad iki MCD priėmimo teisės aktuose iš esmės nebuvo nustatyta specialių, tik hipotekinių būsto paskolų gavėjų (vartotojų) apsaugą nustatančių taisyklių. Todėl hipotekinių būsto paskolų gavėjams iš esmės taikytos tik bendrosios vartotojų apsaugą nustatančios normos. Tačiau priėmus MCD bei Įstatymą situacija reikšmingai pasikeitė. Tiek teisės doktrinai, tiek praktikai atsirado poreikis išsamiau išanalizuoti vartotojų apsaugos hipotekinių būsto paskolų santykiuose standartą. Nors MCD į nacionalinę teisę turėjo būti perkelta iki 2016 m. kovo 21 d., tačiau Įstatymas, įgyvendinantis šią direktyvą, įsigalios tik 2017 m. liepos 1 d., todėl magistrinio darbo gynimo metu tema yra itin aktuali. Kita vertus, temos aktualumas pasireiškia ir hipotekinių būsto paskolų svarba visuomeniniams santykiams. Nemažai daliai vartotojų hipotekinė būsto paskola yra didžiausias per gyvenimą prisiimamas įsipareigojimas.⁵ Dėl šios priežasties ypač svarbu sumažinti rizikas, susijusias su šiais santykiais.

Temos originalumas susijęs su tuo, kad vartotojų apsaugos standartas hipotekinių paskolų santykiuose yra naujas. Dėl šios priežasties Lietuvos teisės doktrinoje visiškai nenagrinėtas naujas reguliavimas, kuris yra analizuojamas šiame magistro darbe. Vis dėlto, tam tikri hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų apsaugos aspektai analizuoti anksčiau apgintuose magistro darbuose. Šiuo aspektu paminėtinas Lauros Knystaitės 2015 m. gintas magistro darbas „Atsakingo skolinimosi taisyklių tikslai, analizė, problemos“.

⁵ 2001 m. kovo 1 d. Europos Komisijos rekomendacijos Nr. 2001/193/EB dėl informacijos, kurią vartotojams turi suteikti paskolų būstui teikėjai, 1 konstatuojamoji dalis.

Siekiant pasiekti išsikeltą magistro darbo tikslą, naudojami įvairūs **metodai**. Pirma, analizuojant teisės šaltinius naudojamas sisteminis, lingvistinis bei loginis metodai. Šie metodai naudoti siekiant atskleisti įvairių teisės normų prasmę, o taip pat jų santykį viena su kita. Antra, siekiant nustatyti problemas, kurios sprendžiamos MCD bei ją įgyvendinančiu Įstatymu, naudojamas teleologinis metodas. Šio metodo taikymas pasireiškė, pavyzdžiui, analizuojant Europos Komisijos pasiūlymuose dėl MCD nurodytas reguliavimo problemas. Be to, MCD tikslai atskleidžiami analizuojant ir šios direktyvos preambulę. Trečia, vienas svarbiausių šiame darbe naudojamų metodų yra istorinis. Šis metodas naudojamas aptariant reguliavimo raidą iki 2017 m. liepos 1 d. ir po šios dienos bei atitinkamą reguliavimą lyginant tarpusavyje. Naudodama šį metodą magistro darbo autorė atskleidė pagrindinius hipotekinių būsto paskolų reformos aspektus.

Magistro darbe naudojami įvairūs **šaltiniai**. Atsižvelgiant į tai, kad magistro darbo tema susijusi su nauju santykių reguliavimu, pagrindiniu šaltiniu yra teisės aktai, kuriuose įtvirtintos vartotojus saugančios nuostatos. Daugiausiai darbe remiamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso⁶, MCD bei Įstatymo nuostatomis. Be to, siekiant įvertinti šiuo metu esančios vartotojų apsaugos hipotekinių būsto paskolų santykiuose efektyvumą, įvertinta teismų praktika, suformuota bylose, kuriose būsto paskolų, užtikrintų hipoteka, gavėjai siekė apginti savo teises. Analizuoti ne tik nacionalinių teismų, bet ir Europos Sąjungos Teisingumo Teismo priimti sprendimai. Magistro darbo autorė šiame darbe taip remiasi užsienio autorių darbais, kuriuose analizuojama pagal MCD hipotekinių būsto paskolų gavėjams suteikiama apsauga. Kaip vieni pagrindinių užsienio autorių paminėtini I. Domurath ir P. Rott.

⁶ *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2262.

1. Vartotojų apsauga hipotekinių būsto paskolų santykiuose iki naujojo teisinio reguliavimo

Iki priimant MCD, Europos Sąjungoje iš esmės nebuvo jokių išskirtinai hipotekinių būsto paskolų gavėjus ginančių nuostatų. Todėl aiškinantis, kokio lygio yra vartotojų, gaunančių hipotekines būsto paskolas, apsauga, daugiausia bus remiamasi bendrosiomis vartotojų apsaugos nuostatomis, kurios įtvirtintos įvairiose Europos Sąjungos direktyvose bei šias direktyvas įgyvendinančiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose. Hipotekines būsto paskolas gaunančius vartotojus saugančių nuostatų analizė šiame skyriuje išskirta pagal tai, kokie santykiai yra susiklostę tarp paskolos sutarties šalių – ikisutartiniai ar sutartiniai. Šiame skyriuje taip pat analizuojama, kokiais būdais savo pažeistas teises gali ginti hipotekines būsto paskolas gaunantys vartotojai.

1.1. Ikisutartiniai santykiai

Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą išskirtinos dvi pagrindinės hipotekines būsto paskolas suteikiančių kredito įstaigų pareigos: (i) pareiga suteikti informaciją apie išduodamą paskolą ir (ii) pareiga įvertinti vartotojo kreditingumą. Toliau magistro darbe pateikiama šių paskolos davėjų pareigų analizė.

1.1.1. Informavimo pareigos

Pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojantį teisinį reguliavimą ikisutartinės hipotekinių būsto paskolų davėjų pareigos atskleisti vartotojams informaciją apie suteikiamą paskolą Lietuvos Respublikoje įtvirtinta Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 patvirtintuose Atsakingo skolinimo nuostatuose (toliau – **Atsakingo skolinimo nuostatai**)⁷.

Atsakingo skolinimo nuostatų 7.7 punkte nustatyta, kad prieš sudarydama kredito sutartį kredito įstaiga, atsižvelgdama į kredito gavėjo nurodytus prioritetus ir pateiktą informaciją, informuoja kredito gavėją apie kredito sutarties sąlygas. Atsakingo skolinimo nuostatų 26 punkte nurodyta, kad įgyvendinamos informacijos atskleidimo vartotojui pareigą kredito įstaigos *mutatis mutandis* vadovaujasi 2001 m. kovo 1 d.

⁷ *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 111-5265.

Europos Komisijos rekomendacija Nr. 2001/193/EB dėl informacijos, kurią vartotojams turi suteikti paskolų būstui teikėjai (toliau – **Rekomendacija Nr. 2001/193/EB**)⁸.

Pagal Rekomendacijos Nr. 2001/193/EB 3 straipsnį paskolos gavėjui turi būti suteikta tiek bendro pobūdžio informacija apie paskolos davėją bei suteikiamą paskolą, tiek individualizuota informacija, pateikiama Europos standartiniame informacijos lape. Europos standartiniame informacijos lape privalo būti pateikiama ši informacija: (i) paskolos apibūdinimas; (ii) palūkanų norma, jos rūšis; (iii) bendra paskolos kainos metinė norma; (iv) sutarties trukmė; (v) įmokų dažnumas; (vi) įmokų dydis; (vii) su sutarties vykdymu susijusios išlaidos; (viii) galimybė grąžinti paskolą anksčiau termino. Kaip nurodoma Rekomendacijos Nr. 2001/193/EB 2 konstatuojamojoje dalyje, informacijos pateikimo Europos standartiniame informacijos lape reikšmė pasireiškia tuo, kad vartotojai gali palyginti skirtingų kredito įstaigų jiems siūlomas hipotekines būsto paskolas.

Atsakingo skolinimo nuostatų 27 punktą taip pat įpareigoja hipotekinės būsto paskolos davėją, prieš suteikiant paskolą su kintamąja palūkanų norma, informuoti vartotoją, kokios būtų kredito grąžinimo išlaidos tuo atveju, jeigu įvyktų nepalankus palūkanų normų šokas. Hipotekinės būsto paskolos davėjas taip pat turi pareigą informuoti vartotoją apie riziką, susijusią su užsienio valiutos kurso pokyčiais, ir galimą šios rizikos įtaką kredito gavėjo galimybėms grąžinti kreditą laiku tuo atveju, jeigu paskola suteikiama užsienio valiuta (Atsakingo skolinimo nuostatų 28 punktą).

Teisės doktrinoje pripažįstama, kad ilgą laiką informacijos atskleidimo pareigos buvo viena pagrindinių vartotojų apsaugos priemonių Europos Sąjungoje⁹. Vartotojai, gavę susistemintą svarbiausią informaciją apie hipotekinę būsto paskolą gali geriau patys įvertinti savo galimybes grąžinti paskolą, taip pat, kaip minėta, jie gali lyginti skirtingų bankų jiems siūlomus produktus ir atitinkamai pasirinkti pasirašyti sutartį su vartotojui palankiausiomis sąlygomis. Kita vertus, doktrinoje yra nuomonių, kad net ir glaustai pateikiama informacija neužtikrina, jog vartotojai pasirenka jiems tinkamiausią produktą. Vartotojai neretai yra linkę pervertinti savo galimybes, neatsižvelgti į nenumatytus įvykius (angl. *unexpected events*). Tai, kad informacija pateikiama standartizuotai, iš esmės gali daryti įtaką tik tam tikrus finansinius pagrindus jau turinčių vartotojų pasirinkimui. Tačiau kiti vartotojai net ir standartizuotos informacijos gali nesuprasti, todėl teisės doktrinoje akcentuojama būtinybė teisės aktuose įtvirtinti nuostatas dėl

⁸ OL L 69, 2001 3 10, p. 25-29.

⁹ ATAMER, Y. M. Duty of Responsible Lending: Should the European Union Take Action? Iš *Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law. Failure and Challenges of Contracting*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2011, p. 188.

virtotojų finansinio švietimo.¹⁰ E. Avgouleas, nors, viena vertus, pripažįsta, kad viena iš finansų krizės priežasčių buvo nepakankamas informacijos apie suteiktas paskolas atskleidimas, tačiau, jo teigimu, labai abejotina, kad dalis asmenų būtų suvokę prisiimamų įsipareigojimų rizikas, net jei jiems būtų suteikta visiška ir išsami informacija apie siūlomą paskolą.¹¹ I. Ramsay nurodo, kad nors tinkamo informacijos atskleidimo pareiga yra būtina, tačiau ji jokių būdu negali būti vienintelė hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsaugos priemonė.¹²

Įvertinusi tai, kas išdėstyta, magistro darbo autorė daro išvadą, kad pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojantį teisinį reguliavimą hipotekinės būsto paskolos davėjams nustatyta pareiga suteikti vartotojams išsamią informaciją apie suteikiamą būsto paskolą yra teigiamas dabartinio reguliavimo aspektas. Toks reguliavimas turi leisti vartotojams priimti pagrįstus sprendimus dėl prisiimamų įsipareigojimų, o taip pat, kadangi dalis informacijos privalo būti pateikta standartizuotai – palyginti skirtinguose bankuose siūlomus produktus. Vis dėlto, sutiktina, kad egzistuoja informacijos paradigmos problema¹³ – dalis vartotojų pateikiamos informacijos gali nesuprasti, net jei informacija pateikiama išsamiai ir aiškiai. Dėl šios sutiktina su tuo, kad nors ikisutartinės informavimo pareigos hipotekinių būsto paskolų santykiuose yra būtinos, jos nėra pakankamos užtikrinti visapusišką vartotojų apsaugą.

1.1.2. Atsakingo skolinimo pareiga

Antroji ne ką mažiau svarbesnė už informavimo pareigas šiuo metu įtvirtinta ikisutartinė hipotekinių būsto paskolų davėjų pareiga yra atsakingo skolinimo pareiga. Tam, kad hipotekinė būsto paskola galėtų būti išduota, pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą bankai ir kitos kredito įstaigos turi įsitikinti paskolą gaunančio vartotojo mokumu. Šis reikalavimas, visų pirma, įtvirtintas Civilinio kodekso 6.886 straipsnio 2 dalyje: „Kredito davėjas, teikdamas vartojimo kredito paslaugą, privalo užtikrinti tinkamą atsakingo skolinimo principo įgyvendinimą.“ Be to, Lietuvos Respublikos finansų įstaigų

¹⁰ ATAMER, Y. M. Duty of Responsible Lending: Should the European Union Take Action? Iš *Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law. Failure and Challenges of Contracting*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2011, p. 188-189.

¹¹ AVGOULEAS, E. Financial Regulation, Behavioural Finance, and the Global Financial Crisis: In Search of a New Orthodoxy. *Journal of Corporate Law Studies*, 2009, t. 9, p. 33-34.

¹² RAMSAY, I. Consumer credit regulation after the fall: international dimensions. *Journal of European Consumer and Market Law*, 2012, t. 1(1), p. 29.

¹³ REICH, N.; MICKLITZ, H. Economic Law, Consumer Interests, and EU Integration. Iš *European Consumer Law, 2nd edition*. Cambridge: Intersentia, 2014, p. 21.

įstatymo¹⁴ 31 straipsnio 3 dalies 2 punktą reikalauja, kad finansų įstaiga, prieš priimdama sprendimą skolinti, privalo įsitikinti, kad kliento finansinė ir ekonominė būklė ir jos prognozės leidžia tikėtis, kad klientas sugebės vykdyti įsipareigojimus.

Šiuo metu galiojančiame teisiniame reguliavime pareiga įvertinti vartotojo kreditingumą detalizuota Atsakingo skolinimo nuostatuose. Kaip matyti iš šių nuostatų 3 ir 4 punktų, jie taikomi ir hipotekinėms būsto paskoloms, kurias gauna vartotojai. Su hipotekinės būsto paskolos davėjo pareiga įvertinti paskolos gavėjo kreditingumą susijusios šios Atsakingo skolinimo nuostatų sąlygos:

1. Kredito įstaigos, prieš priimdamos sprendimą suteikti paskolą, privalo visapusiškai įvertinti paskolos gavėjo galimybes grąžinti paskolą ir sumokėti visas su ja susijusias įmokas (Atsakingo skolinimo nuostatų 7.1 punktą).
2. Turi būti vertinami visi objektyviai numanomi reikšmingi veiksniai, atsižvelgiant į paskolos gavėjo pateiktą ir kredito įstaigai prieinamą informaciją, galintys turėti įtakos paskolos gavėjo mokumui, ypač tokie kaip paskolos gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo potencialas (Atsakingo skolinimo nuostatų 7.2 punktą).
3. Paskolos gavėjo vidutinės paskolos dalinio grąžinimo ir palūkanų įmokos dydis turi sudaryti ne daugiau kaip 40 proc. asmens (namų ūkio) pajamų, kurias įstaiga pripažįsta tvariomis (Atsakingo skolinimo nuostatų 16 punktą).
4. Priimant sprendimą dėl paskolos suteikimo atsižvelgiama į ne mažiau kaip šešių paskutinių mėnesių tvarių pajamų vidurkį ir įvertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas. Finansų įstaiga, apskaičiuodama paskolos grąžinimo įmoką, vertina jai žinomas ir (arba) galimas žinoti paskolos gavėjo išlaidas, susijusias ne tik su paskolos grąžinimu, bet ir su kitais paskolos gavėjo turimais įsipareigojimais (Atsakingo skolinimo nuostatų 19 punktą).
5. Sprendimas išduoti paskolą turi būti pagrįstas prielaida, kad paskola grąžinama paskolos gavėjo generuojamais pinigų srautais (pajamomis), o ne dėl priverstinio grąžinimo iš įkeisto turto arba jo vertės pokyčių (Atsakingo skolinimo nuostatų 21 punktą).
6. Prieš sudarydama paskolos sutartį, kredito įstaiga įvertina paskolos gavėjo mokumą remdamasi iš jo gauta informacija ir ją patikrina mokumui vertinti naudojamose ir jai prieinamose duomenų bazėse. Vertinami tvarūs pajamų šaltiniai, jų įvairovė, tvarumas ir įvertinama jų galima kaita ateityje, taip pat

¹⁴ *Valstybės žinios*, 2002, Nr. 91-3891.

pagrindinės paskolos gavėjo išlaidų grupės, susijusios su įsiskolinimais finansų įstaigoms ir kitiems asmenims (Atsakingo skolinimo nuostatų 22 punktą).

Įvertinus aukščiau nurodytus atsakingo skolinimo principus, galima daryti išvadą, kad pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą hipotekinių būsto paskolų davėjams keliami daug reikalavimų, susijusių su tinkamu paskolos gavėjo mokumo įvertinimu. Manytina, kad ypač svarbiu pareigos tinkamai įvertinti paskolos gavėjo mokumą elementu laikytina prielaida, jog paskola turi būti gražinama iš paskolos gavėjo tvarių pajamų, o ne įkeičiamo bankui ar kitai kredito įstaigai turto. I. Domurath nuomone, tais atvejais, kai pareiga tinkamai įvertinti vartotojo kreditingumą apima ir reikalavimą negrįsti sprendimo suteikti paskolą vien tik įkeičiamo turto verte, tai rodo, kad pareiga tinkamai įvertinti paskolos gavėjo kreditingumą skirta ne tik sumažinti kredito įstaigų riziką, bet ir apsaugoti paskolos vartotoją nuo galimybės prarasti gyvenamąjį būstą, įsigytą paskolos pagalba.¹⁵ Dėl šios priežasties, pareiga įverti paskolos gavėjo kreditingumą negali būti priskirta prie išimtinai prudencinio pobūdžio priemonių, bet yra vertintina kaip viena iš pagrindinių hipotekinės būsto paskolos davėjo ikisutartinių pareigų prievoliniuose santykiuose. Be to, ši nuostata leidžia išvengti interesų konflikto – tais atvejais, kai paskolos davėjui yra įkeičiamas vertingas turtas, tai kredito įstaiga gali būti nesuinteresuota paskolos gražinimu, jai naudingiau vykdymo procese perimti įkeistą turtą.

1.2. Sutartiniai santykiai

Nors pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą dauguma hipotekinės būsto paskolos davėjams tenkančių pareigų yra ikisutartinės, tačiau teisės aktuose yra įtvirtinta ir sutartinio pobūdžio teisių ir pareigų. Vis dėlto, kaip matyti iš toliau pateikiamos teisės aktų analizės, hipotekines būsto paskolas gaunantiems vartotojams sutartiniuose santykiuose netaikytinos jokios specialios (t. y. tokios, kurios būtų taikomos tik šiems asmenims) teisės normos. Hipotekinių būsto paskolų sutartiniams santykiams aktualus reguliavimas yra įtvirtintas Civilinio kodekso nuostatose, reglamentuojančiuose vartojimo sutartis, o taip pat – nuostatose, reglamentuojančiuose paskolos sutartį.

¹⁵ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 159.

1.2.1. Bendrosios vartotojų apsaugos nuostatos

Civilinio kodekso XVIII¹ skyriuje „Vartojimo sutartis“ įtvirtintos bendrosios vartotojų apsaugos nuostatos. Tačiau Civilinio kodekso 6.228³ straipsnio 2 dalies 4 punkte nurodyta, kad šio skyriaus, išskyrus Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnį, nuostatos netaikomos sutartims dėl finansinių paslaugų. Atsižvelgiant į tai, kad Finansų įstaigų įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 2 punktą nustato, kad skolinimas, įskaitant hipotekines paskolas, yra finansinė paslauga, darytina išvada, kad bendrosios Civiliniame kodekse įtvirtintos vartotojų apsaugos nuostatos hipotekinių būsto paskolų teisiniuose santykiuose netaikytinos, išskyrus Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnį, kuriame numatytas vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų institutas. Šis institutas magistro darbe plačiau analizuojamas poskyryje apie paskolų gavėjų pažeistų teisių gynimo būdus.

Pažymėtina ir tai, kad pagal ankstesnę teismų praktiką Lietuvoje vartotojų sudaromos sutartys dėl nekilnojamojo turto įsigijimo nebūdavo kvalifikuojamos kaip vartojimo sutartys. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. priimtoje nutartyje nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties nepriskyrė prie vartojimo sutarčių vien dėl jos objekto, nors ši sutartis buvo sudaryta tarp verslininko ir vartotojo¹⁶. Nors vėliau ši praktika pasikeitė ir nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis tarp vartotojų ir verslininkų kasacinio teismo pradėta kvalifikuoti kaip vartojimo¹⁷, teisės doktrinoje ankstesnė teismų praktika kritikuota dėl to, kad sutarties kvalifikavimas kaip vartojimo sietas su jos objektu, o ne kitomis teisės aktų nurodytomis aplinkybėmis¹⁸. Tai leidžia daryti išvadą, kad nors hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsauga pagal dabartinę reguliavimą yra siaura, tačiau anksčiau ji buvo dar siauresnė – teismai sutarčių, susijusių su nekilnojamoju turtu, nelaikydavo vartojimo sutartimis.

Papildomai pažymėtina, kad Civiliniame kodekse yra atskiras skirsnis, skirtas vartojimo kredito santykiams sureguliuoti (Civilinio kodekso XLIII skyriaus trečiasis skirsnis „Vartojimo kreditas“). Nors pagal Civilinio kodekso pakeitimus, įsigaliojusius 2011 m. balandžio 1 d., šio skirsnio nuostatos taikytinos ir vartojimo kredito sutarčiai, kurios įvykdymas užtikrinamas įkeičiant nekilnojamąjį turtą, tačiau šiame skirsnyje jokių nuostatų, užtikrinančių didesnę vartotojų apsaugą sutartinių santykių metu, nėra. Vienintelė apsauginio pobūdžio teisės norma įtvirtinta Civilinio kodekso 6.886 straipsnio

¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje L. K. v. AB SEB Vilniaus bankas, Nr. 3K-3-156/2007.

¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje E. Ž. v. R. J., Nr. 3K-3-106/2010.

¹⁸ DIDŽIULIS, L.; NAVICKAITĖ-SAKALAUŠKIENĖ, I. Vartojimo sutarčių kvalifikavimo problemos. *Justitia*, 2010, Nr. 2(74), p. 100.

2 dalyje, tačiau ji orientuota į vartotojų apsaugą ikisutartiniuose santykiuose: „Kredito davėjas, teikdamas vartojimo kredito paslaugą, privalo užtikrinti tinkamą atsakingo skolinimo principo įgyvendinimą.“

Atkreiptinas dėmesys, kad nekilnojamuoju turtu neužtikrintų vartojimo paskolų gavėjai pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą sutartiniuose santykiuose turi didesnę apsaugą negu hipotekinės paskolos gavėjai. Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas¹⁹, kuris pagal šio įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktą hipotekinėms būsto paskoloms netaikomas, nustato šias hipoteka neužtikrintų vartojimo paskolų gavėjų teises: (i) teisę atsisakyti vartojimo kredito sutarties per 14 dienų apsisprendimo laikotarpį (14¹ straipsnis) (ii) teisę nutraukti neterminuotą vartojimo kredito sutartį anksčiau termino (14 straipsnis); (iii) teisę grąžinti vartojimo kreditą anksčiau termino (17 straipsnis). Be to, Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatyme išsamiai sureguliuota ir tai, kokias atvejais vartojimo kredito davėjas turi teisę nutraukti vartojimo kredito sutartį, o taip pat įstatyme nustatyti bendros vartojimo kredito kainos bei delspinigių ribojimai (19 ir 21 straipsniai).

Iš aukščiau nurodytų vartojimo kreditų gavėjų teisių hipotekinių būsto paskolų gavėjai turi tik teisę grąžinti paskolą anksčiau sutartyje nurodyto termino (Atsakingo skolinimo nuostatų 7.6 punktas). Tačiau ši teisė nėra taip detaliai sureguliuota, kiek ji yra sureguliuota vartojimo kredito santykiuose. Atsakingo skolinimo nuostatų 7.6 punkte yra tik nustatytas reikalavimas, kad paskolos sutartyje turi būti aiškiai nurodoma su išankstiniu paskolos grąžinimu susijusių mokesčių apskaičiavimo ir taikymo tvarka bei sąlygos. Taigi Atsakingo skolinimo nuostatai, priešingai negu Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymo 17 straipsnis, nenustato jokių kompensacijos už anksčiau termino grąžinamą paskolą ribojimų.

Pažymėtina, kad dalis Europos Sąjungos valstybių pasirinko teisės aktus, kurie įgyvendina 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą Nr. 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių (toliau – **Vartojimo kredito direktyva**)²⁰, taikyti ir nekilnojamuoju turtu užtikrintoms vartojimo paskoloms, įskaitant ir būsto paskolas.²¹ Magistro darbo autorės nuomone, vis dėlto neegzistuoja esminiai skirtumai tarp nekilnojamuoju turtu užtikrinto ir neužtikrinto kredito, kurie pateisintų tokius reguliavimo skirtumus panašiuose santykiuose. Tokie reguliavimo skirtumai nepateisinami ir todėl, kad mažesnė vartotojų apsauga numatyta tuose santykiuose, kur

¹⁹ *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 1-1.

²⁰ OL L 133, 2008 5 22, p. 66-92.

²¹ 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos pasiūlymas Nr. 2011(COM) 142 final Europos Parlamento ir Tarybos direktyvai dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 5.

dažnas vartotojas prisiima apskritai didžiausius įsipareigojimus per visą savo gyvenimą. Tai, kad skirtingų taisyklių taikymas panašaus pobūdžio santykiams (vartojimo kreditui ir hipotekiniam kreditui) yra tam tikra reguliavimo spraga, pripažįsta ir pati Europos Komisija.²² Todėl Lietuva, nusprendusi Vartojimo kredito direktyvą perkelti iš esmės minimaliai ir neišplėtusi jos taikymos srities hipoteka užtikrintoms vartojimo paskoloms, faktiškai nustatė mažesnę hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsaugą, negu nustatyta kitose valstybėse narėse, ir tai neprisidėjo prie Europos Sąjungos finansinių paslaugų vidaus rinkos kūrimo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojantį teisinį reguliavimą hipotekinių būsto paskolų gavėjams neužtikrinta tokio paties lygio vartotojų apsauga, kokia užtikrinta kitiems vartotojams ar vartojimo kredito, neužtikrinto nekilnojamojo turto, gavėjams. Hipotekines būsto paskolas gaunančius vartotojus sutartiniuose santykiuose iš esmės papildomai gina tik nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų institutas, kuris bus aptartas tolimesniuose šio magistro darbo skyriuose.

1.2.2. Vartotojams aktualus paskolos santykių reguliavimas sutarčių teisėje

Civilinio kodekso 6.870-6.880 straipsniuose yra įtvirtintas paskolos sutarties reguliavimas. Nors nurodytos nuostatos taikomos visiems paskolų gavėjams, jų nediferencijuojant, tačiau, siekiant palyginti šiuo metu hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų apsaugą su būsima, aktuali tam tikrų Civilinio kodekso XLIII skyriaus nuostatų analizė.

Atsižvelgiant į teismų praktikoje keliamas problemas, magistro darbo autorės nuomone, viena iš pagrindinių problemų, su kuriomis šiuo metu susiduria hipotekinių būsto paskolų gavėjai, yra neaiškūs paskolos palūkanų normos (kainos) nustatymo kriterijai. Šiuo aspektu svarbu išsiaiškinti, kokia yra Civilinio kodekso 6.872 straipsnio 1 dalies reikšmė hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų apsaugai. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad „Būsto paskoloms <...> gali būti taikomos dviejų tipų palūkanos – kintamosios arba fiksuotos.“²³ Jeigu paskolos sutartimi susitariama dėl kintamosios palūkanų normos, tai iš anksto aišku, koks bus banko ar kitos kredito įstaigos atlygis už suteiktą paskolą, nes kintamąsias palūkanas sudaro konkretus banko maržos dydis ir atlyginimas už pinigų išteklių kainą, kuris nustatomas pagal sutartyje nurodomus

²² 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos tarnybų darbinis dokumentas Nr. SEC(2011) 355 final *Poveikio vertinimo santrauka, pridėdama prie Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės*, p. 5.

²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. *2014 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. M. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-558/2014.*

rodiklius (pavyzdžiui, 6 mėn. LIBOR indeksą).²⁴ Taigi pasirinkę kintamą palūkanų normą hipotekinės būsto paskolos gavėjai prisiima palūkanų normos svyravimo riziką. Kita vertus, jeigu susitariama dėl fiksuotų palūkanų normos, tai „su kredito gavėju suderinamas galutinis palūkanų dydis, kurį sudaro vidinė kliento marža (apskaičiuojama pagal kliento kredito rizikos lygį, banko darbo sąnaudas ir kt.) ir vidinė pinigų išteklių kaina.“²⁵ Tačiau fiksuotų palūkanų normos taikymo atveju, atsižvelgiant į tai, kad pinigų išteklių kaina rinkoje nuolat keičiasi, tai banko ar kitos kredito įstaigos atlyginimas už suteiktą paskolą nėra kiekvieną mėnesį vienodas.

Kadangi fiksuotų palūkanų norma nustatoma tik tam tikram laikotarpiui, tai pasibaigus šiam laikotarpiui, jeigu šalys nenusitaria kitaip, turi būti nustatomas naujas fiksuotų palūkanų normos dydis. Įvertinus Lietuvos teismų praktiką, darytina išvada, kad pagal dabartinį reguliavimą būtent tuo metu, kai fiksuotų palūkanų norma nustatoma naujam laikotarpiui, vartotojai susiduria su didžiausiomis problemomis būsto paskolų srityje. Kadangi vartotojai yra ypač suinteresuoti sutarties išsaugojimu (jie yra kredito įstaigoms įkeitę gyvenamąjį būstą), tai šiuo atveju jie iš esmės neturi jokios derybinės galios nustatant naują fiksuotų palūkanų normą. Net jeigu bankai siūlys labai aukštas palūkanų normas, vartotojai beveik neturės jokių galimybių nuo tokio piktnaudžiavimo apsiginti. Lietuvos teismų praktikoje yra nagrinėta ne viena byla, kurioje ginčas kilo būtent dėl naujo fiksuotos palūkanų normos dydžio nustatymo, pasibaigus sutartyje numatytam laikotarpiui. Šiose bylose buvo kilęs klausimas, ar kredito įstaiga turi teisę, pasibaigus laikotarpiui, kuriam buvo nustatyta konkreti fiksuotų palūkanų norma, vienašališkai nustatyti naują fiksuotų palūkanų normos dydį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šiuo aspektu nurodė, kad paskolos gavėjas už suteiktą paskolą turi mokėti palūkanas, todėl šalims nesusitarus dėl fiksuotųjų palūkanų normos, bankas turi teisę ją vienašališkai nustatyti²⁶. Pasak kasacinio teismo, toks vienašališkas fiksuotųjų palūkanų normos nustatymas nelaikytinas vienašališku sutarties pakeitimu²⁷.

Nors galima sutikti su kasacinio teismo pozicija, kad pasibaigus laikotarpiui, kuriam nustatyta palūkanų norma, būsto paskola negali tapti neatlygintine, tačiau, manytina, kad vienašališkas palūkanų normos nustatymas visgi pažeidžia vartotojų teises. Kadangi, kaip pripažįstama teismų praktikoje, susitarimas dėl palūkanų yra esminė

²⁴ *Ten pat.*

²⁵ *Ten pat.*

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gruodžio 10 d. nutartis civilinėje byloje E. C. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-537/2014.

²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. M. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-558/2014.

kredito sutarties sąlyga²⁸, tai vartotojui turi būti visiškai aišku, kokio dydžio palūkanos mokamos arba pagal kokius kriterijus mokėtina palūkanų norma bus nustatoma ateityje. Jeigu vartotojas nėra susipažinęs su palūkanų normos apskaičiavimo tvarka pasibaigus fiksuotų palūkanų normos taikymo laikotarpiui, tai jis iš esmės nėra išreiškęs sutikimo su būsima fiksuotų palūkanų norma. Dėl šios priežasties nesutiktina, kad bankas ar kita kredito įstaiga turi teisę vienašališkai nustatyti naują fiksuotų palūkanų normą. Pažymėtina, kad tokia pozicija iš esmės atitinka ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, kurioje konstatuota, jog susitarimą dėl palūkanų dydžio galima konstatuoti tik tada, „jei, kilus ginčui, remiantis šalių sutartais objektyviais kriterijais ir tokiomis pat jų reikšmėmis, galima tiksliai nustatyti, kokio dydžio palūkanas konkrečiu atveju turi pareigą mokėti skolininkas. <...> Jei dėl minėtų kriterijų nesusitarta ar susitarta spręsti vėliau, laikytina, kad dėl palūkanų dydžio nėra susitarta“²⁹.

Dar labiau nesutiktina su minėtu kasacinio teismo išaiškinimu, kad vienašališkas fiksuotų palūkanų normos nustatymas nėra laikytinas vienašališku sutarties pakeitimu. Tai, kad naujos fiksuotų palūkanų normos nustatymas pasibaigus ankstesnės normos fiksavimo laikotarpiui, nėra vienašališkas hipotekinės būsto paskolos sutarties pakeitimas, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas grindė tuo, kad „Šalių susitarimas dėl fiksuotųjų palūkanų normos naujam terminui, pasibaigus sutartam penkerių metų fiksuotųjų palūkanų mokėjimo terminui, sutarties šalims nesukuria kitokių, nei buvo sutarta prieš penkerius metus, teisių ar pareigų, o reiškia tolimesnį šių sutarties sąlygų vykdymą, todėl teisėjų kolegija atmeta kasatorės argumentą, kad susitarimas dėl tokio paties ar kitokio fiksuotųjų palūkanų dydžio naujam terminui kvalifikuotinas sutarties sąlygų keitimu.“³⁰ Tačiau tokia kasacinio teismo argumentacija magistro darbo autorės neįtikina, nes iki susitarimo dėl palūkanų dydžio sudarymo nėra aišku, kaip vartotojas turės įgyvendinti savo pareigą mokėti paskolos davėjui pelno palūkanas. Tik po to, kai šalys pasiekia susitarimą arba paskolos davėjas vienašališkai nustato mokėtiną palūkanų dydį, tampa aiški konkrečios vartotojo pareigos apimtis. Atitinkamai kredito įstaigai nustačius naują taikytiną palūkanų normą pasikeičia ir ekonominė pusiausvyrą sutartyje. Dėl šių priežasčių laikytina, kad tokia praktika, kai bankai vienašališkai nustato pelno mokėjimų dydį, pasibaigus jų fiksavimo laikotarpiui, turi būti vertinama kaip būsto paskolos sutarties pakeitimas.

²⁸ *Ten pat.*

²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2017 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje V. B. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-107-611/2017.

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje A. Č. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-394/2014.

Aukščiau nurodyta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija dėl banko galimybės vienašališkai nustatyti naują fiksuotų palūkanų normą kritikuotina ir dėl tos priežasties, kad būtent vartotojui užkraunama įrodinėjimo, kad nustatyta palūkanų norma yra per didelė, našta. Kasacinis teismas laikosi nuoseklios pozicijos, kad vartotojas, kuris nesutinka su banko vienašališkai nustatytu fiksuotų palūkanų normos dydžiu, turi teisę, remdamasis Civilinio kodekso 6.872 straipsnio 1 dalimi, kreiptis į teismą dėl nustatytos palūkanų normos sumažinimo. Civilinio kodekso 6.872 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad palūkanų už naudojimąsi paskolos suma dydį ir mokėjimo tvarką šalys nustato susitarimu, o jei tokio susitarimo nėra, palūkanų normos dydis nustatomas pagal paskolos davėjo gyvenamosios ar verslo vietos komercinių bankų vidutinę palūkanų normą, galiojusią paskolos sutarties sudarymo metu. Pasak Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, jeigu banko vienašališkai nustatytų fiksuotų palūkanų norma yra didesnė, negu Civilinio kodekso 6.872 straipsnio 1 dalyje nurodyta vidutinė komercinių bankų palūkanų norma, tai, vartotojui šią aplinkybę įrodžius, teismai gali sumažinti vienašališkai nustatytą fiksuotų palūkanų normą.³¹ Vis dėlto, tokia teismų praktika kritikuotina dėl tos priežasties, kad būtent vartotojui reikia kreiptis į teismą ir įrodinėti, jog buvo nustatyta per didelė palūkanų norma. Tiek Lietuvos³², tiek užsienio³³ teisės doktrinoje pripažįstama, kad vartotojai yra nelinkę bylinėtis ypač, jeigu ieškinio suma yra nedidelė. Vartotojų nenorą bylinėtis Lietuvos teismuose dar labiau sustiprina tai, kad pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso³⁴ 83 straipsnio 1 dalies 1 punktą vartotojai nuo žyminio mokesčio atleidžiami tik bylose dėl nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų. Todėl kredito įstaigos, atsižvelgdamos į nurodytą kasacinio teismo praktiką ir suprasdamos vartotojų nenorą ginti savo pažeistas teises teisme (o dažnai ir nesupratimą, kad jų teisės yra pažeistos), gali piktnaudžiauti savo teise vienašališkai nustatyti fiksuotų palūkanų normą ir ją nustatyti virš Civilinio kodekso 6.872 straipsnio 1 dalyje aprašyto dydžio.

Magistro darbo autorės pozicija, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika dėl paskolos davėjo teisės vienašališkai nustatyti fiksuotų palūkanų normą nėra teisinga, grindžiama ir tuo, jog būtent paskolos davėjai, o ne paskolą gaunantys vartotojai rengia paskolų sutarčių sąlygas. Dėl šios priežasties nesąžininga būtent vartotojui užkrauti našta

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje A. Č. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-394/2014; 2014 m. gruodžio 10 d. nutartis civilinėje byloje E. C. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-537/2014; 2014 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. M. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-558/2014.

³² LAZAUSKAITĖ, R.. Individualaus vartotojo ieškinio problematika. Iš *Vartotojų teisių apsaugos teisiniai aspektai Europos Sąjungoje: konferencijos mokslo darbų rinkinys*. VšĮ Europos vartotojų centras. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2011, p. 118.

³³ JACKSON, R. M. *Review of civil litigation costs. Volume One*. Norwich: TSO, 2010, p. 120.

³⁴ *Valstybės žinios*, 2002, Nr. 36-1340.

kreiptis į teismą dėl vienašališkai nustatytos fiksuotų palūkanų normos atitikties paskolos davėjo verslo vietos vidutinei komercinių bankų palūkanų normai. Jeigu kredito įstaigos į savo pačių rengiamas paskolos sutartis įtrauktų aiškius kriterijus, pagal kuriuos nustatoma fiksuotų palūkanų norma tuo atveju, kai pasibaigus sutartyje nurodytam laikotarpiui dėl naujos palūkanų normos nėra susitariama, tai tokių situacijų, kokios nagrinėtos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, apskritai neturėtų kilti. Todėl, magistro darbo autorės nuomone, vartotojų teisių apsaugos požiūriu nepateisinama, kad būtent vartotojui tenka ginčyti paskolos davėjo vienašališkai nustatytą fiksuotų palūkanų normą teisme, o ne bankui kreiptis į teismą, kad būtų nustatyta mokėtina palūkanų norma.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad pagal šiuo metu galiojančią teisinį reguliavimą kyla nemažai problemų dėl fiksuotų palūkanų normų perskaičiavimo pasibaigus jų nustatymo laikotarpiui. Nors sutiktina su Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimu, kad paskola, pasibaigus palūkanų fiksavimo laikotarpiui, negali tapti neatlygintine, tačiau tokia kredito įstaigų praktika, kai sutartyje numatant fiksuotas palūkanų normas nėra aiškiai išdėstoma jų apskaičiavimo tvarka pasibaigus fiksavimo laikotarpiui, kritikuotina. Nesutiktina ir su kasacinio teismo pozicija, kad tie atvejai, kai paskolos davėjai, pasibaigus fiksuotų palūkanų normos nustatymo laikotarpiui vienašališkai nustato naują palūkanų normą, nelaikytini vienašališku paskolos sutarties pakeitimu. Manytina, kad susiformavusi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika leidžia kredito įstaigoms piktnaudžiauti ir pažeisti vartotojų teises. Dėl šios priežasties magistro darbo autorė daro išvadą, kad pagal dabartinį reguliavimą hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsauga yra nepakankama tiek, kiek ji susijusi su palūkanų dydžio nustatymu.

1.3. Teisių gynimo būdai ir atsakomybė

Ankstesniuose šio magistro darbo skyriaus poskyriuose buvo aptarta, kokias teises pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiosiantį teisinį reguliavimą turi hipotekines būsto paskolas gaunantys vartotojai. Tačiau vien tik tai, kokias teises turi vartotojai, neleidžia daryti galutinės išvados apie vartotojų apsaugos pakankumą. Dėl šios priežasties toliau magistro darbe bus siekiama išsiaiškinti, kokie yra galimi hipotekinių būsto paskolų gavėjų pažeistų teisių gynimo būdai, o taip pat – kokia atsakomybė gali atsirasti hipotekinių būsto paskolų davėjams už įstatymuose numatytų pareigų nesilaikymą.

1.3.1. Nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolė

Kaip minėta, iš visų Civiliniame kodekse įtvirtintų vartotojų apsaugos nuostatų hipotekinių būsto paskolų gavėjams-vartotojams taikytinas tik Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnis, kuriama įtvirtinta nesąžiningų sutarties sąlygų kontrolė.

Kaip nustatyta Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio 2 dalyje, nesąžiningomis laikomos tokios vartojimo sutarties sąlygos, kurios nebuvo individualiai aptartos ir kuriomis dėl sąžiningumo reikalavimo pažeidimo iš esmės pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra vartotojo nenaudai. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodo, kad nesąžiningų vartojimo sutarčių sąlygų kontrolės instituto paskirtis – atkurti sutarties šalių derybinę pusiausvyrą ir užtikrinti sutarčių laisvės principo įgyvendinimą.³⁵

Analizuojant nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolės pritaikomumą hipotekinių būsto paskolų santykiuose, visų pirma, atkreiptinas dėmesys į Europos Sąjungos Teisingumo Teismo praktiką. Pavyzdžiui, *Aziz* byloje³⁶ Europos Sąjungos Teisingumo Teismas nurodė, kad 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos Nr. 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (toliau – **Nesąžiningų sutarties sąlygų direktyva**)³⁷ siekiamos apsaugos veiksmingumo neužtikrino tokios Ispanijos civilinio proceso kodekso nuostatos, pagal kurias teismas tais atvejais, kai į jį kreipėsi vartotojas dėl hipotekinės būsto paskolos sutarties sąlygos pripažinimo nesąžininga, negalėjo taikyti laikinųjų apsaugos priemonių, kad būtų sustabdytas priverstinis tos sutarties vykdymas. Pasak Europos Sąjungos Teisingumo Teismo, toks Ispanijos civilinio proceso reguliavimas neužtikrino tinkamos vartotojų apsaugos nes juo nebuvo užkertamas kelias galutiniam ir neatšaukiamam šeimos būsto praradimui. Net jeigu vartotojo naudai būtų priimtas palankus sprendimas pripažinti tam tikras hipotekinės būsto paskolos sutarties sąlygas nesąžiningomis, tai pagal *Aziz* byloje nagrinėtas Ispanijos teisės aktų nuostatas, buvo didelė tikimybė, kad įkeistas turtas jau būtų buvęs parduotas, o vienintelis vienintelis likęs teisių gynimo būdas būtų civilinė atsakomybė.

Gutiérrez Naranjo byloje Europos Sąjungos Teisingumo Teismas nagrinėjo, ar Ispanijos teismai, nusprendę, kad hipotekinės būsto paskolos sutarties sąlyga, kurioje numatyta „apatinė“ kintamų palūkanų riba, yra nesąžininga, tačiau apriboję šios sąlygos negaliojimą laiko atžvilgiu (pagal teismų sprendimus sąlyga negaliojo ne *ab initio*, bet nuo teismo sprendimo priėmimo), tinkamai gina vartotojus. Šiuo aspektu Europos

³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų teisėjų kolegija. 2015 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje A. Š., E. F. ir A. D. v. UAB „Vilniaus vandenys“, Nr. 3K-3-499-313/2015.

³⁶ Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2013 m. kovo 14 d. sprendimas *Aziz* C-415/11, EU:C:2013:164.

³⁷ OL L 95, 1993 4 21, p. 29-34.

Sąjungos Teisingumo Teismas konstatavo, kad „tokia teismų praktika <...> dėl sutarties sąlygos pripažinimo nesąžininga teisinių padarinių <...> apribojimo laiko atžvilgiu, leidžia užtikrinti tik ribotą apsaugą vartotojams, sudariusiems hipoteka užtikrintos paskolos sutartis, kuriose yra „apatinės ribos“ sąlyga, prieš paskelbiant teismo sprendimą, kuriuo konstatuotas jos nesąžiningumas. Taigi tokia apsauga yra neišsami ir nepakankama, todėl nėra nei tinkama, nei veiksminga priemonė užkirsti kelią tokių sąlygų naudojimui.“³⁸

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas *Banco Popular Español* byloje nurodė kriterijus, pagal kuriuos turi būti vertinama, ar sąlyga, pagal kurią hipotekinę būsto paskolą paskolos davėjas gali nutraukti prieš terminą, yra nesąžininga:

1. Ar paskolos davėjo teisė vienašališkai nutraukti sutartį priklauso nuo to, kad neįvykdoma esminė vartotojo pareiga;
2. Ar vienašališko sutarties nutraukimo teise galima pasinaudoti tada, kai sutartinės pareigos neįvykdymas yra pakankamai rimtas, palyginus su paskolos trukme ir suma;
3. Ar sutartyje įtvirtinta banko teisė vienašališkai nutraukti sutartį skiriasi nuo tos, kuri būtų taikoma pagal įstatymą nesant šalių susitarimo;
4. Ar taikytina teisė numato veiksmingų priemonių, kurios vartotojui leistų pašalinti vienašališko sutarties nutraukimo pasekmes.³⁹

Pažymėtina, kad *Banco Popular Español* byla remiasi ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kuris vienoje iš bylų nurodė, jog apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai *ex officio* nevertino hipotekinės būsto kredito sutarties sąlygos dėl vienašališko sutarties nutraukimo sąžiningumo aspektu. Atitinkamai Lietuvos Aukščiausiasis Teismas grąžino bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui.⁴⁰ Kitoje byloje, kurioje ginčas buvo kilęs dėl to, kad hipotekinės būsto paskolos sutartis buvo nutraukta vienašališkai, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat taikė nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų institutą ir suformavo tokią poziciją, kad nesąžininga laikytina tokia hipotekinės būsto paskolos sutarties sąlyga, pagal kurią paskolos davėjas turi teisę nutraukti sutartį tuo atveju, jei vartotojas laiku negrąžina bent vienos įmokos.⁴¹

³⁸ Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2016 m. sausio 21 d. sprendimas *Gutiérrez Naranjo* C-154/15, C-307/15 ir C-308/15, EU:C:2016:980.

³⁹ Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2013 m. lapkričio 14 d. sprendimas *Banco Popular Español* C-537/12 ir C-116/13, EU:C:2013:759.

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje G. S. v. „Danske Bank A/S“, Nr. e3K-3-438-415/2016.

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija. 2011 m. birželio 15 d. nutartis civilinėje byloje AB „DnB NOR“ bankas v. V. S. ir I. S., Nr. 3K-7-272/2011.

Papildomai pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra suformavęs tokią praktiką, kad teismai, nagrinėdami ginčus dėl tam tikrų hipotekinių būsto paskolų aspektų, neprivalo *ex officio* spręsti dėl kiekvienos iš hipotekinių būsto paskolų sutarčių sąlygų atitikties sąžiningumo reikalavimams. Konkrečiai kasacinis teismas nurodė, kad žemesnių instancijų teismai neprivalėjo *ex officio* aiškintis, ar sutartyje nustatyti delspingiai atitinka sąžiningumo kriterijų, nes bylos nagrinėjimo objektu buvo hipotekinės būsto paskolos sutarties nutraukimo teisėtumas, o ne delspinigių priteisimas.⁴²

Vartotojai Lietuvoje dėl nesąžiningų vartojimo sutarčių sąlygų kontrolės taip pat turi teisę kreiptis į Valstybinę vartotojų teisių apsaugos tarnybą, kuri pagal Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo⁴³ 12 straipsnio 1 dalies 5 ir 6 punktus ne teismo tvarka sprendžia ginčus tarp vartotojų ir paslaugų teikėjų bei kontroliuoja sutarčių standartines sąlygas. Ši institucija nesąžiningomis yra pripažinusi tokias hipotekinių būsto paskolų sąlygas:

1. Sąlygos, kuriose paskolų gavėjams nustatytos netesybos viršija teismų praktikoje nurodytus dydžius (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 17 d. nutarimas Nr. 10-25, 2012 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 10-49, 2012 m. birželio 25 d. nutarimas Nr. 10-456, 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas Nr. 10-554).
2. Sąlygos, pagal kurias kredito įstaiga turi teisę po hipotekinės būsto paskolos sutarties sudarymo pareikalauti, kad paskolos gavėjas pateiktų papildomas prievolių įvykdymo užtikrinimo priemones (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 17 d. nutarimas Nr. 10-25).
3. Sąlyga, pagal kurią kredito įstaiga turi teisę vienašališkai ne mažiau kaip kartą per pusę metų peržiūrėti nustatytą palūkanų normą (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 17 d. nutarimas Nr. 10-25).
4. Sąlyga, pagal kurią kredito įstaiga turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį ir reikalauti grąžinti paskolos likutį prieš terminą, jeigu „išskyla grėsmė, kad paskola nebus grąžinta laiku; <...> jeigu sumažėja įkeisto turto vertė“ (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 17 d. nutarimas Nr. 10-25).

⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. liepos 15 d. nutartis civilinėje byloje A. C. v. „Danske Bank A/S“, Nr. e3K-3-420-969/2015.

⁴³ Valstybės žinios, 1994, Nr. 94-1833.

5. Sąlyga, pagal kurią kredito įstaiga turi teisę nustatyti didesnio dydžio maržą, negu susitarta su paskolos gavėju (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 10-49).
6. Sąlygos, pagal kurias paskolos davėjas už paskolos gavėjo įsipareigojimų netinkamą vykdymą turi teisę tiek reikalauti iš vartotojo netesybų, tiek padidinti palūkanų maržą (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 10-49, 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas Nr. 10-554).
7. Sąlygos, pagal kurias kredito įstaiga turi teisę nutraukti hipotekinės būsto paskolos sutartį tuo atveju, jeigu paskolos gavėjas vėluoja mokėti įmokas daugiau kaip 10 dienų ir per kredito įstaigos nustatytą ne trumpesnę kaip 10 dienų terminą įsiskolinimo nepadengia (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 10-49, 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas Nr. 10-554).
8. Sąlyga, pagal kurią paskolos gavėjas įsipareigoja, grąžindamas hipotekinę būsto paskolą anksčiau termino, mokėti kredito įstaigai mokesťį pagal įstaigos nustatomus įkainius, kai nėra nurodoma, kur paskolos gavėjas su šiais įkainiais gali susipažinti (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. birželio 25 d. nutarimas Nr. 10-456).

Papildomai pažymėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos Lietuvos banko įstatymo⁴⁴ 47 straipsnį vartotojų ginčus su finansų rinkos dalyviais turi teisę nagrinėti ir Lietuvos bankas. Tačiau iš Lietuvos banko nutarimų analizės galima spręsti, kad Priežiūros institucija, nagrinėdamas vartotojų ir hipotekinių būsto paskolų davėjų ginčus, retai linkęs taikyti nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų institutą – nemažoje dalyje nutarimų pabrėžiamas sutarčių laisvės principas ir pareiškėjų skundai atitinkamai yra atmetami.⁴⁵

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų institutas yra ypač svarbus hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių gynimo būdas. Tai ypač atsispindi Europos Sąjungos Teisingumo Teismo praktikoje, kurioje atsižvelgiama į hipotekinės būsto paskolos specifiką: nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolė turi būti tokia veiksminga, kad būtų kiek įmanoma labiau sumažinta galimybė vartotojui prarasti hipotekinės būsto paskolos pagalbą įgytą būstą. Kita vertus, praktikoje vartotojų ir hipotekinių būsto paskolų davėjų ginčus

⁴⁴ *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 99-1957.

⁴⁵ Pavyzdžiui, Lietuvos banko Priežiūros tarnybos Finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2016 m. gegužės 18 d. sprendimas Nr. 242-172, 2016 m. lapkričio 23 d. sprendimas Nr. 242-488, 2017 m. vasario 1 d. sprendimas Nr. 242-38, 2017 m. vasario 1 d. sprendimas Nr. 242-41.

nagrinėjančios institucijos skirtingai vertina tai, ar konkrečios būsto paskolos sutarties sąlygos yra nesąžiningos Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio prasme. Jeigu Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba ir teismai nesąžiningomis pripažįsta dalį hipotekinių būsto paskolų sutarčių sąlygų, tai Lietuvos bankas yra labiau linkęs ginčus spręsti vadovaudamasis sutarčių laisvės ir *pacta sunt servanda* principais.

1.3.2. Civilinė atsakomybė

Nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolė, žinoma, nėra vienintelis galimas pažeistų hipotekinių būsto paskolų gavėjų gynimo būdas. Kadangi dėl tam tikrų hipotekinės būsto paskolos davėjų pareigų nevykdymo vartotojai gali patirti žalos, toliau magistro darbo aptariama civilinės atsakomybės taikymo paskolos davėjo atžvilgiu galimybė. Kadangi, kaip minėta, iki 2017 m. liepos 1 d. hipotekinių būsto paskolų santykiuose specialiai sureguliuoti iš esmės yra tik ikisutartiniai santykiai, tai šiame magistro darbo skyriuje aptariama civilinės atsakomybės taikymo galimybė už ikisutartinių informacijos atskleidimo pareigų ir pareigos įvertinti vartotojo kreditingumą pažeidimus.

Pirma, kyla klausimas, ar įmanoma taikyti civilinę atsakomybę už anksčiau analizuotos hipotekinės būsto paskolos davėjo pareigos tinkamai įvertinti paskolą gaunančio vartotojo kreditingumą pažeidimą. Pažymėtina, kad teismų praktikoje buvo nagrinėtos kelios bylos, kuriuose ginčai kilo dėl to, jog bankai, pasak ieškovų, netinkamai įvertino paskolų gavėjų mokumą. Tačiau teismai tokiais atvejais bylas iš esmės visada sprendavo kredito davėjų naudai.

Pavyzdžiui, Vilniaus apygardos teismas yra nurodęs, kad „galimybes vykdyti įsipareigojimus turi visų pirma vertinti ne bankas, o į jį besikreipiantis asmuo (apeliantė).“⁴⁶ Taigi, nors teisės doktrinoje pripažįstama, kad vartotojai nėra tiek pajėgūs suprasti su hipotekine būsto paskola susijusią informaciją, kiek tai gali padaryti kredito įstaigos, šioje byloje atsakingo skolinimosi principui suteikiama didesnė svarba už atsakingo skolinimo principą. Analizuojant Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, pažymėtina, kad šiuo aspektu ji nėra vienoda. Viena vertus, šis teismas yra nurodęs, kad Finansų įstaigų įstatymas, kurio 31 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta finansų įstaigos pareiga prieš skolinant lėšas įsitikinti kliento finansiniu pajėgumu, yra „vienas iš finansų teisės šaltinių, jis nereglamentuoja šiame įstatyme nurodytų pareigų nevykdymo padarinių

⁴⁶ Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje I. Š. v. Nordea Bank AB, Nr. e2A-650-392/2016.

sutarčių pagrindu atsiradusių prievolių vykdymui.⁴⁷ Atitinkamai atsakomybė už neatsakingą skolinimą finansų įstaigai šioje byloje nebuvo taikyta.

Kita vertus, kasacinis teismas vienoje iš bylų yra konstatavęs, kad nors Finansų įstaigų įstatymas, visų pirma, yra skirtas mažinti finansų įstaigų verslo riziką, siekiant užtikrinti kreditavimo sistemos stabilumą ir patikimumą, tačiau bankams ir kitoms finansų įstaigoms yra taikoma bendroji pareiga elgtis atidžiai ir rūpestingai, kad priimant sprendimą skolinti nebūtų pažeisti tiek paties skolininko, tiek trečiųjų asmenų interesai. Pasak Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, jeigu bankai savo sprendimais skolinti vis dėlto padaro žalą klientui (skolininkui) arba tretiesiems asmenims, tai šie asmenys gali reikalauti, kad banko atžvilgiu būtų pritaikyta civilinė atsakomybė. Nurodytoje byloje kasacinis teismas konstatavo: „Tokiais neteisėtais veiksmais gali būti padaroma žala skolininkui ir (ar) tretiesiems asmenims, kuri gali pasireikšti tuo, kad išdavus kreditą buvo sukurta skolininko mokumo regimybė, dėl kurios atsirado nauji kreditoriai, buvo dirbtinai pratęsta ekonomiškai negyvybinga skolininko veikla, dėl kurios pablogėjo skolininko finansinė padėtis, arba gali būti padaroma kitokio pobūdžio žala.“⁴⁸ Tačiau nei nurodytoje byloje, nei kitose teismų nagrinėtose bylose civilinė atsakomybė už neatsakingą skolinimą taikyta nebuvo. Todėl konkretaus precedento, kuriuo remiantis būtų galima teigti, kad vartotojų teisės dėl neatsakingo skolinimo yra efektyviai ginamos, nėra.

Magistro darbo autorė linkusi pritarti pozicijai, kad tais atvejais, kai asmeniui suteikiama tokia paskola, kurios jis iš savo einamųjų pajamų nėra pajėgus grąžinti, asmens kreditingumą netinkamai įvertinusios kredito įstaigos atžvilgiu gali būti taikoma civilinė atsakomybė. Tačiau neteisėti veiksmai šiuo atveju neturėtų būti siejami tik su bendrosios pareigos elgtis atidžiai ir rūpestingai pažeidimu. Atsakingo skolinimo nuostatų 1 punkte nustatyta, kad vienas iš šių nuostatų tikslų yra „apsaugoti vartotojus nuo per didelės finansinių įsipareigojimų naštos“. Taigi pareiga tinkamai įvertinti kreditingumą yra abipusė ir nėra skirta vien tik apsaugoti kredito įstaigų kapitalą nuo paskolų negalinčių grąžinti vartotojų. Atitinkamai, vartotojai turi teisę reikalauti žalos atlyginimo iš paskolos davėjų, jeigu šie neatsakingu skolinimu sudaro sąlygas per didelei finansinei vartotojų naštai atsirasti. Šiuo aspektu sutiktina su P. Rott nuomone, kad valstybės, kuriose už neatsakingą skolinimą įmanoma tik iš viešosios teisės kylanti atsakomybė,

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje AB „SEB lizingas“ v. K. Ž., J. Ž., U. B ir K. B., Nr. 3K-3-301/2014.

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. liepos 26 d. nutartis civilinėje byloje BUAB „Stagena“ v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-420/2013.

neužtikrina vartotojų apsaugos, nes vienas iš pagrindinių atsakingo skolinimo pareigos tikslų – užkirsti kelią per dideliu vartotojų įsiskolinimui.⁴⁹

Atsižvelgiant į aukščiau aprašytas aplinkybes, manytina, kad analogiškai hipotekinės būsto paskolos davėjo atžvilgiu galima pritaikyti civilinę atsakomybę ir už pareigos suteikti informaciją pažeidimus (kaip minėta, pareiga tinkamai atskleisti informaciją, įtvirtinta Atsakingo skolinimų nuostatų 7.7 punkte). Šiuo aspektu papildomai pažymėtina, kad tai, jog bendru atveju civilinės atsakomybės taikymas pažeidus ikisutartines vartotojų informavimo pareigas yra įmanomas, įrodo Civilinio kodekso 6.228⁶ straipsnio 5 dalis. Šioje teisės normoje nustatyta, jog verslininkas, neįvykdęs ar netinkamai įvykdęs pareigą suteikti informaciją vartotojui, turi atlyginti dėl to vartotojo patirtus nuostolius. Tačiau, kaip minėta, vartojimo sutartims dėl finansinių paslaugų Civilinio kodekso XVIII¹ skyrius „Vartojimo sutartys“, išskyrus Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnį, netaikomas. Vis dėlto tai parodo, kad dėl netinkamo informavimo vartojams gali atsirasti žala ir ji turėtų būti priteisiama.

Tai, kad hipotekinių būsto paskolų davėjams už informavimo pareigų pažeidimą turėtų būti taikoma civilinė atsakomybė, leidžia teigti ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos bylose dėl investicinių paslaugų teikimo analizė. Pavyzdžiui, kasacinis teismas yra konstatavęs, kad nors neteisėti finansų tarpininko veiksmai netinkamai informuojant investuotoją nėra pakankami pripažinti obligacijų pasirašymo sutartį negaliojančia, tačiau ieškovas gali ginti savo pažeistas teises kitais teisių gynimo būdais. Vienas iš jų yra civilinė atsakomybė.⁵⁰ Atsižvelgiant į tai, kad finansų tarpininkai, kaip ir hipotekinių būsto paskolų davėjai, turi panašias pareigas tinkamai informuoti vartotoją apie su teikiama finansine paslauga susijusias rizikas, manytina, kad hipotekinių būsto paskolų davėjų atžvilgiu už netinkamą informavimą taip pat turėtų būti taikoma civilinė atsakomybė.

Vis dėlto, vartotojui reiškiant reikalavimą priteisti iš paskolos davėjo žalą, patirtą dėl vienos iš aukščiau nurodytų pareigų pažeidimo, būtent skolininkui tenka pareiga įrodyti egzistuojant tris iš keturių civilinės atsakomybės sąlygų (neteisėtus veiksmus, žalą ir priežastinį ryšį tarp neteisėtų veiksmų ir žalos) (Civilinio proceso kodekso 178 straipsnis). Tačiau nė vienos iš šių sąlygų įrodinėjimas nėra pakankamai lengvas. Nors, magistro darbo autorės nuomone, neteisėtus veiksmus neatsakingo skolinimo ar netinkamo informavimo atveju įrodyti turėtų būti pakankamai lengva (pavyzdžiui, kad

⁴⁹ ROTT, P. Consumer Credit. Iš *European Consumer Law, 2nd edition*. Cambridge: Intersentia, 2014, p. 220.

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje R. B. v. AB DNB bankas, Nr. 3K-3-68/2014.

buvo skolinta neatsakingai įrodo netinkamas kreditingumo vertinimas), tačiau teismų praktika rodo, kad taip nėra. Teismų praktikoje nėra nė vienos bylos, kurioje būtų konstatuota, kad kredito įstaiga, neatsakingai skolindama ar netinkamai informuodama paskolos davėją, atliko neteisėtus veiksmus (nors yra bylų, kuriose tai buvo įrodinėjimo dalyku). Dar sudėtingesnis nagrinėjamu atveju yra žalos ir priežastinio ryšio įrodinėjimas. Pavyzdžiui, tais atvejais, kai paskola išduodama vartotojui, nepaisant neigiamo kreditingumo vertinimo, labai sunku nustatyti, kokia žala buvo lemta būtent kredito įstaigos sprendimo, o kokia – paties vartotojo neatsakingų veiksmų. Be to, 2016 m. sausio 1 d. įsigaliojus Civilinio proceso kodekso 83 straipsnio 1 dalies 1 punkto pakeitimui vartotojai nebėra atleidžiami nuo žyminio mokesčio visuose su vartojimo santykiais susijusiuose ginčiuose (nuo 2016 m. sausio 1 d. žyminiu mokesčiu neapmokestinami tik vartotojų reikalavimai dėl nesąžiningų vartojimo sutarčių sąlygų). Tai rodo, kad vartotojams vis dėlto tampa daug sunkiau bylinėtis ir iš esmės adekvačios ir prieinamos jų teisių gynybos nėra.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad nors civilinės atsakomybės taikymas už Atsakingo skolinimo nuostatuose įtvirtintų ikisutartinių pareigų pažeidimus yra įmanomas, tačiau žalos ir priežastinio ryšio įrodinėjimas tokio pobūdžio bylose yra sudėtingas. Be to, pakeitus Civilinio proceso kodekso 83 straipsnio 1 dalies 1 punktą vartotojams ginti savo teises reiškiant reikalavimą dėl civilinės atsakomybės taikymo tapo ne tik sudėtinga įrodinėjimo prasme, bet ir brangu. Dėl šios priežasties, magistro darbo autorės nuomone, dabartinis reguliavimas, pagal kurį nėra numatyta specialių dėl neatsakingo skolinimo ir netinkamo informavimo pažeistų paskolų gavėjų teisių gynimo būdų, yra nepakankamas ir neleidžia užtikrinti efektyvios vartotojų apsaugos.

1.3.3. Administracinė atsakomybė

Nors administracinė atsakomybė nėra pačių vartotojų teisių gynimo būdas, tačiau ji gali atlikti prevencinę funkciją ir tokiu būdu užtikrinti, kad paskolos gavėjams būtų nenaudinga pažeisti vartotojų teises. Dėl šios priežasties toliau magistro darbe bus aiškinamasi, ar paskolų davėjų atžvilgiu už konkrečių pareigų hipotekiniuose būsto paskolų santykiuose pažeidimus yra įmanomas administracinės atsakomybės taikymas.

Kaip minėta, tam tikros hipotekinių būsto paskolų davėjų pareigos kyla iš viešosios teisės aktų – Finansų įstaigų įstatymo ir Atsakingo skolinimo nuostatų. Vis dėlto šių teisės aktų analizė leidžia daryti išvadą, kad finansų įstaigų atsakomybė už šių teisės aktų nuostatų, aktualių hipotekinių būsto paskolų santykiams, yra labai ribota. Atsakingo

skolinimo nuostatuose apskritai nėra reglamentuoja jokia administracinė atsakomybė už šiuose nuostatuose nustatytų pareigų pažeidimus. Finansų įstaigų įstatyme, kita vertus, yra įtvirtinta viena iš administracinės atsakomybės rūšių – šio įstatymo 10 straipsnio 2 dalies 3 punkte numatyta galimybė priežiūros institucijai atšaukti finansų įstaigos licenciją tuo atveju, jeigu įstaiga neatitinka Finansų įstaigų įstatymo reikalavimų dėl saugios ir patikimos atitinkamų finansų įstaigų veiklos. Vis dėlto, ši priemonė yra *ultima ratio* ir už nesistemingus neatsakingo skolinimo atvejus neturėtų būti taikoma. Administracinių nuobaudų už neatsakingą skolinimą hipotekinių būsto paskolų gavėjams nei Finansų įstaigų įstatymas, nei kiti teisės aktai nenumato.

Magistro darbo autorės nuomone, toks reguliavimas yra kritikuotinas, nes iš esmės neatgraso paskolų davėjų nuo neatsakingo skolinimo. Ypač šis reguliavimas kritikuotinas atsižvelgiant į tai, kad tam tikroje kasacinio teismo praktikoje pasisakoma, jog negalimas civilinės atsakomybės taikymas už Finansų įstaigų įstatymo pažeidimus. Tai iš esmės leidžia bankams ir kitoms kredito įstaigoms išvengti bet kokios atsakomybės, nors žala vartotojams yra akivaizdi.

Be to, ribotas administracinės atsakomybės taikymas už hipotekinių būsto paskolų santykiams aktualių teisės normų pažeidimus nepateisinamas ir dėl tos priežasties, kad panašiuose santykiuose kredito įstaigų administracinė atsakomybė yra aiškiai reglamentuota. Pavyzdžiui, Vartojimo kredito įstatymo 34 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad už šio įstatymo ir jo pagrindu priimtų teisės aktų pažeidimus kredito davėjui gali būti skiriama bauda, siekianti iki 0,1 proc. praėjusių metų bendrųjų metinių veiklos pajamų. Kadangi vartojimo kredito davėjas, kaip ir hipotekinės būsto paskolos davėjas, taip pat turi pareigą tinkamai įvertinti kredito gavėjo kreditingumą (Vartojimo kredito įstatymo 8 straipsnis) ir suteikti kredito gavėjui išsamią informaciją apie sudaromą sutartį (Vartojimo kredito įstatymo 5, 6 straipsniai), tai tokie atsakomybės skirtumai panašiuose santykiuose nėra pateisinami.

2. Vartotojų apsauga hipotekinių būsto paskolų santykiuose pagal naująjį teisinį reguliavimą

Išsiaiškinus, kokia yra hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų apsauga pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą, toliau magistro darbe bus analizuojama, kaip pagal nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį Įstatymą keisis vartotojų apsaugos standartas hipotekinių būsto paskolų santykiuose. Kadangi MCD yra minimalaus harmonizavimo, šiame magistro darbo skyriuje ypač atkreiptinas dėmesys į tai, kiek Įstatymas suteikia

aukštesnio lygio vartotojų apsaugą, negu nustatytas minimalus standartas pagal MCD. Kaip ir ankstesniame skyriuje, vartotojų apsaugos standartas analizuojamas išsiaiškinant pareigas, kurias turi paskolų davėjai ikisutartiniuose ir sutartiniuose santykiuose, o taip pat įvertinant šių pareigų pažeidimo teises pasekmes.

2.1. Ikisutartiniai santykiai

Kaip ir pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojančią reguliavimą, taip ir įsigaliojus Įstatymui ikisutartiniuose santykiuose hipotekinių būsto paskolų davėjai turi dvi esmines ikisutartines pareigas: (i) pareigą tinkamai atskleisti informaciją ir (ii) pareigą tinkamai įvertinti kredito gavėjo mokumą. Papildomai Įstatyme paskolos gavėjui nustatytas 30 dienų apsvaistymo laikotarpis, o taip pat – paskolos davėjo pareiga „pažinti klientą“ (angl. *know your customer*) ir rekomenduoti klientui tinkamą paskolą tuo atveju, jeigu paskolos davėjas teikia konsultacines paslaugas.

2.1.1. Informavimo pareigos

Pagrindinės hipotekinių būsto paskolų davėjų informavimo pareigos nustatytos Įstatymo 4, 6 ir 7 straipsniuose (MCD 10, 11, 13 ir 14 straipsniai) ir išskirtinos į tokias grupes:

1. Hipotekinės būsto paskolos sutarties reklama turi būti teisinga, aiški ir neklaidinanti. Reklamoje, be kita ko, turi būti nurodoma palūkanų norma, jos rūšis ir kitos su sutartimi susijusios išlaidos, bendra paskolos suma, bendra metinė paskolos kainos metinė norma, įspėjimai apie galimas rizikas. Visa ši informacija pateikiama standartizuotai pagal Lietuvos banko nustatytą formą (Įstatymo 4 straipsnio 1-3 dalys).
2. Potencialiam hipotekinės būsto paskolos gavėjui visada turi būti prieinama aiškiai ir suprantama pateikiama bendro pobūdžio informacija apie siūlomas sudaryti paskolos sutartis. Į šią bendro pobūdžio informaciją, be informacijos apie paskolos kainą ir įspėjimų dėl rizikos, įeina ir konkrečių paskolos gavėjo teisių pagal sutartį aprašymas: pavyzdžiui, kredito įstaiga privalo informuoti potencialų paskolos gavėją apie tikslus, kuriems gali būti naudojama paskola, įsipareigojimų pagal sutartį užtikrinimo formas, galimybę gražinti paskolą anksčiau termino, įkeičiamo turto vertinimo būtinybę, reikalavimą sudaryti turto draudimo sutartį, o taip pat – suteikti informaciją apie lyginamuosius indeksus, kurie naudojami kintamoms palūkanoms apskaičiuoti (Įstatymo 6 straipsnis).

3. Iki hipotekinės būsto paskolos sutarties sudarymo paskolos gavėjui privalo būti pateikiama standartinė informacija apie sudaromą paskolos sutartį. Ši informacija pateikiama Europos standartiniame informacijos lape (MCD 14 straipsnio 3 dalis), nedelsiant po to, kai vartotojas pateikia informaciją paskolos davėjui apie savo poreikius, finansinę padėtį ir pageidavimus, bet ne vėliau kaip iki apsvaistymo laikotarpio. Europos standartiniame informacijos lape vartotojui suteikiama jau individualiai jam pritaikyta informacija. Pažymėtina, kad paskolos davėjas gali būti laikomas pateikusių įpareigojantį pasiūlymą tik tuo atveju, jeigu jis paskolos gavėjui suteikė standartinę informaciją apie paskolą (Įstatymo 7 straipsnio 1, 2 ir 4 dalys).

Be aukščiau nurodytų informavimo pareigų, kredito įstaiga hipotekinės būsto paskolos gavėjui ikisutartinių santykių metu taip pat turi teikti tinkamus paaiškinimus apie siūlomą sudaryti sutartį ir galimas jos rizikas (Įstatymo 10 straipsnis).

Pažymėtina, kad Įstatyme nustatant ikisutartines kredito įstaigų informavimo pareigas nebuvo nustatyta didesnė vartotojų apsauga, negu numatyta pagal MCD. Tačiau, kaip teigia P. Rott, MCD ir taip labai detalai sureglamentuotos ikisutartinės informavimo pareigos. Jos daug labiau detalesnės, negu, pavyzdžiui, 2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje Nr. 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje⁵¹ ar Vartojimo kredito direktyvoje.⁵² Todėl, atsižvelgiant į informavimo pareigų MCD reglamentavimo mastą, manytina, kad Įstatymu dar labiau reglamentuoti ikisutartines paskolos davėjų informavimo pareigas, negu reglamentuota direktyvoje, netikslinga. Didelės apimties informavimo pareigos vis dėlto gali turėti ir neigiamų padarinių – vartotojai gali nesuprasti tokio didelio kiekio informacijos, o kredito įstaigos – tik formaliai standartiniame lape išdėstyti teisės aktų reikalaujamą informaciją, faktiškai neišaiškinant šios informacijos turinio.

2.1.2. Atsakingo skolinimo pareiga

Hipotekinės būsto paskolos davėjo pareiga įvertinti vartotojo kreditingumą ir atsakingai skolinti įtvirtinta Įstatymo 12-14 straipsniuose (MCD 18-20 straipsniai).

Principai, kuriais remiantis turi būti atliekamas kreditingumo vertinimas, iš esmės nesikeičia nuo tų, kurie šiuo metu įtvirtinti Atsakingo skolinimo nuostatuose. Vienodų principų įtvirtinimas aiškintinas tuo, kad atsakingo skolinimo pareiga Lietuvoje įtvirtinta

⁵¹ OL L 149, 2005 6 11, p. 22-39.

⁵² ROTT, P. Consumer Credit. Iš *European Consumer Law, 2nd edition*. Cambridge: Intersentia, 2014, p. 236.

tik perkėlus į nacionalinę teisę Vartojimo kredito direktyvą. Taigi tiek Įstatymas, tiek Atsakingo skolinimo nuostatai iš esmės remiasi Europos Sąjungos teise.

Vadovaujantis MCD 18 straipsnio 1 dalimi, kreditingumo vertinimas atliekamas atsižvelgiant į veiksnius, kurie gali parodyti, ar hipotekinės būsto paskolos gavėjas bus pajėgus vykdyti sutartinius įsipareigojimus (vartotojo tvarios pajamos, kredito istorija, pajamų kitimo galimybė, kiti finansiniai įsipareigojimai). Svarbu tai, kad išlaikoma pozicija, jog kreditingumo vertinimas negali būti grindžiamas vien tik tuo, jog hipotekinės būsto paskolos gavėjo įkeičiamo turto kaina yra didesnė už suteikiamos paskolos sumą (Įstatymo 12 straipsnio 4 dalis, MCD 18 straipsnio 3 dalis, 55 konstatuojamoji dalis).

Vadovaujantis Įstatymo 12 straipsnio 1 dalimi, hipotekinės būsto paskolos gavėjo kreditingumo vertinimas turi būti paremtas atsakingo skolinimo principais. Nors atsakingo skolinimo principai nurodyti šio Įstatymo 12 straipsnio 2 dalyje, tačiau jie detalizuojami minėtuose Atsakingo skolinimo nuostatuose (nauja šių nuostatų redakcija įsigalioja nuo 2017 m. liepos 1 d.) ir šioje redakcijoje nurodomi konkretūs skaičiavimai, kuriais remiantis atliekama analizė, ar su vartotoju gali būti sudaroma hipotekinės būsto paskolos sutartis.

Papildomai pažymėtina, kad Įstatymas imperatyviai nustato, kad paskolos davėjas turi teisę suteikti paskolą jos gavėjui tik tokiu atveju, jeigu kreditingumo vertinimai leidžia daryti išvadą, jog paskolos gavėjo įsipareigojimai pagal paskolos sutartį, tikėtina, bus įvykdyti laikantis sutartyje nustatytų sąlygų (Įstatymo 12 straipsnio 6 dalis). Aiškinant šią teisės normą lingvistiškai, darytina išvada, kad tuo atveju, kai paskolos gavėjo kreditingumo vertinimo rezultatai yra neigiami, hipotekinė būsto paskola apskritai neturėtų būti išduodama.

Koks yra pareigos įvertinti vartotojo kreditingumą tikslas, nurodyta MCD 3 konstatuojamojoje dalyje. Joje nurodyta, kad didelę dalį vartotojų įsiskolinimų sudaro būtent paskolos, kurių paskirtis – įsigyti būstą. Atsižvelgiant į tai, daroma išvada, kad Europos Sąjungos lygmeniu būtina įtvirtinti priemones, kurios užkirstų kelią pernelyg dideliame vartotojų įsiskolinime. Europos Komisija, teikdama patį pirminį MCD pasiūlymą, taip nurodė, kad svarbus finansų reformos elementas yra neatsakingo skolinimo ir skolinimosi problemų sprendimas.⁵³

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad pareigos tinkamai įvertinti vartotojo kreditingumą turinys Įstatyme iš esmės nesiskiria nuo to, kaip ši pareiga

⁵³ 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos pasiūlymas Nr. 2011(COM) 142 final Europos Parlamento ir Tarybos direktyvai dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 2.

reglamentuota šiuo metu galiojančiuose Atsakingo skolinimo nuostatuose. Esminiu skirtumu laikytina tai, kad Įstatyme jau *expressis verbis* įtvirtinta pareiga nesuteikti hipotekinės būsto paskolos tuo atveju, jeigu vartotojo kreditingumas yra neigiamas.

2.1.3. „Kliento pažinimo“ ir tinkamumo pareigos

Nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiančio reguliavimo naujovė – Įstatymo 36 straipsnyje (MCD 7 straipsnio 1 dalyje) įtvirtinti papildomi reikalavimai konsultacinėms paslaugoms, kai jos teikiamos prieš hipotekinės būsto paskolos sudarymą.

Tais atvejais, kai tokios konsultacinės paslaugos yra teikiamos, paskolos davėjas privalo surinkti visą informaciją apie paskolos davėjo asmeninę ir finansinę padėtį, pageidavimus tikslus, kad galėtų jam rekomenduoti tinkamas sutartis (Įstatymo 36 straipsnio 4 dalies 1 punktas). Kredito įstaiga privalo išanalizuoti pakankamą kiekį savo siūlomų paskolos sutarčių ir rekomenduoti vieną ar kelias tinkamas vartotojui (Įstatymo 36 straipsnio 4 dalies 2 punktas). Vykdydamas šias pareigas paskolos davėjas privalo veikti geriausiais vartotojo interesais (Įstatymo 36 straipsnio 4 dalies 4 punktas). Asmeninė rekomendacija teikiama raštu (Įstatymo 36 straipsnio 4 dalies 5 punktas). Jeigu paskolos gavėjui, atsižvelgiant į jo finansinę padėtį, dėl konkrečios hipotekinės būsto paskolos sutarties sudarymo gali kilti rizika, paskolos davėjas apie tai privalo informuoti vartotoją (Įstatymo 36 straipsnio 6 dalis).

Aukščiau aprašyta „kliento pažinimo“ ir tinkamumo pareigos – jeigu paskolos davėjas teikia vartotojui konsultacines paslaugas, tai jis, surinkęs informaciją apie vartotoją, informuoja jį ne tik apie paskolos išdavimo galimybes atsižvelgiant į kreditingumo vertinimo rezultata, bet taip pat ir konkretaus produkto tinkamumą vartotojui. Vis dėlto, paskolos davėjas šiuo atveju tik privalo informuoti paskolos gavėją, kad, jo manymu, kokia nors paskola nėra tinkama vartotojui. Sprendimą, sudaryti ar ne tokią sutartį, priima vartotojas ir šiuo atveju paskolos davėjas neprivalo atsisakyti sudaryti tokios sutarties remdamasis vien jos netinkamumu.

Magistro darbo autorės nuomone, „kliento pažinimo“ ir tinkamumo pareigų įtvirtinimas Įstatyme yra sveikintinas. Šiuo aspektu vartotojai, paprašę, kad kredito įstaigoms suteiktų joms konsultacines paslaugas, gali papildomai apsidrausti, jog jie prisiims įsipareigojimus pagal tokią sutartį, kokia jiems yra tinkama.

2.1.4. Apsvarstymo laikotarpis

Viena iš naujų Įstatyme įtvirtintų hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių įtvirtinta Įstatymo 8 straipsnyje.

Pagal šią teisės normą kredito įstaiga, pateikusi privalomą pasiūlymą, privalo suteikti vartotojui ne trumpesnę negu 30 dienų apsvartymo laikotarpį, per kurį vartotojas gali priimti sprendimą, ar sudaryti hipotekinės būsto paskolos sutartį. Paskolos sutartis gali būti sudaryta anksčiau, negu baigiasi apsvartymo laikotarpis, tik paties paskolos gavėjo iniciatyva.

Pažymėtina, kad Įstatymu nustatytas daug ilgesnis apsvartymo laikotarpis, negu to reikalauja pagal MCD. MCD 14 straipsnio 6 dalyje valstybėms narėms nustatyti pareiga nustatyti bent 7 dienų laikotarpį, per kurį vartotojas gali apsvartyti, ar sudaryti paskolos sutartį. Pažymėtina, kad šis terminas galėjo būti nustatytas nebūtinai kaip apsvartymo laikotarpis, bet taip pat kaip ir laikotarpis, per kurį vartotojas turi teisę atsisakyti sutarties. Lietuva šiuo atžvilgiu Įstatyme įtvirtino abu variantus: nustatytas tiek 30 dienų apsvartymo laikotarpis, tiek 14 dienų terminas, per kurį vartotojas gali atsisakyti sudarytos sutarties.

2.2. Sutartiniai santykiai

Hipotekinių būsto paskolų sutartims keliami reikalavimai bei tokių sutarčių šalių teisės ir pareigos reglamentuojami Įstatymo IV skyriuje. Kaip matyti iš toliau pateikiamos Įstatymo analizės, nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantis reguliavimas daug labiau riboja sutarčių laisvės principą, negu tai daro dabartinis teisinis reguliavimas.

2.2.1. Teisė atsisakyti sutarties

Kaip užsiminta anksčiau, viena iš Įstatymo naujovių – vartotojams suteikiama teisė atsisakyti sutarties. MCD 23 konstatuojamojoje dalyje nurodyta, kad atsižvelgiant į sandorio svarbą turi būti užtikrinama, kad vartotojai galėtų per pakankamą laiko tarpą apsvartyti sudaromo sandorio padarinius. Pagal naują reguliavimą hipotekinės būsto paskolos gavėjas turi teisę per 14 dienų nuo sutarties sudarymo dienos turi teisę atsisakyti sutarties (Įstatymo 19 straipsnio 1 dalis). Šiai vartotojo teisei įgyvendinti nereikalaujama nurodyti jokių papildomų priežasčių.

Tuo atveju, jeigu hipotekinės būsto paskolos gavėjas pasinaudoja nurodyta teise atsisakyti sutarties, tai pagal Įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 2 punktą jis privalo per 30 dienų nuo pranešimo apie sutarties nutraukimą išsiuntimo paskolos davėjui gražinti bendrą paskolos sumą ir sumokėti susikaupusias palūkanas. Hipotekinės būsto paskolos davėjas savo ruožtu neturi reikalauti jokių papildomų mokėjimų, išskyrus kompensaciją už viešojo administravimo subjektams sumokėtą atlyginimą už administracines paslaugas. Hipotekinės būsto paskolos davėjas taip pat privalo per protingą terminą imtis veiksmų, kad būtų išregistruota hipoteka, kuria buvo užtikrinta atitinkama būsto paskola. Pagal Įstatymo 19 straipsnio 3 dalį hipotekinės būsto paskolos gavėjas, pasinaudojęs teise atsisakyti sutarties, taip pat turi teisę be jokių papildomų įsipareigojimų nutraukti su atsisakyta sutartimi susijusias papildomų paslaugų teikimo sutartis (pavyzdžiui, įkeisto nekilnojamojo turto draudimo sutartį).

Pažymėtina, kad šiuo aspektu Lietuvos Respublikoje užtikrinama didesnė vartotojų apsauga, negu buvo reikalaujama pagal MCD. Pagal šios direktyvos 14 straipsnio 6 dalį valstybės narės turėjo nustatyti ne trumpesnę negu 7 dienų apsvartymo laikotarpį prieš sudarant hipotekinės būsto paskolos sutartį arba laikotarpį, per kurį galima atsisakyti šios sutarties. Kaip minėta, Lietuva pasirinko įgyvendinti abu variantus ir jiems abiem nustatė ilgesnius terminus, negu reikalavo MCD 14 straipsnio 6 dalis. Be to, šiuo atveju MCD nereikalavo numatyti, kad tais atvejais, kai yra atsisakoma sutarties, būtų apribota paskolos davėjo galimybė reikalauti kompensacijos. Šiuo aspektu pažymėtina, kad paskolos davėjas gali reikalauti kompensacijos už viešojo administravimo subjektams sumokėtą atlyginimą už administracines paslaugas. Tačiau viešojo administravimo subjektais pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymą⁵⁴ nelaikytini notariai, kurie tvirtina hipotekos sandorius (Civilinio kodekso 4.185 straipsnio 1 dalis). Taigi tuo atveju, jeigu notarui dalį mokesčio mokėtų ne vartotojas, bet kredito įstaiga, ji pagal teisinį reguliavimą sutarties atsisakymo atveju neturėtų teisės atgauti notarui sumokėtų mokesčių.

Teisės atsisakyti hipotekinės būsto paskolos sutarties įtvirtinimas yra sveikintinas, nes tokiu būdu sumažinami reguliavimo skirtumai tarp savo esme panašių santykių (nekilnojamojo turto neužtikrintų ir hipotekinių vartojimo paskolų). Be to, per apsvartymo laikotarpį vartotojas vis dar gali domėtis kitų kredito įstaigų siūlomomis paskolomis. Tokiu būdu padedama užtikrinti, kad vartotojas gautų hipotekinę būsto paskolą pačiomis geriausiomis sąlygomis. Galiausiai, apsvartymo laikotarpio įtvirtinimas yra itin svarbus dėl tos priežasties, kad jis leidžia vartotojui apsvartyti, ar iš

⁵⁴ *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 60-1945.

tiesų jis sudarė vieną iš svarbiausių sandorių gyvenime jam palankiomis sąlygomis ir ar iš tiesų toks sandoris jam yra reikalingas.

2.2.2. Netesybų ribojimas

Įstatyme, be kita ko, nustatytas maksimalus netesybų, kurių iš vartotojo gali reikalauti kredito įstaiga jam laiku nevykdant pareigos mokėti įmokas, dydis.

Pagal Įstatymo 16 straipsnio 6 dalį tuo atveju, kai vartotojas sutartyje numatytais terminais nemoka paskolos įmokų, kredito įstaiga gali reikalauti maksimalių 0,05 proc. dydžio delspinigių už kiekvieną pradelstą dieną. Be to, toje pačioje normoje įtvirtinta, kad kredito įstaiga negali reikalauti jokių papildomų mokesčių ar netesybų už įmokų negrąžinimą laiku. Ši nuostata iš esmės sutampa su Vartojimo kredito įstatymo 11 straipsnio 8 dalimi.

Manytina, kad Įstatyme nustatytas maksimalus delspinigių dydis vis dėlto yra per didelis. Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba hipotekinių būsto paskolų sąlygas, kuriose įtvirtinti didesni nei 0,02 proc. dydžio už uždelstą dieną delspinigiai, taip pat vertindavo kaip nesąžiningas (Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 10-49). Papildomai pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso pakeitimo projekto⁵⁵ 57 straipsniu siūloma Civilinio proceso kodekso 431 straipsnio 2 dalį papildyti 6 punktu, pagal kurį teismo įsakymas negalėtų būti priimtas tais atvejais, kai prašomi priteisti delspinigiai ar pavėluoto mokėjimo palūkanos viršytų Lietuvos Respublikos mokėjimų, atliekamų pagal komercines sutartis, vėlavimo prevencijos įstatyme⁵⁶ nurodytus palūkanų normos dydžius (8 procentiniais punktais padidinta vėliausiai pagrindinei Europos centrinio banko refinansavimo operacijai taikoma fiksuotų palūkanų norma). Kita vertus, Lietuvos Respublikos transporto priemonių valdytojų civilinės atsakomybės privalomojo draudimo įstatymo⁵⁷ 11 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad draudikas gali reikalauti 0,04 proc. delspinigių nuo nesumokėtos sumos, jeigu draudėjas laiku nesumoka draudimo įmokos. Įvertinus nurodytą reguliavimą akivaizdu, kad skirtinguose teisės aktuose įtvirtinti konkretūs netesybų dydžiai labai skiriasi. Šiuo atveju magistro darbo autorei nesuprantama, kokiais skirtumais pateisinamas tokie delspinigių skirtumai reguliuojant skirtingus santykius.

⁵⁵ 2015 m. rugsėjo 15 d. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso pakeitimo įstatymo projektas, Reg. Nr. 15-8822(2).

⁵⁶ *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 123-5571.

⁵⁷ *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 56-1977.

Įvertinus tai, kas išdėstyta, laikytina, kad Įstatyme įtvirtintas maksimalus netesybų dydis yra per didelis. Pagal aktualią ikiteisminių institucijų praktiką netesybos, remiantis Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 2 dalimi, mažintinos daugiau, negu iki 0,05 proc. už uždelstą dieną. Įstatyme nustačius maksimalų netesybų dydį, jis iš esmės „legalizuojamas“ ir dėl to tarsi gali nebebūti mažinamas remiantis Civilinio kodekso 6.73 straipsnio 2 dalimi. Dėl šios priežasties pagal Įstatyme įtvirtintą delspinigių ribojimą vartotojų teisės gali būti ne tiek efektyviai apginamos, kiek jos būtų apginamos nesant tokio reguliavimo.

2.2.3. Vartotojų apsauga imant būsto paskolą užsienio valiuta

Doktrinoje pripažįstama, kad paskolos užsienio valiuta yra susijusios su papildoma rizika⁵⁸. Tai galima suprasti ir iš MCD teksto: pavyzdžiui, direktyvos 4 konstatuojamojoje dalyje nurodyta, kad buvo nustatyta problemų su kreditais užsienio valiuta, kuriuos vartotojai ėmė ta valiuta siekdami pasinaudoti siūloma skolinimosi norma, tačiau neturėdami tinkamos informacijos arba supratimo apie susijusią valiutos kurso riziką. Su paskolos užsienio valiuta rizikomis yra susidūrę ir Lietuvos gyventojai – 2008 m. iš banko Nordea paskolas ėmę Šveicarijos frankais asmenys jau po 3 m. už paskolą turėjo mokėti net 60 proc. daugiau. Būtent tiek Šveicarijos frankas 2008-2011 m. laikotarpiu pabrango lito ir euro atžvilgiu.⁵⁹ Taigi asmenims, kurie ima paskolą užsienio valiuta, dėl valiutų kursų svyravimo gali itin išaugti bendra paskolos kaina.

Dėl šios priežasties MCD toliau nurodoma, kad dėl didelės rizikos, susijusios su skolinimusi užsienio valiuta, būtina numatyti priemones, kuriomis būtų užtikrinta, kad vartotojai suvoktų prisiimamą riziką ir turėtų galimybę jiems kylančią valiutų kurso riziką kredito gražinimo laikotarpiu (MCD 30 konstatuojamoji dalis). Hipotekinių būsto paskolų davėjų pareiga informuoti vartotojus apie su paskolomis užsienio valiuta susijusią riziką buvo aptarta anksčiau, analizuojant ikisutartines informavimo pareigas (Įstatymo 4 straipsnio 2 dalies 10 punktas ir 6 straipsnio 6 punktas). Todėl šiame magistro darbo skyriuje aptariamos Įstatyme numatytos priemonės suvaldyti valiutų svyravimo riziką sutartinių santykių metu.

⁵⁸ Regulation of Foreign Currency Mortgage Loans – the Case of Transition Countries in Central and Eastern Europe. 4th World Bank conference on Housing Finance in Emerging Markets, p. 3. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. balandžio 3 d.] Prieiga per internetą: <http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/Session2-HansJoachimDuebel_SimonWalley.pdf>.

⁵⁹ Parlamentarai: paskolas Šveicarijos valiuta ėmusiems „Nordea“ klientams reikėtų padėti. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. balandžio 15 d.] Prieiga per internetą: <<http://www.bns.lt/topic/1912/news/52047579/>>.

Pagal Įstatymo 24 straipsnio 2 dalį paskolos gavėjas, sudaręs paskolos užsienio valiuta sutartį, turi teisę neatlygintinai konvertuoti užsienio valiuta išreikštą paskolos sumą į šalių susitarimu sutartyje nurodytą valiutą tuo atveju, jeigu likusios negražintos paskolos sumos arba paskolos įmokų bendra vertė skiriasi daugiau kaip 20 procentų nuo tos vertės, kuri būtų, jeigu būtų taikomas pasirašytos paskolos sutarties valiutos ir euro keitimo kursas, taikytas sutarties sudarymo metu. Pažymėtina, kad pats paskolos gavėjas neturi sekti, koks yra negražintos paskolos sumos verčių skirtumas pagal skirtingus valiutos kursus. Pagal Įstatymo 24 straipsnio 5 dalį hipotekinės būsto paskolos davėjas privalo pateikti paskolos gavėjui įspėjimą tuo atveju, kai negražintos paskolos sumos arba paskolos įmokų bendra vertė pagal skirtingus valiutos kursus skiriasi daugiau kaip 15 proc.

Magistro darbo autorės nuomone, teisės konvertuoti paimtą paskolą į kitą valiutą yra teigiamas naujojo reguliavimo aspektas. Ši teisė gali leisti sumažinti vartotojų riziką, jeigu užsienio valiutos kursas labai keičiasi. Vis dėlto, dėl tokio paskolos sumos konvertavimo paskolos gavėjai gali ir nukentėti, ypač, jeigu valiutų svyravimai yra trumpalaikiai ir po to valiutos kursai atsistato į ankstesnį lygį. Todėl vartotojas turėtų būti tinkamai įspėtas apie tai, kokios gali būti tokio paskolos sumos konvertavimo pasekmės. Vis dėlto, Įstatyme paskolos davėjui nėra nustatyti konkreti pareiga įspėti vartotoją apie tokio konvertavimo pasekmes, todėl šiuo aspektu Įstatymas yra dar tobulintinas.

2.2.4. Vartotojų apsauga, susijusi su palūkanų normomis

Viena iš svarbesnių hipotekinių būsto paskolų reguliavimo naujovių yra palūkanų rūšių apibrėžimas. Įstatymo 3 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad fiksuotoji kredito palūkanų norma yra tokia palūkanų norma, kuri nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį, o to paties straipsnio 8 dalyje įtvirtinta, kad kintamoji kredito palūkanų norma yra tokia palūkanų norma, kuri reguliariai arba pagal kredito sutartyje numatytas sąlygas ir terminus keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu.

Palūkanų kvalifikavimo kaip fiksuotosios arba kintamosios reikšmė pasireiškia tuo, kad susitarus dėl kintamosios palūkanų normos, paskolos davėjas privalo aiškiai nurodyti, kokios yra tokios palūkanų normos sudėtinės dalys. Įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 5 punkte nustatyta, kad tuo atveju, kai teikiamas kreditas, kurio palūkanų norma yra kintamoji, tai turi būti nurodytas kredito davėjo taikomos maržos dydis ir kintamoji palūkanų normos dalis. To paties straipsnio 6 punkte nustatyta, kad jeigu susitarta dėl

kredito su kintamąja palūkanų norma, tai kredito sutartyje turi būti nustatyti aiškūs ir konkretūs maržos didinimo ir mažinimo atvejai ir sąlygos.

Šiuo atžvilgiu yra akivaizdus skirtumas tarp hipotekinių būsto paskolų reguliavimo iki ir po 2017 m. liepos 1 d. Kaip minėta, viena didžiausia ginčų tarp paskolų davėjų ir gavėjų grupė iki šiol buvo susijusi būtent su naujos fiksuotos palūkanų normos nustatymu, pasibaigus jos fiksavimo laikotarpiui. Teismai šiuo aspektu palaikydavo ne vartotojus, bet hipotekinių būsto paskolų davėjus, konstatuodami, kad, šalims nepasiekus susitarimo dėl naujo palūkanų normos dydžio, bankai turi teisę vienašališkai nustatyti naują fiksuotą palūkanų normą ir toks palūkanų normos nustatymas nelaikytinas sutarties pakeitimu. Pagal naująjį reguliavimą problemos, kad pasibaigus laikotarpiui, kuriam nustatyta konkreti palūkanų norma, nebebus aišku, koks yra naujos palūkanų normos dydis, ir šalys dėl to turės atskirai tartis, nebeliks, nes ne visam sutarties galiojimo laikotarpiui nustatyta palūkanų norma, laikytina kintama ir sutartyje atitinkamai turės būti nurodyta jos apskaičiavimo tvarka.

Svarbia reguliavimo naujove laikytina ir tai, kad Įstatymo 16 straipsnio 4 dalis nustato, jog viena iš palūkanų normos sudėtinių dalių – marža – gali būti didinama tik tiek, kiek yra nurodyta sutartyje ir tik esant esminiams sutarties pažeidimams. Toks reguliavimas reikšmingas tuo aspektu, kad panaikinama paskolos davėjų galimybė taikyti didesnę maržą motyvuojant neesminiais sutarties pažeidimais. Be to, kadangi tai, kiek gali padidėti marža, privalės būti nustatyta sutartyje, paskolos gavėjui bus daug aiškiau, kokio paskolos kainos pabrangimo jis gali tikėtis padaręs esminį sutarties pažeidimą. Itin svarbu ir tai, kad pagal Įstatymo 16 straipsnio 4 dalį marža galės būti didinama tik tokiais atvejais, kokių trukmei, kokią trukmei hipotekinės būsto paskolos sutarties sąlygų pažeidimas. Ši nuostata leis išvengti tokių situacijų, kai dėl sutarties pažeidimų vartotojas yra laikomas rizikingesniu ir dėl to jam marža keliami visam sutarties galiojimo laikotarpiui.

Magistro darbo autorės nuomone, toks palūkanų normos apibrėžimas yra vienas reikšmingiausių hipotekinių būsto paskolų santykių reformos aspektų. Nuo 2017 m. liepos 1 d. vartotojams, kurie norės keliems metams į priekį suvaldyti riziką ir nustatyti konkrečią palūkanų normą kelerių metų laikotarpiui, bus daug aiškiau, pagal kokius kriterijus bus apskaičiuojama paskolos sutarties kaina. Be to, vartotojui taip pat bus aišku, kokio maržos padidėjimo jis gali tikėtis dėl to, kad buvo netinkamai vykdyta sutartis.

2.2.5. Išankstinio būsto paskolos grąžinimo teisė

Įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje (perkelta MCD 25 straipsnio 1 dalis) nustatyta hipotekinės būsto paskolos gavėjo teisė grąžinti paskolą (jos dalį) nepasibaigus paskolos grąžinimo terminui. Jeigu paskolos gavėjas šia teise pasinaudoja, tai paskolos davėjas privalo nedelsdamas sumažinti bendrą kredito kainą dydžiu, kurį sudaro likusio paskolos sutarties laikotarpio, skaičiuojamo nuo paskolos (jos dalies) grąžinimo dienos, palūkanos ir kitos išlaidos.

Pažymėtina, kad išankstinio būsto paskolos grąžinimo teisė nėra absoliuti. MCD 25 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad valstybės narės gali nustatyti sąlygas šios teisės įgyvendinimui. Šios sąlygos pagal MCD gali apimti laiko apribojimus norint pasinaudoti šia teise, skirtingas sąlygas pagal paskolos palūkanų normos rūšį, laiką, kada vartotojas naudojasi šia teise, ar su aplinkybėmis, kurioms esant galima pasinaudoti šia teise, susijusius apribojimus.

Įstatymu taikoma dalis aukščiau aprašytų sąlygų išankstinio būsto paskolos grąžinimo teisei įgyvendinti. Pirma, išankstinio būsto paskolos grąžinimo teise pagal Įstatymą galima naudotis tada, jeigu grąžinama paskolos (jos dalies) suma yra ne mažesnė negu suma, gauta likusią grąžinti paskolos sumą padalijus iš iki paskolos sutarties termino pabaigos likusių mėnesių skaičiaus (Įstatymo 20 straipsnio 2 dalis). Taigi, jeigu šalys nesusitaria kitaip, išankstinio būsto paskolos grąžinimo teise negalima naudotis grąžinant santykinai mažas paskolos dalis. Antra, Įstatymo 20 straipsnio 3 dalis nustato, kad paskolos davėjas turi teisę į kompensaciją už galimus nuostolius, tiesiogiai susijusius su paskolos ar jo dalies grąžinimu, tačiau ši kompensacija negali viršyti 3 procentų nepasibaigus paskolos grąžinimo laikotarpiui grąžinamos paskolos (jos dalies) sumos. Be to, šios kompensacijos paskolos davėjas negali reikalauti tuo atveju, jeigu paskola (jos dalis) grąžinama kintamosios palūkanų normos keitimo dieną (Įstatymo 20 straipsnio 4 dalis).

Įvertinant aukščiau nurodytą reguliavimą, reikšminga laikytina tai, kad kompensacija, kurios kredito įstaiga gali reikalauti už anksčiau termino grąžinamą paskolą (jos dalį), ribojama paskolos davėjo patiriamų nuostolių dydžiu. Taigi, kaip nurodoma MCD 25 straipsnio 3 dalyje, kredito įstaigai mokama kompensacija negali reikšti, kad vartotojui už išankstinį paskolos grąžinimą taikoma sankcija. Tokios nuostatos įtvirtinimas yra sveikintinas, nes pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojančią reguliavimą tai, kokio dydžio mokestis nustatomas už išankstinį paskolos grąžinimą, priklauso nuo šalių valios. Vis dėlto, pažymėtina, kad kompensacijos už anksčiau termino

grąžinamą paskolą ribojimai Įstatyme ir MCD nėra tokie detalūs, kokie jie yra Vartojimo kredito įstatyme. Pavyzdžiui, Vartojimo kredito įstatymo 17 straipsnio 2 dalyje yra nustatyta, kad paskolos davėjas gali reikalauti kompensacijos už anksčiau termino grąžinamą paskolą tik tuo atveju, jeigu grąžinama paskolos dalis viršija 2320 eurų per 12 mėn. laikotarpį. To paties straipsnio 3 dalis nustato, kad kompensacijos dydis negali viršyti 1 proc. grąžinamos paskolos dalies, kai iki sutarties pabaigos liko daugiau kaip 1 m., arba 0,5 proc. kitais atvejais. Taigi pagal naująjį reguliavimą hipotekinių būsto paskolų gavėjams grąžinant paskolą anksčiau termino bus suteikiama mažesnė apsauga, negu yra suteikia vartojimo kredito gavėjams. Kita vertus, hipotekinių būsto paskolų gavėjai bet kokių atveju neturės mokėti didesnių kompensaciją, negu bankai realiai patirs nuostolių.

Išankstinio būsto paskolos grąžinimo teisės nauda nurodyta MCD 66 konstatuojamojoje dalyje: ši teisė prisideda prie laisvų asmenų judėjimo konkurencingumo vidaus rinkoje skatinimo. Suteikus vartotojams teisę anksčiau termino grąžinti hipotekinę būsto paskolą, šie turi daugiau galimybių refinansuotis. Kita vertus, akivaizdu, kad paskolos gavėjai, turėdami galimybę anksčiau termino grąžinti būsto paskolą, sutaupo ta apimtimi, kuria yra sumažinama bendra kredito kaina (Įstatymo 20 straipsnio 1 dalis).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad pagal nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį reguliavimą hipotekinių būsto paskolų gavėjai turės teisę grąžinti paskolą (jos dalį) anksčiau sutartyje numatyto termino. Šios teisės ribojimai pasireiškia tuo, kad negali būti grąžinamos santykinai mažos paskolos dalys. Be to, vartotojams gali teikti sumokėti paskolos davėjui kompensaciją už anksčiau termino grąžinamą paskolą, tačiau Įstatyme numatyti tokios kompensacijos dydžio ribojimai. Magistro darbo autorės nuomone, tokios teisės įtvirtinimas labai naudingas vartotojams, nes padės jiems sutaupyti lėšų, kurias, nesant šios teisės, būtų priversti sumokėti paskolos davėjui palūkanų forma.

2.2.6. Įsipareigojimų nevykdymo valdymas

Viena iš Įstatymo naujovių yra tai, kad jame reglamentuojamas hipotekinės būsto paskolos gavėjo įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo valdymas. Šiuo aspektu Įstatymas sureguliuoja paskolos davėjo ir gavėjo teises ir pareigas tuo atveju, kai paskolos gavėjo galimybės mokėti paskolos įmokas apsunkėja. Įstatymas taip pat nustato konkrečias taisykles dėl hipotekinės būsto paskolos sutarties nutraukimo.

Įstatymo 21 straipsnio 1 dalis reikalauja, kad paskolos gavėjas, nustatęs, jog įsipareigojimai pagal hipotekinės būsto paskolos sutartį, yra nevykdomi ar netinkamai vykdomi, informuotų paskolos gavėją apie tai, kokie įsipareigojimai nėra vykdomi, o taip pat nustatydamas protingą terminą nevykdomiems įsipareigojimams tinkamai įvykdyti.

Įstatymo 21 straipsnio 2 ir 3 dalyse reikalaujama, kad tuo atveju, jeigu įsipareigojimai pagal hipotekinės būsto paskolos sutartį nėra vykdomi ar yra vykdomi netinkamai, abi sutarties šalys viena su kita bendradarbiautų. Iš paskolos davėjo papildomai reikalaujama, kad šis elgtųsi sąžiningai, teisingai ir profesionaliai.

Įstatymo 22 straipsnio 1 dalyje papildomai nustatytos aplinkybės, kurioms esant hipotekinės būsto paskolos davėjui kyla pareiga atidėti paskolos įmokų, išskyrus palūkanas, mokėjimą paskolos gavėjo prašyme nurodytam, bet ne ilgesniam kaip 3 mėnesių, laikotarpiui. Šios aplinkybės yra: (i) nutrūkusi paskolos davėjo santuoka; (ii) paskolos gavėjo sutuoktinio mirtis; (iii) paskolos gavėjo ar jo sutuoktinio tapimas bedarbiais; (iv) paskolos gavėjo pripažinimas nedarbingu ar iš dalies darbingu. Tačiau nurodyta pareiga atidėti paskolos įmokų mokėjimą atsiranda tik tuo atveju, jeigu paskolos gavėjo kreditingumas nebeatitinka teisės aktuose nustatytų reikalavimų.

Pagal Įstatymo 23 straipsnio 1 dalį hipotekinės būsto paskolos davėjas turi teisę vienašališkai nutraukti paskolos sutartį tik esant esminiam sutarties pažeidimui. Įstatymo 23 straipsnio 3 dalyje nustatyta prezumpcija, kad, jeigu šalys nesusitaria dėl ilgesnio laikotarpio, tai esminiu sutarties pažeidimu laikytinas įsipareigojimų pagal paskolos sutartį nevykdymas ar netinkamas vykdymas ilgiau kaip 90 dienų.

Pažymėtina, kad Įstatymas *expressis verbis* nustato, kad paskolos davėjas turi teisę nutraukti hipotekinės būsto paskolos sutartį. Pagal Įstatymo 23 straipsnio 3 dalį paskolos davėjas gali vienašališkai nutraukti hipotekinės būsto paskolos sutartį tik esant šių sąlygų visumai:

1. Paskolos gavėjas ne mažiau kaip du kartus buvo informuotas apie įsipareigojimų pagal paskolos sutartį nevykdymą ar netinkamą vykdymą.
2. Paskolos gavėjas įsipareigojimų pagal paskolos sutartį nevykdo ar netinkamai juos vykdo ilgiau kaip 90 dienų arba paskolos sutarties šalių sutartą ilgesnį laikotarpį.
3. Paskolos gavėjas įsipareigojimų neįvykdo per nustatytą papildomą terminą.
4. Buvo išnaudotos visos objektyviai įmanomos galimybės užtikrinti, kad būtų vykdomi paskolos sutartyje nustatyti įsipareigojimai.

Pažymėtina, kad šiuo atveju Įstatymu įsipareigojimų nevykdymo valdymas sureguliuotas daug labiau, negu to reikalavo MCD. MCD 28 straipsnyje numatytos tik

bendri principai, kaip turėtų elgtis kredito įstaigos tais atvejais, kai paskolos gavėjai susiduria su finansiniais sunkumais (pagal MCD 28 straipsnio 1 dalį paskolos davėjai turi „demonstruoti pakantumą“). Taigi iš esmės nuostatos dėl įsipareigojimų nevykdymo valdymo yra Lietuvos, o ne Europos Sąjungos teisėkūros rezultatas.

Itin svarbiomis laikytinos paskolos davėjų pareigos net ir esant sutarties netinkamam vykdymui bendradarbiauti su vartotoju ir sudaryti sąlygas, kad sutarties pažeidimai būtų pašalinti. Pagal Civilinio kodekso 4.192 straipsnio 1 dalį kreditorius turi teisę kreiptis dėl išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto nebūtinai tik tada, jeigu sutartis nutraukiama (pakanka įsipareigojimų nevykdymo). Tačiau, magistro darbo autorės nuomone, Įstatyme įtvirtinus paskolos davėjo pareigą valdyti įsipareigojimus taip, kad būtų užtikrinta aukšto lygio vartotojų apsauga, tais atvejais, kai paskolos davėjai kreipsis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo dar nenutraukę sutarties, jie pažeis Įstatymo 21 straipsnį. Taigi nors teisiškai kredito įstaigos kaip hipotekos kreditoriai vis tiek galės kreiptis dėl vykdomojo įrašo atlikimo dar nenutraukę hipotekinės būsto paskolos sutarties, faktiškai ši jų teisė bus apribota Įstatymo normų.

Papildomai atkreiptinas dėmesys į tai, kad iki šiol kredito įstaigų teisė vienašališkai nutraukti sutartį įstatymo pagrindu buvo reglamentuota tik Civilinio kodekso 6.217 straipsnyje. Tais atvejais, kai dėl paskolos davėjo teisės vienašališkai nutraukti sutartį buvo susitariama sutartyje, atitinkama sutarties sąlyga turėjo atitikti Europos Sąjungos Teisingumo Teismo *Banco Popular Español* suformuotas sąlygos dėl sutarties nutraukimo atitikties sąžiningumo reikalavimams taisyklės. Nors Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimu Nr. 241-181 patvirtintose Įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairėse nustatytos panašios taisyklės dėl sutarties nutraukimo, kokios įtvirtintos ir Įstatyme (gairių 16 punktas ilgesnį nei 90 dienų įsipareigojimų nevykdymo laikotarpį laiko esminiu sutarties pažeidimu), tačiau šios gairės yra tik rekomendacinio pobūdžio (Lietuvos banko įstatymo 42 straipsnio 3 dalies 1 punktas). Todėl pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą hipotekinės būsto paskolos sutarties nutraukimo teisėtumas teisme nebūtų vertinamas atsižvelgiant į šiose gairėse nustatytus kriterijus. Taigi, Įstatyme *expressis verbis* įtvirtintus vienašališko hipotekinės būsto paskolos sutarties nutraukimo sąlygas, iš esmės ginčijant hipotekinės būsto paskolos sutarties nutraukimą bus remiamasi tik Įstatymo 23 straipsnio 3 dalimi, o ne Civilinio kodekso 6.217 ar 6.228⁴ straipsniais.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad pagal nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį teisinį reguliavimą Lietuvoje pakankamai griežtai bus sureguliuotas įsipareigojimų pagal hipotekinės būsto paskolos sutartį nevykdymo valdymas. Ypač

sveikintinas galimybės atidėti įmokų mokėjimą, esant sunkioms gyvenimo aplinkybėms, įtvirtinimas Įstatyme. Pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojantį reguliavimą joks teisės aktas paskolos gavėjui tokios teisės nenumatė. Kita vertus, teigiamai vertintinas ir konkrečių taisyklių dėl vienašališko sutarties nutraukimo nustatymas. Nors teismų praktika ir anksčiau buvo išaiškinusi, kad vienos įmokos praleidimas neturėtų būti laikomas tokiu pažeidimu, kuris leistų bankui vienašališkai nutraukti hipotekinės būsto paskolos sutartį, tačiau aiškios taisyklės dėl sutarties nutraukimo leis vartotojams geriau suprasti, ar paskolos davėjai teisėtai nutraukia sutartis. Be to, jeigu kredito įstaigos nutrauks hipotekinės būsto paskolos sutartį nesilaikydami Įstatymo 23 straipsnio 3 dalyje nustatytų taisyklių, tai vartotojams bus daug lengviau įrodyti, kad jų teisės buvo pažeistos.

2.3. Teisių gynimo būdai ir atsakomybė

Toliau magistro darbe bus siekiama išsiaiškinti, kaip keičiasi pažeistų hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių gynimo būdai. Analizuojant hipotekinių būsto paskolų santykių reguliavimą iki 2017 m. liepos 1 d., buvo aptarta trijų teisių gynimo būdų galimybė. Tačiau nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų institutui nei MCD, nei Įstatymu jokia įtaka nėra daroma. Todėl, siekiant nesikartoti, toliau aptariama galimybė už vartotojų teisių pažeidimus paskolų davėjams taikyti civilinę ir administracinę atsakomybę.

2.3.1. Civilinė atsakomybė

Analizuojant civilinės atsakomybės taikymo galimybę, primintina, kad dalyje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarčių yra nurodyta, jog civilinė atsakomybė už neatsakingą skolinimą nėra galima, nes pareiga tinkamai įvertinti kreditingumą kyla iš viešosios teisės (Finansų įstaigų įstatymo ir Atsakingo skolinimo nuostatų). Nors magistro darbo autorė su tuo, kad civilinė atsakomybė už viešosios teisės pažeidimus negalima, nesutinka, manytina, kad pareigą įvertinti kreditingumą įtvirtintus Įstatyme tokio pobūdžio argumentacija nebebus galima.

Tokia pozicija grindžiama tuo, kad Įstatymas jau yra aiškiai į privatinis šalių santykius orientuotas teisės aktas. Jo tikslai gali būti suprantami iš MCD preambulės: pavyzdžiui, MCD 5 konstatuojamojoje dalyje nustatyta, kad direktyvos tikslas yra aukšto lygio vartotojų apsauga. Taigi Įstatymu, priešingai negu Finansų įstaigų įstatymu, visų pirma, siekiama apsaugoti vartotojus, o ne mažinti finansų įstaigų riziką.

Be to, jeigu iki 2017 m. liepos 1 d. galiojančioje Atsakingo skolinimo nuostatų redakcijoje buvo įtvirtinti tik bendri atsakingo skolinimo principai, tai Įstatymo 12 straipsnio 6 dalyje jau aiškiai įtvirtinta paskolos gavėjo pareiga atsisakyti suteikti hipotekinę būsto paskolą vartotojui, jeigu jo kreditingumas neatitinka teisės aktų keliamų reikalavimų. Taigi pagal nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį reguliavimą jau iš esmės nebegalės būti ginčo dėl to, ar paskolos išdavimas, pažeidžiant atsakingo skolinimo principus, gali būti laikomas neteisėtais kredito įstaigos veiksmais.

Vis dėlto, kaip minėta anksčiau, didžiausia problema, susijusi su civilinės atsakomybės už neatsakingą skolinimą taikymu, yra ne neteisėtų veiksmų nustatymas, bet žalos ir priežastinio ryšio tarp neteisėtų veiksmų ir padarytos žalos įrodymas. Dėl šios priežasties civilinė atsakomybė už neatsakingą skolinimą vis tiek išlieka pakankamai sudėtingu teisių gynimo būdu vartotojams.

2.3.2. Administracinė atsakomybė

Įstatymo 53 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad už šio Įstatymo draudžiamų atlikti veiksmų ar veiklos vykdymą arba už kitus Įstatymo pažeidimus (išskyrus informacijos nepateikimą priežiūros institucijai ar trukdymą jai atlikti tyrimą) paskolos davėjui gali būti skiriama iki bauda. Jeigu ši bauda skiriama juridiniam asmeniui, tai ji gali siekti iki 2 proc. šio juridinio asmens bendrųjų metinių pajamų, o jeigu ji skiriama fiziniam asmeniui, tai ji gali siekti iki 50 000 eurų.

Pažymėtina, kad skiriama bauda gali būti didesnė tuo atveju, jeigu dėl Įstatymo pažeidimų paskolos davėjas neteisėtai gauna pajamų, kitos turtinės naudos, išvengia nuostolių ar padaro žalos ir tokių pajamų, naudos, nuostolių ar žalos dydis yra didesnis, negu minėti Įstatymo 53 straipsnio 1 dalies 3 punkte nurodyti baudų dydžiai (Įstatymo 53 straipsnio 4 dalis). Tokiu atveju priežiūros institucija paskolos davėjui gali skirti baudą, siekiančią dvigubas paskolos davėjo neteisėtai gautas pajamas, patirtą naudą, išvengtus nuostolius ar padarytą žalą.

Įvertinus aprašytas Įstatymo normas, darytina išvada, kad pagal nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį reguliavimą paskolos davėjams už netinkamą Įstatyme įtvirtintų pareigų vykdymą aiškiai numatyta administracinė atsakomybė. Administracinės atsakomybės įtvirtinimas sveikintinas dėl tos priežasties, kad vartotojai, kurie gali nenorėti ginti savo teisių teisme dėl tam tikrų priežasčių (pavyzdžiui, nenori patirti bylinėjimosi išlaidų), turi galimybę prašyti inicijuoti tyrimą dėl neteisėtų paskolos davėjo veiksmų. Be to, administracinė atsakomybė atlieka prevencinę funkciją, todėl aiškus jos įtvirtinimas

Įstatyme turėtų labiau užtikrinti, kad hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų teisės nebus pažeidžiamos.

Kita vertus, magistro darbo autorės nuomone, vien tik administracinės atsakomybės nepakanka ir ji turėtų būti derinama su civiliniais teisių gynimo būdais. Tokia pozicija grindžiama tuo, kad tam tikrais paskolos davėjų veiksmais kaip, pavyzdžiui, hipotekinės būsto paskolos išdavimu nepaisant neigiamo kreditingumo įvertinimo ar netinkamu informacijos prieš pasirašant sutartį atskleidimu, vartotojui gali būti padaroma žala. Akivaizdu, kad administracinė atsakomybės taikymas, kai nėra numatyta galimybė dalį paskirtos baudos mokėti vartotojui, nesprendžia to, kad vartotojui yra kilę neigiamų pasekmių.

3. Vartotojų apsaugos hipotekinių būsto paskolų santykiuose teisinio reguliavimo palyginimas

Iš MCD 15 konstatuojamosios dalies matyti, kad šios direktyvos tikslas – aukšto lygio vartotojų, gaunančių hipotekines būsto paskolas, apsauga Europos Sąjungoje. Pirmajame magistro darbo skyriuje jau buvo iškeltos problemos, kur, magistro darbo autorės nuomone, iki 2017 m. liepos 1 d. galiojantis hipotekinių būsto paskolų reguliavimas nepakankamai užtikrina aukšto lygio vartotojų apsaugą. Antrajame magistro darbo skyriuj trumpai buvo apžvelgtas reguliavimas pagal Įstatymą. Šiame magistro darbo skyriuje bus siekiama įvertinti, ar naujuoju reguliavimu yra sprendžiamos iškeltos dabartinio reguliavimo problemos ir ar naujuoju reguliavimu iš tiesų pasiekiamas MCD 15 konstatuojamojoje dalyje iškeltas tikslas – aukšto lygio vartotojų apsauga.

3.1. Ikisutartiniai santykiai

Analizuojant hipotekinių būsto paskolų ikisutartinių santykių reguliavimo raidą, darytina išvada, kad šiuo aspektu esminių reguliavimo pakeitimų nėra.

Lietuvoje ikisutartinės informavimo pareigos hipotekinių būsto paskolų santykiuose įtvirtintos dar iki Įstatymo įsigaliojimo. Pati Europos Komisija pripažįsta, kad informacija, kurią kredito įstaigos pagal MCD privalo nurodyti Europos standartiniame informacijos lape, „didele apimtimi atkartoja“ informaciją, kurią dalis valstybių narių savanoriškai įsipareigojo (įskaitant Lietuvą) pateikti paskolos gavėjams pagal

Rekomendaciją Nr. 2001/193/EB.⁶⁰ Todėl, magistro darbo autorės nuomone, Lietuvoje šiuo aspektu reguliavimas esmingai nepakeis situacijos būsto paskolų santykiuose. Viena iš naujovių informavimo pareigose, kurią išvelgia magistro darbo autorė, yra tai, kad kadangi pareiga pateikti vartotojams standartinę informaciją egzistuoja pagal MCD visoms valstybėms narėms (MCD 14 straipsnio 2 dalis), tai vartotojams bus daug lengviau lyginti skirtingose valstybėse narėse siūlomas sudaryti hipotekines būsto paskolas. Vis dėlto, kyla klausimas, ar iš tiesų Įstatyme įtvirtintos ikisutartinės informavimo pareigos užtikrina aukštą vartotojų apsaugos lygį.

I. Domurath nurodo, kad tinkamas informacijos apie finansinius produktus suteikimas yra labai svarbus. Jeigu paskolos davėjas informacijos arba apskritai nesuteikia, arba suteikia ją labai neaiškiai, tai paskolos gavėjas iš esmės negali priimti informuoto sprendimo, ar finansų įstaigos siūlomas produktas tinka vartotojo poreikiams tenkinti. Dėl netinkamo informavimo vartotojas gali tapti netgi pernelyg išiskolinęs, nes informacija tokiu atveju suprantama neracionaliai.⁶¹

Kita vertus, elgsenos ekonomikos mokslininkai nurodo, kad vartotojai dažnai elgiasi neracionaliai, yra linkę labiau vadovautis emocijomis, per daug pasitiki savimi, elgiasi impulsyviai ir dėl to, nepaisant jiems pateiktos informacijos, nesugeba tinkamai įvertinti ilgalaikių paskolų sutarčių sudarymo rizikų.⁶² O. Barr-Gill teigimu, vartotojai dažnai nesugeba suprasti ne tik objektyvių jiems siūlomo produkto savybių, bet ir nepakankamai įvertina savo pačių asmenines galimybes įsigyti ir naudotis tam tikrais produktais.⁶³ Tuo, ar MCD numatytos informavimo pareigos savaime gali padėti išvengti pernelyg didelio vartotojų išiskolinimo, abejoja ir pati I. Domurath. Ši teisės mokslininkė argumentuoja, kad vien tik informavimo pareigos yra nepakankamos, nes jos, palyginus su kitomis priemonėmis, mažiausiai kišasi į sutartinius šalių santykius. Iš esmės kol paskolos gavėjas yra informuojamas apie pasirašomos sutarties sąlygas, tol leidžiama šalių autonomija. Tačiau kyla klausimas, ar hipotekinių būsto paskolų santykiuose šalių autonomija turėtų būti leidžiama didele apimtimi.⁶⁴

⁶⁰ 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos pasiūlymas Nr. 2011(COM) 142 final Europos Parlamento ir Tarybos direktyvai dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 10.

⁶¹ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 159.

⁶² ANDERLONI, L.; VANDONE, D. Risk of Over-Indebtedness and Behavioural Factors. Iš *Risk Tolerance in Financial Decision Making*. Basingstoke: Palgrave MacMillan, 2011, p. 757.

⁶³ BARR-GILL, O. The Behavioural Economics of Consumer Contracts. *Minnesota Law Review*, 2008, t. 92, p. 754.

⁶⁴ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 160-161.

Abejonių kredito įstaigų pareiga suteikti vartotojams standartizuotą informaciją apie siūlomą hipotekinę būsto paskolą kelia ir C. Riefa. Šios mokslininkės teigimu, nesvarbu, kad Europos standartiniame informacijos lape informacija apie siūlomą hipotekinę būsto paskolą turi būti suteikta standartizuotai ir glaustai, šios informacijos vartotojai vis tiek gali nesuprasti vien dėl paties siūlomo produkto sudėtingumo.⁶⁵

Įvertinusi aukščiau išdėstytas teisės mokslininkų pozicijas, magistro darbo vis dėlto laikosi pozicijos, kad pareiga išsamiai informuoti vartotoją apie suteikiamą paskolą yra būtina. Žinoma, reguliavimas turi atsižvelgti į tai, kad vartotojai šios informacijos gali nesuprasti ir dėl to Įstatymo 4, 6, 7 ir 8 straipsniai turi būti derinami su kitomis vartotojų apsaugos priemonėmis.

Viena iš tokių priemonių – ikisutartinė paskolos davėjo pareiga atsakingai skolinti. Vėlgi šiuo aspektu reguliavimas esmingai nesikeičia. Tiek šiuo metu galiojančiuose Atsakingo skolinimo nuostatuose, tiek Įstatyme pareiga tinkamai įvertinti paskolos gavėjo kreditingumą grindžiama tais pačiais atsakingo skolinimo principais. Vienas pagrindinių reguliavimo skirtumų yra tai, kad pagal Įstatymo 12 straipsnio 6 dalį paskolos gavėjui uždrausta sudaryti hipotekinės būsto paskolos sutartį, jeigu vartotojo kreditingumo vertinimas yra neigiamas.

Nors MCD *expressis verbis* nėra įtvirtinta, kad jos vienas pagrindinių tikslų yra užkirsti kelią pernelyg dideliame vartotojų įsiskolinimui, kad tai yra vienas iš tikslų galima suprasti iš šios direktyvos 3 konstatuojamosios dalies. Todėl aktualu įvertinti, ar Įstatyme įtvirtinta pareiga įvertinti vartotojo kreditingumą iš tiesų leidžia išvengti per didelio vartotojų įsiskolinimo.

I. Domurath nuomone, Europos Sąjungos vartotojų teisėje atsakingo skolinimo ir skolinimosi principai įgyvendinami tik labai siaura apimtimi ir dėl šios priežasties neatlieka prevencinės funkcijos užkirsti kelią pernelyg dideliame vartotojų įsiskolinimui.⁶⁶ Su tokia pozicija magistro darbo autorė sutinka iš dalies, nes, jos nuomone, veiksmingam atsakingo skolinimo principų veikimui trukdo tai, kad vartotojas iš esmės neturi galimybės pasinaudoti jokiais efektyviais teisių gynimo būdais, kurie leistų apginti pažeistas teises tais atvejais, kai dėl neatsakingo skolinimo vartotojas patiria žalos.

Tačiau kiti mokslininkai pareigos įvertinti vartotojo kreditingumą įtvirtinimą Europos Sąjungos mastu vertina kaip teigiamą reguliavimo aspektą. I. Ramsay teigimu, atsakingo skolinimo principo įtvirtinimas Europos Sąjungos teisėje reiškia, kad keičiasi

⁶⁵ RIEFA, C. Responsible Lending on the Horizon? – The New Directive on Credit Agreements Relating to Residential Property. *Journal of European Consumer and Market Law*, 2014, t. 3(1), p. 48.

⁶⁶ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 155.

hipotekinių būsto paskolų sutarčių esmė: kredito įstaiga, sudarydama sutartį, privalo veikti atsižvelgdama ne tik į savo interesus, kaip yra klasikinių sutartinių santykių atveju, bet ir atsižvelgti į kitos šalies interesus bei poreikius. Tai, pasak I. Ramsay, nerodo egzistuojant fiduciarinių santykių, tačiau reiškia solidarumo sutartiniuose santykiuose elementą.⁶⁷ Magistro darbo autorės nuomone, tokia pozicija patvirtina anksčiau išsakytą nuomonę, kad pagal Įstatymą pareiga įvertinti paskolos gavėjo kreditingumą jau aiškiai yra prievoliųjų santykių elementas, o ne tik išimtinai prudencinio pobūdžio reikalavimas.

Papildomai pažymėtina, kad nors pareigos tinkamai įvertinti vartotojų kreditingumą įtvirtinimas Europos Sąjungos lygmeniu yra sveikintinas, vis dėlto reikia sutikti su Europos Komisijos nuomone, jog viena iš pagrindinių tokio reguliavimo rizikų yra tai, kad sumažės vartotojų galimybės gauti hipotekines būsto paskolas.⁶⁸ Vis dėlto, magistro darbo autorės nuomone, tokia pasekmė neturėtų būti laikoma naujojo reguliavimo trūkumu, nes paskolų suteikimas vartotojams, kurie iš esmės negali tinkamai vykdyti prisiimamų prievolių, yra žalingas vartotojams, o neretai – ir patiems paskolų davėjams.

Nauji reguliavimo pagal Įstatymą aspektai ikisutartiniuose hipotekinių būsto paskolų santykiuose susiję su 30 dienų apsvaistymo laikotarpiu ir pareigų „pažinti klientą“ ir surinktos informacijos pagrindu rekomenduoti vartotojui tinkamą paskolos sutartį. Šių naujų teisių ir pareigų įtvirtinimas magistro darbo autorės vertintinas ypač teigiamai, nes vartotojai dabar galės iš paskolos gavėjų gauti teisės aktų reikalavimus atitinkančias rekomendacijas, o taip pat per apsvaistymo laikotarpį vartotojai galės kreiptis į kitas kredito įstaigas dėl būsto paskolos ir taip sužinoti, kur jam siūlomos palankiausios hipotekinės būsto paskolos sutarties sąlygos.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad hipotekinių būsto paskolų ikisutartinių santykių reguliavimas esmingai nesikeičia (išskyrus naujai įtvirtintą apsvaistymo laikotarpį). Įvertinus skirtingas teisės mokslininkų pozicijas, galima daryti išvadą, kad ikisutartinės pareigos vis dėlto neleidžia užtikrinti labai aukšto lygio vartotojų apsaugos. Nors pagal Įstatymą informavimo pareigos yra išsamios, tačiau egzistuoja tikimybė, kad vartotojai vis tiek nesupras jiems siūlomo produkto savybių. Todėl informavimo pareigos turėtų būti derinamos su kitomis hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsaugos priemonėmis. Viena iš tokių priemonių – kredito įstaigos pareiga įvertinti vartotojo kreditingumą ir neišduoti paskolos, jeigu kreditingumas neigiamas. Vis dėlto, šiuo atveju teisės aktais vis dėlto nėra užtikrintas veiksmingas šios pareigos

⁶⁷ RAMSAY, I. Consumer credit regulation after the fall: international dimensions. *Journal of European Consumer and Market Law*, 2012, t. 1(1), p. 33.

⁶⁸ 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos tarnybų darbinis dokumentas Nr. SEC(2011) 355 final Poveikio vertinimo santrauka, pridėdama prie Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 7.

įgyvendinimas. Vartotojams praktikoje nėra suteikiama veiksmingų teisių gynimo būdų, kurie leistų apginti savo pažeistas teises tais atvejais, kai paskola suteikiama asmeniui, kuris tokios paskolos apskritai neturėtų gauti.

3.2. Sutartiniai santykiai

Jeigu ikisutartiniai santykiai pagal dabartinį reguliavimą ir nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį reguliavimą reglamentuojami panašiai, tai akivaizdu, kad esmingai skiriasi teisėkūros apimtis sutartiniuose santykiuose. Pagal naująjį reguliavimą vartotojai turi galimybę atsisakyti sutarties, konvertuoti užsienio valiuta paimtą paskolą, grąžinti paskolą anksčiau termino, atidėti įmokų mokėjimą esant tam tikriems sudėtingiems gyvenimo įvykiams. Be to, pagal Įstatymą keičiasi tai, kaip suprantamos skirtingos palūkanų normos rūšys ir ribojamas už įmokų vėlavimą mokamų delspinigių dydis. Taigi galima daryti išvadą, kad naujuoju reguliavimu esmingai kišamasi į sutartinius šalių santykius. Todėl kyla klausimas, ar tokio lygio sutartinių santykių reguliavimas yra pateisinamas.

I. Domurath teigimu, valstybės kišimasis į vartotojų su kredito įstaigomis sudaromų paskolų sutarčių sąlygas (t. y. imperatyvių normų nustatymas) yra ypač pateisinamas, atsižvelgiant į tai, kiek plačiai paplitęs šių sutarčių standartizavimas. Ši teisės mokslininkė pažymi, kad standartinėmis sąlygomis prieš finansų krizę dažnai buvo piktnaudžiaujama, jas kreditoriui vienašališkai pakeičiant. Be to, imperatyvių paskolų sutarčių sąlygų nustatymas pateisinamas ir tuo aspektu, kad tarp vartotojai yra linkę visas sutarties sąlygas laikyti teisėtomis, nors jos tokiomis nebūtinai yra.⁶⁹

Šiai nuomonei galima kontrargumentuoti teigiant, kad vis dėlto ir iki MCD priėmimo ir jos perkėlimo į nacionalinę teisę, vartotojams buvo numatyta apsauga nuo nesąžiningų standartinių sutarčių sąlygų. Šią apsaugą lėmė nesąžiningų vartojimo sutarčių sąlygų institutas, kuris leido visas vartotojui nenaudingas sąlygas nugincyti teismine tvarka. Pavyzdžiui, nors reguliavimo naujovė yra aiškių taisyklių, kada sutartis gali būti nutraukta, įtvirtinimas, vis dėlto, kaip aptarta anksčiau, teismai, remdamiesi nesąžiningų sutarties sąlygų institutu, patys buvo suformulavę taisykles, kada vienašališkas sutarties nutraukimas nėra sąžiningas.

Vis dėlto, magistro darbo autorės nuomone, toks kišimasis į sutartinius hipotekinių būsto paskolų santykius yra teigiamas, nes jis labiau leidžia užtikrinti, kad vartotojų teisės

⁶⁹ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 158.

nebus pažeidžiamos. Tai, kad kredito įstaiga pažeidžia Civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnyje įtvirtintą draudimą nustatyti nesąžiningas sutarčių sąlygas, vartotojams vis dėlto gali būti ne taip akivaizdu, kaip konkrečių Įstatyme įtvirtintų pareigų pažeidimas. Dėl šios priežasties vartotojai, Įstatyme aiškiai įtvirtinus šalių sutartines teises ir pareigas, galės geriau suprasti, kad jų teisės pažeidžiamos.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Įstatymas daug žengia į priekį sutartinių santykių reguliavimo apimtimi. Pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojantį reguliavimą hipotekinių būsto paskolų sutartiniai santykiai iš esmės niekaip papildomai nėra reglamentuojami, jiems taikomos tik Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios tik paskolos ir vartojimo santykius. Atsakingo skolinimo nuostatuose, kurie orientuoti būtent į hipotekines būsto paskolas, vis dėlto nustatomos tik ikisutartinės, bet ne sutartinės kredito įstaigų pareigos. Naujuoju reguliavimu jau atsižvelgiama į hipotekinių būsto paskolų santykių specifiką ir vartotojai yra ginami stipriau. Manytina, kad siekiant apsaugoti vartotojus nuo kredito įstaigų piktnaudžiavimo toks kišimasis į sutartinius santykius yra pateisinamas.

3.3. Teisių gynimo būdai ir atsakomybė

Pirmajame magistro darbo skyriuje buvo atkreiptas dėmesys į problematiką, kad vartotojų teisės nėra pakankamai ginamos dėl tos priežasties, kad iš esmės vienintelis juos efektyviai galintis apginti teisių gynimo būdas yra nesąžiningų vartojimo sutarčių sąlygų kontrolės institutas. Šiame magistro darbo skyriuje bus siekiama išsiaiškinti, ar naujuoju reguliavimu nurodyta problema vis dėlto yra išsprendžiama.

Įvertinusi magistro darbe aptartus vartotojų teisių gynimo būdus, magistro darbo autorė daro išvadą, kad, deja, Lietuvoje situacija su hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių gynimo būdais esmingai nesikeis. Vienintelė naujojo reguliavimo naujovė, susijusi su paskolų davėjams taikytina atsakomybe, yra tai, kad pagal Įstatymą jau numatyta galimybė už Įstatymo pažeidimus taikyti administracinę atsakomybę.

Vis dėlto, nors administracinės atsakomybės taikymas yra svarbus atgrasant paskolų davėjus nuo pažeidimų darymo, tačiau ši atsakomybės forma pačių vartotojų teisių konkretaus pažeidimo atveju neapgina. Todėl reikia pripažinti, kad kaip vienas iš efektyviausių hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių gynimo būdų pagal naująjį reguliavimą išliks nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolės institutas. Nors išlieka galimybė už paskolos davėjo pareigų pažeidimus taikyti civilinę atsakomybę, tačiau atsižvelgiant į įrodinėjimo procesą ir teismo proceso kaštus ji nelaikytina labai

veiksminga. Magistro darbo autorės nuomone, šie teisių gynimo būdai vis dėlto nėra pakankami, kad būtų apgintos vartotojų teisės tais atvejais, kai paskolų davėjai skolina neatsakingai.

Kad neatsakingas skolinimas daro žalos vartotojams ir dėl to turėtų būti numatyti efektyvūs bei veiksmingi nuo šio pažeidimo vartotojus apsaugantys teisių gynimo būdai, pripažįstama ir teisės doktrinoje. Europos Komisija pripažįsta, kad neatsakingas skolinimas dažnai lemia neigiamus padarinius patiems vartotojams: vartotojai susiduria su dideliais finansiniais sunkumais, dėl kurių dažnai pernelyg daug įsiskolina, kredito įstaigos gali nutraukti sutartis, o vartotojai – netekti hipotekinės būsto paskolos pagalba įsigyto nekilnojamojo turto.⁷⁰ I. Domurath taip pat nurodo, kad atsakingas skolinimas ir atsakingas skolinimasis plačiaja prasme reiškia tokią skolinimo praktiką, kai paskolos davėjas su paskolos gavėju dalijasi atsakomybę dėl paskolos gavėjo galimybių grąžinti paskolą įvertinimo.⁷¹ Tačiau nors iš esmės sutariama dėl to, kad neatsakingas skolinimas gali būti labai žalingas vartotojui, jokių specialių teisių gynimo būdų nei MCD, nei Įstatymas nenustato.

Nagrinėjant paskolos davėjo atsakomybės už netinkamą savo pareigų vykdymą galimybes, visų pirma, atkreiptinas dėmesys, kad MCD 38 straipsnio 1 dalyje nustatyta tik tai, kad valstybės narės nustato taisykles dėl sankcijų, kurios taikytinos už šią direktyvą įgyvendinančių teisės aktų pažeidimus. Toje pačioje nuostatoje nurodyta, kad šios sankcijos turi būti veiksmingos, proporcingos ir atgrasančios. Tačiau I. Domurath šią nuostatą kritikuoja, kadangi pagal ją nėra numatyta aiški paskolos davėjo atsakomybė už MCD numatytų pareigų pažeidimą. Be to, kritikuotina ir tai, kad valstybėms narėms nustatyta pareiga nacionalinėje teisėje įtvirtinti tik *ex post* pritaikomas sąlygas, nes jos, I. Domurath nuomone, negali atlikti prevencinės funkcijos užkertant kelią pernelyg dideliam vartotojų įsiskolinimui.⁷²

Pažymėtina, kad pati Europos Komisija pripažįsta, kad Nesąžiningų sutarties sąlygų direktyva neatsižvelgia į hipotekinių paskolų santykių specifiką.⁷³ I. Domurath nuomone, nesąžiningų vartojimo sutarčių sąlygų kontrolė yra tik „antra pagal gerumą priemonė“

⁷⁰ 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos tarnybų darbinis dokumentas Nr. SEC(2011) 355 final Poveikio vertinimo santrauka, pridėdama prie Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 4.

⁷¹ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 158.

⁷² DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 161.

⁷³ 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos pasiūlymas Nr. 2011(COM) 142 final Europos Parlamento ir Tarybos direktyvai dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, p. 3.

(angl. *'second best' option*) siekiant užtikrinti, kad hipotekinių būsto paskolų gavėjai netaptų nemokūs. Šis institutas nėra pakankamas apginti vartotojus, nes ne visada vartotojai įsiskolina dideles sumas dėl to, kad paskolos parengtos sutarties sąlygos buvo nesąžiningos. Pavyzdžiui, šis institutas nėra tinkamas apsaugoti vartotojus nuo netikėtų įvykių (angl. *unexpected events*).⁷⁴

Svarbu tai, kad Europos Sąjungos Teisingumo Teismas yra nurodęs, jog nepakankamas yra reguliavimas, pagal kurį tais atvejais, kai kyla grėsmė, jog bus priverstinai parduotas vartotojo įkeistas būstas, vartotojui prieinami teisių gynimo būdai apsiriboja tik žalos už parduotą turtą atlyginimu.⁷⁵ Nors tokią poziciją Europos Sąjungos Teisingumo Teismas išdėstė nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontekste, tačiau, magistro darbo autorės nuomone, ši praktika parodo, kad Europos Sąjungos Teisingumo Teismas, nagrinėdamas su hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų teisių apsauga susijusias bylas, reikšminga aplinkybe laiko paskolos pagalba įgyto turto palikimą vartotojui.

Vis dėlto, nepriklausomai nuo to, kad pačioje MCD nėra reikalaujama nustatyti konkrečių vartotojų teisių gynimo būdų, ši direktyva yra minimalaus harmonizavimo, todėl valstybės narės galėjo nustatyti didesnę vartotojų apsaugą, negu numatyta direktyvoje. Nors, kaip minėta, dalis MCD nuostatų į Įstatymą perkeltos numatant didesnę vartotojų apsaugą, negu to reikalavo pati direktyva, tačiau Įstatymu vis dėlto pasirinkta nenumatyti jokių papildomų hipotekines būsto paskolas gaunančių vartotojų teisių gynimo būdų. Be to, kaip minėta, vartotojai nebeteko teisės į dalį procesinių lengvatų (pavyzdžiui, atleidimą nuo žyminio mokesčio).

Tačiau nemažoje dalyje kitų Europos valstybių teisės aktuose tiek hipoteka užtikrintų, tiek neužtikrintų vartojimo paskolų gavėjams, be bendrųjų civilinių teisių gynimo būdų, atsižvelgiant į santykių specifiką nustatyti papildomi teisių gynimo būdai. Pavyzdžiui, Šveicarijoje tuo atveju, jeigu vartojimo kredito davėjas „rimtai“ pažeidžia pareigą įvertinti vartotojo kreditingumą, tai jis praranda teisę ne tik į kredito palūkanas, bet ir į patį kreditą, o vartotojas taip pat turi teisę reikalauti grąžinti įmokas, kurias jis jau yra sumokėjęs. Jeigu vartojimo kredito davėjas pareigą tinkamai įvertinti kreditingumą pažeidžia „nežymiai“, tai jis praranda teisę tik į kredito palūkanas ir su kreditu susijusius

⁷⁴ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 160.

⁷⁵ Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2014 m. liepos 17 d. sprendimas *Sánchez Morcillo ir Abril García* C-169/14, EU:C:2014:2099.

mokesčius, tačiau vartotojui išlieka pareiga gražinti tokį kreditą.⁷⁶ Manytina, kad Lietuvoje galėtų būti įtvirtintas panašus vartotojų teisių gynimo būdas. Nors atleisti vartotoją nuo visos hipotekinės būsto paskolos sumos, magistro darbo autorės nuomone, būtų nesąžininga, tačiau vartotojo atleidimas nuo sutartinių palūkanų ir kitų mokesčių leistų sumažinti vartotojo dėl neatsakingo skolinimo patiriamus neigiamus padarinius.

Portugalijoje, kita vertus, hipotekinių būsto paskolų davėjai turi pareigą tais atvejais, kai vartotojo ekonominė padėtis tampa sunki, pateikti vartotojui planą dėl skolos restruktūrizavimo ir, jei reikalinga, pasiūlyti papildomų variantų dėl skolos konsolidacijos. Nepasiūlius vartotojui tokio skolos restruktūrizavimo plano, paskolos davėjui draudžiama kreiptis į teismą, kad būtų nutraukta sutartis ir imamasi išieškojimo iš įkeisto turto veiksmų. Tik tuo atveju, jeigu vartotojas nevykdo įsipareigojimų, nustatytų pagal skolos restruktūrizavimo planą, kredito įstaigai leidžiama kreiptis į teismą dėl sutarties nutraukimo.⁷⁷ Tokiu reguliavimu užtikrinama ypač aukšta vartotojų apsauga siekiant išsaugoti sutartinius šalių santykius ir užkirsti kelią gyvenamojo būsto praradimui. Lietuvoje pareigos kredito įstaigai restruktūrizuoti skolą tais atvejais, kai vartotojas susiduria su sunkumais, vis dėlto nėra (numatyta tik galimybė atidėti įmokų mokėjimą).

Tarptautinė vartotojų organizacija „Consumers International“ rekomenduoja valstybėms teisės aktuose nustatyti, kad tais atvejais, kai paskola suteikiama, nepaisant neigiamo kreditingumo įvertinimo rezultato, tokio paskolos suteikimo pasekmė būtų atitinkamo sandorio negaliojimas.⁷⁸ Vis dėlto, magistro darbo autorės nuomone, toks teisių gynimo būdas nebūtų pakankamai efektyvus, nes tai, kad kreditingumas įvertintas netinkamai, paaiškėja vėliau, kai paskolos suma jau yra išleista būstui įsigyti. Todėl pripažinus tokį sandorį negaliojančiu, vartotojui gražinti lėšas, gautas pagal hipotekinės būsto paskolos sutartį, dauguma atvejų iš einamųjų pajamų nebūtų įmanoma – jos būtų išieškomos iš paskolos pagalba įgyto būsto.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad iš esmės vienintelis efektyvus vartotojų teisių gynimo būdas įsigaliojus Įstatymui išliks nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolė. Tačiau šis institutas negali užtikrinti jokios vartotojų apsaugos tais

⁷⁶ DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015, p. 161.

⁷⁷ European University Institute. *The Over-indebtedness of European Consumers: a View from Six Countries*, p. 74-76. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. kovo 3 d.]. Prieiga per internetą: <<http://cadmus.eui.eu/handle/1814/32451>>.

⁷⁸ Consumers International. *Responsible lending: An international landscape*. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. kovo 23 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.consumersinternational.org/news-and-media/resource-zone/responsible-lending/>>.

atvejais, kai vartotojo teisės pažeidžiamos netinkamai vykdant sąžiningas sutarties sąlygas. Manytina, kad šiuo aspektu Įstatymas tobulintinas, jame įtvirtinant tokius teisių gynimo būdus kaip vartotojo atleidimą nuo palūkanų mokėjimo tuo atveju, jeigu paaiškėja, kad kredito įstaiga suteikė paskolą nepaisydama neigiamo kreditingumo vertinimo. Tokio teisių gynimo būdo įtvirtinimas teisės aktuose nuimtų našta nuo vartotojų įrodyti, kokio konkrečiai dydžio žala buvo patirta dėl neatsakingo skolinimo (vartotojai iš esmės turėtų įrodyti tik neteisėtus kredito įstaigos veiksmus). Be to, siūlytina ir Lietuvoje numatyti pareigą kredito įstaigoms, vietoje sutarties nutraukimo, vartotojams siūlyti restruktūrizuoti skolą. Tokiu būdu bus užtikrinama, kad vartotojai nepraranda pačios paskolos pagalba įgyto nekilnojamojo turto.

Išvados

1. Pagal iki 2017 m. liepos 1 d. galiojančią reguliavimą hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsauga laikytina nepakankama. Magistro darbo autorės vertinimu, pagrindiniai dabartinio reguliavimo ir jį aiškinančios teismų praktikos trūkumai yra šie: (i) pagal teismų praktiką paskolų davėjams leidžiama vienašališkai nustatyti naują fiksuotų palūkanų normą tais atvejais, kai baigiasi laikotarpis, kuriam buvo fiksuota prieš tai taikyta palūkanų norma, ir šalys nepasiekia susitarimo dėl naujo palūkanų normos dydžio; (ii) iš esmės vienintelis veiksmingas hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių gynimo būdas yra nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrolė. Pagal šiuo metu galiojančią reguliavimą vartotojams nėra suteikta pakankamai efektyvių priemonių ginti savo teises, tais atvejais, kai jų teisės pažeidžiamos ne įtraukiant į sutartį nesąžiningas sąlygas, bet kredito įstaigoms netinkamai vykdant teisės aktuose įtvirtintas pareigas.
2. Nuo 2017 m. liepos 1 d. hipotekinių būsto paskolų gavėjų apsauga iš dalies sustiprėja. Ypač dideliu žingsniu į priekį laikytina tai, kiek Įstatymas didele apimtimi sureguliuoja sutartinius hipotekinių būsto paskolų santykius. Magistro darbo autorės nuomone, didžiausia pažanga susijusi su tuo, kad fiksuotų palūkanų norma apibrėžiama tik kaip visą sutarties galiojimo laikotarpį nesikeičianti palūkanų norma. Tokiu būdu išsprendžiama problema, kad pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką kredito įstaigoms iki šiol buvo leista vienašališkai nustatyti hipotekinės būsto paskolos sutarčiai taikytinas palūkanas. Be to, vartotojų apsaugą ypač sustiprina aiškių taisyklių, kada kredito įstaiga gali nutraukti hipotekinės būsto paskolos sutartį, įtvirtinimas. Įstatymu taip pat išsprendžiama problema dėl išankstinio paskolos grąžinimo – vartotojai galės paskolas grąžinti iš anksto ir iš jų bus galima reikalauti tik pagrįstų ir neviršijančių nustatyto dydžio kompensacijų. Naujojo reguliavimo kišimasis į sutartines šalių teises ir pareigas rodo pasikeitusį požiūrį į hipotekinių būsto paskolų reguliavimą – didelė svarba suteikiama ne tiek prudenciniams reikalavimams, kiek šalių teisių ir pareigų sureguliuavimui.
3. Nepaisant to, kad Įstatymu išsamiai sureguliuojami šalių teisiniai santykiai hipotekinės sutarties vykdymo metu, tačiau vis dėlto manytina, jog vartotojų apsauga galėjo būti sustiprina dar labiau. Vien tik teisių ir pareigų nustatymo neužtenka, būtini ir efektyvūs vartotojų teisių gynimo būdai. Tačiau hipotekinių

būsto paskolų gavėjai įsigaliojus Įstatymui savo teises galės ginti iš esmės remdamiesi tik nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų institutu. Tačiau šis teisių gynimo būdas niekaip neapgina vartotojų tais atvejais, kai tam tikra sutarties sąlyga yra sąžininga, bet kredito įstaiga ją pažeidžia. Dėl tokių pareigų, kaip pareiga suteikti vartotojui informaciją ar pareiga tinkamai įvertinti vartotojo kreditingumą, pažeidimo paskolų gavėjams gali būti padaroma žala. Tačiau šiuo atveju civilinės atsakomybės taikymas vartotojams yra pakankamai sudėtingas jų teisių gynimo būdas, atsižvelgiant į tai, kad būtent vartotojui tenka našta įrodyti civilinės atsakomybės sąlygas, išskyrus kaltę. Dėl šios priežasties Įstatymas tobulintinas įtvirtinant jame kitų valstybių patirtimi paremtus vartotojų teisių gynimo būdus. Magistro darbo autorės nuomone, vartotojų interesai labiau būtų apsaugoti tuo atveju, jeigu Įstatyme būtų numatyta galimybė tais atvejais, kai kredito įstaiga suteikia hipotekinę būsto paskolą nepaisydama neigiamo kreditingumo vertinimo, atleisti vartotoją nuo palūkanų mokėjimo. Be to, tam, kad vartotojas būtų apsaugotas nuo paskolos pagalba įgyto gyvenamojo būsto praradimo, taip pat siūlytina Įstatyme numatyti paskolos davėjo pareigą vartotojui siūlyti skolos restruktūrizavimo planą, jeigu paskolos gavėjas susiduria su ekonominiais sunkumais ir negali laiku grąžinti įmokų.

Naudota literatūra

Teisės norminiai aktai

Europos Sąjungos teisės aktai

1. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva Nr. 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais, OL L 95, 1993 4 21, p. 29-34.
2. 2001 m. kovo 1 d. Europos Komisijos rekomendacija Nr. 2001/193/EB dėl informacijos, kurią vartotojams turi suteikti paskolų būstui teikėjai, OL L 69, 2001 3 10, p. 25-29.
3. 2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą Nr. 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas Nr. 97/7/EB, 98/27/EB bei 2002/65/EB ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2006/2004, OL L 149, 2005 6 11, p. 22-39.
4. 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą Nr. 87/102/EEB, OL L 133, 2008 5 22, p. 66-92.
5. 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos Nr. 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010, OL L 158, 2013 6 10, p. 193-229.

Lietuvos Respublikos teisės aktai

6. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2002, Nr. 36-1340.
7. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2262.
8. Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2002, Nr. 91-3891.
9. Lietuvos Respublikos mokėjimų, atliekamų pagal komercines sutartis, vėlavimo prevencijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 123-5571.

10. Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas, *Teisės aktų registras*, 2016, Nr. 26968.
11. Lietuvos Respublikos transporto priemonių valdytojų civilinės atsakomybės privalomojo draudimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 56-1977.
12. Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 1-1.
13. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 94-1833.
14. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 60-1945.
15. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. sprendimu Nr. 241-181 patvirtintos Įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairės, http://www.lb.lt/gaires_1.
16. Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 patvirtinti Atsakingo skolinimo nuostatai (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 111-5265.

Specialioji literatūra

17. DIDŽIULIS, L.; NAVICKAITĖ-SAKALAIŠKIENĖ, I. Vartojimo sutarčių kvalifikavimo problemos. *Justitia*, 2010, Nr. 2(74).
18. LAZAUSKAITĖ, R.. Individualaus vartotojo ieškinio problematika. Iš *Vartotojų teisių apsaugos teisiniai aspektai Europos Sąjungoje: konferencijos mokslo darbų rinkinys*. VšĮ Europos vartotojų centras. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2011.
19. ANDERLONI, L.; VANDONE, D. Risk of Over-Indebtedness and Behavioural Factors. Iš *Risk Tolerance in Financial Decision Making*. Basingstoke: Palgrave MacMillan, 2011.
20. ATAMER, Y. M. Duty of Responsible Lending: Should the European Union Take Action? Iš *Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law. Failure and Challenges of Contracting*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2011.

21. AVGOULEAS, E. Financial Regulation, Behavioural Finance, and the Global Financial Crisis: In Search of a New Orthodoxy. *Journal of Corporate Law Studies*, 2009, t. 9.
22. BARR-GILL, O. The Behavioural Economics of Consumer Contracts. *Minnesota Law Review*, 2008, t. 92.
23. Consumers International. Responsible lending: An international landscape. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. kovo 23 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.consumersinternational.org/news-and-media/resource-zone/responsible-lending/>>.
24. DOMURATH, I. A Map of Responsible Lending and Responsible Borrowing in the EU and Suggestions for a Stronger Legal Framework to Prevent Over-Indebtedness of European Consumers. Iš *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*. Farnham: Ashgate Publishing, 2015.
25. European University Institute. *The Over-indebtedness of European Consumers: a View from Six Countries*. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. kovo 3 d.]. Prieiga per internetą: <<http://cadmus.eui.eu/handle/1814/32451>>.
26. JACKSON, R. M. *Review of civil litigation costs. Volume One*. Norwich: TSO, 2010.
27. Parlamentarai: paskolas Šveicarijos valiuta ėmusiems „Nordea“ klientams reikėtų padėti. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. balandžio 15 d.] Prieiga per internetą: <<http://www.bns.lt/topic/1912/news/52047579/>>.
28. RAMSAY, I. Consumer credit regulation after the fall: international dimensions. *Journal of European Consumer and Market Law*, 2012, t. 1(1).
29. Regulation of Foreign Currency Mortgage Loans – the Case of Transition Countries in Central and Eastern Europe. 4th World Bank conference on Housing Finance in Emerging Markets, p. 3. [interaktyvus: žiūrėta 2017 m. balandžio 3 d.] Prieiga per internetą: <http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/Session2-HansJoachimDuebel_SimonWalley.pdf>.
30. REICH, N.; MICKLITZ, H. Economic Law, Consumer Interests, and EU Integration. Iš *European Consumer Law, 2nd edition*. Cambridge: Intersentia, 2014.
31. RIEFA, C. Responsible Lending on the Horizon? – The New Directive on Credit Agreements Relating to Residential Property. *Journal of European Consumer and Market Law*, 2014, t. 3(1).

32. ROTT, P. Consumer Credit. Iš *European Consumer Law, 2nd edition*. Cambridge: Intersentia, 2014.

Teismų praktika

Europos Sąjungos teismų praktika

33. Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2013 m. kovo 14 d. sprendimas *Aziz* C-415/11, EU:C:2013:164.
34. Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2013 m. lapkričio 14 d. sprendimas *Banco Popular Español* C-537/12 ir C-116/13, EU:C:2013:759.
35. Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2014 m. liepos 17 d. sprendimas *Sánchez Morcillo ir Abril García* C-169/14, EU:C:2014:2099.
36. Europos Sąjungos Teisingumo Teismas. 2016 m. sausio 21 d. sprendimas *Gutiérrez Naranjo* C-154/15, C-307/15 ir C-308/15, EU:C:2016:980.

Lietuvos Respublikos teismų praktika

37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2007 m. balandžio 6 d. nutartis civilinėje byloje *L. K. v. AB SEB Vilniaus bankas*, Nr. 3K-3-156/2007.
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *E. Ž. v. R. J.*, Nr. 3K-3-106/2010.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija. 2011 m. birželio 15 d. nutartis civilinėje byloje *AB „DnB NORD“ bankas v. V. S. ir I. S.*, Nr. 3K-7-272/2011.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. liepos 26 d. nutartis civilinėje byloje *BUAB „Stagena“ v. AB SEB bankas*, Nr. 3K-3-420/2013.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. AB DNB bankas*, Nr. 3K-3-68/2014.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje *AB „SEB lizingas“ v. K. Ž., J. Ž., U. B ir K. B.*, Nr. 3K-3-301/2014.

43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje A. Č. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-394/2014.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gruodžio 10 d. nutartis civilinėje byloje E. C. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-537/2014.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. M. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-558/2014.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. liepos 15 d. nutartis civilinėje byloje A. C. v. „Danske Bank A/S“, Nr. e3K-3-420-969/2015.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų teisėjų kolegija. 2015 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje A. Š., E. F. ir A. D. v. UAB „Vilniaus vandenys“, Nr. 3K-3-499-313/2015.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje G. S. v. „Danske Bank A/S“, Nr. e3K-3-438-415/2016.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2017 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje V. B. v. AB SEB bankas, Nr. 3K-3-107-611/2017.
50. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje I. Š. v. Nordea Bank AB, Nr. e2A-650-392/2016.

Lietuvos banko praktika

51. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos Finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2016 m. gegužės 18 d. sprendimas Nr. 242-172.
52. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos Finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2016 m. lapkričio 23 d. sprendimas Nr. 242-488.
53. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos Finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2017 m. vasario 1 d. sprendimas Nr. 242-38.
54. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos Finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus 2017 m. vasario 1 d. sprendimas Nr. 242-41.

Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos praktika

55. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 17 d. nutarimas Nr. 10-25 „Dėl Kredito unijos „Vilniaus taupomoji kasa“ paskolos sutarties Nr. 10-00046-LT“.
56. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 10-49 „Dėl Nordea Bank Finland PLC Lietuvos skyriaus būsto kreditavimo sutarties Nr. BK10/03/44D, kreditų palūkanų dydžio ribojimo sutarties ir vartojimo kredito sutarties Nr. VK10/03/45D“.
57. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. birželio 25 d. nutarimas Nr. 10-456 „Dėl AB SEB banko būsto kredito sutarties“.
58. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas Nr. 10-554 „Dėl Nordea Bank Finland PLC Lietuvos skyriaus būsto kreditavimo sutarties Nr. BK11/01/29VY“.

Travaux préparatoires

59. 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos pasiūlymas Nr. 2011(COM) 142 final Europos Parlamento ir Tarybos direktyvai dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.
60. 2011 m. kovo 31 d. Europos Komisijos tarnybų darbinis dokumentas Nr. SEC(2011) 355 final Poveikio vertinimo santrauka, pridedama prie Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės.
61. 2015 m. rugsėjo 15 d. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso pakeitimo įstatymo projektas, Reg. Nr. 15-8822(2).

Santrauka

Nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliosiantis Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas reformuoja iki šiol hipotekinių būsto paskoloms taikytiną reguliavimą. Būtent į tai, kiek naujasis reguliavimas sprendžia šiuo metu egzistuojančias hipotekinių būsto paskolų reguliavimo problemas, ir yra orientuotas magistro darbas.

Todėl magistro darbe, visų pirma, išanalizuojama, koks yra hipotekinių būsto paskolų reguliavimas iki 2017 m. liepos 1 d., ir identifikuojama, kokie yra dabartinio reguliavimo trūkumai. Toliau magistro darbe aptariamas naujasis reguliavimas, išanalizuojant visas prievolinio pobūdžio Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatyme įtvirtintas šalių teises ir pareigas. Galiausiai magistro darbe vertinama, ar iš tiesų naujasis reguliavimas sprendžia identifikuotas dabartinio reguliavimo problemas.

Magistro darbo autorė prieina išvadų, kad vis dėlto šiuo metu galiojantis reguliavimas neatsižvelgia į hipotekinių būsto paskolų santykių specifiką ir dėl to nėra pakankamas. Pagrindiniai jo trūkumai susiję su kredito įstaigų teise vienašališkai nustatyti palūkanų normą, o taip pat – su tuo, kad vartotojų teisių gynimo būdai yra apriboti nesąžiningų vartojimo sutarties sąlygų kontrole. Nors viena iš nurodytų problemų (kredito įstaigų teisė vienašališkai nustatyti palūkanų normą) yra išsprendžiama, vis dėlto kritikuotina tai, kad vartotojų teisių gynimo būdai pagal naująjį reguliavimą vis dar yra riboti. Atitinkamai magistro darbo autorė siūlo remiantis kitų šalių patirtimi įtvirtinti papildomus hipotekinių būsto paskolų gavėjų teisių gynimo būdus.

Consumer protection in the relations of mortgage home loans

The Law on Credit Relating to Immovable Property, which is going into effect on 1st July, 2017, reforms the current regulation of mortgage home loans. This master thesis is orientated to address how much the new regulation solves existing problems of the current regulation of mortgage home loans.

Accordingly, in this master thesis it is first analyzed what is the regulation of mortgage home loans until 1st July, 2017, and the drawbacks of the current regulation are identified. After this the new regulation is being addressed by analyzing all rights and duties of the parties that are established in the Law on Credit Relating to Immovable Property. Finally, the author of the thesis evaluates, whether the new regulation actually solves the problems of the current regulation that were identified before.

The author of the master thesis makes a conclusion that the current regulation is not sufficient considering a specific nature of the relations of mortgage home loans. The main drawbacks of the current regulation are the right of the credit institution to unilaterally set the interest rate of the loan and the fact that the protection of the customers is limited to the control of unfair consumer contract terms. Even though one of these problems (the right of credit institutions to unilaterally set the interest rate) is being solved, the author of the master thesis criticizes the fact that the ways how consumers can protect their infringed rights are still limited under the new regime. Accordingly, the author of the master thesis suggests that new legal remedies should be established as they are in the legal systems of another countries.