

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Privatinės teisės katedra**

Balio Mykolo Petrausko
V kurso, komercinės teisės
studijų šakos studento

Magistrinis darbas
Vartotojų teisių apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose
ypatumai ir problematika

Vadovė: lekt. Renata Juzikienė

Recenzentas: Doc. dr. Laurynas Didžiulis

Vilnius
2020

TURINYS

ĮVADAS	2
1. VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGA LIETUVOJE IR PASAULYJE	5
1.1. Vartotojų teisių apsaugos pradžia	5
1.1.1. Europos Sąjungoje.....	5
1.1.2. Lietuvoje.....	9
1.2. Vartojimo hipoteka ir jos vystymosi istorija.....	11
1.3. Vartojimo hipotekos sąvoka ir atribojimas nuo vartojimo kredito ...	18
2. DABARTINIS VARTOJIMO HIPOTEKOS REGULIAVIMAS PAGAL DIREKTYVĄ 2014/17/ES.....	21
2.1. Direktyvos reguliavimo apimtis	21
2.2. Direktyvos taikymo problemos	23
2.2.1. Mokumo kontrolė	23
2.2.2. Informavimo pareiga	25
2.3. Direktyvos taikymas Lietuvoje	25
2.4. Direktyvos taikymas naujos krizės priešakyje	26
3. VARTOJIMO HIPOTEKOS YPATUMAI IR PROBLEMATIKA.....	28
3.1. Nesąžiningų sąlygų kontrolė teismų praktikoje	28
3.2. Notaro vaidmuo nesąžiningų sąlygų kontrolėje	34
3.3. ex officio pareiga sutartis identifikuoti kaip vartojimo	39
IŠVADOS	45
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS.....	46
SANTRAUKA.....	53
SUMMARY.....	54

IVADAS

57 procentai Europos Sąjungos (toliau - ES) bendrojo vidaus produkto susidaro iš vartojimo išlaidų¹. Tai rodo, kad didelė ES ekonomikos dalis yra paremta žmonėmis, tenkinančiais savo fiziologinius bei materialius poreikius. Žmonės kasdien sudaro daugybę sutarčių savo ar savo šeimos poreikiams tenkinti. Tokios sutartys yra vadinamos vartojimo sutartimis, o šalis įsigyjanti daiktą ar paslaugą savo ar savo šeimos reikmėms - vartotoju.

Laisvas prekių ir paslaugų judėjimas - viena iš pamatinių ES užtikrinamų teisių ir ji neįsivaizduojama be vartotojų pasitikėjimo, kad prekės ir paslaugos, kuriomis jie naudojasi, yra saugios ir geros kokybės. Šios teisės veikimas smarkiai priklauso nuo to, kokia veiksminga yra vartotojų apsauga. Vartotojų apsauga ES yra įtvirtinta Sutartyje dėl Europos Sąjungos veikimo² (toliau - SESV), kuriame nurodomas siekis remti vartotojų interesus ir užtikrinti aukšto lygio apsaugą, taip pat skatinti vartotojų teises į informaciją, šviečiamąją veiklą ir burtis į organizacijas savo interesams ginti. Viena iš prioritetinių ES sričių - didelis dėmesys ir siekis aukštos vartotojų apsaugos lygio³.

2004 - 2005 metais tarp kreditorių buvo juokaujama - "tam kad gauti paskolą būstui užtenka tik kvėpuoti". Atsainus požiūris, siekis didelio ir greito pelno sukėlė didelį nekilnojamojo turto burbulą, ir todėl per kelis metus ženkliai padidėjo paskolų, užtikrintų hipoteka, skaičius. Šis neatsakingas skolinimas, sparčiai augančios būsto žinomas kaip nekilnojamo turto burbulas, ženkliai prisidėjęs prie 2008 m. krizės, kuri buvo didžiausia per pastaruosius 80 metų. Ekonominis nuosmukis, didelis nedarbas nulėmė būstą įsigijusių vartotojų nemokumą, kas baigdavosi vykdymo procedūrų iškelimu ir priverstiniu asmenų išskeldinimu. Daugelis vartotojų prarado pasitikėjimą finansų sektoriui, o skolininkams paskolos tapo vis brangesnės.

Nors su kai kuriomis didžiausiomis finansų krizės problemomis buvo susidurta už Europos Sąjungos ribų, jos vartotojų įsiskolinimas buvo didelis, o šio įsiskolinimo didžioji dalis buvo sudaryta siekiant įsigyti gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui.

¹ VALANT, J., *Consumer protection in EU*, Members' Research Service, September 2015, Nr. PE 565.904

² Sutartis dėl Europos Sąjungos veikimo suvestinė redakcija XV antraštinė dalis, 169 str.

³ 2012 m. gegužės 22 d. Europos Parlamento rezoliucija dėl pažeidžiamų vartotojų teisių stiprinimo strategijos (2011/2272(INI))“ [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52012IP0209&from=LT>>

Vartotojų apsauga Europos Sąjungoje nuolat keičiasi ir tobulėja, o finansų krizė paskatino ją dar labiau išplėsti ir užkrinti vartotojų teisių apsaugą tarptautiniu mastu ir hipotekos teisiniuose santykiuose.

Šio **darbo tikslas** yra atskleisti vartotojų teisių apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose esantį reguliavimą, jo ypatumus ir problematiką Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos teismų kontekste.

Siekiant įgyvendinti nustatytą darbo tikslą iškeliami šie **uždaviniai**:

1. Ištirti ir palyginti istorinius pokyčius vartotojų apsaugos srityje Lietuvoje ir ES.
2. Atskleisti vartotojui suteikiamus gynybos būdus vartojimo hipotekos santykiuose.
3. Apžvelgti dabartinį vartojimo hipotekos reguliavimą teisės aktuose ir teismų praktikoje, išgryninti egzistuojančias problemas.
4. Atskleisti vartotojų teisių apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose ypatumus.

Šio magistrinio darbo **tyrimo objektas** yra vartotojų teisių apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose.

Šiame darbe pasitelkti šie **tyrimo metodai**:

istorinis analizės metodas taikomas siekiant atskleisti ir palyginti vartotojų teisių apsaugos istoriją Lietuvoje ir Europos Sąjungoje. Taip pat nustatyti priežastis lėmusias būtinumą reguliuoti vartojimo hipotekos teisinius santykius.

loginis-analitinis metodas naudojamas tiriant norminę ir specialiąją literatūrą.

dokumentų analizės metodas taikomas analizuoti teisės aktams, LAT ir ETT sprendimams susijusiais su vartotojų apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose.

lyginamasis metodas pasitelktas palyginti istorinius šaltinius, mokslinius darbus, teisės aktus siekiant atskleisti tam tikras sąvokas ir pokyčius vartotojų teisės apsaugos srityje.

apibendrinimo metodas naudojamas apibendrinti teorinei ir praktinei atlikto tyrimo medžiagai, tam, kad nagrinėjama tema būtų suvokta aiškiau. Tuo pačiu, šis metodas bus naudojamas baigiamojo darbo išvadoms ir pasiūlymams pateikti.

Magistrinio darbo **tyrimo reikšmė** - padeda atskleisti ir sukonkretinti sąlyginai naują reguliavimo sritį, kurioje nėra ilgalaikės nusistovėjusios praktikos - vartojimo hipoteką. Teisės aktų analizė padeda susisteminti vartotojų apsaugos ir gynybos galimybes, o teismų sprendimų tyrimas padeda atskleisti kaip ir koku mastu yra saugomas vartotojas.

Darbo originalumas susijęs su tuo, kad iki šiol vartotojų teisių apsauga įvairiuose šaltiniuose buvo analizuojama neišskiriant arba tik bendrai aptariant vartojimo hipoteką. Vartojimo hipoteka Lietuvoje reguliuojama tik 3 paskutinius metus, todėl nėra aiškios ir kryptingos praktikos Lietuvos teismuose, o ESTT praktika dar nėra labai plati ir vieninga - atsiranda vis naujų precedentų, pavyzdžiui, notaro pareiga kontroliuoti nesąžiningas sąlygas tvirtinant hipotekos sandorį.

Nauja teismų praktika Lietuvoje ir ES, naujos direktyvos ir įstatymai leidžia įsigilinti ir atskleisti vartojimo hipotekos ypatumus ir išskylančias problemas.

Šiam baigiamajam darbui pasitelkti įvairūs **šaltiniai**. Magistrinio darbo tema nulėmė, kad darbe daug dėmesio skiriama Europos Sąjungos ir Lietuvos Respublikos teismų sprendimų analizei. Didelė darbo dalis pagrįsta EB ir ES teisės aktais, tokiais kaip Europos Bendrijų Tarybos direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais ir Europos parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kurie padeda įsigilinti ir nustatyti kokios yra vartojimo hipotekos apsaugos ribos ir standartas.

Magistrinio darbo rašymui taip pat pasitelkta ir teisės doktrina, kuri leido plačiau apžvelgti vartotojų apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose klausimus, tokius kaip nesąžiningų sąlygų kontrolė. Pagrindiniai teisės mokslų darbai, kurie padėjo išanalizuoti vartojimo hipotekai taikomus standartus: D. Bublienė “Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė”, S. Katuoka, et al., “Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje”, J. Darbe remtasi ir užsienio autorių darbais, kuriuose analizuojama būtinybė reguliuoti vartojimo hipoteką, tokio reguliavimo apimtys ir klaidos, pagrindinis šaltinis - MENDEZ-PINEDO, E.M., “Will the Directive 2014/17/EU on mortgage credit protect consumers in the next economic and/or financial crisis?”

1.VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGA LIETUVOJE IR PASAULYJE

1.1. Vartotojų teisių apsaugos pradžia

1.1.1. Europos Sąjungoje

Pradinė Romos sutarties redakcija⁴ dar nepripažino vartotojų teisių apsaugos kaip išskirtinio tikslo - tik keletas nuorodų joje buvo susijusios su vartotojų teisėmis.⁵

Pirmasis Europos ekonominės bendrijos (toliau - EEB arba Bendrija) vartotojų apsaugos politikos raidos taškas yra 1975 m. balandžio 14 dienos Tarybos rezoliucijoje, pateiktoje preliminarioje Bendrijos vartotojų apsaugos ir informavimo politikos programoje⁶. Tai pirmas bandymas įtvirtinti sistemingą Bendrijos vartotojų apsaugos programą. Šioje rezoliucijoje buvo pateiktos penkios pagrindinės teisės⁷:

- 1) teisė į sveikatos apsaugą;
- 2) teisė į ekonominių interesų apsaugą;
- 3) teisė į žalos atlyginimą;
- 4) teisė į informaciją ir švietimą;
- 5) teisė į greitą ir nebrangią teisminę gynybą.

Priede (*angl. annex*) buvo pažymėta, kad šiuolaikinėje rinkos ekonomikoje pusiausvyra tarp vartotojo ir tiekėjo (pardavėjo) pasislinko pastarojo naudai. Šis disbalansas dar labiau padidino poreikį sukurti teisinę bazę vartotojų teisėms ginti ir užtikrinti laisvą vartotojo pasirinkimą.

⁴ 1957 kovo 25 d. Europos Bendrijos steigimo sutartis [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:11957E/TXT>>

⁵ KATUOKA, S., et al., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006

⁶ 1975 m. balandžio 14 d. preliminarioji Bendrijos vartotojų apsaugos ir informavimo politikos programos preliminarioji rezoliucija [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A31975Y0425%2801%29>>

⁷ HOWELLS, G., WEATHERILL, S., *Consumer protection law*. England: Ashgate Publishing Company, 2005, 121-122 psl.

Pirmoji ir antroji rezoliucija⁸ skirta vartotojų teisėms buvo priimta 1981 metais. Trečioji programa⁹ buvo pristatyta 1986 metais, kuria Bendrija užsibrėžė tikslą sukurti vidaus rinką.

1990 gegužės 3 d. Komisija paskelbė trejų metų vartotojų politikos veiksmų planą EEB (1990–1992 m.)¹⁰. Dėl ypatingos svarbos kuriant vartotojų pasitikėjimą, reikalingą palaikyti vidaus rinkos įgyvendinimą, buvo pasirinktos keturios pagrindinės vartotojų apsaugos sritys:

- 1) vartotojų atstovavimas;
- 2) vartotojų informavimas;
- 3) vartotojų saugumas;
- 4) vartotojų sudaromi sandoriai.

1993 m. įsigaliojusi Maastrichto sutartis¹¹ revizavo Romos sutartyje įtvirtintą vartotojų apsaugą. Joje akcentuojama, kad viena iš Bendrijos veiklos sričių - “įnašas stiprinant vartotojų apsaugą”. Sutarties 129a str. apibrėžė teisinės priemonės šiam tikslui pasiekti, kartu numatyta, jog šios priemonės “nekliudo jokiai valstybei narei išlaikyti esamas ar imtis griežtesnių apsaugos priemonių”¹², tačiau griežtesnės nacionalinės priemonės turi atitikti EB sutartį, apie jas būtina pranešti Komisijai.

Sekanti priimta Komisijos rezoliucija - Vartotojų politikos prioritetai, apimantys 1996–1998 m., kuriuose vartotojų apsauga akcentuojama akivaizdžiai plačiau nei vidaus rinka ir jos palaikymas. Dokumente buvo konkrečiai paminėti tokie klausimai kaip būtinausių komunalinių paslaugų teikimas, vartotojų apsauga informacinėje visuomenėje ir praktiniai skatinimai vartoti atsakingai. Tuo pačiu tai praplėtė geografinius horizontus - į darbotvarkę buvo įtraukta pagalba kuriant Vidurio ir Rytų Europos vartotojų politiką.¹³

⁸ 1981 m. Gegužės 19 d. Tarybos rezoliucija dėl antrosios Europos ekonominės bendrijos programos vartotojų apsaugos ir informavimo politikai, OJ C133/1

⁹ 1986 m. birželio 23 d. Tarybos rezoliucija dėl būsimos Europos ekonominės bendrijos politikos orientacijos į vartotojų interesų apsaugą ir skatinimą Nr. 86/C 167/01, OJ C/167/1

¹⁰ 1990 m. gegužės 3 d. Europos Komisijos vartotojų politikos 3 metų veiksmų planas (Three year action plan of consumer policy in the EEC 1990-1992) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://aei.pitt.edu/3712/1/3712.pdf>>

¹¹ 1992 m. vasario 7 d. Europos Sąjungos sutartis 92/C 191/01, OJ C 191

¹² 2006 m. gruodžio 29 d. Europos Bendrijos steigimo sutarties suvestinė redakcija, [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12006E/TXT&from=EN>>

¹³ HOWELLS, G., WEATHERILL, S., *Consumer protection law*. England: Ashgate Publishing Company, 2005, 121-122 psl.

1998 m. kovo 30 d. priimtoje Komisijos rekomendacijoje identifikuoti teisminės gynybos trūkumai vartotojų apsaugos srityje:

- 1) aukštos teisinių konsultacijų ir atstovavimo kainos;
- 2) pernelyg ilgas laikotarpis iki galutinio bylos išsprendimo.¹⁴

Taip pat rekomendacijoje nurodoma, kad teisminis ginčo sprendimas susijęs ir su psichologiniais aspektais - eilinį vartotoją neretai "atbaido" teisminių procedūrų formalumas ir sudėtingumas. Dažniausiai bylinėjimosi išlaidos, kurias patirtų vartotojas, esi visiškai neadekvačios ginčo dalyko vertei, todėl dažnai vartotojai net nebando ginti savo teisių.¹⁵ Komisija pateikė tris sprendimo būdus, kurių vienas iš jų sprendžiant vartotojų ginčus įdiegti neteismines procedūras (alternatyvus ginčų sprendimas).¹⁶

Minėtoji Komisijos rekomendacija numatė pagrindinius tokių procedūrų principus - nepriklausomumo, skaidrumo, rungimosi, veiksmingumo, teisėtumo, laisvės ir atstovavimo.

Šiuo metu ES veiksmų programa vartotojų apsaugos srityje remiasi dvejomis priemonėmis: Europos vartotojų darbotvarkė¹⁷, kuri yra nauja ES vartotojų politikos strategija, atitinkanti ES augimo strategiją - strategiją „Europa 2020“¹⁸. Vartotojų darbotvarkė turi keturis pagrindinius tikslus: gerinti vartotojų saugą; informuotumo gerinimas; geresnis įgyvendinimas, vykdymo užtikrinimas ir žalos atlyginimas, taip pat Teisių ir pagrindinių politikos sričių pritaikymas prie ekonominių ir socialinių pokyčių.

Egzistuoja apie 90 ES direktyvų apimančių vartotojų teisių apsaugos klausimus, todėl vartotojų *acquis* išlieka sudėtinga ir kartais nenuosekli (dėl didelio direktyvų skaičiaus arba skirtingo direktyvos perkėlimo į nacionalinę teisę). Didžioji ES vartotojų teisės dalis išlieka minimaliai harmonizuota. Dėl to atitinkami nacionaliniai teisės aktai (galiojantys arba priimti vėliau perkeliant direktyvą) gali būti dar platesni nei atitinkama

¹⁴ *ibidem*

¹⁵ KATUOKA, S., et al., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006

¹⁶ 1998 m. kovo 01 d. Komisijos rekomendacija 98/257/EC5 dėl neteisminių vartojimo ginčų sprendimo (Communication from the Commission of 30 March 1998 on the out-of-court settlement of consumer disputes) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:31998H0257&from=EN>>

¹⁷ A European Consumer Agenda - Boosting confidence and growth {SWD(2012) 132 final}, [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <[http://aei.pitt.edu/93688/1/SWD_\(2012\)_132_final.pdf](http://aei.pitt.edu/93688/1/SWD_(2012)_132_final.pdf)>

¹⁸ *Europe 2020: a European strategy for smart, sustainable and inclusive growth*, Brussels, 3.3.2010 COM(2010) 2020 [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:2020:FIN:EN:PDF>>

direktyva. Galima teigti, jog tai reiškia, kad prekybininkai ir vartotojai turi būti labai gerai susipažinę su atitinkamais nacionalinės teisės aktais (ypač tais, kurie paliekami spręsti nacionalinės teisės aktuose). Kilus ginčui, vartotojas teisme negali remtis direktyva prieš pardavėją, ja pasinaudoti gali tik nacionaliniai teismai.¹⁹

Vartotojų apsauga pasižymi siaura reguliavimo politika. ES šios srities teisės aktuose nagrinėjami tik konkretūs klausimai, tokie kaip informacijos pateikimas prieš sudarant sutartį arba teisė atsisakyti sutarties, kai aplinkybės, kuriomis ji buvo sudaryta (per atstumą, internetu), ar sandorio pobūdis tai leidžia.

Yra keletas bendro taikymo priemonių, pavyzdžiui, direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (toliau - direktyva 93/13/EEB arba Nesąžiningų sąlygų direktyva), direktyva 95/46/EB dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo, taip pat direktyva 1999/44/EB dėl vartojimo prekių pardavimo ir susijusių garantijų tam tikrų aspektų. Kitas bendras teisės aktas vartotojų apsaugos srityje yra direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje. Tai apima plačią paslaugų veiklos grupę, kurios tikslas - palengvinti paslaugų teikėjų įsisteigimo laisvę kitose valstybėse narėse ir laisvę teikti paslaugas tarp valstybių narių, pagerinti paslaugų kokybę tiek vartotojams, tiek įmonėms, besinaudojančioms šiomis paslaugomis, taip pat uždrausti bet kokią diskriminaciją dėl pilietybės ar paslaugų gavėjo gyvenamosios vietos. Kiti tokie aktai - direktyva 2009/22/EB dėl draudimų ginant vartotojų interesus, siekiant nutraukti ar uždrausti pažeidimus, kurie prieštarauja kolektyviniams vartotojų interesams.

ES bendroji rinka sudaro sąlygas laisvam žmonių, paslaugų, prekių ir kapitalo judėjimui ekonominėje erdvėje, kurios BVP sudaro maždaug 15 mlrd. EUR per metus. Ji suteikia naujų galimybių Europos įmonėms, joje skatinama konkurencija ir užtikrinamas didesnis pasirinkimas, geresnės paslaugos ir mažesnės kainos daugiau nei 500 mln. vartotojų.²⁰

Apibendrinant galima teigti, kad vartotojų apsauga Europoje vystėsi kryptingai, tačiau iš lėto. Vartotojams esant silpnesniaja šalimi buvo imtasi priemonių, kurios palaipsniui padėjo įgyti tokio lygio vartotojų apsaugą, kuri egzistuoja dabar. Saugant

¹⁹ VALANT, J., *Consumer protection in EU*, Members' Research Service, September 2015, Nr. PE 565.904, psl. 1

²⁰ Vartotojams skirtų finansinių paslaugų veiksmų planas. Geresni produktai, didesnis pasirinkimas [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą: <<http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-7628-2017-INIT/lt/pdf>>

virtotojus tuo pačiu skatinamas laisvas prekių judėjimas ir ekonomika ES. Pastarieji įvykiai virtotojų apsaugoje, pavyzdžiui, žymiai sumažėjusios tarptinklinio ryšio kainos ES, yra labai sveikintinas ir teigiamas pokytis, tačiau vis dar egzistuoja tokios problemos kaip virtotojų duomenų apsauga, klausimas kaip apibrėžti besikeičiančią *prosumerio* (angl. prosumer) sąvoką ar pritaikyti virtotojų apsaugos politiką prie greitos technologinės plėtos.

1.1.2. Lietuvoje

1964 m. priimto civilinio kodekso²¹ normose tokios sąvokos kaip virtotojas ar jo apsauga nebuvo. Panašiausios normos įtvirtinančios pirkėjo apsaugą buvo 257 - 267 straipsniai. Čia įtvirtinta pirkėjo apsauga sudarius pirkimo - pardavimo sutartį. Nurodytuose straipsniuose buvo įtvirtintos pirkėjo teisės gavus nekokybišką daiktą, terminai pareikšti pretenzijoms, reikalavimo teisė sumažinti kainą kai pardavėjas neįspėja apie trečiųjų asmenų teises į parduodamą daiktą ir panašiai. Tačiau tai yra labiau bendrosios normos, kurios neišskiria virtotojo kaip silpnesniosios šalies.

Atkūrus Lietuvos nepriklausomybę ir 1992 m. lapkričio 2 d. įsigaliojus LR Konstitucijai atsirado pirmoji virtotojų teisių apsaugos užuomazga. Jos 46 straipsnio 5 dalyje yra nurodyta, kad valstybė gina virtotojo interesus²².

1994 m. lapkričio 10 d. buvo priimtas pirmasis įstatymas nustatantis virtotojų teisių apsaugą Lietuvoje, tai buvo Lietuvos Respublikos virtotojų teisių gynimo įstatymas²³. Jame nurodomos teisės į informaciją, į kokybiškas ir saugias prekes bei paslaugas ir teisė į gynybą. Įstatymo 6 straipsnyje nurodoma, kad priežiūra kaip Lietuvos Respublikoje laikomasi šio įstatymo, prižiūri Vyriausybės įgaliota valstybės institucija, finansuojama iš valstybės biudžeto ir pavaldi Lietuvos Respublikos Vyriausybei. Ši Vyriausybės įgaliota institucija gina virtotojų teises, susijusias su prekių pardavimu ir paslaugų teikimu. Tačiau tokia institucija atsirado tik 2000 m. spalio 24 d. Lietuvos

²¹ Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas, *Valstybės žinios*, 1964-07-10, Nr. 19-138

²² Konstitucijos 46 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta valstybės pareiga ginti virtotojų interesus.

²³ Lietuvos Respublikos virtotojų teisių gynimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2007-01-30, Nr. 12-488

Respublikos Vyriausybės nutarimu²⁴ įsteigti Nacionalinę vartotojų teisių apsaugos tarybą prie Valdymo reformų ir savivaldybių reikalų ministerijos.

2001 m. liepos 1 d. įsigaliojus naujam civiliniam kodeksui²⁵ atsirado vartotojo sutarties sąvoka, kuri apibrėžiama 1.39 straipsnyje kaip sutartis dėl prekių ar paslaugų įsigijimo, kurią fizinis asmuo (vartotojas) su prekių ar paslaugų pardavėju (tiektėju) sudaro su vartotojo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t. y. vartotojo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti. Šio kodekso 6.188 straipsnyje buvo įtvirtinta teisė teismo tvarka reikalauti pripažinti negaliojančiomis sąžiningumo kriterijams prieštaraujančias vartojimo sutarties sąlygas, kurios panaikina arba apriboja vartotojo teises, nustato neproporcingai didelę vartotojo civilinę atsakomybę, suteikia teisę pardavėjui ar paslaugų teikėjui vienašališkai nutraukti sutartį ir t.t.

Pastarasis vartotojų teisių reguliavimas galiojo iki pat 2013 gruodžio 19 d. priėmus naują Kodekso redakciją²⁶. Šia redakcija buvo įgyvendinami Europos Sąjungos teisės aktai - direktyvos - 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais, 98/6/EB dėl vartotojų apsaugos žymint vartotojams siūlomų prekių kainas, 1999/44/EB dėl vartojimo prekių pardavimo ir susijusių garantijų tam tikrų aspektų, 2008/122/EB dėl vartotojų apsaugos, susijusios su kai kuriais pakaitinio naudojimosi, ilgalaikio atostogų produkto, perpardavimo ir keitimosi sutarčių aspektais ir 2011/83/ES dėl vartotojų teisių, kuria iš dalies keičiamos Tarybos direktyva 93/13/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/44/EB bei panaikinamos Tarybos direktyva 85/577/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB.

Šie Kodekso pakeitimai buvo skirti išimtinai vartotojų teisėms. Šioje redakcijoje neteko galios minėti 1.39 ir 6.188 straipsniai. Pakeitimai nulėmė vartojimo sutarties sąvokos pasikeitimą ir supažindino su naujomis sąvokomis. Vartojimo sutartis apibūdinama kaip verslininko įsipareigojimas perduoti vartotojui prekes nuosavybės teise arba suteikti paslaugas vartotojui ir vartotojo įsipareigojimas priimti prekes ar paslaugas ir sumokėti jų kainą. Šia sąvoką papildė nauji terminai:

- 1) Vartotojas – fizinis asmuo, su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusiais tikslais (vartojimo tikslais) siekiantis sudaryti ar sudarantis sutartis;

²⁴ LR Vyriausybės 2000 m. spalio 24 d. nutarimas Nr. 1267 dėl nacionalinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos prie Teisingumo ministerijos įsteigimo

²⁵ LR civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, *Valstybės žinios*, Nr. 74-2262

²⁶ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimo ir papildymo įstatymas 2013 m. gruodžio 19 d. Nr. XII-700

- 2) Verslininkas – fizinis asmuo arba juridinis asmuo ar kita organizacija, ar jų padalinys, savo prekybos, verslo, amato arba profesijos tikslais siekiantys sudaryti ar sudarantys sutartis, įskaitant asmenis, veikiančius verslininko vardu arba jo naudai. Juridinis asmuo gali būti laikomas verslininku neatsižvelgiant į jo dalyvių teisinę formą.

6.188 Kodekso straipsnio vietoje atsirado 6.228(1) - 6.228(16) straipsniai daug detaliau reguliuojantys ir atitinkantys Europos Sąjungos kriterijus vartotojų apsaugos standartus. Paskutiniai nežymūs vartotojų teisių pakeitimai Kodekse buvo 2016 m. lapkričio 8 d.²⁷

1.2. Vartojimo hipoteka ir jos vystymosi istorija

Reikalavimo teisės užtikrinimas tam tikrais kilnojamaisiais ar nekilnojamaisiais daiktais egzistavo jau romėnų privatinėje teisėje.

Ankstyviausias daiktinis kreditoriui priklausančios reikalavimo teisės užtikrinimo būdas buvo sutartis, kuri vadinta *fiducia cum creditore contracta*. Simbolinės mancipacijos (*nummo uno*) arba *in iure cessio* būdu kreditoriui buvo perleidžiama tam tikro skolininkui priklausančio daikto nuosavybės teisė. Nuosavybės perleidimo aktą lydėdavęs neformalus susitarimas (*pactum fiduciae*), jog skolininkui įvykdžius prievolę, kreditorius sugrąžins daiktą skolininko nuosavybėn.²⁸

Fiducia teikė kreditoriui itin stiprų jam priklausančios reikalavimo teisės užtikrinimą. Pavyzdžiui, mainais už suteikiamą paskolą, paskolos davėjas iš skolininko nuosavybėn gaudavo daiktą, kurio vertė buvo artima paskolos sumai. Kreditorius turėjo teisę laisvai disponuoti įkeistu turtu. Pavyzdžiui, parduoti jį trečiajam asmeniui, suvartoti ar sunaikinti.²⁹

Kiek vėliau nei *fiducia* romėnų teisėje atsiranda kitas įkeitimo būdas - *pignus*. Skolininkas šiuo atveju perduodavo daiktą įkaito gavėjui (kreditoriui), tačiau ne nuosavybėn, o faktiniam valdymui (būtent tai ir yra esminis *pignus* bei *fiducia* skirtumas).

²⁷ LR civilinio kodekso 6.228-1, 6.228-3, 6.228-4, 6.228-5, 6.228-6, 6.228-7, 6.228-9, 6.228-10, 6.228-11 ir 6.228-12 straipsnių pakeitimo įstatymas, 2016 m. lapkričio 8 d. Nr. XII-2756, *Teisės aktų registras*, Nr. 26960

²⁸ JONAITIS M., *Romėnų privatinė teisė*. Mykolo Romerio universitetas, 2014

²⁹ *ibidem*

Įvykdęs prievolę, skolininkas galėjo reikalauti grąžinti įkeistą daiktą pareikšdamas kreditoriui daiktinį ieškinį, nes tebebuvo įkeisto turto savininkas. Ši įkeitimo forma nors ir sąlyginai buvo patogesnė nei *fiducia*, tačiau vis tiek išliko smarkiai apsunkinanti skolininką.³⁰

I a. pr m. e. atsiranda trečioji įkeitimo forma - *hypotheca* arba sutartinis įkeitimas (kai kada vadinamas žodiniu). Nuo aptartų įkeitimo formų hipoteka skiriasi tuo, kad įkaito davėjas neperduodavo įkaito objekto kreditoriui, t. y. neperleisdavo jį jį nei nuosavybės teisės, nei faktinio valdymo.³¹

Hipotekinio įkeitimo privalumai netruko nulemti tai, kad ši įkeitimo forma imta plačiai taikyti užtikrinant įvairių prievolių (ne tik prievolės mokėti žemės sklypo nuomos mokesť, nuo kurios atsirado ir buvo pradėta taikyti *hypotheca*) įvykdymą.

Hipoteka suteikė skolininkui daugiau apsaugos priemonių - šią teisę įgyvendindamas įkaito gavėjas privalėjo laikytis nustatytų reikalavimų. Visų pirma, įkeistas turtas galėjo būti priverstinai realizuojamas tik skolininkui praleidus prievolės, kurios įvykdymą jis užtikrino įkeisdamas daiktą, vykdymo terminą. Antra, kreditorius privalėdavo įspėti skolininką (*denuntiare*), kad neįvykdžius prievolės įkeistas turtas bus parduotas. Justiniano teisėje įkeistas turtas galėjo būti parduodamas tik praėjus dvejiems metams nuo skolininko įspėjimo, o jei prievolė grąžinti skolą būdavusi pripažinta teismo sprendimu ir tam tikras skolininko daiktas areštuotas teismo pareigūnų – praėjus dviem mėnesiams nuo daikto arešto. Trečia, parduodamas įkeistą daiktą varžytinėse, įkaito gavėjas privalėjo veikti gera valia (*bona fides*), stengdamasis gauti įmanomai didžiausią kainą, o pats dalyvauti varžytinėse ir įsigyti įkeistą daiktą nuosavybėn neturėjo teisės. Realizavęs įkeistą daiktą, iš gautų lėšų kreditorius privalėjo patenkinti turimą reikalavimą. Jei gautoji suma būdavusi didesnė nei turimas kreditorinis reikalavimas, kreditorių, pardavusį įkeistą daiktą ir patenkinusį kreditorinį reikalavimą, saistė pareiga likutį perduoti skolininkui.³²

Savaime suprantama, kad romėnų teisėje vartotojo sąvoka ir su tuo susijusios teisės ir garantijos asmenims neegzistavo, tačiau didžiąja dauguma tuo laikotarpiu sudarytų hipotekos sandorių buvo siekiama užtikrinti prievolės mokėti nuomos mokesť įvykdymą, gauti galimybę įgyti žemę ir ją dirbti. Dabartiniame kontekste galima įžvelgti,

³⁰ JONAITIS M., *Romėnų privatinė teisė*. Mykolo Romerio universitetas, 2014

³¹ *ibidem*

³² JONAITIS M., *Romėnų privatinė teisė*. Mykolo Romerio universitetas, 2014

kad didelė šių sandorių dalis buvo sudaryta tarp kreditorių, kuriems skolinimas buvo įprastinė veikla ir paprastų piliečių, siekiančių turėti dirbamą plotą ir prasimaitinti. Kitaip tariant, savo ar savo šeimos poreikiams tenkinti.

Nekilnojamojo turto įkeitimas pradėjo populiarėti Anglijoje ir nuo 1190 m. paplito per visą vakarų pasaulį, o 1800-ųjų pabaigoje ir 1900-ųjų pradžioje gausios imigrantų bangos Amerikoje ženkliai padidino nekilnojamojo turto poreikį pasitelkus hipoteką.

Tačiau hipoteka tuo laikotarpiu nebuvo tokia kaip šiandien. XX a. pradžioje nekilnojamojo turto pirkėjai paprastai turėjo mokėti 50% įmoką su įsipareigojimu likusią sumą sumokėti per 5 metus. Tai reiškė, kad tie, kurie pirkė būstą, paprastai jau turėjo didelę dalį pinigų. Jei asmuo įsigijo namą už 100 000 USD, privalėjo iš karto sumokėti 50 000 USD, o likusią sumą per 5 metų terminą. Ši sistema nebuvo tobula, tačiau jos dėka milijonai amerikiečių įgijo namus ir nuosavybę. 1929 m. ištikus Didžiąjai depresijai hipotekos pasikeitė. Krizės metu kreditoriai neturėjo pinigų paskoloms suteikti, o skolininkai neturėjo pinigų mokėti ir už sunkiai randamas paskolas.³³

1933 m. vasario 15 d. Franklinas Ruzveltas lieka gyvas po pasikėsinimo nužudyti per pirmąsias 100 dienų prezidento poste ir paskelbia „Naujojo kurso“ (*angl. New Deal*) programą Didžiąjai depresijai įveikti. Į naująjį susitarimą buvo įtraukta keletas svarbių reglamentų, kurie padarė Ameriką draugiškesnę vartotojams. Naujasis pasiūlymas buvo skirtas skatinti vartotojų išlaidas ir ekonomikos augimą. Tuo pačiu bankų ir finansų pramonė pradeda labiau tikrinti ir atsiranda didesnis jos reguliavimas.

1934 m. įkuriamą Federalinę Būsto Administraciją³⁴ (*angl. Federal Housing Administration*) (toliau - FHA), kurios tikslas apsaugoti kreditorius ir sumažinti skolinimo riziką, kadangi kreditoriai nuo Didžiosios depresijos tapo ypač atsargūs skolindami, o tai smarkiai kliudė ekonomikos augimui. FHA tai išsprendė suteikdama kreditoriams papildomus saugiklius ir iš esmės sumažindama grėsmes, kai skolininkas nevykdo paskolos.

Šie tikslai buvo pasiekti kai FHA sukūrė nemažai vertingų hipotekos paslaugų. Vienas iš pavyzdžių - 30 metų hipoteka su daug mažesne pradine įmoka. FHA taip pat

³³ HUR J., *History of The 30 Year Mortgage – From Historic Rates To Present Time* [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://bebusinessed.com/history/history-of-mortgages/>>

³⁴ 1934 birželio 27 d. nacionalinis būsto įstatymas dėl skatinimo gerinti būsto įsigijimo, draudimo sąlygas (Act of June 27, 1934 ("National Housing Act"), Public Law 479, 48 STAT 1246, "to encourage improvements in housing standards and conditions, to provide a system of mutual mortgage insurance, and for other purposes) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://catalog.archives.gov/id/299842/>>

sukūrė vertinimo sistemą, kuri būsimiems skolininkams padėjo įvertinti tam tikro turto riziką. Į 8 dalių vertinimo sistemą buvo įtraukti tokie rodikliai kaip „apsauga nuo neigiamo poveikio“ ir „santykinis ekonominis stabilumas“.³⁵

Paskolos, kurios atitiko FHA patvirtinimo standartus, buvo žinomos kaip FHA apdraustos paskolos. Taip pat visoje šalyje buvo pastatyta nemažai seniūnijų, vadinamų FHA apdraustosiomis apylinkėmis (*angl. FHA-insured neighborhoods*), kurios palengvino naujų namų pirkėjų hipotekos procesą ir skatino skolinimo veiklą.

Galiausiai FHA sukūrė modernią amerikietišką hipoteką pridėdama šiuos vertinimo kriterijus:

- Kokybės standartai - norint gauti FHA užtikrintą paskolą, nekilnojamas turtas turėjo atitikti tam tikrus keliamus standartus. Šie standartai įvertino namo tikimybę laikui bėgant išlaikyti savo vertę.
- Sumažinti pradinių įmokų reikalavimai - FHA pradėjo programą, kurioje buvo siūloma kreditoriams reikalauti tik 10 - 20 procentų pradinio įnašo. Privatūs skolininkai turėjo pasiūlyti panašias įkainius, kad galėtų konkuruoti. Tai sėkmingai sumažino įmokų reikalavimus.
- Paskolos nuo 15 iki 30 metų - įprastai hipoteka iki 1930 m. turėjo tik 3–5 metų terminą. FHA pradėjo siūlyti kreditoriams teikti paskolas nuo 15 iki 30 metų taip sudarydama palankesnes sąlygas nusipirkti būstą vidutinės pajamas gaunantiems asmenims.³⁶

FHA iki šiol egzistuoja ir vaidina kritinį vaidmenį JAV hipotekos rinkoje. Institucija reglamentuoja būsto paskolų draudimą, skatina veiksmingą būsto finansavimo sistemą ir gerina būsto standartus bei sąlygas visoje šalyje.

2008 m. buvo puikus laikas kreditoriams, kuris, deja, truko neilgai. Šių laikų didžiausią finansinę krizę sukėlė daugybė skirtingų veiksnių - įskaitant JAV būsto burbulą, kuris pasiekė aukščiausią lygį 2006 m. liepos mėn., subprincipinės paskolos ir likvidumo stoka.

³⁵ HUR J., *History of The 30 Year Mortgage – From Historic Rates To Present Time* [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://bebusinessed.com/history/history-of-mortgages/>>

³⁶ 1934 birželio 27 d. nacionalinis būsto įstatymas dėl skatinimo gerinti būsto įsigijimo, draudimo sąlygas (Act of June 27, 1934 ("National Housing Act"), Public Law 479, 48 STAT 1246, "to encourage improvements in housing standards and conditions, to provide a system of mutual mortgage insurance, and for other purposes) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://catalog.archives.gov/id/299842/>>

Kreditoriai iš siekio pasipelnyti ir žinoma, reguliavimo stokos, suteikė paskolas beveik visiems, kurie to pageidavo. Nepaisant to, šie kreditoriai buvo kaltinami ir grobikiškos technikos naudojimu, siekiant suteikti paskolas asmenims, kurios jie niekada negalėjo tikėtis sau leisti.

Savaime suprantama, kad daugelis asmenų neįvykdė savo hipotekinių įsipareigojimų. Tuo pat metu sprogo būsto burbulas, o tai reiškė, kad namų pirkėjai mokėjo už paskolas, kurių vertė buvo kur kas didesnė nei faktinė turto vertė. Visi šie veiksniai kartu sukūrė reiškinį, kurį mes žinome kaip 2008 m. finansinę krizę.

Europos Bendrijos steigimo sutarties³⁷ 14 straipsnio 2 dalis (dabar - SESV 26 str. 2 d.) dalis nurodo, kad Vidaus rinką sudaro vidaus sienų neturinti erdvė, kurioje pagal Sutarčių nuostatas užtikrinamas laisvas prekių, asmenų, paslaugų ir kapitalo judėjimas. Bendra rinka jau XXI a. pradžioje padėjo sukurti konkurencingas įmones, sumažino kainas, suteikė daugiau pasirinkimo galimybių vartotojams ir investuotojams. Vis dėlto įvairių valstybių narių įstatymų nuostatos, susijusios su verslo etika sudarant kredito sutartis dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, labai skyrėsi, kaip ir kredito sutartis dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto teikiančių kredito tarpininkų ir ne kredito įstaigų reguliavimas ir priežiūra. Dėl tokių skirtumų egzistavo kliūtys, kuriomis ribojamas tarpvalstybinės veiklos mastas pasiūlos ir paklausos atžvilgiu, o dėl to mažėja konkurencija ir pasirinkimas rinkoje, didėja skolinimo sąnaudos paslaugos teikėjams ir net užkertamas kelias jiems vykdyti veiklą;

2003 m. kovo mėn. Komisija pradėjo procesą siekdama nustatyti ir įvertinti kliūčių kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vidaus rinkai poveikį. 2007 m. gruodžio 18 d. ji priėmė Baltąją knygą dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos³⁸. Baltojoje knygoje pranešta apie Komisijos ketinimą įvertinti, be kita ko, galimų politikos sprendimų, susijusių su ikisutartine informacija, kreditų duomenų bazėmis, kreditingumu, bendros kredito kainos metine norma ir konsultavimu kredito sutarčių klausimais, poveikį. Komisija įsteigė Skolinimosi istorijų ekspertų grupę, kuri skirta padėti Komisijai rengti priemones, skirtas kreditų duomenų prieinamumui, palyginamumui ir išsamumui gerinti. Taip pat buvo pradėti kredito sutarties dėl

³⁷ 2006 m. gruodžio 29 d. Europos Bendrijos steigimo sutarties suvestinė redakcija, [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12006E/TXT&from=EN>>

³⁸ 2007 m. gruodžio 12 d. Baltoji knyga dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos, KOM(2007) 807 galutinis

gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto teikiančių kredito tarpininkų ir ne kredito įstaigų vaidmens ir operacijų tyrimai.³⁹

Komisijoje pasiekta išvada, kad įvairių valstybių narių įstatymų nuostatos, susijusios su verslo etika sudarant kredito sutartis dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, labai skiriasi, taip pat labai skiriasi kredito sutartis dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto teikiančių kredito tarpininkų ir ne kredito įstaigų reguliavimas ir priežiūra. Dėl tokių skirtumų atsiranda kliūčių, kuriomis ribojamas tarpvalstybinės veiklos mastas pasiūlos ir paklausos atžvilgiu, o dėl to mažėja konkurencija ir pasirinkimas rinkoje, didėja skolinimo sąnaudos paslaugos teikėjams ir net užkertamas kelias jiems vykdyti veiklą.⁴⁰

Komisija siekiant sudaryti palankesnes sąlygas sukurti sklandžiai veikiančią vidaus rinką, kurioje būtų užtikrinta aukšto lygio vartotojų apsauga kredito sutarčių dėl nekilnojamojo turto srityje, ir siekiant užtikrinti, kad vartotojai, norintys sudaryti tokias kredito sutartis, galėtų tą padaryti tvirtai žinodami, kad įstaigos, su kuriomis jie susiduria, veiklą vykdo profesionaliai ir atsakingai, keliose srityse nustatė tinkamai suderintą Sąjungos teisinę sistemą, atsižvelgiant į kredito sutarčių skirtumus, kurių atsiranda visų pirma dėl nacionalinių ir regioninių nekilnojamojo turto rinkų skirtumų.⁴¹

Komisijos siūlymu Europos Parlamentas ir ES Taryba 2014 m. vasario 14 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 (*angl. Mortgage credit directive*) (toliau - MCD arba Hipotekos kredito direktyva). Direktyvoje nurodoma, kad šiuo teisės aktu turėtų būti sukurta skaidresnė, veiksmingesnė ir konkurencingesnė vidaus rinką, kurioje būtų naudojamos nuoseklios, lanksčios ir teisingos kredito sutartys dėl nekilnojamojo turto, kartu skatinant tvarų skolinimą ir skolinimąsi bei finansinę įtrauktį užtikrinant aukšto lygio vartotojų apsaugą. Šioje direktyvoje nustatomos kuo labiau suderintos nuostatos, reglamentuojančios ikisutartinės informacijos teikimą naudojant Europos standartinio informacijos lapo (toliau – ESIL) standartinę formą ir BKKMN⁴²

³⁹ 2014 m. vasario 4 d. Europos parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto OJL 60, 28-2-2014

⁴⁰ *ibidem*

⁴¹ 2014 m. vasario 4 d. Europos parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto OJL 60, 28-2-2014

⁴² bendra vartojimo paskolos kainos metinė norma arba metinė visų su kreditu susijusių išlaidų suma

apskaičiavimą. Tačiau atsižvelgiant į kredito sutarčių dėl nekilnojamojo turto specifiką ir rinkos pokyčių bei sąlygų skirtumus valstybėse narėse, visų pirma susijusius su rinkos struktūra ir rinkos dalyviais, turimų produktų kategorijomis ir kreditų suteikimo proceso procedūromis, valstybėms narėms turėtų būti leidžiama palikti galioti arba nustatyti griežtesnes nei šioje direktyvoje įtvirtintas nuostatas tose srityse, kurios aiškiai nenurodytos kaip sritys, kurioms taikomas kuo didesnis suderinimas. Toks tikslinis požiūris būtinas, kad būtų išvengta neigiamo poveikio vartotojų apsaugos lygiui dėl kredito sutarčių, kurios patenka į šios direktyvos taikymo sritį. Valstybėms narėms turėtų, pavyzdžiui, būti leista palikti galioti arba priimti griežtesnių nuostatų dėl darbuotojams keliamų žinių bei gebėjimų reikalavimų ir ESIL užpildymo instrukcijų;

MCD nurodoma, kad vartotojų ir įmonių padėtis skiriasi, todėl jiems nereikia vienodo apsaugos lygio. Šios direktyvos tikslas – užtikrinti, kad vartotojams sudarant kredito sutartis dėl nekilnojamojo turto būtų užtikrinta aukšto lygio apsauga. Todėl ji turėtų būti taikoma nekilnojamuoju turtu užtikrintiems kreditams, nepriklausomai nuo kredito paskirties, refinansavimo sutartims ar kitoms kredito sutartims, kurios padėtų savininkui ar bendrasavininkui išlaikyti teises į nekilnojamojo turto arba žemės nuosavybę, ir kreditams, kurie naudojami nekilnojamajam turtui kai kuriose valstybėse narėse įsigyti, įskaitant kreditus, kurių atveju nereikia grąžinti pagrindinės paskolos sumos, arba, išskyrus atvejus, kai valstybės narės yra įdiegusios atitinkamą alternatyvią sistemą, paskolas, kurių paskirtis – suteikti laikiną finansavimą laikotarpiu tarp vieno nekilnojamojo turto objekto pardavimo ir kito objekto įsigijimo, bei užtikrintiems kreditams, skirtiems gyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui renovuoti.⁴³

Šiomis dienomis manoma, kad kreditas laikomas šiuolaikišku išradimu, kurio amžius yra tik keli šimtai metų. Tiesa, kad dabartiniame mūsų amžiuje atsirado keletas protingesnių kredito formų, tokių kaip plastikinės kreditinės kortelės. Tačiau kreditas egzistavo daug ilgiau nei žmogus išrado oficialią pinigų formą. Kreditas egzistavo nuo pat civilizacijos aušros. Žmogus visada stengėsi pasiskolinti iš savo kaimyno, jei ne šaltus, kietus pinigus, tai bent jau puodelį cukraus.⁴⁴

⁴³ 2014 m. vasario 4 d. Europos parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto OJL 60, 28-2-2014

⁴⁴ ARMSTRONG M.A., *Part I of IV—A Brief History of World Credit & Interest Rates* [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.] Prieiga per internetą: <<https://www.armstrongeconomics.com/research/a-brief-history-of-world-credit-interest-rates/3000-b-c-500-a-d-the-ancient-economy/>>

Istorinė analizė rodo, kad nuo pat įkeitimo atsiradimo pasaulyje skolininkas įprastai buvo prastesnėje padėtyje nei kreditorius. Keičiantis ir atsirandant naujoms įkeitimo formoms vis daugiau teisių ir lengvatų buvo suteikiama skolininkui, pvz. *hypothecos* pranašumai prieš *fiducia bei pignus*. JAV įsteigtoje Federalinėje būsto administracijoje buvo pristatyta daug lankstesnė ir skolininkams naudingesnė hipoteka. Europoje visai neseniai priimta MCD direktyva (plačiau nagrinėjama 2 skyriuje) orientuota į vartotojus, kurios pagalba šie asmenys įgyja papildomų teisių ir garantijų.

Be abejo, ankščiau vartotojų teisių apsaugos instituto nebuvo, tačiau nuo pat senovės romos laikų egzistavo paskolos su įkeitimu sudaromos tarp kreditoriaus ir asmens siekiančio sau ar savo šeimai naudingų tikslų. Dabartiniu požiūriu ir remiantis teisės mokslo lygiu galima teigti, kad skolininkų kaip silpnesniosios šalies apsaugos užtikrinimas tam tikra forma egzistavo jau senai.

1.3. Vartojimo hipotekos sąvoka ir atribojimas nuo vartojimo kredito

Analizuojamai temai būtina atskirti vartojimo kredito sąvoką, kuri yra pakankamai plačiai žinoma visuomenėje nuo mažiau sutinkamos vartojimo hipotekos sąvokos. Iš pirmo žvilgsnio panašu, kad abi sąvokos paprasčiausiai apima vartojimo paskolas.

Nagrinėjant vartotojišką kreditą visų pirma galima pastebėti, kad nėra vienos konkrečiai nusistovėjusios sąvokos. Įprastai vartojama sąvoka yra vartojimo kreditas, kuris iš esmės reiškia paskolas, teikiamas vartojimui. Užsienio literatūroje sąvoką vartotojiškas kreditas vartoja kaip pats plačiausias santykių tarp vartotojo ir kredito teikėjo apibūdinimas. Taigi, bendriausia prasme vartotojiškas kreditas reiškia paskolos santykius, tikslines paskolas, lizingo mokėjimo kortelių ir pan. santykius.⁴⁵

Vartotojiškas kreditas gali būti tikslinis ar netiesioginis. Tiksliniu kreditu paprastai yra finansuojami konkretūs kliento tikslai - namo, automobilio įsigijimas ir pan., arba klientas gauna paskolą tiesiogiai be konkrečių finansavimo tikslų. Netiesioginio kredito atveju paprastai kredito davėjas nežino, kokiam tikslui bus panaudotas kreditas. LR teisės

⁴⁵ KATUOKA, S., et al., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006

aktuose vartojamos sąvokos “finansavimas”, “kreditavimas”, “paskola”, “kreditas”, tačiau jų turinys kiekvienu atveju yra panašus.⁴⁶

Siekiant išsiaiškinti vartojimo kredito sąvoką reikia žvelgti į įstatymų normas. Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas⁴⁷ tiksliai nenurodo kas yra vartojimo kreditas, tik apibrėžia tokio kredito teikimo sąlygas, reikalavimus, šalių pareigas ir atsakomybę. Šis įstatymas išskiria 2 svarbias sąvokas, iš kurių galima susidaryti nuomonę kas yra vartojimo kreditas:

- 1) Vartojimo kredito gavėjas (vartotojas) – fizinis asmuo, kuris siekia sudaryti ar sudaro vartojimo kredito sutartį asmeninėms, šeimos, namų ūkio, bet ne verslo ar profesinėms reikmėms;
- 2) Vartojimo kredito sutartis – sutartis, pagal kurią vartojimo kredito davėjas arba paskolos davėjas suteikia arba įsipareigoja suteikti vartojimo kredito gavėjui vartojimo kreditą atidėto mokėjimo, paskolos forma arba kitu panašiu finansiniu būdu, išskyrus sutartis dėl nuolatinio tos pačios rūšies paslaugų teikimo ar tos pačios rūšies prekių tiekimo, kai vartojimo kredito gavėjas už teikiamas paslaugas ar teikiamas prekes moka dalimis jų teikimo ar tiekimo metu.

Remiantis sąvokomis galima teigti, kad vartojimo kreditas - paskola teikiama fiziniam asmeniui (vartotojui) asmeniniais tikslais, t.y. šeimos, namų ūkio tikslais, tačiau ne verslo ar profesinėms reikmėms. Taip sąvoka formuoja ir LAT - turi būti tiriamos ir nustatomos atitinkamos faktinės aplinkybės, pvz., ar ieškovas savo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti sudarė ginčijamus sandorius esamais ar būsimais verslo, profesijos tikslais, ar tai buvo vienkartinė ieškovo investicinė veikla, ar buvo sudaromos ir kitos investicinio pobūdžio sutartys, jeigu tokios buvo sudaromos, tai kiek jų buvo ir kaip dažnai jos buvo sudaromos, ar ieškovo veikloje nėra versliškumo požymių ir kt. Teismui konkrečiu atveju sprendžiant, ar sudaryta sutartis yra vartojimo, būtina identifikuoti sutarties šalis (vartotoją ir prekių (paslaugų) tiekėją) bei nustatyti, kokio tikslo sudarydama sutartį siekia viena iš sutarties šalių.⁴⁸

⁴⁶ *ibidem*

⁴⁷ Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas, *Valstybės žinios*, 2011-04-13, Nr. 45-0

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. rugsėjo 29 dienos nutartis byloje A.Z. prieš Dnb bankas Nr. E3K-3-274-403/2018

2014 m. vasario 4 d. Europos parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto⁴⁹ ir Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas⁵⁰ (toliau - Hipotekos kredito įstatymas), į kurią direktyva yra perkelta, nurodo, kad yra taikomas šioms kredito sutartims:

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

Šis įstatymas taip pat analogiškai apibrėžia kredito gavėją kaip ir Vartojimo kredito įstatyme. Iš įstatymo teksto galima daryti išvadą, kad vartojimo hipoteka yra vartojimo paskolos sutartis, sudaryta su tikslu įgyti arba išlaikyti teisę į žemę ar kitą nekilnojamąjį turtą, užtikrinant įsipareigojimų vykdymą nekilnojamo turto hipoteka.

Galima teigti, kad šios sąvokos turi daugiau panašumų nei skirtumų:

- 1) kiekvienu atveju sudaroma paskolos sutartis;
- 2) viena šalis visada yra fizinis asmuo siekiantis tikslų savo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams;
- 3) vartotojas šiais atvejais laikomas silpnesniąja šalimi;
- 4) atsiranda teismo pareiga *ex officio* sutartį kvalifikuoti kaip vartojimo;

Esminis skirtumas tarp šių sąvokų yra įsipareigojimų užtikrinimas. Vartojimo hipotekos būtinas požymis - kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamoju turtu susijusia teise. Taip pat skiriasi ir paskolos tikslas. Vartojimo kredito paskola gali būti suteikiama įvairiems vartotojo norams, o vartojimo hipoteka siekiama įgyti arba išlaikyti tam tikrą nekilnojamąjį turtą.

⁴⁹ 2014 m. vasario 4 d. Europos parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto OJL 60, 28-2-2014

⁵⁰ Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas, *Teisės aktų registras*, 2016-11-17, Nr. 26968

2. DABARTINIS VARTOJIMO HIPOTEKOS REGULIAVIMAS PAGAL DIREKTYVĄ 2014/17/ES

2.1. Direktyvos reguliavimo apimtis

2014 metų duomenimis banko paslaugų sektorius buvo tas, kuriame kildavo daugiausia problemų susijusių su vartotojų teisėmis. 2014 metais investiciniai produktai ir hipoteka buvo įvertinta prasčiausiai iš visų paslaugų rinkų, o tokia situacija egzistavo ir ankščiau.⁵¹

Finansų krizė taip pat padarė didelį poveikį ES piliečiams ir prisidėjo prie įtakos jų pasitikėjimui finansų sektoriumi. Krizė parodė tai, kad neatsakingas skolinimas vienoje šalyje gali turėti pasekmių kitose valstybėse. ES hipotekinių kreditų rinka paprasčiausiai buvo susiskaldžiusi ir sukeldavo kliūtis teikti tarpvalstybines paslaugas. Šiems klausimams spręsti buvo nutarta imtis veiksmų Europos lygiu.

Pasiektas problemos sprendimas buvo vadinamoji Hipotekos kredito direktyva, kurios pagrindinis tikslas užtikrinti, kad vartotojai, kurie ima kreditą nekilnojamajam turtui įsigyti, būtų tinkamai informuoti ir apsaugoti nuo rizikos. Būtent todėl šia direktyva nuspręsta sukurti skaidresnę, veiksmingesnę ir konkurencingesnę vidaus rinką, kurioje būtų naudojamos nuoseklios, lanksčios ir teisingos kredito sutartys dėl nekilnojamojo turto, kartu skatinant tvarų skolinimą ir skolinimąsi bei finansinę įtrauktį, taigi užtikrinant aukšto lygio vartotojų apsaugą.

Svarbu paminėti, kad Lietuvoje taip pat bandyta išvengti finansinės krizės klaidų ateityje Lietuvos bankui patvirtinus tam tikrus nuostatus. Atsakingo skolinimo nuostatų⁵² tikslas - skatinti atsakingą kredito įstaigų skolinimo praktiką, rinkos drausmę ir veiklos skaidrumą siekiant sumažinti kredito įstaigų sektoriaus sistemine riziką, nesubalansuotus nekilnojamojo turto kainų pokyčius, taip pat pernelyg spartaus kreditų portfelio augimo ir perteklinės rizikos koncentracijos riziką bei norint apsaugoti vartotojus nuo per didelės finansinių įsipareigojimų naštos ir ugdyti atsakingo skolinimosi įpročius, taip prisidedant prie visos finansų sistemos stabilumo užtikrinimo. Siekiant kontroliuoti jau iškilusias problemas skolininkui susidūrus su laikiniais finansiniais sunkumais ir siekiant sukurti

⁵¹ 2018 m. spalio 12 d. vartotojų rinkų rezultatų suvestinė, 2018 m. leidimas, ISSN 2529-5691

⁵² Lietuvos banko valdybos nutarimu 2011 m. rugsėjo 1 d. Nr. 03-144 patvirtinti atsakingo skolinimo nuostatai [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/8a0e46f011f511e6aa14e8b63147ee94/b7d4dff511f511e6aa14e8b63147ee94/>>

nuoseklią ir veiksmingą įsiskolinimų valdymo praktiką hipotekinio kredito rinkoje ir kitų šalių narių finansų rinkų priežiūros institucijų gerąją praktiką priimtos įsiskolinimų valdymo gairės⁵³.

Hipotekos kredito direktyva yra pirmasis Europos institucijų bandymas sureguliuoti šią rinką. Ji taikoma visoms paskoloms, suteikiamoms vartotojams, norintiems įsigyti nekilnojamojo turto (dažniausiai būsto, bet ne tik). Taigi ji priklauso Europos vartotojų teisės sričiai.

Vartotojų teisės pirmiausia užtikrinamos įvykdant informavimo pareigą. Vartotojai turi suprasti visus turimus hipotekos produktus, jų skirtingą pobūdį ir finansinius įsipareigojimus, kuriuos jie prisiims. Šiuo atžvilgiu kreditoriai turi pateikti vartotojams standartinę informaciją (Europos standartinis informacijos lapas – ESIL), leidžiančią jiems įvertinti kiekvieną siūlomą paslaugą, norint atrasti tinkamą produktą ir geriau suprasti būsimą sutartį su jos privalumais ir trūkumais. Kai taikoma fiksuota palūkanų norma, visos kredito išlaidos turi būti pripažintos *ex-ante*. Kai šalys teikia pirmenybę kintančioms palūkanoms, išlaidos turi būti perskaičiuotos ir vėl sudarytos sutartu laiku (t. y. kartą per metus).⁵⁴

Kitas naujas požiūris į vartotojų apsaugą yra vadinamasis „atsakingas skolinimas“, kuris įgyvendinamas nustatant naujus visos Europos standartus hipotekos pareiškėjų kreditingumui įvertinti, siekiant užtikrinti, kad skolininkai gali įvykdyti savo grąžinimo įsipareigojimus.

Kartu su geresniu objektyvios informacijos teikimu ir nauju Europos tikslu užkirsti kelią per dideliu įsiskolinimui vartotojams (skolininkams) suteikiamas garantuotas apsvaistymo laikotarpis (teisė atsisakyti sutarties), prieš priimant galutinį sprendimą dėl kredito sutarties sudarymo.

Kita svarbi teisė įtvirtinta MCD, kad vartotojai dabar turi teisę grąžinti paskolas anksčiau laiko, taigi gaunama nauda iš to, kad sumažėja visos likusios hipotekos išlaidos.

MCD tuo pačiu nustato ES paso režimą kredito tarpininkams (iš esmės gavus leidimą vienoje ES šalyje, bankui, finansų įstaigai ar kredito tarpininkui leidžiama teikti paslaugas visoje ES). Remdamasis šiuo principu, MCD taip pat nustato kai kuriuos verslo

⁵³ Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. patvirtintos įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairės Nr. 241-181

⁵⁴ MENDEZ-PINEDO, E.M., Will the Directive 2014/17/EU on mortgage credit protect consumers in the next economic and/or financial crisis?[interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://oaji.net/articles/2017/5275-1533070044.pdf>>

elgesio principus Europos rinkoje. Visų pirma, skolintojai ir kredito tarpininkai (t. y. asmenys ar įmonės, teikiantys informaciją ir pagalbą vartotojams, ieškantiems hipotekos paskolos) turi veikti sąžiningai ir skaidriai, atsižvelgiant į vartotojo interesus. Antra, jie privalo užtikrinti, kad jų darbuotojai turėtų naujausių žinių apie paskolų sutartis ir, kad klientams būtų suteikta visa reikalinga informacija prieš pasirašant bet kokią privalomą sutartį.⁵⁵

Investicijų į nekilnojamąjį turtą finansavimas privatiems asmenims vienas iš pagrindinių daugelio Europos bankų / finansų institucijų veiklos sričių. Ši veikla tarp valstybių narių yra įtvirtinta laisvu kapitalo judėjimu. Nepaisant to, kad bankų vidaus rinka buvo baigta kurti 1993 m. Sausio 1 d., Tarpvalstybinis investicijų į nekilnojamąjį turtą finansavimas tarp šalių vis dar yra išimtis, kuri, atrodo, daugiausia kyla dėl bankų nenoro ir nacionalinio saugumo priemonių skirtumų, taikytinos procesinės ir materialinės teisės normų.⁵⁶

2.2. Direktyvos taikymo problemos

MCD reguliuoja nemažai sričių, tačiau labiausiai dėmesį atkreipia šios:

- a) įpareigojimas įvertinti potencialaus skolininko finansinius pajėgumus (mokumo kontrolė);
- b) informavimo pareigos apimtis.

2.2.1. Mokumo kontrolė

Bankai ir finansų įstaigos, veikiančios hipotekos kreditų rinkoje, privalo įvertinti vartotojo kreditingumą prieš sudarydami kredito sutartį⁵⁷. Remiantis MCD⁵⁸, vertinant

⁵⁵ *ibidem*

⁵⁶MENDEZ-PINEDO, E.M., Will the Directive 2014/17/EU on mortgage credit protect consumers in the next economic and/or financial crisis?[interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://oaji.net/articles/2017/5275-1533070044.pdf>>

⁵⁷ 2014 m. vasario 4 d. Europos parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto OJL 60, 28-2-2014, 18 straipsnis

⁵⁸ 52 konstatuojamoji dalis

reikia tinkamai atsižvelgti į visus veiksnius, susijusius su skolininko finansinio mokumo patikrinimu, t. y. į vartotojo galimybes įvykdyti savo būsimus įsipareigojimus pagal kreditavimo sutartį. Kreditorius vartotojui suteiks kreditą tik tuo atveju, jei vertinimas bus teigiamas, tai yra, jei jis patvirtins, kad skolininkas pagal sutartį greičiausiai įvykdys įsipareigojimus, kylančius iš sutarties. Jei kredito įvertinimas yra neigiamas, kreditorius neturėtų sudaryti sutarties su pareiškėju. Tokiu atveju bankas ar įstaiga turėtų nedelsdama informuoti vartotoją apie nesutikimą ir, kai taikoma, nurodyti, kad sprendimas yra pagrįstas automatizuotu duomenų tvarkymu, informuojant apie duomenų bazės (-ių), kuria (-iomis) buvo pasinaudota, duomenis.

Priešingai nei Vartojimo kredito direktyva⁵⁹, kuri nenustatė jokių pareigų bankams / kredito įstaigoms dėl patarimo, įspėjimo ar kredito atsisakymo MCD siekia sukurti rinką, kurioje atsakinga kreditų teikimas (skolinimas / skolinimasis) yra norma. Tai darant pripažįstama, kad galimybė gauti kreditą gali būti sunkesnė nei anksčiau. Griežtesnis esminis norminis vartotojų apsaugos režimas ilgainiui gali sukelti neigiamų padarinių. Pavyzdžiui, griežtesnis hipotekos kreditų reguliavimas vartotojams gali neleisti naudotis hipotekos kreditu ir tokiu būdu įsigyti būstą. Šis atvejis jau yra pasitaikęs Lietuvos Banko neteisminio ginčo nagrinėjime taikant Hipotekos kredito įstatymą⁶⁰. Pareiškėjai kreipėsi į banką dėl 50 000 Eur kredito, skirto pirmajam būstui pirkti, o bankas remdamasis Lietuvos banko valdybos patvirtintais Atsakingojo skolinimo nuostatais⁶¹ ir Hipotekos kredito įstatymu⁶² nustatė, kad tai pernelyg didelės rizikos kreditas, todėl atsisakė suteikti kreditą. Lietuvos Bankas, įvertinus pateiktus duomenis, konstatavo, kad bankas, gavęs pareiškėjų paraiškas, atliko išsamų jų vertinimą, aiškinosi ir vertino aplinkybes, tačiau nustatė, kad rizika bankui yra nepriimtina. Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes, nėra pagrindo išvadai, kad bankas veikė netinkamai ir nepagrįstai atsisakė su pareiškėjais sudaryti kredito sutartį ir suteikti valstybės iš dalies kompensuojamą būsto kreditą.⁶³

⁵⁹ 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB OJL 133, 22-5-2008

⁶⁰ 2019 m. liepos 10 d. Lietuvos Banko priežiūros tarnybos finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus sprendimas *dėl D. P., R. P. ir banko "Swedbank", AB, ginčo nagrinėjimo* Nr. 242-270

⁶¹ Lietuvos banko valdybos nutarimu 2011 m. rugsėjo 1 d. Nr. 03-144 patvirtinti atsakingo skolinimo nuostatai [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/8a0e46f011f511e6aa14e8b63147ee94/b7d4dff511f511e6aa14e8b63147ee94/>>

⁶²

⁶³ *ibidem*

Griežtos valstybinės priemonės lemia, kad kai kurioms visuomenės grupėms (paprastai toms, kurių pajamos mažesnės nei vidutinės) kreditai gali būti nepasiekiami. Tokia pasekmė gali pakenkti daugumai Europos visuomenių, kur nuosavybės suteikia saugumą ir gerovę vėlesniame gyvenimo etape.

2.2.2. Informavimo pareiga

MCD, reikalauja, kad kreditoriai prieš sudarydami vartojimo kredito sutartį pateiktų vartotojui labai detalią ir išsamią informaciją. Nepaisant to, vartotojai įprastai nepaiso informacijos, kuri yra pernelyg sudėtinga ar sunkiai įsimenama, ir atvirksčiai, kad paprastesnė informacija, turinti mažiau skaičių, yra daug veiksmingesnė perduodant esminius pranešimus vartotojams. Ta informacija gali būti susijusi su duomenimis, kurie atspindi tik produkto specifiką ir atitinka kliento lūkesčius dėl trumpos ir aiškios informacijos, pavyzdžiui, apie grąžinimo laikotarpius, grąžinimo įmokų sumą ir taikomą palūkanų normą. Šio darbo autoriaus nuomone, paprastos, trumpesnės, bet esminės informacijos pateikimas vartotojams labiau atitiktų kliento lūkesčius ir turėtų teigiamos įtakos gerai informuotam sprendimo priėmimui.

2.3. Direktyvos taikymas Lietuvoje

Hipotekos kredito direktyva į nacionalinę teisę buvo perkelta 2016 m. lapkričio 17 d. ir įsigaliojo nuo 2017 m. spalio 1 d.⁶⁴ Hipotekos kredito įstatyme įtvirtintos tokios teisės ir pareigos kaip atsakingas skolinimas, informavimo pareiga, kreditingumo vertinimas ir pan.

Viena iš naujovių yra priežiūros institucija - Lietuvos bankas, kuris atlieka kredito davėjų, kredito tarpininkų ir tarpusavio skolinimo platformos operatorių veiklos priežiūros funkcijas. Hipotekos kredito įstatymo 48 straipsnis apibrėžia priežiūros institucijos veikimo ribas, kurios yra ganėtinai plačios. Tuo pačiu nurodoma, kad kredito gavėjo ginčas su kredito davėju, kredito tarpininku ir tarpusavio skolinimo platformos operatoriumi nagrinėjamas Lietuvos banko įstatyme nustatyta tvarka. Vadinasi, kad šiame

⁶⁴ Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas, *Teisės aktų registras*, 2016-11-17, Nr. 26968

įstatyme reguliuojamiems teisiniams santykiams taikoma neteisminio ginčo procedūra. Tačiau ši procedūra nėra privaloma - vartotojas turi teisę pats nuspręsti, kur kreiptis – į teismą ar į Lietuvos banką. Teismo sprendimas yra privalomojo, o Lietuvos banko – tik rekomendacinio pobūdžio, t. y. neprivalomas nei vartotojui, nei finansų rinkos dalyviui. Pažymėtina, kad Lietuvos banko sprendimas neatima vartotojo teisės dėl to paties ginčo kreiptis į teismą teisės aktų nustatyta tvarka. Jei vartotojas kreipėsi į Lietuvos banką dėl ginčo nagrinėjimo ir, nesulaukęs sprendimo, kreipėsi į teismą, ginčo nagrinėjimas Lietuvos banke nutraukiamas.

Vadovaujantis Lietuvos banko valdybos neteisminio ginčo procedūros taisyklėmis⁶⁵, vartojimo ginčai Lietuvos banke nagrinėjami laikantis rungimosi, ginčų nagrinėjimo operatyvumo, koncentracijos, ekonomiškumo ir bendradarbiavimo principų. Nagrinėdamas ginčą Lietuvos bankas atlieka pateiktų įrodymų vertinimą, kurio pagrindu priimamas sprendimas.

Lietuvos Banko, kaip priežiūros institucijos, įtraukimas į Hipotekos kredito įstatymą yra puikus žingsnis siekiant aukštos kokybės vartotojų apsaugos teikiant kreditavimo paslaugas. Nors Lietuvos Bankas ginčus nagrinėjo ir anksčiau, toks įtraukimas į naujai priimta įstatymą leis vartotojui aiškiau suprasti kokias ginčų sprendimo galimybes jis turi.

Anksčiau Hipotekos kredito įstatymas galiojo tik po įstatymo priėmimo sudarytoms kredito sutartims. 2020 m. kovo 17 d. į problemą buvo atsižvelgta ir tai reguliuojantis straipsnis pakeistas⁶⁶.

2.4. Direktyvos taikymas naujos krizės priešakyje

Akivaizdu, kad direktyvos tikslas yra apsaugoti vartotojus, tuo pat metu palaikant ir kuriant Europos hipotekinių kreditų rinką. Tačiau ateities iššūkiai nulems ar to galima pasiekti praktiškai. Klausimas kyla ar tikrai visos šalys ir ES aiškiai pasimokė iš praėjusios 2008 m. finansų / skolų krizės? Nėra savaimė suprantama, kad šalys ir

⁶⁵ Lietuvos banko valdybos 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 03-23 (2016 m. sausio 28 d. redakcija) patvirtintos Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklės

⁶⁶2020 m. kovo 17 d Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymo 22 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XII-2769, *Teisės aktų registras*, 2020-03-18, Nr. 5695

tarptautinės organizacijos pasimoko ir priima geresnius sprendimus siekdamas geriau apsaugoti vartotojus ir skolininkus ištikus krizei. Neseniai atlikti tyrimai paremti EBPO duomenimis įrodė, kad skirtingų šalių veiksmai krizės metu gali duoti priešingų rezultatų kalbant apie požiūrį į finansinį stabilumą. Remiantis įrodymais galima teigti, kad šalys išgyvenusios krizę dešimtajame dešimtmetyje turėjo mažesnę hipotekos rinką lyginant su šalimis, kurios krizės padarinių nepatyrė.⁶⁷

Tas pats pasakytina ir apie ES. Silpna finansų sektoriaus priežiūra neišvengė nei krizės, nei nuostolių, paveikiančių investuotojus, kredito gavėjus ar vartotojus. Priešingai, krizė įrodė, kad ES kreditų įstatymai nebuvo tinkamai parengti, kad galėtų apsaugoti vartotojus ir užkirsti jiems kelią priimti neprotingus sprendimus su paskolomis.

Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad ES vartojimo ir būsto kredito įstatymai siūlo nepakankamą apsaugą nuo per didelių įsiskolinimų, finansinių sunkumų ir hipotekos mokėjimo sunkumų krizės metu. Taip yra dėl kelių priežasčių. Pirma, sunku tiksliai atsakyti į klausimą nuo kada asmuo yra tinkamas gauti kreditą. *Ex ante* informacijos suteikimas ir atsakingo kredito politika negali būti prilyginta aukšto lygio vartotojų apsaugai, nes informacija ir reguliavimas neapsaugo nuo visų pavojų ir asmeninių aplinkybių pasikeitimo.⁶⁸ Antra, hipotekos sutartis apima labai ilgą žmogaus gyvenimo etapą, todėl jam neišvengiami ekonominiai pokyčiai kintančios palūkanų normos, mokestinė ar besikeičiantys įstatymai. Tai yra struktūriniai veiksniai, kurių asmenys ir ūkio subjektai negali kontroliuoti. Taigi tikrasis klausimas yra, ar ES reguliavimas bus tinkamas veikti ir apsaugoti vartotojus atsižvelgiant ne tik į įprastas gyvenimo aplinkybes, bet ir į krizės sukeltus padarinius. Siekiant sumažinti riziką iki minimumo teisėkūros subjektai turėtų stengtis numatyti ateityje iškiliančias problemas ir rasti mechanizmus joms suvaldyti.

⁶⁷ BAYRAM, I.E., *Once bitten, twice shy: financial crises, policy learning and mortgage markets in advanced capitalist economies*, European University Institute (EUI) PhD thesis, Department of Political and Social Sciences, Fiesole (Italy), 2014 [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://hdl.handle.net/1814/32127>>

⁶⁸ MENDEZ-PINEDO, E.M., *Will the Directive 2014/17/EU on mortgage credit protect consumers in the next economic and/or financial crisis?* [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://oaji.net/articles/2017/5275-1533070044.pdf>>

3. VARTOJIMO HIPOTEKOS YPATUMAI IR PROBLEMATIKA

3.1. Nesąžiningų sąlygų kontrolė teismų praktikoje

Europos Komisija jau 1976 m. rugsėjo mėn. pristatė pirmąjį Nesąžiningų sąlygų memorandumą, kuriame buvo pasiūlytos atitinkamos direktyvos dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse nuostatos. Šio projekto reguliavimo objektas buvo sutarties šalių apsauga nuo iš anksto suformuluotų sutarčių sąlygų, dėl kurių jų naudotojas įgyja didesnę (nelygiavertį) pranašumą. Europos Komisijai šį projektą išnagrinėjus su nacionaliniais ekspertais, direktyvos, reguliuojančios nesąžiningas sąlygas, parengimas buvo atidėtas.⁶⁹ Nepaisant minėto projekto ir į Europos Bendrijos programinius siekius reglamentuoti vartojimo sutarčių nesąžiningas sąlygas, vis tik iki direktyvos išleidimo praėjo ypač ilgas laiko tarpas. Taigi nuo pirmųjų vartojimų sutarčių nesąžiningų sąlygų reglamentavimo užuomazgų ankstyvaisiais 1970 m. iki pirmojo oficialaus Europos Komisijos pateikto pasiūlymo 1990 m. praėjo daugiau nei du dešimtmečiai.

1993 m. balandžio mėn. buvo priimta Europos Bendrijų Tarybos direktyva dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse⁷⁰. Direktyva 93/13/EEB yra principais pagrįsta direktyva. Ja vartotojai saugomi nuo nesąžiningų sąlygų visų rūšių sutartyse, kuriose apibrėžiami įmonių santykiai su vartotojais. Todėl ši direktyva yra pagrindinė priemonė siekiant sąžiningumo vidaus rinkoje. Direktyvos tikslas - suderinti valstybių narių įstatymus ir kitus teisės aktus, susijusius su nesąžiningomis sąlygomis su vartotojais sudaromose sutartyse.⁷¹ Taigi, direktyva siekia padėti prekių pardavėjams ir paslaugų teikėjams, veikiantiems bendrojoje rinkoje, skatinama konkurencija, padidinant vartotojų pasirinkimą ir suteikiant vartotojams atitinkamą apsaugą.

Minėta direktyva iš dalies buvo pakeista ir joje įterptas įpareigojimas valstybėms narėms informuoti Komisiją apie tam tikrose srityse priimtas specialias nacionalines nuostatas.⁷²

⁶⁹ Bublienė, D., *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Vilnius: Registrų centras, 2009

⁷⁰ 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva Nr. 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais OLL 95, 1993-4-21

⁷¹ *ibidem*

⁷² 2011 m. spalio 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2011/83/ES dėl vartotojų teisių, kuria iš dalies keičiamos Tarybos direktyva 93/13/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/44/EB bei panaikinamos Tarybos direktyva 85/577/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB OJL 304, 22-11-2011

Direktyvos 93/13/EEB 2 straipsnyje apibrėžiamas vartotojas ir pardavėjas ar tiekėjas. Vartotojas apibrėžiamas kaip fizinis asmuo, kuris veikia siekdamas tikslo, nesusijusių su jo verslu, prekyba ar profesija. Taigi, vartotojui, kaip vartojimo sutarties šaliai nustatomi du požymiai: pirma, tai fizinis asmuo, antra, jis veikia su verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t.y. siekdamas tenkinti savo asmeninius, šeimos ar savo namų ūkio poreikius.⁷³ Europos Teisingumo Teismas (toliau - ESTT) pabrėžė, kad asmuo, kuris nėra fizinis asmuo, sudarantis sutartį su pardavėju ar tiekėju, negali būti apibrėžiamas kaip vartotojas direktyvos 2 str. prasme.⁷⁴

Pardavėjas ar paslaugų teikėjas gali būti tiek fizinis, tiek juridinis asmuo, kuris vartojimo sutartyse atstovauja savo verslui, užsiėmimui ar profesijai, nesvarbu, tai būtų viešoji ar privati nuosavybė.⁷⁵

Nesąžiningų sąlygų direktyvos 3 straipsnis pateikia individualiai neaptariamų sąlygų nesąžiningumo kriterijus: nesąžiningos yra tos sąlygos, kurios prieštarauja geros valios (*angl. good faith*) principui ir iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo nenaudai.⁷⁶

ESTT ne kartą primygtinai tvirtino, kad nors jo vaidmuo yra pateikti skaidrumo ir nesąžiningumo aiškinimo rekomendacijas, konkrečių sutarčių sąlygų skaidrumo ir nesąžiningumo vertinimas yra nacionalinių institucijų, ypač nacionalinių teismų, kompetencija, atsižvelgiant į konkrečias kiekvienos bylos aplinkybes. ESTT šią poziciją išreiškė taip⁷⁷:

Nors tiesa, kad naudodamasis pagal EB 234 straipsnį jam priklausančia kompetencija Teisingumo Teismas minėto sprendimo Océano Grupo Editorial ir Salvat Editores 22 punkte išaiškino bendrus kriterijus, kuriuos Bendrijos teisės aktų leidėjas naudoja tam, kad apibrėžtų nesąžiningos sąlygos sąvoką, vis dėlto jis negali nuspręsti dėl šių bendrų kriterijų taikymo konkrečiai sąlygai, kuri turi būti išnagrinėta atsižvelgiant į

⁷³ KATUOKA, S., et al., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006

⁷⁴ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2001 m. lapkričio 22 d. sprendimas sujungtose bylose C-541/99 *Cape Snc vs. Idealservice Srl* ir C-542/99 *Idealservice MN RE Sas vs. OMAI Srl*. ECLI:EU:C:2001:625

⁷⁵ KATUOKA, S., et al., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006

⁷⁶ 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva Nr. 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais OLL 95, 1993-4-21

⁷⁷ 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos Direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais aiškinimo gairės, CELEX : 52019XC0927(01)

konkrečias bylos aplinkybes. Atsižvelgęs į tai, kas išdėstyta, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas turi įvertinti, ar sutarties sąlygą galima pripažinti nesąžininga direktyvos 3 straipsnio 1 dalies prasme.⁷⁸

LR CK aptartos apibrėžiamos labai panašiai. Vartotojas suprantamas kaip fizinis asmuo, su savo verslu, prekyba, amatu ar profesija nesusijusiais tikslais (vartojimo tikslais) siekiantis sudaryti ar sudarantis sutartis, o verslininkas – fizinis asmuo arba juridinis asmuo ar kita organizacija, ar jų padalinys, savo prekybos, verslo, amato arba profesijos tikslais siekiantys sudaryti ar sudarantys sutartis, įskaitant asmenis, veikiančius verslininko vardu arba jo naudai. Juridinis asmuo gali būti laikomas verslininku neatsižvelgiant į jo dalyvių teisinę formą.⁷⁹

LAT nurodo, kad vartojimo sutartys yra sutarčių grupė (CK 6.160 straipsnio 1 dalis), apimanči atskiras sutarčių rūšis, kurios dėl savo prigimties gali būti vartojimo sutartimis bei kurios turi požymių, būtinų kvalifikuojant konkrečią sutartį kaip vartojimo sutartį. Vartotojų teisės sritis yra suderinta Europos Sąjungos teisės aktais, todėl nacionalinė teisė turi būti aiškinama taip, kad neprieštarautų Europos Sąjungos teisei ir ESTT formuojamai praktikai. Remiantis Direktyvoje 93/13/EEB įtvirtintomis apibrėžtimis, „vartotojas“ yra bet kuris fizinis asmuo, kuris sutartyse, kurioms taikoma minėta direktyva, veikia siekdamas tikslų, nesusijusių su jo prekyba, verslu ar profesija. Be to, „pardavėjas ar tiekėjas“ yra bet kuris fizinis ar juridinis asmuo, kuris sutartyse, kurioms taikoma direktyva 93/13/EEB, veikia savo verslo, prekybos ar profesijos tikslais, nesvarbu, ar tai būtų viešoji, ar privati nuosavybė (2 straipsnio b ir c punktai).⁸⁰

Vartotojo ir pardavėjo (tiekėjo) sąvokos yra tokios pačios, kadangi CK 6.188 straipsniu į nacionalinę teisę perkeltos 1993 m. balandžio 5 d. direktyvos 93/13/EEB nuostatos. Tai lemia būtinybę šio straipsnio nuostatas aiškinti ir taikyti Direktyvos 93/13 nuostatų kontekste bei atsižvelgiant į šias nuostatas aiškinančius ESTT sprendimus.⁸¹

⁷⁸ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2000 m. birželio 27 d. sujungti sprendimai Nr. C-240/98 *Océano Grupo Editorial SA vs. Roció Murciano Quintero*, Nr. C-241/98 *Salvat Editores SA vs. José M. Sánchez Alcón Prades*, Nr. C-242/98 *José Luis Copano Badillo*, Nr. C-243/98 *Mohammed Berroane* ir C-244/98 *Emilio Viñas Feliú*

⁷⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2000-09-06, Nr. 74-2262

⁸⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 7 dienos nutartis byloje *L. J. prieš AB SEB bankas* Nr. E3K-3-274-403/2018

⁸¹ *ibidem*

Direktyvos 93/13/EEB dešimtoje konstatuojamojoje dalyje įtvirtinta, kad vienodos teisės normos dėl nesąžiningų sąlygų turėtų būti taikomos „visoms <...> sutartims“, pardavėjų ar tiekėjų sudaromoms su vartotojais, kaip jie apibrėžti šios direktyvos 2 straipsnio b ir c punktuose.⁸²

Vartojimo sutartys dažniausiai sudaromos prisijungimo būdu, daugumą tokių sutarčių vartotojas sudaro dėl būtinybės (pirkti būtiniausius produktus, nuomotis gyvenamąsias patalpas, naudotis gyvybiškai svarbiomis paslaugomis). Vartotojas, kaip silpnesnė šalis, yra priverstas prisiimti jam primetamas stipraus kontrahento siūlomos sutarties sąlygas. Todėl valstybė turi pagrindą nustatyti specialų tokių sutarčių teisinį reglamentavimą.⁸³

Ši mintis atitinka idėją, kuria pagrįsta direktyvoje 93/13/EEB nustatyta apsaugos sistema, t. y. kad vartotojo padėtis yra mažiau palanki nei pardavėjo ar tiekėjo tiek dėl galimybių derėtis, tiek dėl turimos informacijos, taigi jis priverstas sutikti su pardavėjo ar tiekėjo iš anksto parengtomis sąlygomis ir negali daryti įtakos jų turiniui.⁸⁴

Kaip minėta ankščiau - bankų teikiamomis paslaugomis vartotojų tarpe yra pasitikima mažiausia. Tai didele dalimi prisideda tai, kad bankai teikdami paskolas įsigyti nekilnojamąjį turtą hipotekos sandoriuose taiko standartines sąlygas. Šiose sąlygose bankai dažniausiai įtraukia punktą dėl “sutarties nutraukimo prieš terminą”, kuriame įtvirtinama banko teisė vienašališkai nutraukti sutartį jeigu skolininkas nebemoka įmokų. Ši standartinė sąlyga taikoma ir Lietuvoje, ir visoje Europoje, todėl egzistuoja nemažai teismų praktikos.

2007 m. liepos 26 d. J. Valldeperas Tortosa ir M. A. Miret Jaume su Banco de Valencia sudarė ir notarine tvarka patvirtino nekilnojamojo turto paskolos sutartį dėl 300 000 Eur sumos, skirtos jų šeimos būsto pirkimui finansuoti. Šiuo dokumentu skolininkai hipoteka įkeitė iš paskolos finansuojamą turtą, kad užtikrintų skolos grąžinimą. Hipotekos sandoryje buvo įtvirtinta minėta sąlyga dėl sutarties nutraukimo, pagal kurią tuo atveju, kai nesumokamos pagal sutartį numatytos įmokos, kredito įstaigai suteikiama galimybė

⁸² Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. lapkričio 19 d. sprendimas byloje Nr. C-74/15 *Dumitru Tarcău and Ileana Tarcău vs. Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA* ir kt., ECLI:EU:C:2015:772

⁸³ AMBRASIENĖ, D., et al., *Civilinė teisė - Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006, psl. 114

⁸⁴ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. lapkričio 19 d. sprendimas byloje Nr. C-74/15 *Dumitru Tarcău and Ileana Tarcău vs. Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA* ir kt., ECLI:EU:C:2015:772, 24 punktas

vienašališkai nutraukti paskolos sutartį be išankstinio įspėjimo ir reikalauti sumokėti likusią skolos dalį, palūkanas ir mokesčius. Pagal šią sąlygą bankas, be kita ko, galėjo nutraukti šią sutartį nuo to momento, kai nesumokama pirma mėnesinė įmoka ir neprivalėjo atsižvelgti į tai, kad anksčiau skolininkai laikėsi sutartinių įsipareigojimų. Skolininkai nesumokėjo keturių paskolos įmokų ir bankas pradėjo išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą, kuria siekė, kad būtų sumokėta 279 540,58 Eur pagrindinė suma ir preliminari 83 862,17 Eur suma, kurią sudarė palūkanos už vėlavimą, apskaičiuotos nuo notarine tvarka patvirtintame prie ieškinio pridėtame dokumente nurodytos sumos, ir su procedūra susijusios išlaidos.⁸⁵

Bylai pasiekus ESTT vienas iš iškeltų klausimų buvo ar minėta sąlyga pati savaime arba jos taikymas konkrečiu atveju gali būti laikomi nesąžiningais, atsižvelgiant į direktyvą 93/13/EEB.

ETT pateikė kelis kriterijus, kuriuos pirmiausia reikia taikyti aiškinant minėtą direktyvą dėl sąlygų sąžiningumo:

- 1) ar pardavėjo arba tiekėjo teisė vienašališkai nutraukti sutartį priklauso nuo to, kad vartotojas neįvykdo pareigos, kuri aptariamuose sutartiniuose santykiuose yra esminė,
- 2) ar ši teisė numatyta tais atvejais, kai toks neįvykdymas yra pakankamai rimtas, palyginti su paskolos trukme ir suma,
- 3) ar tokia teise nukrypstama nuo nesant šalių susitarimo taikytinų nuostatų ir dėl to vartotojui, atsižvelgiant į jo turimas procesines priemones, tampa sunkiau kreiptis į teismą ir pasinaudoti teise į gynybą
- 4) ar nacionalinėje teisėje numatyta atitinkamų ir veiksmingų priemonių, leidžiančių vartotojui, prieš kurį tokia sąlyga nukreipta, pašalinti vienašališko paskolos sutarties nutraukimo pasekmes.⁸⁶

Tokį vertinimą turi atlikti prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, atsižvelgęs į visas ginčo, kurį jo prašoma išspręsti, aplinkybes.⁸⁷

Tais atvejais, kai teismas sutarties sąlygą pripažįsta nesąžininga, ji negalioja nuo sutarties sudarymo, o likusios sutarties sąlygos šalims lieka privalomos, jeigu toliau vykdyti sutartį

⁸⁵ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2013 m. lapkričio 14 d. sujungti sprendimai Nr. C-537/12, *Banco Popular Español vs. María Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez* ir Nr. C-116/13 *Banco de Valencia SA vs. Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume*, ECLI:EU:C:2013:759

⁸⁶ 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos Direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais aiškinimo gairės, CELEX : 52019XC0927(01)

⁸⁷ *ibidem*

galima panaikinus nesąžiningą sąlygą. Bylą nagrinėjantis teismas turi pareigą vartojimo sutarčių sąlygų atitiktį nesąžiningumo kriterijams vertinti *ex officio* prezumpcija (CK 6.228⁴ str. 8 ir 9 d.).

Panašią situaciją galima matyti ir Lietuvoje, kur bankai taip pat naudoja standartines sąlygas, kurios ne visada yra naudingos silpnajai šaliai.

Byloje ieškovė su atsakovu „Luminor Bank AS“, sudarė būsto kreditavimo sutartį dėl 173 772,01 Eur. Sutarčiai užtikrinti, banko naudai, buvo įkeistas žemės sklypas ir namas. Ieškovu teigimu, jie iki 2014 m. rugsėjo mėnesio tinkamai vykdė sutartinius įsipareigojimus, tik atsiradus laikiniems finansiniams sunkumams pavėlavo sumokėti kelias įmokas, tačiau vėliau jas visiškai padengė. 2015 metais sužinojo, kad sutartis yra nutraukta nuo 2014 m. gruodžio 30 d., ir gavo antstolės raginimą įvykdyti notaro išduotą vykdomąjį dokumentą. Apie sutarties nutraukimą ir vykdomojo įrašo išdavimą ieškovai iki tol nežinojo, jokių įspėjimų negavo.⁸⁸ Tiek pirmosios instancijos, tiek apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad ieškovė žinojo apie egzistuojančias sąlygas ir terminus, o vienašališkas sutarties nutraukimas yra teisėtas, kadangi terminas yra suėjęs. Abu teismai nekėlė klausimo ar ši sutartis yra vartojimo.

LAT nurodė, kad Vartojimo sutartys yra sutarčių grupė (CK 6.160 straipsnio 1 dalis), apimanči atskiras sutarčių rūšis. Kredito sutarties, kuria suteikiamas kreditas nekilnojamam turtui įsigyti, kvalifikavimas kaip vartojimo sutarties neprieštarauja šios sutarties prigimčiai, todėl kai pastaroji sutartis atitinka nurodytus vartojimo sutarties požymius, ji turi būti kvalifikuojama kaip vartojimo sutartis. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad ieškovai yra fiziniai asmenys, o bankas – verslininkas. Taigi byloje aptariama sutartis atitinka vartojimo sutartims keliamą subjektiškumo požymį. Pagal CK 6.188 straipsnio 2 dalį (galiojančio CK 6.2284 straipsnio 2 dalis), nesąžiningomis laikomos vartojimo sutarčių sąlygos, kurios šalių nebuvo individualiai aptartos, jeigu jos iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą bei vartotojo teises ir interesus. Taip pat minėto straipsnio 2 dalyje įtvirtintas sąrašas kriterijų, kuriems esant preziumuojama, kad sutarties sąlygos yra nesąžiningos.⁸⁹

Aptardamas sąlygą dėl pirmalaikio ilgalaikių sutarčių pasibaigimo per nustatytą laikotarpį skolininkui neįvykdžius įsipareigojimų, ESTT nurodo, kad nacionalinis teismas

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2019 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje E. B. ir R. B. prieš „Luminor Bank AS“ Nr. E3K-3-321-687/2019

⁸⁹ *ibidem*

visų pirma turi patikrinti, ar pardavėjo arba tiekėjo teisė reikalauti grąžinti visą paskolą priklauso nuo to, kad vartotojas neįvykdo pareigos, kuri aptariamiesiems sutartiniams santykiams yra esminė, ar ši teisė įtvirtinta tais atvejais, kai toks neįvykdymas yra pakankamai svarbus, palyginti su paskolos trukme ir suma, ar tokia teise nukrypstama nuo šioje srityje taikytinų nuostatų ir ar nacionalinėje teisėje nustatyta atitinkamų ir veiksmingų priemonių, leidžiančių vartotojui, kuriam taikoma tokia sąlyga, pašalinti minėto reikalavimo grąžinti visą paskolą pasekmes.

LAT Teisėjų kolegija konstatuoja, kad kreditavimo sutarties sąlygos, suteikiančios kreditoriui teisę paprastesne nei įstatyme nustatyta tvarka nutraukti kreditavimo sutartį ir reikalauti iki sutarties nutraukimo termino suėjimo sugrąžinti visą paimtą kreditą, palūkanas, kitas pagal sutartį mokėtinas sumas bei nutraukti sutartį, yra nesąžiningos vartotojo atžvilgiu, todėl negalioja (CK 6.188 straipsnis), dėl to taikytinos įstatymo normos, reglamentuojančios sutarties nutraukimą.⁹⁰

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad tais atvejais, kai kreditavimo sutartis nutraukiama prieš terminą ne sutartyje, o įstatyme nustatyta tvarka, šalys privalo laikytis CK 6.217 ir 6.209 straipsniuose įtvirtintų taisyklių.⁹¹

3.2. Notaro vaidmuo nesąžiningų sąlygų kontrolėje

Lietuvoje nuo 1998 m. iki 2012 m. liepos 1 d. notarui patvirtinus hipotekos ir įkeitimo sandorį, jo teisėtumą dar karta tikrindavo hipotekos teisėjas, kuris priimdavo ir sprendimą dėl sandorio įregistravimo Hipotekos registre. Nuo įregistravimo hipotekos sandoris įsigaliodavo. Po hipotekos reformos hipotekos sandorį tvirtinta notaras ir pats elektroniniu būdu perduoda Hipotekos registru. Hipotekos registras tik patikrina, ar pateikti visi būtini duomenys, tačiau sandorio teisėtumo analizės neatlieka. Sandorio šalims sandoris įsigalioja nuo jo sudarymo momento (jei šalys nesusitaria kitaip), o registravimas atlieka tik išviešinimo funkciją.

Po reformos notaras taip pat išduoda vykdomuosius įrašus dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą, jeigu per hipotekos

⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2019 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje E. B. ir R. B. prieš „Luminor Bank AS“ Nr. E3K-3-321-687/2019

⁹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje A. P. ir D. P. prieš „AB DnB NOR“ Nr. 3K-3-58/2012

(įkeitimo) sandoryje nustatytą terminą skolininkas neįvykdo įsipareigojimų arba atsiranda kiti sandoryje numatyti pagrindai.⁹²

Vykdomasis įrašas atliekamas tik gavus hipotekos kreditoriaus prašymą atlikti šį veiksma. Prašyme nurodomi duomenys apie kreditorių, skolininką, įkaito davėją, hipotekos įkeitimo kodą, negražintinos skolos dydį ir, jei reikalaujama prieš terminą patenkinti užtikrintą reikalavimą, nurodomi tokio reikalavimo teisinį pagrindą. Už visų prašyme nurodytų duomenų teisingumą atsako kreditorius.⁹³ Svarbu tai, kad notaras atlieką tik formalų duomenų patikrinimą ir netikrina kredito sutarties sąlygų ir kitų aplinkybių - notaras netikrina kitų duomenų atitikties ir už juos neatsako, o teisinis reguliavimas nenustato notarui pareigos tikrinti šalių tarpusavio sutartinių santykių.⁹⁴

Lietuvos Respublikos notariato įstatymas nurodo, kad notaras, gavęs hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą dėl vykdomojo įrašo atlikimo, patikrina:

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

Patikrinęs šiuos duomenis, notaras, prieš atlikdamas vykdomąjį įrašą, išsiunčia skolininkui pranešimą, kuriame turi būti nurodyti hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus pateikti duomenys ir siūlymas ne vėliau kaip per dvidešimt dienų nuo pranešimo skolininkui išsiuntimo dienos sumokėti kreditoriui skolą ir apie prievolės įvykdymą raštu pranešti notarui arba pateikti notarui duomenis dėl hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumo.⁹⁵

⁹² MAJŪTĖ, V., *et. al. Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014

⁹³ *ibidem*

⁹⁴ K. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. rugsėjo 15 d. nutartis byloje M. Š. prieš „Šiaulių bankas“ Nr. 2S-1474-324/2016

⁹⁵ Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 49(1) straipsnio 1 dalis

Vykdomųjų įrašų atlikimo tvarką taip pat reguliuoja LR Teisingumo ministro įsakymas, kuriame nurodoma tokia pati vykdomojo įrašo atlikimo ir duomenų patikros tvarka.⁹⁶

Nauja ir esminė problema egzistuoja keliant klausimą koks yra notaro vaidmuo, kai yra tvirtinama vartojimo hipoteka ir ką turi atlikti notaras kai siekiama išieškoti iš silpnesniosios šalies (vartotojo) ir prašoma atlikti vykdomąjį įrašą į pastarojo turtą.

Lietuvos Kasacinio teismo pasisakyta, jog notaras nenagrinėja asmenų ginčų, nenustato ginčytinų aplinkybių, o tuo atveju, jei dėl asmenų teisių ar juridinių faktų kyla abejonių ar nesutarimų, privalo atsisakyti tvirtinti tokias teises ar faktus. Taigi notaras gali tvirtinti tam tikras teises ar faktus tik tokiu atveju, jei dėl jų turinio ir teisėtumo jam nekyla abejonių.⁹⁷ Kita vertus, atsisakymas atlikti notarinį veiksma turi turėti objektyvų pagrindą, negali būti susijęs vien su subjektyviu notaro požiūriu⁹⁸. Nepaisant šios praktikos Lietuvoje, ESTT formuoja praktika yra skirtinga.

2007 m. gruodžio 18 d. ERSTE Bank ir A. Sugár notariniu dokumentu sudarė paskolos sutartį dėl 30 687 Šveicarijos frankų (CHF) sumos, pagal kurią numatyta finansuoti nekilnojamojo turto pirkimą. Šios sutarties vykdymas užtikrintas šiuo hipoteka įkeistu turtu.

Pagal paskolos sutartį A. Sugár pasirašė skolos pripažinimo dokumentą, kuris patvirtintas notariniu dokumentu, ERSTE Bank naudai. Iš bylos medžiagos matyti, kad jeigu A. Sugár pažeistų savo sutartinius įsipareigojimus, pagal šį dokumentą šis bankas turi teisę nutraukti paskolos sutartį ir pradėti sutartyje numatytos skolos išieškojimo procedūrą pagal ERSTE Bank sudarytą įvertinimo pažymą, kurioje nurodyta skolos suma. Kadangi A. Sugár nemokėjo įmokų, ERSTE Bank nutraukė paskolos sutartį ir paprašė minėtame skolos pripažinimo dokumente padaryti vykdomąjį įrašą. Manydamas, kad teisinės sąlygos tenkinamos, notaras padarė šiame dokumente vykdomąjį įrašą, todėl šis

⁹⁶ Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 1R-381 patvirtinta Vykdomųjų įrašų pagal notarine forma patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda piniginės prievolės, atlikimo tvarkos aprašas

⁹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. gruodžio 6 d. nutartis civilinėje byloje J. P. prieš J.M. Nr. 3K-3-643/2013

⁹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje R.B. prieš UAB „Erama“ Nr. e3K-3-379-248/2018

dokumentas tapo priverstinai vykdytinas ir jo teisinė galia tapo analogiška teismo sprendimo teisinei galiai.⁹⁹

Vėliau A. Sugár kreipėsi į notarą su prašymu panaikinti vykdomąjį įrašą, padarytą notariniam dokumente dėl skolos, susijusios su paskolos sutartimi, sudaryta su ERSTE Bank, pripažinimo, ir teigė, kad šioje sutartyje yra nesąžiningų sąlygų. Be to, A. Sugár ginčijo pranešimo dėl sutarties nutraukimo teisėtumą ir nurodė, kad vykdomajame įrašė nurodyta priverstinai vykdyti įsipareigojimus, kurių nekyla iš skolos pripažinimo dokumento. Jis taip pat nurodė, kad pateikė prašymą dėl priverstinio vykdymo sustabdymo ir prašymą dėl negaliojimo pripažinimo.

Notaras sprendimu atmetė prašymą panaikinti vykdomąjį įrašą motyvuodamas tuo, kad juo nebuvo padaryta jokių pažeidimų, nes nagrinėjamame notariniam dokumente nurodytas skolos pripažinimo faktas, skolininko asmenvardis ir kreditoriaus pavadinimas, įsipareigojimo atsiradimo pagrindas ir dydis, jo įvykdymo būdas ir terminas. Be to, jis nustatė, kad dokumente patikslinta, jog įsipareigojimas susietas su sąlyga ir jos kilimo terminu. Notaras taip pat pažymėjo, kad, atsižvelgiant į tai, jog notarinė procedūra vykdoma ne ginčo teisenos tvarka, vertindamas įrodymus jis naudojami tik ribota diskrecija ir kad neturi teisės reikšti nuomonės dėl ginčo, kilusio tarp šalių ir susijusio su sutarties sąlygų ir jos nutraukimo teisėtumu, nes tai yra išimtinės teismų kompetencijos sritis.¹⁰⁰

Vengrijos teismas patikslino, kad pagal Vykdomo priverstine tvarka įstatymą notaras daro vykdomąjį įrašą vykdytiname dokumente, kuris dėl to tampa vykdomuoju dokumentu. Tačiau darydamas vykdomąjį įrašą notaras tik patikrina, ar vykdytinas dokumentas atitinka formaliąsias ir su turiniu susijusias sąlygas, bet negali vertinti, ar paskolos sutarties, kuria grindžiamas šis įrašas, sąlygos yra sąžiningos. Vartotojas gali remtis sutarties sąlygų nesąžiningumu tik reikšdamas ieškinį dėl priverstinio vykdymo nutraukimo arba apribojimo, o tai, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusių teismo nuomone, gali kliudyti pasiekti direktyvos 93/13 tikslus.

Esminis klausimas ESTT buvo iškeltas ar direktyvos 93/13/EEB 7 straipsnio 1 dalis turi būti aiškinama kaip draudžianti tokius nacionalinės teisės aktus, kurie nagrinėjami pagrindinėje byloje, kuriais remiantis notarui, pagal reikalavimus parengus

⁹⁹ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. spalio 1 d. sprendimas Nr. C-32/14, *ERSTE Bank Hungary Zrt. vs. Attila Sugár*, ECLI:EU:C:2015:637

¹⁰⁰ *ibidem*

notarinį dokumentą dėl pardavėjo ar tiekėjo ir vartotojo sudarytos sutarties, leidžiama minėtame dokumente daryti vykdomąjį įrašą arba atsisakyti jį panaikinti, nors nė vienoje procedūros stadijoje nebuvo vertinamas minėtos sutarties sąlygų sąžiningumas.

Europos Komisijos pateikė nuomonę, kad notaro daromas vykdomasis įrašas notariniam dokumente dėl sutarties sukelia tokių pačių padarinių, kaip ir teismo sprendimas, vadinasi, visa ši teismo praktika turi būti taikoma notaro veiksmams. Taigi, notarui turi būti taikoma pareiga savo iniciatyva nustatyti galimai nesąžiningas sutarties sąlygas ir pakviesti sutarties šalis pateikti savo poziciją laikantis rungimosi principo. Dėl pagrindinėje byloje nagrinėjamos notaro vykdomos supaprastintos priverstinio vykdymo procedūros Europos Komisija nurodė, kad notaro galimybė pradėti priverstinį sutarties vykdymą, neišnagrinėjus per vykdomojo įrašo darymo procedūrą ar per jo panaikinimo procedūrą įvairių sąlygų sąžiningumo, gali pažeisti direktyvą 93/13/EEB.¹⁰¹

Teismas nurodo, kad atsižvelgiant į ypatingą paprastai vartotojo turimą pasitikėjimą notaru kaip nešališku patarėju ir tuo, kad jo parengti dokumentai nėra neteisėti, kyla didelė rizika, kad rengiant šiuos dokumentus vartotojas mažiau dėmesio skirs esamoms nesąžiningoms sąlygoms ir supaprastintos notaro vykdomos priverstinio vykdymo procedūros, kaip nagrinėjama pagrindinėje byloje, pasekmėms. Be to, kai tokią procedūrą pradeda pardavėjas ar tiekėjas, vykstant šiai procedūrai gali atsitikti taip, kad vartotojas be notaro pagalbos negaus visos reikalingos informacijos, kuri jam leistų gintis nacionaliniuose teismuose. Teismas savo sprendime nurodo, kad direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis turi būti aiškinamos taip, kad jomis nedraudžiami nacionalinės teisės aktai, kaip antai nagrinėjami pagrindinėje byloje, kuriais remiantis notarui, pagal formalius reikalavimus parengusiam notarinį dokumentą dėl pardavėjo ar tiekėjo ir vartotojo sudarytos sutarties, leidžiama šiame dokumente daryti vykdomąjį įrašą arba atsisakyti jį panaikinti, nė vienoje iš procedūros stadijų neįvykdžius jokios sutarties sąlygų sąžiningumo kontrolės. Tai, kad vartotojas gali remtis teisės aktų nuostatų dėl nesąžiningų sąlygų apsauga tik iškėlus bylą teisme (pvz., tik reikšdamas ieškinį dėl priverstinio vykdymo nutraukimo arba apribojimo), savaime neturėtų būti laikoma prieštaravimu veiksmingumo principui.¹⁰²

¹⁰¹ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. spalio 1 d. sprendimas Nr. C-32/14, *ERSTE Bank Hungary Zrt. vs. Attila Sugá*, ECLI:EU:C:2015:637

¹⁰² *ibidem*

3.3. *ex officio* pareiga sutartis identifikuoti kaip vartojimo

2007 m., prieš įsigaliojant vartotojų apsaugos įstatymui (seno įstatymo pakeitimo nauju¹⁰³), LR vartotojų teisių gynimo įstatyme buvo numatyta, kad vartotojų viešasis interesas gali būti pažeidžiamas ir turi būti saugomas septyniose srityse:¹⁰⁴

- 1) vartojimo kredito, daiktų pardavimo ne prekybai skirtose patalpose, nesąžiningu vartojimo sutarčių sąlygų, daiktų pardavimo pagal sutartis, sudaromas ryšio priemonės, teisės tam tikru laiku naudotis gyvenamosiomis patalpomis pirkimo, daiktų kokybės ir pirkėjo teisių, kai jam parduotas netinkamos kokybės daiktas;
- 2) klaidinančios reklamos;
- 3) finansinių paslaugų teikimo pagal sutartis, sudaromas ryšio priemonėmis;
- 4) turistinės kelionės organizavimo;
- 5) televizijos programų transliavimo;
- 6) elektroninės komercijos;
- 7) vaistų reklamos.¹⁰⁵

Šiuo metu vartotojų viešasis interesas ir apsauga suprantama daug plačiau. Vartojimo sutartimi galima laikyti bet kokią tarp vartotojo ir verslininko sudarytą sutartį. Egzistuoja daugiau detalesnių su šia apsauga susijusių įstatymų, pvz. 2016 m. LR su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas.

Iš Aukščiausiojo Teismo jurisprudencijos galima teigti, kad vartotojų teisių apsauga iki 2007 m. buvo fragmentiška. Pagal išvardintas sritis buvo skiriamos ir vartotojų apsaugos bylų kategorijos, pvz. vartojimo nuoma ar energijos pirkimas-pardavimas. Magistrinio darbo autoriaus nuomone toks skirstymas nebuvo, vartotojų teisių apsaugos srityje, visą apimantis ir tikslus.

Nors šiuo metu reguliavimas yra smarkiai išplėstas, visgi neretai pasitaiko, kad teismai nevykdo savo pareigos kvalifikuoti ginčijamą sutartį kaip vartojimo. Toks rezultatas galimai kyla iš senos teismų praktikos ir nelanksčių įstatymų ar nerimto požiūrio į vartotoją kaip silpnesnę šalį.

¹⁰³ Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. X-1014

¹⁰⁴ KATUOKA, S., et al., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006

¹⁰⁵ Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2007-01-30, Nr. 12-488, 28(5) straipsnis

Vartotojų teisių apsaugos būtinybė jau seniai nebėra kvestionuojama, praktikoje netrūksta įvairiausi klausimų ir aktualijų, susijusių su kasdieniu vartotojų apsaugos užtikrinimu. Kad būtų galima taikyti specialiąsias silpnąją šalį saugančias taisykles, reikia įsitikinti, kad konkreti sutartis tikrai yra vartojimo sutartis.¹⁰⁶

Lietuvoje pagal kasacinio teismo teisės aiškinimo ir taikymo praktiką teismas ex officio turi kvalifikuoti vartojimo sutartis ir atlikti tokių sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolę pagal CK 6.188 straipsnio 2 dalyje (šiuo metu galiojančio CK 6.228(4) straipsnio 2 dalyje) išdėstytus kriterijus. Teismo pareiga ex officio įvertinti vartojimo sutarties sąlygas nesąžiningumo aspektu turi būti vykdoma visuotinai nepriklausomai nuo to, kokioje teismo procedūroje teisėjas priima su tokių sąlygų vertinimu susijusius procesinius sprendimus¹⁰⁷. LAT remiasi ETT praktika, kurioje, aiškindamas nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais direktyvą ETT įtvirtino nacionalinio teismo teisę ex officio vertinti sutarties sąlygų sąžiningumą, neatsižvelgiant į tai, kad vartotojas to neprašo¹⁰⁸.

Vienoje iš ESTT bylų buvo akcentuota, kad teisėjo teisė ex officio ar vartotojo reikalavimu pripažinti nesąžiningą sutarties sąlygą negaliojančia turi būti įgyvendinama, neatsižvelgiant į senaties terminą, galintį apriboti šią nacionalinio teismo teisę¹⁰⁹. Byloje *Elisa María Mostaza Claro v. Centro Móvil Milenium SL* teismas dar kartą pabrėžė, kad direktyvos nustatyta apsaugos sistema pagrįsta mintimi, kad vartotojas yra mažiau palankioje padėtyje nei pardavėjas ar tiekėjas tiek kalbant apie galimybes derėtis, tiek apie informacijos lygį, o tai reiškia, kad reikia sutikti su pardavėjo ar tiekėjo iš anksto nustatytomis sąlygomis be galimybės turėti įtakos jų turiniui. Ši nelygybė gali būti kompensuota tik įsikišus subjektams, nesusijusiems su sutartiniais santykiais, t. y. nacionaliniams teismams. Jiems suteikiama teisė ex officio įvertinti nesąžiningos sutarties sąlygos pobūdį, net jeigu vartotojas šio klausimo nekėlė. Taip pat nesąžiningos sutarties

¹⁰⁶ DIDŽIULIS, L.; NAVICKAITĖ-SAKALAUŠKIENĖ, I., Vartojimo sutarčių kvalifikavimo problemos. *Justitia*, 2010, Nr. 2

¹⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. balandžio 14 d. *nutartis civilinėje byloje A. D. prieš B. Š. Nr. 3K-7-149-706/2015*

¹⁰⁸ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2000 m. birželio 27 d. sujungti sprendimai Nr. C-240/98 *Océano Grupo Editorial SA vs. Roció Murciano Quintero*, Nr. C-241/98 *Salvat Editores SA vs. José M. Sánchez Alcón Prades*, Nr. C-242/98 *José Luis Copano Badillo*, Nr. C-243/98 *Mohammed Berroane* ir C-244/98 *Emilio Viñas Feliú*

¹⁰⁹ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2002 m. lapkričio 21 d. sprendimas byloje Nr. C-473/00 *Cofidis SA vs. Jean-Louis Fredout*, ECLI:EU:C:2000:346, 35 punktą

sąlygos neturi būti privalomos vartotojui ir nėra privaloma, kad tokia sąlyga būtų vartotojo iš anksto sėkmingai užginčyta.¹¹⁰

Nepaisant ne kartą, tiek ESTT tiek LAT, pabrėžtos svarbos teismams *ex officio* kvalifikuoti sutartis kaip vartojimo vis dar kyla problemos šioje srityje.

Klaipėdos miesto apylinkės teismas byloje nurodė, kad kredito sutartis yra parengta pagal standartines sąlygas, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis (šiuo atveju – atsakovė), nederindama jų su kita šalimi, ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse, tai būtų pagrindas kredito sutartį laikyti vartojimo sutartimi. Tačiau byloje nustatyta, kad kredito sutartis buvo sudaryta dėl žemės sklypo pirkimo; sutartyje nedetalizuota sklypo paskirtis; nuo sutarties sudarymo dienos ieškovė įsigytame sklype nėra užregistravusi gyvenamosios ar ūkio paskirties statinių; nepateikta duomenų, kad išduotas statybos leidimas dėl pastatų šiame žemės sklype statybos ar kad ieškovė būtų kreipusis dėl statybos leidimo išdavimo; ieškovė turi kitą gyvenamąją patalpą. Dėl tokių aplinkybių teismas kredito sutarties nelaikė vartojimo sutartimi ir jai netaikė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.228⁴ straipsnio nuostatos. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą sprendimą paliko nepakeistą.¹¹¹

Bylai pasiekus LAT teisėjų kolegija, atsižvelgdama į ginčo sutarties prigimtį bei teismų nustatytas sutarties sudarymo ir kitas aplinkybes, nusprendė, kad kredito sutarties, kuria suteikiamas kreditas nekilnojamam turtui įsigyti, kvalifikavimas kaip vartojimo sutarties neprieštarauja šios sutarties prigimčiai, todėl kai pastaroji sutartis atitinka vartojimo sutarties požymius, ji turi būti kvalifikuojama kaip vartojimo sutartis. Vartotojų apsauga yra ypač svarbi banko su vartotoju sudarytos kredito sutarties atveju, atsižvelgiant į tai, kad asmuo prisiima didelės apimties ir ilgą laiką trunkančias pareigas, susijusias su finansine rizika, kurią dažnai sunku numatyti ir apibrėžti. Siekiamo įsigyti nekilnojamojo turto – žemės sklypo, esančio sodų bendrijoje, pobūdis suponuoja, kad ginčo sutartis buvo sudaryta siekiant patenkinti privačius asmens poreikius, t. y. poilsio, sodo ar gyvenamosios paskirties statinių statybos. Priešingai, byloje nebuvo nustatyta

¹¹⁰ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2006 m. spalio 26 d. sprendimas byloje Nr. C-168/05 *Elisa María Mostaza Claro vs. Centro Móvil Milenium SL*, ECLI:EU:C:2006:675

¹¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 7 dienos nutartis byloje *L. J. prieš AB SEB bankas* Nr. E3K-3-274-403/2018

duomenų, paneigiančių aplinkybę, kad ieškovė veikė kaip privatus galutinis vartotojas, kuris pirkdamas žemės sklypą suteikiant kreditą neužsiima verslo ar profesine veikla.¹¹²

Teisėjų kolegija sutinka su kasacinio skundo argumentais, jog aplinkybės, kad įsigytame žemės sklype nėra užregistruoti gyvenamosios ar ūkio paskirties statiniai, taip pat kad ieškovė turi kito nekilnojamojo turto – t. y. butą, yra teisiškai nereikšmingos kredito sutarčiai kaip vartojimo sutarčiai kvalifikuoti.

Kartu teisėjų kolegija pažymi, kad siekiant, jog vartotojas neprarastų jam teisės aktais garantuojamos apsaugos, įrodinėjimo našta negali būti perkeliama silpnesniajai šio santykio šaliai – vartotojui. Atsakovė įrodymų, paneigiančių, kad žemės sklypas būtų naudotas ne asmeniniams poreikiams tenkinti, byloje nepateikė.

Atsižvelgdama į anksčiau išdėstytus argumentus teisėjų kolegija sprendžia, kad byla nagrinėję teismai netinkamai vertino kredito sutarties tikslą ir paskirtį, aplinkybes, dėl kurių kredito sutartis buvo sudaryta, nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamos praktikos, dėl to nepagrįstai sprendė, kad kredito sutarčiai netaikytinos CK 6.188 straipsnio nuostatos.¹¹³

Kitoje byloje pirmos instancijos ir apeliacinis teismas taip pat nepagrįstai ginčo sutarties nekvalifikavo kaip vartojimo sutarties, netaikė vartotojų apsaugą įtvirtinančių teisės normų. Teismai nurodė, kad paskola ieškovui buvo suteikta ne jo vartojimo poreikiams tenkinti, o sūnaus paskolai refinansuoti, kuri buvo paimta taip pat ne vartojimo poreikiams tenkinti, o verslui plėtoti ir būstui remontuoti, todėl ginčo paskolos sutartis nelaikytina vartojimo sutartimi.¹¹⁴

Kasacinis teismas remdamasis ESTT praktika¹¹⁵ konstatuoja, kad refinansavimo paskolos sutarties kvalifikavimas kaip vartojimo sutarties nepriklauso nuo aplinkybės, ar pati refinansuojama paskola (pirminė paskola) yra sudaryta vartojimo tikslais. Tais atvejais, kai paskolos sutartis sudaroma kitos paskolos refinansavimo tikslais, kvalifikuojant refinansavimo paskolos sutartį kaip vartojimo, būtina vertinti ne koku tikslu buvo sudaryta pirminė paskolos sutartis, o koku tikslu

¹¹²*ibidem*

¹¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 7 dienos nutartis byloje L. J. prieš AB SEB bankas Nr. E3K-3-274-403/2018

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje J.G. prieš „Vilniaus taupomoji kasa“ Nr. E3K-3-499-684/2018

¹¹⁵ Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. lapkričio 19 d. sprendimas byloje Nr. C-74/15 Dumitru Tarcău and Ileana Tarcău vs. Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA ir kt., ECLI:EU:C:2015:772

veikė asmuo, sudarydamas refinansavimo paskolos sutartį. Vertinant šį tikslą turi reikšmės aplinkybė, ar asmuo refinansavimo paskolos sutartį sudarė turėdamas funkcinių ryšių su verslu (ūkine komercine veikla), kuriam finansuoti buvo sudaryta pirminė paskolos sutartis, ar tokią sutartį sudarė ne dėl savo profesinės veiklos, bet dėl ryšių, siejančių su asmeniu, sudariusiu pirminę paskolos sutartį. Refinansavimo paskolos tikslas nustatomas pagal aplinkybes, buvusias sutarties sudarymo metu. Ieškovas, sudarydamas refinansavimo paskolos sutartį, šia sutartimi nesiekė verslo tikslų, bet siekė išspręsti šeimos (suprantant ją plačiąja prasme) skolinių įsipareigojimų situaciją. Toks refinansavimo sutarties tikslas atsižvelgiant į nurodytus argumentus ir ESTT praktiką, teisėjų kolegijos vertinimu, negalėtų būti priskirtas verslo tikslams. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija konstatuoja, kad nagrinėjamoje byloje paskolos refinansavimo tikslais sutartis atitinka vartojimo sutarties požymius, todėl turi būti kvalifikuojama kaip vartojimo sutartis. Bylą nagrinėję teismai nepagrįstai nevertino paskolos refinansavimo sutarties tikslo ir paskirties, aplinkybių, dėl kurių ši sutartis buvo sudaryta, dėl to klaidingai kvalifikavo tarp ieškovo ir atsakovės susiklosčiusius teisinius santykius.¹¹⁶

Tačiau labai svarbu pabrėžti, kad LAT taip pat yra išaiškinęs, jog papildoma vartotojams suteikiama apsauga yra skirta išvengti stipresnės šalies primestų sąlygų, taip siekiant atkurti šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. Tačiau ši papildoma apsauga nedaro išimčių iš vieno svarbiausių privatinės teisės principų – *pacta sunt servanda*, todėl nereiškia, kad vartotojai gali tam tikra apimtimi nevykdyti hipoteka užtikrintų prievolių ar naudotis įstatymo jiems suteiktomis vartotojų apsaugos priemonėmis siekiant nesąžiningai išvengti laisva valia prisiimtų prievolių vykdymo. Jei iš turimų įrodymų matyti, kad skolininkas nuolat laiku nevykdo prievolių, o skolininko, nors ir saugomo vartotojams taikomų papildomų teisinių apsaugos mechanizmų, ir kreditoriaus teisių bei pareigų įgyvendinimo požiūriu pirmajam (skolininkui) netenka neproporcingai griežta prievolių vykdymo našta, teismas turi teisinį pagrindą tenkinti kreditoriaus pareiškimą nepaisydamas sutarties kvalifikavimo kaip vartojimo fakto.¹¹⁷

Iš aptartos teismų praktikos galima įžvelgti, kad nepaisant naujų teisės aktų Europos Sąjungos lygiu ir egzistuojančios jurisprudencijos, hipotekos vartojimo sutartys

¹¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje J.G. prieš „Vilniaus taupomoji kasa“ Nr. E3K-3-499-684/2018

¹¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje A. P. ir D. P. prieš „AB DnB NORD“ Nr. 3K-3-58/2012

neretai yra nepriskiriamos vartotojų apsaugos reguliavimui. Tokios klaidos galimai kyla iš įsisenėjusios praktikos ir seno reguliavimo. Pagrindinis reikiamas pokytis šioje srityje privalo būti atsisakymas į vartojimo sutartis žiūrėti siauriai, t.y. visada aiškintis sutartį sudariusio fizinio asmens tikruosius tikslus, nesuteikti sutarties dalykui pernelyg daug svarbos ir neperkelti įrodinėjimo naštos vartotojui.

IŠVADOS

1. Kredito suteikimas įkeičiant tam tikrą turtą buvo žinomas jau labai seniai. Ankstyvieji įkeitimo būdai buvo ypač nenaudingi skolininkams, tačiau su laiku, nors ir lėtai, jų padėtis taisėsi. Patogiausias įkeitimo būdas išlikęs iki šiol yra hipoteka, kuria įkeičiamas skolininkui priklausantis daiktas, tačiau šis išlaiko nuosavybės teisę ir valdymą.
2. LR teisės aktuose nėra konkrečiai nusistovėjusių sąvokų. Daugeliu atveju sąvokos apibūdina tuos pačius dalykus - “finansavimas”, “kreditavimas”, “paskola”, “kreditas” ir pan. Vartojimo kredito įstatymas ir su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas savo esme skirti ginti silpnąją šalį (vartotoją) gali suklaidinti. Turi būti susitarta dėl sąvokų vienodinimo - vienas iš siūlymų gali būti teisės aktų pavadinimuose konkrečiai nurodyti adresatą (vartotoją), pvz. Vartojimo hipotekos įstatymas arba Vartotojų būsto kredito įstatymas.
3. Hipotekos kredito direktyva apriboja asmenų teisę įsigyti gyvenamąjį būstą. Toks reguliavimas ypač jaučiamas mažiau pasiturintiems asmenims. Šios problemos sprendimo būdas galėtų būti paskolos aptarnavimo rodiklio skaičiavimo peržvelgimas.
4. Hipotekos kredito įstatyme įtvirtinta galimybė spręsti vartojimo hipotekos ginčus neteismine tvarka, kuri vykdoma Lietuvos banke. Ginčų nagrinėjimas ne teismo tvarka yra ypač patogus, greitas ir pigus būdas vartotojui įgyvendinti savo teises. Tačiau ESTT aiškindami MCD išplečia sąrašą subjektų, kurie privalo saugoti vartotoją hipotekos kredito santykiuose, įtraukdami ir notarą. Toks notaro vaidmuo šiuose teisiniuose santykiuose kvestionuojamas, kadangi notaras nėra sandorio šalis ir kredito sutarties sudaryme nedalyvauja, juolab jos netvirtina.
5. Vertinant teismų praktiką, galima teigti kad ESTT dar nėra suformavusi ilgalaikės ir nusistovėjusios praktikos vartotojų hipotekos srityje. Ji vis dar plečiama ir atsiranda naujų probleminių klausimų kaip antai notaro pareiga įvertinti paskolos sutarties, kuriai privaloma tik rašytinė ir notaras jos netvirtina, sąlygas. Žvelgiant į LAT aiškų, kad teismas nuosekliai laikosi ES teisės aktų ir ESTT sprendimų. Tačiau šiek tiek kitokia situacija matoma pirmos ir apeliacinės instancijos teismuose. Teismų praktikos analizė rodo, kad pastarieji teismai neretai vartotojo sąvoką aiškina siaurai, taip neužtikrindami silpnesniosios šalies (vartotojo) visapusiškos apsaugos.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

Norminiai teisės aktai

Europos Sąjungos teisės aktai

1. 1957 kovo 25 d. Europos Bendrijos steigimo sutartis [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:11957E/TXTf>>
2. 1975 m. balandžio 14 d. preliminarioji Bendrijos vartotojų apsaugos ir informavimo politikos programos preliminarioji rezoliucija [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A31975Y0425%2801%29>>
3. 1981 m. Gegužės 19 d. Tarybos rezoliucija dėl antrosios Europos ekonominės bendrijos programos vartotojų apsaugos ir informavimo politikai, OJ C133/1
4. 1986 m. birželio 23 d. Tarybos rezoliucija dėl būsimos Europos ekonominės bendrijos politikos orientacijos į vartotojų interesų apsaugą ir skatinimą Nr. 86/C 167/01, OJ C/167/1
5. 1992 m. vasario 7 d. Europos Sąjungos sutartis 92/C 191/01, OJ C 191
6. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva Nr. 93/13/EEB dėl nesažiningų sąlygų sutartyse su vartotojais OLL 95, 1993-4-21
7. 1998 m. kovo 01 d. Komisijos rekomendacija 98/257/EC5 dėl neteisminių vartojimo ginčų sprendimo (Communication from the Commission of 30 March 1998 on the out-of-court settlement of consumer disputes) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:31998H0257&from=EN>>
8. 2006 m. gruodžio 29 d. Europos Bendrijos steigimo sutarties suvestinė redakcija, [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12006E/TXT&from=EN>>
9. 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB OJL 133, 22-5-2008

10. 2011 m. spalio 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2011/83/ES dėl vartotojų teisių, kuria iš dalies keičiamos Tarybos direktyva 93/13/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/44/EB bei panaikinamos Tarybos direktyva 85/577/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB OJL 304, 22-11-2011
11. 2012 m. gegužės 22 d. Europos Parlamento rezoliucija dėl pažeidžiamų vartotojų teisių stiprinimo strategijos (2011/2272(INI))“ [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52012IP0209&from=LT>>
12. 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto OJL 60, 28-2-2014
13. 2012 m. spalio 12 d. Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo suvestinė redakcija Nr. 2012/C 326/01 OJL 326, 26-10-2012

JAV teisės aktai

1. 1934 birželio 27 d. nacionalinis būsto įstatymas dėl skatinimo gerinti būsto įsigijimo, draudimo sąlygas (Act of June 27, 1934 ("National Housing Act"), Public Law 479, 48 STAT 1246, "to encourage improvements in housing standards and conditions, to provide a system of mutual mortgage insurance, and for other purposes) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: < <https://catalog.archives.gov/id/299842/>>

Lietuvos Respublikos teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija, *Valstybės žinios* 33, 1014 (1992)
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2000-09-06, Nr. 74-2262
3. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 1992-10-10, Nr. 28-810

4. Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas, *Valstybės žinios*, 2011-04-13, Nr. 45-0
5. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais), *Valstybės žinios*, 2007-01-30, Nr. 12-488
6. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2007-01-30, Nr. 12-488
7. Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas, *Teisės aktų registras*, 2016-11-17, Nr. 26968
8. 2020 m. kovo 17 d Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo 22 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XII-2769, *Teisės aktų registras*, 2020-03-18, Nr. 5695
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2000 m. spalio 24 d. Nr. 1267 dėl nacionalinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos prie Teisingumo ministerijos įsteigimo
10. Lietuvos banko valdybos nutarimu 2011 m. rugsėjo 1 d. Nr. 03-144 patvirtinti atsakingo skolinimo nuostatai [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/8a0e46f011f511e6aa14e8b63147ee94/b7d4dff511f511e6aa14e8b63147ee94/>>
11. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 1R-381 patvirtinta Vykdomųjų įrašų pagal notarine forma patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda piniginės prievolės, atlikimo tvarkos aprašas
12. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 3 d. patvirtintos įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairės Nr. 241-181

Specialioji literatūra

1. AMBRASIENĖ, D., *et al.*, *Civilinė teisė - Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006, psl. 114
2. BUBLIENĖ, D., *Vartojimo sutarčių nesąžiningų sąlygų kontrolė*. Vilnius: Registrų centras, 2009

3. DIDŽIULIS, L.; NAVICKAITĖ-SAKALAIŠKIENĖ, I., *Vartojimo sutarčių kvalifikavimo problemos*. Justitia, 2010, Nr. 2
4. JONAITIS M., *Romėnų privatinė teisė*. Mykolo Romerio universitetas, 2014
5. KATUOKA, S., *et al.*, *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006
6. MAJŪTĖ, V., *et. al.* *Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014
7. Dešimtoji vartotojų rinkų rezultatų suvestinė, Europos Komisija, Briuselis, 2014 06 27 SWD(2014) 212 final [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą: <[https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2014/0212/COM_SWD\(2014\)0212_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2014/0212/COM_SWD(2014)0212_EN.pdf)>
8. Vartotojams skirtų finansinių paslaugų veiksmų planas. Geresni produktai, didesnis pasirinkimas [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą: <<http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-7628-2017-INIT/lt/pdf>>
9. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos Direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais aiškinimo gairės, CELEX : 52019XC0927(01)
10. HOWELLS, G., WEATHERILL, S., *Consumer protection law*. England: Ashgate Publishing Company, 2005.
11. VALANT, J., *Consumer protection in EU*, Members' Research Service, September 2015, Nr. PE 565.904
12. BAYRAM, I.E., *Once bitten, twice shy: financial crises, policy learning and mortgage markets in advanced capitalist economies*, European University Institute (EUI) PhD thesis, Department of Political and Social Sciences, Fiesole (Italy), 2014 [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://hdl.handle.net/1814/32127>>
13. HUR J., *History of The 30 Year Mortgage – From Historic Rates To Present Time* [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://bebusinessed.com/history/history-of-mortgages/>>
14. MENDEZ-PINEDO, E.M., Will the Directive 2014/17/EU on mortgage credit protect consumers in the next economic and/or financial crisis?[interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://oaji.net/articles/2017/5275-1533070044.pdf>>
15. ARMSTRONG M.A., *Part I of IV—A Brief History of World Credit & Interest Rates* [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://>>

www.armstrongeconomics.com/research/a-brief-history-of-world-credit-interest-rates/3000-b-c-500-a-d-the-ancient-economy/>

16. *Europe 2020: a European strategy for smart, sustainable and inclusive growth*, Brussels, 3.3.2010 COM(2010) 2020 [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:2020:FIN:EN:PDF>>
17. 1990 m. gegužės 3 d. Europos Komisijos vartotojų politikos 3 metų veiksmų planas (Three year action plan of consumer policy in the EEC 1990-1992) [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <<http://aei.pitt.edu/3712/1/3712.pdf>>
18. A European Consumer Agenda - Boosting confidence and growth {SWD(2012) 132 final}, [interaktyvus; žiūrėta 2020 m. balandžio 1 d.]. Prieiga per internetą: <[http://aei.pitt.edu/93688/1/SWD_\(2012\)_132_final.pdf](http://aei.pitt.edu/93688/1/SWD_(2012)_132_final.pdf)>
19. 2018 m. spalio 12 d. vartotojų rinkų rezultatų suvestinė, 2018 m. leidimas, ISSN 2529-5691
20. 2007 m. gruodžio 12 d. Baltoji knyga dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos, KOM(2007) 807 galutinis

Teismų praktika

Europos Sąjungos Teismų praktika

1. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2000 m. birželio 27 d. sujungti sprendimai Nr. C-240/98 *Océano Grupo Editorial SA vs. Roció Murciano Quintero*, Nr. C-241/98 *Salvat Editores SA vs. José M. Sánchez Alcón Prades*, Nr. C-242/98 *José Luis Copano Badillo*, Nr. C-243/98 *Mohammed Berroane* ir C-244/98 *Emilio Viñas Feliú*
2. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2002 m. lapkričio 21 d. sprendimas byloje Nr. C-473/00 *Cofidis SA vs. Jean-Louis Fredout*, ECLI:EU:C:2000:346
3. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2001 m. lapkričio 22 d. sprendimas sujungtose bylose C-541/99 *Cape Snc vs. Idealservice Srl* ir C-542/99 *Idealservice MN RE Sas vs. OMAI Srl*. ECLI:EU:C:2001:625

4. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2006 m. spalio 26 d. sprendimas byloje Nr. C-168/05 *Elisa María Mostaza Claro vs. Centro Móvil Milenium SL*, ECLI:EU:C:2006:675
5. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2013 m. lapkričio 14 d. sujungti sprendimai Nr. C-537/12, *Banco Popular Espangol vs. Maria Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez* ir Nr. C-116/13 *Banco de Valencia SA vs. Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume*, ECLI:EU:C:2013:759
6. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. spalio 1 d. sprendimas Nr. C-32/14, *ERSTE Bank Hungary Zrt. vs. Attila Sugá*, ECLI:EU:C:2015:637
7. Europos Sąjungos Teisingumo Teismo 2015 m. lapkričio 19 d. sprendimas byloje Nr. C-74/15 *Dumitru Tarcău and Ileana Tarcău vs. Banca Comercială Intesa Sanpaolo România SA* ir kt., ECLI:EU:C:2015:772

Lietuvos Respublikos teismų praktika

8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2012 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje *A. P. ir D. P. prieš „AB DnB NORD“* Nr. 3K-3-58/2012
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2013 m. gruodžio 6 d. nutartis civilinėje byloje *J. P. prieš J.M.* Nr. 3K-3-643/2013
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2014 m. rugsėjo 29 dienos nutartis byloje *A.Z. prieš Dnb bankas* Nr. E3K-3-274-403/2018
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2015 m. balandžio 14 d. nutartis civilinėje byloje *A. D. prieš B. Š.* Nr. 3K-7-149-706/2015
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. liepos 7 dienos nutartis byloje *L. J. prieš AB SEB bankas* Nr. E3K-3-274-403/2018
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. spalio 30 d. nutarties civilinėje byloje *R.B. prieš UAB „Erama“* Nr. e3K-3-379-248/2018
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje *J.G. prieš „Vilniaus taupomoji kasa“* Nr. E3K-3-499-684/2018

15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2019 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje E. B. ir R. B. prieš „Luminor Bank AS“ Nr. E3K-3-321-687/2019
16. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija. 2016 m. rugsėjo 15 d. nutartis byloje M. Š prieš „Šiaulių bankas“ Nr. 2S-1474-324/2016

Lietuvos Banko praktika

1. 2019 m. liepos 10 d. Lietuvos Banko priežiūros tarnybos finansinių paslaugų ir rinkų priežiūros departamento direktoriaus sprendimas dėl D. P., R. P. ir banko „Swedbank“, AB, ginčo nagrinėjimo Nr. 242-270

SANTRAUKA

Magistro baigiamojo darbo tema - Vartotojų teisių apsaugos hipotekos teisiniuose santykiuose ypatumai ir problematika. Įkeitimas buvo žinomas jau labai seniai, o patogiausias būdas - hipoteka, yra naudojamas ir šiomis dienomis. Vartojimo hipoteka yra ganėtinai naujas institutas, į kurį rimčiau pradėta žiūrėti tik praėjus 2008 m. finansinei krizei. Siekiant išvengti krizės pasekmių ateityje ES lygiu buvo priimta Europos parlamento ir Tarybos 2014 m. vasario 4 d. direktyva Nr. 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kurią iki 2016 m. kovo turėjo į savo nacionalinę teisę perkelti kiekviena valstybė narė. Direktyvos pagrindinis tikslas - užtikrinti, kad vartotojams sudarant kredito sutartis dėl nekilnojamojo turto būtų užtikrinta aukšto lygio apsauga.

Direktyvos pagrindiniai įtvirtinti saugikliai - vartotojo mokumo įvertinimas ir informavimo pareiga. Darbe keliami klausimai kiek šie saugikliai gali pakenkti ar padėti vartotojams. Griežtas skolininko mokumo vertinimas gali nulemti, jog šis negaus paskolos būstui įsigyti. Pareiga informuoti skolininką apie visus sutarties niuansus yra labai plati, tad galimas atvejis, jog didelis kiekis informacijos vartotoją dar labiau suklaidins. Nepaisant to, šis teisės aktas yra didelis žingsnis į priekį siekiant apsaugoti silpnąją šalimi laikomą vartotoją, tačiau gilesnė analizė kelia klausimą kiek šis reguliavimas padės susidūrus su nauja krize.

Vartotojų apsauga hipotekos teisiniuose santykiuose yra aktuali ir teismų praktikoje. Siekiant apsaugoti vartotojus teismai *ex officio* privalo identifikuoti sutartį kaip vartojimo ir atlikti nesąžiningų sutarties sąlygų kontrolę. Tokia praktika matoma ESTT ir LAT sprendimuose. LAT aiškiai ir kryptingai remiasi ESTT praktika, tačiau kiek kitokia situacija matoma pirmos ir apeliacinės instancijos teismuose. Šių teismų sprendimai rodo, kad teismai neretai vartojimo sutartis aiškina siaurai, taip neužtikrindami silpnesniosios šalies (vartotojo) visapusiškos apsaugos.

SUMMARY

The subject of this Master paper is “Peculiarities and Problems of Consumer Rights Protection in Mortgage Legal Relationships”. Pledge has been known for a very long time, and the most convenient way of it - a mortgage, is still used till these days. The consumer mortgage is a relatively new institution that has only been taken more seriously since 2008 financial crisis. In order to avoid the consequences of the crisis in the future, a resolution of the European Parliament and of the Council was adopted at EU level in 2014. Directive 2014/17/ES on consumer credit agreements relating to residential immovable property had to be transposed to national law by all member states till March of 2016. The main purpose of the Directive is to ensure that consumer receives a high level of protection when concluding credit agreements relating to immovable property.

The main safeguards enshrined in the Directive are the assessment of consumer solvency and the obligation to provide information. This paper raises questions about the extent to which these safeguards can harm or help consumers. A strict assessment of the borrower's solvency may mean that he or she will not receive a home loan. The obligation to inform the consumer of all the nuances of the contract is very broad, so it is possible that a large amount of information will further mislead the consumer. Nevertheless, this legislation is a major step forward in protecting the consumer, who is considered to be a vulnerable party, but a deeper analysis raises the question of how much this regulation will help in the face of a new crisis.

Consumer protection in mortgage legal relationships is also relevant in case law. In order to protect consumers, courts must *ex officio* identify the contract as a consumer contract and monitor unfair contract terms. This practice is reflected in the decisions of the ECJ and the SCL. The SCL clearly and purposefully refers to the case law of the ECJ, but a slightly different situation can be seen in the courts of Trial and Appeal. The judgments of these courts show that the courts often interpret consumer contracts narrowly, thus not ensuring full protection of the weaker party (the consumer).