VYTAUTO DIDŽIOJO UNIVERSITETAS

TEISĖS FAKULTETAS

Justė Adomaitytė

AR FINANSINIŲ INSTITUCIJŲ SUDAROMOS VARTOJIMO KREDITO SUTARTYS NEPAŽEIDŽIA VARTOTOJŲ TEISIŲ LIETUVOJE?

Magistro baigiamasis darbas

Teisės vientisųjų studijų programa, valstybinis kodas 601M90004

Vadovė Prof. dr. Julija Kiršienė _____ _____

(Moksl. laipsnis, vardas, pavardė) (Parašas) (Data)

Apginta Prof. dr. Julija Kiršienė _____ _____

(Fakulteto dekanas) (Parašas) (Data)

Kaunas, 2015

TURINYS

Santrauka 4

Summary 5

Įvadas 8

I. Vartotojo ir jo teisių apsaugos samprata 12

II. Vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti samprata ir funkcijos 13

III. Sutarties nutraukimo sąlygos vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 17

3.1 Sutarties nutraukimo reglamentavimas 17

3.2 Sutarties nutraukimo sąlygos dėl laiku neįvykdyto finansinio įsipareigojimo 18

3.2.1 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 18

3.2.2 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 23

3.2.3 Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 25

3.2.4 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 25

3.3 Sutarties nutraukimo sąlygos dėl kitų sutarties pažeidimų 27

3.3.1 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 27

3.3.2 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 29

3.3.3 Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 30

3.3.4 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 31

IV. Viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino sąlygos vartojimo kredito gyvenamoios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 32

4.1 Viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino reglamentavimas 32

4.2 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 33
4.3 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 36
4.4 Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse..... 38
4.5 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 38
V. Sankcijas už netinkamą sutarties vykdymą numatančios sąlygos vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 40
5.1 Sankcijos netesybų forma 40
5.1.1 Netesybų reglamentavimas 40
5.1.2 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 41
5.1.3 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse..... 44
5.1.4 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 45
5.2 Sankcijos maržos padidinimo forma 45
5.2.1 Maržos reglamentavimas 45
5.2.2 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse 46
VI. Išvados 48
Literatūros sąrašas 50

SANTRAUKA

Praėjusi finansų krizė atskleidė, kad vartotojų neatsakingas skolinimasis bei finansinių institucijų skolinimas gali turėti skaudžių socialinių ir ekonominių pasekmių. Kadangi vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra viena svarbiausių sudaromų sutarčių rūšių tiek Europos Sąjungoje, tiek Lietuvoje yra būtina užtikrinti vartotojų teisių apsaugą. Šiame magistro baigiamajame darbe yra siekiama patikrinti ar Lietuvoje finansinės institucijos (bankai) yra sąžiningos ir ar sudaromose vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse yra įtvirtintos sąžiningos sąlygos vartotojų atžvilgiu.

Darbe keliama hipotezė, kad finansinių institucijų (bankų) sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui įsigyti pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje. Pagrindinis darbo tikslas – atlikus surinktų duomenų analizę, patvirtinti arba paneigti, kad sudaromos minėtos vartojimo kredito sutartys pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje.

Pasitelkus magistro baigiamojo darbo įvade numatytus uždavinius prieinama išvada, kad finansinių institucijų (bankų) sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti iš dalies pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje.

Išnagrinėjus surinktą medžiagą dėl vienašalio sutartis nutraukimo, kai laiku neįvykdomas finansinis įsipareigojimas, sutartys laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises Lietuvoje. Skandinavijoje dėl šio nagrinėjamo aspekto numatyta palankesnė padėtis vartotojui, tačiau Lietuvoje – palankesnė padėtis nei Jungtinėje Karalystėje ir Kanadoje. Analizuojant surinktą medžiagą dėl vartotojo teisės anksčiau termino grąžinti visą kreditą ar jo dalį, sutartys laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises Lietuvoje. Skandinavijoje ir Kanadoje veikiančių finansinių institucijų sutartys yra palankesnės vartotojams nei Lietuvoje, tačiau palankiausios sutartys Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų. Analizuojant surinktą medžiagą sankcijų (delspinigių, baudos forma) taikomų vartotojų atžvilgiu aspektu, sutartys laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises Lietuvoje. Lietuvoje ir Skandinavijoje sutartys vienodai palankios vartotojams, tačiau Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų sutartys yra palankesnės nei Kanadoje veikiančių. Analizuojant surinktą medžiagą sankcijų taikomų vartotojams maržos padidinimo forma, laikytina, kad sutartys pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje. Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje veikiančių finansinių institucijų vartojimo sutartys laikytinos palankesnėmis vartotojams, nes tokio tipo sąlygos nėra apskritai numatytos sutartyse.

SUMMARY

The financial crisis has showed that irresponsible borrowing of consumers and irresponsible lending of financial institutions (banks) can cause negative social and economic consequences. Consumer credit agreements relating to residential immovable property are one of the most important types of agreements concluded by consumers in the European Union and in the Republic of Lithuania as well. Also this type of agreement is reaching a vast majority of agreements concluded at all within the Europe. Taking all that into consideration it is necessary to ensure the protection of consumer rights within the EU and in the Republic of Lithuania. Therefore, this master thesis seeks to verify whether financial institutions (banks) of the Republic of Lithuania are fair and consumer credit agreements' relating to residential immovable property terms are contained in fair conditions for consumers.

The master thesis provides the hypothesis that consumer credit agreements relating to residential immovable property concluded by banks and consumers violates the consumers' rights in the Republic of Lithuania. The main goal of the master thesis is to confirm or deny that those consumer credit agreements made between banks and consumers relating to residential immovable property violate the consumers' rights, after carrying out an analysis of the collected data.

To achieve the goal of the master's thesis, the following tasks have been used:

1. To analyse the concept of consumer and the aim of protecting consumer rights;
2. To analyse the concept and functions of consumer credit agreements relating to residential immovable property;
3. To ascertain whether the consumer credit agreements' concluded by banks and consumers relating to residential immovable property provisions regarding the termination of the agreement, refinancing the credit sum or part of it, sanctions for non-implementation or wrongful implementation of the agreement violate the consumer rights in the Republic of Lithuania;
4. To compare the consumer credit agreements relating to residential immovable property concluded in the Republic of Lithuania with the consumer credit agreements relating to residential immovable property of financial institutions of Scandinavia, United Kingdom and Canada.

The master thesis provides the conclusion that in accordance with the consumer credit agreements relating to residential immovable property concluded by banks and consumers, the rulings of Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba and court decisions, consumer rights are partially violated.

Having analysed the collected data regarding the provisions of termination of the agreement it could be concluded that financial institutions (banks) terminate the agreements when consumers are behind the schedule to redeem the financial liability. It could be said that not all financial institutions (banks) set the appropriate period regarding term to meet financial liability and that partially violates the consumers' rights in the Republic of Lithuania. Comparing with provisions of financial institutions (banks) of Scandinavia, United Kingdom and Canada, it could be concluded that in Scandinavia on this issue consumer credit agreements' provisions are more favourable to consumers, but provisions existing in agreements of financial institutions of the Republic of Lithuania are more favourable than in United Kingdom and Canada.

Having analysed the collected data regarding the provisions of refinancing the credit sum or part of it can be concluded that in all consumer credit agreements the right to refund the sum of credit or part of it is foreseen, but not in all contracts the order of refinancing is clear and (or) the contribution of refunding is too high and that partially violates the consumers' rights in the Republic of Lithuania. Comparing with provisions of financial institutions (banks) of Scandinavia, United Kingdom and Canada, it could be concluded that in Scandinavia and Canada on this issue consumer credit agreements' provisions are more favourable to consumers than in the Republic of Lithuania. Provisions existing in agreements of financial institutions of United Kingdom are the most favourable.

Having analysed the collected data regarding the provisions of sanctions set up in the consumer credit agreements for non-implementation or wrongful implementation of the agreement it can be concluded that those provisions are set in all analysed consumer credit agreements. The sanctions consist of forfeit and the increase of a margin. Also it is dully noted that sanctions for financial institutions regarding non-implementation or wrongful implementation of the agreement are not set up. So it can be concluded that those provisions violate the consumers' rights as well. Regarding the provisions of forfeit and comparing with provisions of financial institutions (banks) of Scandinavia, United Kingdom and Canada, it could be concluded that in the Republic of Lithuania and in Scandinavia there are similar provisions, so in both countries provisions are favourable to consumers at the same level, but provisions existing in agreements of financial institutions of the Republic of Lithuania are more favourable than in Canada. Provisions regarding the increase of a margin are held unfair provisions in the Republic of Lithuania and comparing those provisions with provisions of financial institutions (banks) of Scandinavia, United Kingdom and Canada, it could be concluded that in Scandinavia, United Kingdom and Canada on this issue consumer credit agreements' provisions are more favourable to consumers than in the Republic of Lithuania, because the provisions as such are not foreseen at all.

The structure of the Master thesis:

1. The first chapter analyses the concept of consumer and the protection of consumer rights;
2. The second chapter analyses the concept and functions of consumer credit agreements relating to residential immovable property;
3. The third chapter analyses the termination procedure of the agreement for the fundamental breach thereof. It is analysed consumer credit agreements relating to residential immovable property regarding the conditions for terminating the agreement through case law and rulings of Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba. Provisions are compared with financial institutions' (banks') of Scandinavia, the United Kingdom, Canada the same type of contract terms.
4. The fourth chapter analyses the order of whole or part of the credit early repayment. It is analysed consumer credit agreements relating to residential immovable property relating the conditions for full credit or partial early repayment through rulings of Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba. Provisions are compared with financial institutions' (banks') of Scandinavia, the United Kingdom, Canada the same type of contract terms.
5. The fifth chapter analyses the sanctions for non-implementation or wrongful implementation of the agreement stipulating terms and conditions, being in the consumer credit agreements relating to immovable residential property. Provisions are compared with financial institutions' (banks') of Scandinavia, the United Kingdom, Canada the same type of contract terms.

ĮVADAS

Darbo aktualumas: Europos Sąjungoje (toliau tekste – ES) ir Lietuvoje didžiausią įsiskolinimo dalį sudaro įsiskolinimai pagal vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti (hipotekinės paskolos). ES ši įsiskolinimo sritis sudaro net 47 proc. BVP,[1] o tuo tarpu Lietuvoje – apie 16 proc. BVP.[2] Vien 2014 m. įsiskolinimų suma susidariusi pagal šio tipo vartojimo kredito sutartis Lietuvoje siekė 5,73 mlrd. EUR.[3]

Praėjusi finansų krizė parodė, kad neatsakingas skolinimas ir skolinimasis gali sukelti skaudžias ekonomines bei socialines pasekmes – nekilnojamojo turto praradimą. 2012 m. duomenimis Lietuvoje buvo pradėtos 2017 priverstinio išieškojimo procedūros iš hipoteka įkeisto turto, iš kurių net 68 proc. inicijavo finansinės institucijos (bankai).[4]

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau yra tikslinga nustatyti ar Lietuvoje veikiančios finansinės institucijos (bankai) yra sąžiningos ir ar sudaromose vartojimo kredito sutartyse numato sąžiningas sąlygas vartotojų atžvilgiu.

Darbo naujumas: Vartotojų teisių apsaugos institutas vartojimo kredito santykiuose buvo nagrinėtas ir analizuotas Lietuvos teisės mokslininkų[5] bei buvo nagrinėtas baigiamuosiuose magistro darbuose.[6] Lietuvos bankų klientų asociacija inicijavo tyrimą „Etiška bankininkystė – sąžiningus santykius kurkime kartu“ (toliau – Tyrimas)[7], kuriame buvo analizuojamos vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartys. Tačiau iki šiol nebuvo atlikta išsami analizė, kuri apimtų vartotojų teisių apsaugą, vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti reglamentavimą, sąlygų analizę.

Atsižvelgiant į magistro baigiamojo darbo temą ir apimtį, siekiant įsigilinti į baigiamojo magistro darbo problemą, finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartys, sudaromos gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, analizuojamos remiantis Lietuvos teisės aktais, Valstybinės vartotojų teisių apsaugos nutarimais, teismų praktika, ES teisės aktais bei yra

---

[1] Europos Bendrijų komisija, *Baltoji knyga dėl ES hipotekinių kreditų rinkos integracijos* (2007, KOM(2007) 807 galutinis);
<http://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2007/LT/1-2007-807-LT-F1-1.Pdf> [aplankyta 2015 01 10].

[2] Lietuvos statistikos departamentas, *2014 m. pagrindiniai šalies ekonominiai ir socialiniai rodikliai;*
<http://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=3161242> [aplankyta 2015 05 09].

[3] Lietuvos bankas, *Bankų veiklos apžvalga;*
<https://www.lb.lt/banku_apzvalga_2014_m> [aplankyta 2015 04 19].

[4] Centrinė hipotekos įstaiga, *2012 m. metinė veiklos ataskaita;*
<https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/Centrines_hipotekos_istaigos_metine_veiklos_ataskaita_2012.pdf>
[aplankyta 2015 05 09].

[5] I. Vėgėlė, S. Katuoka ir kt., *Vartotojų teisių apsauga Lietuvoje ir Europos Sąjungoje: kolektyvinė monografija* (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006).

[6] G. Obadauskaitė, *Vartotojų teisių apsauga sudarant vartojimo kredito sutartį* (magistro darbas, Vilnius, MRU, 2013 m.)

[7] Advokatų profesinė bendrija „TRINITI“ *Etiška bankininkystė – sąžiningus santykius kurkime kartu* (tyrimas pagal Lietuvos bankų klientų asociacijos prašymą, 2014).

lyginamos su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje ir Kanadoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) tokio paties tipo sutartimis.

Darbo objektas: Magistro baigiamojo darbo objektas yra tarp finansinių institucijų (bankų) ir vartotojų sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui įsigyti. Darbe išsamiai yra analizuojamos vartojimo kredito sutarčių sąlygos dėl sutarties nutraukimo, viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino bei sankcijas už netinkamą sutarties vykdymą numatančios sąlygos. Šį pasirinkimą lėmė tai, kad šios sąlygos yra laikomos vienomis svarbiausių vartotojų atžvilgiu, nes yra tiesiogiai susijusios su jų finansine padėtimi.

Dėl ribotos darbo apimties yra analizuojamos tik trijų savo veiklą Lietuvoje vykdančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti. Siekiant užtikrinti Finansinio tvarumo įstatymo preambulėje įtvirtintą reglamentavimą dėl bankų, kaip vieno iš jautriausių sektorių, turinčio įtakos šalies ekonomikai ir pasitikėjimui finansų sistema[8] – finansinės institucijos (bankai) nėra identifikuojamos. Lietuvos finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti dėl minėtų sutarčių sąlygų yra lyginamos su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje ir Kanadoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) tokio paties tipo sutarčių sąlygomis.

Darbo problema: Vartojimo kredito sutarčių, skirtų gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, sąlygų dėl vartojimo kredito sutarties nutraukimo, viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino ir sankcijų už netinkamą sutarties vykdymą, nesąžiningumas vartotojų atžvilgiu bei jų teisių pažeidimas.

Darbo hipotezė: finansinių institucijų (bankų) sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui įsigyti pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje.

Darbo tikslas: Atlikus surinktų duomenų analizę, patvirtinti arba paneigti, kad tarp vartotojų ir finansinių institucijų (bankų) sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui įsigyti pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje.

Darbo uždaviniai: Magistro baigiamojo darbo tikslui pasiekti yra numatyti šie uždaviniai:

1. Apibūdinti vartotojo ir jo teisių apsaugos sampratą;
2. Išanalizuoti vartojimo kredito sutarties, sudaromos gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, sampratą ir funkcijas;
3. Nustatyti ar vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos dėl vartojimo kredito sutarties nutraukimo, viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino ir sankcijų už netinkamą sutarties vykdymą nustatymas, pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje;

[8] Finansinio tvarumo įstatymas (2009-07-22, Nr. XI-393).

4. Palyginti Lietuvoje sudaromų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygas dėl vartojimo kredito sutarties nutraukimo, viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino ir sankcijų už netinkamą sutarties vykdymą nustatymas su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje ir Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) sudaromų sutarčių tokiomis pačiomis sąlygomis;

Darbo metodai: Magistro baigiamajame darbe siekiant patvirtinti tikslą bei išsikeltus uždavinius yra naudojami šie moksliniai metodai:

1. Analizės metodas – šis metodas taikytinas analizuojant teisės aktus, norminius aktus, teismų praktiką, vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti;
2. Lyginamasis metodas – šis metodas taikomas lyginant Lietuvoje sudaromas vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje sudaromomis vartojimo kredito sutartimis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti;
3. Teleologinis metodas – šis metodas taikomas siekiant atskleisti vartotojo, jo teisių apsaugos bei vartojimo kredito sutarčių, sudaromų gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, sampratą ir funkcijas;
4. Apibendrinimo metodas – šis metodas taikomas siekiant apjungti vartojimo kredito sutartyse gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti esančias sąlygas;
5. Loginis metodas – šis metodas taikytinas formuojant išvadas apie vartotojų teisių pažeidimus, jiems sudarant vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti.

Darbo struktūra: Magistro baigiamojo darbo struktūra yra pasirinkta atsižvelgiant į baigiamojo magistro darbe siekiamą patvirtinti hipotezę, tikslą bei išsikeltus uždavinius. Baigiamąjį magistro darbą sudaro visos moksliniam darbui būtinos dalys: darbo santrauka lietuvių ir anglų kalbomis, įvadas, dėstomoji dalis, išvados ir šaltinių sąrašas.

Pirmoje dėstomojoje dalyje atskleidžiama vartotojo ir jo teisių apsaugos samprata.

Antrojoje dėstomojoje dalyje yra aptariama vartojimo kredito sutarties, sudaromos gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, samprata ir funkcijos.

Trečiojoje dėstomojoje dalyje yra aptariama sutarties nutraukimo tvarka dėl esminio jos pažeidimo. Analizuojamos vartojimo kredito sutarčių, sudaromų gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, sąlygos dėl sutarties nutraukimo, remiantis teismų praktiką bei Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos nutarimais. Sutarčių sąlygos yra

lyginamos su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) tokio paties tipo sutarčių sąlygomis.

Ketvirtojoje dalyje aptariama viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino tvarka. Analizuojamos vartojimo kredito sutarčių, sudaromų gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, sąlygos dėl viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino, remiantis Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos nutarimais. Sutarčių sąlygos yra lyginamos su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) tokio paties tipo sutarčių sąlygomis.

Penktojoje dalyje aptariamos ir analizuojamos sankcijas už netinkamą sutarties vykdymą numatančios sutarčių sąlygos, esančios vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse. Sutarčių sąlygos yra lyginamos su Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) tokio paties tipo sutarčių sąlygomis.

Magistro darbo pabaigoje pateikiamos išvados.

I. VARTOTOJO IR JO TEISIŲ APSAUGOS SAMPRATA

Siekiant šiame magistro baigiamajame darbe nustatyti ar sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti nepažeidžia vartotojų teisių yra svarbu apibrėžti vartotojo sampratą bei išanalizuoti kaip yra užtikrinama jo teisių apsauga.

Tiek Lietuvos,[9] tiek ES teisės aktuose[10] yra apibrėžta, jog vartotojas – tai fizinis asmuo, kuris siekia sudaryti ar sudaro sutartis su savo verslu, profesija nesusijusiais tikslais (vartojimo tikslais). Taigi norint asmenį laikyti vartotoju ir jo atžvilgiu taikyti jo teisių apsaugą užtikrinančias priemones, jis turi atitikti anksčiau paminėtus kriterijus. O būtinumas užtikrinti vartotojų teisių apsaugą taipogi yra numatomas tiek nacionaliniu, tiek ES lygmeniu.

Lietuvos Respublikos Konstitucijoje vartotojų interesų gynimas yra įtvirtintas, kaip vienas iš pamatinių valstybės sudedamųjų dalių,[11] kurį nuosekliai plėtoja Lietuvos Aukščiausias Teismas (toliau tekste – LAT) savo praktikoje:

> *„Vartotojas – silpnesnė sutarties šalis, priversta priimti jam primetamas stipraus kontrahento sutarties sąlygas, todėl įstatymuose nustatyta stipresnė vartotojo interesų apsauga.“* [12]

ES mastu vartotojų teisių apsaugos svarba yra įtvirtinta ES Tarybos 93/13/EEB direktyvoje (toliau tekste – Nesąžiningų sąlygų direktyva), kurios vienas iš tikslų yra apsaugoti vartotoją, kaip silpnesniąją šalį, jam sudarant vartojimo sutartis prisijungimo būdu, kai yra pateikiamos paruoštos standartinės sutarties sąlygos, kurių modifikavimui jis neturi įtakos.[13]

Europos Sąjungos Teisingumo Teismas (toliau – tekste ESTT) nuosekliai plėtodamas Nesąžiningų sąlygų direktyvoje įtvirtintus principus savo praktikoje yra pažymėjęs, kad vartotojų teisių apsaugos sistema ES lygmeniu pagrįsta idėja, kad vartotojo padėtis yra mažiau palanki nei pardavėjo ar tiekėjo galimybių derėtis ir turimos informacijos lygio aspektu.[14] Taigi galima teigti, kad vartotojas yra nelygiavertėje derybinėje pozicijoje, todėl jo teisių atžvilgiu turi būti ir yra taikoma didesnė apsauga.

Danguolė Bublienė savo straipsnyje yra pažymėjusi, kad sutarties šalių derybinė pusiausvyra atkuriama per teisinio tikrumo principą. Tada, kai stipresnioji šalis užtikrina sąžiningų sąlygų įtraukimą į sutartį, o sąžiningumas sutarčių teisėje yra laikomas vienu iš esminių principų.

---

[9] LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864) 6.228[1] str. 2 d.
[10] Direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse;
< http://www3.lrs.lt/pls/inter1/dokpaieska.showdoc_l?p_id=36675&p_query=&p_tr2=2> [aplankyta 2015 01 10];
Direktyva 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB.
[11] LR Konstitucija (1992 11 02, Nr. 33–1014) 46 str. 5 d.
[12] *V. S. ir N. S. p. UAB „Abuva“*, LR Aukščiausiasis teismas (2006, Nr. 3K-3-141/2006).
[13] Žr. išnašą 10: Direktyva 93/13/EEB.
[14] Byla C-280/13, Barclays Bank SA p. Sara Sánchez García, Alejandro Chacón Barrera [2014] OJ C 194, 2014, 8–9 p.

Vertinant šį principą kartu su silpnesnės šalies apsaugos principu, tai reiškia, kad turi būti įgyvendinamas realus, o ne formalus teisingumas tarp šalių. Autorė taip pat pažymi, kad sąžiningumas yra suvokiamas dviem aspektais: (i) materialine (turinio) prasme; (ii) procedūrine prasme. Procedūrinis sąžiningumas – įgyvendinamas tiek teisės aktuose, tiek teismų praktikoje vartojimo sutartyse standartinių ir individualiai nesuderėtų sutarčių sąlygų atžvilgiu.[15] Dar kartą pažymėtina, kad standartinėmis sutarčių sąlygomis yra laikomos tokios sąlygos, kurias bendram, daugkartiniam naudojimui nederindama jų su kita šalimi parengia viena šalis.[16]

Analizuojant procedūrinį sąžiningumą, yra matoma, kad jis yra įgyvendinimas ESTT formuojamoje praktikoje, kurioje išaiškinta, kad teismas turi *ex officio* įvertinti ar sutarties sąlyga yra nesąžininga ir nustačius esančią sąlygą nesąžiningą kompensuoti disbalansą ir atkurti šalių lygybę,[17] nes sutartyse esančios nesąžiningos sąlygos nėra privalomos vartotojui – tai imperatyvi įstatymo nuostata.[18] Tuo tarpu materialus sąžiningumas apima individualiai suderėtas sąlygas, kurios nėra šio magistro baigiamojo darbo dalis, dėl to nėra plačiau detalizuojamas. Tačiau galima pažymėti, kad materialinis sąžiningumas nuo procedūrinio skiriasi tuo, jog jis sutarčių sąžiningumo atžvilgiu bendrąją prasme nėra kontroliuojamas, nors dėl jo taipogi yra galimi vartotojų teisių pažeidimai.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, pagrįstai galima daryti išvadą, kad vartotojų ir jų interesų apsauga bei teisių gynimas yra svarbi tiek Lietuvos, tiek ES socialinio ir ekonominio gyvenimo dalis. Vartotojų teisių apsaugos mechanizmas yra įgyvendinamas nesąžiningų sąlygų kontrolės vartojimo sutartyse aspektu. Stipresnė šalis (verslininkas, užsiimantis ūkine – komercine veikla) yra atsakinga už sąžiningų sąlygų įtraukimą į sutartį, kuri neturėtų piktnaudžiauti savo padėtimi, bet turėtų stengtis išlaikyti teisių ir pareigų pusiausvyrą, sudarant vartojimo sutartį, ypatingai vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, kurių svarba yra analizuojama kitame magistro baigiamojo darbo skyriuje.

II. VARTOJIMO KREDITO SUTARTIES GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NEKILNOJAMAJAM TURTUI ĮSIGYTI SAMPRATA IR FUNKCIJOS

[15] Danguolė Bublienė, „Silpnesnės šalies apsaugos principo įgyvendinimas kontroliuojant nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas“, *Jurisprudencija* (2007, Nr. 9(99)), p. 2-3.
[16] LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864) 6.185 str. 1 d.
[17] Žr. išnašą 14: Byla C-280/13.
[18] Sujungtos bylos C-537/12 ir C-116/13, Banco Popular Español SA prieš Maria Teodolinda Rivas Quichimbo ir kt. [2013] OJ C 102, 2014 3-4 p.

Teisinėje literatūroje nėra tikslios vartojimo kredito sutarties gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sampratos. Tačiau šio tipo sutartį galima apibūdinti remiantis Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau tekste – LR CK) apibrėžta kreditavimo sutartimi – kai bankas (kreditorius) įsipareigoja suteikti kredito gavėjui sutartyje nustatyto dydžio ir nustatytomis sąlygomis pinigines lėšas (kreditą), o kredito gavėjas įsipareigoja gautą sumą grąžinti kreditoriui ir mokėti palūkanas.[19]

Kredito sampratai apibrėžti taipogi dažnai yra naudojama *„paskolos“* sąvoka, kuri yra laikoma kredito sutarties sinonimu.[20] Paskola – tai sutartis, kurios pagrindu yra perduodami pinigai už kuriuos yra pažadama sumokėti vėliau, kai pinigai yra skolinami per finansų institucijas (bankus). Yra išskiriamos blogosios ir gerosios paskolos. Pastarųjų kategorijai yra priskiriamos paskolos už kurias yra įsigyjamas nekilnojamasis turtas, nes šios paskolos yra suteikiamos už mažesnes palūkanas.[21]

Taigi galima teigti, kad vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, tai sutartis, kurios pagrindu gautas kreditas, kurio suma už mokestį/palūkanas yra grąžinama vėliau, yra panaudojamas tikslingai t. y. įsigyjamas gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas (būstas). ES tokių sutarčių rinka yra laikoma viena sudėtingiausių, kurioje dalyvauja vartotojai, ir šio tipo sutartys vartotojų atžvilgiu yra laikomos vienomis svarbiausių. [22] Tai lemia keli veiksniai: (i) svarbiausia vartotojų investicija gyvenime, nes įsigyjamas dažniausiai vienintelis gyvenamosios paskirties nekilnojamais turtas (būstas); (ii) ilgas vartojimo kredito sutarties terminas; (iii) įsigyjamas nekilnojamas turtas paprastai yra įkeičiamas hipoteka, kaip vartojimo kredito sutarties prievolės įvykdymo užtikrinimo priemonė; (iv) vartojimo kredito sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo atveju galimas kredito sumos išieškojimas iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto. Taigi visi šie veiksniai, vertinant kompleksiškai, vienareikšmiškai nulemia ypatingos svarbos sutartinius santykius vartotojų atžvilgiu su finansinėmis institucijomis.

Toliau nagrinėjant vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, taip pat vadinamų hipotekinėmis paskolomis, svarbą yra būtina pažymėti, kad pagal ES duomenis tokio tipo paskolos sudaro net 47 proc. ES BVP.[23] Lietuvoje šio tipo vartojimo kredito

---

[19] LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864) 6.881 str. 1 d.

[20] Atkreiptinas dėmesys, kad LR CK 6.870 str. 1 d. prasme paskola nėra tapati kreditavimo sutarčiai, nes skiriasi sutarties šalys ir objektas. Tačiau ekonominėje literatūroje bei visuomenėje šios sąvokos laikomos tapačiomis dėl to jų skirtumas teisine prasme nėra detalizuojamas šiame darbe.

[21] D. Andriukaitis, D. Jurevičienė, ir kt. „Finansinių paslaugų vadovas“ (Vilnius: Lietuvos vartotojų institutas, Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių komisija, 2009);
<https://www.lb.lt/finansiniu_paslaugu_vadovas> [aplankyta 2015 01 10].

[22] Europos Bendrijų komisija, *Žalioji knyga, Hipotekiniai kreditai ES* (2005, KOM(2005) 327 galutinis);
<http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com%282005%290327_/com_com%282005%290327_lt.pdf> [aplankyta 2015 01 10].

[23] Žr. išnašą 1: Europos Bendrijų komisija.

sutarčių svarba taip pat pastebima. Pagal Lietuvos banko duomenis 2013 m. finansinių institucijų (bankų) paskolų suma hipoteka užtikrintoms paskoloms įskaitant, bet neapsiribojant gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti siekė 20,3 mlrd. Lt (6,49 mlrd. EUR), sudarytų sutarčių skaičius – 176 tūkst. (apytiksliai 23 proc.),[24] o 2015 m. pradžioje paskolų suma nuosaikiai sumažėjo ir siekė – 5,73 mlrd. EUR, tačiau sudarytų sutarčių skaičius atitinkamai padidėjo ir siekė apytiksliai 39 proc. visų paskolų.[25] 2015 m. pradžioje Lietuvos BVP siekė 36,27 mlrd. EUR atitinkamai paskolos gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sudarė apytiksliai 16 proc. BVP.[26] Atsižvelgus į visus aukščiau paminėtus statistinius duomenis dėl sudaromų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti skaičiaus bei vartotojams suteikiamos kredito sumos, vienareikšmiškai galima daryti išvadą, kad šio tipo sutartys yra svarbios tiek ES, tiek Lietuvos ekonomikai ir, žinoma, patiems vartotojams vertinant kartu su aukščiau analizuotais šio tipo sutarties esminiais aspektais.

Vertinant vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutarties termino aspektu yra būtina pažymėti, kad pagal šiuo metu Lietuvoje galiojantį reguliavimą[27] maksimalus vartojimo kredito sutarčių terminas siekia net 40 (keturiasdešimt) metų,[28] kai tuo tarpu kitose pasaulio šalyse, tokiose, kaip Kanada, Prancūzija, Portugalija ar Suomija sudaromų kredito sutarčių maksimalus terminas yra trumpesnis ir siekia 25 (dvidešimt penkerius) metus.[29] Pagal realią šiuo metu finansų rinkoje esančią situaciją vidutinis vartojimo kredito sutarties gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti terminas Lietuvoje – 26 (dvidešimt šešeri) metai.[30] Nors šis sutarties terminas skiriasi nuo maksimalaus termino net 14 (keturiolika) metų, tačiau negalima paneigti fakto, kad 26 (dvidešimt šešeri) metai yra taip pat labai ilgas laiko tarpas, o vertinant tai kartu ir su prisiimamo finansinio įsipareigojimo dydžiu, galima pagrįstai daryti išvadą, kad minėta vartojimo kredito sutartis yra svarbi vartotojų ilgalaikė investicija, todėl visa susijusi rizika turi būti atitinkamai įvertinta ir kontroliuojama.

Praėjusi finansų krizė atskleidė, kad neatsakingas finansinių institucijų (bankų) skolinimas ir neatsakingas vartotojų skolinimasis gali sukelti vartotojams skaudžius ekonominius ir socialinius

---

[24] Lietuvos bankas, *Paskolų turinčių namų ūkių finansinės būklės apžvalga 2014 m.;* <https://www.lb.lt/paskolu_turinciu_namu_ukiu_finansines_bukles_apzvalga_2014> [aplankyta 2015 04 19].
[25] Žr. išnašą 3: Lietuvos bankas.
[26] Žr. išnašą 2: Statistikos departamentas
[27] Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimas, *Atsakingo skolinimo nuostatai* (2013 m. redakcija, Nr. 03-208);
<http://www.lb.lt/atsakingojo_skolinimo_nuostatai_1> [aplankyta 2015 03 31].
[28] Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Lietuvos banko siūlomus Atsakingo skolinimo nuostatų pakeitimus, taikomus nuo 2015 m. liepos 1 d., maksimalus sutarčių terminas sieks 30 m.
[29] Lietuvos bankas, *Siūloma atsakingiau vertinti būsto paskolų gavėjų riziką ir mažinti perteklinio įsiskolinimo galimybę* (2015 04 09);
<http://www.lb.lt/siuloma_atsakingiau_vertinti_busto_paskolu_gaveju_rizika_ir_mazinti_perteklinio_isiskolinimo_galimybe> [aplankyta 2015 04 20].
[30] Arvydas Jockus, *Bankai ir skolininkai išmoko krizės pasekmes* (2015 02 04);
<http://lzinios.lt/lzinios/print.php?idas=196149> [aplankyta 2015 03 31].

padarinius, jiems netinkamai vykdant ar nevykdant prisiimtus finansinius įsipareigojimus finansinėms institucijoms (bankams). ES atsižvelgdama į tai, kad vartotojai yra praradę pasitikėjimą finansų sektoriumi, bei į tai, kad hipotekinių paskolų rinka yra be galo svarbi, o jos sureguliavimas padės užtikrinti aukštą vartotojų teisių apsaugą[31], priėmė Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (toliau tekste – Direktyva).[32]

Direktyvoje be įvardijamų problemų su kuriomis susiduria vartotojai, finansinės institucijos ir jų sprendimo galimų variantų yra numatyta, kad vienas iš svarbiausių veiksnių yra vartotojų finansinio raštingumo didinimas, padėsiantis savarankiškai priimti pagrįstus sprendimus bei padėsiantis padidinti pasitikėjimą finansų rinkomis. Direktyvoje numatyta, kad taip pat yra svarbu užtikrinti aukštą finansinių institucijų (bankų) sąžiningumą, kontroliuojant kaip yra laikomasi Savanoriškojo elgesio kodekso[33], susijusio su sąžiningos informacijos pateikimu iki vartojimo kredito sutarties gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sudarymo. Informacijos pateikimas iki sutarties sudarymo yra pats svarbiausias etapas, lemsiantis ar sutartis apskritai bus sudaryta, dėl to svarbu, kad visa informacija būtų pateikta aiškia ir vartotojui suprantama kalba.

Ne tik ikisutartinė informacija turi atitikti sąžiningumo kriterijus, bet taip pat ir vartotojui pateikiama standartinė, iš anksto daugkartiniam naudojimui parengta sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti. Dar kartą pažymėtina, jog šio tipo sutartis yra sudaroma prisijungimo būdu t. y. vartotojui neturint galimybės atskirai derėtis dėl jos sąlygų, ir ji yra tikrinama bei vertinama procedūrinio sąžiningumo aspektu – Nesąžiningų sąlygų direktyvos kontekste, kurios nuostatos yra perkeltos ir į LR CK.

Svarbu pažymėti tai, kad Lietuvoje vartojimo kredito sutarčių nesąžiningų sąlygų vartotojų atžvilgiu stebėseną (monitoringą) vykdo Valstybinė vartotojų apsaugos tarnybos komisija (toliau tekste – VVTATK).[34] Atkreiptinas dėmesys į tai, kad finansinės institucijos (bankai) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse pastaruoju metu numato sąlygas, kuriose teigiama, kad visos vartojimo kredito sutartyje esančios sąlygos yra individualiai aptartos. Finansinės institucijos (bankai) įtraukdami tokias sutarties sąlygas, galimai siekia užsitikrinti, kad vartojimo kredito sutartys nesąžiningų sąlygų vartotojų aspektu

[31] Europos Komisija, *Commissioner Barnier welcomes the European Parliament's adoption of new rules on mortgages* (2013 12 10);
<http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-13-1126_en.htm?locale=en> [aplankyta 2015 01 10].
[32] Direktyva 2014/17/EU Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies yra keičiami Direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) NR. 1093/2010.
[33] Lietuva nėra prisijungusi prie Savanoriškojo elgesio kodekso;
<http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/code_en.htm> [aplankyta 2015 01 10].
[34] Valstybinė vartotojų apsaugos tarnyba pagal kompetenciją nagrinėja taip pat ir skundus, susijusius su būsto paskolomis bei sutartimis. Į 2015-02-11 prašymą susipažinti su nagrinėtų skundų medžiaga neatsakė.

(procedūriniu sąžiningumu) nebus tikrinamos. Vis dėlto VVTATK nutarimuose pasisakė, kad sutarčių sąlygos negali būti laikomos individualiai aptartomis, kai vartotojas aktyviai negalėjo dalyvauti bei daryti įtakos jų įtraukimui į sutartį.[35] Taigi Lietuvoje vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra laikomos standartinėmis sutartimis ir yra kontroliuojamos VVTATK nesąžiningų sąlygų aspektu.

Svarbu paminėti ir tai, kad visus ne teismine tvarka sprendžiamus ginčus, susijusius su vartojimo kredito sutartimis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, nagrinėja Lietuvos banko Priežiūros tarnyba (toliau tekste – Priežiūros tarnyba).[36] Todėl atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, galima teigti, kad maksimali vartotojų teisių apsauga ir jų teisių kontrolė Lietuvoje yra užtikrinama dviejų institucijų.

III. SUTARTIES NUTRAUKIMO SĄLYGOS VARTOJIMO KREDITO GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NEKILNOJAMAJAM TURTUI ĮSIGYTI SUTARTYSE

3.1 Sutarties nutraukimo reglamentavimas

LR CK 6.217 straipsnio 1 dalyje numatyta – šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties neįvykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas. To paties LR CK straipsnio 2 dalyje numatyti kriterijai, kuriais remiantis nustatoma ar pažeidimas yra esminis: (i) ar nukentėjusi šalis iš esmės negauna, ko tikėjosi <...>; (ii) pagal sutarties esmę griežtas prievolių sąlygų laikymasis turi esminės reikšmės; (iii) prievolė neįvykdyta tyčia ar dėl neatsargumo; (iv) neįvykdymas prievolės laiku suponuoja jos neįvykdymą ir ateityje; (v) sutarties neįvykdžiusi šalis, kuri rengėsi ją įvykdyti, nutraukus sutartį patirtų didelių nuostolių. To paties straipsnio 5 dalyje nustatyta – vienašališkai sutartis gali būti nutraukta joje numatytais atvejais.[37] Taigi pagal šį LR CK straipsnį sutartį vienašališkai nutraukti galima tada, kai sutartis yra iš esmės pažeidžiama, o

[35] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2014 m. lapkričio 11 d. nutarimas, *Dėl AB SEB banko kredito sutarties Nr. 0650718010458-51*(2014, Nr. 10-999);
<http://www.vvtat.lt/index.php?3885689901> [aplankyta 2015 05 01];
Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2015 m. vasario 11 d. nutarimas, *Dėl Danske Bank A/S Lietuvos filialo kredito sutarties Nr. BPGEL300701411* (2015, Nr. 10-222);
<http://www.vvtat.lt/index.php?67318050> [aplankyta 2015 05 01].

[36] Nuo 2012 m. sausio 2 d. Lietuvos banko priežiūros tarnyba neteisminę ginčų nagrinėjimo funkciją perėmė iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos. Į 2015-02-23 prašymą susipažinti su nagrinėtų ginčų medžiaga buvo atsakyta neigiamai.

[37] LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864) 6.217 str.

pažeidimas laikomas esminiu – pagal įstatymą arba pačios šalys sutartyje gali susitarti kokius pažeidimus laikys esminiais. Tačiau dar kartą atkreiptinas dėmesys į tai, kad vartojimo santykiuose vartotojui tiek pagal nacionalinę, tiek pagal ES teisę yra užtikrinama didesnė jo teisių apsauga, dėl to sutarties laisvės principas (sutarčių šalių teisė susitarti dėl esminio sutarties pažeidimo) tokiuose santykiuose yra taikomas ribotai.

Sutarties laisvės principas gali būti laikomas tinkamai įgyvendintu, jei abi sutarties šalys yra lygiavertės. Jei viena iš sutarties šalių yra stipresnė, tai teisė šalims pačioms susitarti, kaip numatyta imperatyviose įstatymo normose, negali būti pilnai įgyvendinama.[38] LAT savo jurisprudencijoje taip pat yra išaiškinęs, kad esminio sutarties pažeidimo nustatymas yra fakto klausimas ir kiekvienu atveju teismas turi nuspręsti dėl esminio sutarties pažeidimo, atsižvelgdamas į daugelį veiksnių. Pažymėtina, kad yra svarbu atsižvelgti ir į tarp šalių susiklosčiusią praktiką, svarbu nustatyti dėl ko sutartis iš tiesų buvo neįvykdyta, nes nutraukimo pagrindai turi būti realūs ir negali būti pretekstu nukentėjusiai šaliai vienašališkai nutraukti sutartį.[39] Taigi vertinant įstatyminį reglamentavimą bei teismų praktikoje formuojama poziciją vienašalis nutraukimas yra aiškiai, nedviprasmiškai reglamentuotas, kuris silpnesnės šalies atžvilgiu nepagrįstas negali būti taikomas.

3.2 Sutarties nutraukimo sąlygos dėl laiku neįvykdyto finansinio įsipareigojimo

3.2.1 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Atlikus teismų praktikos, VVTATK nagrinėtų nutarimų bei Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) sutarčių sąlygų analizę galima daryti išvadą, kad viena iš pagrindinių priežasčių, suteikiančių teisę finansinėms institucijoms (bankams) vienašališkai nutraukti vartojimo kredito sutartis, sudarytas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, yra vartojo vėlavimas laiku atlikti finansinį įsipareigojimą. Tai yra kredito gavėjui pagal vartojimo kredito sutartyje numatytus terminus laiku neatlikus mokėjimo ir (ar) jo dalies, priskaičiuotų palūkanų ar kitų mokėtinų sumų pagal sutartį, finansinė institucija (bankas) įgyja teisę vienašališkai nutraukti sudarytą sutartį, nes tai yra esminis jos pažeidimas abiejų šalių susitarimu. Būtina pažymėti, kad finansinės institucijos (banko) tikslas – pelno siekimas, o tai yra neatsiejama nuo reikalavimo iš

[38] *UAB „Tele2“ p. IĮ „Rogrinta“,* LR Aukščiausiasis teismas (2008, Nr. 3K-3-579/2008).
[39] *J. Z. p. UAB „Baldras*“, LR Aukščiausiasis teismas (2004, Nr. 3K-P-346/2004).

kredito gavėjo laiku gauti įmokas už kreditą. Tačiau būtina dar kartą atkreipti dėmesį į tai, kad vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra paprastai sudaroma vieninteliam būstui įsigyti, jos galiojimo terminas yra skaičiuojamas keliomis dešimtimis ir laiku neatliktas mokėjimas neturėtų sukelti tokių sunkių pasekmių vartotojui ypač kai jis yra laikomas silpnesniąja sutarties šalimi. Taigi atsižvelgiant į sutarties pobūdį ir jos galiojimo trukmę, yra svarbu atsižvelgti ir į vartotojo laiku neatliekamo finansinio įsipareigojimo trukmę, norint sutartį vienašališkai nutraukti, laikant, kad sutartis buvo iš esmės pažeista.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Priežiūros tarnyba įvertinusi visus anksčiau paminėtus faktorius ir siekdama užtikrinti finansinių rinkų stabilumą yra patvirtinusi „Įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gaires“ (toliau tekste – Gairės) ir jose numatė, kad prieš nutraukdama vartojimo kredito sutartį ir pareikalaudama grąžinti visą finansinį įsipareigojimą prieš terminą, finansinė institucija (bankas) turi išnaudoti visas įmanomas galimybes siekiant išsaugoti sutartį. Priežiūros tarnyba taip pat numatė, kad esminiu sutarties pažeidimu gali būti laikoma, kai vartotojas ilgiau nei 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų ir po ne trumpesnio nei 30 (trisdešimties) kalendorinių dienų papildomo termino prievole įvykdyti – jos neįvykdo.[40] Taigi Gairėse yra numatytas aiškus ir tikslus finansinio įsipareigojimo neįvykdymo terminas, po kurio įmokos nesumokėjimas gali būti laikomas esminiu sutarties pažeidimu. Todėl yra tikslinga įvertinti kaip šio termino yra laikomasi teismų praktikoje, VVTATK nagrinėtose bei aktualiose gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse.

LAT jurisprudencijoje yra nagrinėtos tik trys bylos dėl vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti vienašalio nutraukimo. Galima situacija, kad dar iki Priežiūros tarnybai perėmus ne teismine tvarka ginčų nagrinėjimą įskaitant, bet neapsiribojant susijusių su vienašaliu sutarties nutraukimu iš Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos, dauguma kilusių ginčų tarp vartotojų ir finansinių institucijų (bankų) buvo išsprendžiama derybų keliu. Tačiau bylose, kurios pasiekė kasacinę instanciją 2011 m. – 2013 m. laikotarpiu, LAT pasisakė, kad nors sutarties sąlygos yra pripažįstamos nesąžiningomis, kuriomis remiantis finansinė institucija (bankas) negali nutraukti sutarties, tačiau būtina įvertinti tai, kad jei pažeidimas finansinės institucijos (banko) atžvilgiu buvo padarytas, sutartis gali būti nutraukta pagal įstatymą t. y. CK 6.217 straipsnį.[41] Todėl vertinant sutarties nutraukimą LR CK 6.217 straipsnio kontekste būtina atsižvelgti į visus kriterijus, kuriais remiantis sutarties pažeidimas gali būti laikomas esminiu. Nors finansinių įsipareigojimų neįvykdymo terminas yra nustatomas per trumpas vartojimo kredito

[40] Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus tarnybos sprendimas, *Įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairės* (2013, Nr. 241-181); <http://www.lb.lt/isiskolinimu_susidariusiu_klientams_nesilaikant_finansiniu_isipareigojimu_pagal_kredito_sutartis_valdymo_gaires> [aplankyta 2015 02 05].
[41] *V. P. ir J. P. p. AB DNB bankas* LR Aukščiausiasis teismas (2013, Nr. 3K-3-244/2013).

gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse, tačiau pats pažeidimas, atsižvelgus į visas faktines aplinkybes, gali būti laikomas esminiu sutarties pažeidimu. Tačiau finansinė institucija negali piktnaudžiauti sutartyje numatyta savo teise vienašališkai nutraukti sutartį, kai yra laiku nesumokamas vienas mokėjimas, nes tai pagal šalių susiklosčiusią praktiką niekaip nebūtų prilyginama esminiam sutarties pažeidimui.

Tačiau kitose bylose LAT, įvertindamas visas faktines aplinkybes, pasisakė, kad sutartyse, sudarytose gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, esančios sąlygos, kuriose numatyta, kad vartotojui laiku nesumokėjus pagal mokėjimo grafiką bent vienos įmokos už paskolą, palūkanų, delspinigių ar kitų mokėjimų pagal sutartį finansinė institucija (bankas) įgyja teisę vienašališkai nutraukti sutartis ir pareikalauti grąžinti visą negrąžintą kreditą, priskaičiuotas palūkanas ir delspinigius bei kitus mokėjimus ir sąlygos, kuriose nors ir numatytas papildomas prievolės įvykdymo terminas, yra nesąžiningos vartotojų atžvilgiu ir yra negaliojančios *ab initio.*[42]

Taigi akivaizdu, kad sutartis negali būti nutraukta, kai kredito gavėjas neatlieka laiku bent vieno mokėjimo pagal sutartyje nustatytą mokėjimo grafiką (šiuo atveju sutartyje nėra numatytas prievolės neįvykdymo laiku terminas, sutartis yra nutraukiama nedelsiant, kai yra pavėluojama sumokėti), taip pat sutartis negali būti nutraukta tada, kai nors ir yra suteikiamas papildomas terminas įsipareigojimui įvykdyti, tačiau jis nustatomas per trumpas.

Tuo tarpu VVTATK priimtuose nutarimuose yra matoma tendencija, kad dar iki Tarnybai priimant Gaires VVTATK laikėsi griežtos pozicijos vartotojo neįvykdyto finansinio įsipareigojimo termino aspektu, kuri atitiko LAT suformuotą praktiką. VVTATK nagrinėtuose nutarimuose pasisakė, kad vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos, kuriose numatyta finansinių institucijų (bankų) teisė vienašališkai nutraukti sutartis, kai kredito gavėjas neatlieka bent vienos kredito dalies, palūkanų ar bet kokio kito mokėjimo pagal grafiką pažeidžia vartotojų teises.[43]

VVTATK nutarimuose taip pat matoma, kad dėl vartojimo kredito sutartyse gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti esančių sąlygų, leidžiančių finansinėms institucijoms (bankams) vienašališkai nutraukti sutartis prieš 15 (penkiolika) kalendorinių dienų įspėjus vartotoją, kai jis savo banko sąskaitoje nėra sukaupęs pakankamai lėšų, kurias bankas galėtų nurašyti pagrindiniam įsipareigojimui ir palūkanoms padengti, taip pat, kai nėra tinkamai vykdomos kitos sutarties nuostatos, susijusios su kitais piniginiais mokėjimais (palūkanomis, delspinigiais), laikytinos nesąžiningomis ir vartotojų teises pažeidžiančiomis sąlygomis.[44] Analizuojamoje

[42] *V. S. ir I. S. p. AB DNB Nord banką,* LR Aukščiausiasis teismas (2011, Nr. 3K-7-272/2011);
R. B. p. AB Nordea Bank Finland PLC, LR Aukščiausiasis teismas (2012, Nr. 3K-7-297/2012).
[43] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. vasario 17 d. nutarimas, *Dėl AB DNB Nord banko kreditavimo sutarties Nr. K-2408-2008-21* (2011, Nr. 10-88).
[44] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2012 m. birželio 25 d. nutarimas, *Dėl AB SEB banko būsto kredito sutarties* (2012, Nr. 10-456);

sutarties sąlygoje apskritai nėra numatytas prievolės neįvykdymo laiku terminas. Finansinė institucija (bankas) įgyja teisę nutraukti sutartį vienašališkai iškart, kai ji norėdama nuo kredito gavėjo sąskaitos nurašyti pinigus įsiskolinimui padengti pagal mokėjimo grafiką, negali to padaryti, nes kredito gavėjas nėra jų sukaupęs savo atsiskaitomojoje sąskaitoje. Tokia sutarties sąlyga neabejotinai yra laikytina ribojanti ir pažeidžianti vartotojo interesus bei teises, nes vertinant sąlyga LR CK 6.217 straipsnio prasme pažeidimas negali būti laikomas esminiu.

VVTATK nutarimuose taip pat pasisakė, kad ir 30 (trisdešimties) kalendorinių dienų finansinių įsipareigojimų neįvykdymo terminas yra per trumpas.[45] Taigi atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, galima pagrįstai daryti išvadą, kad VVTATK laikosi LAT įtvirtintos praktikos ir vartojimo kredito sutarties sąlygas dėl vienašalio sutarties nutraukimo vartotojui nesukaupus lėšų atsiskaitomojoje sąskaitą, vieną kartą pavėlus atlikti finansinį įsipareigojimą bei vėluojant atlikti įsipareigojimą 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų, kas neatitinka Gairėse įtvirtintų reikalavimų, pripažino vartotojų teises pažeidžiančiomis ir teisių bei pareigų pusiausvyrą iškraipančiomis sąlygomis.

Išanalizavus teismų praktiką bei VVTATK nutarimus ir norint pateikti visapusišką analizę yra tikslinga aptarti aktualias vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygas. 2014 m. Lietuvos banko klientų asociacija inicijuotame Tyrime, be visa ko, buvo nagrinėjamos ir sutarčių sąlygos dėl finansinės institucijos (banko) teisės vienašališkai nutraukti sutartį, vartotojui laiku neįvykdžius finansinio įsipareigojimo.

Finansinės institucijos (banko) Nr. 1 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutarties bendrosios dalies sąlygose yra numatyta teisė vienašališkai nutraukti sutartį, kai:

> *„Kredito gavėjai ilgiau kaip 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų negrąžina Sutartyje numatytais terminais nustatytos Kredito dalies ir/ar nesumoka priskaičiuotų Palūkanų bei nepašalina šio pažeidimo per Banko papildomai nustatytą 30 (trisdešimt) dienų terminą <...>.“*

Tyrime yra nurodyta, kad atsižvelgiant į tai, kad Bankas Nr. 1 sutartyje yra visiškai įgyvendinti Gairėse nustatyti reikalavimai, pagrįstai daroma išvada, kad ši sutarties sąlyga nepažeidžia vartotojų teisių.[46]

<http://www.vvtat.lt/index.php?868737049> [aplankyta 2015-02-03].

[45] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos 2011 m. rugpjūčio 5 d. nutarimas, *Dėl UAB „Medicinos bankas“ kreditavimo sutarties ir papildomo susitarimo Nr. 3 prie 2006 m. gruodžio 19 d. kredito sutarties Nr. LOAN-40160* (2011, Nr. 10-487);
Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos 2014 m. rugsėjo 9 d. nutarimas, *Dėl „Swedbank“, AB kredito sutarties Nr, 08-068647-FA/09-01034-FA* (2014, Nr.10-373);
<http://www.vvtat.lt/index.php?3885689901> [aplankyta 2015 05 01].

[46] Žr. išnašą 7: Bendrija, 23 p.

Finansinės institucijos (banko) Nr. 2 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyje numatyta, kad bankas įgyja teisę vienašališkai nutraukti sutartį:

> *„Jeigu kredito gavėjas nesumoka laiku pagal Mokėjimo grafiką mokėtino Kredito (jo dalies) ir/arba priskaičiuotų palūkanų ilgiau kaip dešimt kalendorinių dienų, Bankas <...> nustato papildomą ne trumpesnį nei 10 (dešimties) kalendorinių dienų terminą įsiskolinimui padengti <...>“.*

Šioje sutartyje nustatyti prievolės neįvykdymo laiku terminai yra per trumpi ir neatitinka Gairėse nustatytų terminų. Pagal šią sutarties nuostatą gali susidaryti tokia situacija, kad finansinė institucija (bankas) vienašališkai nutrauks sutartį, kai vartotojas tik 20 (dvidešimt) kalendorinių dienų neįvykdys prisiimtų finansinių įsipareigojimų. Toks pagrindas nėra pakankamas ir negali būti laikomas esminiu sutarties pažeidimu, pagal kurį finansinė institucija (bankas) įgyja teisę vienašališkai nutraukti sutartį ir pareikalauti grąžinti visą įsiskolinimą anksčiau termino, ir yra laikytinas pažeidžiančiu vartotojo teises ir interesus.[47]

Finansinės institucijos (banko) Nr. 3 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyje numatyta, kad bankas įgyja teisę vienašališkai nutraukti sutartį, kai kredito gavėjas ilgiau kaip 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų negrąžina kredito dalies ir (ar) palūkanų bei kitų mokėtinų sumų. Šis sutarties punktas taip pat neatitinka Gairėse numatyto 90 (devyniasdešimties) kalendorinių dienų finansinių įsipareigojimų nevykdymo termino, yra akivaizdžiai per trumpas, o tai pažeidžia vartotojo teises ir teisėtus interesus.[48]

Taigi iš trijų Lietuvoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) analizuotų vartojimo kredito sutarčių, sudarytų gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, yra akivaizdu, kad tik vienas bankas vadovaujasi Tarnybos parengtomis Gairėmis ir jas įgyvendina tinkamai. Kitos finansinės institucijos (bankai) vis dėlto nustato per trumpus prievolės neįvykdymo terminus. Vertinant minėtas sutarčių sąlygas ne tik Gairių kontekste, bet ir pagal LAT suformuotą praktiką bei VVTATK nutarimuose matomą tendenciją, finansinio įsipareigojimo neatlikimo laiku terminas ir įsipareigojimo neįvykdymas per papildomą terminą, negali būti laikomas esminiu sutarties pažeidimu LR CK 6.217 straipsnio kontekste, atsižvelgus į sutarties pobūdį bei trukmę (vertinant standartinių sąlygų, taikomų vartojimo kredito sutartyse, aspektu, neatsižvelgiant į faktines aplinkybes, kurios galimai būtų esminės vienašališkai nutraukiant sutartį). Todėl sutarties sąlygos, kuriose numatoma teisė finansinei institucijai (bankui) nutraukti sutartį, dėl finansinio įsipareigojimo neįvykdymo nedelsiant, ar per terminus, kurie yra trumpesni nei Gairėse numatyti terminai, laikytinos nepagrįstai suvaržančios ir pažeidžiančios vartotojų teises. Sutarties nutraukimo

[47] Ten pat, 29 p.
[48] Ten pat, 32 p.

sąlygos LR CK 6.228[4] straipsnio 2 dalies kontekste laikytinos nesąžiningomis, nes nustato neproporcingai didelę atsakomybę vartotojo atžvilgiu.

3.2.2 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Tuo tarpu Skandinavijos šalyse veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse nenumatytos tokios griežtos sąlygos dėl vienašalio sutarties nutraukimo, kokios yra numatytos Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) sutartyse.

Švedijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) „Danske bank“ [49] ir „Swedbank“ [50] vartojimo kredito sutartyse yra numatytos sąlygos, kad finansinė institucija (bankas) turi teisę nutraukti kredito sutartį, jeigu egzistuoja kuri nors iš toliau išvardintų aplinkybių: (i) kredito gavėjas ilgiau nei mėnesį vėluoja sumokėti sumą, kuri viršija 10 (dešimt) procentų kreditorinio reikalavimo sumos; (ii) kredito gavėjas ilgiau nei mėnesį vėluoja sumokėti sumą, kuri viršija 5 (penkis) procentus kreditorinio reikalavimo sumos ir skirtingais terminais susidariusios nepriemokos, susijusios su dviem ar daugiau punktų; (iii) kredito gavėjas pakartotiniai stipriai vėluoja mokėti kredito įmokas. Banko teisė vienašališkai nutraukti sutartį atsiranda tada, kai kredito gavėjas ilgiau nei mėnesį vėluoja atlikti finansinius įsipareigojimus. Svarbu pažymėti tai, kad šis vėlavimas yra susietas ir su laiku neįvykdytos prievolės dydžiu. Taigi bankas norėdamas vienašališkai nutraukti sutartį turi atsižvelgti ar vartotojo vėlavimas laiku atlikti mokėjimus atitinka abi sąlygas, nes priešingu atveju nutraukimas bus neteisėtas. Yra laikytina, kad tokia vartojimo kredito sutarties sąlyga nepažeidžia vartotojo teisių. Tačiau sutarties sąlyga, kurioje numatyta, kad bankas gali sutartį nutraukti, kai vartotojas stipriai vėluoja įvykdyti finansinį įsipareigojimą, vertinama prieštaringai, nes sutartyje nėra detalizuotas kas yra laikytina *„stipriu vėlavimu“*.[51] Tai reiškia, kad sąlyga yra dviprasmiška, nėra aiškiai suprantama, o kaip jau ir buvo pasisakyta anksčiau visos sutartyse pateikiamos sąlygos turi būti suprantamos kiekvieno vidutinio, išprususio vartotojo. Dėl to galima teigti, kad ši sąlyga nėra sąžininga vartotojo atžvilgiu.

Suomijoje veikiančio „Nordea Bank“ sutartyje numatytos tokios pačios sutarties nutraukimo sąlygos (išskyrus kredito gavėjo *„stiprus vėlavimas“* atlikti mokėjimą), kaip ir

[49] Švedijoje veikiančio Danske Bank vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti <http://www.danskebank.se/PDF/Blanketter/Allmanna-Villkor-Skuldebrev-Danske-Bolan-Konsument.pdf> [aplankyta 2014-07-30].
[50] Švedijoje veikiančio Swedbank vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti.
[51] Žr. išnašą 7: Bendrija, 81 p.

Švedijoje veikiančių „Danske bank“ ir „Swedbank“. Tačiau šioje sutartyje be minėtų sąlygų yra numatyti ir pagrindai, kada kredito gavėjui vėluojant atlikti mokėjimą ir (ar) jo dalį pagal grafiką, bankas vis dėlto neturi teisės nutraukti sutarties ir pareikalauti grąžinti kreditą anksčiau nustatyto termino. Tada, kai minėtas vėlavimas atsiranda dėl kredito gavėjo ligos, darbo netekimo ar kitos priežasties, kurios atsiradimui kredito gavėjas neturėjo įtakos.[52]

Analizuojant sutarties sąlygas ir vertinant jas nesąžiningų sąlygų aspektu vartotojo atžvilgiu, negalima daryti išvados, kad sutarties sąlyga dėl banko teisės vienašališkai nutraukti sutartį pažeidžia vartotojų teises. Jei vartotojas vėluoja atlikti mokėjimą, kurio suma atitinka vartojimo kredito sutartyje nurodytas sumas, ir vertinat šiuos abu aspektus kompleksiškai, galima teigti, kad tai yra esminis sutarties pažeidimas, nes kredito gavėjas iš esmės negauna to, ko tikėjosi pagal sutartį, ir yra pagrįstas jo manymas, kad ateityje įsipareigojimai taip pat nebus vykdomi. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad nors kredito gavėjas padaro pažeidimą, kuris atitinka abu minėtus kriterijus, kredito davėjas atsižvelgia į priežastis dėl ko finansinis įsipareigojimas nėra įvykdomas laiku, ir jei tos priežastys yra esminės, kurių atsiradimui vartotojas neturėjo įtakos, jis įsipareigoja sutarties nenutraukti. Tai laikytina maksimaliai vartotojo teises užtikrinančia sutarties sąlyga. Svarbu pažymėti, kad tokio tipo sąlygos nėra numatytos nei vienoje Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartyje, taip ir Švedijoje veikiančių „Danske bank“ ir „Swedbank“ vartojimo kredito sutartyse.

Taigi išanalizavus Lietuvoje ir Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, galima teigti, kad Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) sutartyse esančios sąlygos, kuriose numatyta teisė bankui vienašališkai nutraukti sutartis, yra siejamos tik su finansinio įsipareigojimo laiku neįvykdymo terminu, kuris yra laikomas per trumpu ir pažeidžiančiu vartotojo teises. Tuo tarpu Skandinavijoje veikiančių bankų sutartyse yra numatytas prievolės neįvykdymo terminas – ilgiau kaip mėnesis laiko. Savo trukme jis galėtų būti laikomas per trumpu, bet kadangi yra susietas ir su pradelsto įvykdyti finansinio įsipareigojimo dydžiu, negali būti laikomas pažeidžiančiu vartotojo teises. Pažymėtina, kad ir Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartyse yra ne visai tikslios ir aiškios sąlygos, kurios laikytinos nesąžiningomis (pvz. *„stiprus vėlavimas“).* Tačiau vertinant Lietuvoje ir Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) minėtas sutartis kompleksiškai – Skandinavijoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) sutartys vienašalio sutarties nutraukimo atveju dėl vėluojamo įvykdyti finansinio įsipareigojimo yra palankesnės vartotojams.

[52] Suomijoje veikiančio Nordea Bank vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti; <http://www.nordea.fi/sitemod/upload/root/content/nordea_fi_uk/private/housing/terms_and_conditions/RH013EP.pdf > [aplankyta 2014-07-30].

3.2.3 Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Jungtinėje Karalystėje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Sainsbury‘s bank“ vartojimo kredito sutartyje, kuri yra taikoma visų tipų suteikiamoms paskoloms, įskaitant ir gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, yra numatyta, kad finansinė institucija (bankas) turi teisę nutraukti sutartį, kai kredito gavėjas laiku neatlieka bent vieno mokėjimo.[53]

Taigi šioje sutartyje yra numatyta, kad vartotojui neatlikus bent vieno mokėjimo laiku, bankas įgyja teisę nedelsiant nutraukti sutartį. Kaip buvo pasisakyta anksčiau, analizuojant Lietuvos teismų praktiką, VVTATK nutarimus, yra svarbu tai, kad sutarties pažeidimas būtų esminis, norint vartojimo kredito sutartį nutraukti vienašališkai. Nukentėjusi šalis negali piktnaudžiauti savo padėtimi, ji net ir esant sutarties pažeidimui turi dėti maksimalias pastangas išsaugoti sutartį. Atsižvelgiant į tai, kad yra neatliekamas tik vienas mokėjimas, negalima teigti, kad pažeidimas yra esminis jį vertinant LR CK 6.217 straipsnio kontekste, todėl laikytina, kad tokia sutarties sąlyga pažeidžia vartotojo interesus ir pagal LR CK 6.228[4] straipsnio 2 dalį laikytina nesąžininga, nes numato neproporcingai didelę vartotojo atsakomybę.

Taip pat svarbu pažymėti tai, kad Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutarčių sąlygos, nors jos laikytinos nesąžiningomis dėl per trumpų prievolės neįvykdymo terminų, yra palankesnės vartotojams, nei ši „Sainsbury‘s bank“ vartojimo kredito sutartyje esanti sąlyga, kurioje sutarties nutraukimas yra numatomas iškart po vieno laiku neatlikto finansinio mokėjimo.

3.2.4 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Kanadoje (Albertos provincijoje) veikiančios finansinės institucijos (banko) „Scotiabank“ vartojimo kredito sutartyje gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti (kintamų palūkanų hipotekos sutartyje) yra numatyta, kad kredito davėjas turi teisę nutraukti sutartį ir

[53] Jungtinėje Karalystėje veikiančio Sainsbury‘s bank sutartis; <https://www.sainsburysbank.co.uk/borrowing/popup/bor_termsandconditions_loa_pop.shtml?source=NETGLOBNAVISOURC0014> [aplankyta 2015-04-24].

pareikalauti grąžinti visą kreditą, kai kredito gavėjas pagal mokėjimų grafiką laiku nesumoka kredito dalies, priskaičiuotų palūkanų ar bet kurio kito mokėjimo.[54]

Finansinės institucijos (banko) „Scotiabank“, veikiančio Kvebeko provincijoje, vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyje (fiksuotų palūkanų hipotekos sutartyje) yra taipogi numatyta, kad kredito davėjas gali nutraukti sutartį ir pareikalauti grąžinti kredito sumą, priskaičiuotas palūkanas ir kitas mokėtinas sumas pagal sutartį, kai kredito gavėjas pagal mokėjimų grafiką laiku nesumoka kredito dalies, priskaičiuotų palūkanų ar bet kurio kito mokėjimo.[55]

Pirmiausia, tikslinga paminėti tai, kad Kanadoje vartotojų teisių apsaugos sistema nėra taip detaliai ir išsamiai reglamentuota kaip ES. Vienareikšmiškai negalima teigti, kad vartotojų teisės Kanadoje yra labiau pažeidžiamos, bet ES jų teisių apsaugai taikomas griežtesnis reglamentavimas, atsižvelgiant į ES vartotojų teisių apsaugos srityje priimtų reglamentų ir direktyvų skaičių. Tačiau dar kartą paminėtina, kad vis dėlto Direktyva yra pirmoji ES, kurioje yra reglamentuojamos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti.

Vertinant aukščiau minėtų vartojimo kredito sutarčių sąlygas pagal ES ir Lietuvoje galiojančias taisykles nesąžiningų sąlygų aspektu, galima pagrįstai daryti išvadą, kad sutarčių sąlygos pažeidžia vartotojo teises, nes finansinė institucija (bankas) įgyja teisę nutraukti sutartį nedelsiant, kai pagal mokėjimo grafiką kredito gavėjas neatlieka vieno kredito dalies, priskaičiuotų palūkanų ar bet kurio kito mokėjimo. Vertinant šį pažeidimą LAT suformuotos praktikos, VVTATK plėtojamo požiūrio aspektu, dar kartą pasisakytina, kad vienas pavėlavimas atlikti mokėjimą laiku, negali būti laikomas esminiu sutarties pažeidimu pagal LR CK 6.217 straipsnį. Atsižvelgiant į sudaromos sutarties pobūdį, trukmę bei dėl sutarties nutraukimo atsirandančias pasekmes kredito gavėjui, kurios būtų pernelyg didelės, kredito davėjas turėtų suteikti papildomą terminą finansiniam įsipareigojimui atlikti ir taip siekti išsaugoti sudarytą vartojimo kredito sutartį.

Svarbu pažymėti ir tai, kad vertinant Lietuvoje ir Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti kompleksiškai – Lietuvoje savo veiklą vykdančių bankų sutartys vienašalio sutarties nutraukimo atveju dėl vėluojamo įvykdyti finansinio įsipareigojimo termino yra palankesnės vartotojams. Aktualiose vartojimo kredito sutartyse yra nustatomi ilgesni prievolės neįvykdymo terminai bei suteikiamas papildomas terminas prievolei įvykdyti, o tinkamas terminų nustatymas yra griežtai reguliuojamas vartotojų teises ginančių institucijų.

---

[54] Kanadoje, Albertos provincijoje, veikiančio Scotiabank kintamųjų palūkanų hipotekos sutartis; <http://www.scotiabank.com/ca/common/pdf/solicitor_forms/Alberta/2348812_TLS_(05-14)active.pdf> [aplankyta 2015-04-24].

[55] Kanadoje, Kvebeko provincijoje, veikiančio Scotiabank fiksuotų palūkanų hipotekos sutartis; <http://www.scotiabank.com/ca/common/pdf/solicitor_forms/Quebec/2341815_(09-14)_Active.pdf> [aplankyta 2015-04-24].

3.3 Sutarties nutraukimo sąlygos dėl kitų sutarties pažeidimų

3.3.1 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Atlikus VVTATK nagrinėtų nutarimų bei finansinių institucijų (bankų) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutarčių analizę, pagrįstai galima daryti išvadą, kad sutartys finansinių institucijų (bankų) yra vienašališkai nutraukiamos ne tik dėl kredito gavėjo vėlavimo laiku įvykdyti finansinį įsipareigojimą (sumokėti kredito įmoką pagal mokėjimo grafiką), kuris, dar kartą pažymėtina, dažniausiai laikomas neesminiu sutarties pažeidimu, bet taipogi ir dėl kitų vartotojo padarytų pažeidimų pagal sutartį. VVTATK nuomone finansinės įstaigos (bankai) vartojimo kredito sutartyse, sudaromose su vartotojais, yra išplėtusios esminių pažeidimų sąrašą, suteikiančių joms teisę nutraukti sutartis ir pareikalauti anksčiau laiko grąžinti visą kreditą, priskaičiuotas palūkanas ir kitas mokėtinas sumas pagal sutartį.

Išanalizavus VVTATK nutarimus[56] bei finansinių institucijų (bankų) Nr.1, Nr. 2 ir Nr. 3 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartis, esminiais pažeidimais laikomi tokie pažeidimai, kaip: (i) informacijos, susijusios su darbo vietos pasikeitimu, darbo užmokesčio dydžio pasikeitimu, nepateikimas/ netikslios informacijos pateikimas; (ii) kredito gavėjo finansinių įsipareigojimų pagal įkeitimo, hipotekos, išperkamosios nuomos ar kitas sutartis prisiėmimas; (iii) įkeičiamo turto ir rinkos vertės santykio pasikeitimas/ turto vertė pablogėjimas; (iv) kredito gavėjas padaro kitus pažeidimus pagal sutartį ir jų neištaiso.[57]

VVTATK nuomone ir Tyrime įtvirtinta pozicija sutartys negali būti vienašališkai nutraukiamos dėl aukščiau paminėtų sutarties pažeidimų. Būtina dar kartą pažymėti, kad finansinės institucijos (banko) gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartis vienašališkai gali būti nutraukta dėl esminių jos pažeidimų t. y. ji negali būti nutraukta, jei yra neatliekamas bent

---

[56] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2012 m. sausio 24 d. nutarimas, *Dėl Nordea Bank Finland PLC Lietuvos skyriaus Būsto kreditavimo sutarties Nr. BK10/03/44D, kreditų palūkanų dydžio ribojimo sutarties ir vartojimo kredito sutarties Nr. VK10/03/45D* (2012, Nr. 10-49);
< http://www.vvtat.lt/index.php?868737049> [aplankyta 2015-02-03];
Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas, *Dėl Nordea Bank Finland PLC Lietuvos skyriaus Būsto kreditavimo sutarties Nr. BK 11/01/29VY* (2012, Nr. 10-554);
< http://www.vvtat.lt/index.php?868737049> [aplankyta 2015-02-03].
Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. balandžio 20 d. nutarimas, *Dėl UAB „Medicinos bankas" kredito sutarties Nr. LOAN_40160* (2011, Nr. 10-217);
Žr. išnašą 43: 2011 m. vasario 17 d. nutarimas.

[57] Kiekvienos finansinės institucijos (banko) sutartyse yra įtvirtinta daugiau sutarčių sąlygų dėl esminio jos pažeidimo, tačiau šiame skirsnyje yra analizuojamos sąlygos, esančios didžiojoje dalyje sutarčių.

vienas finansinis įsipareigojimas laiku, taip pat negali būti nutraukta, kai yra padaromi pažeidimai, neturintys įtakos tolimesniam vartojimo kredito sutarties vykdymui. Reikia atsižvelgti į tai, kad pažeidimas turi atitikti LR CK 6.217 straipsnio 2 dalyje įtvirtintus esminio sutarties pažeidimo kriterijus. Vartotojo atsakomybė neturėtų būti siejama su informacijos nepateikimu ar netiksliu jos pateikimu, kitų įsipareigojimų prisiėmimu, neturinčių įtakos su finansine institucija (banku) sudarytos sutarties tinkamam vykdymui, bei įkeisto turto vertės pokyčiais. Pagal LR CK 6.228^4 straipsnio 2 dalį sutarties nutraukimas dėl padarytų pažeidimų laikytinas nesąžininga sąlyga vartotojų atžvilgiu, nes už pažeidimus yra nustatoma per didelė atsakomybė ir tai pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą.

Pažymėtina ir tai, kad vartojimo kredito sutartyse egzistuoja sąlygos, kuriose numatyta finansinės institucijos (banko) teisė nutraukti sutartį, kai vartotojas nevykdo kitų įsipareigojimų pagal sutartį. Tai reiškia, kad bet koks vartotojo įsipareigojimo neįvykdymas (nepatenkantis į aukščiau paminėtų įsipareigojimų sąrašą), net ir neturintis įtakos svarbiausios sutarties sąlygos vykdymui – kredito įmokų mokėjimui laiku, laikytinas pažeidimu. O tai be visa ko reiškia ir tai, kad tokios sutarties sąlygos įtraukimas reiškia stipresnės šalies nesąžiningumą vartotojo atžvilgiu. Pagal CK 6.228^4 straipsnio 2 dalį vartotojas sudarė sutartį su kurios sąlygomis neturėjo galimybės susipažinti, nes yra įtvirtinamas nebaigtinis sąrašas pažeidimų už kuriuos vartotojui yra taikoma griežčiausia sankcija – sutarties nutraukimas. Įtvirtinta atsakomybė yra nepagrįstai didelė ir neproporcinga vartotojo atžvilgiu.

Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse yra sąlygos, kurių nevykdymas ar netinkamas vykdymas, vis dėlto gali būti laikomas esminiu sutarties pažeidimu. Tokios sąlygos yra numatytos tiek VVTATK analizuotose vartojimo kredito sutartyse, tiek finansinių institucijų (bankų) Nr.1, Nr. 2 ir Nr. 3 sutartyse. Viena iš tokių sąlygų – kredito gavėjo finansinės padėties žymus pablogėjimas.[58] Tyrime yra įtvirtinta pozicija, kad finansinė institucija (bankas) turi turėti teisę nutraukti sutartį dėl šios priežasties, tačiau sutarties nutraukimas, kaip ir numatyta Gairėse, turi būti taikomas kaip paskutinė priemonė. Pažymėtina, kad sutartyje turi būti tiksliai nustatyta, kas yra laikoma „žymiu“ pablogėjimu ir kokiais kriterijais remiantis jis nustatomas.[59] Priešingu atveju gali būti laikoma, kad vartotojas sudarė sutartį su kurios sąlygomis neturėjo realios galimybės susipažinti, o sutarties nuostata pripažįstama nesąžininga ir pažeidžianti vartotojo teises ir teisėtus interesus.

Taigi atsižvelgiant į tai, kad išdėstyta aukščiau, galima pagrįstai daryti išvadą, kad finansinės institucijos (bankai) numato tapačias sutarčių nutraukimo sąlygas, kurių neįvykdymas vertinant pagal įtvirtintą įstatyminį reguliavimą negali būti laikomas esminiais sutarties

[58] Žr. išnašą 56: 2012 m. sausio 24 d., 2012 m. rugpjūčio 20 d., 2011 m. balandžio 20 d. nutarimai.
[59] Žr. išnašą 7: Bendrija, 26 p.

pažeidimais. Stipresnis kontrahentas, įtraukdamas jas į sutartį, pažeidžia vartotojų teises, šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. Tokios sutarčių sąlygos neturėtų būti įtraukiamos į sutartį. Vienašalis sutarties nutraukimas turi būti siejamas su esminiais sutarties pažeidimais, atitinkančiais LR CK 6.217 kriterijus.

3.3.2 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Švedijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) „Danske bank“[60] ir „Swedbank“[61] vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse yra numatytos ir kitos sutarties nutraukimo sąlygos, nesusijusios su finansinio įsipareigojimo laiku neįvykdymu: (i) įkeisto turto vertės ženklus sumažėjimas (pažymėtina, kad tapačios numatytos ir Lietuvoje veikiančių bankų); (ii) yra aišku, kad kredito gavėjas visais būdais bando išvengti kredito mokėjimo, parduoti jam priklausantį turtą arba kitokiu būdu negrąžinti kredito <...>.

Tyrime nurodoma, kad sutarties nuostatos laikytinos nepakankamai skaidriomis vartotojo atžvilgiu, nes sutartyje nėra sukonkretizuota kokiais kriterijais remiantis yra nustatoma, kad įkeisto turto vertė sumažėjo ir ką reiškia *„ženklus“* sumažėjimas. Susidaro situacija, kad vartotojas sudaro sutartį nežinodamas koks vertės sumažėjimas yra laikytinas ženkliu.[62] Vertinant šias sąlygas pagal jau anksčiau paaiškintą Lietuvoje įtvirtintą reguliavimą, jos laikytinos vartojo teises ir teisėtus interesus pažeidžiančiomis sąlygomis.

Suomijoje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Nordea Bank“ vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyje yra numatytas ilgesnis sąrašas pažeidimų, kada bankas įgyja teisę nutraukti sutartį ir pareikalauti grąžinti kreditą anksčiau: (i) kredito gavėjas ar vienas iš jų yra pateikęs bankui klaidinančią informaciją, kuri galėjo turėti įtakos kredito suteikimui; (ii) įkaitas, kuriuo užtikrinamas paskolos grąžinimas, paverčiamas pinigais; (iii) įkaitas, kuriuo užtikrinamas paskolos grąžinimas, nebuvo apdraustas; (iv) kredito gavėjas ar vienas iš kredito gavėjų padarė esminį sutarties pažeidimą.[63] Tyrime nurodoma, kad banko teisė reikalauti grąžinti kreditą ir visus susijusius mokėtinus yra pagrįstas, nes šiuo reikalavimu yra siekiama užtikrinti, kad kredito gavėjas grąžintų suteiktą kredito sumą, priskaičiuotas palūkanas ir kitus mokėjimus.[64]

[60] Žr. išnašą 49: Danske Bank sutartis.
[61] Žr. išnašą 50: Swedbank sutartis.
[62] Žr. išnašą 7: Bendrija, 82 p.
[63] Žr. išnašą 52: Nordea Bank sutartis.
[64] Žr. išnašą 7: Bendrija, 84 p.

Tačiau pagal Lietuvoje įtvirtintą, anksčiau analizuotą, reglamentavimą trys sutarčių sąlygos galėtų būti laikomos esminiais sutarties pažeidimais, suteikiančiais teisę vienašališkai nutraukti sutartį. Tačiau ketvirtoji sutarties sąlyga nebūtų laikoma sąžininga vartotojo atžvilgiu pagal LR CK 6.228[4] straipsnio 2 dalį, nes sutarties sąlygoje nėra iki galo apibrėžiama kas yra laikoma sutarties pažeidimu, o pagal jos išdėstymą manytina, kad bet kurie pažeidimai bus laikomi esminiais.

Vertinant Lietuvoje ir Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartis kompleksiškai – daroma išvada, kad tiek Lietuvoje, tiek Skandinavijoje dėl kitų vienašalio sutarties nutraukimo pagrindų, yra nesąžiningų ir vartotojų teises pažeidžiančių sąlygų. Taipogi dėl vienašalio sutarties nutraukimo abejose šalyse yra ir sąžiningų sąlygų, todėl galima teigti, kad abiejose šalyse vartotojų teisių apsaugos lygis yra tapatus.

3.3.3 Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Jungtinėje Karalystėje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Sainsbury‘s bank“ vartojimo kredito sutartyje gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra numatyta, kad bankas turi teisę nutraukti sutartį, kai kredito gavėjas: (i) pažeidžia kredito ar bet kokią kitą su banku sudarytą sutartį; (ii) pateikia ar buvo pateikęs bet kokią tiesos neatitinkančią informaciją; (iii) kredito gavėjas prisiima įsipareigojimų pagal kitas sutartis, arba prieš jį yra pradedama bankroto procedūra, arba įkeisto turto atžvilgiu yra pritaikomos laikinosios apsaugos priemonės.[65]

Dėl pirmosios sąlygos pasisakytina, kad LR CK 6.217 straipsnyje numatyta, kad sutartis gali būti nutraukta, kai ji yra nevykdoma ar netinkamai vykdoma ir tai yra esminis jos pažeidimas. Taigi vartojimo kredito sutartis gali būti nutraukta, kai yra ji pažeidžiama, o ne tada, kai yra pažeidžiama kita sutartis. Net ir pavyzdingai vykdant vartojimo kredito sutartį, ji galėtų būti nutraukta dėl kitos sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo, o tai vienareikšmiškai reiškia, kad sąlyga yra nesąžininga ir iškraipo šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. Dėl kitų dviejų sąlygų pasisakytina, kad jei pagal juos kredito gavėjui iškyla pagrįstas pagrindas manyti ir yra akivaizdu, kad vartojimo kredito sutartis ateityje gali būti nevykdoma, tada kredito davėjas turi teisę minėtais pagrindais nutraukti sutartį ir šios sąlygos yra laikytinos atitinkančios sąžiningumo kriterijus. Tačiau jei informacijos nepateikimas ar pradėtos procedūros neturi įtakos vartojimo kredito sutarties vykdymui t. y. vartotojas net ir prisiėmęs kitus įsipareigojimus vartojimo kredito sutartį

[65] Žr. išnašą 53: Sainsbury‘s bank sutartis.

vykdo sąžiningai, šių sutarčių sąlygų nevykdymas negali būti laikomos pagrįstu pagrindu nutraukti sutartį.

Vertinant Lietuvoje ir Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartis kompleksiškai – daroma išvada, kad tiek Lietuvoje, tiek Jungtinėje Karalystėje sutartyse yra nesąžiningų sąlygų vartotojo atžvilgiu. Kiekvienu atveju kredito davėjas siekdamas nutraukti sutartį vienašališkai pagal anksčiau analizuotus sutarties nutraukimo pagrindus turi elgtis sąžiningai ir ne dėl esminių pažeidimų jos nenutraukti. Priešingu atveju bus laikytina, kad jis pažeidžia vartotojų teises.

3.3.4 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Kanadoje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Scotiabank“ (Albertos provincijoje) sutartyje gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra numatyta, kad kredito davėjas turi teisę nutraukti sutartį ir pareikalauti grąžinti visą kreditą, kai: (i) kredito gavėjas neįvykdo bet kokios kitos kredito sutarties sąlygos; (ii) įkeisto turto atžvilgiu yra pritaikomos laikinosios apsaugos priemonės; (iii) kredito gavėjas sumažina arba neužkerta kelio įkeisto turto vertės sumažinimui <...>.[66]

Tuo tarpu Kanadoje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Scotiabank“ (Kvebeko provincijoje) gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyje be anksčiau analizuoto sutarties nutraukimo dėl laiku neįvykdyto finansinio įsipareigojimo yra numatyta, kad jei kredito gavėjas nepateikia aktualios informacijos, tai yra laikoma sutarties pažeidimu, įgalinančiu banką vienašališkai nutraukti sutartį.[67]

Analizuojant abejose provincijose veikiančių finansinių institucijų (bankų) sutartis kompleksiškai galima pagrįstai daryti išvadą, kad sutartyse numatytos sąlygos pagal kurias finansinės institucijos turi teisę nutraukti sutartis, negali būti laikomos vartotojų padaromais esminiais pažeidimais. Kaip jau buvo pasisakyta aukščiau analizuotų tiek Lietuvoje, Skandinavijoje ar Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų sutartis, tokie padaromi pažeidimai dar nesuponuoja to, kad kredito gavėjas nevykdys vartojimo kredito sutarties ateityje.

Sutarties nutraukimas dėl bet kokio sutarties pažeidimo pirmiausia reiškia tai, kad esminių pažeidimų sąrašas, dėl kurių neįvykdymo sutartis gali būti vienašališkai nutraukiama, yra

[66] Žr. išnašą 54: Albertos sutartis.
[67] Žr. išnašą 55: Kvebeko sutartis.

išplečiamas ir vartotojas sudaro sutartį su kurios sąlygomis neturėjo realios galimybės susipažinti, nes yra numatytas nebaigtinis pažeidimų sąrašas. Taip pat vartotojas negali būti atsakingas už įkeisto turto vertės pasikeitimus, nes jų atsiradimui jis negali turėti įtakos. Tuo tarpu laikinųjų priemonių pritaikymas įkeisto turto atžvilgiu galėtų būti laikomas teisėta priežastimi nutraukti sutartį, tačiau tik tada, kai iš tiesų jų pritaikymas turi įtakos su finansine institucija (banku) sudarytos vartojimo kredito sutarties vykdymui. Jei laikinųjų priemonių pritaikymas įtakos tinkamam vartojimo kredito sutarties vykdymui neturi įtakos, tai vien šių priemonių pritaikymas negali būti laikomas teisėtu pagrindu vienašališkai nutraukti sutartį.

Taigi tokių sąlygų įtraukimas į sutartį pažeidžia vartotojų teises, nes minėtos sąlygos leidžiančios finansinei institucijai nutraukti vartojimo kredito sutartį ne dėl esminio sutarties pažeidimo vartotojų atžvilgiu yra nesąžiningos, nes pažeidžia teisių ir pareigų pusiausvyrą pagal LR CK 6.228[4] straipsnį. Vertinant kompleksiškai – tiek Lietuvoje, tiek Kanadoje egzistuoja vartojimo kredito sutartyse gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti vartotojų teises pažeidžiančios sąlygos.

IV. VISO KREDITO AR JO DALIES GRĄŽINIMO ANKSČIAU TERMINO SĄLYGOS VARTOJIMO KREDITO GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NEKILNOJAMAJAM TURTUI ĮSIGYTI SUTARTYSE

4.1 Viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino reglamentavimas

LR CK yra numatyta, kad prievolė pasibaigia, kai yra tinkamai įvykdoma. Taip pat ji pasibaigia, suėjus naikinamajam terminui ir tai yra prievolės pabaigos sąlyga.[68] Dar kartą pažymėtina, kad vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti paprastai sudaroma kelių dešimtmečių laikotarpiui, kurios vykdymas yra suskirstytas į atskirus mokėjimus, išdėstytus per visą sutarties galiojimo laikotarpį. Taigi tokio tipo sutartis pasibaigia, kai yra įvykdomi visi mokėjimai pagal sutartį, suėjus naikinamajam prievolės terminui. Taip pat gali pasibaigti, kai prievolė yra tinkamai įvykdyta – įvykdžius minėtus įsipareigojimus, kurie yra prievolės dalykas, anksčiau numatyto termino sutartyje nustatytais atvejais ir sąlygomis.

Lietuvos banko valdyba yra patvirtinusi „Atsakingo skolinimo nuostatus“ (toliau tekste – Nuostatai), kuriuose numatyta, kad kredito gavėjas turi teisę grąžinti visą kreditą ar jo dalį anksčiau

[68] LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864) 6.123 str. 1 d, 6.124 str.

nustatyto termino pagal sutartį, joje įtvirtinant kredito grąžinimo kaštų – mokesčių apskaičiavimo tvarką bei sąlygas.[69] Tuo tarpu Europos atsakingo kreditavimo koalicija, kurios pagrindinis tikslas pasiekti, kad kreditavimas taptų atsakingas ir patenkintų visuomenės lūkesčius, yra patvirtinusi „Atsakingo skolinimo principus“ (toliau tekste – Principai), kuriose numatyta, kad kredito grąžinimas anksčiau nustatyto termino turi būti be nuobaudos.[70] Taigi remiantis tiek Nuostatais, tiek Principais vartotojams turi būti suteikiama teisė grąžinti visą kreditą ar jo dalį anksčiau termino, tuo pačiu užtikrinant, kad kredito įstaigos nesieks papildomai pasipelnyti iš vartotojų, o grąžinus kreditą anksčiau termino kredito įstaigai bus atlyginti jos patirti realūs nuostoliai.

4.2 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Pirmiausia, pažymėtina tai, kad VVTATK laikėsi griežtesnės pozicijos vartotojo mokamo mokesčio, grąžinant anksčiau laiko visą kreditą ar jo dalį, atžvilgiu, negu numatyta Principuose ir Nuostatose, kurie, pažymėtina, buvo priimti vėliau nei analizuojama VVTATK nutarimai. Išanalizavus VVTATK nutarimus galima daryti išvadą, kad visose VVTATK analizuotoje gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse yra įtvirtinta vartotojo teisė anksčiau laiko grąžinti visą kreditą ar jo dalį. Tačiau finansinės institucijos, suteikdamos teisę grąžinti visą kreditą ar jo dalį, vis dėlto pažeidžia vartotojo teises dėl numatomų mokesčių, mokamų už kredito grąžinimą anksčiau termino.

Dėmesys atkreiptinas į tai, kad ne visos finansinės institucijos (bankai) numato kredito grąžinimo anksčiau termino mokamo mokesčio apskaičiavimo tvarką, o tai laikytina nesąžininga ir vartotojo teises pažeidžiančia nuostata, nes vartotojas sudaro sutartį su kurios sąlygomis jis realiai neturėjo galimybės susipažinti.[71] O jei ir yra pateikiama kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino mokesčio dydžio apskaičiavimo tvarka, tai yra nustatytas per didelis mokestis, pvz. 1 (vieno) procento, skaičiuojamo nuo prieš terminą grąžinamą sumos,[72] 3 (trijų) procentų netesybos,

[69] Žr. išnašą 27: Lietuvos banko nutarimas, 7.6 punktas.
[70] Europos atsakingo kreditavimo koalicija, *Atsakingo skolinimo principai*, P3 d) punktas*;* <http://www.responsible-credit.net/index.php?id=2516> [aplankyta 2015 03 30].
[71] Žr. išnašą: 44: 2012 m. birželio 25 d. nutarimas;
Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2010 m. kovo 25 d. nutarimas, *Dėl Nordea Bank Finland PLC Lietuvos skyriaus Būsto kreditavimo sutarties* (2010, Nr. 10-202).
[72] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. liepos 18 d. nutarimas, *Dėl AB SEB banko kredito sutarties* 1750618010316-31 (2011, Nr. 10-424).

skaičiuojamos nuo anksčiau grąžinamos sumos kartu su grąžinama kredito dalimi, jei kreditas yra grąžinamas pasinaudojus kitos finansinės institucijos (banko) lėšomis.[73]

Pirmiausia, VVTATK nuomone lėšų gavimo būdo diferencijavimas laikytinas ypač vartotojo teises pažeidžiančia sutarties sąlyga, nes vartotojui ekonomiškai gali būti naudingiau pasinaudojus kitos finansinės institucijos (banko) lėšomis grąžinti kreditą. VVTATK pažymi, kad vartotojas siekia įvykdyti įsipareigojimą – grąžinti kredito sumą, dėl to jo galimybės neturėtų būti ribojamos. Taip pat VVTATK pažymi, kad 1 (vieno) procento ar 3 (trijų) procentų mokestis skaičiuojamas nuo grąžinamos sumos yra prilyginamas sankcijai. Sankcija vartotojo atžvilgiu gali būti taikoma, jei vartotojas padaro pažeidimų, o šiuo atveju priešingai – vartotojui siekiant tinkamai įvykdyti įsipareigojimą, jam yra priskaičiuojami papildomi mokesčiai.

Išanalizavus trijų Lietuvoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartis, galima daryti išvadą, kad visose sutartyse, kaip ir VVTATK analizuotose sutartyse, yra įtvirtinta vartotojo teisė grąžinti visą kreditą ar jo dalį anksčiau termino. Pažymėtina tai, kad visų finansinių institucijų (bankų) sutartyse yra numatyta galimybė kreditą ar jo dalį grąžinti anksčiau termino nemokant grąžinimo mokesčio. Finansinės institucijos (banko) Nr. 1 sutartyje numatyta, kad kredito gavėjas turi teisę grąžinti kreditą ar jo dalį nemokėdamas jokio papildomo mokesčio už priešlaikinį grąžinimą tada, kai pinigai yra gauti pardavus bankui įkeistą turtą. Finansinės institucijos (banko) Nr. 2 sutartyje numatyta, kad kredito gavėjas anksčiau termino kreditą ar jo dalį nemokamai gali grąžinti palūkanų nustatymo dieną, o finansinės institucijos (banko) Nr. 3 sutartyje yra numatyta, kad kredito gavėjas nemokamai kreditą grąžinti gali likus mažiau nei 30 (trisdešimt) dienų iki numatyto grąžinimo termino.

Tačiau be aukščiau paminėtų sąlygų, sąlygojančių viso kredito ar jo dalies grąžinimą anksčiau termino nemokant papildomų mokesčių, sutartyse yra numatyti ir atvejai, kada kredito gavėjas turi sumokėti išankstinio viso kredito ar jo dalies grąžinimo mokestį. Štai finansinės institucijos (banko) Nr. 1 sutartyje numatyta, kad jei kredito gavėjas grąžina kitomis lėšomis, nei gautomis pardavus įkeistą turtą, jis turi mokėti sumokėti 1,5 (vieno ir penkių dešimtųjų) procento priešlaikinio grąžinimo mokestį, jei grąžina: (i) daugiau nei 25 (dvidešimt penkis) procentus nuo visos priešlaikinio grąžinimo dieną negrąžintos sumos, o mokestis skaičiuojamos nuo prieš terminą grąžinamos sumos, viršijančios 25 (dvidešimt penkis) procentus negrąžinto kredito sumos; (ii) kredito gavėjas grąžina kreditą ar jo dalį dažniau nei 1 (vieną) kartą per kalendorinius metus, o mokestis tokiu atveju yra skaičiuojamas nuo visos antro ar sekančio karto per kalendorinius metus grąžinamos sumos.

[73] Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. liepos 15 d. nutarimas, *Dėl UAB „Sampo bankas“ (Danske Bank A/S Lietuvos skyriaus) kredito sutarties Nr. BP1325040085* (2011, Nr. 10-420).

Finansinės institucijos (banko) Nr. 2 sutartyje numatyta, jei kredito gavėjas grąžina visą kreditą ar jo dalį ne palūkanų nustatymo dieną, tai jis privalo mokėti išankstinio kredito grąžinimo mokestį, o prieš norėdamas grąžinti turi įspėti banką ne vėliau kaip prieš 3 (tris) darbo dienas.

Finansinės institucijos (banko) Nr. 3 sutartyje numatyta, jei kredito gavėjas grąžina visą kreditą ar jo dalį vėliau nei 30 (trisdešimt) dienų iki nustatyto termino, jis turi mokėti mokestį, kuris yra nustatytas sutarties specialiojoje dalyje. Taip pat numatyta, kad norėdamas grąžinti anksčiau kredito gavėjas turi ne vėliau kaip prieš 30 (trisdešimt) dienų raštu įspėjęs kredito davėją.

Išanalizavus trijų Lietuvoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutarčių, sudarytų gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, sąlygas dėl viso kredito ar jo dalies grąžinimo prieš terminą galima daryti išvadą, kad, vertinant jas pagal Nuostatose ir Principuose įtvirtintą reglamentavimą kartu su VVTATK nutarimuose įtvirtinta pozicija, finansinės institucijos (banko) Nr. 1 sutartyje įtvirtinta sąlyga pagal kurią yra diferencijuojamas lėšų gavimo būdas įsiskolinimui padengti, laikytina nesąžininga pagal LR CK 6.228^4 straipsnį, ribojančia vartotojo interesus ir pažeidžiančia jo teises. Finansinės institucijos (banko) Nr. 2 sąlygose nėra numatytas kredito ar jo dalies grąžinimo mokesčio dydis ir jo apskaičiavimo tvarka, tai taip pat laikytina vartotojo teises pažeidžiančia sąlyga, nes pagal LR CK 6.228^4 straipsnio 2 dalį vartotojas sudarė sutartį su kurios sąlygomis neturėjo realios galimybės susipažinti.

Vertinant finansinės institucijos (banko) Nr. 1 sutartyje įtvirtintą mokamą išankstinio grąžinimo mokesčio dydį pagal VVTATK nutarimuose įtvirtintą poziciją, galima būtų teigti, kad šis mokestis yra per didelis, vertinant pagal Nuostatus ir Principus šis mokestis laikytinas atitinantis sąžiningumo kriterijus. Tačiau vis dėl to manytina, kadangi mokestis yra taikomas tada, kai kredito gavėjas iš kitų gautų lėšų, o ne iš parduoto įkeisto nekilnojamojo turto, grąžina kredito sumą, kad mokestis yra nustatomas per didelis. Tas pats taikoma ir finansinės institucijos (banko) Nr. 3 sutarčiai, kurioje mokamo mokesčio dydis įtvirtintas specialiojoje dalyje, kuri nėra šio baigiamojo darbo dalis dėl to negalima atsakyti ar jis atitinka reikalavimus. Tačiau pažymėtina, kad jo dydis turėtų atitikti Nuostatuose ir Principuose įtvirtintus sąžiningumo reikalavimus.

Vertinant kompleksiškai visų trijų finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, galima daryti išvadą, kad vartotojų teisės iš dalies yra pažeidžiamos, nes vartojimo kredito sutartyse yra numatomos sąžiningos sąlygos vartotojų atžvilgiu dėl teisės grąžinti visą kreditą ar jo dalį nemokamai. Taip pat yra numatomos ir nesąžiningos sąlygos vartotojų atžvilgiu pagal LR CK 6.228^4 straipsnį, nes už išankstinį grąžinimą yra nustatomi per dideli mokesčiai, kurie gali būti prilyginami sankcijai, o sankcijos už išankstinį grąžinimą vartotojui negali būti taikomos.

4.3 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Pirmiausia pažymėtina tai, kad Skandinavijos šalyse veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygose, kaip ir Lietuvoje yra numatyta teisė vartotojams visą kreditą ar jo dalį anksčiau termino grąžinti nemokamai. Tačiau Skandinavijoje, kitaip nei Lietuvoje viso kredito ar jo dalies grąžinimas yra susisietas už kreditą skaičiuojamomis palūkanomis ir jų rūšimi.

Švedijoje veikiančio „Danske bank“ vartojimo kredito sutartyje numatyta, kad vartotojas gali grąžinti visą kreditą ar jo dalį be papildomo mokesčio visą sutarties galiojimo laikotarpį, kai yra skaičiuojamos kintamosios palūkanos. Jei už kreditą yra skaičiuojamos fiksuotos palūkanos ir kredito gavėjas apie planuojamą grąžinimą praneša ne vėliau kaip prieš 14 (keturiolika) dienų, ir jei visą kreditą ar jo dalį grąžina sąlygų pakeitimo dieną – mokesčiai susiję su kredito grąžinimo nėra mokami. Tačiau, jei kredito gavėjas grąžina visą kreditą ar jo dalį ne sąlygų keitimo dieną ar pavėluoja pranešti apie tai bankui, jis turi sumokėti kredito sumą, priskaičiuotas palūkanas, grąžinimo mokestį, kuris yra lygus palūkanų skirtumui atitinkančiai sumą už laikotarpį po fiksuotų palūkanų nustatymo (palūkanų skirtumo mokestis). Tačiau minėtas mokestis taip pat yra ribojamas. Jeigu už palūkanas yra suteikta valstybės garantija, tai tokio mokesčio negalima reikalauti sumokėti. Taip pat, palūkanų skirtumo mokesčiui yra taikomi apribojimai susiję su valstybinių vekselių palūkanų norma bei valstybinių obligacijų palūkanų norma.[74]

Tyrime, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, daroma išvada, kad šios sutarties sąlygos nepažeidžia vartotojų. Kadangi sutartyje yra numatyta galimybė kredito gavėjui grąžinti visą kreditą ar jo dalį anksčiau nustatyto termino, o jei galimybės grąžinti nemokamai nėra – pateikta anksčiau grąžinamo kredito mokesčio apskaičiavimo tvarka.[75]

Švedijoje veikiančio „Swedbank“ vartojimo kredito sutartyje gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra numatytos beveik analogiškos viso kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino sąlygos. Kredito gavėjui yra suteikiama teisė grąžinti kreditą ar jo dalį nemokamai, jei nebuvo išduotas mokėjimo grafikas ir yra grąžinama per mėnesį laiko. Fiksuotų palūkanų atveju yra mokama taip vadinama palūkanų skirtumo kompensacija. Palūkanų skirtumo kompensavimo mokesčiui taipogi yra taikomi apribojimai susieti su iždo vekseliais, vyriausybės išleistų obligacijų palūkanomis. Tačiau, kitaip nei Švedijoje veikiančio „Danske bank“ vartojimo kredito sutartyje, kurioje yra įtvirtinta pastovi mokesčio grąžinimo tvarka bei jo apskaičiavimo

[74] Žr. išnašą 49: Danske Bank sutartis.
[75] Žr. išnašą 7: Bendrija, 86 p.

dydžiai, Švedijoje veikiantis „Swedbank“ pasilieka teisę pakeisti kredito ar jo dalies grąžinimo anksčiau termino mokesčio apskaičiavimo būdą, kiek tai leidžia galiojantys teisės aktai.[76]

Suomijoje veikiančio „Nordea bank“ vartojimo kredito sutartyje numatyta, kad kredito davėjas gali grąžinti visą kreditą ar jo dalį pranešęs apie tai bankui. Tačiau už tokį grąžinimą kredito gavėjas turi atlyginti banko patirtus nuostolius, atsiradusius sumažėjusio palūkanų normos lygio, jei suteikto kredito suma viršija 20.000 EUR, o kredito palūkanos yra fiksuotos, arba palūkanų normos nustatymo laikotarpis yra trumpesnis nei treji metai.[77]

Taigi, šioje vartojimo kredito sutartyje yra nustatyta, kad kredito gavėjas turi grąžinti kredito davėjui atsiradusius nuostolius, bet nei šioje sutarties sąlygoje, nei toliau nėra numatyta kaip šie nuostoliai yra apskaičiuojami, todėl Tyrime daroma išvada, kad ši sutarties sąlyga pažeidžia vartotojo interesus.[78]

Išanalizavus Skandinavijoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis, sudarytas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti ir vertinant jas kompleksiškai su Lietuvoje veiklą vykdančių bankų to paties tipo sutartimis, galima daryti išvadą, kad tiek Lietuvos, tiek Skandinavijos bankų sutartyse yra užtikrintos vartotojų teisės tuo aspektu, jog yra numatyta pakankamai aiški išankstinio kredito ar jo dalies grąžinimo tvarka. Yra suteikta galimybė vartotojui tai padaryti nemokamai ir jei kreditas ar jo dalis negali būti grąžinamas nemokamai – mokesčio apskaičiavimo dydis ir tvarka.

Svarbu pažymėti tai, kad Lietuvoje ir Skandinavijoje skiriasi mokesčio apskaičiavimo tvarka. Lietuvoje mokestis yra skaičiuojamas nuo negrąžintos ar visos kredito sumos, kai tuo tarpu Skandinavijoje už kreditą skaičiuojamų kintamųjų palūkanų atveju – mokestis nemokamas, o fiksuotų palūkanų – mokama jų skirtumo kompensacija.

Tačiau abiejose šalyse pastebimi ir vartotojo teises pažeidžiantys sutarčių aspektai: (i) Lietuvoje vieno iš banko sutartyje yra diferencijuojamas lėšų gavimo būdas išankstinio kredito ar jo dalies padengimui; (ii) Lietuvoje nustatomas per didelis išankstinio kredito ar jo dalies kompensavimo mokestis; (iii) kai kuriose sutartyse nėra nurodomas mokesčio apskaičiavimo dydis ir tvarka tiek Lietuvoje, tiek Skandinavijoje. Todėl laikytina, kad Lietuvoje ir Skandinavijoje yra vartotojų atžvilgiu yra taikomos vienodos sąlygos ir negalima išskirti kurioje šalyje yra palankesnė padėtis vartotojui.

[76] Žr. išnašą 50: Swedbank sutartis.
[77] Žr. išnašą 52: Nordea Bank sutartis.
[78] Žr. išnašą 7: Bendrija, 88 p.

4.4 Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Jungtinėje Karalystėje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Sainsbury‘s bank“ vartojimo kredito sutartyje yra numatyta kiek kitokia kredito grąžinimo tvarka, nei prieš tai analizuotose Lietuvoje ir Skandinavijos šalyse veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartyse gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti.

„Sainsbury‘s bank“ sutartyje numatyta, kad jei kredito gavėjas nori nutraukti sutartį anksčiau laiko, nei pasibaigs jos terminas, kai kredito suma jam buvo išmokėta, jis turi ne vėliau, kaip per 30 (trisdešimt) dienų po nutraukimo dienos grąžinti finansinei institucijai (bankui) išmokėtą visą kredito sumą.[79]

Taigi šioje sutartyje numatyta, kad kredito gavėjas turi pranešti ne vėliau kaip prieš 30 (trisdešimt) dienų ir gali grąžinti visą kredito sumą. Papildomas mokestis už anksčiau grąžinamą kreditą nėra skaičiuojamas ir nepriklausomai nuo jokių kitų veiksnių, tokių, kaip mokamų palūkanų rūšies. Tiek pagal Nuostatuose, tiek pagal Principuose įtvirtintą viso kredito ar jo dalies grąžinimo tvarką, yra akivaizdu, kad ši sutarties sąlyga ne tik atitinka įtvirtintą reglamentavimą, bet taipogi vartotojų atžvilgiu užtikrina dar palankesnę tvarką.

Vertinant šią sutarties nuostatą ir atsižvelgiant į Lietuvoje, Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų sutartyse numatytas nuostatas dėl teisės grąžinti kreditą ar jo dalį anksčiau termino, vienareikšmiškai galima teigti, kad ši sutarties sąlyga yra palankiausia vartotojui.

4.5 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Kanadoje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Scotiabank“ (Albertos provincijoje) vartojimo kredito sutartyje gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra numatyta kiek kitokia tvarka nei anksčiau analizuotose vartojimo kredito sutartyse dėl vartotojo teisės grąžinti visą kreditą ar jo dalį anksčiau termino. Kredito anksčiau termino grąžinimo mokestis yra siejamas su nekilnojamojo turto vertės dydžio pokyčiu – *„Cap rate“.* Vartojimo kredito sutartyje yra nustatyta, jeigu ji nėra susieta su *„Cap rate“,* tai išankstinis grąžinamas yra galimas bet kurią pagal mokėjimo

[79] Žr. išnašą 53: Sainsbury‘s bank sutartis.

grafiką mokėtiną įmokos dieną. Tuo atveju yra mokamas $100 (vieno šimto Kanados dolerių) mokestis, skaičiuojamas už visą turėjusį galioti sutarties laikotarpį.

Tačiau jei vartojimo kredito sutartis yra susieta su *„Cap rate“,* tai kredito gavėjas gali grąžinti tik dalį kredito sumos, nemokėdamas išankstinio kredito dalies grąžinimo mokesčio, trimis būdais: (i) sumokėdamas bet kokio dydžio dalį bet kurią pagal mokėjimo grafiką mokėtiną dieną; (ii) sumokėdamas 15 (penkiolika) procentų visos kredito davėjo suteiktos kredito sumos bet kokiu metu, tačiau suma neturi viršyti galimo grąžinamos sumos maksimumo; (iii) padidindamas mokamos įmokos ir skaičiuojamų palūkanų dydį iki 15 (penkiolikos) procentų. Tokį mokėjimą gali kredito gavėjas atlikti vieną kartą metuose sutarties galiojimo laikotarpiu.

Tačiau jei kredito dalies grąžinimas neatitinka anksčiau paminėtų sąlygų arba yra grąžinama visa kredito suma, kredito gavėjas turi mokėti išankstinio kredito grąžinimo mokestį, kuris atitinka 3 (trijų) mėnesių palūkanų sumą, skaičiuojamą pagal *„Cap rate“*.[80]

Pirmiausia, pažymėtina tai, kad analizuotose Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų sutartyse grąžinimo mokesčio skaičiavimo tvarka priklausė nuo už kreditą skaičiuojamų palūkanų, tai šiuo atveju priklauso ar kreditas yra susietas su nekilnojamo turto vertės dydžio pokyčiu (*„Cap rate“).* Kaip ir anksčiau analizuotose Lietuvos, Skandinavijos, Jungtinės Karalystės vartojimo kredito sutartyse, šioje sutartyje yra taip pat numatyta teisė grąžinti kreditą anksčiau laiko nemokamai, tačiau kiek kitaip nei minėtų šalių vartojimo kredito sutartyse, šioje sutartyje nemokamai gali būti grąžinama tik dalis kredito sumos ir grąžinimas turi atitikti griežtas finansinės institucijos numatytas sąlygas. Tačiau, jei vartotojas nori grąžinti visą kredito sumą, jis turi sumokėti mokestį. Dar kartą pažymėtina, kad tiek Nuostatuose, tiek Principuose yra įtvirtinta, kad finansinė institucija turi elgtis sąžiningai ir nustatyti tokį mokesčio dydį, kuris nebūtų taikomas, kaip nuobauda/sankcija vartotojui. Šiuo atveju 3 (trijų) mėnesių palūkanų dydžio mokestis, atsižvelgiant į tai, kad sutartis sudaroma ilgam laikotarpiui, nėra laikytinas per dideliu reikalaujamu mokesčiu ir atitinka sąžiningumo reikalavimą vartotojo atžvilgiu.

Tuo tarpu Kvebeko provincijoje veikiančio „Scotiabank“ vartojimo kredito sutartyje yra numatyta, kad išankstinio grąžinimo sąlygos yra nustatytos mokėjimo grafike (specialiosiose sąlygose) pridedamoje prie vartojimo kredito sutarties.[81] Kadangi specialiosios vartojimo kredito sutarties sąlygos nėra viešai prieinamos ir nėra magistro baigiamojo darbo dalis, todėl nėra analizuojamos. Tačiau pažymėtina, kad vertinant pagal Lietuvoje įtvirtintą reguliavimą, kredito ar jo dalies grąžinimo tvarka turi būti aiškiai reglamentuota, kaip ir numatyta Nuostatose, bei išankstinio grąžinimo mokesčio dydis neturi pažeisti Principuose nustatomo reikalavimo, kad grąžinimas turi būti be nuobaudos.

[80] Žr. išnašą 54: Albertos sutartis.
[81] Žr. išnašą 55: Kvebeko sutartis.

Išanalizavus Kanadoje savo veiklą vykdančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis, sudarytas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti ir vertinant jas kompleksiškai su Lietuvoje veiklą vykdančių bankų to paties tipo sutartimis, galima daryti išvadą, kad tiek Lietuvos, tiek Kanadoje bankų sutartyse yra užtikrintos vartotojų teisės dėl teisės grąžintą kreditą ar jo dalį anksčiau termino. Tačiau analizuojant sutarties sąlygas dėl mokamo išankstinio grąžinimo mokesčio, pažymėtina, kad skiriasi jo apskaičiavimo tvarka ir dydis. Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartyse yra numatomas išankstinio kredito grąžinimo mokestis per didelis, kai tuo tarpu Kanadoje mokestis nėra laikomas per dideliu. Vertinant kartu abiejų šalių sąlygas, galima daryti išvadą, kad Kanadoje vartotojo teisės grąžinti kreditą ar jo dalį anksčiau termino yra numatyta vartotojams palankesnė tvarka.

V. SANKCIJAS UŽ NETINKAMĄ SUTARTIES VYKDYMĄ NUMATANČIOS SĄLYGOS VARTOJIMO KREDITO GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NEKILNOJAMAJAM TURTUI ĮSIGYTI SUTARTYSE

5.1 Sankcijos netesybų forma

5.1.1 Netesybų reglamentavimas

LR CK yra numatyta, kad kiekvienas asmuo privalo laiku ir tinkamai vykdyti prisiimtas prievoles, o neįvykdęs ar netinkamai įvykdęs yra įpareigotas atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius, sumokėti netesybas (baudą, delspinigius).[82]

Aiškinant netesybų prigimtį ir prasmę yra pažymėtina, kad jos atlieka tik kompensuojamąją funkciją. Jos turi atlyginti nukentėjusiai šaliai jos patirtus realius nuostolius ir nukentėjusioji šalis negali piktnaudžiauti šia teise ir nepagrįstai siekti praturtėti kitos šalies sąskaita.[83] LAT savo jurisprudencijoje yra nustatęs, kad įprasti delspinigiai vartotojo atžvilgiu yra 0,02 (dvi šimtosios) procento už kiekvieną uždelstą dieną.[84] Teismas taip pat yra išaiškinęs, kad

[82] LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864) 6.256 str. 1 d., 2d.
[83] *VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija p. UAB „Ferteksos transportas“,* LR Aukščiausiasis teismas (2005, Nr. 3K-3-316/2005).
[84] *V. ir S. M. prekybos centro bankroto byla pagal trečiojo asmens AB „Turto bankas“ prašymą*, LR Aukščiausiasis teismas (2006, Nr. 3K-3-173/2006).

šalys susitardamos nustato netesybų dydį sutartyje ir skolininkas neturi teisės ginčyti jų dydžio. Tačiau jei netesybos yra neprotingos, akivaizdžiai per didelės, atsižvelgiant į konkrečią prievolę ir jos pažeidimą, šaliai vis dėlto yra paliekama teisė ginčyti jų dydį.[85] Tačiau jei iškyla ginčas dėl netesybų dydžio, teismas spręsdamas klausimą dėl netesybų mažinimo kiekvienu konkrečiu atveju turi atsižvelgti į faktines aplinkybes t. y. sutartinius santykius, prievolės pobūdį, pažeidimo sunkumą.[86]

Apibendrintai galima pasakyti, kad finansinių institucijų (bankų) nustatytas netesybų dydis vartojimo kredito sutartyse, sudaromose gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, turėtų būti toks, kad padengtų tik faktiškai patirtus nuostolius ir nesukurtų pagrindo nepagrįstai praturėti vartotojo sąskaita.

5.1.2 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Atlikus VVTATK nutarimuose nagrinėtų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygų analizę, galima daryti išvadą, kad visose sutartyse yra numatomos sankcijos vartotojams už sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą netesybų forma (delspinigiais, bauda). Tačiau, pažymėtina, kad nei vienoje iš VVTATK analizuotų sutarčių kredito davėjui nebuvo numatyta atsakomybė už sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą, kokia buvo numatyta kredito gavėjui. Tai vienas iš labiausiai vartotojų teises pažeidžiančių aspektų, nes pagal LR CK 6.228[4] straipsnį yra pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra.

VVTATK priimtuose nutarimuose dėl vartotojo turimo mokėti delspinigių dydžio už padarytus sutarties pažeidimus matoma tendencija, kad VVTATK vadovavosi LAT suformuota praktika. VVTATK priimtuose nutarimuose pažymėjo, kad sutarties sąlyga, kurioje yra numatyta sankcija – už kiekvieną uždelstą grąžinti kreditą dieną mokėti 0,1 (vieno dešimtojo) procento delspinigius nuo negrąžintos pagal grafiką kredito dalies, yra per didelė.[87] Sutartie sąlygos, kuriose numatyta kredito gavėjo pareiga už laiku neatliktą mokėjimą mokėti (i) 0,1 (vieno dešimtojo) procento dydžio delspinigius;[88] (ii) 0,08 (aštuonių šimtųjų) procento delspinigius už kiekvieną uždelstą dieną nuo laiku nesumokėtos sumos neatitinka LAT suformuotos praktikos ir tokio dydžio netesybų numatytas sutartyje pažeidžia vartotojų teises. Be minėtoje sutartyje numatytos sankcijos delspinigių forma yra numatyta ir sankcija – mokėti 1 (vieno) procento baudą nuo kredito sumos,

[85] *UAB „Miaras“ p. A. D. IĮ „Aldaujana“*, LR Aukščiausiasis teismas (2010, Nr. 3K-7-409/2010).
[86] *Škotijos firma „Forthmill Limited“ p. UAB „Pakrijas“*, LR Aukščiausiasis teismas (2007, Nr. 3K-3-85/2007).
[87] Žr. išnašą 56: 2012 m. sausio 24 d. nutarimas, 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas.
[88] Žr. išnašą 56: 2011 m. balandžio 20 d. nutarimas.

bet ne mažiau 20 (dvidešimt) litų už kiekvieną padarytą pažeidimą už kurį nėra mokami delspinigiai. VVTATK pasisakė, kad neaišku kokiu pagrindu kredito davėjas įgyja teisę reikalauti tiek delspinigių, tiek baudos sumokėjimo.[89] Už kiekvieną padarytą pažeidimą, nesusijusį su įmokų mokėjimų laiku, vartotojų atžvilgiu yra nustatoma atsakomybė, tačiau ši civilinė atsakomybė yra per didelė. Dėl to sąlygos yra laikytinos nesąžiningomis pagal LR CK 6.228[4] straipsnį.

Tuo tarpu finansinės institucijos (banko) Nr. 1 ir finansinės institucijos (banko) Nr. 3 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse bendrosios dalies sąlygose yra numatyta, kad kredito gavėjui neatlikus laiku mokėjimo pagal mokėjimo grafiką, jis turi už kiekvieną pradelstą sumokėti dieną turi mokėti delspinigius, kurių dydis yra nustatytas kredito sutarties specialiojoje dalyje. Kadangi specialiosios sutarties sąlygos nėra šio baigiamojo darbo dalis dėl to negalima atsakyti ar sutartyse įtvirtintas delspinigių dydis atitinka LAT suformuotą praktiką. Tačiau dar kartą pažymėtina, kad jis turi neviršyti nustatyto 0,02 (dviejų šimtųjų) procento delspinigių dydžio taikomo vartotojų atžvilgiu. Taip pat abiejų finansinių institucijų (bankų) sutartyse yra numatyta sankcija vartotojui ir baudos forma. Finansinės institucijos (banko) Nr. 1 vartojimo kredito sutartyje numatyta, kad kredito gavėjas atlikęs kitus pažeidimus pagal sutartį turi mokėti 500 (penkių šimtų) litų baudą, o finansinės institucijos (banko) Nr. 3 numatyta, kad kredito gavėjui kyla pareiga mokėti 3 (trijų) procentų nuo visos kredito sumos, bet ne mažesnę, kaip 3000 (trijų tūkstančių) litų baudą už sutarties pažeidimus, tokius kaip: (i) kredito gavėjas pardavė, išmainė perleido, įkeitė kredito davėjui įkeistą turtą ar kitą turimą nekilnojamąjį turtą; (ii) prisiėmė kitų trečiųjų asmenų prievoles arba laidavo, garantavo už jų prievoles. Tyrime yra nustatyta, kad 3 (trijų) procentų dydžio bauda, kuri yra ne mažesnė nei 3000 (trys tūkstančiai) litų, yra laikytina per didele atsakomybe už vartotojo padarytus pažeidimus ir yra laikytina pažeidžianti jo teises.[90] Dar kartą pažymėtinam, kad nustatant baudos dydžius už vartotojo padarytus pažeidimus, yra svarbu tai, kad finansinė institucija nesiektų pasipelnyti vartotojo sąskaita ir pritaikiusi sankcijas vartotojų atžvilgiu siektų gauti tai, ką iš tiesų prarado vartotojui netinkamai vykdant vartojimo kredito sutartį.

Pažymėtina tai, kad finansinės institucijos (banko) Nr. 1 sutartyje yra numatyta ir sankcija kredito davėjui už nepagrįstą kredito ar jo dalies neišmokėjimą. Nors papildomai sutarties bendrojoje dalyje nėra detalizuota kokio dydžio delspinigiai yra mokami kredito gavėjui – jie turėtų būti tokio pat dydžio kaip ir mokami kredito gavėjo kredito davėjui. Tokia sutarties sąlyga laikytina maksimaliai užtikrinančia vartotojų teises – šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą, nes ne tik vartotojui yra numatoma atsakomybė už galimus sutarties pažeidimus, bet ir finansinei institucijai (bankui).

[89] Žr. išnašą 43: 2011 m. vasario 17 d. nutarimas.
[90] Žr. išnašą 7: Bendrija, 63 p.

Kiek kitaip nei finansinių institucijų (bankų) Nr. 1 ir Nr. 3 vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, finansinės institucijos (banko) Nr. 2 vartojimo kredito sutarties bendrosios dalies sąlygose yra numatyta, kad kredito gavėjui neatlikus įmokos už kreditą ar bet kokio kito mokėjimo nustatytu laiku, jis turi mokėti metines palūkanas, kurios yra lygios 16 (šešiolikai) procentų nuo visos laiku nesumokėtos sumos, skaičiuojant nuo kitos dienos, einančios po turėtos mokėjimo dienos.

Ši sutarties nuostata reiškia, kad palūkanos yra mokamos nuo visos kredito sumos, o tai reiškia, kad ir nuo palūkanų bei kitų mokėtinų sumų (delspinigių, baudų) pagal sutartį. Svarbu pažymėti tai, kad netesybų prigimtis dvejopa: (i) tai prievolės užtikrinimo būdas; (ii) jos padeda kompensuoti kreditoriaus interesus. Taigi nėra aišku kokiu teisiniu pagrindu remdamasis kredito gavėjas nustatė metinių įsipareigojimų nevykdymo palūkanas nuo laiku nesumokėtų baudų bei kitų delspinigių pagal sutartį.[91] O tai iš esmės pažeidžiančia teisių ir pareigų pusiausvyrą, nes pagal LR CK 6.228[4] straipsnio 2 dalį vartotojui nustato per didelę civilinę atsakomybę. Tuo tarpu šioje sutartyje nėra numatyta atsakomybė už sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą kita netesybų forma – bauda.

Visose trijų savo veiklą Lietuvoje vykdančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutarčių sąlygose yra numatytos sankcijos vartotojui už laiku neatliktą mokėjimą. Dvejose vartojimo kredito sutartyse yra įtvirtinta kredito gavėjo pareiga sumokėti netesybas – delspinigius, kurių dydis detalizuotos sutarčių specialioje dalyje, jose taip pat yra numatytos baudos už sutarties pažeidimus. Analizuojant baudos dydį, išreikšta konkrečia pinigų suma, svarbu pažymėti, kad sankcijos dydis turi atitikti sutarties pažeidimo sunkumą, nes priešingu atveju bus laikoma, kad kredito gavėjas siekia pasipelnyti vartotojo sąskaita. O analizuojant numatytas sankcijas ir jų dydžius kartu – svarbu paminėti, kad jos turi atitikti LAT nustatytus dydžius. Vienoje vartojimo kredito sutartyje yra įtvirtina sankcija mokėti metines įsipareigojimų neįvykdymo palūkanas, o tai yra laikytina nesąžininga sąlyga, nes reikalaujama mokėti ir nuo nesumokėtų netesybų bei kitų sumų. Tai laikoma nepagrįstai didele civiline atsakomybe vartotojų atžvilgiu.

Vertinant kompleksiškai visų trijų finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis, gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau galima daryti išvadą, kad vartotojų teisės yra pažeidžiamos.

[91] Žr. išnašą 56: 2012 m. sausio 24 d. nutarimas.

5.1.3 Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Švedijoje veikiančio „Danske bank“ vartojimo kredito sutartyje numatyta, kad kredito gavėjui nesumokėjus kredito įmokos ir kitų mokėjimų pagal sutartį, jis turi mokėti metines palūkanas nuo nesumokėtos sumos, iki kol vėluojama įmokos suma bus sumokėta. O sumai, dėl kurios mokėti nėra vėluojama, taikomos įprastinės galiojančios palūkanos. Delspinigiai skaičiuojami pagal kreditui taikomą palūkanų normą, plius penki procentai arba, kai grąžinamas visas kreditas, vienas procentas. Taip pat sutartyje yra numatyta, kad kredito gavėjui padarius pažeidimą yra mokama 50 (penkiasdešimties) kronų bauda.[92]

Suomijoje veikiančio „Nordea bank“ vartojimo kredito sutartyje yra numatyta, kad kredito gavėjas pavėlavęs sumokėti kredito įmoką ir kitus su ja susijusius mokėjimus, nustatytą mokėjimo dieną, turi mokėti metinius delspinigius nuo pavėluotos sumokėti sumos, nuo tos dienos kada jis turėjo atlikti mokėjimą iki mokėjimo atlikimo dienos. Delspinigių dydis yra 7 (septyniais) procentiniais punktais didesnis už standartinę palūkanų normą, tačiau visais atvejais jie nėra mažesni negu palūkanos, kurias kredito davėjas skaičiuoja už kreditą.[93]

Apartose Skandinavijoje veikiančių bankų vartojimo kredito sutartyse yra numatyta vartotojo atsakomybė už netinkamą sutarties vykdymą t. y. netesybos ir bauda. Jų apskaičiavimo dydis ir tvarka yra aiškiai reglamentuota, todėl Tyrime laikytina, kad kredito gavėjas prieš sudarydamas sutartį gali susipažinti su civiline atsakomybe, taikoma sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo atveju.[94] Tačiau vertinant vartojimo kredito sutarties sąlygas dėl sankcijų dydžių pagal LAT ir VVTATK formuojamą praktiką, sankcijos dydis galėtų būti laikomas per dideliu vartotojų atžvilgiu.

Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad kaip ir Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) dvejose vartojimo kredito sutartyse, paminėtose aukščiau, Skandinavijoje veikiančių finansinių institucijų vartojimo kredito sutartyse, kredito davėjui nėra numatyta atsakomybė už jo padarytus pažeidimus, pavyzdžiui kredito ar jo dalies neišmokėjimą laiku. Vertinant tai pagal LR CK 6.228[4] straipsnį, tai laikoma teisių ir pareigų pusiausvyros pažeidimu. Vertinant kompleksiškai abi sutartis ir atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, pagrįstai galima daryti išvadą, kad tiek Lietuvoje, tiek Skandinavijoje yra iš dalies pažeidžiamos vartotojų teisės dėl jų atžvilgiu taikomų sankcijų.

[92] Žr. išnašą 49: Danske Bank sutartis.
[93] Žr. išnašą 52: Nordea Bank sutartis.
[94] Žr. išnašą 7: Bendrija, 80-90 p.

5.1.4 Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Kanadoje veikiančios finansinės institucijos (banko) „Scotiabank“ tiek Albertos provincijoje[95], tiek ir Kvebeko provincijoje[96] vartojimo kredito sutartyse gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti yra numatyta, kad kredito gavėjui nesumokėjus kredito įmokos pagal sutartį, jis turi mokėti sudėtines palūkanas, kurios yra skaičiuojamos nuo nesumokėtų palūkanų, o nesumokėjus priskaičiuotų sudėtinių palūkanų nuo jų taip pat yra skaičiuojamas palūkanos. Sudėtinių palūkanų dydis yra skaičiuojamas nuo kredito sumos, turėtos sumokėti pagal grafiką ir po pavėlavimo sumokėti dienos, ir turės būti mokamos periodiškai, pagal tą patį mokėjimo grafiką, kaip ir turimos mokėti kredito įmokos.

Ši sutarties sąlyga dėl taikomos sankcijos dydžio skaičiavimo tvarkos yra panaši į Lietuvoje veikiančios finansinės institucijos (banko) sutartyje esančią sankciją dėl skaičiuojamų metinių palūkanų nuo negrąžintos sumos ir kitų mokėjimų t. y. nuo palūkanų, delspinigių ir kitų mokėjimų. VVTATK požiūriu ši sutarties nuostata buvo laikoma nesąžininga vartotojų atžvilgiu, nes nustatė pernelyg didelę civilinę atsakomybę. Todėl Kanadoje veikiančių finansinių institucijų sutarties nuostata dėl sudėtinių palūkanų taip pat būtų laikoma ribojanti vartotojų teises, nes nesumokėtos palūkanos yra skaičiuojamos ir nuo nesumokėtų palūkanų ir tai laikytina nesąžininga sutarties sąlyga pagal LR CK 6.228[4] straipsnį. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad nei vienoje iš analizuotų sutarčių nėra numatyta civilinė atsakomybė vartotojui delspinigių ir baudos forma bei nėra numatyta atsakomybė finansinei institucijai (bankui) už jo galimai padarytus pažeidimus, tai taip pat suponuoja šalių teisių ir pareigų nelygybę.

Vertinant tiek Lietuvoje, tiek Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartis, sudaromas gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, kompleksiškai galima teigti, kad Lietuvoje sudaromos sutartys, atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta aukščiau, vartotojų teisių apsaugos atžvilgiu yra palankesnės.

5.2 Sankcijos maržos padidinimo forma

5.2.1 Maržos reglamentavimas

[95] Žr. išnašą 54: Albertos sutartis.
[96] Žr. išnašą 55: Kvebeko sutartis.

Siekiant išanalizuoti vartojimo kredito sutartyse, sudaromose gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, esančias sąlygas dėl maržos padidinimo, yra tikslinga apibrėžti, kas marža yra laikoma ekonominėje literatūroje. Bendrąja prasme marža yra laikoma skirtumas tarp pardavimo kainos ir įsigijimo kainos.[97] O kreditavimo sutartyje marža yra vadinamas kainų skirtumas tarp galutinės kredito davėjo taikomos palūkanų normos ir bazinės palūkanų normos. Tai yra nekintanti palūkanų dalis prie kurios yra pridedama kintama bazinė palūkanų norma. Visais atvejais marža yra laikoma kredito davėjo atlygis už suteiktą kreditą kredito gavėjui.[98]

5.2.2 Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse

Lietuvoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sutartyse be anksčiau analizuotų kredito gavėjui taikomų sankcijų mokėti netesybas (delspinigius ar baudą), taip pat yra taikoma sanacija – maržos padidinimas.

Finansinės institucijos (banko) Nr. 1 vartojimo kredito sutarties bendrosios dalies sąlygose yra numatyta kredito davėjo teisė atlikti kelis veiksmus kredito gavėjo atžvilgiu už sutarties pažeidimą. Tokius kaip: (i) reikalauti sumokėti baudą; (ii) nutraukti kredito sutartį prieš terminą; (iii) padidinti maržą ir pan. Taigi kredito davėjui ne tik suteikiama galimybė atlikti nebaigtinį sąrašą veiksmų kredito gavėjo atžvilgiu, bet ir taikyti sankciją maržos padidinimo forma.

Finansinės institucijos (banko) Nr. 2 kredito sutarties bendrosios dalies sąlygose yra numatyta kredito davėjo teisė nustatyti dilesnio dydžio maržą, tačiau ne daugiau kaip 1,00 (vienu) procentu <...>.

Dar kartą pažymėtina, kad netesybų paskirtis yra atlyginti kredito davėjo nuostolius, o šiuo atveju maržos padidinimas yra vienašalis sutarties kainos padidinimas (atsižvelgiant į maržos prigimtį), leidžiantis nepagrįstai praturtėti kredito gavėjo sąskaita. Netesybos yra skirtos ekonomių kreditoriaus interesų pažeidimų apgynimui, o maržos padidinimas pažeidžia teisių ir pareigų pusiausvyrą.[99] Papildomai pažymėtina, kad kaip ir dėl baudos bei netesybų, LR CK baudinės netesybos nėra numatytos, jomis siekiama tik atlyginti nuostolius.[100] O šiuo atveju finansinei institucijai (bankui) nuostoliai nėra atlyginami, jai suteikiama teisė gauti daugiau nei būtų gavusi iš kredito gavėjo be jo padarytų pažeidimų padidinus sutarties maržą.

---

[97] <http://zodynas.vz.lt/Marza> [aplankyta 2015 03 30].
[98] AB bankas Swedbank, *Asmeninių finansų instituto bendrovė internete;* <https://www.manofinansai.lt/lt/biblioteka/14> [aplankyta 2015 03 30].
[99] Žr. išnašą 56: 2012 m. rugpjūčio 20 d. nutarimas.
[100] Žr. išnašą 46: 2011 m. vasario 17 d. nutarimas.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad finansinės institucijos (banko) Nr. 1 vartojimo kredito sutartyje apskritai nėra nurodoma kokiu laikotarpiu ir dydžiu marža yra padidinama. Pagal LR CK 6.228[4] straipsnį laikoma, kad vartotojas sudarė vartojimo kredito sutartį su kurios sąlygomis neturėjo galimybės susipažinti ir tai yra laikytina nesąžininga sutarties sąlyga. Taip pat nesąžininga sutarties sąlyga yra laikomas maržos padidinimas, nes vartotojų atžvilgiu yra nustatoma per didelė atsakomybė už jo padarytus sutarties pažeidimus.

Pažymėtina tai, kad Lietuvoje veikiančios finansinės institucijos (banko) Nr. 1, Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje veikiančių finansinių institucijų (bankų) vartojimo kredito sutartyse tokia sankcija vartotojo atžvilgiu nėra numatyta. Taigi vertinant Lietuvoje ir užsienyje veikiančių finansinių institucijų (bankų) kredito sutartis kompleksiškai, galima teigti, kad Lietuvoje vartotojų atžvilgiu sankcijos yra didesnės, mažiau palankios ir vartotojo teises pažeidžiančios.

VI. IŠVADOS

Atlikus tyrimą, iškelta hipotezė, kad finansinių institucijų (bankų) sudaromos vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamam turtui įsigyti, pažeidžia vartotojų teises Lietuvoje iš dalies pasitvirtino.

Taip pat galima daryti šias išvadas:

1. Vartojimo kredito sutarčių, sudaromų gyvenamosios paskirtis nekilnojamajam turtui įsigyti, maksimalus terminas Lietuvoje siekia 40 metų, tačiau vidutinis terminas – 26 metai.
2. Vartojimo kredito sutartys gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti Lietuvoje sudaro 16 proc. bendro vidaus produkto.
3. Lietuvoje veiklą vykdančių finansinių institucijų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos dėl vienašalio sutartis nutraukimo, kai finansinis įsipareigojimas neįvykdymas laiku, laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises. Skandinavijoje veiklą vykdančių finansinių institucijų sutartys vienašalio sutarties nutraukimo atveju dėl vėluojamo įvykdyti finansinio įsipareigojimo yra palankesnės vartotojams, nei Lietuvoje, tačiau lyginant sutartis Lietuvoje, Jungtinėje Karalystėje ir Kanadoje – vartotojams palankesnės Lietuvoje sudaromos sutartys.
4. Lietuvoje veiklą vykdančių finansinių institucijų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos dėl vienašalio sutarties nutraukimo dėl kitų sutarties pažeidimų laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises. Lietuvos, Skandinavijos, Jungtinės Karalystės, Kanados finansinių institucijų sutartyse numatytos vartotojų teises pažeidžiančios ir nepažeidžiančios sąlygos. Nei vienoje šalyje negalima išskirti palankesnių sąlygų vartotojų atžvilgiu.
5. Lietuvoje veiklą vykdančių finansinių institucijų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos dėl vartotojo teisės anksčiau termino grąžinti visą kreditą ar jo dalį laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises. Lietuvoje išankstinio grąžinimo mokestis yra skaičiuojamos nuo negrąžintos kredito sumos, Skandinavijoje yra mokamas palūkanų skirtumo mokestis, skaičiuojamas už palūkanas, Kanadoje yra mokamas palūkanų mokestis, skaičiuojamas nuo nekilnojamojo turto vertės pokyčio. Skandinavijoje ir Kanadoje veikiančių finansinių institucijų sutarčių sąlygos yra palankesnės vartotojams nei Lietuvoje, tačiau palankiausios sutarčių sąlygos Jungtinėje Karalystėje veikiančių finansinių institucijų.

6. Lietuvoje veiklą vykdančių finansinių institucijų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos dėl vartotojų atžvilgių taikomų sankcijų už jų padarytus pažeidimus laikytinos iš dalies pažeidžiančios vartotojų teises, nes yra nustatomos per didelės sankcijos (netesybų, baudos forma). Lietuvos ir Skandinavijos finansinių institucijų sutartyse numatytos vartotojų teises pažeidžiančios ir nepažeidžiančios sąlygos, dėl to nei vienoje šalyje negalima išskirti palankesnių sąlygų vartotojų atžvilgiu. Tačiau Lietuvos finansinių institucijų sutarčių sąlygos yra palankesnės nei Kanadoje veikiančių finansinių institucijų.

7. Lietuvoje veiklą vykdančių finansinių institucijų vartojimo kredito sutarčių gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti sąlygos dėl vartotojų atžvilgių taikomų sankcijų už jų padarytus pažeidimus maržos forma – pažeidžia vartotojų teises. Skandinavijoje, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje veikiančių finansinių institucijų vartojimo sutartys laikytinos palankesnėmis vartotojų atžvilgiu, nes nėra numatytos tokio tipo sąlygos.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės aktai:

1. LR Konstitucija (1992 11 02, Nr. 33–1014);
2. LR Civilinis Kodeksas (2000 07 18, Nr. VIII – 1864);
3. Finansinio tvarumo įstatymas (2009-07-22, Nr. XI-393);
4. Direktyva 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse, <http://www3.lrs.lt/pls/inter1/dokpaieska.showdoc_l?p_id=36675&p_query=&p_tr2=2>;
5. Direktyva 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB;
6. Direktyva 2014/17/EU Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies yra keičiami Direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) NR. 1093/2010.

Teismų rezoliuciniai dokumentai:

1. Byla C-280/13, Barclays Bank SA p. Sara Sánchez García, Alejandro Chacón Barrera [2014] OJ C 194, 2014, 8–9 p.;
2. Sujungtos bylos C-537/12 ir C-116/13, Banco Popular Español SA prieš Maria Teodolinda Rivas Quichimbo ir kt. [2013] OJ C 102, 2014 3-4 p.;
3. *V. S. ir N. S. p. UAB „Abuva“*, LR Aukščiausiasis teismas (2006, Nr. 3K-3-141/2006);
4. *UAB „Tele2“ p. IĮ „Rogrinta“,* LR Aukščiausiasis teismas (2008, Nr. 3K-3-579/2008);
5. *J. Z. p. UAB „Baldras*“, LR Aukščiausiasis teismas (2004, Nr. 3K-P-346/2004);
6. *V. P. ir J. P. p. AB DNB bankas*, LR Aukščiausiasis teismas (2013, Nr. 3K-3-244/2013);
7. *V. S. ir I. S. p. AB DNB Nord banką,* LR Aukščiausiasis teismas (2011, Nr. 3K-7-272/2011);
8. *R. B. p. AB Nordea Bank Finland PLC*, LR Aukščiausiasis teismas (2012, Nr. 3K-7-297/2012);
9. *VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija p. UAB „Ferteksos transportas“,* LR Aukščiausiasis teismas (2005, Nr. 3K-3-316/2005);
10. *V. ir S. M. prekybos centro bankroto byla pagal trečiojo asmens AB „Turto bankas“ prašymą*, LR Aukščiausiasis teismas (2006, Nr. 3K-3-173/2006);
11. *UAB „Miaras“ p. A. D. IĮ „Aldaujana“,* LR Aukščiausiasis teismas (2010, Nr. 3K-7-409/2010);
12. *Škotijos firma „Forthmill Limited“ p. UAB „Pakrijas“* LR Aukščiausiasis teismas (2007, Nr. 3K-3-85/2007).

Straipsniai:

1. Danguolė Bublienė, „Silpnesnės šalies apsaugos principo įgyvendinimas kontroliuojant nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas“, *Jurisprudencija* (2007, Nr. 9(99));
2. D. Andriukaitis, Z. Čeponytė, D. Jurevičienė, ir kt. „Finansinių paslaugų vadovas“ (Vilnius: Lietuvos vartotojų institutas, Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių komisija, 2009), <https://www.lb.lt/finansiniu_paslaugu_vadovas>.

Tekstai internete:

1. Centrinė hipotekos įstaiga, *2012 m. metinė veiklos ataskaita,* <https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/Centrines_hipotekos_istaigos_metine_veiklos_ataskaita_2012.pdf>;
2. Europos Bendrijų komisija, *Žalioji knyga, Hipotekiniai kreditai ES* (2005, KOM(2005) 327 galutinis), <http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com%282005%290327_/com_com%282005%290327_lt.pdf>;
3. Europos Bendrijų komisija, *Baltoji knyga dėl ES hipotekinių kreditų rinkos integracijos* (2007, KOM(2007) 807 galutinis), <http://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2007/LT/1-2007-807-LT-F1-1.Pdf>;
4. Lietuvos bankas, *Paskolų turinčių namų ūkių finansinės būklės apžvalga 2014 m.,* <https://www.lb.lt/paskolu_turinciu_namu_ukiu_finansines_bukles_apzvalga_2014>;
5. Lietuvos bankas, *Bankų veiklos apžvalga,* <https://www.lb.lt/banku_apzvalga_2014_m>;
6. Lietuvos statistikos departamentas, *2014 m. pagrindiniai šalies ekonominiai ir socialiniai rodikliai,* <http://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=3161242>;
7. Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimas, *Atsakingo skolinimo nuostatai* (2013 m. redakcija, Nr. 03-208), <http://www.lb.lt/atsakingojo_skolinimo_nuostatai_1>;
8. Lietuvos bankas, *Siūloma atsakingiau vertinti būsto paskolų gavėjų riziką ir mažinti perteklinio įsiskolinimo galimybę* (2015 04 09), <http://www.lb.lt/siuloma_atsakingiau_vertinti_busto_paskolu_gaveju_rizika_ir_mazinti_perteklinio_isiskolinimo_galimybe>;
9. Arvydas Jockus, *Bankai ir skolininkai išmoko krizės pasekmes* (2015 02 04), <http://lzinios.lt/lzinios/print.php?idas=196149>;

10. Europos Komisija, *Commissioner Barnier welcomes the European Parliament's adoption of new rules on mortgages* (2013 12 10), <http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-13-1126_en.htm?locale=en>;
11. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2014 m. lapkričio 11 d. nutarimas, *Dėl AB SEB banko kredito sutarties Nr. 0650718010458-51*(2014, Nr. 10-999), <http://www.vvtat.lt/index.php?3885689901>;
12. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2015 m. vasario 11 d. nutarimas, *Dėl Danske Bank A/S Lietuvos filialo kredito sutarties Nr. BPGEL300701411* (2015, Nr. 10-222), <http://www.vvtat.lt/index.php?67318050>;
13. Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus tarnybos sprendimas, *Įsiskolinimų, susidariusių klientams nesilaikant finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartis, valdymo gairės* (2013, Nr. 241-181), <http://www.lb.lt/isiskolinimu_susidariusiu_klientams_nesilaikant_finansiniu_isipareigojimu_pagal_kredito_sutartis_valdymo_gaires>;
14. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2012 m. birželio 25 d. nutarimas, *Dėl AB SEB banko būsto kredito sutarties* (2012, Nr. 10-456), <http://www.vvtat.lt/index.php?868737049>;
15. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos 2014 m. rugsėjo 9 d. nutarimas, *Dėl „Swedbank", AB kredito sutarties Nr, 08-068647-FA/09-01034-FA* (2014, Nr.10-373), <http://www.vvtat.lt/index.php?3885689901>;
16. Švedijoje veikiančio Danske Bank vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, <http://www.danskebank.se/PDF/Blanketter/Allmanna-Villkor-Skuldebrev-Danske-Bolan-Konsument.pdf>;
17. Suomijoje veikiančio Nordea Bank vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti, <http://www.nordea.fi/sitemod/upload/root/content/nordea_fi_uk/private/housing/terms_and_conditions/RH013EP.pdf >;
18. Jungtinėje Karalystėje veikiančio Sainsbury's bank sutartis, <https://www.sainsburysbank.co.uk/borrowing/popup/bor_termsandconditions_loa_pop.shtml?source=NETGLOBNAVISOURC0014>;
19. Kanadoje, Albertos provincijoje, veikiančio Scotiabank kintamųjų palūkanų hipotekos sutartis, <http://www.scotiabank.com/ca/common/pdf/solicitor_forms/Alberta/2348812_TLS_(05-14)active.pdf>;

20. Kanadoje, Kvebeko provincijoje, veikiančio Scotiabank fiksuotų palūkanų hipotekos sutartis, <http://www.scotiabank.com/ca/common/pdf/solicitor_forms/Quebec/2341815_(09-14)_Active.pdf>;
21. Europos atsakingo kreditavimo koalicija, *Atsakingo skolinimo principai,* P3 d) punktas, <http://www.responsible-credit.net/index.php?id=2516>;
22. Internetinio dienraščio „Verslo žinios“ žodynas, <http://zodynas.vz.lt/Marza>;
23. AB bankas Swedbank, *Asmeninių finansų instituto bendrovė internete,* <https://www.manofinansai.lt/lt/biblioteka/14>;
24. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2010 m. kovo 25 d. nutarimas, *Dėl Nordea Bank Finland PLC Lietuvos skyriaus Būsto kreditavimo sutarties* (2010, Nr. 10-202);
25. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. liepos 18 d. nutarimas, *Dėl AB SEB banko kredito sutarties* 1750618010316-31 (2011, Nr. 10-424);
26. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. liepos 15 d. nutarimas, *Dėl UAB „Sampo bankas“ (Danske Bank A/S Lietuvos skyriaus) kredito sutarties Nr. BP1325040085* (2011, Nr. 10-420);
27. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos komisijos 2011 m. rugpjūčio 5 d. nutarimas, *Dėl UAB „Medicinos bankas“ kreditavimo sutarties ir papildomo susitarimo Nr. 3 prie 2006 m. gruodžio 19 d. kredito sutarties Nr. LOAN-40160* (2011, Nr. 10-487);
28. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos komisijos 2011 m. vasario 17 d. nutarimas, *Dėl AB DNB Nord banko kreditavimo sutarties Nr. K-2408-2008-21* (2011, Nr. 10-88).

Nepublikuoti tekstai:

1. Advokatų profesinė bendrija „TRINITI“ *Etiška bankininkystė – sąžiningus santykius kurkime kartu* (tyrimas pagal Lietuvos bankų klientų asociacijos prašymą, 2014);
2. Švedijoje veikiančio Swedbank vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti;
3. Finansinės institucijos (banko) Nr. 1 vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti;
4. Finansinės institucijos (banko) Nr. 2 vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti;
5. Finansinės institucijos (banko) Nr. 3 vartojimo kredito sutartis gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui įsigyti.