Teismo praktikos rinkinys

GENERALINIO ADVOKATO
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA IŠVADA,
pateikta 2022 m. rugsėjo 29 d.[1]

**Byla C-555/21**

**UniCredit Bank Austria AG**
**prieš**
**Vereins für Konsumenteninformation**

(*Oberster Gerichtshof* (Aukščiausiasis Teismas, Austrija) prašymas priimti prejudicinį sprendimą)

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Vartotojų apsauga – Vartojimo kredito sutartys dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto – Išankstinis kredito sumos grąžinimas – Bendros kredito kainos sumažinimas – Proporcingas išlaidų sumažinimas – Nuo sutarties trukmės nepriklausančių išlaidų sumažinimas – Tretiesiems asmenims mokėtinos sumos“

1. Sąjungos teisės aktuose jau daugelį metų pripažįstama, kad kreditą gavęs vartotojas turi teisę jį grąžinti anksčiau laiko (taip sumažėja palūkanos ir išlaidos už likusį sutarties laikotarpį)[2].

2. Ši teisė grąžinti anksčiau laiko pripažįstama tiek apskritai vartojimo kredito (Direktyva 2008/48/EB)[3], tiek konkrečiai vartojimo kredito gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui (Direktyva 2014/17/ES)[4]atvejais.

3. Teisingumo Teismas 2019 m. rugsėjo 11 d. sprendime[5], priimtame atsakant į prašymą priimti prejudicinį sprendimą dėl Direktyvos 2008/48 16 straipsnio 1 dalies aiškinimo[6], nurodė, kokios yra teisinės išankstinio vartojimo kredito grąžinimo pasekmės.

4. Nagrinėjamu atveju Teisingumo Teismo prašoma išaiškinti Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalį, atsižvelgiant į iš anksto nustatytą sąlygą (standartinė sąlyga), kurią tam tikras bankas įtraukia į jo sudaromas hipoteka užtikrintų paskolų sutartis. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas visų pirma klausia, ar jis turi laikytis Sprendime *Lexitor* įtvirtintos taisyklės.

1 Originalo kalba: ispanų.

2 Ši teisė iš pradžių buvo reglamentuota 1986 m. gruodžio 22 d. Tarybos direktyvos 87/102/EEB dėl valstybių narių įstatymų ir kitų teisės aktų, susijusių su vartojimo kreditu, suderinimo (OL L 42, 1987, p. 48; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 15 sk., 1 t., p. 326) 8 straipsnyje.

3 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių ir panaikinanti Tarybos direktyvą 87/102/EEB (OL L 133, 2008, p. 66).

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

5 Sprendimas *Lexitor* (C-383/18, EU:C:2019:702; toliau – Sprendimas *Lexitor*).

6 Tame prašyme priimti prejudicinį sprendimą nurodytas ginčas buvo susijęs su komisiniu mokesčiu, kurį vartotojai moka bankams kreditoriams. Teisingumo Teismas pripažino, kad pagal Direktyvos 2008/48 16 straipsnio 1 dalį „išankstinio kredito grąžinimo atveju vartotojo teisė į bendros kredito kainos sumažinimą apima visas vartotojui nustatytas išlaidas“.

## I. Teisinis pagrindas

### *A. Europos Sąjungos teisė*

#### *1. Direktyva 2008/48*

5. 3 straipsnio g punkte nurodyta:

„Šioje direktyvoje taikomos tokios sąvokų apibrėžtys: <…>

g) bendra kredito kaina vartotojui – visos išlaidos, įskaitant palūkanas, komisinius, mokesčius ir bet kuriuos kitus su kredito sutartimi susijusius mokesčius, kuriuos reikalaujama, kad vartotojas sumokėtų, ir kurie yra žinomi kreditoriui, išskyrus mokesčius notarui; taip pat įskaičiuojamos su kredito sutartimi susijusių papildomų paslaugų išlaidos, visų pirma draudimo įmokos, jei papildomai privaloma sudaryti paslaugų sutartį siekiant gauti kreditą apskritai arba taikyti [pagal] skelbiamas nuostatas ir sąlygas[.]“

6. 16 straipsnio 1 dalyje numatyta:

„Vartotojas turi teisę bet kuriuo metu įvykdyti visus arba dalį savo įsipareigojimų pagal kredito sutartį. Tokiais atvejais jis turi teisę į bendros kredito kainos sumažinimą, kurį sudaro likusio sutarties trukmės laikotarpio palūkanos ir išlaidos.“

#### *2. Direktyva 2014/17*

7. Nagrinėjamai bylai ypač svarbios yra 19, 50 ir 66 konstatuojamosios dalys.

8. Direktyvos 4 straipsnyje nustatyta:

„<…>

13) bendra kredito kaina vartotojui – visos su kreditu susijusios išlaidos vartotojui, kaip apibrėžta Direktyvos 2008/48/EB 3 straipsnio g punkte, įskaitant nuosavybės vertinimo išlaidas, kai toks vertinimas būtinas kreditui gauti, bet neįskaitant nekilnojamojo turto nuosavybės teisių perleidimo registracijos mokesčių. Ji neapima mokesčių, kuriuos vartotojas moka už kredito sutartyje nustatytų įsipareigojimų nevykdymą;

<…>

15) bendros kredito kainos metinė norma (BKKMN) – bendra kredito kaina vartotojui, išreikšta metine bendros kredito sumos, prireikus įskaičiavus išlaidas, nurodytas 17 straipsnio 2 dalyje, procentine dalimi; ši norma apskaičiuojama kasmet ir ją sudaro visa būsimų arba esamų kreditoriaus ir vartotojo sutartų įsipareigojimų (išmokėtų lėšų, grąžinimo įmokų ir mokesčių) esama vertė;

<…>“

9. 25 straipsnyje nurodyta:

„1. Valstybės narės užtikrina, kad vartotojas turėtų teisę savo įsipareigojimus pagal kredito sutartį visiškai arba iš dalies įvykdyti nepasibaigus tos sutarties galiojimui. Tokiais atvejais vartotojas turi teisę į bendros kredito kainos vartotojui sumažinimą, kurį sudarytų likusio sutarties trukmės laikotarpio palūkanos ir išlaidos.

2. Valstybės narės gali nustatyti, kad galimybei pasinaudoti 1 dalyje nurodyta teise taikomos tam tikros sąlygos. Tokios sąlygos gali apimti laiko apribojimus norint pasinaudoti šia teise, skirtingas sąlygas pagal kredito palūkanų normos rūšį, laiką, kada vartotojas naudojasi šia teise, ar su aplinkybėmis, kurioms esant galima pasinaudoti šia teise, susijusius apribojimus.

3. Valstybės narės gali nustatyti, kad kreditorius turi teisę į teisingą ir objektyvią kompensaciją, kai ji pagrįsta, už galimas išlaidas, tiesiogiai susijusias su išankstiniu kredito grąžinimu, bet netaiko vartotojui sankcijos. Tuo atžvilgiu kompensacija neturi viršyti kreditoriaus finansinių nuostolių. Atsižvelgiant į tas sąlygas valstybės narės gali nustatyti, kad kompensacija negali viršyti tam tikro lygio arba ją leidžiama taikyti tik tam tikro laikotarpiu atžvilgiu [tam tikru laikotarpiu].

<…>

5. Kai išankstinis grąžinimas atliekamas per laikotarpį, kuriam yra nustatyta fiksuotoji palūkanų norma, valstybės narės gali nustatyti, kad pasinaudoti 1 dalyje nurodyta teise galima, jei vartotojas turi teisėtą interesą.“

### *B. Nacionalinė teisė*

10. Iki 2020 m. gruodžio 31 d. galiojusios redakcijos *Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz* (Hipotekinių ir nekilnojamojo turto kreditų įstatymas)[7] 20 straipsnyje „Išankstinis grąžinimas“ nurodyta:

„1. Kredito gavėjas turi teisę bet kuriuo metu grąžinti visą kredito sumą arba jos dalį prieš sueinant sutartam terminui. Išankstinis visos kredito sumos grąžinimas su palūkanomis laikomas kredito sutarties nutraukimu. Išankstinio kredito grąžinimo atveju kredito gavėjo mokėtinos palūkanos atitinkamai sumažinamos atsižvelgiant į dėl to sumažėjusią nesumokėtą kredito sumą ir prireikus – į dėl to sutrumpėjusią sutarties trukmę; nuo sutarties trukmės priklausančios išlaidos sumažinamos proporcingai.“

## II. Faktinės aplinkybės, byla ir prejudicinis klausimas

11. *UniCredit Bank Austria AG* (toliau – *UniCredit*) savo hipoteka užtikrintų paskolų sutartyse su vartotojais naudoja sutarties blankus, kuriuose reglamentuota teisė į išankstinį paskolos grąžinimą ir mokėtinų palūkanų bei nuo sutarties trukmės priklausančių išlaidų sumažinimas.

12. Sutartyse pateikiama tokia standartinė sąlyga: „Patikslinama, kad nuo sutarties trukmės nepriklausančios administravimo išlaidos neatlyginamos (net proporcingai).“

[7] 2015 m. lapkričio 26 d. (*BGBl.* I, Nr. 135/2015). Tekstas iš dalies pakeistas 2021 m. sausio 5 d. *Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden* (Federalinis įstatymas, kuriuo iš dalies keičiamas Vartojimo kreditų įstatymas ir Hipotekinių ir nekilnojamojo turto kreditų įstatymas) (*BGBl.* I, Nr. 1/2021).

13. *Verein für Konsumenteninformation* (toliau – VKI) yra vartotojų interesų gynimo asociacija; ji *Handelsgericht Wien* (Vienos komercinių bylų teismas, Austrija) pareiškė ieškinį *UniCredit* ir prašė teismo įpareigoti ją nebetaikyti tos sąlygos.

14. Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė. Vis dėlto *Oberlandesgericht Wien* (Vienos aukštesnysis apygardos teismas, Austrija) patenkino VKI apeliacinį skundą ir jos ieškinyje nurodytus reikalavimus.

15. *Oberster Gerichtshof* (Aukščiausiasis Teismas, Austrija) turi priimti sprendimą dėl skundo, kurį *UniCredit* padavė dėl apeliacinio teismo sprendimo ir kuriuo prašo palikti galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą. Prieš tai padarydamas teismas pateikė Teisingumo Teismui šį prejudicinį klausimą:

„Ar Direktyvos 2014/17/ES <…> 25 straipsnio 1 dalį reikia aiškinti taip, kad pagal ją draudžiama nacionalinės teisės norma, kurioje numatyta, kad, kredito gavėjui pasinaudojus teise grąžinti visą kredito sumą arba jos dalį prieš sueinant sutartam terminui, jo mokėtinos palūkanos ir nuo sutarties trukmės priklausančios išlaidos proporcingai sumažinamos, o dėl nuo sutarties trukmės nepriklausančių išlaidų tokios galimybės nenumatyta?“

## III. Procesas Teisingumo Teisme

16. Prašymas priimti prejudicinį sprendimą Teisingumo Teisme užregistruotas 2021 m. rugsėjo 9 d.

17. Rašytines pastabas pateikė VKI, *UniCredit*, Italijos vyriausybė ir Europos Komisija.

18. 2022 m. liepos 7 d. buvo surengtas teismo posėdis, jame dalyvavo VKI, *UniCredit*, Vokietijos vyriausybės, Italijos vyriausybės ir Komisijos atstovai.

## IV. Analizė

### *A. Pirminės pastabos*

19. Pirmoji Vartojimo kredito direktyva buvo priimta 1987 m. Į jos taikymo sritį nepateko kredito sutartys, kurių paskirtis – įgyti ar išlaikyti nuosavybės teises į žemę arba esamus ar planuojamus statyti pastatus, juos atnaujinti ar pagerinti. Tik kai kurios jos nuostatos buvo taikomos nekilnojamojo turto hipoteka užtikrinto kredito sutartims, kurios dėl išimties nepašalintos iš jos taikymo srities.

20. Praėjus beveik trisdešimčiai metų, Direktyvoje 2014/17 (iš dalies) nustatyta bendra reguliavimo sistema, taikoma vartojimo kredito sutartims, užtikrintoms gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipoteka ar kitu panašiu užstatu.

21. Atskiras šių sutarčių reguliavimas paprastai aiškinamas tuo, kad vartojimo kreditų ir kreditų būstui įsigyti ar renovuoti rinkos skiriasi. Taip pat atkreipiamas dėmesys, kad skiriasi kiekvienos kategorijos paskolų techniniai aspektai ir įprastai šių paskolų atveju suteikiamos garantijos.

22. Nepaisant šių skirtumų, kai kurias Direktyvos 2014/17 nuostatas teisės aktų leidėjas parengė remdamasis Direktyva 2008/48. Kai kuriais atvejais vėlesnėje direktyvoje jis tik darė nuorodą į ankstesnę be papildomų paaiškinimų arba pateikė patikslinimų ir paaiškinimų [8].

23. Abiem direktyvoms bendra tai, kad jose numatyta (kaip buvo Direktyvoje 87/102), kad vartotojai turi teisę grąžinti kreditą iš anksto. Visuose trijuose dokumentuose ši teisė siejama su teise į bendros kredito kainos sumažinimą, kuris:

– turi būti atitinkamas, kaip nurodyta Direktyvoje 87/102 (8 straipsnis),

– turi apimti „likusio sutarties trukmės laikotarpio palūkan[as] ir išlaid[as]“ (Direktyvos 2008/48 16 straipsnio 1 dalis),

– turi apimti „likusio sutarties trukmės laikotarpio palūkan[as] ir išlaid[as]“ (Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalis).

24. Teisingumo Teismas yra priėmęs sprendimų dėl sąvokos „bendra kredito kaina vartotojui“, taikomos vartojimo kreditų srityje [9]. Kaip minėjau, Sprendime *Lexitor* jis išaiškino, kad ši kaina sumažinama dėl išankstinio iš kredito sutarties kylančių įsipareigojimų įvykdymo ir toks sumažinimas leidžiamas Direktyvos 2008/48 16 straipsnio 1 dalyje.

25. Siekiant atsakyti į teismo *a quo* pateiktą prejudicinį klausimą visų pirma reikia išnagrinėti Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalyje numatytas sąvokas „bendra kredito kaina“ [10] ir „bendros kainos sumažinimas“ [11].

26. Prieš pradėdamas jų analizę norėčiau atkreipti dėmesį į du dalykus, susijusius su Direktyvos 2008/48 poveikiu nagrinėjamai bylai:

– pirma, Direktyvos 2008/48 aiškinimas yra (arba gali būti) reikšmingas veiksnys aiškinant Direktyvą 2014/17, ypač tais atvejais, kai pastarojoje pakartotos Direktyvoje 2008/48 vartojamos sąvokos [12]. Vis dėlto tai tik *vienas* iš veiksnių, kuris turi būti derinamas su įprastais aiškinimo kriterijais, taikant šiuos kriterijus nekilnojamojo turto kreditą reglamentuojančioms sąvokoms ir nuostatoms [13],

– antra, ginčas šioje byloje kilo dėl sutarties sąlygos, kurią taikė *UniCredit*, ir iš esmės yra susijęs su tretiesiems asmenims sumokėtomis sumomis [14]. Sprendime *Lexitor*, priešingai, nagrinėtos tik

[8] Tai padaryta apibrėžtyje „bendra kredito kaina vartotojui“, pateiktoje 4 straipsnio 13 punkte. Taip pat 25 straipsnio 1 dalyje.

[9] Be kita ko, 2015 m. vasario 26 d. Sprendimas *Matei* (C-143/13, EU:C:2015:127), 2020 m. rugsėjo 3 d. Sprendimas *Profi Credit Polska* (C-84/19, C-222/19 ir C-252/19, EU:C:2020:631) ir 2020 m. liepos 16 d. Sprendimas *Soho Group* (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Atsižvelgiant į nuomonę, kurią pateiksiu dėl Sprendimo *Lexitor* reikšmės tretiesiems asmenims mokamų mokesčių klausimui, iš tikrųjų nereikėtų analizuoti, kurie iš šių mokesčių patenka į „bendros kredito kainos“ kategoriją. Vis dėlto tokią analizę atliksiu tuo atveju, jeigu Teisingumo Teismas laikytųsi kitokios nuomonės ir analizė būtų naudinga.

[11] Atrodo, kad Direktyvoje 2014/17 sąvokos „išlaidos“ ir „mokesčiai“ vartojamos kaip sinonimai. Iš tų versijų, kuriomis galėjau remtis, tik versijos prancūzų kalba 25 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad sumažinamos „frais dus“ ([mokėtinos] išlaidos), kaip dalis „coût [total du crédit pour le consommateur]“, o versijose vokiečių, ispanų, anglų, italų ir portugalų kalbomis atitinkamai vartojamos sąvokos „Kosten“, „costes“, „costs“, „costi“ ir „custos“.

[12] Šiuo klausimu žr. Direktyvos 2014/17 19 konstatuojamąją dalį.

[13] Tai matyti iš Direktyvos 2014/17 22 konstatuojamosios dalies.

[14] Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas visų pirma nurodė išlaidas, susijusias su nekilnojamojo turto vertinimu, parašo autentiškumo patvirtinimu siekiant užregistruoti hipoteką nekilnojamojo turto registre, prašymu rezervuoti eilės vietą ir hipotekos registracija nekilnojamojo turto registre.

su kreditoriumi susijusios išlaidos ir neužsiminta apie jokias kitų rūšių išlaidas [15]. Galima pagrįstai teigti, kad šio sprendimo reikšmė nagrinėjamam prašymui priimti prejudicinį sprendimą yra ribota.

## *B. Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalyje numatyta bendra kredito kaina*

27. Kadangi pasinaudojus teise į išankstinį paskolos grąžinimą atitinkamai vartotojui sumažėja bendra kredito kaina, reikia išsiaiškinti, kas, be palūkanų, sudaro šią sąvoką.

### *1. Pažodinis aiškinimas*

28. Sąvoka „bendra kredito kaina vartotojui“ apibrėžta Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 13 punkte, darant nuorodą į Direktyvą 2008/48 ir pateikiant tam tikrų paaiškinimų, dėl kurių iš esmės apibrėžtis lieka ta pati [16].

29. Aiškinant pažodžiui, *bendra* hipotekos kredito kaina apima *visas* su tuo kreditu susijusias išlaidas (jeigu teisės aktų leidėjas nenurodė kitaip), atitinkančias dvi sąlygas: jas privalo padengti vartotojas ir jos yra žinomos (arba turi būti žinomos) kreditoriui [17].

30. Kaip tipiški tokių išlaidų pavyzdžiai nuostatoje minimos „palūkanos, komisiniai, mokesčiai“, taip pat „su kredito sutartimi susijusių papildomų paslaugų išlaidos, visų pirma draudimo įmokos, jei papildomai privaloma sudaryti paslaugų sutartį siekiant gauti kreditą apskritai arba taikyti [pagal] skelbiamas nuostatas ir sąlygas“. Šios išlaidos taip pat gali apimti mokesčius už kredito tarpininkų paslaugas ir turto vertinimo išlaidas hipotekos atveju [18].

31. Iš šio sąrašo matyti, kad nebūtinai išlaidos yra privalomos dėl to, kad jas vienašališkai nustatė kreditorius, siekdamas padidinti savo pelną: į bendrą kredito kainą gali patekti atlygis kitoms įstaigoms ar subjektams, kurie nėra sutarties šalys [19], mokamas už labai įvairaus pobūdžio dalykus.

32. Taigi, taikant nagrinėjamą pažodinį aiškinimą, bendra kredito kaina taip pat apima sumas už papildomas paslaugas pagal tas pačias sąlygas, t. y. sąlygas, kad išlaidos yra privalomos vartotojui ir kreditorius turi apie jas žinoti [20].

[15] Kaip ir generalinio advokato G. Hogan išvadoje (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Šie paaiškinimai nesusiję su vartojimo kredito sutartimis, nes juose nurodyti aspektai, kurių tose sutartyse iš esmės nėra.

[17] Direktyvos 2008/48 3 straipsnio g punktas. Taip pat žr. Direktyvos 2014/17 50 konstatuojamąją dalį, kurioje, be kita ko, nurodyti kreditoriaus žinojimo vertinimo kriterijai.

[18] Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 13 punktas ir 50 konstatuojamoji dalis.

[19] Tai primenama 2015 m. vasario 26 d. Sprendimo *Matei* (C-143/13, EU:C:2015:127) 48 punkte, siejamame su Direktyva 2008/48. Iš tiesų sąvoka „bendra kredito kaina vartotojui“ „apibrėžta ypač plačiai, t. y. kad visa vartotojui tenkančių mokesčių ar išlaidų, susijusių su *jo mokėjimais tiek paskolos davėjui, tiek tretiesiems asmenims*, suma būtų aiškiai nurodoma vartojimo kredito sutartyse“. Kursyvu išskirta mano.

[20] Šiame kontekste papildoma paslauga gali būti priskiriama prie privalomųjų, kai paties kredito arba kredito su tam tikromis lengvatomis suteikimas priklauso nuo to, ar bus sudaryta sutartis dėl šios paslaugos. Direktyvos 2008/48 3 straipsnio g punktas ir Direktyvos 2014/17 50 konstatuojamoji dalis.

33. Kaip tokių išlaidų pavyzdžiai, nurodytinos gyvybės draudimo ir draudimo nuo gaisro įmokos [21], hipoteka užtikrinto nekilnojamojo turto vertinimo išlaidos [22], sąskaitos atidarymo ir išlaikymo išlaidos, mokėjimo priemonių naudojimo sandoriams vykdyti ir lėšoms išmokėti iš tos sąskaitos išlaidos ir kitos su mokėjimo operacijomis susijusios išlaidos [23].

34. Apskaičiuojant bendrą kredito kainą vartotojui pagal aiškų teisės aktų leidėjo sprendimą neįtraukiamos toliau nurodytos išlaidos (nors teoriškai bendros kredito kainos vartotojui sąvoka galėtų jas apimti):

– notarų mokesčiai, neįtraukiami pagal Direktyvos 2008/48 3 straipsnio g punktą [24],

– „nekilnojamojo turto nuosavybės teisių perleidimo registracijos mokesči[ai]“ [25], neįtraukiami pagal Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 13 punktą,

– mokesčiai, kuriuos vartotojas moka už kredito sutartyje nustatytų įsipareigojimų nevykdymą [26].

35. Atsižvelgdamas į tai, kas įtrauktina į sąvoką „bendra kredito kaina vartotojui“ (arba ne), ir vertindamas tai, ką nurodė prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, laikausi nuomonės, kad ši sąvoka, kaip ji suprantama pagal Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalį:

– apima nekilnojamojo turto *vertinimo išlaidas*, kai toks vertinimas būtinas kreditui gauti ir kreditorius žino apie tas išlaidas, taip pat išlaidas, susijusias su prašymu *rezervuoti eilės vietą*, ir *hipotekos registracijos* registre išlaidas [27], kurios paprastai yra būtinos siekiant įforminti užstatą ir užtikrinti jo veikimą,

– neapima *notarinio parašų autentiškumo patvirtinimo* išlaidų (notaro mokesčių) už hipotekos užregistravimą registre.

[21] Direktyvos 2014/17 50 konstatuojamoji dalis.

[22] Kai toks vertinimas būtinas kreditui gauti, kaip nurodyta Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 13 punkte.

[23] Direktyvos 2014/17 50 konstatuojamoji dalis ir 17 straipsnio 2 dalis, kuriose numatyta, kaip apskaičiuojama bendros kredito kainos metinė norma (BKKMN). Lygiavertė nuostata pateikta Direktyvos 2008/48 19 straipsnio 2 dalyje. Atrodo, kad abiem atvejais nuoroda siekiama tik pedagoginio ar patvirtinimo tikslo. Prieš priimant direktyvą parengtuose dokumentuose neradau jokių įrodymų ir nėra jokių argumentų (išskyrus argumentą dėl sisteminės vietos), leidžiančių daryti prielaidą, kad šie elementai sudaro *tik* dalį bendros kredito kainos, siekiant apskaičiuoti BKKMN.

[24] Taip pat žr. Direktyvos 2014/17 50 konstatuojamąją dalį. Ši išimtis yra visiškai aiški, net jeigu ji diskutuotina hipotekos kredito atveju, kai, kitaip nei vartojimo kredito atveju, notaro dalyvavimas įforminant užstatą arba jį registruojant paprastai nėra pasirenkamojo pobūdžio. Dėl šio aspekto pateiktą tikslinį paaiškinimą žr. 40 išnašoje.

[25] Jų nereikia painioti su hipotekos užstato registravimo mokesčiais. Sąvoka „mokestis“ šiomis aplinkybėmis turi labai plačią reikšmę.

[26] Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 13 punktas. Pagal Direktyvos 2008/48 19 straipsnio 2 dalį apskaičiuojant BKKMN šie mokesčiai neįskaičiuojami į bendrą kredito kainą.

[27] Tai rodo Direktyvos 2014/17 II priedo A dalyje pateiktas Europos standartinis informacijos lapas (toliau – ESIL) ir to paties priedo B dalyje pateiktos šio lapo pildymo instrukcijos.

*2. Aiškinimas atsižvelgiant į nuostatos raidą*

36. Išnagrinėjus sąvokos „bendra kredito kaina vartotojui“ raidą teisėkūros dokumentuose, parengtuose prieš priimant Direktyvą 2014/17 [28], galima patvirtinti, kad iš to, ką nurodė prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, juose buvo paminėti „hipotekos registravimo mokesčiai“.

37. Komisijos pasiūlyme dėl (būsimos) Nekilnojamojo turto kredito direktyvos šiuo klausimu buvo tik pateikta nuoroda į Direktyvą 2008/48 [29].

38. Paaiškinta, kad sprendimas priimtas įvertinus numatytų galimybių privalumus ir trūkumus siekiant apskaičiuoti BKKMN [30]. Taip pat teigta, kad paraleliai galiojančiam tekstui (Direktyvai 2008/48) egzistuojantis tekstas padėtų vartotojams lengviau suprasti ir palyginti kreditus [31].

39. Vėliau sąvoka buvo performuluota – pridėti arba išbraukti tam tikri elementai, tačiau ji neprarado ryšio su Direktyvos 2008/48 3 straipsniu.

40. Šiomis aplinkybėmis man atrodo svarbu, kad pirmajame Parlamento pranešime, susijusiame su pasiūlymu dėl Direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės aiškiai nurodyta, jog bendra kredito kaina neapima „hipotekos arba kitos panašios garantijos registravimo mokesčių“ [32].

41. Vis dėlto vienas iš priimtų pakeitimų buvo ir toks: „Į bendrą kredito kainą vartotojui neturėtų būti įtrauktos su nekilnojamojo turto ar žemės pirkimu susijusios išlaidos, kurias turi sumokėti vartotojas, *pavyzdžiui, susiję mokesčiai ir išlaidos notarui ar žemės sklypo [nuosavybės] registravimo išlaidos*“ [33] (kursyvu išskirta mano).

[28] Pirmoji apibrėžtis pateikta Direktyvoje 87/102; pirminis tekstas vėliau iš dalies pakeistas atsižvelgiant į bandymus suvienodinti bendros kredito kainos metinės normos apskaičiavimą. Iš derybų dėl Direktyvos 2008/48 priėmimo dokumentų matyti, kad nuolat buvo svarstomi klausimai, susiję su tuo, ar į išlaidas turi būti įtraukti tretiesiems asmenims mokėtinos sumos, visų pirma mokesčiai ir notaro mokesčiai. Galutiniame tekste kaip kompromisinis sprendimas numatytas leidimas įtraukti mokesčius, tačiau nenurodyta, kodėl neįtraukti notaro mokesčiai. Žr. Komisijos komunikato Europos Parlamentui, remiantis EB sutarties 251 straipsnio 2 dalies antra pastraipa, dėl Tarybos priimtos bendrosios pozicijos siekiant priimti Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą dėl vartojimo kredito sutarčių, COM(2007) 546 *final*, 3.2 punktą.

[29] Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, COM(2011) 142 *final*, 3 straipsnio k punktas. Pasiūlymo 23 konstatuojamojoje dalyje sujungtos Direktyvos 2008/48 23 konstatuojamosios dalies ir 3 straipsnio g punkto nuostatos.

[30] Darbo dokumentas, pateiktas kartu su pasiūlymu dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, SEC(2011) 356 *final*, II tomas, p. 130 ir paskesni.

[31] *Id. loc.*, p. 134. Kai kurios valstybės narės išplėtė arba ketino išplėsti vartojimo kreditus reglamentuojančių taisyklių taikymą hipotekiniams kreditams: žr. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, 2009 m. lapkričio mėn., p. 29 ir paskesni.

[32] Pirmasis pranešimas dėl pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, COM(2011) 142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD), dokumentas PE469.842v04-00, 48 pakeitimas.

[33] Europos Parlamento pakeitimai dėl pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės, COM(2011) 142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD), 2013 m. rugsėjo 13 d. dokumentas P7_TA(2013)0341: žr. 50 konstatuojamąją dalį ir 4 straipsnio 13 punktą. Nenurodyta, kodėl ši išimtis aiškiai paminėta; manau, kad tai galima paaiškinti atsižvelgiant į aplinkybę, jog nurodytos išlaidos ir pats kreditas nėra tiesiogiai susiję. Galbūt reikėtų priminti *status quo*, susijusį su veiksniais, į kuriuos prieš priimant vienodą taisyklę buvo atsižvelgta siekiant apskaičiuoti BKKMN (arba panašų mokestį) pagal valstybių narių teisines sistemas. Šiose sistemose, nors ir nedaugelyje valstybių, buvo numatytos notaro išlaidos ir mokesčiai, susiję su nuosavybės teisės perdavimu: žr. 2009 m. lapkričio mėn. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, 39 lentelę.

42. Nenustatyta, kad diskusijos dėl „hipotekos registravimo mokesčių“ įtraukimo į bendrą kredito kainą ar su nuosavybės įsigijimu susijusių mokesčių neįtraukimo būtų vykusios kitu laikotarpiu [34].

*3. Kontekstinis ir teleologinis aiškinimas*

43. Direktyvoje 2014/17, kaip ir Direktyvoje 2008/48, vartojama sąvoka „bendra kredito kaina vartotojui“ yra funkcinė. Visų pirma ja remiamasi formuluojant dvi sąvokas:

– sąvoką „bendra vartotojo mokama suma“, kuri atitinka tokią pačią Direktyvos 2008/48 3 straipsnio h punkte apibrėžtą sąvoką [35],

– sąvoką „BKKMN“, atitinkančią bendrą kredito kainą vartotojui, išreikštą metine bendros suteikto kredito sumos procentine dalimi [36].

44. Teisingumo Teismas aplinkybę, kad ši sąvoka yra plati, susiejo su tikslu užtikrinti plačią vartotojų apsaugą ir ją aiškino atsižvelgdamas į tai [37]. Užtikrinant apsaugą, vartotojui suteikiama bendra ir, svarbiausia, ikisutartinė informacija, kuri (idealiu atveju) leidžia jam pasirinkti kredito produktą, atitinkantį jo asmeninę padėtį ir interesus. Galiausiai toks ir yra *pagrindinis* sąvokos „bendra kredito kaina“ tikslas.

45. Kai vartotojas renkasi sau tinkamiausią modelį, jam suteikiama galimybė palyginti pasiūlymus nacionaliniu ir tarpvalstybiniu lygmenimis. Direktyvose 2008/48 ir 2014/17 numatyta vartotojo apsauga yra bendro tikslo sukurti kredito vidaus rinką [38] dalis. Tokiam palyginimui labai svarbi BKKMN, iš kurios matyti kredito kaina (bendra kaina), taikant visoje Sąjungoje vienodą matematinę formulę.

46. Vis dėlto tikslas suteikti vartotojams geriausią informaciją ir siekis padaryti tai taip, kad jie galėtų palyginti kreditorių pasiūlymus per pagrįstą laiką, tam tikru mastu yra nesuderinami.

47. Intuityviai galima spėti, kad vartotojo padėtis tuo geresnė, kuo daugiau duomenų (susijusių ne tik su palūkanomis, bet ir su papildomomis išlaidomis) yra įtraukta į BKKMN ir kuo mažiau išteklių jis turi skirti tam, kad pats nustatytų kitas su kreditu susijusias išlaidas, ypač kai peržengiamos vienos teisinės sistemos, kuri įprastai apsiriboja nacionaliniu lygmeniu, ribos.

[34] Įvairiuose Tarybos dokumentuose numatyta, kad į bendrą kredito kainą neįtraukiamos su nekilnojamojo turto įsigijimu susijusios išlaidos, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto registravimo mokesčiai, su pirkimu susiję mokesčiai ir notaro mokesčiai: žr. Tarybai pirmininkaujančios valstybės narės kompromisinio pasiūlymo 23 konstatuojamąją dalį, 2011 m. lapkričio 3 d. Generalinio sekretoriato pranešimą delegacijoms (Dokumentas Nr. 16325/11) ir Tarybos bendro požiūrio dėl pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės (Hipotekinių kreditų direktyva) 34 konstatuojamąją dalį, taip pat 2012 m. gegužės 30 d. Generalinio sekretoriato pranešimą delegacijoms (Dokumentas Nr. 10587/12).

[35] Direktyvoje 2014/17 pateiktos sąvokos „bendra kredito suma“ ir „bendra vartotojo mokama suma“ apima Direktyvoje 2008/48 numatytas sąvokas, nes atitinkamai Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 12 ir 14 punktuose į jas daroma nuoroda. Dėl šių sąvokų santykio žr. 2016 m. balandžio 21 d. Sprendimo *Radlinger ir Radlingerová* (C-377/14, EU:C:2016:283) 85 ir 86 punktus ir 2020 m. liepos 16 d. Sprendimo *Soho Group* (C-686/19, EU:C:2020:582) 38 ir 42 punktus.

[36] Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 15 punktas.

[37] Dėl Direktyvos 2008/48 žr. 2020 m. kovo 26 d. Sprendimo *Mikrokasa ir Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty* (C-779/18, EU:C:2020:236) 39 punktą ir jame nurodytus sprendimus, taip pat 2020 m. liepos 16 d. Sprendimo *Soho Group* (C-686/19, EU:C:2020:582) 31 punktą.

[38] Šis tikslas įtvirtintas visose nuostatose. Jis aiškiai nurodytas Direktyvos 2008/48 1–9 konstatuojamosiose dalyse ir Direktyvos 2014/17 2 bei 5–8 konstatuojamosiose dalyse.

48. Tuo galima paaiškinti, kodėl sąvoka „bendra kredito kaina vartotojui“ apima įvairias su kredito sandoriu susijusias išlaidas. Kreditoriui gauti informaciją lengviau nei vartotojui, nors ji kreditoriui taip pat nėra suteikiama nemokamai [39].

49. Be to, elementų, kurie dėl nacionalinio reglamentavimo yra labai skirtingi, įtraukimas apskaičiuojant BKKMN turi poveikį galimybei palyginti pasiūlymus [40]. Galiausiai toks įtraukimas kenkia tarpvalstybinei kreditorių veiklai ir klientų iš kitų valstybių narių pritraukimui.

50. Manau, kad teisės aktų leidėjas pasirinko tokį sprendimą, kuriuo siekiama kartu išspręsti įvairias problemas, derinant kelis aspektus:

– sąvoka „bendra kredito kaina vartotojui“ yra plati, nors apima tik su pačia kredito sutartimi susijusias išlaidas ir į ją neįtrauktos pagal tą sutartį finansuojamo sandorio išlaidos,

– kreditoriui numatyta pareiga į šią sąvoką įtraukti reikalavimus atitinkančias išlaidas, apie kurias jis žino arba turėtų žinoti, taikant nuostatą dėl įprasto profesinio rūpestingumo,

– privaloma vartotojui perduoti asmeniškai pritaikytą ikisutartinę informaciją, naudojantis Direktyvos 2014/17 II priede pateiktu ESIL,

– ESIL yra išvardytos vartotojo patiriamos išlaidos, kurios turėtų būti BKKMN sudedamoji dalis, tačiau apie kurias nežino kita sandorio šalis, pateikiant tokią nuostatą: „Toliau nurodytos išlaidos skolintojui nėra žinomos, todėl į BKKMN jos neįtrauktos“ [41],

– ESIL pateiktas toks įspėjimas: „Įsitikinkite, ar žinote apie visus kitus mokesčius ir išlaidas, susijusius su Jūsų paskola“ [42],

– nustatyta pareiga pateikiant bendrą informaciją apie hipotekos kreditą nurodyti galimas vartotojo išlaidas, kurios neįeina į bendrą kredito kainą [43].

51. Manau, kad taip vidutinis vartotojas gauna informaciją, kurios jam reikia, kad galėtų priimti sprendimą dėl nekilnojamojo turto kredito sutarties, palyginęs produktus pagal BKKMN [44]. Jis taip pat sužino, kad gali būti papildomų išlaidų: jos arba yra įskaičiuotos į BKKMN, tačiau apie jas nežino kreditorius, arba neįeina į bendrą kredito kainą ir apie jas vartotojas yra įspėtas.

[39] Viena iš priežasčių, dėl kurių, vertinant kreditorių požiūriu, hipotekos kredito sutartys mažai naudojamos tarpvalstybiniu mastu, yra rizika ir kliūtys, susijusios su teisiškai tinkamu užsienio teisės taikymu; tai mažina tarpvalstybinių sandorių pelningumą: žr. Komisijos ataskaitą Europos Parlamentui ir Tarybai dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto peržiūros, COM(2021) 229 *final*, 2.2 skirsnis.

[40] Iš tiesų gali būti, kad notaro mokesčių neįtraukimas į bendrą kredito kainą vartotojui paaiškinamas tuo, jog tie mokesčiai gali turėti neigiamą poveikį galimybei palyginti produktus. Notarų atlygis gali labai skirtis ne tik įvairiose valstybėse narėse, bet ir toje pačioje valstybėje, nes dėl jo (viso ar dalies atlygio) notaras ir klientas gali derėtis. Atsakydama į teismo posėdyje pateiktą klausimą Komisija taip pat nurodė, kad toks paaiškinimas yra labiausiai tikėtinas.

[41] ESIL 4 skirsnis „Palūkanų norma ir kitos išlaidos“.

[42] *Id. loc.*

[43] Direktyvos 2014/17 13 straipsnio 1 dalies h punktas.

[44] Negaliu nepaminėti, kaip minėjau kita proga (išvadoje byloje *DenizBank* (C-287/19, EU:C:2020:322)), kad visa ši teisinė struktūra iš tikrųjų turi labai silpną faktinį pagrindą. Didelei daliai hipotekos sandorį sudariusių skolininkų, jeigu jie neturi tvirto finansinio išsilavinimo, bus labai sunku suprasti teisines sąvokas, vartojamas suteikiant hipoteka užtikrintus kreditus.

*4. Preliminari išvada*

52. Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta, manau, kad teismui *a quo* būtų galima pateikti tokį atsakymą dėl jo nurodytų elementų siekiant išsiaiškinti, ar jie patenka į bendrą kredito kainą vartotojui, kaip ji suprantama pagal Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalį:

– ši sąvoka apima nekilnojamojo turto vertinimo, prašymo rezervuoti eilės vietą ir hipotekos registracijos registre išlaidas, jeigu jos būtinos kreditui gauti (tai reiškia, kad jas padengti turi kredito gavėjas) ir yra žinomos kreditoriui,

– ji neapima notarinio parašų autentiškumo patvirtinimo išlaidų, patirtų siekiant užregistruoti hipoteką registre.

## *C. Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalyje reikalaujamas sumažinimas. Išlaidos, kurioms jis taikomas*

53. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nori sužinoti, ar tais atvejais, kai kredito gavėjas pasinaudoja teise grąžinti visą kredito sumą arba jos dalį prieš sueinant sutartam terminui, proporcingas sumažinimas taikomas tik mokėtinoms palūkanoms ir išlaidoms, kurios priklauso nuo sutarties trukmės, ar ir toms, kurios nepriklauso nuo sutarties trukmės.

54. Skolininkas, kuris anksčiau laiko grąžina kreditą, iš tiesų turi teisę į tai, kad bendra šio kredito kaina būtų sumažinta. Pagal Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalį sumažinamos „likusio sutarties trukmės laikotarpio palūkanos ir išlaidos“ [45].

55. Kadangi 25 straipsnio 1 dalyje nedaroma skirtumo tarp įvairių išlaidų kategorijų, gali atrodyti, kad sumažinimas taikomas bet kuriai į bendrą kredito kainą įeinančiai sumai (atsižvelgiant į toliau nurodytą laiko kriterijų). Nepažeisdamas to, ką nurodysiu toliau [46], manau, kad, priešingai, sumažinimas nėra taikomas nediferencijuotai visoms sumoms, kurias sudėjęs vartotojas prieš sudarydamas sutartį gali sužinoti bendrą kredito kainą.

56. Direktyvoje 2014/17 valstybėms narėms leidžiama tam tikrus išankstinio grąžinimo tvarkos aspektus reglamentuoti savo nuožiūra [47]. Vis dėlto nacionalinės teisės aktų leidėjams nesuteikta kompetencijos nustatyti pačią teisę grąžinti visą skolą ar jos dalį anksčiau sutarto laiko arba pasekmes, kylančias naudojantis šia teise (bendros kredito kainos sumažinimas) [48].

57. Taigi valstybėms narėms nesuteiktas įgaliojimas nustatyti, kokie elementai sudaro sumažintinas išlaidas. Vadinasi, tai, „kokios“ išlaidos mažinamos, turi būti aiškinama vienodai, kaip ir bet kuri kita pagal Sąjungos teisę savarankiška sąvoka.

[45] Kaip nurodžiau, ši formuluotė atitinka Direktyvos 2008/48 formuluotę, kuria savo ruožtu pakeičiama Direktyvoje 87/102 numatyta formuluotė „atitinkamas sumažinimas“.

[46] Dėl Sprendimo *Lexitor* poveikio nekilnojamojo turto kredito sutartims.

[47] Valstybės narės turi nuspręsti, ar išankstinio grąžinimo teisę ir tam tikras naudojimosi ja sąlygas numatyti teisės akto, ar sutarties nuostatose.

[48] Vis dėlto žr. valstybėms narėms suteikiamą galimybę nustatyti, kad Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 5 dalyje numatytu atveju pasinaudoti šia teise galima, jei vartotojas turi teisėtą interesą.

*1. Pažodinis aiškinimas*

58. Kaip minėjau, Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalyje nenurodyta, kokiems elementams (iš tų, kurie sudaro bendrą kredito kainą) bus taikomas sumažinimas [49]. Remiantis tekstu, neabejotinai galima daryti tik išvadą, kad šis sumažinimas netaikomas elementams, kurie nėra tokių išlaidų dalis [50].

59. Bet kuriuo atveju toje nuostatoje pateiktas patikslinimas laiko atžvilgiu ir manau, kad toks patikslinimas yra svarbus: palūkanos ir išlaidos, kurios turi būti sumažintos išankstinio kredito grąžinimo atveju, yra „likusio sutarties trukmės laikotarpio palūkanos ir išlaidos“.

60. Sumų, kurios turi būti sumažintos, ir likusios sutarties trukmės ryšys, regis, rodo, kad šios sumos atitinka atlygį už paslaugas, kurios išankstinio grąžinimo momentu dar nebuvo suteiktos ir nebebus suteiktos [51].

61. Tokią logiką visiškai nesunku pastebėti vertinant kredito palūkanas. Išankstinis kapitalo (pagrindinės skolos sumos) grąžinimas *eo ipso* reiškia, kad nuo tos dienos palūkanos nebebus skaičiuojamos. Nekyla ginčų dėl atliekant išankstinį išpirkimą nesumokėtų palūkanų sumažinimo ir nematau priežasčių, kodėl kitų išlaidų atveju taisyklę reikėtų suprasti kitaip.

62. Taigi manau, kad svarbiausia yra nuostatos formuluotė: 25 straipsnyje kalbama tik apie išlaidas, susijusias su laikotarpiu po teisės į grąžinimą įgyvendinimo („likusio laikotarpio“). Vis dėlto, kadangi dauguma Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalies kalbinių versijų yra identiškos Direktyvos 2008/48 16 straipsnio 1 dalies kalbinėms versijoms, o dėl pastarosios nuostatos Teisingumo Teismas nusprendė, kad formuluote pagrįstas argumentas yra neįtikinamas [52], neatmetu galimybės, kad mano aiškinimas Teisingumo Teismo neįtikins ir dabar.

63. Jeigu taip būtų, išnagrinėsiu taisyklę, atsižvelgdamas į jos kontekstą ir tikslą [53].

*2. Kontekstinis ir teleologinis aiškinimas*

64. Teisė į išankstinį paskolos grąžinimą Direktyvoje 2014/17 pripažinta (taip pat ir visa direktyva priimta) norint skatinti kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vidaus rinkos kūrimą.

[49] Tai taip pat nenurodyta Direktyvos 2014/17 66 konstatuojamojoje dalyje, kurioje numatyta teisė grąžinti skolą anksčiau laiko, išlaidų sumažinimas ir kompensacija kredito davėjui.

[50] Kaip antai bendrą kredito sumą sudarantiems elementams, kuriuos pridėjus prie bendros kainos gaunama bendra kredito gavėjo mokėtina suma: dėl bendros sumos ir bendros kredito kainos sąvokų atskyrimo žr. 35 išnašoje nurodytus sprendimus.

[51] Nėra svarbu, kaip ar kada atliekamas mokėjimas: už pasikartojančią paslaugą suma gali būti mokama kaskart suteikus paslaugą arba gali būti susitarta dėl vienkartinio mokėjimo santykių pradžioje ar pabaigoje; tai nekeičia paslaugos pobūdžio. Jeigu atlygis buvo išmokėtas santykių pradžioje, teisė sumažinti sumą tampa teise į iš anksto sumokėtų sumų grąžinimą.

[52] Sprendimo *Lexitor* 24 ir 25 punktai.

[53] Išnagrinėjus šios nuostatos pirmtakes ir raidą nuo pirmosios formuluotės, pateiktos Direktyvos 87/102 8 straipsnyje (jame sumažinimas įvardytas kaip „atitinkamas“), iki dabartinės formuluotės, neaišku, kokio pobūdžio išlaidos turi būti sumažintos. Ginčas buvo susijęs su teise į paskolos grąžinimą ir kompensacija kreditoriui. Iš pradžių labai skyrėsi valstybių narių sprendimai ir derybininkų pozicijos dėl to, kaip suderinti sutarties šalių interesus ir kokios turėtų būti išankstinio grąžinimo pasekmės skolinimui apskritai.

65. Šiomis aplinkybėmis teise į išankstinį paskolos grąžinimą siekiama konkretaus tikslo, kuris Direktyvos 2014/17 66 konstatuojamojoje dalyje aprašytas nurodant konkurencijos, laisvo piliečių judėjimo ir finansinio stabilumo skatinimą. Nauda vartotojui yra tik antraeilis dalykas ir apibūdinta taip, kad jis gali bet kada keisti produktą, ieškodamas geriausiai atitinkančio jo poreikius.

66. Teisės aktų leidėjas numatė, kad teisei į išankstinį grąžinimą taikomos tam tikros sąlygos [54]. Be to, jis šias sąlygas patikslino – pažymėjo, kad kreditoriui gali būti mokama kompensacija, kuri tam tikromis aplinkybėmis gali atgrasyti vartotoją [55].

67. Remiantis šiuo teisiniu reguliavimu galima daryti išvadą, kad teise į išankstinį kredito išpirkimą siekiama ne tiek ištaisyti nelygiaverčių santykių asimetriją, kiek užtikrinti, kad būtų lanksčiai įgyvendinama ilgalaikė sutartis, leidžiant skolininkui sumokėti įsipareigotą sumą nepasibaigus sutartam laikotarpiui ir nereikalaujant nurodyti ar įrodyti jokių priežasčių [56].

68. Direktyvoje 2014/17 nepateikta pagrindimo, kodėl atliekamas 25 straipsnio 1 dalyje numatytas sumažinimas, kuris yra teisės į išankstinį grąžinimą pasekmė. Šis veiksnys, taip pat tai, kad parengiamuosiuose dokumentuose apie tai nebuvo diskutuojama, leidžia teigti, kad toks koregavimas suvokiamas kaip *natūrali* išankstinio grąžinimo pasekmė, dėl kurios išnyksta arba sumažėja (kai iš anksto grąžinama dalis sumos) kitos šalies įsipareigojimų neįvykdymo rizika. Be to, jeigu kredito gavėjas turėtų padengti dar nesumokėtas palūkanas ir kitas nesumokėtas išlaidas, kreditorius nepagrįstai praturtėtų, nes būtų atleistas (nors ir vienašališku kitos šalies sprendimu) nuo abipusės sutartinės prievolės vykdymo [57].

69. Vis dėlto nemanau, kad Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalyje numatyto sumažinimo tikslas yra užtikrinti, kad vartotojas atsidurtų tokioje pačioje padėtyje kaip ta, kurioje jis būtų, jeigu kreditas iš pradžių būtų suteiktas trumpesniam terminui arba jo suma būtų mažesnė [58]. Dėl teisės į išankstinį grąžinimą pradinė kredito sutartis netampa tokia, *kokia būtų galėjusi būti*, bet ją galima pritaikyti prie susiklosčiusių aplinkybių [59].

70. Šie argumentai patvirtina mano įsitikinimą, jau nurodytą nagrinėjant pažodinį nuostatos aiškinimą, kad sumažinimas taikomas tik sumoms, kurias vartotojas turėtų mokėti už paslaugas, kurios dar turėtų būti suteiktos vykdant sutartį.

[54] Įskaitant numatytą Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 5 dalyje, kurioje reikalaujama, kad tam tikru konkrečiu atveju „vartotojas tur[ėtų] teisėtą interesą“.

[55] Kompensacijos tikslas – kompensuoti kreditoriaus patirtus nuostolius. Direktyvoje 2014/17 nustatyta, kad ši kompensacija nebūtinai apima tik palūkanų sumą, kurią vartotojas būtų turėjęs sumokėti laikotarpiu nuo išankstinio grąžinimo iki sutartos sutarties pabaigos datos. Kadangi vartotojui iš anksto turi būti suteikta informacija apie grąžinimo sąlygas, racionalus vartotojas teise į išankstinį grąžinimą veikiau nesinaudotų, jeigu kreditoriui kompensuotina suma būtų tokia, kad jis iš tikrųjų nieko nesutaupytų.

[56] Išskyrus, kaip minėta, Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 5 dalyje numatytą atvejį.

[57] Be to, teoriškai kreditorius galėtų vėl skolinti susigrąžintą kapitalą ir gauti galbūt didesnį pelną nei iš ankstesnės paskolos. Taip vaizduoti situaciją galbūt yra pernelyg paprasta, kaip matyti iš 53 išnašoje nurodyto ginčo šiuo klausimu dėl Direktyvos 2014/17.

[58] T. y. taikant kitą, galbūt mažesnę, palūkanų normą ir komisinius. Nuo pasiskolintos sumos priklausantys mokesčiai taip pat būtų kitokio dydžio.

[59] Techniniu požiūriu kiekviena valstybė narė sprendžia, ar atlikus išankstinį mokėjimą sutartis nutraukiama, ar, jeigu atliktas dalinis mokėjimas, sutartinė prievolė išnyksta arba tik iš dalies keičiama.

71. Neabejoju, kad kitoks aiškinimas vartotojui būtų naudingesnis. Vis dėlto manau, kad, kaip vartotojas neturi būti *baudžiamas* už skolos išpirkimą anksčiau laiko[60], taip ir siekiant jį apsaugoti, kaip to norima Direktyvoje 2014/17, nereikia suteikti tokios teisės į sumažinimą, kad *vartotojas gautų atlygį*[61] už pakeitimą, kurį įpareigoja atlikti kitą šalį[62].

72. Dėl tų pačių priežasčių esu įsitikinęs, kad sumažinimas taikomas taip pat ir sumoms, sumokėtoms tretiesiems asmenims kaip mokesčiai, administraciniai mokesčiai ar mokesčiai už profesionalias paslaugas, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto vertinimą ar tarpininkavimą[63].

73. Neneigiu, kad tretiesiems asmenims sumokėtos sumos yra bendros kredito kainos dalis: priešingu atveju vartotojas negautų visos informacijos, kurios jam reikia, kad galėtų rinktis iš įvairių kreditorių pasiūlymų.

74. Vis dėlto nesutinku, kad dėl to Direktyvos 2014/17 25 straipsnyje įtvirtinta teisė į sumažinimą taikytina išlaidoms, kitoms, nei patiriamoms dėl kreditoriaus paslaugų, kurios išankstinio grąžinimo metu dar nesuteiktos.

75. Kai kuriomis iš šių išlaidų finansuojamos vienkartinės paslaugos, kurias teikiant rengiamasi būsimiems sutartiniams santykiams (tarpininkavimas). Kitomis finansuojamos viešosios išlaidos (mokesčiai) arba atlyginama už viešojo administravimo veiklą ar paslaugas tenkinant ne tik šalių, bet ir visos visuomenės interesus, taip pat su teisiniais sandoriais (hipotekos registracija) susijusius interesus. Kartoju, tai, kad į šias išlaidas reikia atsižvelgti informuojant vartotoją apie bendrą kredito „kainą“, kaip ji suprantama pagal Direktyvos 2014/17 4 straipsnio 13 punktą, nesvarbu, ar jos tiesiogiai tenka galutiniam gavėjui, ar per kreditorių, nereiškia, kad jos yra dalis išlaidų, kurios sumažinamos išankstinio grąžinimo atveju.

76. Nematau jokių objektyvių priežasčių, dėl kurių proporcingas išlaidų mažinimas pagal Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalį turėtų būti taikomas sumoms, nesusijusioms su atlygiu kreditoriui, kuris šių sumų nei moka, nei renka[64]. Esu dar labiau įsitikinęs, kad tuo atveju, kai pagal įstatymą tokias sumas moka kredito gavėjas, teisės į sumažinimą taikymas šiems bendros kredito kainos elementams reikštų, jog lėšas renkanti arba už registraciją atsakinga valdžios institucija, nesusijusi su dvišaliais kreditoriaus ir kredito gavėjo santykiais, turėtų proporcingai grąžinti tas sumas.

[60] Žr. 25 straipsnio 3 dalį.

[61] Taip būtų tuo atveju, jeigu taikant sumažinimą jam būtų kompensuojamos (net ir proporcingai) sumokėtos išlaidos, kurių suma bet kurios kredito sutarties atveju būtų tokia pati.

[62] Kredito gavėjo mokamos kompensacijos mechanizmas sukurtas kaip atsakas į neigiamas paskolos grąžinimo pasekmes kreditoriui, kurio teisinė padėtis pasikeičia. Žr. 55 išnašą.

[63] Kitaip yra tuo atveju, kai sutartys su trečiaisiais asmenimis, kurios pridėtos prie paskolos sutarties ir turi būti vykdomos tuo pačiu laikotarpiu kaip ir ši sutartis, nutraukiamos anksčiau už paskolos sutartį ir vartotojas turi teisę į likusios mokėtinos sumos sumažinimą. Šiuo klausimu Direktyvoje 2014/17 nėra jokių nuostatų.

[64] Manau, kad per teismo posėdį pasiūlytas kriterijus, pagal kurį nustatoma, kas suinteresuotas trečiojo asmens teikiama paslauga, yra ne itin tinkamas (abi šalys yra suinteresuotos sudaryti sutartį) ir labai nesaugus.

## *D. Sprendimo Lexitor poveikis šiai bylai*

### *1. Kreditoriui padengtinos išlaidos*

77. Manau, kad Sprendimas *Lexitor* neturi įtakos mano pirma išdėstytai pozicijai. Laikausi nuomonės, kad Teisingumo Teismas šį sprendimą priėmė remdamasis gana pragmatiškais sumetimais, kurie matyti iš 31–33 punktuose išdėstytų argumentų. Šiuos argumentus papildo argumentas dėl galimos „neproporcingos žalos“ kreditoriui, kurio interesais grindžiama nuostata dėl jam mokamos kompensacijos [65].

78. Šie argumentai galėjo būti reikšmingi tuo metu nagrinėtai bylai ir juos būtų galima pritaikyti bet kuriam vartojimo kreditui. Manau, kad nekilnojamojo turto kredito atveju jie nėra reikšmingi.

79. Pirma, dėl klausimo, ar lengva, ar sudėtinga taikyti sumažinimą, primenu, kad ESIL (kuris yra privalomas ir kurio nei valstybės narės, nei kreditoriai neturi teisės keisti) pateikiama išskaidyta informacija apie nekilnojamojo turto kreditą, kurią vartotojas turi gauti prieš sudarydamas sutartį. Konkrečiai kalbant, išlaidos skirstomos pagal tai, ar jos yra periodinės, ar ne: taip vartotojui arba teismui lengviau nustatyti tam tikras mažintinas išlaidas [66].

80. Antra, labai skiriasi direktyvų 2008/48 ir 2014/17 nuostatos dėl kreditoriaus teisės gauti kompensaciją už išlaidas, tiesiogiai atsirandančias dėl išankstinio grąžinimo: pirmojoje direktyvoje tokia teisė nustatyta, o antrojoje, kuri taikoma šiai bylai, – ne.

81. Vis dėlto toks esminis direktyvų 2008/48 ir 2014/17 skirtumas netrukdo suvokti, kad „sumažinimo“ vartotojo naudai ir „kompensacijos“ kreditoriaus naudai sąvokos yra susijusios [67].

82. Tai, kad Direktyvoje 2014/17 nesuderintas teisės į kompensaciją reglamentavimas, tikriausiai lemia, jog sunku susitarti dėl bendrų taisyklių; galiausiai toks reglamentavimas nesuderintas dėl to, kad hipotekos finansavimo mechanizmai yra įvairūs, o produktų asortimentas – didelis [68], ir tai rodo valstybių narių hipotekos sutarčių sudarymo finansų rinkų ypatumus.

83. Valstybėms narėms suteikta diskrecija nustatyti kompensaciją, susijusią su nekilnojamojo turto kreditais, arba jos nenustatyti gali turėti pasekmių kai kurių valstybių narių praktikai [69] – gali būti panaikintas pusiausvyros veiksnys, dėl kurio Teisingumo Teismas Sprendime *Lexitor* priėmė atitinkamas nuostatas. Dėl to, kartoju, šis sprendimas negali būti taikomas tokiems kreditams.

65 Sprendimo *Lexitor* 34 punktas.

66 Standartinė informacija taip pat numatyta Direktyvoje 2008/48, tačiau šios informacijos dalis, susijusi su išlaidų pobūdžiu, nėra tokia pat išsami.

67 Žr. 53 išnašą.

68 Žr. Direktyvos 2014/17 66 konstatuojamąją dalį.

69 Remiantis *Risk & Policy Analysts (RPA)* atlikto tyrimo *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/ES)* (2021 m., I priedas, 163 lentelė) duomenimis, 2020 m. spalio mėn. dvidešimt valstybių narių buvo priėmusios nuostatas dėl kompensacijos kreditoriui išankstinio grąžinimo atveju, keturios tokių nuostatų nebuvo priėmusios, o apie kitas tris trūko informacijos. Kaip per teismo posėdį nurodė Italijos atstovai, Italijoje, priešingai nei Vokietijoje ir Austrijoje, nenumatyta teisės į kompensaciją (Austrijoje ši teisė griežtai ribojama).

*2. Išlaidos, kurias sudaro tretiesiems asmenims mokamas atlygis*

84. Pritarus Sprendime *Lexitor* pateiktiems argumentams, su išankstiniu grąžinimu susijęs sumažinimas neturėtų būti neišvengiamai taikomas ir nekilnojamojo turto kredito išlaidoms, kuriomis finansuojamas atlygis trečiajam asmeniui.

85. Kaip minėjau, be to, kad Sprendime *Lexitor* šios išlaidos neminimos, nekilnojamuoju turtu užtikrintų kreditų atveju šias sumas gauna ne kredito davėjas (nagrinėjamoje byloje – bankas) ir ne jis nustato jų dydį: jis nei gauna pelno iš jų, nei gali jas valdyti.

86. Taigi nematau pagrindo tretiesiems asmenims sumokėtas sumas vertinti taip pat, kaip ir Sprendime *Lexitor* nagrinėtas sumas.

87. Nors teisėkūros darbai, vykdomi siekiant peržiūrėti Direktyvą 2008/48, nėra lemiamas veiksnys, manau, kad jie patvirtina mano nuomonę. Ir Komisija savo pasiūlyme[70], ir Taryba savo bendrame požiūryje[71] paaiškino, kad sumažinimas turės poveikį palūkanoms ir mokesčiams, kuriuos kreditorius nustato vartotojui. Manau, kad pasiūlymas taip pat taikomas ir hipotekos kreditui.

88. Iš tiesų gali susidaryti tokia situacija, kokią aprašė VKI: kreditorius, norėdamas pateikti patrauklesnį pasiūlymą vartotojui, parengia sutartį taip, kad iš pirmo žvilgsnio atrodo, kad jis pats sumoka mokesčius tretiesiems asmenims, tačiau vėliau, pasinaudodamas turima diskrecija, išrašo sąskaitas faktūras, kuriose tas išlaidas nepastebimai perkelia paskolos gavėjui[72].

89. Vis dėlto Sprendimas *Lexitor* taip pat nėra tinkamas teisės aktas siekiant nutraukti šią praktiką, kuri yra nesąžininga ne tik kiekvieno konkretaus vartotojo, bet ir neiškraipytos konkurencijos požiūriu. Sprendime *Lexitor* numatytas visų kreditoriui sumokėtų mokesčių sumažinimas taikomas proporcingai pagal grąžinimo momentu likusią sutarties trukmę. Kitaip tariant, vien taikant Sprendimą *Lexitor* vartotojas niekada neatgaus visos sumos, kurią kreditorius teoriškai įsipareigojo sumokėti ir galiausiai perkėlė jam.

90. Manau, kad siekiant sustabdyti tokį piktnaudžiavimą turi būti taikomas Direktyvos 2014/17 41 straipsnyje numatytas būdas: valstybės narės turi užtikrinti, kad vartotojams suteikiamos apsaugos nebūtų galima išvengti „dėl to, kaip suformuluojamos atitinkamų sutarčių nuostatos“.

*3. Apibendrinimas*

91. Taigi, jeigu Sprendimas *Lexitor* būtų pripažintas taikytinu nekilnojamojo turto kreditams, pagal Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalį būtų draudžiama tokia nacionalinės teisės norma, kurioje nustatyta, kad su išankstiniu kredito grąžinimu susijęs proporcingas sumažinimas taikomas tik nuo sutarties trukmės priklausančioms išlaidoms. Vis dėlto net ir tokiomis

[70] Pasiūlymo dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl vartojimo kreditų, COM(2021) 347 *final*, 20 straipsnio 1 dalyje nurodyta: „Apskaičiuojant tą sumažinimą atsižvelgiama į visas kreditoriaus vartotojui nustatytas išlaidas“.

[71] 2022 m. birželio 7 d. Nuolatinių atstovų komiteto pranešimo Tarybai (Dokumentas Nr. 9433/1/22 Rev 1) 13 dalies c punkte numatyta: „[D]elegacijų nuomone, svarbu aiškiai nustatyti, kad bendros kredito kainos sumažinimas išankstinio grąžinimo atveju yra susijęs su kreditoriaus nustatytomis išlaido[mis], *o ne su trečiosioms šalims mokėtinais mokesčiais ir rinkliavomis*“ (kursyvu išskirta mano).

[72] VKI rašytinių pastabų 4.4 punktas. Teoriškai toks sukčiavimas įmanomas ir tada, kai kreditorius teisės aktuose yra įpareigotas padengti trečiųjų asmenų išlaidas.

aplinkybėmis (Sprendimą *Lexitor* taikant ir hipotekos kreditams) būtų sumažintos tik išlaidos, kuriomis finansuojamas kreditoriui mokamas atlygis, t. y. išlaidos, patirtos ne dėl tretiesiems asmenims sumokėtų sumų.

### *E. Dėl sprendimo poveikio apribojimo laiko atžvilgiu*

92. Jeigu Teisingumo Teismas pritartų mano nuomonei, nereikėtų tenkinti Italijos vyriausybės prašymo dėl galimo sprendimo poveikio apribojimo laiko atžvilgiu. Be to, manau, kad toks apribojimas būtų netinkamas, nes neįrodyta, kad įvykdytos Teisingumo Teismo jurisprudencijoje šiuo klausimu reikalaujamos sąlygos (konkrečiai kalbant, sąlyga dėl sunkių ekonominių pasekmių)[73].

## V. Išvada

93. Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta, siūlau pateikti *Oberster Gerichtshof* (Aukščiausiasis Teismas, Austrija) tokį atsakymą:

Pagrindinis atsakymas

2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010, 25 straipsnio 1 dalis turi būti aiškinama taip, kad, kredito gavėjui pasinaudojus teise grąžinti visą kredito sumą arba jos dalį prieš sueinant sutartam terminui, proporcingai sumažinamos tik jo mokėtinos palūkanos ir nuo sutarties trukmės priklausančios išlaidos.

Papildomas atsakymas

Direktyvos 2014/17 25 straipsnio 1 dalis turi būti aiškinama taip, kad pagal ją draudžiama nacionalinės teisės norma, kurioje numatyta, kad, kredito gavėjui pasinaudojus teise grąžinti visą kredito sumą arba jos dalį prieš sueinant sutartam terminui, palūkanų ir bendros kredito kainos sumažinimas taikomas tik išlaidoms, priklausančioms nuo sutarties trukmės. Vis dėlto pagal šią nuostatą nedraudžiama nacionalinės teisės norma, nustatanti, kad sumažinamos tik išlaidos, kuriomis, neatsižvelgiant į sutarties trukmę, finansuojamas atlygis kreditoriui, bet tokios galimybės nenumatanti tretiesiems asmenims mokėtinų sumų atveju.

[73] Žr. 2020 m. rugsėjo 16 d. Sprendimo *Romenergo ir Aris Capital* (C-339/19, EU:C:2020:709) 49 punktą; 2020 m. spalio 6 d. Sprendimo *La Quadrature du Net ir kt.* (C-511/18, C-512/18 ir C-520/18, EU:C:2020:791) 216 punktą ir 2021 m. birželio 22 d. Sprendimo *Latvijas Republikas Saeima (Baudos taškai už kelių eismo taisyklių pažeidimus)* (C-439/19, EU:C:2021:504) 132 punktą.