

AR ĮKEITIMO TEISĖS AKCESORIŠKUMAS – DOGMA?

Janina Stripeikienė *

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedra
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius
Telefonas 8 685 84743, 261 6488
Elektroninis paštas j.stripeikiene@tic.lt

Pateikta 2007 m. gruodžio 10 d., parengta spausdinti 2008 m. sausio 10 d.

Santrauka. Straipsnyje analizuojama Lietuvos ir kitų Europos šalių įkeitimo teisės akcesoriškumo problema, kuriant galima Eurohipotekos modelį. Straipsnyje pabrėžiama, kad akcesoriškumas, kaip vienas iš pagrindinių principų, apibrėžiančių pagrindinės prievolės ir įkeitimo susitarimo priklausomybės pobūdį, lemia įkeitimo subjektų tarpusavio teisinių santykių pobūdį bei teisinės apsaugos lygį. Straipsnyje pažymima, kad įstatymų leidėjas Lietuvoje pripažįsta įkeitimo teisės, taip pat ir įkeitimo teisės akcesoriškumą, tačiau analizuojant kitų šalių įkeitimo modelių reformavimą galima pastebėti tendenciją, kad šalia akcesoriško įkeitimo formuojasi ir neakcesoriški šios teisės modeliai. Autorės teigimu, svarbu analizuoti vieno ir kito modelio taikymo privačius bei trūkumus, kad būtų galima rinktis ir prievolių užtikrinimo tikslų pasiekti, taikant paprasčiausias ir pigiausias teises priemones. Diskusija dėl šio principo reikšminga ne vien kuriant Europos Bendrijos įkeitimo modelius, kurie veiktų kartu su nacionaliniais įkeitimais, nes pastaraisiais metais netyla ginčai, ar akcesoriškumo principas nėra ir Europos privatinės teisės principas. Akcesoriškumo principo sampratai, jo vietai, taikant nuosavybės, sutarčių teisę, Lietuvos teisės studijose nėra skirta reikiamai dėmesio, todėl šiame straipsnyje pateikiami atskiri pastebėjimai dėl akcesoriškumo principo santykio su tokiais principais, kaip priežastingumas, abstraktumas, ar užtikrinimo tikslai, pabrėžiama būtinybė į įkeitimo teisę pažvelgti kaip į savarankišką daiktinę teisę ir keisti kreditoriaus bei skolininko ir įkaito davėjo interesų balansą. Atitinkamai atskirose straipsnio dalyse analizuojami Europos įkeitimo teisės teisinio reguliavimo modeliai, jų pranašumai ir trūkumai, akcesoriškumo principo taikymas EB teisėje bei atskirai pateikiama Lietuvos įkeitimo teisės analizė, taikant akcesoriškumo principą. Straipsnyje pagrindžiamos pagrindinės išvados, kad, tiesmukiškai taikant akcesoriškumą, sumažėja įkaito davėjo teisių apsauga, kai daugelio teoretikų nuomone būtent akcesoriškumo principu remiantis turi būti ginamas skolininkas ir įkaito davėjas. Autorė straipsnyje taip pat pagrindžia išvadą, kad akcesoriškumas yra nebūtinai verslui, esant refinansavimui, tačiau reikalingas vartotojams ir, kad tikslinga nustatyti kreditoriaus bei skolininko interesų pusiausvyrą, esant įkeitimo susitarimams.

Pagrindinės sąvokos: įkeitimas, hipoteka, akcesoriškumas.

IVADAS

Šio tyrimo objektas – akcesoriškumo arba abstraktumo ir priežastingumo principų taikymas įkeitimuose, akcesoriškumo tipai, jų santykis ir įkeitimo teisės teisinio reguliavimo bei taikymo įvairovė Europos valstybėse, bendros vystymosi tendencijos įkeitimo teisės srityje, būtinybės ir galimybės taikyti neakcesoriškus modelius analizė, naujų įkeitimo modelių tyrimas, atsižvelgiant į priežastingumo ir akcesoriškumo principus.

Lietuvos ir Europos įkeitimų teisinio reguliavimo modelių mokslinis tyrimas, atsižvelgiant į esminius šių teisių taikymo pobūdį apibrėžiančius akcesoriškumo ir priežastingumo principus, yra aktualus tiek Europai, tiek Lietuvai.

Lietuva, stodama į Europos Sąjungą, atliko milžinišką darbą *inter alia* derindama nacionalinę teisės sistemą su *acquis communautaire*. Nuosavybės teisė ir jos panaudojimo teisė – konkrečiai įkeitimo teisė – nėra *acquis communautaire* dalis, todėl stojančioms į Europos Sąjungą šalims nereikėjo spręsti šių teisių atitikimo Bendrijos teisei klausimo. Vis dėlto negalima teigti, kad pakitusi šalių teisinė padėtis nelemia pasikeitimų įvairiose teisės srityse. Europoje formuojasi naujas fenome-

* Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros lektorė.

nas – Europos privatinė teisė [1], kuri lems ne tik sutarčių teisės esminius pasikeitimus, bet turės įtakos nuosavybės, nekilnojamojo turto teisių pasikeitimams ir kitoms reformoms. Tokia išvada darytina analizuojant Žaliąją knygą, o tiksliau jos IV dalį „Hipotekos užstatas“ [2]. Europos komisija pripažino patrauklia Eurohipotekos idėją. Eurohipotekos tikslas – susilpninti kredito ir įkeitimo sąsają. Komisija pripažino, jog verta paremti šį projektą. Jam pavykus, tai būtų pirmasis žingsnis link rinkų integracijos. Ši integracija būtų pačios rinkos, o ne norminės veiklos rezultatas. Kad būtina harmonizuoti šią teisę, diskusijos Europoje vyksta jau nuo 1966 m., kai prof. C. Segre iškėlė mintį, jog įkeitimo teisės harmonizavimo klausimai taps prioritetai; pigiau bus neakcesoriškai įkeisti žemę (angl. *land charge*) ir greičiau įkeisti išsigyjant būstą, nei naudojantis akcesoriška hipoteka. Įgyti būstą ES šalyse sunkiau, nes skirtingi teisiniai įkeitimo modeliai, todėl naujų teisinių priemonių paieška kreditams užtikrinti išsigyjant būstą turi praktinės reikšmės šios rinkos sričiai.

Ar Lietuvos įkeitimo teisės sistema pasirengusi dalyvauti tokio pobūdžio integracijoje, priklauso nuo jos lankstumo, esamų, galbūt ir naujų, jos modelio dalių panaudojimo, siekiant integruotis. Pažymėtina, kad Lietuvoje nėra labai žinomas Europos Sąjungos siekis sukurti naujus hipoteka užtikrintų kreditų rinkų reguliavimo instrumentus, taikant skirtingas teises tradicijas. Todėl lyginamasis mokslinis šios srities tyrimas, padedantis atsakyti, kokia yra Lietuvos įkeitimo teisė, jos vystymosi perspektyvos ir problemos, neišvengiamai iškiliančios, mūsų šalyje, yra būtinas.

Todėl šio tyrimo tikslas – atskleisti akcesoriškumo ir priežastingumo principų taikymo kitimus, esant šiuolaikiniams įkeitimo teisiniams santykiams, nustatyti šių principų taikymo galimybes, kurti naujus įkeitimo modelius.

Straipsnyje taikomi lyginamasis, sisteminis, lingvistinis, teleologinis, loginis, kauzalinės analizės bei kiti moksliniai tyrimo metodai.

1. AKCESORIŠKUMAS, PRIEŽASTINGUMAS IR ABSTRAKTUMAS ĮKEITIMŲ TEISĖJE

Akcesoriškumo samprata teisės darbuose siejama su prievolių įvykdymą užtikrinančiomis priemonėmis ir reiškia prievolės įvykdymą užtikrinamosios prievolės priklausomybę nuo pagrindinės prievolės. Pažymėtina, kad įkeitimo teisės arba užtikrinimo teisės (angl. *security law*) institutų skirtingose teisės sistemose priklausomybė nuo užtikrinamosios prievolės gali skirtis. Ši priklausomybė gali būti įvairi: tai ir savarankiška bei egzistuojanti nepriklausomai nuo užtikrinamosios prievolės, ir visiškai priklausoma nuo pagrindinės prievolės papildomoji prievolė. Akcesoriškumo arba priklausomybės nuo pagrindinės prievolės problema tampa reikšminga, kai prievolinės teisės užtikrinamos daiktinėmis teisėmis – konkrečiai įkeitimo teise, ir kai ši teisė atsiranda remiantis savarankiško įkeitimo sandoriu be pagrindinio sandorio (paskolos, kredito), t. y. prievolinio sandorio šalys ir šios prievolės įvykdymą užtikrinančio sandorio

(įkeitimo, hipotekos ir kita) šalys skiriasi. Prisimenant aksiomą, kad daiktinės teisės yra absoliučios teisės, o prievolinės teisės sieja tik prievolinio santykio šalis, daiktinės teisės, kaip papildomos teisės priklausomybė, nuo prievolinės teisės jurisprudencijoje gali kelti ir kelias aštrias diskusijas. Pagrindinės prievolinės teisės santykis su papildoma daiktine teise, jų ryšys bei to ryšio teisinis vertinimas reikšmingas ir praktiškai, šių teisių turėtojų apsaugai, ypač kai daiktinės teisės turėtojas nėra prievolinio teisinio santykio subjektas (pvz., įkaito davėjas – trečiasis asmuo).

Analizuojant, kokia įkeitimo teisės perspektyva, atsižvelgiant į tai, ar akcesoriškumo principas taikomas ar ne, pažymėtina, kad tradiciniu požiūriu įkeitimo teisė vertinama kaip akcesoriška, t. y. priklausoma nuo pagrindinės prievolės. Jeigu teisė yra akcesoriška (išvestinė, papildoma) kitos teisės atžvilgiu, tai reiškia, kad šios teisės sukūrimas, jos turinys ir buvimas priklauso nuo pastarosios. Įkeitimo teisėje kreditoriaus teisė reikalauti sumokėti, išskaitant iš įkeisto turto, laikoma antrine (šalutine, papildoma) teise, glaudžiai susieta su jo pirmąja (pagrindine), iš prievolės kylančia teise, kreditoriaus turimą prieš skolininką. Todėl kreditoriaus papildoma arba antrinė teisė laikoma akcesorine, atsižvelgiant į jo pirmąją teisę. Akcesoriškumas, kaip pagrindinis principas prievolės įvykdymo teisiniuose santykiuose, reiškia kreditoriaus (pvz., paskolos davėjo) ir skolininko (paskolos gavėjo) santykių susietumą, užtikrinant paskolos grąžinimą. Nustatant prievolės įvykdymo sąlygas ir jo užtikrinimo lygį, svarbu paanalizuoti galimybes sudaryti skirtingo susietumo sandorius, siekiant nustatyti skirtingo lygio santykį tarp pagrindinės prievolės – įkeitimo ir hipotekos, todėl įkeitimo teisės doktrina numato skirtingų tipų akcesoriškumą ir skirtingą šio principo funkciją.

Nors įkeitimas reiškia kreditoriaus ir įkaito davėjo susitarimą, tačiau neįmanoma suprasti teisinės įkaito davėjo padėties, neatsižvelgus į kreditoriaus ir skolininko sutartį dėl pagrindinės prievolės bei jų teisinius santykius. Tai tipinis teisinių santykių pavyzdys, kuris gali būti suprantamas išanalizavus visų trijų įkeitime dalyvaujančių subjektų – kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo – tarpusavio teisinius santykius, atsižvelgiant į jų poveikį vienas kitam.

Pirma, įkaito davėjo prievolė yra subsidiarinio (papildomo, šalutinio) pobūdžio, nes, tik pagrindiniam skolininkui neįvykdžius prievolės, įkaito davėjas privalo ją vykdyti, konkrečiai – atsakyti savo turtu už skolininko neįvykdytą prievolę. Tai nėra vienintelis ryšys tarp įkaito davėjo ir pagrindinio skolininko prievolių. Antra, įkaito davėjo ir kreditoriaus susitarimas traktuojamas kaip teisinis pagrindas atsakyti įkaito davėjui savo turtu, kai skolininkas nevykdo išpareigojimų. Tai reiškia, kad, jeigu įkeitimo sandoris yra negaliojantis, nelieka įkaito davėjo pareigos atsakyti turtu. Taigi įkaito davėjo prievolė priklauso nuo galiojančių jo ir kreditoriaus susitarimų. Šios jo prievolės priežastinis ryšys aiškinamas susitarimu dėl įkeitimo, kuriuo prisiimama prievolė atsakyti turtu už konkrečią paskolą. Tai reiškia, kad įkaito davėjo pareiga ne „abstrakti“, bet „priežastinio“ pobū-

džio. Tačiau įkaito davėjo pareiga atsakyti turto, siekiant įvykdyti pagrindinio skolininko prievolę nepriklauso nuo to, ar galioja, įkaito davėjo ir pagrindinio skolininko susitarimas, ar ne (pvz., trečiojo asmens turto hipotekos, įkeitimo atveju). Šiuo aspektu įkaito davėjo prievolė nepriklauso nuo jo teisinio santykio su skolininku ir dėl to yra „abstrakti“. Tačiau įkaito davėjo prievolės likimas iš esmės skiriasi, jeigu analizuojamas kreditoriaus ir skolininko susitarimas. Šių subjektų susitarimas turi įtakos įkaito davėjo pareigai. Įkaito davėjo pareiga atsakyti savo turto už skolininko prievolę sumokėti skolą priklauso ne tik nuo kreditoriaus ir skolininko galiojančio susitarimo, bet ir nuo tolesnio šio susitarimo egzistavimo. Vokiečių teisinėje literatūroje pirmasis paminėtas priklausomybės faktorius vadinamas akcesoriškumu (vok. „*Entstehungsakzessorietät*“), kai įkaito davėjas įsipareigoja tik tuo atveju, jei yra pagrindinė prievolė, nes jo prievolė yra išvestinė (akcesorinė), atsižvelgiant į šią pirminę prievolę. Kitas akcesoriškumo aspektas susijęs su įkaito davėjo prievolės turiniu. Šios prievolės turinys priklauso nuo skolininko prievolės turinio [3]. Toks tarpusavio ryšys dar yra apibrėžiamas šiuo teiginiu: įkaito davėjo pareiga yra akcesoriška, atsižvelgiant į pagrindinio skolininko pareigą. Analizuojant įkeitimo teisinių santykių subjektų tarpusavio santykius, svarbu skirti ar teisiniai savitarpio santykiai yra abstraktūs ar priežastinio pobūdžio, ar tam tikra pareiga yra akcesorinė, atsižvelgiant į kitą pareigą, nes pirmasis aspektas bei vienos ir kitos sutarties tarpusavio ryšys – susiję [4].

Pavyzdžiui, Vokietijoje įkeitimo sandoris, kaip daiktinės teisės atsiradimo sandoris, atskirtas nuo prievolinių teises nustatančių sutarčių, taip pat ir įsipareigojimas užtikrinti pagrindinę prievolę numatytas kitame, o ne įkeitimo susitarime, t. y. toks prievolinio pobūdžio susitarimas yra priežastis (lot. *causa*) įkeitimo sandoriui atsirasti. Esant sutarčių atskyrimo principu paremtiems teisiniams santykiams, sukuriamas savarankiškas daiktinės teisės atsiradimo sandoris. Tokiais atvejais daiktinė teisė gali likti galioti ir pagrindinei prievolei pasibaigus, t. y. daiktinė teisė grįžta pas jos davėją, o pastarasis gali ją taikyti kitoms prievolėms užtikrinti. Prievolių ir jų įvykdymą užtikrinančių priemonių atskyrimo sutarčių teisėje sąranga leidžia daiktinę teisę, užtikrinančią prievolės, „atsieti“ nuo pagrindinės prievolės ta prasme, kad, pasibaigus prievolei, įkeitimo teisė lieka galioti. Pažymėtina, kad tokios įkeitimo sandorių sudarymo praktikos laikomasi tose šalyse, kuriose nesilaikoma romėnų teisės principo, kad negalima sukurti teisės sau, ir sutarčių teisėje taikomas atskyrimo, o ne jungimo principas, kur akcesoriškumas ir priežastingumas taikomi kartu. Praktinė tokios teisės galiojimo reikšmė svarbi, nes gražinus kreditą, užtikrintą hipoteka ar įkeitimu, šios teisės gali būti vėl panaudojamos kitoms prievolėms užtikrinti. Taip sutaupoma lėšų, laiko, prarandamo hipotekai užbaigti ir kitai hipotekai tam pačiam daiktui sukurti. Tokia savarankiška hipoteka labai patogi kreditams ir skoloms refinansuoti. Taigi tokio tipo pagrindinės prievolės ir jas užtikrinančios teisės santykiai nėra absoliučiai akcesoriški, ir tokio tipo teisinius

santykius galima formuoti įgyjant tiek apsaugą susijusia su nuosavybės teise, tiek ir su sutarčių teise. Nuosavybės teisės, kaip daiktinės teisės, savybės taikomos ir šiai teisei panaudoti sukurtoms daiktinėms teisėms, pavyzdžiui, hipotekai, o sutarčių teisėje galimos įvairios sutartinės konstrukcijos, tik svarbu jas tinkamai pasirinkti ir jų laikytis.

Atskyrimo principas pasireiškia, kai prievolinis sandoris nustato teises ir pareigas sutarties šalims, o prievolės įvykdymą užtikrinantis įkeitimo sandoris yra savarankiškas daiktinės teisės atsiradimo sandoris. Atskyrimo principu paremtų teisinių santykių esmė ta, kad sudaromas atotrūkis tarp:

- a) paskolos sutarties, užtikrinančios poreikį gražinti paskolą;
- b) įkeitimo sandorio, nustatančio santykius tarp įkeitimo teisės atsiradimo sutarties ir reikalavimo įkeisti turą įvykdymo.

Bankinėje teisėje užtikrinimo priežastis (lot. *causa*) įrašoma į pagrindinės prievolės, pavyzdžiui, paskolos sutartį. Tai svarbu, siekiant mažinti riziką, nes jeigu klientas neužtikrina gražinsias paskolą, bankas gali neišduoti kredito sutartyje sulygtų sumų. Teisė į užtikrinimą (įkeitimo teisė, hipotekos teisė) turi atsirasti, kad kreditorius iš įkeisto turto turėtų naudos. Bet jeigu priežastis (lot. „*causa*“) neatsiranda, tai įkeitusi šalis gali nepagrįstai praturtėti, kai įkeitimas jai atitenka, kaip nuo paskolos ar kredito sutarties atskirta teisė (pvz., žemės įkeitimo atveju Vokietijoje) [5].

Todėl, laikantis atskyrimo principo, santykiai tarp sutarčių – prievolės ir jos įvykdymo – galėtų būti vertinami taikant grupinius principus: priežastingumą ir abstraktumą, akcesoriškumą ir priežastingumą, akcesoriškumą ir abstraktumą. Priežastingumo principo taikymo versijos plačiau paplitusios ir reiškia, kad be aiškios priežasties negali būti *in rem* sandorio [6]. Nesant veiksmingo pagrindo (lot. *causa*), negali būti ir veiksmingo *in rem* sandorio. Priešingai priežastingumo principui abstraktumo principas Vokietijos teisėje (vok. *Abstraktionsprinzip*) veiksmingas *in rem* sandoriuose, kai tokie susitarimai galimi ir nesant aiškios priežasties (Vokietijos CK 873 (1) ir 929 (1) str.) [7]. Abstraktumo principo atveju daiktinės teisės sandorio veikimas nepriklausomai nuo priežasties nereiškia, kad daiktinės teisės perdavėjo (įkaito davėjo) teisiškai nesaugi padėtis, nes įkaito teisės gavėjas negali nepagrįstai praturtėti.

Vertinant priežastingumo ir akcesoriškumo skirtumą, būtina pažymėti, kad prievolių užtikrinimo akcesoriškumas reiškia pagrindinės ir užtikrinimo prievolės ryšį. Tai yra prievolių priklausomybės principas, o priežastingumas atskleidžia priežastį, dėl kurios sudarytas įkeitimo sandoris – reikalavimą užtikrinti prievolės įvykdymą. Taigi prievolės įvykdymo užtikrinimas ir reikalavimas sudaryti įkeitimo sandorį yra susiję, bet ne tas pat. Akcesoriškumas nustato santykį tarp skolos ir jos gražinimą užtikrinančio įkeisto turto, bet nėra sutartinės sąlyga, įpareigojanti tokią prievolę sukurti. Todėl nesant priežasties sukurti įkeitimą (t.y. nesant paskolos), turto įkeitimas gali veikti (pvz. žemės įkeitimas vok. *Grundschuld*, angl. *Land charge*).

Praktikoje prievolė įkeitusiam žemę kreditoriui nu-
statoma atskira suteikiančio tokį įkeitimą ir jį gaunančio
sutartimi (prievolių užtikrinimo sutartys). Šiose sutarty-
se numatyti tikslai – užtikrinti šios teisės turėtojo reika-
lavimus (vok. *sicherungszweck*) [8]. Esant tokioms ap-
linkybėms, yra pagrindas (lot. „*causa*“) sudaryti įkeiti-
mą. Jeigu įkeitimo sandoris sudaromas tokiu būdu, kad
apima prievolę turimą įkeisti, t. y. suteikti suderėtą įkeiti-
mą, tai paskolos sutartyse tokia prievolė jau nenumato-
ma. Pavyzdžiui, Vokietijos teisėje žinomi įkeitimo sandor-
iai, kurie nėra akcesoriški, bet tai nereiškia, kad atsi-
randa be priežasties. Tai iš esmės visiškai tas pat ar ne-
sant „*causa*“ (paskolos sutarties) teisė į įkeistą turimą bai-
giasi automatiškai, ar turi būti sugražinta įkaito davėjui.
Skirtumas – tiksluose, kai įkeičiamas turtas siekiant ap-
saugoti konkrečios prievolės įvykdymą ar abstrakčiai,
todėl priežastingumo principu ne visada galima paaiš-
kinti prievolės akcesoriškumą ar neakcesoriškumą.

Tam tikras skirtumas yra ir tarp abstraktumo bei
akcesoriškumo principų. Akcesoriškumas reiškia, kad
įkeitimo teisės turinys tam tikru mastu prisitaiko prie
prievočinio reikalavimo, kurio įvykdymo apsaugai ji yra
sukurta, kai tuo tarpu abstraktumas remiasi daiktinio
sandorio, kuriuo remiantis atsiranda įkeitimo teisė, ne-
priklausomumu nuo prievočinio sandorio. Toks sandor-
is šia prasme nesusijęs su prievole, kurios įvykdymo
apsaugai sukurtas. Nuo šio sandorio yra abstrahuota (at-
skirta) įkeitimo teisė, todėl akcesorinės įkeitimo teisės
yra atsietos (abstrakčios). Šiuo atveju akcesoriškumo
principas gali funkcionuoti kaip mechanizmas, dėl kurio
tam tikri skolos išgavimo elementai galėtų sukurti įkaito
davėjo ir kreditoriaus teisinius santykius. Jeigu skolin-
inko kreditoriui skola išreikšta bendrojo pobūdžio susita-
rime, neatsižvelgiant į tai, kada sandoris buvo sudary-
tas ir net kada turi būti padengtos būsimosios skolos,
akcesoriškumo principo poveikis sumažintas iki mini-
mumo. Prievolė atsakyti įkeistu turtu įkaito davėjui ne-
nustos galioti taip greitai, nes ji iš tikrųjų nesusijusi su
bet kurios konkrečios skolininko skolos grąžinimu kre-
ditoriui, o akcesoriškumo principas neturi įtakos atlei-
džiant įkaito davėją nuo jo šalutinės (antraeilės) prievo-
lės. Likus galioti bet kuriai skolininko prievolei, kre-
ditoriui liks galioti ir antraeilė įkeitimo prievolė. Tai skir-
tingas prievočių priklausomybės laipsnis, nusakantis ak-
cesoriškumo principo veikimo mastą. Tačiau tais atve-
jais, kai nelieka akcesoriškumo, įkaito davėjo pareiga
tampa abstrakčia. Esant abstrakčiam įkeitimui, įkaito
davėjo prievolė užtikrinti įkeistu turtu nepriklauso nuo
kreditoriaus ir skolininko susitarimo galiojimo. Tai reišk-
kia, kad, kai įkaito davėjo prievolė tęsiasi nepriklauso-
mai nuo pagrindinės prievolės buvimo, įkeitimo susita-
rimas bus abstraktus. Tokią situaciją daugelis autorių
vertina kaip įkaito davėjo atsisakymą nuo gynybos [9].

Analizuojant klausimą, ar sutartyse galima atsisai-
kyti akcesoriškumo ir ar akcesoriškumo principas priva-
lymas, pažymėtina, kad ne tik įkeitimų, bet visose prie-
vočių įvykdymą užtikrinančioje teisėje kreditoriaus teisė
reikalauti, kad įkaito davėjas sumokėtų yra antraeilė ir
šalutinė, akcesorinė teisė, glaudžiai susieta su teise, kre-
ditoriaus turima prieš skolininką ir laikoma pagrindine

teise [10]. Todėl kreditoriaus antraeilė teisė laikoma ak-
cesorine teise jo pirmaeilės (pagrindinės) teisės atžvil-
giu. Pačiam įkaito davėjui ši prievolė taip pat antraeilė
(šalutinė). M. Habersach nuomone, akcesoriškumo prin-
cipo taikymas supaprastino teisę ir sumažino poreikį nu-
statinėti specialias teisės terminologijos taisykles, kurios
priešingu atveju būtų reikalingos, jeigu kiekvieną nagri-
nėjamą sritį (pvz., trečiojo asmens įkaito davėjo prievo-
lės buvimą ir turinį) reikėtų studijuoti atskirai. Dar dau-
giau, taikant teisinę konstrukciją, kad įkaito davėjo
prievolė akcesorinė, atsižvelgiant į kreditoriui priklaus-
ančią pagrindinę (užtikrinamąją) prievolę, žymiai pa-
prasčiau suprasti, įvertinti ir cesiją, kai pirmaeilės prie-
volės perleidimas reiškia akcesorinės (antraeilės) prie-
volės perdavimą, nes šios dvi prievolės yra glaudžiai su-
sijusios, ir tokia prezumpcija, perleidžiant teisę, galėtų
būti paneigta, kai sutartyse aptarta netaikyti tokio pe-
rleidimo [11]. Tačiau akcesoriškumą negalima laikyti
dogma. Šį principą reikėtų taikyti lanksčiai, atsižvel-
giant į jo tikslą ir paskirtį. Akcesoriškumo principo pri-
valumus taikliausiai apibūdina Th. Wachter, pagrindinį
dėmesį skirdamas šio principo analizei, taikant jį daikti-
niams prievočių įvykdymo užtikrinimams [12]. Išnagri-
nėjus teisės aktų veikimą Europos Bendrijos privatinės
teisės srityje, galima konstatuoti, kad čia vartotojų teisių
apsauga pirmąją. Vadovaujantis akcesoriniu principu,
kreditoriaus papildoma teisė kyla ne iš nekilnojamojo
turto įkeitimo teisės, o iš hipotekos, užtikrinančios, kad
kreditorius negalėtų taikyti šios teisės, kur nėra efekty-
vaus saugumo. Akcesoriškumo principas apima būtinu-
mą apsaugoti įkaito davėją, ypač jeigu jis ne vartotojas.
Nes nekilnojamojo turto įkeitimo teisė kredito vartojimo
srityje vertinama kaip papildoma garantija, užtikrinanti
efektyvią vartotojų apsaugą Europoje.

Th. Wachter, kaip ir A. Stadler nurodė kelis akce-
soriškumo trūkumus. Vienas esminių akcesoriškumo
trūkumų, kad žymiai sudėtingiau ir sunkiau atlikti pa-
grindinės (užtikrintosios) prievolės pakeitimus, nes tam
taip pat būtini atitinkami šalutinės (antraeilės) prievolės
pakeitimai, siekiant išvengti įkeitimo arba vengiant pra-
rasti kitą bent dalinį užtikrinimą [13]. Paaiškėjus, kad
neįmanoma pakeisti išvestinės prievolės, tokia prievolė
bus susieta su pagrindine (pirmine) prievole, kaip sutar-
ta iš pat pradžių, ir tuomet nebus apsaugoti jokie pakei-
timai. Tokiais atvejais akcesoriškumo principo netaiky-
mas pasirodys esąs žymiai efektyvesnis būdas, nes tada
galima išvengti su sandorio sudarymu susijusių išlaidų,
atsirandančių pakartotinai keičiant išvestinę prievolę.
Akcesoriškumo principo netaikymas turės įtakos ne tik
įkeitimo teisės turiniui ir jos buvimui, bet ir jos pabaig-
ai. Įkeitimo susitarimas vis dar liks egzistuojantis ir
veikiantis, nors nebeliks pagrindinės prievolės. Tuo tar-
pu esant neakcesoriniam įkeitimui, kreditorius, remda-
masis įkeitimo sutartimi, gali perleisti teises atskirai nuo
jo pagrindinio reikalavimo skolininkui.

Todėl darytina išvada, kad, nepritaikius akcesoriš-
kumo principo, išvestinė, antrinė prievolė, atsiradusi iš
užtikrinimo susitarimo, tampa nepriklausoma nuo pa-
grindinės prievolės, o kreditorius dėl to tampa labiau

apsaugotas, nes gali šalutine antraile teise – užtikrinimo teise – naudotis atskirai nuo pagrindinės teisės.

Kita vertus, netaikant akcesoriškumo principo gali kilti grėsmė įkaito davėjo, skolininko teisinei apsaugai. Jeigu neliktų pagrindinės skolos, išlikusi išvestinė (ant-rinė) prievolė reikštų, kad įkaito davėjas vis dar turi atsakyti savo turto, o, norėdamas išlaisvinti turtą nuo su-varžymo, įkaito davėjas turėtų kelti reikalavimus kredi-toriui, dėl to, be abejo, atsirastų visi su tuo susiję proce-dūriniai nepatogumai ir išlaidos. Įkaito davėjui – varto-tojui reiktų užtikrinti atitinkamą apsaugą ir gynybą. Jeigu nebūtų taikomas akcesoriškumo principas, tokia apsauga, kaip ją traktuoja nuosavybės teisė, taptų probleminė. Apsaugą tektų nustatyti sutartyse ir numatyti, kada įkaito davėjo atsakomybė bus ribota ir baigsis kai, pavyzdžiui, skolininkas įvykdys prievolę sumokėti sko-lą, buvusią įkeitimo sutarties sudarymo momentu. Įkei-timas nustatomas dokumentu, kuris, įvykdžius prievolę, gražinamas skolininkui ar įkaito davėjui. T. y. kai savo paties naudai įkeičiamas pats nekilnojamasis turtas (žemė). Įkaito davėjas gali vėl gauti paskolą ir jos gražini-mą užtikrinti perdavęs tą patį dokumentą. Naujas įkei-timo susitarimas nesudaromas. Bet apsaugoti ir ginti įkaito davėjo bei skolininko teises turi būti numatyta hi-potekinio kreditoriaus ir skolininko sutartyje. Dėl minė-tos priežasties jo apsauga yra sutartinio, o ne daiktinio pobūdžio.

Neakcesoriškos Eurohipotekos modelio šalininkai akcesoriškumo principo trūkumus formuluoja kiek ki-taip, nei minėtame straipsnyje vokiečių mokslininkai. Todėl atsakant į klausimą, kodėl vis dėlto daiktinės hi-potekinės teisės srityje toks principas laikomas proble-miniu, Forumo studijoje [14] nurodoma, kad esant dide-liam akcesoriškumui nepalengvėja paskolos bei nekinta įkeitimo sutartys, ir to rezultatas – nelankstumas, suma-žinantis ekonominę verslo laisvę taip pat darantis kliūtis paskolos davėjui. Akcesoriškumas veikia skirtingu mas-tu, gali būti taikomas įvairiais būdais bei varžyti pakar-totinio finansavimo mechanizmą, rizikų balansavimo valdymą. Pirminėje Forumo studijos versijoje akceso-riškumas didžiausiu kliuviniu buvo kreditų davėjams, tačiau po nemažos kritikos įrodinėjama, kad ir įkaitų davėjai, ir gavėjai gautų naudos panaikinus šį principą ar bent sumažinus jo taikymo poveikį.

Iš anksčiau pateiktos trumpos akcesoriškumo prin-cipo pranašumų ir trūkumų apžvalgos galima būtų dary-ti išvadą, kad tikslinga nustatyti kreditoriaus ir skolinin-ko interesų pusiausvyrą.

Kalbant apie realinius (daiktinius) prievolių įvyk-dymo užtikrinimus, reiktų pažymėti, kad kreditorius yra apsaugotas, vadovaujantis nuosavybės teise. Įkeiti-mo teisė suteikia kreditoriui pirmumo teisę (sukuria pranc. *droit de préférence ar droit de suite*), atsižvel-giant į tos teisės sukūrimo laiką bei pardavimo pajamas tuo atveju, kai skolininkas tampa nemokus ir reikia pa-rduoti jo turtą. Ji taip pat suteikia kreditoriui neribotą teisę, nes tokio turto nuosavybės perdavimas neapribos jo teisių. Nuosavybės teisė, remiantis akcesoriškumo principu, taip pat apsaugo ir gina skolininką. Įkeitimo teisės (užsitęsęs/tebeesantis) buvimas, jos mastas ir turi-

nys priklauso nuo priklausančios/neapmokėtos paskolos buvimo, masto ir turinio. Jeigu kreditoriaus teisė tampa nepriklausoma nuo pagrindinės paskolos sutarties, ir ša-lys turi vienodą derėjimosi galią ir teisę, skolininkas ži-no, ko atsako. Jeigu šalys neturi vienodos derėjimosi galios, kreditorius, sudarydamas neakcesorinį susitari-mą, gali įgyti įvairių pranašumų, nekompensuojamų jo-kiais skolininko pranašumais, o tai gali daryti žalos sko-lininkui. Todėl skolininkui reikia apsaugos, kad būtų at-kurta jo ir kreditoriaus teisių pusiausvyra. Tai galima padaryti įkeitimo sandoriu, tačiau sutartys susaisto tik susitarimo šalis, o ne trečiasis šalis. Kai netaikomas akcesoriškumo principas, remiantis sutartimi skolinin-kui neprofesionalui – vartotojui *vis-à-vis* kreditoriui su-teikiama apsauga turėtų būti ypač veiksminga ir garan-tuoti trečiosios šalies poveikį. Tai reiškia, kad bet kuri įkeitimo teisė perleidimu įgyjanti trečioji šalis, kuri bu-vo ar turėjo būti informuota apie įkeitimo susitarimą, tu-rėtų būti susaistyta, remiantis tokio susitarimo sąlygo-mis. Nesuteikus vartotojui skolininkui pakankamos ap-saugos, kaip numatyta sutarčių teisės, nelieka tikros ir teisingos interesų pusiausvyros.

2. AKCESORIŠKUMO PRINCIPO TAIKYMAS LIETUVOS ĮKEITIMŲ TEISĖJE

Lietuvoje akcesoriškumo principas, kaip savaime suprantamas, minimas atskiruose teisės darbuose, pa-vyzdžiui, A. Smaliuko moksliniame darbe [14]. E. Baranauskas moksliniame darbe padarė išvadą, kad Lietuvos įkeitimo teisei atsirasti pagrindinė prievolė nėra būtina, tačiau yra *conditio sine qua non* jai įgyvendinti [15]. Tenka sutikti, kad yra galimybė įkeisti turtą ar turtines teises ir nesant prievolei, kurią siekiama užtik-rinti (pareikštinė hipoteka, būsimosios prievolės užtikri-nimas), tačiau, taikant įkeitimo teisę ir gavus kreditą, pareikštinė hipoteka tampa akcesoriška, t. y. priklauso-ma nuo pagrindinės prievolės. V. Mikelėnas, analizuo-damas daiktinės ir prievolinės teisių santykį, teigia, kad hipoteka ir įkeitimas galioja tiek, kiek galioja jais užtik-rinta prievolė [16]. Minėti teiginiai leidžia daryti prie-laidą, kad Lietuvos įkeitimo teisė yra absoliučiai akce-soriška. Tačiau taip vienareikšmiškai galbūt būtų galima atsakyti tada, jeigu įkaito davėjas ir skolininkas – tas pats asmuo. Tais atvejais, kai įkaito davėjas yra trečiasis asmuo, atsakymas galimas analizuojant įkeitimo sando-rio sutarties ir paskolos santykį.

Nekilnojamojo turto hipotekos sutartis (lakštas) – savarankiškas sandoris, kurį sudaro įkaito davėjas ir kreditorius. Jeigu įkaito davėjas – ne pagrindinis skoli-ninkas, analizuojant tai, kiek jį saisto pagrindinio skoli-ninko ir kreditoriaus paskolos sutartis, pažymėtina, kad Lietuvoje įkeitimo teisės sukūrimo praktika skirtinga, nei tokiose šalyse kaip Vokietija, Prancūzija, kuriose tradiciškai gaunantis kreditą subjektas įsipareigoja gra-žinti skolą ir užtikrinti šio įsipareigojimo įvykdymą bei šį pažadą įtvirtina atskiru užtikrinimo sandoriu.

Lietuva pasirinko vokiškąjį įkeitimo teisės regla-mentavimo modelį [17], tačiau, nustačiusi gana didelį daiktinių teisių sąrašą (lot. *numerus clausus*), neatskyrė

daiktinių teisių ir prievolių teisių atsiradimo pagrindų. Galima teigti, kad Lietuvoje sutarčių teisė aiškinama, remiantis prievolinių teisiniais santykiais, dažnai pamirštant, kad daiktinės teisės sukuriamos, pakeičiamos, perleidžiamos tais pačiais sandoriais. Pavyzdžiui, pirkimo-pardavimo sutartimi perleidžiama daiktinė nuosavybės teisė ir nustatomi prievoliniai atsiskaitymo santykiai, o atsiskaitymo prievolei užtikrinti neretai įkeičiama ta pati įgytoji nuosavybė. Daiktinė teisė tokio pobūdžio pirkimo-pardavimo santykiuose yra pagrindinė ir papildoma prievolė. Tačiau dėl to pardavėjas – šių teisių turėtojas – lieka nesaugus, nes jo teisė, kad jam būtų sumokėta, priklauso nuo prievolinio paskolinio santykio, kuriame jis nedalyvauja, bet kurio įvykdymas apsaugomas jau įgyta iš jo nuosavybe. Tokia teisių panaudojimo teisinė konstrukcija neužtikrina daiktinių teisių perdavimo prievolių įvykdymo. Lietuvos sutarčių teisės doktrina iki šiol neapibrėžusi įkeitimo teisę sukuriančio sandorio prigimties ir tokio sandorio savarankiškumo. Tipinė standartizuota lakštinė įkeitimo teisę nustatanti sistema patogi registrams, bet, esant tokiai situacijai, mažina įkaito davėjo ir įkaito gavėjo teisę susitarti kitaip. Kyla klausimas, ar papildoma teisė praranda savo daiktiskumą, ir ją ištinka pagrindinės teisės, kuri dažniausiai yra prievolinė teisė, lemtis. Kitaip sakant, kiek įkeitimo teisė gali būti priklausoma nuo pagrindinės prievolės, kurią užtikrina. Priklausomumo laipsnį nulemia kelatas aspektų: 1) kokius daiktus įkeičiame; 2) kas juos įkeičia (subjektiškumas); 3) kur įforminta šalių valia (kiek sudaroma sandorių); 4) kada sukuriama įkeitimo teisė; 5) įkeitimo teisės santykis su pagrindine prievole, jos dydžiu.

Lietuvos įkeitimo teisė, laikantis romėnų teisės tradicijų, pripažįstama akcesoriška, nesiaiškinant to priklausomumo laipsnio, o atskiruose teisės darbuose ši teisė įvardijama kaip prievolių teisių priklausinys [18]. CK 4.200 str. 2 d. įtvirtinta bendroji taisyklė dėl pagrindinės ir papildomos prievolės santykio, tačiau šio įkeitimo (kilnojamųjų daiktų ir turtinių teisių) akcesoriškumo absoliutų pobūdį negalima tiesiogiai taikyti įkeisti nekilnojamuosius daiktus (hipotekai), nes hipoteką nustatančios teisės normos nenumato tokio absoliutaus akcesoriškumo. Kita vertus, toks įkeitimo santykių reguliavimas – prieštaringas. Jeigu įkeitimo teisė yra daiktinė teisė, tai jai negali būti būdingas absoliutusis akcesoriškumas, nes ši, nors ir specifinė daiktinė teisė, santykinai savarankiška, nepriklausoma nuo pagrindinės prievolės, ir dėl įkeitimo teisės, kaip papildomos teisės, sandorio šalys gali susitarti kitaip. Įkeitimo sandoris – daiktinės teisės sandoris, kuris sudaromas skirtingai negu prievolinis paskolinis sandoris jau bent tuo, kad, įkeičiant nekilnojamąjį daiktą, būtinas savininkų sutikimas, o paskolos šalys – tik prievolę prisiimančios asmenys. Kita vertus, prievolinio bei daiktinio teisinio santykio šalys gali būti skirtingos ne vien dėl nuosavybės santykių subjektinės sudėties, bet ir dėl to, kad įkaito davėjas yra trečias asmuo.

Teismų praktikoje taikomos daiktinės teisės savybės, ginant šią teisę nuo pažeidimo, t. y. prioriteto, absoliutum, sekimo požymiai, tačiau įkaito davėjo, kaip sa-

vininko, teisės nuosavybės doktrina ginama daug mažiau, ypač tuo atveju, kai kreditorius ginasi įkeitimo teise, reikalaujamas realizuoti įkeistą turtą. Įkaito turėtojas gali pasinaudoti įkeitimo teisės realizacine funkcija ne bet kada, o kai baigiasi prievolės, kurią užtikrinti buvo įkeistas daiktas, įvykdymo terminas. Terminas saugo įkaito davėjo teises (CK 1.123 str.). Įkeitimo sandoryje nurodomas prievolės įvykdymo terminas. Tačiau neretai paskolos sutartyje numatoma, kad ši sutartis bus nutraukta vienašališkai, jei nebus sumokėti tarpiniai mokėjimai. Paskolos sutarties nutraukimas tampa pagrindu pradėti išieškojimą iš įkeisto turto, nepaisant, kad tokios sąlygos naudotis įkeitimo teise kreditoriui nėra numatyta, jam suteikiant šią teisę įkeitimo sandoryje. Kreditoriaus teisė, kad reikalavimas būtų patenkintas iš įkeisto turto, grindžiama šios teisės akcesoriškumu, t. y. jeigu pasikeitė pagrindinės prievolės sąlygos, keičiasi ir įkeitimo teisės buvimas bei jos taikymas. Tokiu atveju įkaito davėjas neginamas nuosavybės (daiktinės teisės) gynimo būdais, atvirksčiai, kreditorius ginasi turima įkeitimo teise, nors ši teisė yra ribota, sąlyginė (sąlyga – įvykdymo terminas). Tiesmukiškai taikant akcesoriškumą, sumažėja įkaito davėjo teisių apsauga, kai daugelio teoretikų nuomone, būtent akcesoriškumo principu remiantis turi būti ginamas skolininkas ir įkaito davėjas. Įkeitimo teisė atsiranda remiantis įkeitimo sandoriu (CK 4.185 str. 1–2 d., 4.186 str. 1 d.), kuris sukuria prievolių kreditoriaus ir skolininko bei įkaito davėjo santykius, nes juo prisiimama prievolė užtikrinti skolinio reikalavimo įvykdymą. Analizuojant įkeitimo sutarties turinį, kyla abejonės, kas pirmiau atsiranda: pagrindinė ar papildoma prievolė. Bankai neišmoka paskolos, kol nepateikiama įkeitimo sutartis, nors CK 6.876 str. ir 1.123 str. 3 d. numatyti kitokio pobūdžio santykiai, t. y. skolininko pareiga patikrinti, kad prievolės bus užtikrintos po to, kai skola ar dalis jos jau išmokėta. Kreditorius keičia teisinius santykius sau naudinga linkme, nors, kaip paslaugos teikėjas, turėtų vykdyti jam privalomas funkcijas, t. y. išsiaiškinti skolininko mokumo galimybes ir teikti paslaugą, kuri taptų priežastimi (lot. *causa*) atsirasti įkeitimo prievolei ir įkeitimo susitarimui sudaryti. Šie keli pastebėjimai leidžia daryti išvadą, kad, remiantis sutarčių teise, Lietuvoje įkeitimo teisė tampa sąlyga gauti paskolą, o ne piniginės prievolės įvykdymą užtikrinanti teisė. Taip pakeičiama teisės prigimtis, kreditorius įgyja papildomą teisę pirmiau nei reikalavimo teisę gražinti skolą. Tokiu atveju pakankamai sudėtinga kalbėti ne tik apie teisės atitinkamą laisvumą, bet ir apie įkeitimo teisę, kaip apie daiktinę teisę. Tokia situacija tapo galima dėl akcesoriškumo suprimityvinimo arba šio principo nepagrįsto sureikšminimo. Akcesoriškumas nustato skolos bei jos įkeitimo santykį ir nėra „sutartinė“ sąlyga, numatanti tokią prievolę sukurti. Akcesoriška teisė priklauso nuo pagrindinės teisės, tačiau negali būti pagrindinės teisės atsiradimo ir jos egzistavimo sąlyga, atvirksčiai – kol nėra įgyta pagrindinė teisė, tol nėra jokios priežasties papildomai teisei atsirasti (CK 6.870 str. 2 d. nustato, kad paskolos sutartis laikoma sudaryta nuo pinigų perdavimo momento).

Situacija keičiasi tik tada, jeigu užtikrinama būsimoji prievolė. „Būsimasis skolinis įsipareigojimas“ reiškia, kad skolinio įsipareigojimo įkeičiant turta gali ir nebūti, arba jis gali kreditoriui ir nepriklausyti (sąlyginė hipoteka) [19]. Įstatyminiai reikalavimai apibūdinti skolinį įsipareigojimą – minimalūs, t. y. būtina konstatuoti: kokio jis pobūdžio, esamas ar būsimas, jo dydis, gražinimo terminas. Todėl skolinio įsipareigojimo aprašymas gali būti abstraktus, tačiau pakankamai jį identifikuojantis. Jeigu dogmatiškai analizuoti Lietuvos įkeitimo teisės rūšis, tai, be abejonės, galima konstatuoti, kad skirtingas prievolės ir daiktinės teisės, užtikrinančios prievolę, laisvumo santykis. Pagrindinis remiantis akcesoriškumu ir neakcesoriškumu sukurtų teisių apsaugos skirtumas yra nesutapimas subjekto, turinčio teisę reikalauti įkeitimo ir subjekto, turinčio įkeitimo teisę. Tik neakcesoriškumo atveju šie asmenys netapatūs. Esant akcesoriškam teisiniui santykiui, šie asmenys tapatūs [20]. Skirtingo tipo priklausomybę nuo pagrindinės prievolės galima pastebėti lyginant skirtingų daiktų ar teisių įkeitimą. Kilnojamųjų daiktų ir teisių įkeitimas labiau akcesoriškas nei hipoteka. CK 4.200 str. 2 d. nustatyta, kad įkeitimas yra pagrindinės prievolės išvestinė prievolė. Kad ir kaip pasibaigtų pagrindinė prievolė, baigiasi ir šalutinė įkeitimo teisė. Be to, įkeitimo teisė kaip ir pagrindinė teisė gali atsirasti esant tam pačiam sandoriui. Tai reiškia, kad teisėje taikant absoliutaus jungimo principo sutartis, tampa nebereikšminga taikyti ir priežastingumo principą.

Netaikyti akcesoriškumą būtų svarbu, jeigu įkeitimo teisė nepasibaigtų, pasibaigus užtikrintai pagrindinei prievolei. Tada įkeitimo teisė būtų galima taikyti kitoms prievolėms užtikrinti be įkeitimo teisės išregistravimo ir naujos įregistravimo kaštų. Atpigtų paskola, būtų galima įkeitimo teisę naudoti paskoloms refinansuoti. Atsirastų galimybė sutaupyti įkeitimo teisės sukūrimo, taikymo išlaidų bei būtų suteiktos didesnės galimybės taikyti šį prievolės užtikrinimo būdą (pavyzdžiui, įkeisti sindikuotas paskolas). Atsakant į klausimą, ar Lietuvos įkeitimo teisės reglamentavime nėra tokios galimybės, pažymėtina, kad sutarčių teisė gali pakeisti akcesoriškumo taikymą baigiantis įkeitimo teisei. CK 6.143 str. nustatyta, jog įkeitimo teisė ir kitos papildomos (šalutinės) teisės, atsirandančios iš pradinės prievolės, esant novacijai pasibaigia, išskyrus atvejus, kai šalys susitaria šias teises išsaugoti. Jeigu, remiantis sutarčių teise, būtų galima aptarti teisės išsaugojimo ir jos gražinimo įkaito davėjui pagrindus, įkeitimo teisės neakcesoriškumui pasibaigus, atsirastų galimybė užtikrintai pagrindinei prievolei. Pažymėtina, kad ši prievolinės teisės norma iš esmės sudaro teisinį pagrindą išspręsti daiktinės teisės – įkeitimo teisės likimą kitaip ir šią teisę gražinti įkaito davėjui. Sutartyse (lakštuose) tokia galimybė nenumatyta (CK 4.186, 4.210 str.). Taigi lakštinė hipoteka, įkeitimas, orientuotas į akcesorišką įkeitimą ir nesuteikia galimybės rinktis. Todėl darytina išvada, kad įkeitimo akcesoriškumo sutarčių teisėje atsisakyti galima, tačiau to pasekmes numatyti tektų ne įkeitimo sutartyje (lakšte), o kredito sutartyje. Tokia teisinių santykių konstrukcija prieštarauja įkeitimo kaip daiktinės teisės prigimčiai, o

šis aspektas svarbus, kai įkaito davėjas yra trečiasis asmuo, nes tokiu atveju įkaito davėjas netenka galimybės išsaugoti įkeitimo teisės ir, kad ji, įvykdžius pradinę prievolę, būtų gražintos jam.

Maksimalioji, pareikštinė, trečiojo asmens turto hipoteka, įkeitimas nustato skirtingus priklausomumo nuo pagrindinės prievolės tipus, skirtingo laipsnio akcesoriškumą, bet neakcesoriškumo požymiai prarandami šią hipoteką ir įkeitimą perregistravus į akcesorišką ir užbaigiant jas klasikiniu būdu: kai pagrindinės prievolės pabaiga lemia ir papildomos prievolės likimą. Taigi, analizuojant Lietuvos teisinį reguliavimą, darytina išvada, kad, nepaisant įstatymu nustatytos galimybės įkeitimo teisei atsirasti pirmiau už pagrindinę prievolę, negalima kalbėti apie neakcesoriškos įkeitimo teisės modelio buvimą mūsų šalies įkeitimo teisės sistemoje. Net ir pareikštinės hipotekos, įkeitimo atveju, kai įkeitimo teisė sukurta abstrakčiai ir priklauso pačiam įkaito davėjui, kol jis šios teisės neperduoda konkrečiam kreditoriui, pastarojo nėra gražinama atgal įkaito davėjui, o pasibaigia, pasibaigus pagrindinei prievolei. Neakcesoriška teisė tampa akcesoriška nuo jos perdavimo kreditoriui momento. Todėl galima teigti, kad įkeitimo teisės neakcesoriškumas, ją sudarant, gina kreditorių, nes jam dar nereikia vykdyti prievolės mokėti pinigus, pradėti teikti kreditą, o tai, kad susidariusi skola ateityje bus gražinta, tokios prievolės įvykdymo užtikrinimas kreditoriui suteikiamas iš anksto. Skolos gavėjas, įkaito davėjas, esant tokiai įkeitimo teisei sąrangai, neįgyja papildomų galimybių būti apsaugotas, dar daugiau – jis priklausomas nuo įkaito turėtojo ir paskolos davėjo. Nesumažėja ir tokių paskolos bei įkeitimo santykių įforminimo išlaidos, kitaip sakant, paskolos paslaugos nepinga, nes reikia įforminti pasikeitusius santykius ir tokių pasikeitimą išviešinti. Kai, pasibaigus pagrindinei prievolei, įkeitimo teisė baigiasi, būtini atitinkami veiksmai šiai teisei išregistruoti, o taip vėl brangsta paskolos, vietoje to, kad, gražinus įkeitimo teisę įkaito davėjui, jis galėtų ja naudotis kitai paskolai gauti ar tai pačiai paskolai refinansuoti. Siekiant, kad Lietuvos įkeitimų sistemoje būtų daugiau galimybių rinktis, priklausomai nuo prievolinio santykio subjektų poreikių ir tikslų bei norų piginti paskolas, turėtų atsirasti vietos ir neakcesoriškam įkeitimui tiek įkeitimo teisės sukūrimo, tiek jos taikymo procese. Taip pat turėtų būti suteikta galimybė įkaito davėjui panaudoti šią teisę vėl, kai ji bus gražinta kreditoriaus. Tokio teisinio reglamentavimo neišbaigtumas ir net prieštaravimas trukdo Lietuvos įkeitimo teisei vystytis kaip moderniam įkeitimui.

IŠVADOS

Atlikus akcesoriškumo, priežastingumo principų taikymo Europos šalių įkeitimo teisėje lyginamąjį tyrimą, atskleidus šių principų taikymo pasekmes ir problemas įkeitimo teisinių santykių subjektams, darytinos šios išvados:

1. Akcesoriškumo principo taikymas pastebimas kaip įprastas (bendras) bruožas įkeitimo teisei Europos nacionalinėse teisės sistemose ir bent jau tam tikrus mas-

tu Europos Teisingumo Teismo nagrinėtose bylose, kuriose akcentuojama įkaito davėjo teisė gauti minimalią informaciją apie skolą, jos sumą, terminus, o tai reiškia įkaito davėjų minimalią apsaugą.

2. Akcesoriškumas kaip nuosavybės teisės principas praranda dogmatiškumą, o teisių apsaugai atsisakius akcesoriškumo reikšminga tampa sutarčių teisė. Remiantis sutarčių teise, akcesoriškumą galima pakeisti įterpiančią į įkeitimo susitarimus akcesorinio tipo pasekmes.

3. Svarbi galimybė rinktis, kurias įkeitimo teisinės konstrukcijas taikyti ir kurios teisinės priemonės paprastesnės, lankstesnės bei atpigina kreditus, paskolas. Įkeitimo teisės reformą skatina kintanti hipotekos rinka bei nekilnojamojo turto teisės reformos. Siekiant integruotis į kitas rinkas ir tapti patrauklesniems kitų šalių kreditoriams reikėtų laikytis bendrojo principo, kad, pasibaigus pagrindinei prievolei, baigiasi ir akcesoriška prievolė.

4. Vartotojų teisių (skolininkas ir įkaito davėjas yra vartotojai) apsauga svarbi tiek atsižvelgiant į europinę, tiek ir į nacionalinę teisę. Akcesoriškumas, kaip bendrasis principas, turėtų išlikti tarp įkaito davėjų - vartotojų, nepaisant to, kuria kryptimi vystytusi Europos privatinė teisė.

5. Gali būti suprantama, kad tarp verslo subjektų nebūtina taikyti akcesoriškumo principą. Neakcesoriškumas įkeitimas, hipoteka sumažina paskolų bei jų įkeitimo sudarymo kaštus ir gali būti efektyviai naudojami refinansuoti paskolas taip pat užtikrinti sindikuotas paskolas. Teisinio santykio šalys galės pasirinkti Europos privatinės teisės pasiūlytus instrumentus, pavyzdžiui, Eurohipoteką taip, kaip bet kurią nacionalinę hipoteką. Visoms joms keliamas bendras reikalavimas, ar jos remtųsi akcesoriškumo principu, ar ne – užtikrinti teisingą interesus balansą.

6. Lietuvos įkeitimo teisė akcesoriška, nes, remiantis įstatymu, paskola turi būti užtikrinta (CK 4.200, 4.198, 4.170 str.). Atliktas tyrimas parodė, kad vis dėlto galima nustatyti skirtingą šios teisės priklausomybę nuo pagrindinės, pradinės kreditoriaus teisės ir užtikrinamosios įkeitimo prievolės:

6.1. Įkeitimo teisė gali būti sukurta ir nesant užtikrinamosios prievolės (pvz., pareikštinės hipotekos atveju);

6.2. Kai įkaito davėjas yra trečiasis asmuo, įkaito davėjo atsakomybę lemia hipotekos, įkeitimo sutartis, o ne paskolos sutartis.

6.3. Užtikrinama ne visa prievolė, o tokio dydžio, kokį nustato hipotekos, įkeitimo sutartis (pvz., maksimaliosios hipotekos atveju).

6.4. Yra teisinė galimybė įkeitimo teisei išlikti, pasibaigus užtikrintajai konkrečiai prievolei. Įkeitimo santykio šalys gali sutartyje numatyti tokio įkeitimo teisės sąlygas.

LITERATŪRA

1. European Law Journal Vol. 10, No. 6 2004, psl. 653-674. Social Justice in European Contract Law: a Manifesto.

2. Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto nuomonė dėl žaliosios knygos dėl hipotekinių kreditų Europos Sąjungoje. Europos Sąjungos oficialus leidinys, 2006 m. kovo 17 d., Nr. C65/113.
3. A. Stadler. Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion. J. C. B. Mohr (Paul Siebeck) Tübingen, 1996, p. 18–19.
4. W. W. Radke, Bedingungsrecht und Typenzwang. Eine Untersuchung zu Grundlagen und Grenzen mitautonomen Gestaltung. Berlin, Dunten and Humblot, 2001, p. 108–109.
5. O. Stöcker. Non-accessory security rights over Real Property for Central Europe. Notarius International. 2003/ 4, p. 116–129.
6. Lenkijos CK 156 str. <<http://www.ebrd.com/county/sector/law/st/core/laws/polec.pdf>> [žiūrėta 2007-09-30].
7. Vokietijos CK <<http://www.incomp.org.gla/>> [žiūrėta 2007-05-05].
8. O. Soergel, O. Stöcker. EU Enlargement and Property Law, Notarius International. Vol 7, 3-4/2002 p. 236–240.
9. Sjeff Van Erp. Surety agreements and the Principle of Accessory. European Review of Private Law -3-2005, Kluwert Law International (Netherlands), p. 313–314.
10. O. Soergel, O. Stöcker. EU Enlargement and Property Law, Notarius International. Vol 7, 3-4/2002 p. 236–240.
11. M. Habersach. Die Akzessorität Struktur prinzip den europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts. Jurisprudenzeitung, 1997, p. 857.
12. Th. Wachter. La garantie de credit transfronta sur les immeubles au sein de e'Union europe'enee „L“ EU.
13. Th. Wachter. La garantie de credit transfronta sur les immeubles au sein de e'Union europe'enee „L“ EU.
14. Smaliukas, A. Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai. *Teisė (OIS)*. 2003, p. 291–292.
15. Baranauskas, E. Įkeitimo teisės reguliavimas. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai. *Teisė (OIS)*, psl. 51.
16. Mikelėnas, V. *Prievolių teisė*. Pirmoji dalis, 2002, p. 40–45.
17. Baranauskas, E. Įkeitimo teisės reguliavimas. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai. *Teisė (OIS)*, 2001, p. 44.
18. Mikelėnas, V. *Prievolių teisė*. Pirmoji dalis, 2002, p. 45.
19. Petrauskaitė, D. *Civilinio kodekso komentaras*. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė: *Justitia*. 2004, Nr. 4, p. 10.
20. E. M. Kieninger. Security Rights in Movable Property in European Private Law. Press, 2004, p. 58.

PRINCIPLE OF ACCESSORINESS IN MORTGAGE LAW: DEVELOPMENT AND PERSPECTIVES

Janina Stripeikienė *

Mykolas Romeris University

S u m m a r y

The Lithuanian hypothec law is accessory, though it is possible to discern a different function of the principle of accessoriness: different types of the dependence of the accessory obligation from the principal obligation, bearer hypothec/pledge, maximum hypothec / pledge, hypothec / pledge

* Lecturer of Mykolas Romeris University, Department of Civil and Commercial Law.

of the third party's assets. The mortgage right may appear in absence of a concrete obligation that needs to be secured, though the further fate of this right depends on the fate of the concrete obligation, the mortgagor's right expires with the termination of the principal obligation. In the context of contract law, accessory obligation may not expire where the parties agree on the conditions for the preservation of this right, though the parties to the mortgage relationship do not use this right. Mortgage transactions do not provide for the specifics of the mortgagor's – a third person's – liability and often his obligation, upon the application of the principle of accessoriness, depends on the fate of the contractual obligation, a party of which he is. The processes of integration are not likely to reduce the importance of ensuring the principle of accessoriness in the security relations, though there can be expected an increase of such cases where the application of this principle becomes weaker or it ceases to be applied altogether, though the non-application of this principle will be compensated by an agreement concerning the termination of accessory rights and

obligations. Such changes in the application of dogmatic principles will also affect the mortgage relationships in Lithuania. Various forms of the dependence of the accessory right on the principal right may appear attractive not only to the creditor but also to the debtor and the mortgagor, however, it is always important to maintain an equal, non-discriminatory balance of the interests of those subjects. The reform of the Lithuanian mortgage law is encouraged by the changing market of mortgage loans and the changes in the real property law where the obvious attempts to unify the information systems on this law are noticed. A way ahead would be opening a window of legal possibility for the use of property for getting credits in different EU states by creating more flexible, simpler and cheaper models for this purpose. An attractive idea would be a possibility of using the EU mortgage models alongside the national mortgage systems.

Keywords: pledge, mortgage, accessoriness.