LIETUVOS BANKO TEISĖS IR LICENCIJAVIMO DEPARTAMENTO DIREKTORIUS

SPRENDIMAS DĖL X. X. , Y. X. IR BANKO *LUMINOR BANK AS* GINČO NAGRINĖJIMO

2025-07-01 Nr. 429-137
Vilnius

Lietuvos bankas gavo X. X. (toliau – pareiškėjas), atstovaujančio savo ir Y. X. (toliau kartu - pareiškėjai) interesams, kreipimąsi, kuriuo prašoma išnagrinėti tarp pareiškėjų ir banko *Luminor Bank AS*, veikiančio Lietuvoje per įsteigtą skyrių, (toliau – bankas) kilusį ginčą.

N u s t a t y t a:

2018 m. sausio 24 d. pareiškėjai su banku sudarė Kreditavimo sutartį Nr. *(duomenys neskelbiami)* (toliau – Kredito sutartis) butui su žeme (turto projektinis adresas: *(duomenys neskelbiami)*) pirkti bei įrengti, paskolos suma – 114 000 Eur. Kredito sutartyje nurodyta, kad minėtas turtas įkeičiamas nekilnojamojo turto hipoteka, banko naudai užtikrinti, kad bus vykdoma Kredito sutartis.

Pareiškėjai 2025 m. kovo 10 d. kreipėsi į banką, prašydami išduoti leidimą parduoti įkeistą turtą. Bankas pareiškėjus informavo, kad, jeigu įkeistas parduodamas turtas bus įsigyjamas su kito kredito davėjo paskola, banko leidimo kaina bus 150 Eur, o jei pirkėjas atsiskaitys savo lėšomis ar banko teikiama paskola, leidimo kaina bus 35 Eur.

Pareiškėjai 2025 m. kovo 26 d. pateikė pretenziją, tačiau bankas 2025 m. kovo 29 d. jos netenkino. Bankas nurodė, kad, kai įkeistas turtas perkamas su kitos kreditą teikiančios įstaigos paskola, bankas patiria papildomų išlaidų, rengdamas leidimą. Tokių išlaidų bankas nepatiria, kai įkeistas turtas perkamas pirkėjo lėšomis arba pasinaudojus banko suteikta paskola, todėl taikomas mažesnis mokestis.

Kreipimesi į Lietuvos banką pareiškėjai teigė, kad bankas nepagrįstai taiko ženkliai didesnį įkainį (150 Eur) išduodamam leidimui, jeigu įkeistas turtas parduodamas, pirkėjui gaunant paskolą turtui įsigyti ne banke, bet kitoje kreditą teikiančioje įstaigoje. Pareiškėjų nuomone, turėtų būti taikomas tokio pat dydžio (35 Eur) mokestis už banko išduodamą leidimą, nesvarbu, kur gaunama paskola, naudojama įkeistam turtui pirkti.

Lietuvos bankui pateiktame atsiliepime į pareiškėjų kreipimąsi bankas nurodė su pareiškėjų pozicija nesutinkantis. Bankas pažymėjo, kad, sudarydami Kredito sutartį, pareiškėjai sutiko su jos dalimi esančių Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo taisyklių[1] (toliau – Taisyklės) sąlyga (įtvirtinta Taisyklių 10.7 papunktyje), kad, jei kredito gavėjas arba įkeičiamo turto savininkas prašo banko išduoti leidimą įkeisto turto pakartotiniam įkeitimui ar perleidimui, jis privalo sumokėti banko kainyne nurodyto dydžio mokestį už pažymos dėl pakartotinio turto įkeitimo kitam kreditoriui išdavimą iki pažymos išdavimo. Pagal taikomą kainyną už pažymą dėl pakartotinio turto įkeitimo kitai paskolų teikimo įstaigai yra taikomas 150 Eur komisinis mokestis. Jei bankui įkeisto turto pirkėjas perka turtą savo lėšomis arba imdamas paskolą banke, tokiu atveju už leidimo išdavimą taikomas 35 Eur komisinis mokestis.

Bankas paaiškino, kad kai bankui įkeistas turtas paskesne hipoteka įkeičiamas kitai paskolų teikimo įstaigai, tai bankui lemia papildomą riziką.

K o n s t a t u o j a m a:

[1] 2017 m. liepos 1 d. įsigaliojusi redakcija.

Vadovaujantis Lietuvos banko valdybos 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 03-23 patvirtintų Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklių (toliau – Ginčų nagrinėjimo taisyklės) 44 punktu, vartojimo ginčai Lietuvos banke nagrinėjami laikantis rungimosi, ginčų nagrinėjimo operatyvumo, koncentracijos, ekonomiškumo ir bendradarbiavimo principų. Vartotojas ir finansų rinkos dalyvis privalo įrodyti tas aplinkybes, kuriomis remiasi kaip savo reikalavimų arba atsikirtimų pagrindu, išskyrus atvejus, kai remiamasi aplinkybėmis, kurių nereikia įrodinėti. Nagrinėdamas ginčą Lietuvos bankas atlieka ginčo šalių pateiktų įrodymų vertinimą ir jo pagrindu priima sprendimą.

Įvertinus ginčo šalių pateiktus dokumentus ir paaiškinimus, darytina išvada, kad šalių nesutarimas kilo dėl to, ar bankas pagrįstai nusprendė taikyti 150 Eur komisinį mokestį už leidimą pareiškėjams parduoti turtą, kurio įkeitimu užtikrintas Kredito sutarties vykdymas.

Siekiant išspręsti tarp šalių kilusį ginčą, būtina nustatyti, ar bankas veikė teisėtai, ketindamas taikyti minėtą komisinį mokestį.

Vertinant ginčo šalių argumentus, pirmiausia pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau - CK) 6.156 straipsnyje įtvirtintas sutarties laisvės principas, pagal kurį šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, jei tai neprieštarauja įstatymams. CK 6.189 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią.

Šiuo atveju aktualus Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas (toliau - SNTSKĮ), reglamentuojantis su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas, įsigaliojo 2017 m. liepos 1 d., todėl privalo būti taikomas po šio įstatymo įsigaliojimo sudaromoms sutartims.

SNTSKĮ 16 straipsnio 2 dalies 17 punkte nustatyta, kad kredito sutartyje turi būti nurodyta kredito gavėjo prašymo dėl kredito davėjo sutikimo išnuomoti, parduoti, kitaip perleisti įsigyjamą ir (arba) įkeičiamą nekilnojamąjį turtą arba kitu būdu suvaržyti nuosavybės teises nagrinėjimo tvarka ir terminai bei atsisakymo tenkinti tokį prašymą pagrindai, jeigu pagal kredito sutartį toks prašymas gali būti teikiamas.

Šalių sudarytos Kredito sutarties 25 punkte nustatyta: „<...> kitos sutarties sąlygos bei sutartyje naudojamos sąvokos yra nurodytos Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo taisyklėse. Papildomai prie sutartyje nurodytų sąlygų, šalių santykiams pagal šią sutartį bei visas kitas tarp Banko ir Kredito gavėjo sudarytas sutartis dėl Banko paslaugų teikimo Kredito gavėjui taip pat taikomos Banko paslaugų teikimo bendrosios taisyklės (D), kurios yra neatskiriama sutarčių dalis. Kredito gavėjas patvirtina, jog susipažino ir sutinka su Banko paslaugų teikimo bendrosiomis taisyklėmis (D), Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo taisyklėmis bei gavo jų egzempliorių. Banko paslaugų teikimo bendrosios taisyklės (D), Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo taisyklės bei jų pakeitimai ir papildymai skelbiami viešai Banko interneto puslapyje www.luminor.lt bei Kredito gavėjo pageidavimu jam nemokamai įteikiami Banko klientų aptarnavimo skyriuose."

Taisyklių, kurias pasirašė pareiškėjai, sudarydami Kredito sutartį, 10.7 papunktyje nustatyta: „Jei Kredito gavėjas arba įkeičiamo turto savininkas prašo Banko išduoti leidimą įkeisto turto pakartotiniam įkeitimui ar perleidimui, jis privalo sumokėti Banko kainyne nurodyto dydžio mokestį už pažymos dėl pakartotinio turto įkeitimo kitam kreditoriui išdavimą iki pažymos išdavimo."

Taikomame kainyne nurodoma, kad už pažymos dėl pakartotinio turto įkeitimo kitai paskolų teikimo įstaigai išdavimą taikomas 150 Eur mokestis. Kainyne nurodoma ir kita paslaugų kategorija – „Standartinių dokumentų parengimas (pvz., banko patvirtinimai valstybės institucijoms ir sutikimai, susiję su nuosavybe)", jai taikomas įkainis – 35 Eur. Ginčo dėl kainyno taikymo pareiškėjams tarp šalių nėra.

Vertinant Kredito sutarties nuostatas, darytina išvada, kad jose aiškiai nurodoma, kad teikiantis prašymą dėl įkeisto turto pardavimo kredito gavėjas turės sumokėti komisinį mokestį, kuris lygus pažymos dėl pakartotinio turto įkeitimo kitam kreditoriui kainai (šiuo atveju – 150 Eur).

Sistemiškai vertinant minėtas nuostatas, manytina, kad šis mokesčio dydis yra standartinis, t. y. taikomas išduodant leidimus dėl įkeisto turto pardavimo. Vis dėlto, kaip matyti iš banko paaiškinimų bei taikomos praktikos, tuo atveju, kai įkeisto turto pirkėjas atsiskaito savo lėšomis arba iš banko paskolintomis lėšomis, taikomas vartotojui palankesnis – mažesnis –

komisinis mokestis, atitinkantis mokesčio už paslaugą „Standartinių dokumentų parengimas (pvz., banko patvirtinimai valstybės institucijoms ir sutikimai, susiję su nuosavybe)“ dydį.

Kaip minėta, šiuo atveju pareiškėjams buvo nurodyta, kad bus taikomas standartinis 150 Eur mokestis, nebent pirkėjas atsiskaitys savo lėšomis arba lėšomis, pasiskolintomis iš banko. Pareiškėjai siekia, kad bankas taikytų mažesnį – 35 Eur – mokestį, net ir tuo atveju, kai pirkėjas atsiskaitys ne savo ar ne iš banko pasiskolintomis lėšomis, tačiau iš kitų kredito įstaigų pasiskolintomis lėšomis. Vis dėlto, kaip minėta, toks pareiškėjų lūkestis neatitinka šalių sudarytos ir joms privalomos Kredito sutarties sąlygų bei taikomų įkainių: nors turi tokią teisę, tačiau bankas neprivalo taikyti mažesnio komisinio mokesčio, negu nustatytas Kainyne už pažymos dėl pakartotinio turto įkeitimo kitam kreditoriui išdavimą (šiuo atveju – 150 Eur). Manytina, kad šiuo atveju bankas laikėsi Kredito sutarties sąlygų, ketindamas taikyti 150 Eur komisinį mokestį, todėl pareiškėjų reikalavimas yra nepagrįstas.

Nenustačius pagrindo tenkinti pareiškėjų reikalavimo, jis atmestinas.

Į esminius šalių išdėstytus argumentus atsakyta, o kiti šalių nurodyti argumentai neturi esminės reikšmės sprendimo teisėtumui ir pagrįstumui, todėl dėl jų Lietuvos bankas plačiau nepasisako. Lietuvos banko pareiga priimti motyvuotą sprendimą neturėtų būti suprantama kaip reikalavimas detaliai atsakyti į kiekvieną šalių argumentą .

Remdamasis tuo, kas išdėstyta, ir vadovaudamasis Vartotojų teisių apsaugos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Lietuvos banko valdybos 2012 m. sausio 26 d. nutarimo Nr. 03-23 „Dėl Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklių patvirtinimo“ 2 punktu ir šiuo nutarimu patvirtintų Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklių 59.3 papunkčiu, n u s p r e n d ž i u:

Atmesti pareiškėjų X. X. ir Y. X. reikalavimus.

Lietuvos banko sprendimas dėl ginčo esmės yra rekomendacinio pobūdžio ir teismui neskundžiamas. Vartotojui ir finansų rinkos dalyviui išlieka teisė dėl tapataus ginčo dalyko kreiptis į teismą įstatymų nustatyta tvarka. Kreipimasis į teismą po Lietuvos banko sprendimo dėl ginčo esmės priėmimo nelaikomas šio Lietuvos banko sprendimo apskundimu. Ginčo šalys turi pareigą pranešti Lietuvos bankui, jeigu viena iš ginčo šalių pareiškia ieškinį bendrosios kompetencijos teismui, prašydama nagrinėti tapatų ginčą iš esmės.

Direktorius Arūnas Raišutis