



**LIETUVOS BANKO
PRIEŽIŪROS TARNYBOS
FINANSINIŲ PASLAUGŲ IR RINKŲ PRIEŽIŪROS DEPARTAMENTO
DIREKTORIUS**

**SPRENDIMAS
DĖL T. T. IR AB SEB BANKO GINČO NAGRINĖJIMO**

2018 m. liepos 18 d. Nr. 242-298

Vilnius

Lietuvos bankas gavo T. T. (toliau – pareiškėjas) kreipimąsi, kuriuo pareiškėjas prašė išnagrinėti tarp jo ir AB SEB banko (toliau – bankas) kilusį ginčą dėl banko veiksmų, kuriais galėjo būti pažeistos pareiškėjo teisės.

N u s t a t y t a:

2008 m. balandžio 16 d. pareiškėjas ir bankas sudarė kredito sutartį Nr. (*duomenys neskelbiami*), pagal kurią pareiškėjui buvo suteiktas kreditas nekilnojamajam turtui pirkti, keliui tiesti ir tvenkiniui sutvarkyti (toliau – kredito sutartis) ir kuri 2013 m. balandžio 15 d. buvo pakeista Susitarimu dėl 2008 m. balandžio 16 d. kredito sutarties Nr. (*duomenys neskelbiami*) sąlygų pakeitimo Nr. 1 ir 2015 m. lapkričio 12 d. Susitarimu dėl 2008 m. balandžio 16 d. kredito sutarties Nr. (*duomenys neskelbiami*) sąlygų pakeitimo Nr. 2.

2018 m. vasario 13 d. pareiškėjas pateikė bankui prašymą išduoti sutikimą keisti žemės sklypo, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), detalųjį planą, keičiant užstatymo ribas, taip pat išduoti sutikimą gauti gyvenamojo namo statybos leidimą, sutikimą prisijungti prie vandentiekio, kanalizacijos, elektros tinklų ir atlikti visus kitus veiksmus, susijusius su gyvenamojo namo statyba.

Bankas nusprendė patenkinti pareiškėjo prašymą, tačiau paaiškino, kad bankui įkeistas žemės sklypas yra pagrindinis ir vienintelis užstatytas objektas pagal kliento ir banko sudarytą sutartį, todėl visi bankui įkeistame žemės sklype esantys (ar būsimi) statiniai turės būti įkeisti bankui, priešingu atveju iš esmės keistųsi bankui įkeisto žemės sklypo vertė, be to, bankui kiltų papildoma teisinė rizika, kad bus apsunkintas banko, kaip hipotekos kreditoriaus, teisių įgyvendinimas, jei būtų inicijuotas priverstinis skolos išieškojimas iš bankui įkeisto turto. Atsižvelgdamas į nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo (toliau – SNTSKI) nuostatas bei į tai, kad bus keičiamos esminės sutarties sąlygos (įkeičiamas turtas), bankas nusprendė, kad, siekiant atitikti naujo teisinio reglamentavimo reikalavimus, privaloma sutarties bendrąsias nuostatas išdėstyti nauja redakcija ir pakeisti tam tikrus sutarties punktus, todėl parengė Susitarimo dėl kredito sutarties sąlygų pakeitimo Nr. 3 projektą (toliau – sutarties pakeitimo projektas): jame siūloma pakeisti kredito sutartyje nustatytą palūkanų normos rūšį ir nurodyti tikslų terminą, per kurį klientas įsipareigoja užbaigti statybas ir įkeisti turtą bankui sutartyje nustatytais sąlygomis bei atlikti kitus su tuo susijusius veiksmus. Pareiškėjas su tokiu banko pateiktu sutarties pakeitimo projektu nesutiko, tarp šalių kilo ginčas.

Kreipimesi į Lietuvos banką dėl vartojimo ginčo nagrinėjimo pareiškėjas nurodė nesutinkantis su banko siūlomomis sutarties pakeitimo projekto sąlygomis, nes jos yra nesąžiningos, kadangi šalių nebuvo individualiai aptartos, todėl šiomis sąlygomis yra pažeidžiama šalių teisių ir pareigų pusiausvyra. Pareiškėjo teigimu, siūlomas pasirašyti sutarties pakeitimo projektas yra vienašališkas, nes pareiškėjas nedavė jokių sutikimų dėl pagrindinių užtikrinimo

priemonių ar palūkanų rūšies pakeitimo. Pareiškėjas teigia neketinantis keisti kredito sutarties ir jos išdėstyti nauja redakcija.

Pareiškėjas, nesutikdamas su banko priimtu sprendimu, taip pat pabrėžia, kad bankas nepagrįstai sutarties pakeitimo projekte nustatė kintamąsias palūkanas, kurios, pareiškėjo nuomone, jam yra nepriimtinos. Pareiškėjo teigimu, jokie galiojantys teisės aktai nenumato privalomo palūkanų rūšies keitimo.

Be to, pareiškėjas nurodo ir tai, kad sutarties pakeitimo projekte asmeninės dalies VI 2 punkte yra nustatyta, kad pareiškėjas per tam tikrą laiką turi užbaigti statomo namo statybos darbus ir įregistruoti nekilnojamojo turto registre užbaigtą statyti gyvenamąjį namą, apdrausti minėtą statinį kredito sutartyje nustatytais sąlygomis, hipotekos sutartimi įkeisti jį bankui, hipotekos sutartį įregistruojant hipotekos registre įstatymų nustatyta tvarka ir paviešinant visas sandorio sąlygas. Pareiškėjo teigimu, tokio sutarties pakeitimo projekto sąlygos yra nesąžiningos, nes namas bus statomas ūkio būdu iš asmeninių lėšų, papildomo kredito namo statybai pareiškėjas iš banko neprašo, todėl galima konstatuoti, kad reikalavimas per 5 metus užbaigti statybas, jas įregistruoti, apdrausti ir įkeisti bankui yra nepagrįstas. Pareiškėjas taip pat nurodo, kad laikytinas nepagrįstu ir reikalavimas įkeisti turta, kurio vertė bus apie 10 kartų didesnė nei likusi mokėti kredito dalis.

Nors mano, kad banko reikalavimas ateityje įkeisti pastatytus gyvenamuosius namus yra nepagrįstas ir vertintinas kaip nesąžininga sąlyga, siekdamas nevilkinti banko sutikimo išdavimo proceso, pareiškėjas sutinka, kad užbaigtas statyti ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre gyvenamasis namas būtų įkeistas bankui, tačiau nesutinka su vienašališkai nustatytais kintamomis palūkanomis ir reikalavimu būtent nuo banko nustatyto termino įkeisti turta. Pareiškėjo nuomone, bankas, vienašališkai versdamas sudaryti sutarties pakeitimus, pažeidžia Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.156 straipsnyje įtvirtintas sąlygas.

Atsiliepime į pareiškėjo kreipimąsi bankas nurodė nesutinkąs su pareiškėjo reikalavimais ir prašo juos atmesti. Bankas teigia, kad pareiškėjui buvo paaiškinta, kad, keičiant esmines sutarties sąlygas, palūkanos taip pat turi atitikti šiuo metu galiojančią teisinę reglamentavimą. Bankas pažymi, kad, pagal SNTSKĮ nuostatas, fiksuotosios palūkanos apibrėžiamos kaip nekintančios visą kredito laikotarpį (SNTSKĮ 3 straipsnis), todėl bankas savo klientams nebegali pasiūlyti tokių fiksuotųjų palūkanų normos taikymo principų, kaip iki šio įstatymo įsigaliojimo. Banko teigimu, nuo 2017 m. liepos 1 d. įsigaliojusio reglamentavimo dienos fiksuotąsias palūkanas bankas taiko tik tais atvejais, kai likęs sutarties galiojimo laikotarpis yra ne ilgesnis už fiksuotųjų palūkanų taikymo laikotarpį. Bankas informavo klientą, kad ilgiausias laikotarpis, kuriam bankas gali klientui pasiūlyti fiksuotųjų palūkanų normą, yra 10 metų. Dėl šios priežasties, banko teigimu, likęs sutarties galiojimo laikotarpis turėtų būti ne ilgesnis nei 10 metų, o pareiškėjo pasirašytos sutarties likęs galiojimo terminas yra 15 metų. Atsižvelgdamas į visas šias aplinkybes, bankas mano, kad pareiškėjas ir bankas turi susitarti, kad, pasibaigus su klientu sutartam palūkanų normos galiojimo laikotarpiui, bus nustatytos kintamosios palūkanos, sutarties pakeitime iš anksto nurodant sutartą palūkanų maržą ir pareiškėjo pasirinktą palūkanų normos keitimo laikotarpį. Banko teigimu, vadovaudamasis SNTSKĮ 56 straipsnio nuostatomis, pareiškėjas negali atsisakyti savo teisių, o bankas, laikydamasis imperatyvių įstatymo nuostatų, neturi kitos galimybės ir yra įpareigotas pakeisti atitinkamas sutarties nuostatas, įskaitant palūkanų normos rūšį.

Atsiliepime į pareiškėjo kreipimąsi bankas taip pat nurodė, kad teisės aktai įpareigoja banką tinkamai įvertinti ir sumažinti iš sandorių kylančią galimą riziką, įsitikinti, kad įkeičiamas turtas, iš kurio ateityje gali būti tenkinamas banko reikalavimas, tikrai yra ir iš jo gali būti tenkinamas įgytas banko reikalavimas, o sudarant su klientu sandorį, turintį galimos rizikos požymių, reikalauti, kad sutartyje būtų aiškiai nurodytos sutarties šalių teisės, įsipareigojimai, įsipareigojimų užtikrinimo priemonės, taip pat banko teisės įsipareigojimų nevykdymo atveju bei kitos įstatymų nedraudžiamos priemonės, kurios leistų bankui sumažinti prisiimamą riziką. Atsižvelgdamas į tai, bankas paaiškino, kad tuo atveju, jei bankas duoda leidimą statyboms bankui įkeistame žemės sklype, bankas reikalauja sutartyje nurodyti aiškų terminą, per kurį klientas

įsipareigoja užbaigti statybas, įkeisti turtą sutartyje nustatytais sąlygomis ir atlikti kitus su tuo susijusius veiksmus.

Lietuvos bankas, gavęs pareiškėjo kreipimąsi ir įvertinęs tai, kad pareiškėjas ginčija banko siūlomų sutarties pakeitimo projekto sąlygų sąžiningumą, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 14 straipsnio 8 dalimi ir Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 6 punktu, kuriame nurodyta, kad Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba (toliau – Tarnyba) įstatymų nustatyta tvarka kontroliuoja sutarčių standartines sąlygas ir ginčija nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas, 2018 m. gegužės 15 d. Tarnybai pagal kompetenciją persiuntė nagrinėti pareiškėjo kreipimosi dalį – dėl sutarties pakeitimo projekto sąlygų nesąžiningumo. 2018 m. birželio 6 d. iš Tarnybos buvo gautas atsakymas, kad prašomos įvertinti kredito sutarties nuostatos yra įtvirtintos asmeninėje dalyje, todėl yra laikomos individualių derybų objektu. Atsižvelgdama į tai Tarnyba negalėjo įvertinti pareiškėjo nurodomų sutarties pakeitimo projekto nuostatų atitikties CK 6.228⁴ straipsnyje nustatytiems kriterijams, nes jie netaikomi vertinant individualiai derinamas sutarčių sąlygas.

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

Vadovaujantis Lietuvos banko valdybos 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 03-23 (2016 m. sausio 28 d. redakcija) patvirtintų Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklių 45 punktu, vartojimo ginčai Lietuvos banke nagrinėjami laikantis rungimosi, ginčų nagrinėjimo operatyvumo, koncentracijos, ekonomiškumo ir bendradarbiavimo principų. Nagrinėdamas ginčą Lietuvos bankas atlieka pateiktų įrodymų vertinimą, kurio pagrindu priimamas sprendimas.

Įvertinus šalių pateiktus dokumentus ir paaiškinimus, darytina išvada, kad ginčas tarp šalių kilo dėl pareiškėjo ir banko sudarytos kredito sutarties sąlygų pakeitimo.

Atsižvelgiant į nagrinėjamo ginčo pobūdį ir pareiškėjo banko atžvilgiu keliamą reikalavimą, pažymėtina, kad, pagal CK 6.156 straipsnio 1 dalį, šalys, vadovaudamosi sutarties laisvės principu, gali laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, jei tai neprieštarauja įstatymams. Sutarties laisvės principas reiškia civilinių teisių santykių subjektų teisę laisvai spręsti, sudaryti konkrečią sutartį ar jos nesudaryti, pasirinkti, su kuo sudaryti sutartį, be to, savarankiškai spręsti dėl sutarties turinio (sutarties sąlygų ir jų pakeitimo) bei formos, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas (jų turinį) nustato imperatyviosios teisės normos arba tam tikrų sąlygų reikalauja viešoji tvarka, sąžiningumo, protingumo, teisingumo principai, gera moralė.

Pagal CK 6.4 straipsnį, kreditorius ir skolininkas privalo elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai tiek prievolės atsiradimo ir egzistavimo, tiek ir jos vykdymo ar pasibaigimo metu. CK 6.38 straipsnyje įtvirtinti prievolių vykdymo principai: 1) prievolės turi būti vykdomos sąžiningai, tinkamai bei nustatytais terminais pagal įstatymų ar sutarties nurodymus, o kai tokių nurodymų nėra, – vadovaujantis protingumo kriterijais; 2) jeigu vienai iš šalių prievolės vykdymas kartu yra ir profesinė veikla, ši šalis turi vykdyti prievolę taip pat pagal tai profesinei veiklai taikomus reikalavimus; 3) kiekviena šalis turi atlikti savo pareigas kuo ekonomiškiau ir vykdydama prievolę bendradarbiauti su kita šalimi (šalių pareiga kooperuotis). Analogiški reikalavimai nustatyti ir sutarčių vykdymui. Pavyzdžiui, pagal CK 6.158 straipsnio 1 dalį, kiekviena sutarties šalis, turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai.

Dėl palūkanų normos rūšies pakeitimo

Kreditavimo santykiams CK XLIII skyriaus pirmojo skirsnio normos taikomos tiek, kiek tai neprieštarauja kreditavimo sutarties esmei ir minėto skyriaus antrajame skirsnyje nustatytoms taisyklėms (CK 6.881 straipsnio 2 dalis). CK 6.872 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad „palūkanų už naudojimąsi paskolos suma dydį ir mokėjimo tvarką nustato šalys susitarimu. Jeigu šalys nėra susitarusios dėl palūkanų dydžio, palūkanos nustatomos pagal paskolos davėjo gyvenamosios ar verslo vietos komercinių bankų vidutinę palūkanos normą, galiojusią paskolos davėjo gyvenamosios ar verslo vietos komercinių bankų vidutinę palūkanų normą, galiojusią paskolos sutarties sudarymo momentu.“ Tai reiškia, kad įstatymų leidėjas nėra imperatyviai nustatęs už

naudojimąsi kredito suma mokėtino palūkanų dydžio ir suteikia kredito sutarties šalims teisę dėl to susitarti pačioms. Nagrinėjama atveju nustatyta, kad šalys minėta teise pasinaudojo ir kredito sutartyje sulygo dėl pareiškėjo mokėtinų palūkanų už naudojimąsi kreditu dydžio (apskaičiavimo tvarkos).

Pažymėtina, kad SNTSKĮ reglamentuoja su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas, kurios įsigaliojo 2017 m. liepos 1 d., todėl privalo būti taikomas po šio įstatymo įsigaliojimo sudaromoms sutartims. Tačiau SNTKĮ 58 straipsnio 5 dalyje yra nustatyta, kad šio įstatymo 14 straipsnis, 16 straipsnio 6 dalis, 17, 20, 21, 22 ir 23 straipsniai taikomi kredito sutartims, sudarytoms iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos. *Taip pat, jeigu keičiamos esminės iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos sudarytos kredito sutarties sąlygos, pakeistai kredito sutarčiai taikomos šio įstatymo nuostatos.*

Iš ginčo šalių Lietuvos bankui pateiktų dokumentų ir informacijos nustatyta, kad 2018 m. vasario 13 d. pareiškėjas kreipėsi į banką su prašymu išduoti sutikimą, kad būtų pakeistas žemės sklypo detalusis planas, keičiant užstatymo ribas, taip pat išduoti sutikimą, leidžiantį gyvenamojo namo statybą, ir sutikimą, kad galima prisijungti prie vandentiekio, kanalizacijos ir elektros tinklų ir atlikti visus kitus veiksmus, susijusius su gyvenamojo namo statyba. Bankas nustatė, kad įkeistas sklypas yra pagrindinis ir vienintelis užstatas pagal kliento ir banko sudarytą sutartį, todėl visi bankui įkeistame žemės sklype esantys (ar būsimi) statiniai turės būti įkeisti bankui. Iš pateiktų duomenų matyti, kad bankas priėmė sprendimą išduoti sutikimą tik tada, jei sutartyje bus keičiamos sąlygos dėl įkeičiamo turto.

SNTSKĮ projektu aiškinamajame rašte yra nustatyta, kad „esminės sutarties sąlygos gali būti dviejų rūšių: pirma, nustatytos įstatyme (esminės pagal įstatymą); antra, esminės dėl to, kad sutarties šalis (šalys) joms suteikia tokią prasmę (esminės pagal šalių valią). CK 6.3 straipsnyje taip pat yra nustatyta, kad sutarties dalykas yra viena iš esminių sutarties sąlygų. Tad šiuo atveju manytina, kad kredito suma, sutarties laikotarpis, taikoma palūkanų norma, marža, *kredito sutarties užtikrinimo priemonė yra vienos iš esminių kredito sutarties sąlygų* <...> kredito sutarties šalys esminėmis gali laikyti ir kitas sutarties sąlygas, be kurių tokios sutarties jos nebūtų sudarę.“

Atsižvelgiant į pirmiau išdėstytas nuostatas, pažymėtina, kad sutarties pakeitimo projektu keičiamos sutarties sąlygos atitinka esminės sutarties sąlygos sąvoką. Darytina išvada, kad jei sutarties pakeitimo projektu yra keičiamos esminės sutarties sąlygos, tokiu atveju, vadovaujantis SNTSKĮ 58 straipsnio 5 dalimi, privalo būti pakeista kredito sutartis ir jai taikomos SNTSKĮ nuostatos.

SNTKĮ 3 straipsnio 7 punkte yra nustatyta, kad fiksuotoji kredito palūkanų norma yra kredito palūkanų norma, kuri *nėra keičiama visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį*. To paties įstatymo 3 dalies 8 punkte yra nustatyta, kad kintamoji kredito palūkanų norma – kredito palūkanų norma, kuri reguliariai arba pagal kredito sutartyje numatytas sąlygas ir terminus keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu.

Iš Lietuvos bankui pateiktos informacijos matyti, kad tiek kredito sutartyje, tiek 2013 m. ir 2015 m. Susitarimuose dėl kredito sutarties pakeitimo yra nustatyta, kad kreditui yra taikoma fiksuotųjų palūkanų norma, kuri yra nustatoma 5 metų periodiškumu. Lietuvos banko vertinimu, toks palūkanų normos apskaičiavimo tipas neatitinka SNTKĮ 3 straipsnio 7 punkte apibrėžtų fiksuotųjų kredito palūkanų normos apibrėžimo, o savo esme atitinka kintamosios kredito palūkanų normos kriterijus, kai kredito palūkanų norma reguliariai arba pagal kredito sutartyje numatytas sąlygas ir terminus keičiama kredito sutarties galiojimo laikotarpiu. Dėl šios priežasties, šalims keičiant esmines kredito sutarties sąlygas, bankas yra įpareigotas peržiūrėti visas kredito sutarties sąlygas ir pasiūlyti sąlygų pakeitimą, kad jos atitiktų SNTKĮ nuostatas. Be to, svarbu yra tai, kad kredito sutarties sąlyga dėl palūkanų normos fiksavimo termino taip pat nėra keičiama. Bankas sutarties pakeitimo projekte pareiškėjui taip pat pasiūlė kintamųjų palūkanų normą, kuri, kaip ir pirminėje kredito sutartyje, yra nustatoma 5 metų periodiškumu. Lietuvos banko vertinimu, šios aplinkybės suponuoja išvadą, kad bankas sutarties pakeitimo projekte pakeisdamas palūkanų normą iš fiksuotųjų į kintamąsias laikėsi teisės aktų nuostatose įtvirtintų pareigų, todėl pareiškėjo

argumentai, kad sutarties pakeitimo projekte nepagrįstai keičiama palūkanų normos rūšis, yra nepagrįstas, todėl atmestinas.

Dėl termino, per kurį pareiškėjas įsipareigoja užbaigti statybas, nurodymo

Vertinant Lietuvos bankui pateiktus duomenis, pažymėtina, kad pareiškėjas taip pat nesutinka ir su banko sutarties pakeitimo projekte nurodytu terminu, per kurį pareiškėjas įsipareigoja užbaigti statybas. Pareiškėjo teigimu, tokio sutarties pakeitimo projekto sąlygos pažeidžia pareiškėjo interesus, nes namas bus statomas ūkio būdu iš asmeninių lėšų, papildomo kredito namo statybai pareiškėjas iš banko neprašo, todėl galima konstatuoti, kad reikalavimas per 5 metus užbaigti statybas, jas įregistruoti, apdrausti ir įkeisti bankui yra nepagrįstas. Bankas, nesutikdamas su pareiškėjo kreipimesi nurodytais argumentais, pažymi, kad bankui įkeistas žemės sklypas yra pagrindinis ir vienintelis užstatas pagal kliento ir banko sudarytą kredito sutartį, todėl visi bankui įkeistame žemės sklype esantys statiniai turi būti įkeisti bankui, priešingu atveju iš esmės keistųsi bankui įkeisto žemės sklypo vertė. Be to, banko nuomone, jam kiltų papildoma rizika, kuria būtų apsunkintas banko, kaip hipotekos kreditoriaus, teisių įgyvendinimas, jei būtų inicijuotas priverstinis išieškojimas iš bankui įkeisto turto.

Lietuvos Respublikos finansų įstaigų įstatymo 31 straipsnio 3 dalyje yra nustatyta, kad finansų įstaiga, prieš priimdama sprendimą įsigyti kapitalo arba pinigų rinkos priemonių, skolinti, prisiimti įsipareigojimus už savo klientą, privalo įsitikinti, kad įsigijamas finansinis turtas, įkeičiamas arba kitas turtas, iš kurio ateityje gali būti tenkinamas finansų įstaigos reikalavimas, tikrai yra ir iš jo gali būti tenkinamas įgytas finansų įstaigos reikalavimas. To paties įstatymo 7 dalyje yra nustatyta, kad finansų įstaiga, sudarydama su klientu sandorį, turintį galimos rizikos požymių, turi reikalauti, kad sutartyje būtų aiškiai nurodytos sutartį sudarančių asmenų teisės ir įsipareigojimai, jeigu yra, ir kitos įstatymų nedraudžiamos priemonės, kurios leistų finansų įstaigai sumažinti prisiimamą riziką.

Lietuvos banko vertinimu, įstatymų leidėjas nėra imperatyviai nustatęs, kad bankas privalo nustatyti terminą, per kurį pareiškėjas privalo užbaigti statomo namo statybos darbus ir įregistruoti nekilnojamojo turto registre užbaigtą statyti gyvenamąjį namą, apdrausti minėtą statinį kredito sutartyje nustatytais sąlygomis, hipotekos sutartimi įkeisti jį bankui, hipotekos sutartį įregistruojant hipotekos registre įstatymų nustatyta tvarka ir pavišinant visas sandorio sąlygas, todėl tai suponuoja išvadą, kad kredito šalims yra suteikta teisė dėl to susitarti pačioms. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad bankas, siekdamas užtikrinti, kad reikalavimai bankui bus įvykdyti ir nebūtų apsunkintas banko, kaip hipotekos kreditoriaus, teisių įgyvendinimas (jei iš bankui įkeisto turto būtų inicijuotas priverstinis skolos išieškojimas), pasinaudojo teise siūlyti pareiškėjui keisti kredito sutartį nustatant statomo namo statybos darbų užbaigimo ir įregistravimo nekilnojamojo turto registre terminą.

Vadovaujantis sutarties laisvės principu (CK 6.156 straipsnio 1 dalis) bei CK 6.223 straipsnio 1 dalimi, kurioje nustatyta, kad sutartis gali būti pakeista šalių susitarimu, darytina išvada, kad tie sutartinių santykių aspektai, kurie nėra reglamentuoti imperatyvių teisės normų, gali būti aptarti tik laisvu šalių susitarimu, įtraukiant arba pakeičiant atitinkamas sąlygas tarp šalių sudaromoje sutartyje. Tarp pareiškėjo ir banko sudarytos kredito sutarties bendrosios dalies 8 punkte nurodyta, kad „Sutartis gali būti pakeista ir / arba papildyta tik raštišku visų Sutarties šalių susitarimu.“ Pažymėtina, kad kredito sutartyje nėra numatyta, kad sutarties pakeitimo projekte numatyti pakeitimai (inicijuoti tiek pareiškėjo, tiek banko) gali būti padaryti vienašališkai, nepaisant banko ar pareiškėjo valios. Pasirašydamos sutartį šalys patvirtino sutinkančios su visomis kredito sutarties sąlygomis ir šios sąlygos išreiškia tikrąją jų valią (kredito sutarties bendrosios dalies 19.3 papunktis).

Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, konstatuotina, kad ginčo šalių sudarytos kredito sutarties pakeitimas įmanomas tik laikantis kredito sutartyje nustatytos tvarkos, t. y. abiem šalims raštiškai susitarus. Pažymėtina, kad tiek bankas, tiek pareiškėjas, kaip kredito sutarties šalys, kredito sutarties galiojimo metu gali teikti vieni kitiems prašymus pakeisti šalių susitarimą sudarančias kredito sutarties sąlygas, o tokį prašymą gavusi kita kredito sutarties šalis *gali sutikti* patenkinti

prašymą atitinkamai pakeisti kredito sutartį *arba ne*, taip pat nurodyti savo sąlygas tokiam kredito sutarties pakeitimui, tačiau bet koks kredito sutarties pakeitimas galimas tik suderinus abiejų šios kredito sutarties šalių valią. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad pareiškėjo reikalavimas banko siūlomus kredito sutarties pakeitimus pripažinti nepagrįstais ir sutartį pakeisti išimtinai tik pareiškėjo siūlomomis sąlygomis yra nepagrįstas, todėl atmestinas.

Papildomai pažymėtina, kad kai šalys savo susitarimu (gera valia) nesutaria dėl sudarytos sutarties pakeitimo, suinteresuota sutarties pakeitimu šalis turi teisę, jos manymu, ginčijamos sutarties sąlygų pažeidžiamas savo teises ginti teisme pateikdama ieškinį ir prašyti teismo pakeisti atitinkamas sutarties sąlygas, kad būtų atkurta šalių sutartinė prievolių pusiausvyra (pvz., pagal CK 6.204 straipsnio 3 dalį, kai sutartinių įsipareigojimų vykdymas vienai šaliai tampa sudėtingesnis negu kitai dėl pasikeitusių aplinkybių, arba pagal CK 6.223 straipsnio 2 dalies 2 punktą, kai sutartis gali būti pakeista teismo sprendimu sutartyje ar įstatymuose nustatytais atvejais).

Remdamasis tuo, kas išdėstyta, ir vadovaudamasis Lietuvos Respublikos 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 pareiškėjo T. T. reikalavimą.

Lietuvos banko sprendimas dėl ginčo esmės yra rekomendacinio pobūdžio ir teismui neskundžiamas. Vartotojui ir finansų rinkos dalyviui išlieka teisė dėl ginčo sprendimo kreiptis į teismą arba kitą ginčų nagrinėjimo instituciją įstatymų nustatyta tvarka. Kreipimasis į teismą po Lietuvos banko sprendimo dėl ginčo esmės priėmimo nelaikomas šio sprendimo apskundimu.

Reguliuojamos rinkos priežiūros skyriaus
viršininkas, pavaduojantis Finansinių paslaugų
ir rinkų priežiūros departamento direktorių

Vaidas Cibas