



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

**SPRENDIMAS  
DĖL S. V. IR BANKO LUMINOR BANK, AB, GINČO NAGRINĖJIMO**

2018 m. birželio 27 d. Nr. 242-264

Vilnius

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

N u s t a t y t a:

2018 m. sausio 17 d. pareiškėjas pateikė paraišką gauti būsto kreditą nurodydamas, kad bus įsigijami ir įkeičiami du butai, esantys adresu: *duomenys neskelbtini*, Grigiškių m., unikalus Nr. *duomenys neskelbtini*, (toliau – Butas Nr. 1) ir *duomenys neskelbtini*, Grigiškių m., unikalus Nr. *duomenys neskelbtini*, (toliau – Butas Nr. 2). Paraiškoje nurodoma abiejų butų pirkimo kaina 26 000 Eur. Pareiškėjas bankui pateikė 2017 m. gruodžio 28 d. nekilnojamo turto vertinimo ataskaitą Nr. *duomenys neskelbtini* (toliau – Ataskaita), kurioje nurodoma, kad nepriklausomo turto vertintojo nustatyta Buto Nr. 1 rinkos vertė yra 10 500 Eur, o Buto Nr. 2 rinkos vertė yra 15 500 Eur. Bendra abiejų butų rinkos vertė pagal Ataskaitą yra 26 000 Eur.

2018 m. sausio 23 d. bankas pareiškėjui pateikė standartinės informacijos apie kreditą formą, kurioje, be kita ko, buvo nurodyta, kad suteikiamas 14 500 Eur kreditas, kredito gražinimui užtikrinti įkeičiami Butas Nr. 1 ir Butas Nr. 2. Taip pat nurodyta, kad turto vertė, į kurią atsižvelgiama rengiant šį informacijos lapą, yra 26 000 Eur.

2018 m. vasario 2 d. pareiškėjui buvo išsiųstas pranešimas Nr. *duomenys neskelbtini* (toliau – Pranešimas), kuriame nurodyta, kad bankas įvertinęs pareiškėjo mokumą suteiks pareiškėjui 14 500 Eur kreditą, tačiau per klaidą nurodė, kad kredito paskirtis yra tik Butui Nr. 1 įsigyti. Pranešime buvo pažymėta, kad, bankui atsisakius suteikti kreditą, pretenzijos remiantis Pranešimu negali būti teikiamos.

2018 m. vasario 12 d. tarp pareiškėjo ir O. K. buvo sudaryta Buto Nr. 1 pirkimo–pardavimo sutartis (toliau – Pirkimo sutartis), nurodant įsigijimo kainą – 26 000 Eur.

2018 m. vasario 23 d. tarp banko ir pareiškėjo buvo sudaryta kreditavimo sutartis Nr. *duomenys neskelbtini* (toliau – Sutartis), pagal kurią suteikiamas 14 500 Eur kreditas, Sutarties antrame punkte nurodant kredito paskirtį – Butui Nr. 1 įsigyti. Banko teigimu, Sutartyje dėl banko darbuotojos klaidos nurodyta, kad kreditas yra suteikiamas ir hipotekos sutartimi, kuria užtikrinama pagrindinė kredito gavėjo prievolė pagal Sutartį, yra įkeičiamas tik Butas Nr. 1 (Sutarties 17 punktas).

2018 m. vasario 27 d. sutartine maksimaliaja hipotekos sutartimi (toliau – Hipotekos sutartis) prievolės pagal Sutartį įvykdymui užtikrinti buvo įkeistas Butas Nr. 1. Hipotekos sutartyje nurodyta, kad hipotekos objekto (įkeičiamo turto) vertė yra 10 500 Eur, o užtikrintos prievolės dydis yra 14 500 Eur.

Vėliau pastebėjus, kad Hipotekos sutartimi buvo įkeistas tik Butas Nr. 1, pareiškėjui buvo pasiūlyta atlikti nemokamą Sutarties ir Hipotekos sutarties pakeitimą, nurodant, kad įkeičiamas ir Butas Nr. 2, tačiau pareiškėjas su tokiu banko pasiūlymu nesutiko.

Kreipimesi į Lietuvos banką dėl vartojimo ginčo nagrinėjimo pareiškėjas prašo, kad bankas vykdytų Sutartį – išmokėtų Sutartyje nustatytą kredito sumą – 14 500 Eur, arba, jei dėl banko darbuotojo kaltės yra įsivėlusį klaidą, ištaisytų ją savo lėšomis. Pareiškėjas nurodo, kad pagal Buto pirkimo sutartį jau yra sumokėjęs 11 500 Eur, o dėl to, kad bankas nevykdo savo įsipareigojimų ir nesumoka likusios sumos, pardavė ją ketina Butą Nr. 1 parduoti kitiems pirkėjams.

Atsiliepime į pareiškėjo kreipimąsi bankas nurodė nesutinkąs su pareiškėjo reikalavimais ir prašo juos atmesti. Bankas nurodo, kad Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-114 patvirtinti Atsakingojo skolinimo nuostatai (toliau – Nuostatai) banką įpareigoja vertinti kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto santykį (toliau – LTV). Nuostatų 13.3 papunktyje numatyta, kad apskaičiuojant LTV naudojama įkeičiamo nekilnojamojo turto vertė yra „įkeičiamo nekilnojamojo turto rinkos vertė arba kaina, taikant mažesnę <...>“ Analogiška nuostata numatyta Sutarties 23.1.1 papunktyje: „Bankas išmokės kredito sumą, jei Kredito gavėjui išmokėta kredito suma neviršys 55,77 % bankui įkeisto nekilnojamojo turto vertės. Šiame straipsnyje turto vertė laikoma įsigijimo kaina (jei turtas įsigytas ne anksčiau nei prieš 1 metus iki kredito paraiškos pateikimo) arba, kai Kredito gavėjui taikoma pareiga pateikti nepriklausomą turto vertinimą, nepriklausomų turto vertintojų nustatyta vertė, priklausomai nuo to, kuri iš jų yra mažesnė.“ Atsižvelgiant į tai, kad bankui yra įkeistas tik Butas Nr. 1, nepriklausomo turto vertintojo nustatė, kad šio buto rinkos vertė – 10 500 Eur, visa kredito suma negali būti išmokėta, nes bus pažeisti Nuostatuose nustatyti reikalavimai ir Sutartyje nurodytas įkeičiamo turto ir išmokamo kredito santykis.

Bankas taip pat nurodo, kad šiuo atveju būtina įvertinti šalių veiksmus iki Sutarties sudarymo, ir pažymi, kad, pareiškėjui dėl kredito kreipusis į banką, kredito paraiškoje buvo nurodyta, kad planuojama įsigyti du nekilnojamojo turto objektus už 26 000 Eur. Pareiškėjas bankui pateikė Ataskaitą, kurioje nurodyta, kad abiejų butų vertė yra 26 000 Eur. Vadovaudamasis pareiškėjo pateikta informacija, bankas parengė Standartinės informacijos apie kreditą formą, kurioje taip pat nurodyta, kad yra įsigijami du butai. Bankas sutinka, kad banko darbuotoja suklydo ir į Sutartį įrašė tik vieną butą, tačiau atkreipė dėmesį į tai, kad pareiškėjas banko apie tai neinformavo ir sudarė Pirkimo sutartį, kurioje nurodyta, kad įsigijamo Buto Nr. 1 kaina – 26 000 Eur, taigi daugiau nei du kartus viršijanti nekilnojamojo turto vertintojo nustatytą rinkos kainą. Tokia kaina neatitinka pirmiau pateiktos informacijos, o tai, banko teigimu, suponuoja pareiškėjo nesąžiningumą. Bankas neneigia padarytos klaidos, tačiau teigia dėjęs visas pastangas susidariusiai padėčiai ištaisyti. Bankas tvirtina pareiškėjui pasiūlęs dvi alternatyvas: įkeisti Butą Nr. 2, kad pareiškėjas galėtų pasinaudoti visa kredito suma, arba išmokėti kredito dalį, kuri tenkina Sutartyje aptartą išmokamos kredito sumos ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykį, tačiau pareiškėjas nesutiko nei su viena iš banko pasiūlytų alternatyvų.

**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 pagal Sutartį įkeičiamo turto ir išmokamo kredito santykio ir suteiktino kredito sumos.

Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas (toliau – SNTSKĮ), reglamentuojantis su nekilnojamoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas, įsigaliojo 2017 m. liepos 1 d, todėl privalo būti taikomas po šio įstatymo įsigaliojimo sudaromoms sutartims. Kadangi ginčo šalys derybas dėl kreditavimo Sutarties pradėjo tuomet, kai jau buvo įsigaliojęs specialus reglamentavimas, todėl su nekilnojamoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygoms turi būti taikomos SNTSKĮ nuostatos.

SNTSKĮ 12 straipsnio 1 dalyje yra nustatyta pareiga kredito davėjui, prieš kredito sutarties sudarymą vadovaujantis atsakingojo skolinimo principais atlikti išsamų kredito gavėjo

kreditingumo vertinimą. Nuostatų 7 punkte yra įtvirtinta, kad atsakinguoju skolinimu laikoma tokia kredito davėjų skolinimo veikla, kai kredito davėjas tinkamai atlieka išsamų kredito gavėjo kreditingumo vertinimą, neprisiima pernelyg didelės kredito rizikos, nesudaro galimybės kredito gavėjui prisiimti pernelyg didelių finansinių įsipareigojimų ir neprisideda prie sisteminės rizikos susidarymo galimybės. Kredito davėjas, prieš priimdamas sprendimą suteikti kreditą kredito gavėjui, remdamasis pakankama informacija ir įrodymais, turi visapusiškai įvertinti kredito gavėjo kreditingumą. Vertinami visi objektyviai numanomi reikšmingi veiksniai, atsižvelgiant į kredito gavėjo pateiktą, iš kreditingumui vertinti naudojamų registru bei informacinių sistemų gautą informaciją ir kitą kredito davėjui prieinamą informaciją, galintys turėti įtakos kredito gavėjo kreditingumui, ypač tokie kaip kredito gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo (augimo ir mažėjimo) galimybė, visi turimi finansiniai įsipareigojimai.

Nuostatų 8.4 papunktyje yra įtvirtinta, kad skolinimas grindžiamas bendros kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos santykio ribojimu ir (arba) kredito sumos ir įsigijamo arba statomo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos santykio ribojimu, taikant maksimalios leistinos kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės santykio rodiklį (LTV). Nuostatų 13.3 papunktyje numatyta, kad apskaičiuojant LTV naudojama įkeičiamo nekilnojamojo turto vertė yra „įkeičiamo nekilnojamojo turto rinkos vertė arba kaina, taikant mažesnę <...>“ Įkeičiamo nekilnojamojo turto rinkos vertė yra nustatoma vadovaujantis SNTSKĮ 14 straipsnio nuostatomis. Iš ginčo šalių pateiktų dokumentų matyti, kad pareiškėjas bankui pateikė Baltijos turto vertinimo agentūros bendrą Buto Nr. 1 ir Buto Nr. 2 vertinimo ataskaitą, kurioje nurodyta, kad nustatyta Buto Nr. 1 rinkos vertė yra 10 500 Eur, o Buto Nr. 2 rinkos vertė yra 15 500 Eur, taip pat nurodyta, kad bendra abiejų butų rinkos vertė pagal Ataskaitą yra 26 000 Eur. Atsižvelgiant į tai, pažymėtina, kad pareiškėjas sudarydamas Pirkimo sutartį, kurioje nurodyta, kad Buto Nr. 1 kaina yra 26 000 Eur, nors Ataskaitoje nurodyta šio buto rinkos vertė yra 10 500 Eur, siekia gauti kreditą ir Butą Nr. 1 įsigyti už daugiau nei du kartus didesnę kainą, nei nustatyta reali rinkos vertė.

SNTSKĮ 12 straipsnio 2 dalies 3 punkte yra numatyta, kad skolinimas grindžiamas bendros kredito sumos ir įkeičiamo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos santykio ribojimu ir (arba) bendros kredito sumos ir įsigijamo nekilnojamojo turto rinkos vertės arba kainos santykio ribojimu. LTV yra apskaičiuojamas remiantis kredito suma, kuria galima naudotis pagal kredito sutartį, ir įkeičiamo nekilnojamojo turto, kurio hipoteka užtikrinamas įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymas, verte. Tarp šalių sudarytos Sutarties 23.1.1 papunktyje nustatyta, kad bankas išmokės kredito sumą, jei kredito gavėjui išmokėta kredito suma neviršys 55,77 proc. bankui įkeisto nekilnojamojo turto vertės. Šiame straipsnyje turto verte laikoma įsigijimo kaina (jei turtas įsigytas ne anksčiau nei prieš 1 metus iki kredito paraiškos pateikimo) arba, kai kredito gavėjui taikoma pareiga pateikti nepriklausomą turto vertinimą, nepriklausomų turto vertintojų nustatyta vertė, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė. Pareiškėjas kreipimesi į Lietuvos banką nurodo, kad Hipotekos sutartimi, kuria užtikrinama pagrindinė kredito gavėjo prievolė pagal Sutartį, yra įkeičiamas Butas Nr. 1. Kaip minėta, Ataskaitoje numatyta Buto Nr. 1 rinkos vertė yra 10 500 Eur. Vadovaujantis Nuostatų 13.3 papunkčiu bei Sutarties 23.1.1 papunkčiu, išmokama kredito suma negali viršyti 55,77 proc. įkeisto nekilnojamojo turto rinkos vertės, t. y. 10 500 Eur, todėl maksimalus galimas išmokėti kreditas yra 5 855,85 Eur ( $10\,500 \times 55,77\% = 5\,855,85$ ). Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad bankas pagrįstai nurodo, kad, pareiškėjui suteikdamas didesnę nei 5 855,85 Eur kreditą, pažeistų Nuostatuose ir Sutartyje įtvirtintą įkeičiamo turto ir išmokamo kredito santykį, taigi pažeistų ir pirmiau minėtus atsakingojo skolinimo principus.

Kadangi bankas pripažįsta, kad buvo padaryta techninė klaida, tačiau mano, kad pareiškėjas pastebėjęs klaidą nesielgė sąžiningai ir nebendradarbiavo su banku, atsižvelgiant į sutarties sąlygų tarpusavio ryšį svarbu įvertinti šalių veiksmus iki Sutarties sudarymo, tai yra šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po Sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes.

Pažymėtina, kad teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią (CK 6.189 straipsnio 1 dalis). Sutartys turi būti aiškinamos sąžiningai. Aiškinant sutartį, pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji sutarties šalių ketinimai, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto

aiškinimu. Jeigu šalių tikrų ketinimų negalima nustatyti, tai sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiais pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiškai šalims protingi asmenys (CK 6.193 straipsnio 1 dalis). Visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą bei jos sudarymo aplinkybes (CK 6.193 straipsnio 2 dalis).

Iš Lietuvos bankui pateiktų dokumentų nustatyta, kad pareiškėjas kreipdamasis į banką dėl būsto kredito nurodė siekiantis už 26 000 Eur įsigyti du nekilnojamo turto objektus. Pareiškėjas pateikė Ataskaitą, kurioje nurodyta, kad bendra Buto Nr. 1 ir Buto Nr. 2 kaina yra 26 000 Eur. Pareiškėjo pateiktos informacijos pagrindu bankas parengė standartinės informacijos apie kreditą formą, kurioje taip pat nurodyta, kad suteiktino kredito suma yra 14 500 Eur, o kredito gražinimas bus užtikrintas įkeičiant Butą Nr. 1 ir Butą Nr. 2. SNTSKĮ 8 straipsnyje yra reglamentuojamas standartinės informacijos apie kreditą ir įpareigojančio pasiūlymo suteikti kreditą pateikimas. Kredito davėjas iki kredito sutarties sudarymo pateikia kredito gavėjui jam pritaikytą standartinę informaciją apie kreditą, leidžiančią palyginti skirtingus kredito davėjų pasiūlymus suteikti kreditą, įvertinti jų pasekmes ir priimti informacija pagrįstą sprendimą dėl kredito sutarties sudarymo. Atsižvelgiant į tai, kad pareiškėjas į banką kreipdamasis dėl kredito pateikė dviejų butų bendrą vertinimo ataskaitą, ir įvertinus pagal pareiškėjo bankui pateiktus duomenis parengtą standartinės informacijos apie kreditą formą, darytina išvada, kad pareiškėjas kreipėsi į banką siekdamas gauti kreditą, skirtą dviem nekilnojamo turto objektams – Butui Nr. 1 ir Butui Nr. 2 – įsigyti.

Pažymėtina, kad po standartinės informacijos apie kreditą formos įteikimo, pareiškėjui buvo išsiųstas Pranešimas, kuriame dėl banko darbuotojos klaidos buvo nurodyta, kad 14 500 Eur dydžio kreditas yra suteikiamas tik Butui Nr. 1 įsigyti. Gavęs pranešimą pareiškėjas netrukus sudarė Pirkimo sutartį, kurioje nurodyta, kad įsigyjamo Buto Nr. 1 kaina – 26 000 Eur, taigi ji daugiau nei du kartus viršija Ataskaitoje nurodytą nekilnojamojo turto rinkos vertę. Banko teigimu, pamatęs banko padarytą klaidą pareiškėjas banko apie tai neinformavo ir sudarė Pirkimo sutartį, pagal kurią Butas Nr. 1 įsigyjamas už kainą, kuri daugiau nei du kartus viršija nekilnojamojo turto vertinimo Ataskaitoje nurodytą Buto Nr. 1 kainą, o tai, banko teigimu, suponuoja pareiškėjo nesąžiningumą. Pareiškėjas kreipėsi į Lietuvos banką nepateikė paaiškinimų, dėl kokios priežasties siekia įsigyti Butą Nr. 1 už kainą, kuri, Ataskaitoje nurodytais duomenimis, daugiau nei du kartus viršija Buto Nr. 1 rinkos vertę, ir nenurodė, kodėl, kreipėsis į banką dėl kredito, skirto dviem nekilnojamojo turto objektams (Butui Nr. 1 ir Butui Nr. 2) pirkti, Pirkimo sutartį sudarė tik dėl Buto Nr. 1.

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). Analogiškai reikalavimai nustatyti ir sutarčių vykdymui. Pavyzdžiui, pagal CK 6.158 straipsnio 1 dalį, kiekviena sutarties šalis turėdama sutartinių santykių privalo elgtis sąžiningai. Šalys privalo elgtis sąžiningai ir esant ikisutartiniais santykiams (CK 6.163 straipsnio 1 dalis) atskleisti viena kitai joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės sutarčiai sudaryti (CK 6.163 straipsnio 4 dalis). Vertinant ginčo bylos dokumentus, matyti, kad bankas suklydo Pranešime ir Sutartyje nurodydamas, kad prievolei užtikrinti Hipotekos sutartimi yra įkeičiamas tik Butas Nr. 1, tačiau nėra pagrindo daryti išvados, kad pareiškėjas iki banko klaidos būtų siekęs įsigyti Butą Nr. 1 už kainą, daugiau nei du kartus viršijančią rinkos vertę. Atkreiptinas dėmesys, kad bankas, siekdamas ištaisyti savo klaidą, pareiškėjui pasiūlė įkeisti Butą Nr. 2, kad pareiškėjas galėtų pasinaudoti visa kredito suma, arba išmokėti kredito dalį, kuri tenkina Sutartyje aptartą išmokamos kredito sumos ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykį, tačiau pareiškėjas nesutiko nei su viena iš banko pasiūlytų alternatyvų. Kaip minėta, vienas iš prievolių vykdymo principų yra šalių pareiga kooperuotis, tačiau, įvertinus tai, kad pareiškėjas siekia įsigyti Butą Nr. 1 už daugiau nei du kartus rinkos vertę

viršijančią kainą, bei tai, kad pareiškėjas atsisako įkeisti Butą Nr. 2, nors iš ikisutartinių pareiškėjo veiksmų matyti, kad jis ketino įsigyti ir Butą Nr. 2, darytina išvada, kad pareiškėjas nesilaiko prievolių vykdymo principų ir pareigos bendradarbiauti su banku.

Sutarties 3 punkte yra nustatyta, kad pareiškėjui suteikiama kredito suma yra 14 500 Eur, o Sutarties 23.1.1 papunktyje numatyta, kad išmokama kredito suma negali viršyti 55,77 proc. įkeisto nekilnojamojo turto rinkos vertės. Kadangi Hipotekos sutartimi įkeisto nekilnojamojo turto rinkos vertė yra 10 500 Eur, vadovaujantis Sutarties 23.1.1 papunkčiu, didžiausias suteiktinas kreditas yra 5 855,85 Eur. Taip atsirado viena kitai prieštaraujančios Sutarties sąlygos: viename Sutarties punkte nustatyta, kad suteiktina kredito suma yra 14 500 Eur, kitame nustatyta, kad bankas negali išmokėti didesnės kredito sumos nei 5 855, 85 Eur. Kaip minėta, aiškinant Sutartį pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji sutarties šalių ketinimai, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto aiškinimu. Visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą bei jos sudarymo aplinkybes (CK 6.193 straipsnio 2 dalis). Lietuvos bankui ginčo šalių pateikti paaiškinimai ir įrodymai patvirtina, kad pareiškėjas į banką kreipėsi dėl kredito dviem nekilnojamojo turto objektams – Butui Nr. 1 ir Butui Nr. 2, kurių bendra vertė – 26 000 Eur, įsigyti ir, tik pastebėjęs banko klaidą, sudarė Pirkimo sutartį, kurioje nurodyta Buto Nr. 1 kaina – 26 000 Eur. Kaip minėta, Sutarties 23.1.1 papunkčio nuostata į Sutartį yra įtraukta vadovaujantis atsakingojo skolinimo principais, Nuostatų 13.3 papunkčiu ir SNTSKĮ 12 straipsnio 2 dalies 3 punktu, todėl, atsižvelgiant į šias teisės aktų nuostatas, tikruosius šalių ketinimus bei CK 1.5 straipsnyje įtvirtintus teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principus, laikytina, kad, esant prieštaraujančioms Sutarties 3 punkte ir Sutarties 23.1.1 papunktyje įtvirtintoms nuostatoms, turėtų būti laikomasi pastarojo papunkčio nuostatų.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad, jeigu pareiškėjui būtų suteiktas 14 500 Eur kreditas Butui Nr. 1 įsigyti pagal Sutartį, pagal kurią Hipotekos sutartimi prievolei užtikrinti yra įkeistas 10 500 Eur vertės nekilnojamasis turtas, būtų pažeistas Nuostatuose ir Sutartyje numatytas įkeičiamo turto ir išmokamo kredito santykis bei pažeistas atsakingo skolinimo principas, todėl konstatuotina, kad kreipimesi nurodytas pareiškėjo reikalavimas rekomenduoti bankui išmokėti Sutartyje nurodytą kredito sumą yra nepagrįstas, todėl atmestinas.

Papildomai pažymėtina, kad pareiškėjas kreipimesi į Lietuvos banką, kaip vieną iš savo reikalavimų, nurodė, kad jei dėl banko darbuotojo kaltės yra įsivėlusį klaidą, bankas ištaisyti ją savo lėšomis. Atkreiptinas dėmesys, kad bankas, nustatęs, kad dėl banko darbuotojų klaidos į Sutartį nebuvo įtrauktas reikalavimas Hipotekos sutartimi įkeisti Butą Nr. 2, pareiškėjui siūlė banko lėšomis pakeisti Sutartį ir įtraukti Butą Nr. 2, kad pareiškėjas galėtų pasinaudoti visa kredito suma, arba išmokėti kredito dalį, kuri tenkina Sutartyje aptartą išmokamos kredito sumos ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykį. Atsižvelgiant į tai, kad bankas siūlė savo darbuotojų klaidą ištaisyti banko lėšomis, tačiau pareiškėjas nesutiko su banko pasiūlymais, laikytina, kad pastarasis pareiškėjo reikalavimas yra nepagrįstas,

Įvertinus tai, kas išdėstyta, pažymėtina, kad nors pareiškėjo reikalavimas ir nėra tenkintinas, nes prieštarauja atsakingojo skolinimo principams, tačiau tai nepaneigia fakto, kad bankas nesielgė profesionaliai. Šiame sprendime nebuvo vertinamas nuostolių atlyginimo klausimas, todėl, jei pareiškėjas dėl banko klaidos patyrė nuostolių, pareiškėjas gali kreiptis dėl atskiro ginčo nagrinėjimo dėl patirtų nuostolių atlyginimo.

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 S. V. reikalavimą.

Lietuvos banko sprendimas dėl ginčo esmės yra rekomendacinio pobūdžio ir teismui neskundžiamas. Vartotojų 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.

Direktorius

Mindaugas Šalčius