



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

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

2018 m. spalio 3 d. Nr. 242-424

Vilnius

Lietuvos bankas gavo V. M. (toliau – pareiškėjas), atstovaujančio savo ir K. M. (toliau abu kartu – pareiškėjai arba kredito gavėjai) interesams, kreipimąsi su prašymu išnagrinėti tarp kredito gavėjų ir banko *Luminor Bank AB* (toliau – bankas) kilusį ginčą.

N u s t a t y t a:

2018 m. vasario 5 d. bankas informavo pareiškėją priėmęs teigiamą sprendimą dėl kredito suteikimo ir el. paštu pateikė pareiškėjui Standartinės informacijos apie kreditą formą su siūlomomis kredito sutarties sąlygomis. Tą pačią dieną banko darbuotoja pareiškėjui el. paštu atsiuntė kredito sutarties projektą ir banko Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo taisyklės (toliau – Taisyklės) bei nurodė, jog „sutarties pasirašymo data ir numeris bus sugeneruoti rytojaus data“.

2018 m. vasario 6 d. kredito gavėjai su banku sudarė Kreditavimo sutartį Nr. (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Kreditavimo sutartis). Jos pagrindu bankas įsipareigojo suteikti kredito gavėjams 183 000 Eur kreditą, kurio paskirtis – „butui su rūsiu, unikalus numeris (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*), pirkti.“ Kreditavimo sutartyje taip pat įtvirtinta, kad jos vykdymas užtikrinamas hipotekos sutartimi įkeičiant nekilnojamąjį turtą, kuriam pirkti suteikiamas kreditas, t. y. butą, esantį (*duomenys neskelbtini*), be to, nustatyta ir maksimaliają hipoteka (įkeitimu) užtikrinama suma – 73 485,71 Eur. Kreditavimo sutartis patvirtinta kredito gavėjų ir banko darbuotojos parašais.

Tą pačią dieną pareiškėjas el. paštu kreipėsi į Kreditavimo sutartį banko vardu pasirašiusią banko darbuotoją ir nurodė: „kai atėjome pasirašyti sutarties, Jūs sakėte, kad jos turinys nebuvo keistas. Dabar namie skaitydamas sutartį radau, kad 18 punkte yra atsiradusi nauja sąlyga.“¹ Pareiškėjas paprašė banko darbuotojos paaiškinti, kodėl Kreditavimo sutarties tekste atsirado nesuderinta sąlyga ir kaip apskaičiuojama nurodyta maksimaliosios hipotekos suma.

2018 m. vasario 7 d. banko darbuotoja pareiškėjui el. paštu nurodė, kad hipoteka užtikrinamos sumos apibūdinimas pateikiamas Taisyklių 1 skyriaus (x) punkte: „maksimaliają hipoteka užtikrinama suma – tai suma, kurią sudaro netesybos ir nuostoliai, banko patirti dėl hipoteka užtikrinto įsipareigojimo nevykdymo.“

Tą pačią dieną (2018 m. vasario 7 d.) Vilniaus miesto 15-ajame notaro biure kredito gavėjai su banku sudarė notarinę Sutartinės hipotekos – maksimaliosios hipotekos (toliau – Hipotekos sutartis) sutartį (Notarinio registro Nr. (*duomenys neskelbtini*)), joje įtvirtinta, kad kredito gavėjų įsipareigojimai, kylantys iš Kreditavimo sutarties, užtikrinami įkeičiant nekilnojamąjį turtą – butą, esantį (*duomenys neskelbtini*). Hipotekos sutarties 12 punkte nurodyta: „šalys susitaria papildomai prie aukščiau aprašytos sutartinės hipotekos nustatyti maksimaliąją hipoteką, kuria yra užtikrinamas netesybų ir kreditoriaus nuostolių, patirtų dėl užtikrintos prievolės

¹ Kreditavimo sutarties 18 punkte yra įtvirtinta maksimaliają hipoteka užtikrinama suma – 73 485,71 Eur.

neįvykdymo ir / ar netinkamo vykdymo kreditoriui, atlyginimas: 73 485,71 Eur.“ Apie Hipotekos sutarties sudarymą pareiškėjas el. paštu informavo banką.

2018 m. kovo 31 d. pareiškėjas pateikė bankui pretenziją ir nurodė, kad 2018 m. vasario 5 d. banko darbuotoja atsiuntė kredito sutarties projektą ir paaiškino, kad keisis tik sutarties data ir numeris, o sutarties projekto 18 punkte, kuriame nurodyta maksimaliaja hipoteka (įkeitimu) užtikrinama suma, jokia pinigų suma nebuvo nurodyta. Tačiau, kredito gavėjams pasirašius Kreditavimo sutartį, pareiškėjas teigė pamatęs, kad jos 18 punkte yra nurodyta 73 485,71 Eur suma. Pareiškėjo teigimu, nors, kaip informavo banko darbuotoja, maksimaliosios hipotekos apibrėžimas yra nurodytas Taisyklėse, tačiau nėra nurodytas jos apskaičiavimo metodas, be to, nėra nurodyta didžiausia ar mažiausia galima maksimaliosios hipotekos suma, todėl, nors ir turėjo galimybę susipažinti su Taisyklėmis ir aktyviai derino kredito sutarties sąlygas, pareiškėjas nurodė nesitikėjęs naujų sutarties sąlygų. Pareiškėjo nuomone, Kreditavimo sutarties 18 punkto sąlyga yra siurprizinė, nes yra nepakankamai aiški ir nebuvo atskleista, be to, bankas iki šiol nėra nurodęs, kaip apskaičiuojamas maksimaliosios hipotekos dydis. Remdamasis pretenzijoje nurodytais motyvais, pareiškėjas bankui nurodė laikantis, kad nebuvo tinkamai supažindintas su banko siūlomomis kredito sutarties sąlygomis, o siurprizinės sąlygos negali būti galiojančios.

2018 m. balandžio 17 d. bankas pateikė pareiškėjui atsakymą į pretenziją ir nurodė patikrinęs informaciją bei nustatęs, kad pareiškėjui susipažinti buvo pateiktos Taisyklės, kuriose numatyta, kad pareiškėjo pareiga grąžinti kreditą bankui yra užtikrinama maksimaliaja hipoteka, be to, jose yra „numatytas punktas maksimalios hipotekos dydžiui“. Bankas teigė, kad maksimaliosios hipotekos sumą apskaičiuoja, kai yra žinoma kredito sutarties sudarymo data, nustatytas kredito grąžinimo grafikas ir palūkanos. Bankas paaiškino, kad, remdamasis minėta informacija, negali sutikti su pareiškėjo teiginiu, kad apie Kreditavimo sutarties 18 punkto sąlygą kredito gavėjai nebuvo informuoti.

Kredito gavėjai nesutiko su banko pozicija, todėl pareiškėjas, atstovaujantis tiek savo, tiek kitos kredito gavėjos pagal Kreditavimo sutartį interesams, kreipėsi į Lietuvos banką su prašymu išnagrinėti tarp jų ir banko kilusį ginčą ir rekomenduoti bankui, vykdant Kreditavimo sutartį, netaikyti 18 punkto nuostatos, kurioje nustatyta maksimaliaja hipoteka užtikrinama suma. Kreipimesi, be kitų bankui teiktose pretenzijose nurodytų aplinkybių, teigiama, kad pasirašant Kreditavimo sutartį bankas pateikė naują, šalių nesuderintą sąlygą. Pareiškėjo teigimu, apie maksimaliosios hipotekos sumos įrašymą, pasirašant Kreditavimo sutartį, banko darbuotoja neinformavo, bankas apie tai, kad pasirašant Kreditavimo sutartį joje bus nurodyta maksimaliosios hipotekos suma, neišpėjo iš anksto, taigi nesupažindino kredito gavėjų su minėta sąlyga ir nesuteikė galimybės su ja sutikti arba nesutikti. Pareiškėjo teigimu, tai, kad Kreditavimo sutartyje vietoj 0 Eur maksimaliosios hipotekos įrašyta 73 485,71 Eur suma, kredito gavėjai sužinojo tik pasirašę sutartį, todėl šią sąlygą laiko siurprizine, pažeidžiančia vartotojo teisę būti supažindintam su visomis sutarties sąlygomis prieš ją pasirašant.

Lietuvos banke buvo gautas banko atsiliepimas dėl pareiškėjo kreipimosi motyvų ir reikalavimo pagrįstumo, jame bankas nurodė, kad pareiškėjas buvo informuotas, kad prievolės pagal Kreditavimo sutartį vykdymas bus užtikrintas maksimaliaja hipoteka, todėl bankas nesutinka su pareiškėjo kreipimosi reikalavimais. Atsiliepime teigiama, kad Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo (toliau – SNTSKI) 7 straipsnio 8 dalyje įtvirtinta kredito davėjo pareiga, pateikiant kredito gavėjui įpareigojantį pasiūlymą suteikti kreditą, gavėjo prašymu neatlygintinai pateikti ir kredito sutarties projekto kopiją, tačiau projekto pateikimas, banko nuomone, nereiškia, kad turi būti pateikiama galutinė sutarties versija ir ji negali būti keičiama. Be to, banko nuomone, projekto pateikimas neatleidžia kredito gavėjo nuo pareigos tinkamai susipažinti su galutine pasirašomos sutarties versija.

Bankas savo atsikirtimus taip pat grindė aplinkybe, kad, prieš sudarant Kreditavimo sutartį, įteikė Taisykles, kurių 16 skyriuje išdėstyti turto hipotekos (įkeitimo) principai, o 16.3 papunktyje numatyta, kad „turto, nurodyto sutartyje, paprastosios hipotekos sutartimis bus užtikrinama pagrindinė kredito gavėjo prievolė pagal sutartį ir iš jos atsirandančios palūkanos, o

maksimaliosios hipotekos sutartimis bus užtikrinamo netesybos ir nuostoliai, kuriuos bankas gali patirti dėl prievolių pagal sutartį nevykdymo.“ Banko Teigimu, Taisyklių 16.3 papunkčio nuostata buvo pakartota Kreditavimo sutarties 17.1 papunktyje, nurodant prievolės užtikrinimo priemones ir įvardijant, kad hipotekos sutartimi bus „užtikrinama pagrindinė kredito gavėjo prievolė pagal sutartį, iš jos atsirandančios palūkanos, netesybos ir nuostoliai, kuriuos bankas gali patirti dėl prievolių pagal sutartį nevykdymo.“

Atsiliepime teigiama, kad, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.193 straipsnį, sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiomis pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protingi asmenys, o Civilinio kodekso 6.186 straipsnio 1 dalis, kurioje įtvirtintas netikėtų (siurprizinių) sutarties sąlygų negaliojimas, gali būti taikoma tik nustačius dvi sąlygas: 1) standartines sąlygas parengusi šalis neįvykdė Civilinio kodekso 6.185 straipsnio 2 dalyje nurodytos pareigos, t. y. nesudarė tinkamos galimybės kitai šaliai susipažinti su standartinėmis sąlygomis; 2) sąlygos, su kuriomis prisijungusi šalis aiškiai nesutinka, yra netikėtos, t. y. tokios, kurių ji negalėjo protingai tikėtis būsiant sutartyje (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 7 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-3-1075/2018*). Banko nuomone, šiuo atveju šalių ketinimai buvo aiškūs, šalys susitarė, kad netesybas ir kitus galimus banko nuostolius dėl netinkamo Kreditavimo sutarties vykdymo užtikrins maksimaliąją hipoteka, be to, kredito gavėjams buvo įteiktos Taisyklės bei kredito sutarties projektas, todėl Kreditavimo sutarties 18 punkto sąlyga negali būti laikoma siurprizine.

Bankas taip pat atkreipė dėmesį į tai, kad 2018 m. vasario 6 d., pastebėjęs maksimaliosios hipotekos sumą, pareiškėjas kreipėsi į banką ir paprašė paaiškinimo. 2018 m. vasario 7 d. bankas atsakė, iš ko sudaryta maksimaliosios hipotekos suma, ir tą pačią dieną kredito gavėjai pasirašė Hipotekos sutartį. Banko teigimu, sužinojęs apie, pareiškėjo manymu, siurprizinę sąlygą, pareiškėjas jos neginčijo, neinicijavo Kreditavimo sutarties pakeitimo, priešingai, kredito gavėjai vykdė Kreditavimo sutartį ir pasirašė Hipotekos sutartį, todėl laikytina, kad visos Kreditavimo sutarties sąlygos buvo suprantamos, tinkamai atskleistos ir šalys įsipareigojo jų laikytis. Be to, banko teigimu, net ir Kreditavimo sutarties 18 punkto pakeitimas nagrinėjamu atveju neturėtų teisinės reikšmės, nes maksimalioji hipoteka yra įtvirtinta ir Hipotekos sutartyje, kuri nėra nuginčyta.

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

Vadovaujantis Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklių, patvirtintų Lietuvos banko valdybos 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 03-23, 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.

Atsižvelgiant į ginčo šalių paaiškinimus ir pateiktus įrodymus, darytina išvada, kad šalių ginčas kilo dėl to, ar bankas tinkamai atskleidė kredito gavėjams Kreditavimo sutarties 18 punkto (maksimaliąją hipoteka užtikrinama suma) nuostatą ir pagrįstai atsisako laikyti minėtą nuostatą netikėta (siurprizine) ir netaikyti jos vykdant Kreditavimo sutartį.

Civilinio kodekso 1.2 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtintas vienas iš svarbiausių civiliniuose santykiuose galiojančių principų – sutarties laisvės principas. Šis principas, detalizuotas Civilinio kodekso 6.156 straipsnyje, suteikia teisę civilinių teisinių santykių subjektams laisvai spręsti, sudaryti jiems konkrečią sutartį ar jos nesudaryti, savarankiškai spręsti dėl sutarties turinio ir 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.

Civilinio kodekso 6.4 straipsnyje nustatyta, kad kreditorius ir skolininkas privalo elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai tiek prievolės atsiradimo ir egzistavimo, tiek ir jos vykdymo ar pasibaigimo metu. Civilinio kodekso 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 Civilinio kodekso 6.158 straipsnio 1 dalį, kiekviena sutarties šalis turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai. Šalys privalo elgtis sąžiningai ir esant ikisutartiniams santykiams (Civilinio kodekso 6.163 straipsnio 1 dalis), jos privalo atskleisti viena kitai joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės sutarčiai sudaryti (Civilinio kodekso 6.163 straipsnio 4 dalis).

Nagrinėjamu atveju pareiškėjas kelia reikalavimą rekomenduoti bankui netaikyti Kreditavimo sutarties 18 punkto nuostatų vykdant sutartinius įsipareigojimus, nes, jo nuomone, minėta sąlyga yra netikėta (siurprizinė). Civilinio kodekso 6.186 straipsnio, kuriuo pareiškėjas grindžia savo reikalavimą, 1 dalyje įtvirtinta, kad negalioja netikėtos (siurprizinės) sutarčių standartinės sąlygos, t. y. tokios, kurių kita šalis negalėjo protingai tikėtis būsiant sutartyje. Netikėtomis (siurprizinėmis) nelaikomos sutarties sąlygos, su kuriomis šalis aiškiai sutiko, kai jos tai šaliai buvo tinkamai atskleistos. Sprendžiant, ar sąlyga yra netikėta (siurprizinė), svarbu atsižvelgti ir į jos turinį, formuluotę ir išraiškos būdą (Civilinio kodekso 6.186 straipsnio 2 dalis). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad, sprendžiant, ar konkreti sutarties sąlyga gali būti pripažinta siurprizine, turi būti vertinama, ar pagal sąlygos turinį, formuluotę ir išraiškos būdą sąlyga yra pakankamai aiški ir ar ji šaliai buvo pakankamai atskleista. Be to, turi būti atsižvelgiama į prisijungusios sutarties šalies patirtį, susiklosčiusius šalių santykius, kitas aplinkybes, kaip pat teisingumo, protingumo ir sąžiningumo kriterijus (Civilinio kodekso 1.5 straipsnis) (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-518/2008; 2014 m. sausio 3 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-114/2014*). Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad Civilinio kodekso 6.186 straipsnio 1 dalis gali būti taikoma tik tada, kai yra dvi sąlygos: 1) standartinės sutarties sąlygas parengusi šalis neįvykdė Civilinio kodekso 6.185 straipsnio 2 dalyje nurodytos pareigos, t. y. nesudarė tinkamos galimybės kitai šaliai susipažinti su standartinėmis sąlygomis; 2) sąlygos, su kuriomis prisijungusi šalis aiškiai nesutinka, yra netikėtos, t. y. tokios, kurių ji negalėjo protingai tikėtis būsiant sutartyje.

Atsižvelgiant į kilusio ginčo pobūdį ir šalių sudarytos Kreditavimo sutarties esmę ir sudarymo datą, pažymėtina, kad tarp šalių sudarytai sutarčiai taikytinas 2017 m. liepos 1 d. įsigaliojęs SNTSKĮ, kuris nustato su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas, informavimo apie šias sąlygas reikalavimus, kredito davėjo, kredito tarpininko ir tarpusavio skolininko platformos operatoriaus pareigas bei atsakomybę vykdant šiame įstatyme nustatytą veiklą. Kadangi vykstant ginčo šalių deryboms ir sudarant Kreditavimo sutartį buvo įsigaliojęs specialus reglamentavimas, taikomas kredito sutartims, pagal kurias kredito gavėjų įsipareigojimų vykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamuoju turtu susijusia teise, vertinant pareiškėjo reikalavimų pagrįstumą ir tai, ar bankas (kredito davėjas) tinkamai informavo pareiškėją apie Kreditavimo sutarties sąlygas, taikytinos ne tik bendrosios Civilinio kodekso, bet ir SNTSKĮ nuostatos.

SNTSKĮ 7 straipsnyje įtvirtinta, kad 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 (1 dalis), o pateikdamas kredito gavėjui įpareigojanti pasiūlymą suteikti kreditą kredito gavėjo prašymu, kartu ir neatlygintinai pateikia kredito sutarties projekto kopiją (8 dalis). Pagal SNTSKĮ 10 straipsnį, prieš sudarant kredito sutartį kredito davėjas privalo žodžiu arba raštu popieriuje ar kitoje patvarioje laikmenoje pateikti kredito gavėjui tinkamus paaiškinimus apie siūlomas kredito sutarties sąlygas ir papildomas kredito teikimo paslaugas, kad šis galėtų įvertinti, ar siūloma kredito sutartis ir papildomos paslaugos atitinka jo poreikius ir finansinę padėtį. Tokie paaiškinimai, be kita ko, apima ikisutartinės informacijos,

nurodytos SNTSKĮ 7 ir 9 straipsniuose, turinio paaiškinimus ir siūlomų finansinių produktų ypatybių paaiškinimus.

Sprendžiant, ar ginčo atveju galima laikyti nustatytomis abi Civilinio kodekso 6.186 straipsnio 1 daliai taikyti būtinas sąlygas, kaip minėta, vertintina, ar bankas tinkamai informavo kredito gavėjus apie Kreditavimo sutarties 18 punkto sąlygą ir ar kredito gavėjai šią sąlygą galėjo protingai tikėtis būsiant Kreditavimo sutartyje. Kaip matyti iš bylos duomenų, 2018 m. vasario 5 d. bankas pareiškėją informavo priėmęs teigiamą sprendimą dėl kredito suteikimo ir el. paštu atsiuntė Standartinės informacijos apie kreditą formą (SNTSKĮ 7 straipsnio 1 dalis). Tą pačią dieną banko darbuotoja pareiškėjui atsiuntė Taisyklės ir sutarties projektą (SNTSKĮ 7 straipsnio 8 dalis). Kaip matyti iš pateiktos projekto kopijos, projekto 17 punkte buvo įtvirtinta įsipareigojimų užtikrinimo priemonė – nekilnojamojo turto hipoteka, ir nurodyta, kad įsipareigojimams bus užtikrinami „hipotekos sutartimi, kuria užtikrinama pagrindinė kredito gavėjo prievolė pagal sutartį, iš jos atsirandančios palūkanos, netesybos ir nuostoliai, kuriuos bankas gali patirti dėl prievolių pagal sutartį nevykdymo.“ Sutarties projekto 18 punktas („maksimaliają hipoteka / įkeitimu užtikrinama suma“), kaip matyti iš pateikto sutarties projekto, nebuvo užpildytas, t. y. sutarties projekte nenurodyta bent orientacinė maksimaliosios hipotekos suma ir nepaaiškinta, kaip ji bus nustatoma.

Pareiškėjui kartu su sutarties projektu susipažinti buvo pateiktos kredito sutarčių sudedamąja dalimi esančios Taisyklės. Taisyklių 1 dalies (x) punkte maksimaliają hipoteka užtikrinama suma apibrėžiama kaip suma, kurią sudaro netesybos ir nuostoliai, banko patirti dėl hipoteka užtikrinto įsipareigojimo nevykdymo. Taisyklių 16 skyriaus (turto hipoteka), kurio nuostatos taikomos, jei sutartyje nurodyta, jog kredito gavėjo įsipareigojimų pagal sutartį įvykdymas turi būti užtikrintas turto hipoteka (Taisyklių 16.1 papunktis), 16.3 papunktyje nustatyta, kad „turto, nurodyto sutartyje, paprastosios hipotekos sutartimis bus užtikrinama pagrindinė kredito gavėjo prievolė pagal sutartį ir iš jos atsirandančios palūkanos, o maksimalios hipotekos sutartimis užtikrinamos netesybos ir nuostoliai, kuriuos bankas gali patirti dėl prievolių pagal sutartį nevykdymo.“ Atsižvelgiant į sudarytos Kreditavimo sutarties pobūdį ir į sutarties projekte nurodytas sąlygas, kredito gavėjai, būdami pakankamai protingi ir apdairūs, turėjo pagrindo manyti, kad sutarčiai bus taikomas Taisyklių 16.1 papunktis ir bus sudaromos paprastosios ir maksimalios hipotekos sutartys. Tai reiškia, kad nėra pagrindo teigti, jog kredito gavėjai negalėjo susipažinti su sutarties standartinėmis sąlygomis ir neturėjo pagrindo tikėtis Kreditavimo sutartyje būsiant sąlygą, kurioje bus nurodyta maksimalios hipotekos suma.

Vis dėlto Lietuvos bankas sutinka su pareiškėjo teiginiais, kad bankas, prieš sudarant Kreditavimo sutartį, nepaaiškino, kaip apskaičiuojamas maksimalios hipotekos dydis. Pažymėtina, kad iš banko pateiktų duomenų taip pat nėra aišku, kaip apskaičiuojamas maksimalios hipotekos dydis, nes, banko teigimu, „ši suma apskaičiuojama ir įrašoma į sutartį tą dieną, kai vykdomas sutarties pasirašymas“ ir „bankas šią sumą apskaičiuojo įvertindamas maksimalią galimų delspinigių sumą <...> bei galimus patirti nuostolius, kurių dydis yra nustatytas vadovaujantis banko patirtimi ir istoriniais dokumentais.“ Pažymėtina, kad teisės aktai nedraudžia kredito sutarties užtikrinti sudarant maksimalios hipotekos sutartį, taip pat nedraudžia bankui apskaičiuoti maksimalios hipotekos dydžio, tačiau tai, kad bankas apskaičiuoja maksimalios hipotekos dydį sutarties sudarymo dieną, remdamasis maksimalia galima delspinigių suma ir galimais nuostoliais, nėra įtvirtinta Taisyklėse, taip pat nebuvo nurodyta Standartinės informacijos apie kreditą formoje ir sutarties projekte, todėl manytina, kad kredito gavėjai, susipažinę su Taisyklių nuostatomis, turėjo pagrindo tikėtis, kad Kreditavimo sutartyje bus nurodyta maksimaliają hipoteka užtikrinama suma, tačiau prieš sudarant sutartį bankas nepateikė tinkamo paaiškinimo apie jos apskaičiavimo būdą ir jos dydį, o tai kelia pagrįstą abejonių dėl tinkamo supažindinimo su ginčijama Kreditavimo sutarties sąlyga.

Pažymėtina, kad vertinant, ar Kreditavimo sutarties 18 punkte nurodyta suma gali būti pripažinta netikėta (siurprizine) sąlyga pagal Civilinio kodekso 6.186 straipsnio 1 dalį, svarbu įvertinti ne tik ikisutartinius šalių santykius, bet ir tolimesnius šalių veiksmus, susijusius su kredito sutarties sudarymo momentu ir jos vykdymu. Kaip minėta, Lietuvos banko vertinimu, kredito

gavėjai turėjo pagrindo tikėtis, kad Kreditavimo sutartyje bus įtvirtinta maksimali hipoteka, tačiau sutiktina su tuo, jog kredito gavėjai nebuvo tinkamai informuoti apie tai, koku būdu ji bus apskaičiuota. Šiame kontekste atkreiptinas dėmesys į tai, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose taikomas protingumo principas reiškia, kad, esant sutarties laisvei ir asmenų lygiateisiškumui, kiekvienas asmuo privalo rūpintis savo teisėmis ir pareigomis, prieš atlikdamas bet kokią veiksmą, apsvarstyti galimas tokio veiksmo teises pasekmes. Prieš sudarydamas sandorį, asmuo turi įsitikinti, kokias pareigas pagal sandorį įgis ir kokias praras. Atsižvelgtina į tai, kad pareiškėjai pasirašė kiekviename Kreditavimo sutarties lape ir tuo patvirtino, kad jiems buvo sudaryta galimybė susipažinti su ikisutartine informacija iki pasirašant sutartį ir su ja jie susipažino, taip pat kad sutarties sąlygos buvo individualiai aptartos, jos yra aiškios, suprantamos, kredito gavėjai su jomis susipažino ir sutinka (Kreditavimo sutarties 24 punkto c ir d papunkčiai). Lietuvos banko vertinimu, kredito gavėjai, būdami pakankamai rūpestingi ir atidūs, turėjo galimybę susipažinti su, jų teigimu, netikėta (siurprizine) sutarties sąlyga, dar prieš sudarant Kreditavimo sutartį galėjo užduoti banko darbuotojai klausimų, susijusių su maksimalios hipotekos apskaičiavimo būdu, gauti informaciją apie ginčijamą Kreditavimo sutarties nuostatą ir, nesutikdami su ja, inicijuoti sutarties sąlygų pakeitimą arba sutarties nepasirašyti, tačiau Kreditavimo sutartis buvo pasirašyta ir šalių atžvilgiu įgijo įstatymo galią (Civilinio kodekso 6.189 straipsnis).

Nors, kaip matyti iš pateiktų duomenų, tą pačią dieną, kai buvo sudaryta Kreditavimo sutartis, pareiškėjui kilo abejonių dėl maksimalios hipotekos dydžio ir jos apskaičiavimo būdo, dėl to pareiškėjas kreipėsi į banką, tačiau kredito gavėjai toliau vykdė pagal Kreditavimo sutartį ir Taisyklės priimtus įsipareigojimus ir 2018 m. vasario 7 d. Vilniaus miesto 15-ajame notaro biure sudarė notarinės formos Hipotekos sutartį. Hipotekos sutarties 12 punkte (maksimaliosios hipotekos, kuria yra užtikrinamas netesybų ir kreditoriaus nuostolių, patirtų dėl užtikrintos prievolės neįvykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo, kreditoriui atlyginimas, suma) nustatyta, kad „šalys susitaria papildomai prie aukščiau aprašytos sutartinės hipotekos nustatyti maksimaliąją hipoteką, kuria yra užtikrinamas netesybų ir kreditoriaus nuostolių, patirtų dėl užtikrintos prievolės neįvykdymo ir/ar netinkamo vykdymo kreditoriui, atlyginimas: 73 485,71 Eur.“

Pažymėtina, kad, pagal Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 1 straipsnį, notarams suteikiama teisė juridškai įtvirtinti neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų ar kitų organizacijų ir jų padalinių subjektines teises ir juridinius faktus, užtikrinti šių asmenų ir valstybės teisėtą interesų apsaugą. Notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis Notariato įstatymo nustatytas funkcijas, užtikrinančias, kad civiliniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų (Notariato įstatymo 2 straipsnis). Tokie notarų veiklos ypatumai lemia tai, kad jiems taikomi didesnio atidumo, atsargumo ir rūpestingumo reikalavimai, savo funkcijas notarami turi vykdyti tiksliai laikydamiesi notarų veiklą ir teisinius santykius, su kuriais susijęs atliekamas notarinis veiksmas, reglamentuojančių įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatų, o jeigu notarinio veiksmo atlikimas prieštarauja įstatymams ar neatitinka jų reikalavimų, – atsisakyti atlikti tokį veiksmą (Notariato įstatymo 40 straipsnio 1 dalis). Taigi notarams valstybė yra suteikusi svarbius įgaliojimus vykdant Notariato įstatymo nustatytas funkcijas. Sandorį tvirtinančiam notarui privalomas objektyviai maksimalus atidumo standartas, nustatomas taikant protingumo kriterijų, siekiant užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-419/2007*).

Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad tokia notaro funkcijų samprata suponuoja išvadą, jog notaras nenagrinėja asmenų ginčų, nenustatinėja ginčytinų aplinkybių, o tuo atveju, jei dėl asmenų teisių ar juridinių faktų kyla abejonių ar nesutarimų, privalo atsisakyti tvirtinti tokias teises ar faktus (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 3 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-219/2011*). Notaras gali tvirtinti tam tikras teises ar faktus tik tokiu atveju, jei dėl jų turinio ir teisėtumo jam nekyla abejonių (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gruodžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-643/2013*).

Atsižvelgiant į nurodytą teisinį reglamentavimą, konstatuotina, kad analogiška, kaip ir nurodyta Kreditavimo sutartyje, maksimalioji hipoteka nagrinėjamu atveju buvo įtvirtinta sudarant

notarinės formos sandorį. Atsižvelgiant į notarams nustatytus elgesio standartus ir sandorių sudarymo procedūrą, taip pat Notariato įstatymo 30 straipsnį, kuriame įtvirtinta notaro pareiga išaiškinti atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir pasekmes asmenims, kurie nori juos atlikti, vertinant tai kartu su aplinkybe, jog nėra duomenų, jog notarinės formos Hipotekos sutartis būtų nugincyta, laikytina, kad sudarant notarinės formos sutartį notarui nekilo abejonių dėl jos turinio ar atitikties šalių valiai ar įstatymų nuostatomis, o įkaito davėjai (kredito gavėjai) sudarydami notarinės formos Hipotekos sutartį sutiko su iš Hipotekos sutarties kylančiomis teisinėmis pasekmėmis, taigi pripažino sutinkantys ir su maksimalios hipotekos dydžiu. Lietuvos banko vertinimu, nustatytos aplinkybės patvirtina, kad kredito gavėjai ginčijamą Kreditavimo sutarties nuostatą iš esmės patvirtino sudarydami Hipotekos sutartį, todėl ginčijama nuostata negali būti laikoma netikėta (siurprizine).

Kartu pažymėtina ir tai, kad Civilinio kodekso 4.185 straipsnio 1 dalyje imperatyviai įtvirtinta, kad hipotekos sandoris turi būti notarinės formos, o pagal Civilinio kodekso 1.93 straipsnio 3 punktą, įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį. Sudarytos Kreditavimo sutarties esmė lėmė tai, kad pareiškėjai, vadovaudamiesi Kreditavimo sutarties ir Taisyklių nuostatomis, turėjo pareigą sudaryti reikiamos formos hipotekos sutartį Kreditavimo sutartyje nurodytomis sąlygomis, ir pateikti sandorį patvirtinančius dokumentus iki kredito išmokėjimo, tačiau pati Kreditavimo sutartis savaime nesuteikia hipotekos kreditoriui (bankui) teisės kreiptis į notarą dėl notaro vykdomojo įrašo atlikimo Civilinio kodekso 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju, net ir tenkinus pareiškėjo reikalavimą bei rekomendavus bankui Kreditavimo sutarties 18 punkto sąlygą laikyti netikėta (siurprizine) ir netaikyti jos vykdant Kreditavimo sutartį, tai nepakeistų šalių tarpusavio teisių ir pareigų, nes kredito gavėjų išipareigojimai ir banko teisės, susijusios su turto įkeitimu, yra įtvirtinti notarinės formos Hipotekos sutartyje, kuri nėra nugincyta teisės aktų nustatyta tvarka.

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 V. M. ir K. M. 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.

Direktorius

Mindaugas Šalčius