



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

**SPRENDIMAS
DĖL E. B. IR BANKO LUMINOR BANK AS GINČO NAGRINĖJIMO**

2019 m. gegužės 15 d. Nr. 242-194
Vilnius

Lietuvos bankas gavo E. B. (toliau – pareiškėjas) kreipimąsi, kuriuo pareiškėjas prašo išnagrinėti ginčą, kilusį tarp jo ir banko *Luminor Bank AS* Lietuvos skyriaus (toliau – bankas) dėl banko veiksmų, kuriais galėjo būti pažeistos pareiškėjo teisės.

N u s t a t y t a:

2006 m. liepos 25 d. pareiškėjas ir bankas sudarė Kredito sutartį Nr. *duomenys neskelbiami* (toliau – Sutartis), kuria šalys susitarė, kad Sutartyje numatytais sąlygomis bankas suteiks pareiškėjui 149 880 Lt (43 408,24 Eur) kreditą, iš kurio 45 600 Lt (13 206,67 Eur) dalis skirta žemės sklypui, sodo pastatui, ūkiniam pastatui ir šiltnamiui pirkti, o 104 280 Lt (30 201,57 Eur) dalis skirta sodo pastato remontui. Kredito gavėjo įsipareigojimų vykdymui užtikrinti nekilnojamojo turto hipoteka buvo įkeistas turtas, taip pat ir sodo namelis. Papildomai kredito vykdymui užtikrinti buvo įkeistas ir M. B. priklausantis turtas – žemės sklypas ir nebaigtas statyti gyvenamasis namas su priklausiniais.

2010 m. vasario 19 d. buvo sudarytas papildomas susitarimas prie Sutarties, kuriuo pareiškėjas ir bankas susitarė pakeisti Sutarties sąlygas ir, be kita ko, papildė Sutarties specialiosios dalies sąlygą: nustatė, kad M. B. už pareiškėjo įsipareigojimus laiduos atskira laidavimo sutartimi.

2019 m. sausio 21 d. pareiškėjas kreipėsi į banką prašydamas leidimo parduoti sodo namelį jo surastam pirkėjui ir leisti toliau naudotis banko paskola, su pirkėjais buvo sutarta, kad sodo namelis parduodamas už 34 000 Eur (117 395,20 Lt).

2019 m. vasario 11 d. bankas pareiškėjui atsakė, kad suteiks pareiškėjui leidimą parduoti nekilnojamąjį turtą su sąlyga, kad pareiškėjas padengs dalį kredito – 15 000 Eur. Bankas pareiškėją informavo nereikalausiantis visos 34 000 Eur sumos, kurią pareiškėjas gaus pardavęs sodo namelį. Tokį sprendimą bankas priėmė įvertinęs ilgalaikę pareiškėjo kredito istoriją (užfiksuota kredito grąžinimo vėlavimo daugiau nei 90 dienų atvejų); paskutinių 12 mėnesių kredito istoriją (užfiksuota vėlavimų iki 87 dienų); liekantis įkeistas laiduotojo turtas priklauso ne pareiškėjui, o laiduotojui.

2019 m. vasario 17 d. pareiškėjas kreipėsi į Lietuvos banką dėl vartojimo ginčo su banku nagrinėjimo. Kreipimesi pareiškėjas paaiškino, kad nuo Sutarties sudarymo dienos iki kreipimosi į Lietuvos banką dienos bankui yra skolingas 34 500 Eur. Pareiškėjas paaiškino, kad dėl pasikeitusių aplinkybių sodo namelis su žemės sklypu liko neapgyvendintas, sodas tapo nebereikalingas, todėl pareiškėjas ieškojo sodo namelio pirkėjų. Pareiškėjas surado pirkėjus ir su jais susitarė sodo namelį su žemės sklypu parduoti išsimokėtinai. Tačiau bankas nesutiko išduoti leidimo pareiškėjui parduoti bankui įkeistą turtą, kol pareiškėjas neįvykdys banko sąlygos – padengti kredito dalį. Pareiškėjas teigia, kad šiuo metu nei jis, nei jo pirkėjai neturi 15 000 Eur, todėl negali šios sumos sumokėti. Pareiškėjas teigia, kad bankui palūkanas mokėjo nuolat ir laiku, o kredito grąžinimą galėjo vėluoti. Žinodamas, kad bankui laiku negalės sumokėti palūkanų, pareiškėjas visus veiksmus derino su banko darbuotojais, jo veiksmai nebuvo piktavališki. Pareiškėjas prašė Lietuvos banko rekomenduoti bankui išduoti leidimą parduoti bankui hipoteka įkeistą sodo namelį ir leisti pareiškėjui toliau naudotis banko paskola, nes jis ateityje nori įsigyti atskirą būstą sau.

Bankas atsakydamas į pareiškėjo kreipimąsi paaiškino, kad Sutartis sudaryta ir Sutarties pakeitimai atlikti iki įsigaliojant Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymui (toliau – Įstatymas), todėl minėtas Įstatymas, išskyrus 58 straipsnyje nurodytas išimtis, Sutarčiai nėra taikomas. Bankas teigia, kad nei Įstatymas, nei kiti teisės aktai nenumato besąlyginio prievolių įvykdymo užtikrinimo atsisakymo, todėl prievolių įvykdymo užtikrinimo atsisakymas galimas tik sutariant abiem kredito sutarties šalims.

Bankas paaiškino, kad pareiškėjas prašo panaikinti hipoteką vieninteliam už kreditą pagal Sutartį įkeistam turtui, kuris nuosavybės teise priklauso pareiškėjui, o kitas įkeistas turtas priklauso trečiajam asmeniui – svetimo turto hipoteka. Kredito likutis pareiškėjo kreipimosi dieną buvo 34 750 Eur, o banko vidaus tvarkose nustatyta, kad tokio dydžio kreditas negali būti išduodamas, jeigu nėra įkeičiamas kredito gavėjui priklausantis turtas. Bankas taip pat teigė, kad, jeigu būtų patenkintas pareiškėjo prašymas, prievolių vykdymui užtikrinti neliktų jokio pačiam pareiškėjui priklausančio turto, pareiškėjas gyvena ne Lietuvoje, todėl sumažėtų pareiškėjo suinteresuotumas tinkamai ir laiku gražinti likusią kredito dalį. Bankas paaiškino, kad priimdamas sprendimą įvertino ir faktą, kad pareiškėjas nuolat vėlavo atlikti mokėjimus pagal Sutartį, dėl susikaupusių vėlavimų kreditas buvo restruktūrizuotas. Atsižvelgiant į tai, tokio kliento rizika yra vertinama kaip didelė, todėl prievolių įvykdymo užtikrinimo besąlyginis atsisakymas neatitiktų banko rizikos valdymo metodikos.

Nepaisydamas to, bankas pareiškėjui pateikė pasiūlymą kilusį ginčą išspręsti taikiai ir atsisakyti hipotekos, jeigu pareiškėjas po turto pardavimo bankui gražins kredito dalį – 15 000 Eur. Tokiu atveju dėl likusios kredito dalies, neapsaugotos kredito gavėjui priklausančio turto hipoteka, bankui kylanti rizika būtų priimtina. Tačiau pareiškėjas su tokiu banko pasiūlymu nesutiko. Bankas prašė atmesti pareiškėjo reikalavimą kaip nepagrįstą.

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.

Kaip matyti iš Lietuvos bankui pateiktos informacijos, ginčas tarp šalių kilo dėl dalies įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo, t. y. dėl siūlymo atsisakyti užtikrinimo priemonės (hipotekos).

Pažymėtina, kad Sutartis su vėlesniais jos pakeitimais sudaryta iki įsigaliojant Įstatymui (nuo 2017 m. liepos 1 d.), todėl Įstatymo nuostatos, išskyrus Įstatymo 58 straipsnio 5 dalyje numatytas išimtis, Sutarčiai nėra taikomos.

Sutarties Bendrosios dalies 26 punkte nustatyta, kad kredito gavėjas turi užtikrinti, kad visos Sutarties specialiojoje dalyje nurodytos kredito gavėjo prievolių vykdymo užtikrinimo priemonės būtų įformintos ir galiotų galiojant sutarčiai. Sutarties Specialiosios dalies sąlygų 10.2 papunktyje nustatyta, kad hipotekos lakštais įkeičiamas sodo pastatas.

Pareiškėjas bankui kelia reikalavimą atsisakyti nekilnojamojo turto hipotekos sodo nameliui ir leisti jį parduoti pasirinktiems pirkėjams. Bankas sutinka atsisakyti hipotekos sodo nameliui, jeigu pareiškėjas padengs kredito dalį.

Hipoteką reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos XI skyriaus nuostatos. Civilinio kodekso 4.170 straipsnio 1 dalyje apibrėžta hipotekos sąvoka – hipoteka: daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. Hipotekos paskirtis yra užtikrinti, kad skolininkas tinkamai įvykdytų savo prievolę kreditoriui. Hipotekos sandorio objektas gali būti ne tik skolininkui, bet ir tretiesiems asmenims nuosavybės teise priklausantis daiktas. Toks sandoris, kai yra įkeičiamas trečiajam asmeniui priklausantis nekilnojamas daiktas, siekiant užtikrinti skolininko prievolių vykdymą, kvalifikuojamas kaip svetimo turto hipoteka (Civilinio kodekso 4.181 straipsnis).

Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatyta, kad vienas iš hipotekos pasibaigimo pagrindų – kai yra tinkamai įvykdytas skolinis įsipareigojimas arba hipoteka užtikrinta prievolė pasibaigia kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais.

Ginčas tarp pareiškėjo ir banko kilo tuomet, kai pareiškėjas, neįvykęs skolinio įsipareigojimo bankui pagal Sutartį, pateikė reikalavimą atsisakyti hipotekos sodo nameliui, kad pareiškėjas jį galėtų parduoti. Bankas tokį sutikimą duoda, tačiau nustato sąlygą padengti dalį kredito. Tokį savo sprendimą bankas grindė atsižvelgęs į aplinkybių visumą: neapmokėtų įsipareigojimų dydį, pareiškėjo kredito istoriją (užfiksuoti pradelstų vykdyti įsipareigojimų atvejai), kad likęs įkeistas turtas priklauso ne pačiam pareiškėjui, o laiduotojui. Bankas taip pat atsižvelgė ir į faktą, kad pareiškėjas ilgą laiką negyvena Lietuvoje. Pareiškėjas nesutinka su šiuo banko pasiūlymu ir reikalauja banko atsisakyti hipotekos be sąlygos padengti kredito dalį. Tokį reikalavimą pareiškėjas grindžia tuo, kad nei jis, nei jo pirkėjai neturi 15 000 Eur, kuriuos prašo sumokėti bankas.

Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad kreditorius turi teisę bet kuriuo momentu atsisakyti hipotekos. Taigi, bankas turi teisę, bet ne pareigą atsisakyti hipotekos, jeigu nėra Civiliniame kodekse nustatytų privalomų hipotekos pasibaigimo pagrindų. Bankas turi teisę pasiūlyti hipotekos atsisakymo sąlygas. Pareiškėjas teigia, kad nei jis, nei jo pirkėjai neturi 15 000 Eur ir negali jų bankui sumokėti. Atkreiptinas dėmesys, kad bankas atsiliepiame Lietuvos bankui nurodė, kad pareiškėjas 15 000 Eur kredito dalį gali padengti po to, kai parduos sodo namelį. Pareiškėjas nurodė, kad su pirkėjais sutarė, kad parduodamo sodo namelio kaina yra 34 000 Eur, taigi, tikėtina, kad pardavęs sodo namelį pareiškėjas turėtų 15 000 Eur. Vertinant pareiškėjo reikalavimo bankui besąlygiškai atsisakyti hipotekos pagrįstumą ir banko pateikto pasiūlymo pareiškėjui sąlygą, atkreiptinas dėmesys ir į Įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 22 punktą, kuriame nustatyta, kad kredito sutartyje turi būti nustatyta kredito davėjo pareiga kredito gavėjo raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje pateiktu prašymu peržiūrėti kredito gavėjui taikomas įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymo užtikrinimo priemonės ir *atsisakyti perteklinių* įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymo užtikrinimo priemonių, *kai kredito gavėjas gražina tam tikrą kredito dalį*. Taigi, nors Įstatymas ir šis Įstatymo straipsnis Sutarčiai nėra taikomas, tačiau iš banko pateikto pasiūlymo pareiškėjui matyti, kad bankas faktiškai atsižvelgia į šią Įstatymo nuostatą.

Kadangi pareiškėjo prievolė bankui pagal Sutartį nėra pasibaigusi ir nėra pagrindo taikyti Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 2 dalies 1 punkto, įvertinus tai, kad bankas sutinka atsisakyti hipotekos pareiškėjui padengus kredito dalį, kurią pareiškėjas bankui gali sumokėti pardavęs turtą, darytina išvada, kad pareiškėjo reikalavimas bankui besąlygiškai atsisakyti hipotekos yra nepagrįstas. Pažymėtina, kad bet kokie Sutarčiai pakeitimai yra įmanomi tik suderinus abiejų šalių valią.

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 bei 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 E. B. 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