



**LIETUVOS BANKAS
TEISĖS IR LICENCIJAVIMO DEPARTAMENTO
DIREKTORIUS**

**SPRENDIMAS
DĖL X. X. IR LUMINOR BANK AS GINČO NAGRINĖJIMO**

2024-01-17 Nr. 429-12
Vilnius

Lietuvos bankas gavo X. X. (toliau – pareiškėja) kreipimąsi, kuriuo prašoma išnagrinėti tarp pareiškėjos ir *Luminor Bank AS*, veikiančio per Lietuvoje įsteigtą skyrių, (toliau – bankas) kilusį ginčą.

N u s t a t y t a:

2021 m. liepos 1 d. bankas su pareiškėja sudarė Kreditavimo sutartį Nr. *Duomenys neskelbtini* (toliau – Sutartis), kurios pagrindu pareiškėjai suteiktas 37 000 Eur kreditas butui, esančiam adresu: *Duomenys neskelbtini* (toliau – Butas) pirkti. Sutarties vykdymas buvo užtikrintas Buto hipoteka. Sutarties 11 punkte nustatyta, kad nuo 2021 m. gruodžio 1 d. metinė palūkanų norma apskaičiuojama kaip kintamosios palūkanų dalies ir maržos suma ir periodiškai keičiama taisyklėse nustatyta tvarka. Tame pačiame Sutarties punkte nustatyta, kad taikoma marža – 2,5 proc.

2022 m. rugpjūčio 25 d. bankas išsiuntė pareiškėjai pranešimą, kuriame nurodė, kad, pareiškėjai pažeidus įsipareigojimą Sutartyje nustatytu terminu (iki 2022 m. liepos 1 d.) įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (toliau – NTR) bankui įkeisto Buto 100 proc. statybos baigtumą ir pateikti šią aplinkybę patvirtinančius dokumentus, bankas Sutarties pagrindu nuo 2022 m. rugsėjo 8 d. pareiškėjos atžvilgiu taikys 1 proc. (iki 3,5 proc.) padidintą maržą.

2022 m. rugpjūčio 26 d. pareiškėja banką informavo nesutinkanti su planuojamu palūkanų padidimu. Pareiškėjos teigimu, su banku susisieks projektą vystanti statybos bendrovė „Homa group“ ir informuos apie kilusias problemas.

Tą pačią dieną bankas pareiškėjai atsakė, kad, jeigu nėra galimybės įregistruoti Buto 100 proc. statybos baigtumo NTR dėl vystytojo kaltės, pareiškėja turi pateikti bankui vystytojo pažymą, patvirtinančią, kad 100 proc. Buto statybos baigtumas negali būti įregistruotas ne dėl pareiškėjos kaltės, ir kadastrinių matavimų byla, kurioje atsispindėtų faktinis daugiabučio namo (toliau – Namas) statybos baigtumas ir 100 proc. Buto statybos baigtumas, arba turto vertinimo ataskaitą, patvirtinančią faktinį 100 proc. Buto statybos baigtumą. Bankas nurodė, kad, nepateikus šių dokumentų, palūkanos bus padidintos 1 proc. ir taikomos, kol bankui bus pateikti minėti dokumentai.

Tą pačią dieną (2022 m. rugpjūčio 26 d.) bankas gavo raštą iš UAB „Homa group“, kuriame nurodoma: „daugiabučio pastato adresu: Vilnius, Ozo g. 41 (projektas „Paukščių takas“), statybų užbaigimo procedūros planuojamos užbaigti bei pastato 100 % baigtumą Nekilnojamojo turto registre įregistruoti iki 2022-12-31. Šiuo metu dėl projekto „Paukščių takas“ statybų užbaigimo LR statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ pateiktas prašymas išduoti statybos užbaigimo aktą. Dėl didelių darbo apimčių ir darbuotojų trūkumų, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie AM nepajėgi darbų atlikti per nustatytus terminus, prašymus atmeta nesant teisėto pagrindo.“

2022 m. rugsėjo 16 d. bankas pareiškėjos atžvilgiu taikomą maržą padidino 1 proc., iki 3,5 proc. 2023 m. vasario 17 d. NTR įregistravus 100 proc. Buto statybos baigtumą, pareiškėjos atžvilgiu taikoma marža buvo sumažinta 1 proc.

Pareiškėja kreipėsi į banką, prašydama gražinti palūkanų sumą, papildomai bankui sumokėtą dėl banko nepagrįstai nuo 2022 m. rugsėjo 16 d. iki 2023 m. vasario 17 d. taikytos 1 proc. didesnės mažos. Bankui netenkinus pareiškėjos prašymo, tarp šalių kilo ginčas.

Kreipimesi į Lietuvos banką pareiškėja palaikė reikalavimą gražinti palūkanų sumą, kuri buvo sumokėta papildomai dėl banko sprendimo nuo 2022 m. rugsėjo 16 d. iki 2023 m. vasario

17 d. taikyti 1 proc. didesnę maržą (pareiškėjos skaičiavimais – apie 150 Eur). Pareiškėjos teigimu, vystytojai nebaigė Namu, kuriame yra Butas, statybos, apie tai informavo banką, taip pat nurodė planuojamą statybos darbų pabaigą. Taigi, bankui buvo žinoma, kad pareiškėja, kaip vartotoja, negalėjo daryti įtakos statybų eigai. Pareiškėja nepažeidė Sutarties, bendravo su banku, todėl nebuvo jokio pagrindo taikyti baudą jos atžvilgiu.

Bankas atsiliepime į pareiškėjos kreipimąsi nurodė su jos reikalavimu nesutinkantis. Bakas nurodė dar 2022 m. gegužės 5 d. pareiškėjai išsiuntęs pranešimą, kuriuo priminė, kad Sutartimi pareiškėja įsipareigojo iki 2022 m. liepos 1 d. įregistruoti NTR bankui įkeisto Buto 100 proc. statybos baigtumą ir pateikti bankui šią aplinkybę patvirtinančius dokumentus. Banko pranešime taip pat buvo nurodytas el. pašto adresas, kuriuo galima kreiptis, turint klausimų, susijusių su šiuo pranešimu. Banko sistemos duomenys rodo, kad pareiškėja pranešimą atsidarė ir su juo susipažino, tačiau su banku dėl galimų kliūčių vykdyti įsipareigojimus nesusisiekė.

Pareiškėjai iki nurodyto termino nepateikus Sutartyje nustatytų duomenų, bankas 2022 m. rugpjūčio 25 d. informavo pareiškėją apie Sutarties pažeidimą ir jo nulemtą laikiną maržos padidinimą. Tik po šio antrojo pranešimo pareiškėja informavo banką, jog iškilo kliūčių vykdyti Sutartį. Nors pareiškėjai operatyviai buvo nurodyta alternatyvi informacija, kurią pateikus nebus konstatuojamas Sutarties pažeidimas, vis dėlto bankas gavo tik dalį prašytos informacijos – tik Namu statytojo raštą.

Bankas pažymėjo, kad įsipareigojimas nustatytu terminu įregistruoti įkeisto turto statybos baigtumą ir pateikti tai patvirtinančius dokumentus buvo įtvirtintas Sutartyje, jos dalimi esančiose Su nekilnojamoju turtu susijusio kredito teikimo taisyklėse (toliau – Taisyklės). Bankas pateikė duomenis, kad pareiškėja pasirašytinai patvirtino, kad susipažino ir sutinka su Taisyklėmis, gavo jų kopiją.

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 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. 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, kurio pagrindu priimamas sprendimas.

Įvertinus ginčo šalių pateiktus dokumentus ir paaiškinimus, darytina išvada, kad šalių nesutarimas kilo dėl to, ar bankas pagrįstai nuo 2022 m. rugsėjo 16 d. iki 2023 m. vasario 17 d. pareiškėjos atžvilgiu taikė 1 proc. padidintą maržą ir dėl to laikinai padidėjo pareiškėjos mokėtina palūkanų suma.

Siekiant išspręsti tarp šalių kilusį ginčą, būtina nustatyti, ar šiuo atveju egzistavo Sutartyje nustatytos sąlygos, suteikiančios teisę bankui minėtu laikotarpiu taikyti didesnę maržą, apskaičiuojant pareiškėjos mokėtinas palūkanas.

Pažymėtina, kad, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – 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 šie 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 dėl sutarčių vykdymo. Pavyzdžiui, pagal CK 6.158 straipsnio 1 dalį, kiekviena sutarties šalis, turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai.

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.

SNTSKĮ 16 straipsnio 4 dalyje yra nustatyta, kad esminių kredito sutarties sąlygų pažeidimų atvejais, išskyrus finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atvejus, kredito sutartyje nustatyta marža gali būti didinama tik tiek, kiek nurodyta kredito sutartyje,

tinkamai apie tokį maržos padidinimą informuojant kredito gavėją, ir tik tokiam laikotarpiui, kurį truko kredito sutarties sąlygų pažeidimas. Finansinių įsipareigojimų pagal kredito sutartį nevykdymo atvejais kredito sutartyje nustatyta marža negali būti didinama.

Taip pat SNTSKĮ 17 straipsnio 1 dalyje yra reglamentuota, kad kredito davėjas privalo raštu popieriuje ar kitoje patvariojoje laikmenoje pateikiamu pranešimu informuoti kredito gavėją apie kredito palūkanų normos pakeitimus. Šis pranešimas pateikiamas ne vėliau kaip likus 3 dienoms iki kredito palūkanų normos pakeitimo įsigaliojimo ir jame turi būti nurodytas kredito įmokos dydis įsigaliojus pakeistai kredito palūkanų normai ir, jeigu keičiasi kredito įmokų skaičius ir mokėjimo periodiškumas, pateikiami atitinkami duomenys apie tokį pakeitimą.

Salių pasirašytos Sutarties 25 punkte nustatyta, kad kitos jos sąlygos yra nurodytos Taisyklėse, su kuriomis kredito gavėja patvirtina, kad susipažino, sutinka ir gavo jų egzempliorių. Papildomai susipažinimo, sutikimo ir Taisyklių gavimo faktą pareiškėja patvirtino pasirašydama banko pateiktų Taisyklių pirmajame lape Sutarties sudarymo dieną.

Taisyklių 23.2 papunktyje nustatyta: „Jei sutartyje nurodyta, jog Kredito gavėjo įsipareigojimų pagal sutartį įvykdymas turi būti užtikrintas turto hipoteka ir įkeičiamo nekilnojamojo turto statybos baigtumas, įregistruotas Nekilnojamo turto registre, sutarties įsigaliojimo metu yra mažesnis nei 100 proc., Kredito gavėjas privalo per 12 mėnesių nuo sutarties įsigaliojimo įregistruoti arba užtikrinti, kad įkeisto turto savininkas įregistruotų, Nekilnojamojo turto registre tokio nekilnojamojo turto 100 proc. statybos baigtumą ir pateikti Bankui tai patvirtinančius dokumentus.“

Sutarties 26 punkte nustatyta: „Sutartis laikoma sudaryta nuo to momento, kai šalys patvirtina sutartį savo parašais arba nuotoliniu būdu.“ Taip pat Sutartyje nustatyta: „Šią sutartį šalys pasirašo sutarties įžanginėje dalyje nurodytą datą“, kuri yra 2021 m. liepos 1 d.

Šiuo atveju nėra ginčo, kad Sutarties įsigaliojimo dieną (2021 m. liepos 1 d.) pagal Sutartį kylančių įsipareigojimų vykdymui užtikrinti įkeisto Buto NTR įregistruotas statybos baigtumas buvo mažesnis negu 100 procentų. Taigi, pareiškėjai kilo pareiga per 12 mėnesių nuo Sutarties įsigaliojimo (iki 2022 m. liepos 1 d.) įregistruoti NTR Buto 100 proc. statybos baigtumą ir pateikti bankui tai patvirtinančius dokumentus.

Banko pateikti duomenys patvirtina, kad dar 2022 m. gegužės 5 d., prieš pasibaigiant nustatytam terminui, bankas pareiškėjai išsiuntė priminimą apie minėtą sutartinę pareigą. Vis dėlto, remiantis pateiktais duomenimis, Sutartyje nustatytu terminu Buto 100 proc. statybos baigtumas NTR nebuvo įregistruotas.

Taisyklių 26.2 papunktyje (h dalyje) nustatyta, kad esminiu Sutarties pažeidimu laikomas atvejis, kai „Kredito gavėjas nustatytais terminais neįregistruoja ir neužtikrina, kad būtų įregistruotas įkeisto nekilnojamojo turto 100 proc. statybos baigtumas“.

Taisyklių 26.3 papunktyje (b dalyje) nustatyta, kad, įvykus Sutarties pažeidimui, bankas turi teisę pasinaudoti viena ar keliomis banko teisių gynimo priemonėmis, įskaitant „<...> taikyti delspinigius už mokėjimo įsipareigojimų nevykdymą arba padidinti palūkanų normą už kitų įsipareigojimų nevykdymą, jei sutarties pažeidimas yra esminis“.

Taisyklių 6.5 papunktyje nustatyta: „Jei Kredito gavėjas iš esmės pažeidė sutartį ir už tokį pažeidimą nėra numatytas delspinigių taikymas, Bankas turi teisę vienašališkai, informavęs Kredito gavėją prieš 14 dienų, padidinti sutartyje nustatytą metų palūkanų normą arba, kai taikoma kintamoji palūkanų norma, maržą žemiau nurodytu dydžiu iki dienos, kai Kredito gavėjas ištaisys pažeidimą ir pateiks pažeidimo ištaisymo įrodymus: (a) jei sutartyje nurodyta, kad Kredito gavėjo įsipareigojimų pagal sutartį įvykdymas turi būti užtikrintas turto hipoteka – 1 procentiniu punktu; (b) jei sutartyje nenurodyta, kad Kredito gavėjo įsipareigojimų pagal sutartį įvykdymas turi būti užtikrintas turto hipoteka – 5 procentiniais punktais.“

Atsižvelgiant į minėtas Sutarties nuostatas ir faktines aplinkybes, darytina išvada, kad bankas, pareiškėjai Sutartyje nustatytu terminu neinformavus apie pareigos įregistruoti 100 proc. Buto statybos baigtumą NTR įvykdymą, pagrįstai 2023 m. rugpjūčio 25 d. pranešė pareiškėjai apie tai, kad dėl Sutarties nesilaikymo, jos pažeidimo laikotarpiu, po 14 dienų pareiškėjai bus taikoma 1 proc. padidinta marža (iki 3,5 proc.).

Kaip matyti, gavusį minėtą pranešimą, 2022 m. rugpjūčio 26 d. pareiškėja išreiškė nesutikimą su banko sprendimu. Pareiškėja nurodė, kad apie kilusias problemas banką detaliau informuos projekto vystytojas.

Pateikti duomenys patvirtina, kad, iš pareiškėjos gavęs informaciją apie ne dėl pareiškėjos kaltės kilusias kliūtis įregistruoti NTR 100 proc. Buto statybos baigtumą, bankas pareiškėjai pasiūlė alternatyvą – pareiškėja turi pateikti bankui vystytojo pažymą, patvirtinančią, kad 100

proc. Buto statybos baigtumas negali būti įregistruotas ne dėl pareiškėjos kaltės, ir kadastrinių matavimų byla, kurioje atsispindėtų faktinis Namų statybos baigtumas ir 100 proc. Buto statybos baigtumas, arba turto vertinimo ataskaitą, patvirtinančią faktinį 100 proc. Buto statybos baigtumą. Bankas nurodė, kad, nepateikus šių dokumentų, palūkanos bus padidintos 1 proc. ir taikomos, kol bankui bus pateikti reikiami dokumentai. Taigi, bankas siekė atsižvelgti į pareiškėjos situaciją ir bendradarbiauti, nurodant alternatyvią informaciją, kurią pateikus būtų galima išvengti neigiamų Sutarties pažeidimo pasekmių.

Vis dėlto iš pateiktų duomenų matyti, kad bankui buvo pateiktas tik statybos įmonės raštas, kuriame nurodomos kilusios kliūtys dėl Namų statybos užbaigimo akto gavimo. Kitų banko prašytų duomenų – kadastrinių matavimų bylos, kurioje atsispindėtų faktinis Namų statybos baigtumas ir 100 proc. Buto statybos baigtumas, arba turto vertinimo ataskaitos, patvirtinančios faktinį 100 proc. Buto statybos baigtumą, bankui nebuvo pateikta. Darytina išvada, kad pareiškėja (jos pasitelkti asmenys) neįvykdė visų būtinų banko pasiūlyto alternatyvaus sutartinės prievolės įvykdymo būdo sąlygų. Nėra duomenų, kad pareiškėja būtų kreipusis į banką dėl kadastrinės bylos pateikimo galimybių, reikalingo papildomo laiko, ketinimų ar objektyvių kliūčių ją pateikti.

Nėra ginčo, kad padidintą maržą bankas taikė nuo 2022 m. rugsėjo 16 d. iki 2023 m. vasario 17 d., kai buvo įregistruotas 100 proc. Buto statybos baigtumas. Pareiškėja neginčija, kad buvo informuota apie mokėtinos įmokos padidėjimą. Įvertinus ginčo aplinkybes, nėra pagrindo daryti išvadą, kad banko veiksmai, susiję su padidintos maržos taikymu minėtu laikotarpiu, būtų neteisėti, prieštarautų teisės aktams ar Sutarčiai.

Iš pareiškėjos kreipimosi matyti, kad pareiškėja poziciją dėl nepagrįsto palūkanų padidinimo motyvuoja tuo, jog ji Sutarties nepažeidė, bendradarbiavo su banku, o sutartinės prievolės vykdymas buvo negalimas dėl nuo jos nepriklausančių aplinkybių.

Kaip minėta pirmiau, pačios šalys Sutartimi susitarė, kad įkeisto Buto 100 proc. statybos baigtumo registravimas laikytinas itin reikšminga sutartine prievole, todėl šios prievolės nevykdymas nustatytu terminu laikytinas esminiu jos pažeidimu. Nustačius, kad pareiškėja neįvykdė minėtos pareigos, nėra pagrindo laikyti, kad pareiškėja nepažeidė Sutarties.

Vertinant Sutarties šalių bendradarbiavimo pareigos vykdymą, svarbu tai, kad bankas siuntė pareiškėjai priminimą apie prievolės įvykdymo terminą, be to, po Sutarties pažeidimo siūlė pareiškėjai alternatyvų prievolės įvykdymo būdą. Tuo tarpu pareiškėja nesikreipė į banką dėl kilusių Sutarties vykdymo sunkumų iki nustatyto prievolės įvykdymo termino pabaigos, apie kilusias kliūtis banką informavo tik po Sutarties pažeidimo. Be to, nors bankas pareiškėjai siūlė alternatyvų prievolės įvykdymo būdą, pareiškėja neįvykdė visų jo sąlygų, nors duomenų, kad tam neturėjo objektyvios galimybės, nėra pateikta.

Atsižvelgiant į pirmiau nurodytus duomenis, darytina išvada, kad nenustačius neteisėto padidintos maržos taikymo, pareiškėjos reikalavimas bankui gražinti dėl šio padidinimo sumokėtų palūkanų sumą laikytinas nepagrįstu, todėl atmestinas.

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 pareiškėjos X. X. reikalavimą.

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.