



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

**SPRENDIMAS  
DĖL X. X. IR Y. Y. IR AB SEB BANKO GINČO NAGRINĖJIMO**

2020 m. kovo 18 d. Nr. V 2020/(21.27.E-2101)-242-115  
Vilnius

Lietuvos bankas gavo X. X. (toliau – pareiškėjas) kreipimąsi, kuriuo pareiškėjas, atstovaudamas ir savo sutuoktinei Y. Y., prašė išnagrinėti tarp X. X. ir Y. Y. (toliau – pareiškėjai) ir AB SEB banko (toliau – bankas) kilusį ginčą dėl banko veiksmų, kuriais galėjo būti pažeistos pareiškėjų teisės.

**N u s t a t y t a:**

2006 m. lapkričio 14 d. pareiškėjai ir bankas sudarė būsto kredito sutartį Nr. (*duomenys neskelbiami*), pagal kurią pareiškėjams buvo suteiktas kreditas būsto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), (toliau – gyvenamasis namas) statybai ir remontui (toliau – kredito sutartis). Šios sutarties pagrindu pareiškėjams bankas suteikė 500 000 Lt (144 810,01 Eur) kreditą, o pareiškėjai įsipareigojo vykdyti visus kredito sutartyje nustatytus įsipareigojimus.

2009 m. vasario 4 d. tarp pareiškėjų ir banko buvo sudarytas Susitarimas Nr. 2 pakeisti kredito sutarties sąlygas, kuriuo šalys, be kitų sutartų sąlygų, susitarė pakeisti kredito sutarties Specialiosios dalies 9.10 papunktį, kuriuo susitarė dėl gyvenamojo namo statybos darbų užbaigimo termino pratęsimo.

2009 m. spalio 27 d. tarp pareiškėjų ir banko buvo sudarytas Susitarimas Nr. 3, kuriuo kredito sutarties šalys dar kartą susitarė dėl gyvenamojo namo statybos darbų užbaigimo termino pratęsimo bei už parduotą butą, esantį adresu: (*duomenys neskelbiami*), gautų lėšų skyrimą namo statybos darbams užbaigti. Susitarimą Nr. 3 šalys sudarė su sąlyga, kad prievolių, kylančių iš kredito sutarties, įvykdymui užtikrinti bankui antrine hipoteka bus įkeistas papildomas nekilnojamas turtas, esantis adresu: (*duomenys neskelbiami*), kuris nuosavybės teise priklauso X. X. komercinei firmai.

2009 m. lapkričio 24 d. pareiškėjai įvykdė Susitarime Nr. 3 įtvirtintą sąlygą ir banko naudai įkeitė turtą, esantį adresu: (*duomenys neskelbiami*), kuris nuosavybės teise priklauso X. X. komercinei firmai.

2014 m. sausio 27 d. tarp pareiškėjų ir banko buvo sudarytas Susitarimas Nr. 4, kuriuo trečią kartą kredito sutarties šalys susitarė dėl gyvenamojo namo statybos darbų užbaigimo termino pratęsimo.

2019 m. liepos 11 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotas gyvenamojo namo visiškasis, t. y. 100 proc., baigtumas. Banko naudai prievolių, kylančių iš kredito sutarties, įvykdymui užtikrinti buvo įkeistas ir gyvenamasis namas su žemės sklypu.

2019 m. liepos mėnesį pareiškėjai atlikto gyvenamojo namo su žemės sklypu ir nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), turto vertinimą, kurio metu buvo nustatyta, kad gyvenamojo namo su žemės sklypu turto vertė yra 202 000 Eur, o nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), vertė yra 1 111 000 Eur. 2019 m. liepos 26 d. pareiškėjai kreipėsi į banką ir nurodė, kad bankui įkeisto turto bendra vertė yra 1 313 000 Eur, o negrąžinto pareiškėjų kredito suma pagal kredito sutartį sudaro 120 934,69 Eur. Dėl šios priežasties pareiškėjai prašė banko sumažinti kredito gavėjų įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo priemonių mastą, t. y. prašė atsisakyti nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos.

2019 m. rugsėjo 23 d. bankas raštu Nr. (*duomenys neskelbiami*) pareiškėjams pateikė atsakymą, kuriame informavo, kad, vertindamas pareiškėjų kreditingumą, vertino pareiškėjų pateiktą informaciją, taip pat tikrino duomenis registruose ir informacinėse sistemose ir

nustatė, kad pareiškėjų ilgalaikės tvarios pajamos nėra pakankamos, kad būtų vykdomi visi turimi įsipareigojimai, t. y. pareiškėjų kreditingumas, turimais duomenimis, bankui yra nepriimtinas. Dėl šios priežasties bankas priėmė sprendimą atsisakyti panaikinti pareiškėjų prašyme nurodyto nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipoteką. Pareiškėjai su banko priimtu sprendimu nesutiko, todėl tarp šalių kilo ginčas.

Kreipimesi į Lietuvos banką dėl vartojimo ginčo nagrinėjimo pareiškėjas nurodė nesutinkantis su banko priimtu sprendimu. Pareiškėjo teigimu, įkeisto turto vertė prievolių, kylančių iš kredito sutarties, vykdymui užtikrinti yra neproporcinga likusios negražintos paskolos dydžiui. Pareiškėjo įsitikinimu, jų šeimos ilgalaikės tvarios pajamos yra pakankamos turimiems įsipareigojimams vykdyti, be to, vien gyvenamojo namo su žemės sklypu įkeitimo visiškai pakanka, kad būtų užtikrintas prievolių, kylančių iš kredito sutarties, vykdymas. Pareiškėjas teigia esantis X. X. komercinės firmos savininkas. Šios įmonės pelnas yra individualios įmonės savininko pelnas, o tai reiškia, kad, vertinant pareiškėjų šeimos ilgalaikes tvarias pajamas, į tai turėjo būti atsižvelgiama ir šis pelnas turėjo būti vertinamas. Pareiškėjas nurodo, kad X. X. komercinės firmos veikla yra pelninga, nes iš pateikiamų metinių pelno mokesčių deklaracijų matyti, kad 2016–2018 metais įmonės pelnas, atskaičius mokėtiną pelno mokestį, vidutiniškai sudarė 19 628 Eur. Bankas nevertino X. X. komercinės firmos pajamų, taigi, neatsižvelgė į tai, kad, pagal Lietuvos Respublikos individualių įmonių įstatymo (toliau – Individualių įmonių įstatymas) 2 straipsnio 1 dalį, individuali įmonė yra neribotos civilinės atsakomybės privatusis juridinis asmuo ir individualios įmonės savininkas yra atsakingas už jo paties įmonės prievolių vykdymą. Jei prievolėms įvykdyti neužtenka neribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens turto, tai reiškia, kad ir individualios įmonės turtas, ir gaunamos pajamos yra neatskiriami nuo individualios įmonės savininko turto ir jo turimų pajamų. Taigi, pareiškėjo nuomone, šios aplinkybės rodo, kad bankas netinkamai įvertino pareiškėjų ilgalaikes tvarias pajamas, t. y. neįvertino, kad būtent visas individualios įmonės, kurios savininkas yra pareiškėjas, pelnas priklauso pareiškėjui.

Taip pat pareiškėjas kreipimesi į banką nurodo, kad bankas, vertindamas pareiškėjų ilgalaikes ir tvarias pajamas, visiškai nevertino to, kad X. X. komercinė firma 2018 m. gruodžio 21 d. su banku „Swedbank“, AB, sudarė kredito sutartį Nr. (*duomenys neskelbiami*), kurios pagrindu bankas „Swedbank“, AB, refinansavo X. X. komercinei firmai suteiktą kreditą. Pareiškėjo teigimu, bankas „Swedbank“, AB, iš X. X. komercinės firmos nereikalavo įsipareigojimų įvykdymui užtikrinti įkeisti jokie turto, o tai reiškia, kad įmonė yra pelninga, gaunanti stabilias pajamas. Taip pat pareiškėjas pažymėjo, kad X. X. komercinė firma su banku „Swedbank“, AB, sutarė, kad jeigu X. X. komercinė firma įkeis nekilnojamąjį turtą, esantį adresu: (*duomenys neskelbiami*), tai bankas „Swedbank“, AB, nustatytą 5,6 proc. kredito gražinimo palūkanų maržą sumažins iki 2,8 proc. Taigi, pareiškėjo teigimu, jeigu bankas atsisakytų nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos, pareiškėjo pajamos būtų dar didesnės: X. X. komercinės firmos pelnas padidėtų, nes sumažėtų kiekvieną mėnesį mokama kredito įmoka.

Be to, pareiškėjas teigia, kad bankas visiškai neatsižvelgė į tai, kad prievolių, kylančių iš kredito sutarties, vykdymui užtikrinti yra įkeistas ne tik nekilnojamasis turtas, esantis adresu: (*duomenys neskelbiami*), tačiau ir gyvenamasis namas su žemės sklypu. Pareiškėjo teigimu, viso įkeisto turto prievolių pagal kredito sutartį vykdymui užtikrinti vertė yra net 10 kartų didesnė nei negražintos paskolos likutis. Dėl šios priežasties, pareiškėjo įsitikinimu, šiuo metu esančios prievolės vykdymo užtikrinimo priemonės yra visiškai neproporcingos pareiškėjų negražintai paskolos sumai, o gyvenamojo namo su žemės sklypu įkeitimas būtų pakankama užtikrinimo priemonė prievolių, kylančių iš kredito sutarties, vykdymui užtikrinti.

Pareiškėjas pažymi ir tai, kad pareiškėjai nuo kredito sutarties sudarymo iki šios dienos tinkamai vykdo kredito sutartį, t. y. kiekvieną mėnesį moka kredito sutartyje nustatyto dydžio paskolos gražinimo įmokas, todėl tai leidžia daryti išvadą, kad pareiškėjai yra mokūs ir pajėgūs vykdyti turimus įsipareigojimus. Pareiškėjo nuomone, banko veiksmai kiekvieną mėnesį tiek pačiam pareiškėjui, tiek jo įmonei daro žalą. Dėl šios priežasties pareiškėjai prašė rekomenduoti bankui panaikinti nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), sutartinę hipoteką.

Atsiliepime į pareiškėjo kreipimąsi bankas nurodė nesutinkantis su pareiškėjų reikalavimu ir prašo jį atmesti. Bankas teigia, kad, svarstydamas pareiškėjų prašymą atsisakyti hipotekos objekto, vadovavosi Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymu (toliau – SNTSKI), Lietuvos banko valdybos patvirtintais Atsakingojo skolinimo nuostatais (toliau – nuostatai) bei kitais bankų veiklą

reglamentuojančiais teisės aktais, kurie įpareigoja banką esminių kreditavimo sąlygų keitimo atveju atlikti naują kliento rizikos vertinimą. Banko nuomone, pagal nuostatuose įtvirtintas sąlygas, vertinant klientų kreditingumą, turi būti vertinamos klientų ilgalaikės tvarios pajamos ir vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus. Banko teigimu, pareiškėjų mėnesio pajamų santykis turi nepažeisti atsakingojo skolinimo principų, o bankas turi pareigą imtis pagrįstų priemonių klientų pajamų tvarumui ir informacijai, susijusiai su klientų galimybe įvykdyti įsipareigojimus pagal kredito sutartį, patikrinti.

Bankas pažymėjo, kad, svarstydamas pareiškėjų prašymą atsisakyti hipotekos, vertino pareiškėjų pateiktą informaciją (2019 m. rugpjūčio 21 d. kredito paraišką, 2017 m. ir 2018 m. X. X. komercinės firmos pajamų pelno mokesčio deklaracijas) ir tikrino duomenis įvairiuose registruose. Iš gautų duomenų bankas nustatė, kad pareiškėjų šeimos pajamos sudaro 266,39 Eur. Bankas nurodo, kad pareiškėjai bankui nepateikė jokių kitų dokumentų, pagrindžiančių didesnių pajamų gavimą. Bankas atkreipė dėmesį, kad pareiškėjai kreipimesi į Lietuvos banką nurodo, kad X. X. komercinės firmos pelnas 2016–2018 metais vidutiniškai sudarė 19 628 Eur, tačiau, vertinant individualios įmonės savininko mokumą, turi būti vertinamas ne individualios įmonės pelnas, o kliento asmeninės pajamos, gaunamos iš įmonės. Pareiškėjai nepateikė dokumentų, pagrindžiančių šių lėšų gavimo, o pareiškėjų sąskaitų išrašuose taip pat neatsispindi minėtų lėšų gavimo faktas. Be to, banko teigimu, tokio fakto nepatvirtino ir atliktos registru patikros. Dėl šios priežasties bankas negali tenkinti pareiškėjų prašymo atsisakyti turto hipotekos, nes pareiškėjų mokumo rodikliai bankui yra nepriimtini.

Bankas taip pat nurodo, kad kredito sutartimi suteikto kredito dalies – 358 000 Lt (103 683,96 Eur) – gražinimas atidėtas iki 2026 m. lapkričio 14 d., todėl šiuo metu pareiškėjai nemoka įmokų už minėtą kredito dalį, o moka tik suderėtas palūkanas, t. y. visą nurodytą sumą pareiškėjai privalės gražinti iki 2026 m. lapkričio 14 d. Bankas paaiškino, kad kartu su prašymu atsisakyti hipotekos pareiškėjai nepateikė jokių duomenų, pagrindžiančių šaltinius, iš kurių ketinama gražinti 103 683,96 Eur, todėl bankas, vadovaudamasis nuostatais bei siekdamas sumažinti tikimybę, kad pareiškėjai prisiims pernelyg didelę kredito riziką, nusprendė netenkinti pareiškėjų prašymo.

Atsiliepime į pareiškėjo kreipimąsi bankas taip pat nurodo, kad SNTSKĮ nuostatos yra taikomos kredito sutartims, sudarytoms nuo 2017 m. liepos 1 d., o paskutinis kredito sutarties pakeitimas atliktas 2014 m. sausio 27 d., todėl šio įstatymo nuostatos nėra taikomos tarp pareiškėjų ir banko sudarytai sutarčiai. Bankas atkreipė dėmesį į tai, kad kredito sutarties Bendrosios dalies 8 punkte šalys susitarė, kad kredito sutartis gali būti pakeista ir (arba) papildyta tik raštišku visų kredito sutarties šalių susitarimu. Tokia pati sutarties keitimo tvarka įtvirtinta ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK). Atsižvelgdamas į tai, bankas teigia, kad kredito sutarties pakeitimas galimas tik suderinus abiejų kredito sutarčių valią, todėl ir toliau laikosi pozicijos, kad pareiškėjų reikalavimas yra nepagrįstas ir kad tenkinti pareiškėjų prašymo dėl kredito sutarties pakeitimo pareiškėjų pageidaujamos sąlygomis pagrindo nėra.

#### 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. 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 dalies įsipareigojimų pagal kredito sutartį vykdymo, t. y. dėl banko priimto sprendimo neatsisakyti dalies kredito sutartyje numatytų prievolės įvykdymo užtikrinimo priemonių pagrįstumo.

Atsižvelgiant į nagrinėjamo ginčo pobūdį ir pareiškėjų bankui keliamą reikalavimą, pažymėtina, kad, 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 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). Analogiški reikalavimai nustatyti ir dėl sutarčių vykdymo. Pavyzdžiui, pagal CK 6.158 straipsnio 1 dalį, kiekviena sutarties šalis, turėdama sutartinių santykių, privalo elgtis sąžiningai.

Kredito sutarties su visais vėlesniais jos pakeitimais Bendrosios dalies 2.4 papunktyje yra nustatyta, kad „šalys susitaria, kad pagrindinė prievolių pagal Sutartį įvykdymo užtikrinimo priemonė yra tinkamai įforminta nekilnojamojo turto hipoteka banko naudai ar kitos prievolių pagal kredito sutartį įvykdymo užtikrinimo priemonės, nustatytos Specialiosios dalies 7 punkte.“ Kredito sutartyje su vėlesniais jos pakeitimais buvo nustatyta, kad kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo priemonės yra šios: gyvenamasis namas su žemės sklypu bei X. X. nuosavybės komercinei firmai nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas, esantis adresu: (*duomenys neskelbiami*).

Vertinant visus Lietuvos bankui pateiktus duomenis, pažymėtina, kad pareiškėjai bankui kelia reikalavimą atsisakyti nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos. Nesutikdamas su pareiškėjo prašymu, bankas nurodė, kad pareiškėjų gaunamos pajamos yra labai mažos, o pareiškėjai nepateikė jokių kitų dokumentų, kurių pagrindu būtų galima pagrįsti, kad gaunamos didesnės pajamos. Kadangi pareiškėjai tokių duomenų nepateikė, bankas mano, kad pagrįstai priėmė sprendimą neatsisakyti pareiškėjų nurodytos prievolės vykdymo užtikrinimo priemonės (hipotekos).

Iš byloje esančių duomenų matyti, kad bankas, gavęs pareiškėjų prašymą panaikinti hipoteką, vertino pareiškėjų pateiktą informaciją ir tikrino duomenis viešuosiuose registruose. Iš banko surinktų duomenų matyti, kad pareiškėjų šeimos mėnesinės pajamos sudaro 266,39 Eur. Dėl šios priežasties bankas kreipėsi į pareiškėjus ir prašė pateikti dokumentus, pagrindžiančius pareiškėjų 2019 m. rugpjūčio 21 d. kredito paraiškoje nurodytas gaunamas pajamas, t. y. kad pareiškėjo gaunamos mėnesinės pajamos yra 2 000 Eur, o pareiškėjos gaunamos mėnesinės pajamos 270 Eur. Iš pateiktų duomenų matyti, kad pareiškėjai bankui pateikė 2017 m. ir 2018 m. X. X. komercinės firmos pajamų pelno mokesčio deklaracijas, tačiau bankas atsisakė vertinti X. X. komercinės firmos pelną kaip pareiškėjų asmenines šeimos lėšas. Taigi, bankas mano, kad pareiškėjų gaunamos mėnesinės pajamos yra per mažos, todėl atsisakė tenkinti pareiškėjų prašymą atsisakyti nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos.

*Dėl banko atsisakymo vertinti individualios įmonės pelną kaip pareiškėjų šeimos pajamas pagrįstumo*

Nesutikdami su banko priimtu sprendimu atsisakyti tenkinti pareiškėjų prašymą ir neatsisakyti nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos, pareiškėjai nurodo, kad iš pateiktų metinių X. X. komercinės firmos pelno mokesčių deklaracijų matyti, kad 2016–2018 metais įmonės pelnas, atskaičius mokėtiną pelno mokestį, sudarė vidutiniškai 19 628 Eur. Kadangi bankas nevertino X. X. komercinės firmos pajamų, nebuvo atsižvelgta į tai, kad individualios įmonės savininkas yra atsakingas už įmonės prievolių vykdymą, ir tai reiškia, kad ir individualios įmonės turtas, ir gaunamos pajamos yra neatskiriami nuo individualios įmonės savininko turto ir jo turimų pajamų. Bankas nesutiko su tokiais pareiškėjų argumentais ir nurodė, kad, vertinant pareiškėjų mokumą, turi būti vertinamas ne individualios įmonės pelnas, o pareiškėjų asmeninės pajamos, gaunamos iš įmonės. Kadangi pareiškėjai nepateikė duomenų, pagrindžiančių minėtų lėšų gavimo faktą, bankas pagrįstai X. X. komercinės firmos pelno nelaikė pareiškėjų asmeninėmis lėšomis.

Remiantis Individualių įmonių įstatymo 2 straipsnio 1 dalimi, individuali įmonė yra neribotos civilinės atsakomybės privatusis juridinis asmuo. Tai reiškia, kad jeigu prievolėms įvykdyti neužtenka neribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens turto, už jo prievolės atsako juridinio asmens dalyvis (CK 2.50 straipsnio 4 dalis), individualios įmonės atveju – jos savininkas. Tačiau nepaisant tokio pobūdžio juridinio asmens dalyvio atsakomybės už juridinio asmens prievolės, teisės aktuose juridinio asmens ir jo dalyvio turtas nėra sutapatinami. Individualių įmonių įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad *turtas individualiai įmonei priklauso nuosavybės teise*. Individualios įmonės turtas yra individualios įmonės nuosavybėn perduotas individualios įmonės savininkui asmeninės nuosavybės teise priklausęs turtas, taip pat turtas, įgytas individualios įmonės vardu (Individualių įmonių įstatymo 8 straipsnio 2 dalis). Individualios įmonės savininkui ir jo sutuoktiniui bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausantis turtas perduodamas individualiai įmonei patikėjimo teise, jeigu sutuoktiniai

nesusitaria kitaip (Individualių įmonių įstatymo 8 straipsnio 4 dalis).

Kasacinio teisimo formuojamoje praktikoje yra nustatyta, kad „vis dėlto individualios įmonės dvejetainis statusas – kaip teisinių santykių subjekto ir kaip objekto – sudaro poreikį vertinti konkretų teisinį santykį ir spręsti dėl individualios įmonės turto statuso. Teisėjų kolegija pažymi, kad neribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens atveju juridinio asmens ir jo dalyvio turto atskirumas nėra įgyvendintas tokia apimtimi, kaip yra ribotos civilinės atsakomybės juridinių asmenų atveju. Pirma, fizinis asmuo turi įvairias turtines teises jam nuosavybės teise priklausančios individualios įmonės atžvilgiu. Pagal Individualių įmonių įstatymo 6 straipsnio 6 dalies 1–3 punktus individualios įmonės savininkas, be kita ko, turi teisę gauti individualios įmonės pelną, paimti įmonės kasoje esančius pinigus, kaip avansu išmokamą pelną, savo asmeniniams poreikiams, paimti iš individualios įmonės turtą. *Remiantis Individualių įmonių įstatymo 8 straipsnio 3 dalimi, yra leidžiamas nesudėtingas lėšų ir kito turto judėjimas tarp individualios įmonės ir jos savininko. Perduodamas individualiai įmonei arba paimdamas iš individualios įmonės pinigus ar kitą turtą individualios įmonės savininkas surašo ir pasirašo pinigų ar kito turto perdavimo (ar paėmimo) dokumentus. Pinigų įnešimo ir pinigų paėmimo dokumentai įforminami teisės aktų nustatyta tvarka.* Taigi individualios įmonės savininkas turi teisę paimti iš individualios įmonės lėšas ar kitą turtą savo asmeninėms nuosavybėms, ir, be kita ko, naudoti šį turtą atsiskaityti su savo asmeniniais kreditoriais“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-69/2014).

Individualių įmonių įstatymo 8 straipsnio 3 dalyje yra nustatyta, kad perduodamas individualiai įmonei arba paimdamas iš individualios įmonės pinigus ar kitą turtą individualios įmonės savininkas surašo ir pasirašo pinigų ar kito turto perdavimo (ar paėmimo) dokumentus. Pinigų įnešimo ir pinigų paėmimo dokumentai įforminami teisės aktų nustatyta tvarka. Kito turto perdavimo ar paėmimo dokumentai turi turėti šiuos privalomus rekvizitus: dokumento pavadinimą, dokumento surašymo datą, individualios įmonės pavadinimą, kodą, individualios įmonės savininko vardą, pavardę ir asmens kodą, perduodamo (ar paimamo) turto pavadinimus, kiekius, matavimo vienetus, vertes ir bendrą sumą. Tuo atveju, kai individualiai įmonei perduodamas (ar iš jos paimamas) turtas registruojamas viešajame registre, turto perdavimo (ar paėmimo) dokumentuose turi būti nurodytas turto kodas ar unikalus numeris viešajame registre.

Taigi, nagrinėjamu atveju sistemiškai ir lingvistiškai aiškinant tiek teisės aktų, tiek teismų praktikos nuostatas, svarbu pažymėti, kad individualios įmonės turtas priklauso jai nuosavybės teise. Nors individualios įmonės savininkas turi teisę gauti individualios įmonės pelną, paimti įmonės kasoje esančius pinigus, kaip avansu išmokamą pelną, savo asmeniniams poreikiams ir pan., tačiau tai atlikdamas savininkas privalo atlikti tam tikrus veiksmus, t. y. surašyti ir pasirašyti pinigų ar kito turto perdavimo dokumentus, kurie turi atitikti tam tikrus tokiems dokumentams keliamus reikalavimus ir būti įforminti teisės aktų nustatyta tvarka. Jeigu teisės aktuose nustatyti veiksmai nėra atlikti, turtas negali būti vertinamas kaip individualios įmonės savininko asmeninė nuosavybė.

Iš byloje esančių duomenų matyti, kad pareiškėjai, siekdami, kad X. X. komercinės firmos, kurios savininkas yra pareiškėjas, pelnas būtų laikomas jų šeimos asmeninėmis lėšomis, bankui pateikė X. X. komercinės firmos 2017 m. ir 2018 m. metines pelno mokesčio deklaracijas. Vis dėlto pareiškėjai nei iki priimant banko sprendimą, nei tada, kai ginčas jau buvo nagrinėjamas Lietuvos banke, nepateikė duomenų, kurių pagrindu būtų galima nustatyti, kad pareiškėjas atliko Individualių įmonių įstatymo 8 straipsnio 3 dalyje numatytus veiksmus, t. y. surašė pinigų perdavimo aktą, atitinkantį teisės aktuose nustatytus reikalavimus, ir įformino jį teisės aktų nustatyta tvarka. Anaiptol, iš Lietuvos bankui pateiktų duomenų, t. y. iš pareiškėjo banko sąskaitos išrašų, matyti, kad pareiškėjo banko sąskaitoje esančių lėšų pakanka tik kredito sutartyje nustatytoms įmokoms sumokėti. Darytina pagrįsta išvada, kad bankas, priimdamas sprendimą atsisakyti tenkinti pareiškėjo prašymą ir atsisakydamas panaikinti nekilnojamojo turto, esančio adresu: *(duomenys neskelbiami)*, hipoteką, pagrįstai X. X. komercinės firmos turto nevertino kaip pareiškėjų šeimos gaunamų pajamų, t. y. kaip pareiškėjų šeimos asmeninio turto.

*Dėl banko priimto sprendimo atsisakyti tenkinti pareiškėjų prašymą pagrįstumo*

Pažymėtina, kad kredito sutartis sudaryta iki įsigaliojant SNTSKI (nuo 2017 m. liepos 1 d.), todėl SNTSKI nuostatos, išskyrus Įstatymo 58 straipsnio 5 dalyje numatytas išimtis, kredito sutarčiai nėra taikomos.

Hipoteką reglamentuoja CK ketvirtosios knygos XI skyriaus nuostatos. CK 4.170 straipsnio 1 dalyje apibrėžta hipotekos sąvoka: hipoteka – tai 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 (CK 4.181 straipsnis).

CK 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. CK 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 CK nustatytų privalomų hipotekos pasibaigimo pagrindų. Bankas turi teisę pasiūlyti hipotekos atsisakymo sąlygas.

Vertinant abiejų šalių pateiktus duomenis, svarbu pažymėti, kad pareiškėjai, siekdami, kad bankas atsisakytų nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos, bankui pateikė 2019 m. liepos 26 d. prašymą atsisakyti hipotekos objekto, 2019 m. rugpjūčio 21 d. paraišką bei kitus banko prašomus duomenis. Gavęs visus prašomus duomenis, bankas papildomai atliko patikrą viešuosiuose registruose ir nustatė, kad pareiškėjų šeimos gaunamos asmeninės mėnesinės pajamos sudaro 266,39 Eur. Dėl šios priežasties bankas nusprendė, kad pareiškėjų pajamos nėra pakankamos visiems turimiems įsipareigojimams vykdyti, todėl atsisakė tenkinti pareiškėjų prašymą atsisakyti hipotekos. Lietuvos banko vertinimu, atsižvelgiant į sprendime išdėstytus argumentus, t. y. į tai, kad bankas pagrįstai X. X. komercinės firmos pelno nelaikė pareiškėjų šeimos asmeninėmis pajamomis, ir į tai, kad pagal pareiškėjų ir viešuosiuose registruose skelbiamus duomenis asmeninės pareiškėjų šeimos gaunamos pajamos yra itin mažos, galima daryti išvadą, kad bankas pagrįstai nusprendė, kad pareiškėjų tvarios ir ilgalaikės pajamos nėra pakankamos visiems pareiškėjų turimiems įsipareigojimams vykdyti, todėl atsisakė tenkinti pareiškėjų prašymą ir neatsisakė nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos. Kadangi pareiškėjai nei po priimto sprendimo bankui, nei ginčo nagrinėjimo metu Lietuvos bankui nepateikė jokių objektyvių duomenų, kurių pagrindu būtų galima teigti, kad pareiškėjų šeimos gaunamos asmeninės mėnesinės pajamos yra didesnės ir jie galės tinkamai vykdyti kredito sutartyje nustatytus įsipareigojimus, darytina išvada, kad bankas pagrįstai priėmė sprendimą neatsisakyti kredito sutartyje nustatytų prievolės vykdymo užtikrinimo priemonių, t. y. nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos.

Kadangi pareiškėjų prievolė bankui pagal kredito sutartį nėra pasibaigusi ir nėra pagrindo taikyti CK 4.197 straipsnio 2 dalies 1 punkto, įvertinus tai, kad pareiškėjai nei bankui, nei Lietuvos bankui nepateikė objektyvių duomenų, kad jų šeimos gaunamos pajamos yra didesnės, darytina išvada, kad pareiškėjų reikalavimas bankui besąlygiškai atsisakyti nekilnojamojo turto, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), hipotekos yra nepagrįstas, todėl atmestinas. Pažymėtina, kad bet kokie kredito sutarties pakeitimai yra įmanomi tik suderinus abiejų šalių valią (kredito sutarties 8 punktas).

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 pareiškėjų X. X. ir Y. Y. 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