



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

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

2020 m. birželio 23 d. Nr. V 2020/(21.27.E-2101)-242-263
Vilnius

Lietuvos bankas gavo advokatų O. O. ir Z. Z. (toliau – pareiškėjų atstovai), atstovaujančių X. X. ir Y. Y. (toliau – pareiškėjai) interesams, kreipimąsi, kuriuo prašoma išnagrinėti tarp pareiškėjų ir banko *Luminor Bank AS*, veikiančios per skyrių Lietuvoje, (buvęs *Nordea Bank AB*) (toliau – bankas) kilusį ginčą.

N u s t a t y t a:

2008 m. rugpjūčio 29 d. pareiškėjai ir bankas sudarė kredito „Laisvai“ sutartį Nr. (*duomenys neskelbiami*), pagal kurią pareiškėjams buvo suteiktas 289 620 Eur kreditas, skirtas vartojimo poreikiams tenkinti (toliau – kredito sutartis). Šios sutarties pagrindu pareiškėjams bankas suteikė kreditą, o pareiškėjai įsipareigojo vykdyti visus kredito sutartyje nustatytus įsipareigojimus. Kredito gavėjų įsipareigojimams užtikrinti nekilnojamojo turto hipoteka buvo įkeistas gyvenamasis namas ir žemės sklypas, esantys adresu: (*duomenys neskelbiami*). Kredito sutartyje sutarties šalys susitarė, kad kredito grąžinimo diena – 2018 m. liepos 31 d., t. y. suėjus šiai dienai pareiškėjai turi grąžinti kreditą.

2018 m. kovo 14 d. pareiškėjai pateikė bankui prašymą 2 metų laikotarpiui pratęsti kredito sutartyje nustatytą kredito grąžinimo terminą.

2018 m. birželio 25 d. bankas, įvertinęs pareiškėjų pateiktus duomenis, priėmė sprendimą pratęsti kredito sutartį 12 mėn. laikotarpiui, tačiau atsakyme pažymėjo, kad sutartį pratęs, jeigu bus pakeista dalis kredito sutarties sąlygų.

Pareiškėjų netenkino banko pateiktas 2018 m. birželio 25 d. pasiūlymas, todėl jie 2018 m. rugpjūčio 28 d. bankui pateikė naują prašymą leisti įkeisti hipoteka įkeisto turto, t. y. žemės sklypo, „A“ ir „F“ dalis AB Šiaulių bankui, taip būtų refinansuota ir padengta dalis negrąžinto kredito sumos. Įvertinęs pareiškėjų prašymą, 2018 m. rugsėjo 6 d. bankas juos informavo apie priimtą sprendimą pratęsti kredito grąžinimo terminą ir pakeisti sutarties sąlygas.

2018 m. rugsėjo 10 d. ir 2018 m. rugsėjo 17 d. pareiškėjai patikslino 2018 m. rugpjūčio 28 d. pateiktą prašymą. Siųstuose pranešimuose pareiškėjai pateikė konkrečius kredito sutarties pakeitimo pasiūlymus.

2018 m. spalio 10 d. bankas pareiškėjams pateikė Pranešimą apie priimtą sprendimą pakeisti sutarties sąlygas / Atsakymą į prašymą (toliau – pranešimas), kuriame nurodė, kad sutinka pakeisti kredito sutartį pranešime nurodytomis sąlygoms. Taip pat bankas pranešime pažymėjo, kad galutinės kitos sąlygos bus nustatytos pasirašant šalims atitinkamą priimtą susitarimą.

2018 m. lapkričio 16 d. AB Šiaulių bankas raštu Nr. (*duomenys neskelbiami*) informavo pareiškėjus, kad priėmė sprendimą suteikti kreditą, t. y. refinansuoti dalį kredito sutartyje numatytos sumos. 2018 m. lapkričio 27 d. pareiškėjai pateikė bankui prašymą parengti kredito sutarties pakeitimus pagal 2018 m. spalio 10 d. banko pateiktą pasiūlymą ir 2018 m. lapkričio 16 d. AB Šiaulių banko pateiktą finansavimo sprendimą.

2018 m. gruodžio 20 d. bankas pareiškėjams pateikė atsakymą, kuriuo informavo, kad, įvertinęs pateiktus duomenis ir atlikęs teisinę rizikų analizę, negali suteikti leidimo AB Šiaulių bankui antriniu įkeitimu įkeisti „A“ ir „F“ nekilnojamojo turto dalies nekilnojamojo turto objekto. Bankas nurodė, kad sutikimo paskesniajam turto įkeitimui suteikimas yra pirminio kreditoriaus teisė, bet ne pareiga, o banko sutikimai paprastai yra išduodami, jei tam nėra teisinių kliūčių ir toks sutikimas bankui nesukelia papildomų teisinių rizikų dėl turimų prievolių

įvykdymo teisinės apsaugos.

2018 m. gruodžio 21 d. pareiškėjai pateikė raštą, kuriame teigė nesutinkantys su banko priimtu sprendimu ir dar kartą paprašė atsiųsti susitarimą pratęsti sutartį pagal anksčiau teiktus prašymus. 2018 m. gruodžio 27 d. pareiškėjams bankas pateikė sutarties pakeitimo projektą, tačiau jo pareiškėjai nepasirašė.

2019 m. sausio 3 d. įvyko susitikimas su pareiškėjais ir jų atstovais banke. Pareiškėjams buvo suteiktas dar vienas mėnuo pateikti bankui pasiūlymą, kaip padengti kreditą.

2019 m. sausio 14 d. pareiškėjai el. laišku informavo banką, kad ketina už 140 000 Eur parduoti dalį bankui įkeisto turto, o kitą dalį planuoja refinansuoti per AB Šiaulių banką.

2019 m. sausio 15 d. ir 2019 m. sausio 16 d. pareiškėjai el. paštu dar kartą papildomai buvo informuoti, kad turi bankui pasiūlyti tinkamą sprendimą, kaip padengti skolą. Atsižvelgdami į tai, pareiškėjai 2019 m. sausio 21 d. informavo banką, kad svarsto galimybę parduoti bankui įkeistą turtą. Kadangi pareiškėjai nepateikė aiškaus atsakymo į banko pateiktus prašymus, 2019 m. vasario 22 d. bankas išsiuntė reikalavimą padengti įsiskolinimą iki 2019 m. kovo 28 d.

2019 m. kovo 8 d. pareiškėjai bankui pateikė prašymą leisti parduoti bankui įkeistą turto dalį, pakartotinai įkeisti bankui įkeistą turtą ir leisti kredito įmokas mokėti iki 2020 m. gruodžio 1 d. 2019 m. kovo 28 d. pareiškėjai dar kartą papildomai el. paštu informavo, kaip ketina dengti turimą kreditą, kad planuoja parduoti kai kurias bankui įkeisto turto dalis.

2019 m. kovo 28 d. atsakyme į pareiškėjų prašymą bankas nurodė priėmęs neigiamą sprendimą. Bankas paaiškino, kad iš gautų VĮ Registrų centro duomenų matyti, kad yra įkeistas visas žemės sklypas. Minėto nekilnojamojo turto teisinis padalijimas į atskirus žemes sklypus (pagal suformuoto žemės sklypo plano „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, ir „F“ ribas) su atskirais suteiktiniais unikaliais numeriais nebuvo atliktas ir nėra registruotas VĮ Registrų centre. Bankas pažymėjo, kad, jeigu būtų atlikti šie teisiniai veiksmai, bankas būtų svarstęs dėl sutikimo įkeisti paskesnės eilės turtą išdavimo teisiškai atskiriems nekilnojamojo turto objektams. Bankas, įvertinęs savo, kaip hipotekos kreditoriaus, galimas teises rizikas, negali sutikti atskiras įkeisto nekilnojamojo objekto dalis laikyti paskesnio įkeitimo objektu. Bankas taip pat pažymėjo, kad toks sprendimas buvo priimtas ir dėl to, kad žemės sklypo plano dalių ribos gali būti pakeistos matininkams atliekant žemės sklypo plano pakeitimus pagal pareiškėjų privatų užsakymą. Dėl šios priežasties bankas nurodė, kad sutikimo pakartotinai įkeisti nekilnojamojo turto dalis išdavimas sukeltų teisinę riziką, todėl nėra įmanomas.

Pareiškėjai nesutiko su tokio banko priimtu sprendimu, todėl 2019 m. balandžio 26 d. padengė banke turimus kredito įsipareigojimus, t. y. dalis kredito buvo padengta lėšomis, gautomis pardavus dalį turto, o kitą kredito dalį pareiškėjų vardu padengė UAB „Lotoja“.

2019 m. gruodžio 16 d. pareiškėjai pateikė bankui Pretenziją dėl pažeistų teisių gynimo / netinkamų sutartinių įsipareigojimų vykdymo, joje prašė atlyginti dėl banko neteisėtų veiksmų patirtus nuostolius, t. y. atlyginti 19 248,34 Eur žalą. Bankas, įvertinęs pareiškėjų pateiktus duomenis, 2020 m. sausio 9 d. pareiškėjams pateikė atsakymą, kuriame nurodė, kad ši suma negali būti laikoma pareiškėjų nuostoliais, todėl atsisakė pareiškėjams išmokėti jų prašomą sumą. Pareiškėjai su tuo nesutiko, todėl tarp šalių kilo ginčas.

Kreipimesi į Lietuvos banką dėl vartojimo ginčo nagrinėjimo pareiškėjų atstovai nurodė nesutinkantys su banko priimtu sprendimu. Pareiškėjų atstovų teigimu, bankas netinkamai atliko pagal sutartį prisiimtus įsipareigojimus, nevykdė bendradarbiavimo pareigos, nors pareiškėjai ne kartą kreipėsi į banką dėl sutartinių įsipareigojimų bei bendradarbiavimo pareigos vykdymo, sutarties pakeitimo. Pareiškėjų atstovų nuomone, atsižvelgiant tiek į teisės aktų, tiek į teismų praktikos nuostatas, tam, kad būtų įrodytas sutarties keitimas konkludentiniais veiksmais, yra būtina įrodyti, kad: 1) sutartis nebuvo įvykdyta sutartyje nustatytu būdu; 2) abi sutarties šalys susitarė dėl kitokio sutarties įvykdymo būdo; 3) šis susitarimas yra aiškus ir nedviprasmiškas. Pareiškėjų atstovai nurodo, kad šiuo konkrečiu atveju, kredito sutarties šalys susitarė dėl kitokio sutarties įvykdymo būdo, minėtas susitarimas buvo aiškus ir nedviprasmiškas, todėl bankas turėjo įvykdyti šalių pasiektus susitarimus ir pakeisti kredito sutartį šalių sulygtomis sąlygomis.

Pareiškėjų atstovai pažymi, kad faktinės aplinkybės akivaizdžiai įrodo, kad pareiškėjai teikė bankui ekonomiškai pagrįstus ir efektyvius pasiūlymus dėl skolos sumažinimo ir kredito sutarties pakeitimo, tačiau bankas, iš pradžių sutikęs pakeisti kredito sutartį, vėliau, nenurodęs konkrečių ir aiškių motyvų, pakeitė savo priimtą sprendimą, dėl to, pareiškėjų

atstovų nuomone, galima daryti išvadą, kad bankas ignoravo pareiškėjų siekį išspręsti kilusias problemas vadovaujantis bendradarbiavimo principu. Pareiškėjų atstovų teigimu, bankas tik formaliai imitavo bendradarbiavimą, todėl pažeidė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.200 straipsnyje nustatytą pareigą šalims bendradarbiauti ir kooperuotis vykdant sutartį. Pareiškėjų atstovai taip pat atkreipia dėmesį į tai, kad pareiškėjai buvo aiškiai išreiškę norą refinansuoti dalį kredito, bankas tokiam pasiūlymui pritarė, tačiau nesudarė būtinų sąlygų refinansavimui atlikti, o vėliau be jokių aiškių ir konkrečių motyvų pakeitė savo priimtą sprendimą.

Pareiškėjų atstovų nuomone, visiškai teisiškai nepagrįstas yra banko argumentas, kad antrinis žemės sklypo įkeitimas yra negalimas, nes jis nėra padalytas į atskirus sklypus. Pareiškėjų atstovai teigia, kad CK 4.170 straipsnio 1 dalyje yra nurodyta, kad hipoteka yra daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. Pagal minėto straipsnio 3 dalį, hipoteka suteikia šios daiktinės teisės turėtojui teisę patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą iš hipotekos objekto vertės pirmiau už kitus skolininko kreditorius. Taigi, hipoteka suteikia kreditoriui privilegijuotą padėtį kitų kreditorių atžvilgiu siekiant priverstinio skolos išieškojimo. Taip pat minėto straipsnio 5 dalyje numatyta, kad paskesnė įkeisto turto hipoteka leidžiama, jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip. Pareiškėjų atstovų teigimu, šiuo atveju hipotekos sandoryje nebuvo numatyta jokių draudimų dėl paskesnės hipotekos. Pareiškėjų atstovai nurodo, kad vidinis žemės sklypo padalijimas buvo įregistruotas nekilnojamojo turto registre, įkeisto turto vertė kelis kartus viršijo skolos sumą, todėl nebuvo jokių kliūčių leisti atlikti antrinį įkeitimą. Pareiškėjų atstovai taip pat paminėjo ir tai, kad banko teiginių nepagrįstumą įrodo ir ta aplinkybė, kad nutraukus kredito sutartį buvo sudarytos žemės sklypo dalių pirkimo–pardavimo sutartys, jas patvirtino notarijai (žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartys sudarytos nurodant vieną unikalų numerį, tačiau nurodant atitinkamus sklypus – „A“, „F“, „C“ ir „D“, t. y. būtent taip, kaip pareiškėjas buvo minėjęs raštuose bankui).

Pareiškėjų atstovų teigimu, pareiškėjai prašymus pateikė, siekdami parduoti žemės sklypo dalis ir taip kuo skubiau atsiskaityti su banku, tačiau, bankui nepagrįstai atsisakius tenkinti pareiškėjų prašymą, pareiškėjai buvo priversti skolintis pinigines lėšas. Pareiškėjų atstovų nuomone, bankas nevykdė bendradarbiavimo pareigos, nesielgė pagal sąžiningos dalykinės praktikos reikalavimus, pažeidė šalių interesų pusiausvyros ir teisėtų lūkesčių principus. Pareiškėjų atstovai nurodo, kad bankas nepagrįstai ir nemotyvuotai pakeitė savo sprendimą dėl kredito sutarties sąlygų pakeitimo, be to, itin ilgai delsė atsakyti į pareiškėjų prašymus bei priimti sprendimus ir toks banko pasyvumas lėmė pareiškėjų nuostolius. Pareiškėjų atstovų teigimu, būtent dėl banko visiškai nepagrįsto atsisakymo pakeisti kredito sutartį, nors dėl to šalys jau buvo raštiškai susitarusios, pareiškėjai privalėjo toliau vykdyti kredito sutartį ir patyrė 19 248,34 Eur nuostolių: nuo prašymo pateikimo momento, t. y. nuo 2018 m. rugpjūčio 28 d. iki 2019 m. sausio 1 d., pareiškėjai sumokėjo 4 494 Eur palūkanų (5 proc.); nuo 2019 m. sausio 1 d. iki kredito sutarties nutraukimo pareiškėjai sumokėjo 11 754,34 Eur palūkanų, nes buvo priversti mokėti 16 proc. palūkanas, be to, pareiškėjai turėjo 3 000 Eur išlaidų, susijusių su skubiu kredito sumos padengimu. Dėl šios priežasties pareiškėjų atstovai prašo rekomenduoti bankui atlyginti pareiškėjų patirtus nuostolius – 19 248,34 Eur, ir atlyginti pareiškėjų patirtas išlaidas, susijusias su teisine pagalba.

Atsiliepime į pareiškėjų atstovų kreipimąsi bankas nurodė nesutinkantis su pareiškėjų reikalavimais ir prašo juos atmesti. Bankas nesutinka nė su vienu iš pirmiau nurodytų pareiškėjų atstovų teiginių. Banko manymu, iš faktinių aplinkybių, t. y. iš banko veiksmų, sprendimų, pasiūlymų, susirašinėjimo ir susitikimų, yra akivaizdu, kad bankas objektyviai, dėdamas visas pastangas siekė padėti pareiškėjams surasti abiem kreditavimo sandorio šalims priimtina pareiškėjų prievolių bankui įvykdymo būdą, deja, siūlytomis galimybėmis pareiškėjai nepasinaudojo. Bankas pabrėžia, kad kredito sutarties šalių bendradarbiavimo ir kooperavimosi pareigą įvykdė neabejotinai maksimalia teisės aktų leidžiama apimtimi.

Bankas taip pat nurodo nesutinkantis su pareiškėjų atstovų argumentais, kad bankas visiškai nepagrįstai atsisakė pakeisti kredito sutartį, dėl kurios pakeitimo šalys jau buvo raštiškai susitarusios. Banko teigimu, jis, kaip kredito sutarties šalis, spręsdamas dėl kredito sutarties pakeitimo, turėjo teisę vertinti vienu ar kitu atveju galimas rizikas, siūlyti savo sąlygas, nesutikti su pareiškėjų siūlomomis ir pan. (CK 156 straipsnio 1 dalis). Banko nuomone, kaip matyti iš visų pirmiau nurodytų aplinkybių, nėra pagrindo teigti, kad šalys jau buvo aiškiai ir nedviprasmiškai susitarusios dėl kitokio sutarties įvykdymo būdo, todėl kredito

sutartis galėjo būti pakeista tik atskiru raštišku šalių susitarimu, o kadangi tokiu būdu ji pakeista nebuvo, įstatymo galią šalims turėjo galiojanti kredito sutarties redakcija.

Bankas pažymi ir tai, kad vienas iš nuostolių atlyginimo pagrindų yra neteisėti veiksmai. Banko vertinimu, šiuo atveju nėra jokio pagrindo teigti, kad tokie veiksmai buvo atlikti, nes pareiškėjai buvo įsipareigoję gražinti bankui kreditą suėjus kredito gražinimo terminui, tačiau to laiku nepadarė ne dėl banko kaltės. Bankas nurodo, kad sudaryti atskirą raštišką abiem šalims priimtina susitarimą dėl kredito sutarties sąlygų pakeitimo šalims nepavyko, todėl kredito sutartis galioja iki visiško kredito gavėjo mokėjimo įsipareigojimų pagal sutartį tinkamo įvykdymo. Banko nuomone, pagal šalims galiojančią kredito sutartį pareiškėjų atlikti mokėjimai (palūkanos, kiti mokesčiai) bankui negali būti laikomai pareiškėjų nuostoliais, o yra tik tinkamas kredito gavėjų prievolių vykdymas. Atsižvelgdamas į tai, bankas teigia veiksmus atlikęs vadovaudamasis tiek teisės aktu, tiek šalių sudarytos sutarties nuostatomis, todėl prašo pareiškėjų reikalavimus atmesti kaip nepagrįstus.

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 pareiškėjų prašomo nuostolių atlyginimo ir teisinių pagalbos išlaidų pagrįstumo.

Atsižvelgiant į nagrinėjamo ginčo pobūdį ir pareiškėjo bankui keliamą reikalavimą, pažymėtina, kad, pagal CK 6.156 straipsnio 1 dalį, šalis, vadovaudamasi sutarties laisvės principu, gali laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, jei tai neprieštarauja įstatymams. Sutarties laisvės principas reiškia civilinių teisių santykių subjektų teisę laisvai spręsti, sudaryti konkrečią sutartį ar jos nesudaryti, pasirinkti, su kuo sudaryti sutartį, be to, savarankiškai spręsti dėl sutarties turinio (sutarties sąlygų ir jų pakeitimo) bei 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.

Vadovaujantis CK 6.4 straipsniu, 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.

Dėl banko atsisakymo pakeisti kredito sutarties sąlygas ir neduoti sutikimo antrine hipoteka įkeisti žemės sklypo dalių pagrįstumo

Vertinant abiejų šalių pateiktus duomenis, svarbu pažymėti, kad pareiškėjų atstovai laiko nepagrįstu banko sprendimą atsisakyti leisti antrinės hipotekos įkeitimu įkeisti žemės sklypo, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), dalis. Pareiškėjų atstovai kreipimesi į Lietuvos banką nurodė, kad pareiškėjams aiškiai išreiškus norą refinansuoti dalį paskolos, bankas tokiam pareiškėjų pasiūlymui pritarė, tačiau nesudarė būtinų sąlygų refinansavimui atlikti, o vėliau be jokių aiškių ir konkrečių motyvų pakeitė savo priimtą sprendimą. Pareiškėjų atstovų teigimu, bankas nepagrįstai priimtame sprendime nurodė, kad antrinis žemės sklypo dalių įkeitimas yra negalimas, nes žemės sklypas nėra padalytas į atskirus sklypus. Bankas, nesutikdamas su pareiškėjų atstovų argumentais, atsisakyme pakeisti kredito sutartį nurodė, kad bankui įkeisto žemės sklypo teisinis padalijimas į atskirus žemės sklypus su atskirais suteiktais unikaliaisiais numeriais nebuvo atliktas ir registruotas VĮ Registrų centre, todėl žemės sklypo dalių įkeitimas yra teisiškai neįmanomas. Bankas teigia, kad būtų svarstęs duoti sutikimą antrine hipoteka įkeisti nekilnojamąjį turtą, jeigu žemės sklypas būtų padalytas į atskirus nekilnojamojo turto objektus. Taigi, iš esmės šalių ginčas kilo dėl banko galimybės

leisti antrine hipoteka įkeisti žemės sklypo dalis ir suteikti teisę pareiškėjui refinansuoti dalį kredito sutarties.

Hipoteka – tai daiktinė teisė, kuria užtikrinamas pagrindinės prievolės esamo ar būsimos skolininko įsipareigojimo įvykdymas, įkeičiant nekilnojamąjį daiktą, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui (CK 4.170 straipsnio 1 dalis). Hipoteka gali atsirasti iš įstatymo ar teismo sprendimo (priverstinė hipoteka) arba iš šalių valia sudaryto susitarimo (sutartinė hipoteka) (CK 4.175 straipsnio 1 dalis, 4.185 straipsnis). Sutartinei hipotekai galioja bendrieji sutarčių dispozityvumo ir laisvės principai, kurie suteikia jos šaliai teisę laisvai apsispręsti dėl hipotekos sąlygų ir turinio, nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, kiek tai neprieštarauja imperatyviosioms teisės normoms (CK 6.156 straipsnis).

Teismų praktikoje yra nustatyta, kad CK 4.171 straipsnyje išdėstytos hipotekos objekto nustatymo taisyklės. Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad hipotekos objektu gali būti bet kokie nekilnojamieji daiktai, taip pat ir kilnojamasis turtas bei turtinės teisės, jeigu šis turtas hipotekos sandoriu įkeičiamas kartu su nekilnojamaisiais daiktais. Be to, hipotekos objektu gali būti nekilnojamojo daikto dalis (CK 4.171 straipsnio 2 dalis). Nekilnojamojo turto registro duomenys, sudarant hipotekos lakštą ir nukreipiant skolos išieškojimą į įkeistą turtą, yra svarbūs, nes hipotekos sutartimi gali būti įkeičiami tik tokie žemės sklypai, statiniai, butai ir patalpos, kurie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, jiems suteiktas unikalus numeris ir jie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kaip atskiri turto vienetai (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnis) (Lietuvos apeliacinio teismo 2015 m. spalio 16 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. e2A-852-330/2015).

Nagrinėjamu atveju vertinant abiejų šalių pateiktus duomenis, pažymėtina, kad pareiškėjų atstovai pateikė žemės sklypo su statiniais, esančio adresu: (*duomenys neskelbiami*), Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą (išrašo data 2020 m. vasario 5 d.), iš kurio matyti, kad žemės sklypas yra vienas turtinis vienetas, t. y. bankui priimant sprendimus žemės sklypas nebuvo padalytas į atskirus nekilnojamojo turto objektus ir šiems objektams nebuvo suteikti atskiri unikalieji numeriai. Svarbu pažymėti ir tai, kad net iš pateikto žemės sklypo naudojimosi plano (plano sudarymo data 2019 m. gegužės 13 d.) matyti, kad priimant banko sprendimus, t. y. 2018 m. gruodžio 20 d. ir 2019 m. kovo 28 d., nebuvo nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre išviešinta naudojimosi hipotekos sutartimi įkeistu žemės sklypu, esančius adresu: (*duomenys neskelbiami*), tvarka. Dėl šios priežasties, atsižvelgiant į teisės aktų nuostatas, į teismų praktiką ir į tai, kad priimant banko sprendimus žemės sklypas nebuvo padalytas į „A“, „B“, „C“, „D“, „E“ ir „F“ dalis ir neturėjo atskirų unikalųjų numerių, darytina išvada, kad bankas priėmė pagrįstą sprendimą ir nepakeitė kredito sutarties, leisdamas antriniu hipotekos įkeitimu AB Šiaulių bankui įkeisti žemės sklypo „A“ ir „F“ dalis.

Siekdami pagrįsti pareiškėjų reikalavimus pareiškėjų atstovai kreipimesi į Lietuvos banką taip pat nurodo, kad banko teiginius, kad „antrinis žemės sklypo įkeitimas yra negalimas, kadangi žemės sklypas nėra padalintas į atskirus žemės sklypus“, paneigia tai, kad nutraukus sutartį su banku buvo sudarytos žemės sklypo dalių pirkimo–pardavimo sutartys ir jas patvirtino notarai. Įvertinus Lietuvos bankui pateiktą žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą ir žemės sklypo naudojimosi tvarkos planą, matyti, kad naudojimosi žemės sklypu, esančiu adresu: (*duomenys neskelbiami*), tvarka, pagal kurią žemės sklypas buvo padalytas į „A“, „B“, „C“, „D“, „E“ ir „F“ dalis, buvo parengta tik 2019 m. gegužės 13 d., o šis faktas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre tik 2019 m. gegužės 20 d. Lietuvos banko vertinimu, naudojimosi žemės sklypu tvarka buvo parengta ir žemės sklypas su vienu unikalioju numeriu padalytas tam, kad pareiškėjai turėtų galimybę sudaryti pirkimo–pardavimo sutartis ir perleisti atitinkamas žemės sklypo dalis. Taigi, šiuo atveju svarbu yra tai, kad naudojimosi žemės sklypu tvarka buvo nustatyta jau po pareiškėjų pateiktų prašymų ir banko priimtų sprendimų, t. y. po 2018 m. gruodžio 20 d. ir 2019 m. kovo 28 d. Dėl šios priežasties galima daryti išvadą, kad nagrinėjamu atveju bankas tinkamai įvertino, kad sprendimo priėmimo metu žemės sklypai nebuvo padalyti į atskirus nekilnojamojo turto objektus, jiems nėra suteikti atskiri unikalieji numeriai, todėl pagrįstai priėmė sprendimą atsisakyti pakeisti kredito sutartį ir leisti antrine hipoteka įkeisti pareiškėjų nurodomas žemės sklypo dalis, o pareiškėjų atstovų nurodyti argumentai, kad banko priimti sprendimai yra paneigti po kredito sutarties nutraukimo patvirtintų žemės sklypo dalių pirkimo–pardavimo sutarčių, yra atmestini kaip nepagrįsti.

Dėl pareiškėjų nurodomų argumentų, kad abi sutarties šalys išreiškė valią pakeisti

kredito sutartį ir ją pakeitė konkliudentiniais veiksmais, pagrįstumo

Pareiškėjų atstovai kreipimesi į Lietuvos banką taip pat nurodo ir tai, kad, įvertinęs pareiškėjų prašymą, bankas sutiko pakeisti sutarties sąlygas – leisti sumažinti kredito sumą ir antrine hipoteka AB Šiaulių bankui įkeisti dalį žemės sklypo. Pareiškėjų atstovų nuomone, kredito sutarties pakeitimas buvo aiškus ir nedviprasmiškas, todėl laikytina, kad buvo atliktas konkliudentiniais veiksmais.

Visų pirma, vertinant pareiškėjų atstovų kreipimesi išdėstytus argumentus, svarbu pažymėti, kad kredito sutarties Bendrosios dalies 5.2.2 papunktyje yra nustatyta, kad „iki visiško prievolių pagal Sutartį tinkamo įvykdymo Kredito gavėjas, norėdamas parduoti, dovanoti, išnuomoti ar kaip kitaip apsunkinti Bankui įkeičiamą turta, privalo gauti raštišką Banko sutikimą. Kredito gavėjas įsipareigoja užtikrinti tinkamą įkeičiamo turto saugojimą ir neturi teisės jo sunaikinti, sužaloti ar kaip kitaip sumažinti jo vertę.“ Kredito sutarties 12.1 papunktyje yra nustatyta, kad kredito sutarties šalys, aiškiai susitarė dėl kredito sutarties pakeitimo tvarkos, kurioje yra reglamentuota, kad „sutarties sąlygos gali būti pakeistos tik atskiru raštišku Banko ir Kredito gavėjo susitarimu, jeigu kituose Sutarties punktuose nenumatyta kitaip.“ Taigi sistemiskai ir lingvistiškai aiškinant tarp šalių sudarytos sutarties nuostatas, svarbu pažymėti, kad nagrinėjamu atveju tam, kad galėtų antrine hipoteka įkeisti žemės sklypą, pareiškėjai turėjo gauti banko sutikimą, tačiau jei dėl to yra reikalingas kredito sutarties pakeitimas, tokiu atveju kredito sutarties pakeitimai privalėjo būti atlikti atskiru raštišku banko ir pareiškėjų susitarimu.

Vertinant abiejų šalių pateiktus duomenis, svarbu pažymėti tai, kad pranešime yra numatyta, kad bankas, išanalizavęs bei įvertinęs pareiškėjų pasiūlymus, informuoja, kad priėmė sprendimą pakeisti kredito sutartį pranešime nurodytomis sąlygomis. Vis dėlto pranešime, be kitos informacijos, bankas nurodė, kad „galutinės kitos sąlygos bus nustatytos pasirašant šalims atitinkamą priimtina susitarimą“. Lietuvos banko vertinimu, tai suponuoja išvadą, kad banko pateiktas pranešimas negali būti traktuojamas kaip banko galutinis sprendimas pagal konkrečias pranešime nurodytas sąlygas pakeisti kredito sutartį. Manytina, kad bankas pasiliko sau teisę įvertinti visus pareiškėjų pateiktus kredito sutarčiai pakeisti reikiamus duomenis ir tik tada priimti galutinį sprendimą dėl kredito sutarties keitimo. Iš turimos informacijos matyti, kad, pareiškėjams pateiktus visus duomenis, bankas įvertino aplinkybę, kad žemės sklypas nėra padalytas į atskirus nekilnojamojo turto objektus ir jiems nėra suteikti atskiri unikalieji numeriai, taip pat nėra nustatytos naudojimosi žemės sklypu tvarkos, todėl 2018 m. gruodžio 20 d. ir 2019 m. kovo 28 d. priėmė sprendimus, kad nekilnojamojo objekto dalių antrine hipoteka nebus galima įkeisti. Atsižvelgiant į tai, nėra pagrindo teigti, kad pateiktame pranešime bankas aiškiai ir nedviprasmiškai išreiškė savo valią pakeisti kredito sutartį. Dėl šios priežasties manytina, kad pareiškėjo atstovų nurodyti argumentai, jog abi sutarties šalys išreiškė valią pakeisti kredito sutartį ir ją pakeitė konkliudentiniais veiksmais, yra nepagrįsti, todėl atmestini. Atkreiptinas dėmesys, kad bet kokie kredito sutarties pakeitimai yra įmanomi tik suderinus abiejų šalių valią (kredito sutarties 12.1 papunktis).

Dėl banko nebendradarbiavimo ir atsisakymo atlyginti nuostolius pagrįstumo

Siekdami pagrįsti pareiškėjų reikalavimus, pareiškėjų atstovai taip pat nurodo, kad bankas nepagrįstai nebendradarbiavo su pareiškėjais, todėl užkirto kelią tinkamai atlikti kredito sutarties pakeitimo veiksmus. Pareiškėjų atstovų teigimu, dėl tokių banko veiksmų pareiškėjai patyrė nuostolių. Nesutikdamas su pareiškėjų reikalavimais, bankas teigia, kad „iš banko veiksmų, sprendimų, pasiūlymų matyti, kad bankas, dėdamas visas pastangas siekė padėti pareiškėjams surasti abejoms kreditavimo sandorio šalims priimtina pareiškėjų prievolių bankui įvykdymo modifikavimo būdą.“ Banko manymu, nėra jokio pagrindo teigti, kad bankas atliko neteisėtus veiksmus, todėl nėra pagrindo atlyginti pareiškėjų patirtus nuostolius.

CK 6.245 straipsnio 1 dalyje civilinė atsakomybė apibrėžta kaip turtinė prievolė, kurios viena šalis turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius (žalą) ar sumokėti netesybas (baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti padarytus nuostolius (žalą) ar sumokėti netesybas (baudą, delspinigius). Bet kuriai civilinės atsakomybės rūšiai (tiek sutartinei, tiek deliktinei) taikyti reikia nustatyti visas būtinašias civilinės atsakomybės sąlygas: nukentėjusios šalies patirtą žalą (nuostolius), atsakingos dėl žalos atsiradimo šalies neteisėtus veiksmus (neteisėtą neveikimą) ir kaltę (išskyrus griežtosios civilinės atsakomybės taikymo atvejus) bei priežastinį neteisėtų veiksmų (neteisėto neveikimo) ir padarytos žalos (nuostolių) ryšį.

Pareiškėjų atstovai teigia, kad bankas nebendradarbiavo su pareiškėjais ir priėmė

neteisingus sprendimus, todėl privalo atlyginti pareiškėjų patirtus nuostolius. Įvertinęs visą turimą informaciją, Lietuvos bankas mano, kad bankas dėjo pastangas tam, kad abi kredito sutarties šalys surastų abiem šalims priimtina sprendimą: visada apsvarstydavo pareiškėjų pateiktus prašymus ir pasiūlymus pakeisti kredito sutartį, susitikdavo su pareiškėjais ir jų atstovais. Bankas 2018 m. spalio 10 d. ir 2019 m. kovo 28 d. pareiškėjams pateikė konkrečius sprendimus, kaip pareiškėjų pasiūlymai gali būti įgyvendinami, t. y. pareiškėjams nurodė, kad žemės sklypas turi būti padalytas į atskirus nekilnojamojo turto objektus ir jiems turi būti suteikti unikalieji numeriai, tada būtų galima antrine hipoteka įkeisti žemės sklypo dalis AB Šiaulių bankui. Be to, iš banko pateiktų paaiškinimų matyti, kad bankas, pasibaigus kredito sutarties terminui, geranoriškai tam tikrą laiką (laikotarpiu nuo 2018 m. rugpjūčio 1 d. iki 2019 m. sausio 2 d.) taikė sumažintas įsipareigojimų nevykdymo palūkanas. Dėl šios priežasties galima daryti išvadą, kad bankas bendradarbiavo su pareiškėjais, dėjo pastangas, kad pareiškėjai galėtų tinkamai įvykdyti kredito sutartį, todėl nėra pagrindo teigti, kad bankas atliko tam tikrus neteisėtus veiksmus. Ginčo byloje nesant kitokių duomenų, darytina išvada, kad bankas neatliko jokių neteisėtų veiksmų, anaiptol, sprendimus priėmė vadovaudamasis tarp šalių sudarytos kredito sutarties ir teisės aktų nuostatomis ir remdamasis teismų praktika, todėl nebuvo nustatytos visos civilinei atsakomybei kilti būtinos sąlygos, o bankui nekyla pareiga atlyginti pareiškėjų atstovų nurodomų nuostolių.

Dėl teisinių pagalbos išlaidų atlyginimo

Pareiškėjų atstovai kreipimesi į Lietuvos banką papildomai prašo rekomenduoti bankui atlyginti išlaidas, susijusias su teisine pagalba.

Neteisminę vartojimo ginčų tvarką reglamentuojančio Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo 27 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad priimant sprendimą dėl ginčo esmės turi būti sprendžiama dėl vartotojo patirtų išlaidų, susijusių su vartojimo ginčų neteisminio sprendimo procedūra (įskaitant būtinas ekspertizės arba laboratorinių tyrimų išlaidas, išlaidas advokato ar advokato padėjėjo pagalbai apmokėti ir vertimo išlaidas), atlyginimo proporcingai patenkintų vartotojo reikalavimų daliai. Analogiškos nuostatos yra įtvirtintos Vartotojų ir finansų rinkos dalyvių ginčų neteisminio sprendimo procedūros Lietuvos banke taisyklių 62 punkte.

Atsižvelgiant tiek į pirmiau sprendime pateiktus duomenis, tiek į teisės aktų nuostatas, svarbu pažymėti, kad, atmetus pareiškėjų bankui keliamus reikalavimus, advokato teisinės pagalbos išlaidos nėra atlyginamos.

Kadangi iš pirmiau nurodytos informacijos matyti, kad bankas visus veiksmus atliko vadovaudamasis tiek teisės aktų, tiek tarp šalių sudarytos kredito sutarties nuostatomis ir atsižvelgdamas į teismų praktiką, o pareiškėjai nei bankui, nei Lietuvos bankui nepateikė objektyvių duomenų, pagrindžiančių, kad bankas atliko tam tikrus neteisėtus veiksmus ir dėl to privalo atlyginti pareiškėjų patirtus nuostolius, darytina išvada, kad pareiškėjų reikalavimai rekomenduoti bankui atlyginti 19 248,34 Eur pareiškėjų patirtus nuostolius ir atlyginti teisinės pagalbos išlaidas yra nepagrįsti, todėl atmestini.

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. reikalavimus.

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.