



**LIETUVOS BANKO
FINANSŲ RINKOS PRIEŽIŪROS TARNYBOS
TEISĖS IR LICENCIJAVIMO DEPARTAMENTO
DIREKTORIUS**

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

2021-03-25 Nr. 429-97
Vilnius

Lietuvos bankas gavo X. X. (toliau – pareiškėja), atstovaujančios savo ir Y. Y. (toliau – pareiškėjas) interesams, kreipimąsi, kuriuo prašoma išnagrinėti ginčą, kilusį tarp pareiškėjų ir AB SEB banko (toliau – bankas) dėl banko veiksmų, kuriais galėjo būti pažeistos pareiškėjų teisės.

N u s t a t y t a:

2018 m. spalio 10 d. pareiškėjai ir bankas sudarė kredito sutartį Nr. (*duomenys neskelbiami*) (toliau – Kredito sutartis), kurioje šalys susitarė, kad sutartyje numatytais sąlygomis bankas suteiks pareiškėjams 60 961,11 Eur kreditą, skirtą nekilnojamajam turtui (gyvenamajam namui, žemės sklypui, ūkiniam pastatui, garažui, kiemo statiniams), esančiam adresu: (*duomenys neskelbiami*) (aprašytam Kredito sutarties Asmeninės dalies (toliau – Asmeninė dalis) IV skilties „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ 1.1–1.5 papunkčiuose), pirkti. Prievolių pagal Kredito sutartį vykdymui užtikrinti perkamas turtas buvo įkeistas nekilnojamojo turto hipoteka.

2020 m. spalio 30 d. pareiškėjai atliko išankstinį dalinį (3 196,86 Eur) kredito pagal Kredito sutartį grąžinimą.

2020 m. lapkričio 3 d. pareiškėjai kreipėsi į banką, prašydami, kad bankas atsisakytų hipotekos daliai įkeisto turto – žemės sklypui, ūkiniam pastatui, garažui ir kiemo statiniams, nes grąžinta visa šiam turtui įsigyti skirta kredito dalis.

2020 m. gruodžio 2 d. bankas pateikė pareiškėjams atsakymą, kad nesutinka atsisakyti dalies bankui įkeisto turto hipotekos. Bankas nurodė, kad turto įkeitimu yra užtikrintas ne dalies kredito grąžinimas, o visų įsipareigojimų pagal Kredito sutartį vykdymas.

Kreipimesi į Lietuvos banką pareiškėjai nurodė, kad pagal Kredito sutartį suteiktas kreditas buvo panaudotas turtui, kurio bendra vertė – 92 000 Eur, įsigyti. Bankas pareiškėjams suteikė 60 961,11 Eur kreditą, lėšos buvo padalytos į dvi dalis: pirma dalis – 57 611,11 Eur – skirta nekilnojamajam turtui, aprašytam Asmeninės dalies skilties „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ 1.1 papunktyje (gyvenamajam namui), įsigyti, o antra dalis – 3 350 Eur, skirta nekilnojamajam turtui, aprašytam Asmeninės dalies skilties „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ 1.2–1.5 papunkčiuose (žemės sklypas, ūkinis pastatas, garažas, kiemo statiniai), įsigyti. Pareiškėjai nurodė, kad, 2020 m. spalio 30 d. grąžinus antrą kredito dalį, liko nepadengtas pirmos kredito dalies likutis – 49 261,15 Eur. Taigi, atsiskaityta už 46,46 proc. viso objekto vertės. Atsižvelgiant į tai, kad turtas yra dalomas, yra atsiskaityta už beveik 50 proc. viso objekto vertės, hipotekos apimtis yra mažintina. Kadangi grąžinta visa antra kredito dalis, naikintina hipoteka turtui, kuriam įsigyti buvo skirta antra kredito dalis (žemės sklypui, ūkiniam pastatui, garažui, kiemo statiniams).

Bankas pateiktame atsiliepime Lietuvos bankui nurodė nesutinkantis su pareiškėjų reikalavimais. Kredito sutarties Bendrosios dalies (toliau – Bendroji dalis) 1.7 papunktyje nurodoma, kad kreditas gali būti sudarytas iš kelių dalių – pareiškėjų atveju viena kredito dalis skirta gyvenamajam namui įsigyti, kita – žemės sklypui, priklausiniams ir kitiems statiniams įsigyti. Kredito dalis, skirta gyvenamajam namui įsigyti, pareiškėjams buvo suteikta kaip valstybės iš dalies kompensuojamas būsto kreditas pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išnuomoti įstatymą. Vadovaujantis minėto įstatymo nuostatomis,

lengvata taikoma gyvenamosios paskirties turtui, šiuo atveju – gyvenamajam namui įsigyti. Dėl minėtos priežasties Kredito sutartyje viena kredito dalis skirta minėtam namui, o kita dalis – žemės sklypui, ūkiniam pastatui, garažui ir kiemo statiniams įsigyti.

Bendrosios dalies 1.10 papunktyje yra paaiškinama, kas yra įsipareigojimų užtikrinimo sutartys, nurodytos Asmeninės dalies IV skiltyje: tai sutartys, sudaromos tarp banko ir klientų, kuriomis susitariama dėl pagal Kredito sutartį prisiimtų įsipareigojimų užtikrinimo, o Bendrosios dalies 4.6 papunktyje detalizuota, kad turto, išvardyto Asmeninėje dalyje (t. y. Asmeninės dalies IV skiltyje), įkeitimas užtikrina klientų įsipareigojimus gražinti kreditą, mokėti palūkanas ir kitas mokėtinas sumas bei kitų pareigų laikymąsi Kredito sutarties galiojimo laikotarpiu.

Taigi, turtas, nurodytas Asmeninės dalies IV skilties „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ 1.1–1.5 papunkčiuose, yra įkeičiamas, siekiant užtikrinti visų pareiškėjų įsipareigojimų pagal Kredito sutartį tinkamą įvykdymą, kitaip tariant, šis turtas yra įkeistas bankui už visą pareiškėjams suteiktą kreditą, o ne už konkrečią kredito dalį, nesvarbu, koks buvo suteiktas kreditas ar jo dalys ir kokia jų paskirtis.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) 4.170 straipsnio 4 dalyje yra nurodoma, kad hipoteka ir jos galiojimas priklauso nuo hipoteka užtikrintos pagrindinės prievolės galiojimo. 2018 m. spalio 25 d. sutartinės hipotekos sandorio (toliau – Hipotekos sandoris) I skyriaus „Specialiosios sąlygos“ (toliau – Specialiosios sąlygos) 6 punkte yra nustatyta, kad hipoteka užtikrinti pareiškėjų įsipareigojimai (toliau – Užtikrinta prievolė) yra įsipareigojimai, kylantys iš Kredito sutarties, o Hipotekos sandorio to paties skyriaus 6.4 papunktyje nustatytas Užtikrintos prievolės įvykdymo terminas – 2048 m. rugsėjo 20 d., t. y. kredito gražinimo pabaigos terminas, nurodytas Asmeninės dalies II skilties 9 punkte.

Remiantis Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 2 dalies 1 punktu, hipoteka pasibaigia, kai yra tinkamai įvykdytas skolinis įsipareigojimas arba hipoteka užtikrinta prievolė pasibaigia kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais. Nagrinėjamu atveju Hipotekos sandoris užtikrina visų banko reikalavimų pareiškėjams, kylančių iš Kredito sutarties, įvykdymą, įskaitant visų pagal Kredito sutartį mokėtinų palūkanų sumokėjimą, taip pat netesybų, nuostolių ir kitų mokėtinų sumų pagal Kredito sutartį atlyginimą bankui. 2020 m. spalio 30 d. pareiškėjai atliko išankstinį dalinį kredito gražinimą (3 196,86 Eur), tačiau likę įsipareigojimai pagal Kredito sutartį nėra įvykdyti, todėl, remiantis Kredito sutarties ir Hipotekos sandorio nuostatomis, bankui turtas lieka įkeistas iki visiško prievolės, t. y. visų pareiškėjų įsipareigojimų pagal Kredito sutartį, įvykdymo.

Bankas papildomai paaiškino, kad Kredito sutarties nuostatos atspindi įkeičiamo turto kompleksiško principą: Bendrosios dalies 4.8 papunktyje nustatyta, kad, jeigu yra įkeičiamas žemės sklypas, turi būti įkeičiami ir jame esantys (ar vėliau atsirasiantys) statiniai, o 4.9 papunktyje nustatyta, kad, jeigu bankui turi būti įkeičiamas gyvenamasis namas, kuriam priskirta žemės sklypo dalis, turi būti įkeičiamas ir žemės sklypas, kuriame yra įkeičiamas pastatas. Pareiškėjų atveju, pagal Kredito sutarties sąlygas, bankui turi būti įkeičiamas tiek žemės sklypas, tiek jame esantys statiniai.

Bankas nurodė, kad, svarstydamas pareiškėjų prašymą išregistruoti dalies įkeisto turto hipoteką, taip pat vadovavosi ir Bendrosios dalies 4.14 papunkčiu, pagal kurį šiuo atveju pareiškėjų turto įkeitimas nėra laikomas pertekline užtikrinimo priemone.

Bankas taip pat pažymėjo, kad pareiškėjai, pasirašydami Kredito sutartį, patvirtino, kad susipažino su Kredito sutarties sąlygomis, sąlygos su pareiškėjais buvo aptartos individualiai, pareiškėjai su jomis sutiko ir patvirtino, kad jos išreiškia tikrąją jų valią.

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 pateiktų duomenų, ginčas tarp šalių kilo dėl banko nesutikimo atsisakyti dalies įkeisto turto hipotekos. Pareiškėjai šį savo reikalavimą grindė tuo, kad gražino bankui antrą dalį kredito, t. y. iš esmės įvykdė minėtu turtu užtikrintą prievolę, todėl suvaržymas yra naikintinas. Taip pat pareiškėjai teigė, kad, įvertinus gražintą kredito sumą, taikoma hipoteka yra perteklinė.

Bendras hipotekos sandorių reglamentavimas pateikiamas Civilinio kodekso 4 knygoje.

Civilinio kodekso 4.170 straipsnio 1 dalyje hipoteka apibrėžiama kaip daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. Hipoteka ir jos galiojimas priklauso nuo hipoteka užtikrintos pagrindinės prievolės galiojimo (CK 4.170 straipsnio 4 dalis). 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. Atsižvelgiant į pareiškėjų argumentus, svarbu nustatyti, ar antros kredito dalies gražinimas gali suponuoti dalies hipotekos pabaigą. Šiam tikslui būtina sistemiškai, kaip nustatyta Civilinio kodekso 6.193 straipsnio 2 dalyje¹, įvertinti šalių sudarytų Kredito sutarties ir Hipotekos sandorio, kuriuo užtikrintas Kredito sutartyje nustatytų pareiškėjų (kredito gavėjų) įsipareigojimų bankui (kredito davėjui) vykdymas, nuostatas.

Kredito sutarties Asmeninės dalies I skiltyje „Bendros kredito sąlygos“ nurodoma bendra pareiškėjams suteikiamo kredito suma – 60 961,11 Eur, maksimali hipoteka – 28 728,74 Eur. Asmeninės dalies II skiltyje „Konkrečios kredito sutarties sąlygos“ nurodomos dvi kredito dalys: pirma dalis – 57 611,11 Eur, antra dalis – 3 350 Eur. Taip pat nurodyta, kad pirmos kredito dalies paskirtis – „nekilnojamajam turtui, aprašytam Asmeninės dalies skilties „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ 1.1 punkte, pirkti“, o antros dalies – „nekilnojamajam turtui, aprašytam Asmeninės dalies skilties „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ 1.2–1.5 punktuose, pirkti“. Iš pateiktos Kredito sutarties matyti, kad abiem kredito dalims taikomos tokios pačios palūkanos, tas pats kredito gražinimo metodas, ta pati įmokų mokėjimo diena, tas pats kredito išmokėjimo terminas, ta pati kredito gražinimo pradžios data, ta pati kredito gražinimo pabaigos (2048 m. rugsėjo 20 d.) data. Asmeninės dalies III skiltyje nurodoma, kad bendra kredito gavėjų mokama suma – 87 646,91 Eur. Asmeninės dalies V skiltyje „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ nurodoma, kad šiuo atveju taikomos tik pagrindinės užtikrinimo priemonės, susijusios su nurodyto nekilnojamojo turto įkeitimu: gyvenamojo namo (1.1 papunktis), žemės sklypo (1.2 papunktis), ūkinio pastato (1.3 papunktis), garažo (1.4 papunktis), kiemo statinių (1.5 papunktis). Taip pat nurodoma, kad kredito ir įkeičiamo turto vertės santykis – 60 proc.

Taigi, įvertinus minėtas nuostatas, darytina išvada, kad Asmeninėje dalyje nurodoma kredito suma išskirta į dvi dalis – viena dalis skirta gyvenamajam namui įsigyti, o kita dalis – kitam susijusiam nekilnojamajam turtui įsigyti. Bankas paaiškino, kad dvi kredito dalys buvo išskirtos, nes vienos iš jų (1 daliai) gražinimui buvo taikoma valstybės parama, kuri gali būti skirta tik būstui, t. y. gyvenamosioms patalpoms, įsigyti². Šią banko nurodytą aplinkybę patvirtina ir Asmeninės dalies VI skilties „Kitos sąlygos“ 3 punkto nuostata: „pagal Sutartį Jums suteikiamas valstybės iš dalies kompensuojamas būsto kreditas (1 kredito dalis)“.

Pažymėtina, kad Asmeninės dalies V skiltyje „Įsipareigojimų užtikrinimo sutartys“ pateikiamas tik įkeičiamo turto sąrašas, tačiau nei šioje skiltyje, nei kitur Asmeninėje dalyje nėra jokių nuostatų, kurios sietų tam tikrus konkrečius įkeičiamus nekilnojamuosius daiktus su tam tikra (pirma arba antra) kredito dalimi – t. y. suponuotų, kad tam tikro konkretaus turto vieneto (žemės sklypo ar konkretaus statinio) įkeitimu užtikrinama tam tikra kredito dalis.

Kredito sutarties Bendrosios dalies 4.6 papunktyje nustatyta: „Turtas, kurį turite mums įkeisti, yra išvardintas Asmeninėje dalyje. Įkeisti jį turite prieš išmokant kreditą. Taip bus užtikrinamas Jūsų įsipareigojimas gražinti kreditą, mokėti palūkanas ir kitas mokėtinas sumas bei kitų pareigų laikymasis Sutarties galiojimo laikotarpiu.“

Bendrosios dalies skiltyje „Ką turėčiau žinoti apie turto ir su juo susijusių antraeilių daiktų įkeitimą“ 4.8–4.9 papunkčiuose nustatyta: „Jei įkeičiamas žemės sklypas, Jūs turite įregistruoti ir įkeisti jame esančius ar vėliau atsirasiančius statinius ir įrenginius. Įkeitimas apims ir įkeičiamo daikto pagerinimus (pvz., ploto padidėjimą). Taip pat turėsite įkeisti visus su jais susijusius antraeilius daiktus (pvz., priklausinius, pagrindines daikto dalis). Naujus atsirandančius statinius ir / ar įrenginius registruokite nekilnojamojo turto registre kaip įkeisto turto priklausinius (pvz., ūkinį pastatą, šiltnamį, baseiną tvorą). Tokiu atveju jie bus laikomi įkeistais kartu su pagrindiniu daiktu, pvz., žemės sklypu ar statiniu. Kitais atvejais turite juos įkeisti mums per 30 dienų nuo jų įregistravimo nekilnojamojo turto registre datos. 4.9 Jei Jūs turite įkeisti gyvenamąjį namą arba butą, kuriam priskirta konkreti žemės sklypo dalis, kartu

¹ Civilinio kodekso 6.193 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą bei jos sudarymo aplinkybes.

² Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2 straipsnio 2 punkte būstas apibėžiamas kaip vienbutis gyvenamasis namas, butas ar kitos gyvenamosios patalpos arba jų dalys, tinkami gyventi vienam asmeniui ar šeimai ir atitinkantys statybos bei specialiuųjų normų (higienos, gaisrinės saugos ir kitų) reikalavimus.

jūs turite įkeisti žemės sklypą ar aiškiai apibrėžtą jo dalį, kurioje yra įkeičiamas turtas.“

Taigi, įvertinus Bendrosios dalies nuostatas, darytina išvada, kad jos taip pat nenustato hipotekos skaidymo, konkrečius turto vienetus (nekilnojamus daiktus) įkeičiant konkrečių kredito dalių gražinimo užtikrinimui. Minėtų Bendrosios dalies nuostatų analizė suponuoja priešingą išvadą – nekilnojamojo turto įkeitimu užtikrinamas visų pagal kredito sutartį prisiimtų įsipareigojimų vykdymas. Taip pat minėtose nuostatose aiškiai atsispindi ir taikomas kompleksinio turto įkeitimo principas – įkeičiant žemę, įkeičiami ir ant jos esantys statiniai, ir atvirksčiai, kai pastatui priskirta tam tikra žemės dalis.

Ginčo šalių sudaryto Hipotekos sandorio (maksimalioji hipoteka ir jungtinė hipoteka) Specialiųjų sąlygų 4 punkte, kuriame aptariami hipotekos objektai, nurodomi įkeičiami tie patys daiktai, kaip ir nurodyti Kredito sutartyje: žemės sklypas (nurodytas žemės sklypo plotas – 0,1524 ha, užstatyta teritorija – 0,1524 ha), gyvenamasis namas, pagalbinis pastatas (paskirtis – „pagalbinio ūkio“), pagalbinis pastatas (garažas), kiti inžineriniai statiniai (gyvenamojo namo priklausinys – kiemo statiniai: šulinys, tvora, kuro rezervuaras, kiemo aikštelė).

Specialiųjų sąlygų 6 punkte nurodama, kad hipoteka užtikrintas skolininkų įsipareigojimas – užtikrinta prievolė – tai įsipareigojimai, kylantys iš Kredito sutarties su vėlesniais jos sąlygų pakeitimais ir papildymais. Specialiųjų sąlygų 6.1 papunktyje „Užtikrintos prievolės dydis“ nurodoma, kad jis yra 60 961,11 Eur. Specialiųjų sąlygų 6.2 papunktyje „Maksimaliosios hipotekos, kuria yra užtikrinamas netesybų ir Kreditoriaus nuostolių, patirtų dėl Užtikrintos prievolės neįvykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo Kreditoriui atlyginimas, suma“ nurodoma, kad ji yra 28 728,74 Eur. Specialiųjų sąlygų 6.4 papunktyje nurodomas „Prievolės įvykdymo terminas“ – 2048 m. rugsėjo 20 d.

Taigi, įvertinus minėtas Specialiųjų sąlygų nuostatas, matyti, kad hipoteka užtikrinama visa kredito suma, ji neskaidoma į dalis pagal paskirtį.

Hipotekos sandorio Bendrųjų sąlygų (toliau – Bendrosios sąlygos) 2.1 papunktyje, skirtame Užtikrintai prievolei, nurodoma: „Tiek, kiek Sutartyje nėra aiškiai nurodyta kitaip, šia sutartimi sukurta hipoteka užtikrina visų Kreditoriaus reikalavimų Skolininkui, kylančių iš Užtikrintos prievolės, įvykdymą, įskaitant visų pagal Užtikrintą prievolę mokėtinų palūkanų, taip pat netesybų, nuostolių ir kitų mokėjimų pagal Užtikrintą prievolę atlyginimą Kreditoriui.“ Kaip minėta, Kredito sutartyje nėra nurodyta, kad hipoteka užtikrinamas tik dalies prievolių vykdymas ar konkretūs nekilnojamieji daiktai įkeičiami užtikrinant dalies įsipareigojimų vykdymą.

Vertinant Hipotekos sandorio nuostatas, matyti, kad jose taip pat pabrėžiamas turto, kaip komplekso, kaip vieno vieneto, įkeitimo principas. Bendrųjų sąlygų 3.1 papunktyje nustatyta: „Šia sutartimi sukurta hipoteka apima visus esamus ir būsimus įkeičiamo daikto Antraeilius daiktus, taip pat Įkeičiamo daikto pagerinimus, įskaitant, kai dėl tokių pagerinimų padidėjo Įkeičiamo daikto plotas ir / ar kito jo matmenys.“ Priedo Nr. 2 prie Hipotekos sandorio 2 punkte nustatyta: „Visi Žemės sklype esantys ir vėliau atsiradę statiniai, įrenginiai, elektros ir ryšių linijos bei pastotės, šilumos trastos, vandentiekis ir kanalizacija, keliai ir šaligatviai bei kiti infrastruktūros elementai yra hipotekos, sukurtos šia Sutartimi, objektas ir yra įkeisti kreditoriui.“ Priedo Nr. 2 prie Hipotekos sandorio 3 punkte nustatyta: „Įkaito davėjas pareiškia ir patvirtina, jog visi Žemės sklype esantys ir / ar vėliau jame atsiradę nekilnojamieji daiktai, taip pat kilnojamieji daiktai, pagal prigimtį esantys Žemės sklypo priklausiniais, šalių pripažįstami Žemės sklypo antraeiliais daiktais ir yra įkeisti kreditoriui šia hipotekos Sutartimi. Po šios Sutarties sudarymo įkeistame žemės sklype esantys ir naujai registruojami objektai privalo būti registruojami kaip žemės sklypo priklausiniai (išskyrus kai gaunamas išankstinis rašytinis Kreditoriaus sutikimas objektus registruoti kita forma), o po teisinės registracijos jie laikomi šios Sutarties objektu ir yra įkeistais Kreditoriui.“

Sistemiškai vertinant minėtas Kredito sutarties ir Hipotekos sandorio nuostatas, darytina išvada, kad kredito sumos Kredito sutarties Asmeninėje dalyje išskyrimas į dvi dalis buvo nulemtas būtent aplinkybės, kad viena iš kredito dalių buvo subsidijuojama ir ši dalis turėjo būti susijusi su gyvenamosios paskirties patalpų (šiuo atveju – gyvenamojo namo) įsigijimu. Dėl minėtos priežasties pirmos kredito dalies paskirtyje nurodyta, kad ji skirta gyvenamajam namui įsigyti, antros dalies – kitam, susijusiam nekilnojamajam turtui įsigyti. Vis dėlto minėtas kredito dalių išskyrimas pagal paskirtį (konkrečius perkamus nekilnojamuosius daiktus) nereiškė, kad minėtų perkamų daiktų įkeitimu užtikrinamas tik tos kredito dalies gražinimas. Šią aplinkybę patvirtina tiek minėtos Kredito sutarties ir Hipotekos sandorio nuostatos, tiek ir perkamo bei įkeičiamo turto pobūdis.

Kaip matyti iš pateiktų duomenų, Kredito sutartis sudaryta, pareiškėjams siekiant įsigyti

žemės sklypą su ant jo stovinčiu gyvenamuoju namu, pagalbiniais pastatais ir priklausiniais (Hipotekos sandoryje nurodoma, kad žemės sklypas yra užstatytas). Taigi, iš esmės pareiškėjai kredito lėšomis įsigijo nekilnojamojo turto kompleksą kaip vienetą, kuris visas ir buvo įkeistas, siekiant užtikrinti viso kredito gražinimą. Toks įkeitimo būdas atitinka Kredito sutartyje ir Hipotekos sandoryje akcentuojamą kompleksinio įkeitimo principą ir yra suprantamas ekonomine prasme, kilus poreikiui minėtą turtą realizuoti priverstine tvarka.

Įvertinus minėtas aplinkybes, darytina išvada, kad nors pareiškėjai yra atlikę dalinį kredito gražinimą, vis dėlto nėra pagrindo vertinti, kad visi pareiškėjų įsipareigojimai pagal Kredito sutartį yra įvykdyti. Duomenų apie kitus pagrindinės (iš Kredito sutarties kylančios) prievolės pabaigos pagrindus taip pat nėra pateikta. Atsižvelgiant į minėtas aplinkybes, darytina išvada, kad nėra pagrindo hipotekos prievolės laikyti pasibaigusia Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatytu pagrindu.

Pažymėtina, kad Kredito sutartis sudaryta galiojant Su nekilojamuoju turtu susijusio kredito įstatymui (toliau – SNTSKI), todėl taikytinos ir šio įstatymo nuostatos. SNTSKI 16 straipsnio 2 dalies 22 punkte 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.

Ši SNTSKI nuostata atsispindi Kredito sutarties Bendrosios dalies skiltyje „Kokiais atvejais atsisakoma perteklinių užtikrinimo priemonių?“ 14 punkte: „Jei esate įkeitę ne tik Asmeninėje dalyje nustatytą turtą, aprašytą lentelėje „Pagrindinės užtikrinimo priemonės“, bet ir tos pačios lentelės skiltyje „Kitos užtikrinimo priemonės“ nurodytą turtą ir vykdote visas Sutarties sąlygas, pateikite mums rašytinį prašymą peržiūrėti įkeistą turtą, apibūdintą lentelės skiltyje „Kitos užtikrinimo priemonės“. Priimdami sprendimą dėl įkeisto turto, mes atsižvelgsime į gražintą kredito sumą, kitas aplinkybes ir galime prašyti Jūsų pateikti naują liekančio įkeisto turto vertinimą, iš naujo nustatyti Jūsų kreditingumą.“

Vis dėlto, kaip minėta, šiuo atveju viso pareiškėjų perkamo turto hipoteka buvo vienintelė jų prievolių vykdymą užtikrinanti priemonė, kuri Asmeninėje dalyje nurodyta kaip pagrindinė užtikrinimo priemonė. Bendrojoje dalyje įvardijamos „Kitos užtikrinimo priemonės“ pareiškėjams taikomos nebuvo. Dėl minėtų priežasčių nėra pagrindo teigti, kad bankas nepagrįstai pareiškėjų prašymo nevertino kaip prašymo peržiūrėti perteklines užtikrinimo priemonės.

Civilinio kodekso 4.197 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad kreditorius turi teisę bet kuriuo momentu atsisakyti hipotekos. Vis dėlto, kaip matyti, pagal šią nuostatą, bankas turi teisę, bet ne pareigą atsisakyti hipotekos, jeigu nėra Civiliniame kodekse nustatytų privalomų hipotekos pasibaigimo pagrindų. Banko atsisakymas pasinaudoti šia teise negali būti laikomas nepagrįstu. Pažymėtina, kad sutartys gali būti keičiamos bendru šalių sutarimu, esant abiejų šalių suderintai valiai.

Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes, pareiškėjų reikalavimas yra 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 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 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.