

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Danieliaus Skrodenio  
V kurso, komercinės teisės  
studijų atšakos studento

**Magistro darbas**

**Notaro vaidmuo hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose**

Vadovas: doc. dr. Andrius Smaliukas  
Recenzentas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Vilnius 2008

# Turinys

Įžanga.....	3
1. Notaro vieta hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose.....	6
1.1. Notaro reikšmė valstybės teisinėje sistemoje.....	6
1.2. Hipoteka ir įkeitimas.....	8
1.2.1. Hipoteka.....	8
1.2.2. Įkeitimas.....	10
1.3. Notaras hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose.....	13
2. Hipotekos ir įkeitimo lakštų forminimas notaro biure.....	19
2.1. Naujų hipotekos ir įkeitimo lakštų tvirtinimas.....	22
2.1.1. Hipotekos ir įkeitimo lakštų rengimas.....	22
2.1.2. Hipotekos objektą apibūdinančių dokumentų pateikimas.....	34
2.1.3. Įkeitimo objektą apibūdinančių dokumentų pateikimas.....	36
2.1.4. Kitų dokumentų pateikimas.....	38
2.1.5. Dokumentų vertimas, legalizavimas (apostilizavimas).....	41
2.1.6. Dokumentų nuorašų padarymas.....	42
2.1.7. Patikra duomenų bazėse.....	42
2.1.8. Notaro atlyginimo sumokėjimas.....	44
2.1.9. Asmens tapatybės nustatymas, veiksnio ir parašų tikrumo patikrinimas bei hipotekos lakšto pasirašymas ir notaro tvirtinamasis įrašas.....	45
2.1.10. Notarinių veiksmų registravimas.....	47
2.2. Hipotekos ir įkeitimo lakštų pakeitimų forminimas, išregistravimas.....	48
3. Bankų ir notarų bendradarbiavimo hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose praktiniai aspektai.....	50
4. Hipotekos ir įkeitimo lakštų registravimo reforma.....	52
Išvados.....	56
Literatūros sąrašas.....	57
Santrauka.....	63
Summary.....	64

## Ižanga

Ko gero dažnas, išgirdęs žodį „notaras“, nejučia ima galvoti apie įvairius formalumus, krūvą neaiškių dokumentų, kuriuos nežinia iš kur reikės gauti ar gerai namie papurčius stalčius po daugelio metų vėl iš naujo surasti, apie pinigus, apie eiles bei veltui švaistomą laiką ir dar begalę kitų, dažniausiai teigiamo atspalvio neturinčių dalykų. Ir daugeliu atveju, tiek objektyviai, tiek subjektyviai žiūrint, tai yra tiesa, kadangi visuomenei svarbūs civiliniai teisiniai santykiai, kuriuose vienaip ar kitaip neišvengiamai dalyvauja visi, yra kontroliuojami imperatyvių ir dispozityvių teisės aktų reikalavimų pagalba, o tai savo ruožtu implikuoja tam tikrus būtinus „nepatogumus“ suinteresuotiems civilinių teisinių santykių dalyviams, taip dažnai mėgstantiems vadovautis prigimtiniu laisvės ir nepriklausomumo jausmu.

Nepaisant visų emocijų ir lengvabūdiškų pasvarstymų, visgi reikėtų priminti ir pabrėžti, kad notaras valstybės teisinėje sistemoje atlieka labai svarbų jam patikėtą vaidmenį – užtikrina teisėtą civilinę apyvartą. Tai reiškia, kad notaras, atlikdamas įstatymuose numatytas funkcijas, privalo būti objektyvus, ypač atidus bei rūpestingas ir taip užtikrinti, kad civilinių teisinių santykių subjektai savo veiksmais ir sprendimais nepažeistų notarui pavestų saugoti teisės aktų reikalavimų. Vienas iš tokių notaro prižiūrimų teisės aktų reikalavimų, yra tinkamas dviejų daiktinių teisių – hipotekos ir įkeitimo, įforminimas. Notaras iki galutinio hipotekos ar įkeitimo sandorio patvirtinimo turi atlikti daug svarbių veiksmų, įskaitant sandorio teisėtumo patikrinimą, reikalingų dokumentų paketo parengimą, patikrą duomenų bazėse ir t. t.

Lietuvoje dabar galioja taip vadinama sutartinės hipotekos ir įkeitimo „dvigubo tikrinimo“ sistema, reiškianti, kad notaro atliktas teisinis sandorio tyrimas ir tvirtinamasis įrašas jame dar nelemia hipotekos ar įkeitimo teisės atsiradimo. Notaro patvirtintas hipotekos ar įkeitimo sandoris bei jį lydintys dokumentai dar kartą yra analogiškai tikrinami hipotekos teisėjo, priimančio galutinį sprendimą dėl hipotekos ir įkeitimo įregistravimo.

Atsižvelgiant į tai, kad nėra vieno teisės akto nuosekliai, išsamiai bei aiškiai aprašančio visą hipotekos ir įkeitimo sandorių formavimo procedūrą bei atskleidžiančio visus su šia sritimi susijusius materialinės teisės aspektus, o taip pat turint omeny, kad ateinantys keli metai atneš ir įtvirtins svarbias su „vieno langelio“ principo įgyvendinimu bei notaro vaidmens hipotekos ir įkeitimo teisiuose santykiuose sustiprėjimu siejamas permainas, labai aktualu tiek teorijos, tiek praktikos atžvilgiu atskleisti bei detaliam išnagrinėti notaro vaidmenį hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose.

Šiuo magistro darbu siekiama tiksliai nustatyti notaro vietą hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose bei aiškiai, nuosekliai ir išsamiai atskleisti hipotekos ir įkeitimo sandorių formavimo procedūrą notaro biure, kuri jau greitai, panaikinus hipotekos skyrius prie apylinkės teismų bei atsisakius hipotekos teisėjų atliekamų funkcijų, taps vieninteliu keliu vedančiu link hipotekos ir įkeitimo sandorių įsigaliojimo (išskyrus tuos atvejus, kai įstatymai nenumato privalomos notarinės šių sandorių formos).

Siekiant šio tikslo, keliami tokie pagrindiniai uždaviniai: atskleidus notaro, hipotekos bei įkeitimo sampratą, tiksliai nustatyti notaro vietą hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose; išskirti bei nuosekliai išdėstyti hipotekos ir įkeitimo sandorių formavimo procedūros notaro biure etapus; analizuojant hipotekos ir įkeitimo sandorių formavimo procedūros etapus notaro biure, sistemiškai ir detalai išnagrinėti pagrindinius teisės aktų reikalavimus, kuriais notaras turi vadovautis užtikrindamas hipotekos ir įkeitimo sandorio teisėtumą; atskleisti hipotekos ir įkeitimo sandorių pakeitimų bei hipotekos ir įkeitimo pabaigos formavimo notaro biure ypatumus; atskleisti praktinius bankų ir notarų bendradarbiavimo tvirtinant hipotekos ir įkeitimo lakštus aspektus; išskirti pagrindinius hipotekos ir įkeitimo sandorių registravimo reformos bruožus.

Rašant magistro darbą buvo panaudoti tokie pagrindiniai tyrimo metodai: sisteminės analizės (taikomas tiriant hipotekos ir įkeitimo lakštų įforminimui keliamus reikalavimus, kurių neįmanoma atskleisti ir išnagrinėti neištyrus civilinius teisinius santykius reguliuojančių teisės normų sisteminių ryšių), loginės analizės (naudotasi tiriant norminę, specialiąją literatūrą bei teismų praktiką, kuriuos sistemiškai įvertinus yra padaromos išvados ir apibendrinimai), lingvistinis (teisės normos išreiškiamos pagal gramatikos, sintaksės ir kitas kalbos taisykles, todėl atskleidžiant jų turinį daug dėmesio tenka būtent šiam metodui), lyginamasis (pvz., lyginant įkeitimą ir hipoteką).

Analogiška tema Lietuvoje iki šiol jokie moksliniai tyrimai nebuvo atlikti. Tačiau būtina pabrėžti, kad epizodiškai tam tikruose moksliniuose darbuose, straipsniuose, knygose yra nagrinėjami su šio magistro darbo tema susiję ir jai aktualūs klausimai.

Hipotekos ir įkeitimo teisiniai santykiai atskirais aspektais nagrinėti teoriniu lygiu, todėl įvairūs mokslo darbai yra vertingas tyrimo šaltinis. Mokslo darbai padeda tiksliau išsiaiškinti teisės aktų turinį, suprasti tam tikras teisinės kategorijas, išskirti svarbiausius su tiriamąja tema susijusius klausimus. Darbe remiamasi Lietuvos teisės doktrinų atstovų (V. Nekrošiaus, A. Smaliuko, A. Taminsko, V. Mikelėno, A. Vileitos, D. Petrauskaitės, P. Markovo, E. Baranausko, kt.) darbais. Magistro darbe taip pat buvo nagrinėjami ir teisės

aktai, iš kurių svarbiausi: Lietuvos Respublikos notariato įstatymas<sup>1</sup>, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas<sup>2</sup> (toliau – CK) bei toliau šiame darbe minimi hipotekos registro veiklą reglamentuojantys teisingumo ministro įsakymai ir Vyriausybės nutarimai. Teisės aktuose įtvirtintų normų analizė yra glaudžiai susijusi su jų praktiniu taikymu, tai yra įgyvendinimu, kurio problema atskleidžiama šiame magistro darbe naudojamoje teismų praktikoje.

---

<sup>1</sup> Valstybės žinios, 1992, Nr. 28-810.

<sup>2</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262.

## 1. Notaro vieta hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose

Siekiant sistemiškai identifikuoti notaro vietą hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose, pirmiausia reikia išskirti ir apibūdinti notarą, kaip privalomą atitinkamus teisinius santykius įstatymų nustatyta tvarka kontroliuojantį subjektą, o toliau, aprašant hipotekos ir įkeitimo teisinių santykių pagrindinius aspektus, nurodyti notaro vietą juose.

### 1.1. Notaro reikšmė valstybės teisinėje sistemoje

Notariatą<sup>3</sup> galima būtų prilyginti vienai iš kolonų, laikančių visą valstybės teisinę sistemą, kadangi, kaip nurodoma ir Notariato įstatymo 1 bei 2 straipsniuose, notarams – valstybės įgaliotiems asmenims, suteikiama teisė juridškai įtvirtinti neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų subjektines teises ir juridinius faktus, užtikrinti šių asmenų ir valstybės teisėtų interesų apsaugą, arba, kitaip tariant, notarų pagrindinis veiklos tikslas yra užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Teisėtos civilinės apyvartos užtikrinimas yra bene svarbiausias veiksnys įtakojančias tolesnę stabilią civilinių teisinių santykių eigą.

Lietuva, kurioje šiuo metu yra nustatytas 300 (trijų šimtų) notarų skaičius<sup>4</sup>, priklauso lotyniškojo notariato sistemai. Notaras šiuolaikinėje lotyniškojo notariato sistemoje yra glaudžiai siejamas su viešo pobūdžio funkcijų vykdymu, tačiau nėra vadinamas valstybės tarnautoju.<sup>5</sup> Kitaip tariant, notariatui būdinga duali prigimtis – viena vertus, notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kita vertus – laisvosios profesijos atstovas.<sup>6</sup> Tokį notaro teisinės padėties dvilypumą sąlygoja ypatumai pačios notariato sistemos, kurioje nepriklausomumo, greitumo bei efektyvumo sumetimais viešo pobūdžio užduotis įgyvendina ne valstybė, bet kvalifikuoti ir specialiai tam parengti privatūs asmenys, kurie visiškai materialiai atsako už valstybės jiems patiktų funkcijų tinkamą vykdymą<sup>7</sup>.

Kai kurie autoriai išskiria tokius pagrindinius notariato veiklos principus: nešališkumas (objektyvumas), veiklos teisėtumas, notarinių veiksmų prasmės ir padarinių aiškinimas klientams, nepriklausomumas, konfidencialumas, veikimas nuosavomis

<sup>3</sup> Notariatas – visuma notarų (Notariato įstatymo 1 str.).

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-406 „Dėl notarų skaičiaus nustatymo“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>.

<sup>5</sup> NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 15.

<sup>6</sup> GAIVENIS, V. Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, nr. 1, p. 14.

<sup>7</sup> NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 15.

lėšomis, atsakomybė už kaltais veiksmais padarytą žalą, privalomas profesinės veiklos draudimas ir narystė Notarų rūmuose. Minint visus šiuos notariato veiklos principus, reikia taip pat pažymėti, kad Europos teisės doktrinoje notariatas yra suprantamas kaip įspėjamasis (preventyvus) teisingumas neperžengiant neginčijamos civilinės jurisdikcijos ribų.<sup>8</sup> Notaras, atlikdamas preventyvią teisėtumo vykdymo funkciją, daro viską, kad nekiltų ginčas tarp šalių, kad jo patvirtintas dokumentas nepatektų į teismą.<sup>9</sup>

Visgi su autoriais idealistiškai teigiančiais, jog „kvalifikuotas notaras yra absoliutus teisinio saugumo garantas“<sup>10</sup>, realistiškai žvelgiant būtų galima nesutikti, kadangi bet koku atveju visada egzistuoja gyvenimiška tikimybė, jog notaras, vykdydamas savo funkcijas, padarys klaidą, ar dėl vienokių ar kitokių priežasčių atliks neteisėtus veiksmus. Ne veltui Notariato įstatymas bei Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas<sup>11</sup> (toliau - CPK) nustato ir detalizuoja galimybę apskųsti notarinius veiksmus arba atsisakymą juos atlikti<sup>12</sup> bei paduoti skundą Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai arba Notarų rūmams dėl notaro veiksmų, nesusijusių su notarinių veiksmų atlikimu<sup>13</sup>.

Kaip nurodo Notariato įstatymo 13 straipsnis, notarai savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Notariato įstatymu, bei kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Lietuvos Respublikos teisingumo ministro teisės aktais ir Notarų rūmų nutarimais bei kitais teisės aktais. Vadovaudamiesi minėtais teisės aktais, notarai atlieka tokius pagrindinius, nagrinėjamai temai aktualius, Notariato įstatymo 26 str. nurodytus notarinius veiksmus: tvirtina sandorius, liudija dokumentų nuorašų ir jų išrašų tikrumą, liudija parašo dokumentuose tikrumą bei liudija dokumentų vertimo iš vienos kalbos į kitą tikrumą.

CK 1.74 str. nustato, kad notaro turi būti tvirtinami *inter alia* daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai ir kiti sandoriai, kuriems CK nustato privalomą notarinę formą. Žinoma, sandorio šalys gali susitarti sudaryti sandorį notarine forma, nors įstatymas jos ir nereikalauja. Tokiu atveju sandoris laikomas sudarytu nuo to momento, kai jį patvirtina notaras<sup>14</sup> (CK 1.2 str. 1 d., 1.71 str. 1 d., 1.77 str., Notariato įstatymo 45 str.). Bet koku atveju labai svarbu sandorio šalims yra tai, kad faktai, esantys notarine forma patvirtintuose dokumentuose, pripažįstami nustatyti ir neįrodinėjami, iki

<sup>8</sup> GAIVENIS, V. Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, nr. 1, p. 14.

<sup>9</sup> ŠALTAUSKIENĖ, S., NEKROŠIUS, V. Notariato funkcijos, taikant naująjį Civilinį kodeksą. *Justitia*, 2002, nr. 1-2, p. 4.

<sup>10</sup> GAIVENIS, V. Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, nr. 1, p. 14.

<sup>11</sup> Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340.

<sup>12</sup> Notariato įstatymo 41 str. ir CPK 511 – 513 str.

<sup>13</sup> Notariato įstatymo 42 str.

<sup>14</sup> MIKELĖNAS, V., VILEITA, A., TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: pirmoji knyga, bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 172.

šie dokumentai ar jų dalys įstatymų nustatyta tvarka nėra pripažinti negaliojančiais (Notariato įstatymo 26 str. 2 d.). Kitaip tariant, notaro patvirtintas sandoris įgyja oficialaus įrodymo statusą, o tai civiliniame procese jam suteikia daugiau įrodomosios galios<sup>15</sup>.

## 1.2. Hipoteka ir įkeitimas

Lietuvos Respublikos Konstitucijos<sup>16</sup> 23 str. 1 d. įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas, kurio tinkamas įgyvendinimas turi garantuoti ne tik efektyvų rinkos santykių ekonomikoje funkcionavimą, bet ir demokratinės valstybės valdymo formos realumą. Notariato institucijos atsiradimą ir sąlygojo būtinybė apsaugoti nuosavybę, taip pat poreikis sudaryti savininkui tinkamas sąlygas ja disponuoti.<sup>17</sup> Viena tokių disponavimo formų yra hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymas.<sup>18</sup> CK ketvirtoji knyga, o tiksliau – XI bei XII šios knygos skyriai, išskiria dvi labai svarbias, su intensyviai besivystančia nekilnojamojo turto rinka bei verslo santykiais susijusias daiktines teises – hipoteką ir įkeitimą.

### 1.2.1. Hipoteka

Kaip nustato CK 4.170 str. 1 d., hipoteka yra nekilnojamojo daikto įkeitimas siekiant užtikrinti esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui. Reikia pabrėžti, kad hipotekos objektu gali būti atskiri, viešame registre registruojami, iš civilinės apyvartos neišimti nekilnojamieji daiktai, kurie gali būti pateikti parduoti viešose varžytinėse (CK 4.171 str. 1 d.), bei CK nustatytais atvejais ir kilnojamieji daiktai (CK 4.171 str. 3 d.). Kaip nurodo CK 4.2 str. 1 d., nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai (makro daiktai). Iš prigimties nekilnojamieji daiktai yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės

---

<sup>15</sup> ŠALTAUSKIENĖ S., NEKROŠIUS V. Notariato funkcijos, taikant naująjį Civilinį kodeksą. *Justitia*, 2002, nr. 1-2, p. 4.

<sup>16</sup> Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014.

<sup>17</sup> NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 13.

<sup>18</sup> MIKELĖNAS, V., VILEITA, A., TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: pirmoji knyga, bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 171.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412).



nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai ir kt.). Nekilnojamaisiais daiktais pagal įstatymą laikomi įstatymuose numatyti laivai<sup>19</sup> ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija, bei kitas turtas įstatymų pripažintas nekilnojamaisiais daiktais<sup>20</sup> (CK 1.98 str. 2 ir 3 d.).

Negalima nepastebėti nekilnojamųjų daiktų privalumų: jie turi didelę išliekamąją vertę;<sup>21</sup> kreditoriui užtikrinimas nekilnojamuoju turtu yra patrauklus, nes tokio turto žuvimo ar nuvertėjimo rizika yra minimali. Nesvarbu ar jis skirtas komercinei veiklai, ar žmonių buičiai, jo realizavimas praktiškai visados garantuotas.<sup>22</sup>

Hipotekos, kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo būdo, teisiniai ypatumai (privalumai) pasireiškia tuo, kad įkeisdamas nekilnojamąjį daiktą, šio daikto savininkas ar savininkai nepraranda teisės valdyti, naudoti įkeistą daiktą bei juo disponuoti atsižvelgiant į hipotekos kreditoriaus teises, o kreditorius, kurio naudai yra įkeičiamas nekilnojamasis daiktas, turi pirmenybės teisę prieš kitus skolininko kreditorius CK bei CPK nustatyta tvarka nukreipti išieškojimą į įkeistą daiktą, siekdamas patenkinti savo reikalavimą, kylantį iš hipoteka užtikrintos prievolės. Būtina pabrėžti, kad CK 4.170 str. 2 d. įtvirtinta nuostata, jog susitarimas perduoti įkeičiamą ar įkeistą daiktą kreditoriui negalioja, yra imperatyvi. Tai reiškia, kad bet koks susitarimas perduoti įkeistą daiktą kreditoriui yra niekinis ir negalioja. Sąvoka „perduoti kreditoriui“ apima įkeisto daikto perdavimą kreditoriui ne tik naudotis ar valdyti, bet ir jo nuosavybėn (pvz., CK 6.436 str.). Ši taisyklė galioja ir prieš sueinant skolos gražinimo terminui, ir jam suejus.<sup>23</sup>

Toliau tęsiant hipotekos teisinių ypatumų (privalumų) aprašymą reikia pastebėti, kad nuo kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų (netesybų, laidavimo, garantijų ir kt.) hipoteka skiriasi tuo, kad ji yra daiktinis teisinis prievolių užtikrinimo būdas, t. y. hipoteka visada yra susijusi su konkrečiu nekilnojamuoju daiktu, suteikia hipotekos kreditoriui teisę į svetimą daiktą. Hipoteka seka paskui daiktą (CK 4.171 str. 9 d.), arba,

---

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatyme (Valstybės žinios, 1996, Nr. 101-2300; 2000, Nr. 75-2266) nustatyta, kad jūrų laivai prilyginami nekilnojamiesiems daiktams ir yra hipotekos objektai. Tuo tarpu pagal Lietuvos Respublikos vidaus vandenių transporto kodeksą (Valstybės žinios, 1996, Nr. 105-2393) vidaus vandenių laivų registravimas vidaus vandenių laivų registre turi daugiau techninės laivų inventorizacijos ir apskaitos nei teisinės registracijos požymių. Todėl jie nelaikytini nekilnojamaisiais daiktais pagal įstatymą. Šaltinis: PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 38.

<sup>20</sup> Pavyzdžiui, CK 1.110 str. 1 d. kaip civilinių teisių objektas išskirta įmonė yra laikoma nekilnojamuoju daiktu.

<sup>21</sup> TAMINSKAS, A. *Nuosavybės teisinių santykių pertvarkymo problemos Lietuvos Respublikoje: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 1993, p. 35-36.

<sup>22</sup> BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas: socialinių mokslų daktaro disertacija, teisė (01 S)*. Vilnius, 2002, p. 83.

<sup>23</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 36.

kitaip tariant, ši teisė išlieka ir perdavus įkeistą daiktą kito asmens nuosavybėn.<sup>24</sup> Įkeitimo teisė lieka galioti naujam daikto savininkui, nesvarbu, jis žinojo ar nežinojo, kad daiktas įkeistas. Kadangi hipoteka registruojama hipotekos registre, o jo duomenys yra vieši ir su jais gali susipažinti kiekvienas asmuo (CK 4.185 str.), taip pat hipotekos įregistravimo žymos daromos viešame nekilnojamojo turto registre (CK 4.187 str., 4.253 str. – 4.255 str.), preziumuojama, kad naujasis savininkas žinojo arba galėjo žinoti, jog įsigyja įkeistą daiktą.<sup>25</sup>

Skolininkui neįvykdžius hipoteka užtikrinto skolinio įsipareigojimo, įkeistas nekilnojamas daiktas įstatymų nustatyta tvarka (supaprastintomis ir ypatingai greitomis procedūromis, kurių tikslas – patenkinti įketimu apsaugotus kreditoriaus interesus<sup>26</sup>) priverstinai parduodamas iš varžytynių arba perduodamas administruoti hipotekos kreditoriui ir iš gautų lėšų patenkinamas kreditoriaus reikalavimas.<sup>27</sup>

CK 4.175 str. yra išskiriamos dvi hipotekos rūšys: priverstinė ir sutartinė. Sutartinė hipoteka dar klasifikuojama į paprastąją (CK 4.179 str.), jungtinę (CK 4.180 str.), svetimo turto (CK 4.181 str.), maksimaliąją (CK 4.182 str.), bendrąją (CK 4.183 str.) ir sąlyginę (CK 4.184 str.). Tokių rūšių išskyrimo praktinė reikšmė bus aptariama šio darbo dalyse: „1.3 Notaras hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose“ bei „2.1.1 Hipotekos ir įkeitimo lakštų rengimas“.

## 1.2.2. Įkeitimas

Įkeitimas, kaip apibrėžia CK 4.198 str., yra esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis kilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkeitimas, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui ar paliekamas įkaito davėjui. Kaip ir aptartoji hipoteka, ši daiktinė teisė pasižymi tokiais teisiniais ypatumais (privalumais) kaip kreditoriaus pirmenybės teisė prieš kitus skolininko kreditorius patenkinti savo reikalavimą iš įkeitimo objekto vertės, įkeitimo teisės sekimas paskui daiktą<sup>28</sup>, supaprastintos ir ypatingai greitos kreditoriaus reikalavimų patenkinimo iš įkeitimo objekto procedūros<sup>29</sup>.

---

<sup>24</sup> *Ibidem.*

<sup>25</sup> *Ibidem*, p. 42.

<sup>26</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003, p. 11.

<sup>27</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 36.

<sup>28</sup> CK 4.207 str. 1 d. nustatytoje ribose.

<sup>29</sup> Lyginant su hipoteka CK 4.219 str. – 4.221 str. numato daugiau kreditoriaus reikalavimų patenkinimo iš įkeitimo objekto vertės būdų.

Visgi, lyginant su hipoteka, skirtingai yra sprendžiami įkeitimo objekto valdymo, naudojimo bei įkeitimo objekto perdavimo kreditoriui klausimai. Kaip matyti iš pačios CK pateiktos įkeitimo teisės sąvokos įkeitimo objektas gali būti perduodamas kreditoriui arba trečiajam asmeniui. Tačiau tas faktas, kad įkaito davėjas perduoda kreditoriui įkeistą turtą, nereiškia, jog kreditorius tampa to turto savininku. Kreditorius negali jam perduoti įkeistu turtu ne tik disponuoti, bet ir naudotis, jeigu ko kita nenumatyta įstatyme arba įkeitimo sutartyje (CK 4.214 str.). CK 4.198 str. 1 d. nustatyta, jog įkaito davėjui paliktas įkeitimo objektas gali būti užrakinamas ar užantspauduojamas, taigi net kai įkeitimo objektas paliekamas pas įkaito davėją, kreditorius, vadovaudamasis CK 4.198 str. ir 4.214 str., gali reikalauti, kad įkaito davėjas nesinaudotų pas jį esančiu įkeistu daiktu ir šį užrakintų ar užantspauduotų. Pažymėtina, jog gali būti užrakinami ne tik daiktai, bet ir dokumentai, patvirtinantys esant įkeičiamą turtinę teisę, arba nuosavybės teisę į įkeistą kilnojamąjį daiktą patvirtinantys dokumentai, jeigu įkeitimo sutartyje yra apribota įkaito davėjo teisė perduoti įkeistą daiktą kitam asmeniui, ir panašiai. Pasirinkus atitinkamų žymų, rodančių turto įkeitimą, kelią, įkeisti daiktai gali būti pažymėti specialiomis žymomis, arba, pavyzdžiui, padaromi atitinkami įrašai dokumentuose, patvirtinančiuose esant įkeičiamą turtinę teisę.<sup>30</sup>

Kaip nurodo įkeitimo objekto sąvoka bei kaip dar sykių tai aiškiai išskiria CK 4.201 str. 1 d., įkeitimo objektu gali būti kilnojamieji daiktai ir turtinės teisės. Pagal CK 1.98 str. 4 d. kilnojamaisiais yra laikomi daiktai, kuriuos galima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, jeigu įstatymai nenumato ko kita. Kilnojamųjų daiktų sąvoka detalizuojama CK 4.2 str. Turtinėmis laikytinos teisės, nurodytos CK 1.112 str. 1 d.: daiktinės teisės, prievolinės teisės, taip pat teisės, atsirandančios iš intelektinės veiklos rezultatų. Daiktus ir turtines teises reikėtų suprasti plačiai – įkeitimo objektas gali būti visi iš civilinės apyvartos neišimti civilinių teisių objektai: kilnojamieji daiktai, vertybiniai popieriai, kitas turtas ir teisės, turinčios ekonominę vertę, intelektinės veiklos rezultatai, kitos vertybės. Beje, pinigai taip pat gali būti įkeitimo objektas, jei juos galima atriboti nuo viso įkaito davėjo turto (pvz., pinigai sąskaitoje). Svarbu pažymėti, kad įkeistas gali būti tik toks daiktas, kuris turi vertę ir kurį galima perduoti kito asmens nuosavybėn už tam tikrą sumą.<sup>31</sup>

Kaip dar vieną įkeitimo objekto ypatybę galima būtų išskirti galimybę įkeisti įstatymo numatytais atvejais daiktus bei turtines teises, kurie (kurios) taps įkaito davėjo nuosavybe ateityje (CK 4.201 str. 5 d. ir 4.204 str. 2 d.). CK numato du tokius atvejus:

---

<sup>30</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 11.

<sup>31</sup> *Ibidem*, p. 13-14.

prekių atsargų, esančių apyvartoje, įkeitimas (CK 4.202 str.) ir lėšų, esančių banko sąskaitoje, įkeitimas (CK 4.221 str.). Lietuvos Respublikos finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo<sup>32</sup> 5 str. 2 d. numato dar vieną atvejį, o būtent: galimybę finansinio užtikrinimo susitarimo objektu būti ne tik pinigams, kurie bus pervesti į šalių pasirinktą sąskaitą, bet ir finansinėms priemonėms, kurios pagal sudarytus sandorius taps užstato davėjo nuosavybe ateityje.<sup>33</sup> Įkeitimo sandoris tokiais atvejais yra sąlyginis. Įkeitimo teisė į įkeistą daiktą atsiranda, kai daiktas tampa įkaito davėjo nuosavybe. Tačiau įkaito davėjui įgijus daiktą nuosavybės teise, pripažįstama, kad daikto įkeitimas atsirado anksčiau (įregistravus įkeitimo sandorį Hipotekos registre).<sup>34</sup> Tokį šiandieninį būsimo turto įkeitimo reglamentavimą kritiškai vertina<sup>35</sup> universalus įkeitimo idėją<sup>36</sup> palaikantis doc. dr. A. Smaliukas. Jis teigia, kad būsimo turto įkeitimas Lietuvos įkeitimo teisėje reguliuojamas ne visai moderniai. CK nurodoma, kad būsimas turtas įkeitimo objektu gali būti tik tada, jei tokia galimybė numatyta įstatyme. Nepagrįsti ribojimai būsimo turto įkeitimui bei taikomas reikalavimas tiksliai identifikuoti įkeitimo objektą, t. y. specifiškumo principas, prieštarauja bendriesiems modernios įkeitimo teisės principams ir trukdo vystytis šiuolaikiniams komercinio įkeitimo teisiniams santykiams, pirmiausia – universaliam įkeitimui.<sup>37</sup>

CK išskiria tokias dvi įkeitimo rūšis: sutartinis ir priverstinis (CK 4.199 str.). Nors sutartinis įkeitimas taip kaip sutartinė hipoteka CK ketvirtosios knygos XII skyriuje *expressis verbis* nėra klasifikuojamas į paprastąjį, jungtinį, svetimo turto, maksimalųjį, bendrąjį ir sąlyginį įkeitimą, tačiau šios sutartinio įkeitimo rūšys galėtų būti išskiriamos *mutatis mutandis* taikant atitinkamas sutartinę hipoteką reglamentuojančias CK ketvirtosios knygos nuostatas.

<sup>32</sup> Valstybės žinios, 2004, Nr. 61-2183.

<sup>33</sup> Žiūrėti šio darbo dalį „1.3 Notaras hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose“.

<sup>34</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 15.

<sup>35</sup> Vertinimas neapima Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo nuostatų.

<sup>36</sup> Universalus įkeitimas suteikia galimybę įkeisti turtą, kuris yra naudojamas skolininko komercinėje veikloje, o jo sudėtis nuolat kinta. Taigi ši įkeitimo forma sukuria teisinę prielaidą maksimaliai išplėsti kilnojamojo turto, galinčio būti įkeitimo objektu, ratą, nes *inter alia* atsiranda galimybė įkeisti prekes, žaliavas, pagamintą produkciją bei reikalavimo teises. Būtent tai yra universalus įkeitimo esmė. Jeigu pozityvioji įkeitimo teisė reikalautų įkeitimo sandoryje detalios apibūdinti kiekvieną įkeičiamą daiktą ar turtinę teisę, ribotų išankstinį būsimo turto įkeitimą bei nustatytų, kad netgi skolininkui disponuojant įkeistu turtu su kreditoriaus sutikimu, turto įgijėjams vis tiek pereis įkeitimu apsunkintas turtas, tai įkeisti turto grupę, kurios sudėtis nuolat kinta, būtų praktiškai neįmanoma. Tuo tarpu komercinės veiklos metu nuolat kintantis materialus bei nematerialus kilnojamas turtas sudaro didelę daugelio įmonių nuosavo kapitalo dalį. Šaltinis: SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003, p. 135.

<sup>37</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003, p. 122.

### 1.3. Notaras hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose

Tiek kreditoriui, tiek skolininkui, tiek įkeičiamo objekto savininkui (jei skolininkas ir savininkas nesutampa) siekiant materializuoti aptartąsias daiktines teises yra būtina atlikti tam tikrus teisės aktuose numatytus veiksmus.

Hipoteka ir įkeitimas, priklausomai nuo jų rūšies (priverstinė ar sutartinė), turi būti tinkamai įforminti bei įregistruoti. Visus įforminimo formalumus atlikti teisingai yra būtina, kadangi nuo to priklauso ar hipoteka ir įkeitimas, remiantis CPK XXXVI skyriaus normomis, bus hipotekos registre hipotekos teisėjo<sup>38</sup> sprendimu įregistruoti ar ne. Registracija hipotekos ir įkeitimo atveju vaidina labai didelį vaidmenį, kadangi, kaip numato CK 4.187 str. bei 4.213 str., hipoteka ir įkeitimas įsigalioja nuo jų įregistravimo hipotekos registre momento, kai viešame registre padaromi atitinkami įrašai. Kitaip tariant, registracija šiuo atveju atlieka ne tik išviešinimo funkciją (CK 1.75 str.), bet ir konstitutyvinę funkciją, t. y. sukuria sandorio šalims atitinkamas teises ir pareigas.

Mūsų nagrinėjamai temai yra aktuali pirmoji hipotekos bei įkeitimo materializavimo dalis, o būtent – tinkamas hipotekos bei įkeitimo įforminimas, kadangi būtent šioje dalyje dalyvauja notaras ir vaidina bene svarbiausią vaidmenį.

CK 4.185 str. 1 d. ir 4.209 str. 2 d. nustato specialią formą nekilnojamųjų daiktų ir atitinkamai kilnojamųjų daiktų bei turtinių teisių įkeitimui, o būtent nurodo, kad hipotekos ir įkeitimo sutartis, įkeičiamo objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktą ar turtines teises, taip pat prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką ar priverstinį įkeitimą įforminami surašant hipotekos ar įkeitimo lakštą. Kaip patikslina 2004-04-22 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymo Nr. 1R-96 „Dėl hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“<sup>39</sup> (toliau – Lakštų pildymo instrukcija) 1 p., sutartinė hipoteka ir sutartinis įkeitimas yra įforminami *hipotekos lakštu* ir atitinkamai *įkeitimo lakštu*, o priverstinė hipoteka ir priverstinis įkeitimas – *priverstinės hipotekos lakštu* ir atitinkamai *priverstinio įkeitimo lakštu*.

Bendra taisykle būtų galima laikyti reikalavimą, kad hipotekos ir įkeitimo sandoriai (lakštai) privalo būti patvirtinti notaro (CK 1.74 str.), o šios taisyklės nesilaikymas hipotekos ar įkeitimo sandorį daro negaliojantį (CK 4.209 str. 3 d.; 1.93 str. 3 d.). Tačiau minėtąja bendra taisykle apsiriboti tikrai nebūtų galima, kadangi notaro dalyvavimas

<sup>38</sup> Lietuvos Respublikos teismų įstatymo (Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851; 2002, Nr. 31-1131) 17 str.

<sup>39</sup> Valstybės žinios, 2004, Nr. 75-2604.

hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose ne visada yra reikalingas ir būtinas. Tokias išvadas leidžia daryti CK 4.185 str. 1 d., 4.199 str. 2 d. bei 4.209 str.

Sutartinės hipotekos ir sutartinio įkeitimo bei priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo lakštų išskyrimas šiuo atveju svarbus tuo, kad yra sprendžiamas klausimas, ar notaras turi tvirtinti tiek vienus, tiek kitus lakštus, ar nebūtinai. Atsakymą iš dalies padeda suformuluoti CK 4.185 str. 1 d. nuostata, kurioje teigiama, kad jei hipoteka yra sutartinė, hipotekos lakštą tvirtina notaras. Apie priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo lakštų notarinį patvirtinimą CK atskirai nekalba ir nieko plačiau neregulmentuoja. Tačiau sistemiškai analizuojant CK bei CPK nuostatas, visgi būtų galima padaryti išvadą, kad notarui nėra tvirto teisinio pagrindo tvirtinti tokius ypatingus hipotekos ir įkeitimo lakštus:

1) kaip nurodo CK 4.175 str. 2 d., priverstinė hipoteka ar įkeitimas atsiranda tik įstatymo nustatytais atvejais (CK 4.176 str.; 4.177 str.; 6.414 str. 2 d.; 6.418 str. 5 d.; 6.445 str. 1 d.) arba teismo sprendimo pagrindu (CK 3.72 str.; 3.78 str.; 3.197 str.; 4.178 str.; 5.71 str.);

2) kreditorius turi savo teises įforminti pateikdamas hipotekos skyriui prašymą įregistruoti priverstinę hipoteką ar priverstinį įkeitimą CPK 551 str.<sup>40</sup> nustatyta tvarka;

3) priverstinė hipoteka ir priverstinis įkeitimas įregistruojami be įkeisto turto savininko sutikimo<sup>41</sup> (kai kreditorius nėra įkeisto daikto savininkas) ir be skolininko sutikimo (CPK 552 str. 1 d.). Kitaip tariant, nėra vienašaliam, dvišaliam ar daugiašaliam sandoriui būdingų savybių (CK 1.63). Ir kaip pažymi Lietuvos apeliacinis teismas vienoje iš savo nesenų nutarčių: „hipotekos kreditoriaus pateikiamas hipotekos skyriui hipotekos lakštas – prašymas įregistruoti pagal įstatymą priverstinę hipoteką (kurį nagrinėja hipotekos teisėjas) nelaikytinas sandoriu“<sup>42</sup>.

Aukščiau minėtąją išvadą patvirtina ir dispozityvi Lakštų pildymo instrukcijos 4 p. nuostata, kad priverstinės hipotekos lakšto notarinis patvirtinimas nėra privalomas, bei kategoriška CK ketvirtosios knygos komentaro autorės pozicija, kad „priverstinės hipotekos atveju lakšto nereikia tvirtinti notarine tvarka“<sup>43</sup>. Bet kokiu atveju, galima

---

<sup>40</sup> Hipotekos teisėjas, be CPK 549 str. nurodytų aplinkybių, patikrina, ar yra pagrindas steigti priverstinę hipoteką ar įkeitimą, taip pat ar turtas, kuriam prašoma nustatyti priverstinę hipoteką ar įkeitimą, gali būti priverstinės hipotekos ar įkeitimo objektas pagal CK.

<sup>41</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 11.

<sup>42</sup> Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Penki kontinentai“ v. UAB „Kriptonika“, Nr. 2A-552/2007.

<sup>43</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 19.

teigti, kad teisės aktuose nėra aiškiai pasisakoma dėl priverstinės hipotekos ar priverstinio įkeitimo lakšto notarinio patvirtinimo.

Toliau tęsiant aprašymą atveju, kuomet sandorių nereikia tvirtinti notariškai, būtina išskirti CK 4.209 str. 1 d. nuostatą, teigiančią, kad, kai įkeitimo objektas perduodamas įkaito turėtojui, sudaroma rašytinė įkeitimo sutartis, kuri gali būti įforminta kaip atskira sutartis arba gali būti įtraukta į sutartį, iš kurios kyla pagrindinė prievolė. Šiuo atveju įstatymas nereikalauja įkeitimo įforminti surašant įkeitimo lakštą, jį patvirtinti notariškai ir įregistruoti hipotekos registre.<sup>44</sup> Akivaizdu, kad esminė tokio reglamentavimo sąlyga yra įkeitimo objekto perdavimas įkaito turėtojui. Nesunku įsivaizduoti materialų kilnojamųjų daiktų perdavimą įkaito turėtojui. Tačiau analizuojant įstatymus bei praktiką galima pastebėti esant ir tam tikrus specifiskus įkeitimo objekto perdavimo įkaito turėtojui atvejus, kuomet perdavimas yra suprantamas ne taip vienareikšmiškai bei įgyvendinamas gan liberaliai ir, atsižvelgiant į atitinkamas aplinkybes, patogiai bei efektyviai.

Toli ieškoti nereikia, kadangi jau CK 4.209 str. 5 d. nustato, jog sudarant įkeitimo sutartį gali būti nustatyta, kad kreditoriui perduodamas ne tik daiktas, bet ir dokumentai, suteikiantys teisę į įkeičiamą daiktą, arba tik nuosavybės teisę į tą daiktą patvirtinantys dokumentai. Pavyzdžiui, įkeičiant prekes, kreditoriui gali būti perduotas prekinis vertybinis popierius (konosamentas ir pan.).<sup>45</sup> Antai perduotų saugoti pagal prekių sandėliavimo sutartį prekių įkeitimo ypatumai nurodyti CK 6.856, 6.858 str., taip pat Lietuvos Respublikos licencijuotų sandėlių ir sandėliavimo dokumentų įstatyme<sup>46</sup>. Šiais atvejais kreditoriui (įkaito turėtojui) perduodamos ne pačios prekės, bet įkeitimo liudijimas. Kad tokios prekės įkeistos, pažymima sandėliavimo liudijime.<sup>47</sup>

Kaip pažymima vienoje iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo konsultacijų<sup>48</sup>, tiek sudarius banko indėlio sutartį, tiek banko sąskaitos sutartį, banko klientas pinigines lėšas perduoda bankui, todėl CK 4.209 str. 1 d. gali būti taikoma įkeičiant bankui pinigines lėšas ar reikalavimo teisę gražinti indėlį, išmokėti palūkanas, įvykdyti nurodymą pervesti tam tikras pinigų sumas, išmokėti jas, atlikti kitas banko atliekamas operacijas (CK 6.892 str. 1 d., 6.913 str. 1 d.). Jeigu įkeitimo sutartis nebus įregistruota viešame registre,

<sup>44</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 11 d. konsultacija, Nr. A3-132, kat. 32.6.1.

<sup>45</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, nr. 5 (53), p. 4.

<sup>46</sup> Valstybės žinios, 2002, Nr. 74-3139.

<sup>47</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, nr. 5 (53), p. 3.

<sup>48</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 11 d. konsultacija, Nr. A3-132, kat. 32.6.1.

siekiant išvengti ateityje galimų ginčų, trečiųjų asmenų pretenzijų į įkeitimo objektą, informaciją apie įkeitimo objektą tretiesiems asmenims esant būtinybei teikia įkaito turėtojas, taip apsaugodamas savo ir trečiųjų asmenų teises bei teisėtus interesus. Banko teisę informuoti trečiuosius asmenis apie lėšų banko sąskaitoje įkeitimą ir tokios informacijos teikimo apimtis nustato Lietuvos Respublikos bankų įstatymo<sup>49</sup> 55 str. 4 d. Be to, tokios informacijos pateikimą bankas ir sąskaitos savininkas gali numatyti, sudarydami įkeitimo sutartį (Bankų įstatymo 55 str. 3 d.).

Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymas toliau plėtoja pinigų bei finansinių priemonių<sup>50</sup> įkeitimo ypatumus. Įstatymo 2 str. 8 d. nurodo, kad finansinio užtikrinimo susitarimas – tai finansinio užtikrinimo susitarimas be nuosavybės teisės perdavimo arba finansinio užtikrinimo susitarimas su nuosavybės teisės perdavimu, neatsižvelgiant į tai, ar jie sudaryti kaip atskiros sutartys ar yra pagrindinės (dėl bendrųjų principų) sutarties, iš kurios atsiranda pagrindinis išsipareigojimas, dalis. Finansinio užtikrinimo susitarimo objektas yra finansinis užstatas<sup>51</sup>. Finansinio užstato pateikimas turi būti įrodomas rašytiniais įrodymais, kurie turi identifikuoti finansinį užstatą. Rašytiniams įrodymams įstatyme prilyginamas finansinių priemonių, pateiktų kaip finansinis užstatas, įrašymas į atitinkamą sąskaitą (ar tokio užstato buvimas joje) arba pinigų, pateiktų kaip finansinis užstatas, pervedimas į nurodytą sąskaitą (arba tokio užstato buvimas joje).<sup>52</sup> Teisė į finansinį užstatą atsiranda nuo finansinio užstato pateikimo užstato turėtojui momento ir galioja tol, kol pateiktas finansinis užstatas yra užstato turėtojo ar jo įgalioto asmens žinioje ar jo tvarkomas.<sup>53</sup> Kalbant apie finansinio užtikrinimo susitarimus, būtina atkreipti dėmesį, kad juos galinčių sudaryti subjektų ratas yra ribotas, ir, kas svarbiausia, šių susitarimų šalimi (užstato davėju ar užstato turėtoju) negali būti fizinis asmuo.<sup>54</sup>

Lietuvos Respublikos hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymas<sup>55</sup> įkeitimo objekto perdavimo įkaito turėtojui klausimą sprendžia „sąrašo“ pagalba. Šio įstatymo 2 str. 2 d. apibrėžia, kad hipotekinės obligacijos yra kredito įstaigos skolos

<sup>49</sup> Valstybės žinios, 2004, Nr. 54-1832.

<sup>50</sup> Kaip nustato Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo 2 str. 7 d., finansinės priemonės yra akcinių bendrovių akcijos ir kiti tokioms akcijoms prilyginami vertybiniai popieriai, skolos vertybiniai popieriai, kuriais galima prekiauti vertybinių popierių rinkose, taip pat kiti vertybiniai popieriai, suteikiantys teisę įsigyti tokių akcijų skolos ar kitokių vertybinių popierių pasirašymo, pirkimo ar keitimo būdu arba suteikiantys teisę gauti pinigus (išskyrus mokėjimo priemones), tarp jų kolektyvinio investavimo subjektų investicinius vienetus, pinigų rinkos priemones bei reikalavimus ir teises į bet kurią iš šių paminėtų priemonių.

<sup>51</sup> Finansinis užstatas – pinigai ar finansinės priemonės, pagal finansinio užtikrinimo susitarimą užtikrinančios atitinkamų finansinių išsipareigojimų įvykdymą (Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo 2 str. 11 d.).

<sup>52</sup> Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo 5 str. 5 d.

<sup>53</sup> Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo 7 str.

<sup>54</sup> Finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymo 3 str. 2 d.

<sup>55</sup> Valstybės žinios, 2003, Nr. 97-4317.



vertybiniai popieriai, kurių išpirkimas užtikrintas šiuos vertybinius popierius išleidusios kredito įstaigos reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus<sup>56</sup> ir kito papildomo turto<sup>57</sup> įkeitimu. Reikalavimo teisės pagal hipotekinius kreditus ir kitas papildomas turtas yra laikomi įkeisti nuo jų įrašymo į sąrašą ir atitinkamos hipotekinių obligacijų emisijos arba jos dalies išplatavimo. Reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus ir kito papildomo turto įkeitimas yra laikomas jų perdavimu hipotekinių obligacijų turėtojams.<sup>58</sup> Atsižvelgiant į aptariamą užtikrinimo priemonės ypatumus, ją reglamentuojantis įstatymas nustato tam tikrus reikalavimus (įpareigojimus), susijusius su sąrašu ir jo tvarkymu: 1) kredito įstaiga įstatymo 9 straipsnio nustatyta tvarka privalo tvarkyti reikalavimo teisių pagal hipotekinius kreditus ir kito papildomo turto, kurie įkeičiami hipotekinių obligacijų išpirkimui užtikrinti, sąrašą;<sup>59</sup> 2) hipotekinių kreditų ir kito papildomo turto apskaita turi būti tvarkoma atskirai nuo kito kredito įstaigos turto Lietuvos banko nustatyta tvarka;<sup>60</sup> 3) sąraše turi būti atskirai nurodytos kiekvienos hipotekinių obligacijų emisijos išpirkimui užtikrinti įkeistos reikalavimo teisės pagal hipotekinius kreditus ir įkeistas kitas papildomas turtas;<sup>61</sup> 4) su hipotekinėmis obligacijomis susijusios veiklos priežiūrą vykdo Lietuvos bankas bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisija.<sup>62</sup>

Reziumuojant išnagrinėtus atvejus, kur notaro dalyvavimas tvirtinant hipotekos ir įkeitimo sandorius nėra privalomas, galima padaryti išvadą, kad notaro vietą hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose nurodo ir apibrėžia CK 4.185 ir 4.209 straipsniai, nustatantys, kad notaras tvirtina sutartinės hipotekos lakštus (hipotekos sutartis, įkeičiamo daikto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktą) ir, kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui, sutartinio įkeitimo lakštus (įkeitimo sutartis, įkeitimo objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktus ar turtines teises). Tačiau taip pat reikėtų nepamiršti, kad padarytoji išvada kalba tik apie naujų hipotekos ir įkeitimo lakštų patvirtinimą notarine tvarka. Hipotekos ir įkeitimo teisiniams santykiams be jokios abejonės yra būdinga dinamika. Dažniausiai hipoteka ir įkeitimu, kaip išvestine prievole (CK 4.200 str. 2 d.), yra užtikrinamos ilgalaikės

---

<sup>56</sup> Hipotekiniai kreditai – kreditai, kuriuos kredito įstaiga refinansuoja iš lėšų, gautų išplatinus hipotekines obligacijas, arba suteikia iš laikinai laisvų lėšų ir pagal kuriuos reikalavimo teisės įkeičiamos hipotekinių obligacijų išpirkimui užtikrinti (Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 2 str. 3 d.).

<sup>57</sup> Kitas papildomas turtas – turtas, į kurį investuotos laikinai laisvos lėšos, bei laikinai laisvos lėšos, neinvestuotos ir nepanaudotos kitais įstatyme nustatytais būdais (Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 2 str. 4 d.).

<sup>58</sup> Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 9 str. 3 d.

<sup>59</sup> Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 8 str. 4 d.

<sup>60</sup> Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 8 str. 2 d.

<sup>61</sup> Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 9 str. 1 d.

<sup>62</sup> Hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymo 11 str.

pagrindinės prievolės. Per tam tikrą laiką neabejotinai kinta teisiniai bei ekonominiai santykiai tarp pagrindinės prievolės šalių (sumažinamos palūkanos, sumažinama ar padidinama kredito suma, galutinai ir tinkamai įvykdoma prievolė grąžinti kreditą), pasikeičia tam tikri su šalimis ar įkeistu turtu susiję duomenys (pasikeičia adresas, po kadastrinių matavimų padidėja nekilnojamojo daikto plotas), ko pasėkoje atitinkamai yra įtakojami bei turi būti modifikuojami išvestiniai hipotekos ir įkeitimo teisiniai santykiai. Materialia forma tai pasireiškia hipotekos ir įkeitimo lakštų pakeitimų bei atitinkamų įrašų juose darymu. Kaip nurodo CK 4.185 str. 4 d., 4.189 str. ir 4.223 str. 2 d. visi šie pakeitimai bei atitinkami įrašai turi būti įrašomi lakšte ir registruojami hipotekos registre tokia pačia tvarka, kaip ir hipotekos bei įkeitimo lakštai.

Nors, kaip matyti iš to, kas aptarta aukščiau, notarai ir nėra nuolatiniai hipotekos bei įkeitimo materializavimo proceso dalyviai, tačiau, atsižvelgiant į rinkos tendencijas, veiklos jiems šioje srityje yra ne mažai. Tai galima netiesiogiai pamatyti iš Centrinės hipotekos įstaigos pateikiamų statistinių duomenų apie įregistruotus sutartinės hipotekos bei įkeitimo sandorius per pastaruosius keletą metų: 2005 m. įregistruotos 34308 hipotekos ir 5770 įkeitimų; 2006 m. įregistruotos 39776 hipotekos ir 6153 įkeitimai; 2007 m. įregistruotos 48603 hipotekos ir 6067 įkeitimai.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2007 metų veiklos ataskaita [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-05], p. 16-17. Prieiga per internetą: < <http://www.lhr.lt/index.php?-1419666940>>.

## 2. Hipotekos ir įkeitimo lakštų forminimas notaro biure

Iki bus prieita prie galutinio „parašų sudėjimo“ ant hipotekos ar įkeitimo lakštų, notaro biure nueinamas ne trumpas pasiruošimo šiam veiksmui kelias: pradedant bendraisiais individualios situacijos tyrimo veiksmais, teksto (duomenų, sąlygų) suvedimu į hipotekos ar įkeitimo lakštą ir baigiant notaro tvirtinamuoju įrašu bei notarinių veiksmų įregistravimu. Konkretus terminas, per kurį turi būti parengiamas hipotekos ar įkeitimo lakštas pasirašymui, surenkami visi reikalingi dokumentai bei galiausiai prieinama prie sandorio šalių susirinkimo notaro biure, nėra nustatytas. Notariato įstatymo 29 str. nustato bendrą taisyklę, kad notariniai veiksmai atliekami iš karto, kai pateikiami reikiami dokumentai ir paimamas nustatyto dydžio atlyginimas, o jeigu yra reikalinga papildoma informacija, notarinių veiksmų atlikimas gali būti atidėtas<sup>64</sup>, tačiau ne ilgiau kaip dešimt kalendorinių dienų. Turint omenyje formalius laiko rėmus, praktikoje terminas bet koku atveju yra suinteresuotų sandorio šalių ir notaro derinamas, atsižvelgiant į sandorio šalių valią bei notaro, kuo efektyviau dirbti suinteresuoto ypatingos laisvosios profesijos atstovo, pajėgumus.

Notaras, kaip asmuo, kuriam keliami griežtesni atidumo, atsargumo bei rūpestingumo reikalavimai<sup>65</sup>, privalo užtikrinti, kad sudaryti ir šalių pasirašyti hipotekos ir įkeitimo lakštai atitinka visus jiems keliamus teisės aktų reikalavimus bei privalo pareikalauti pateikti ir patikrinti visus būtinus su minėtaisiais sandoriais ir juose nurodomais faktais susijusius dokumentus bei informaciją. Vykdydamas šiuos veiksmus hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose notaras griežtai vadovaujasi ir laikosi tokių pagrindinių šių jo veiklos sritį reglamentuojančių teisės aktų bei atitinkamų jų nuostatų: CK, CPK, Notariato įstatymas, Lakštų pildymo instrukcija bei 2001-10-18 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“<sup>66</sup> (toliau – Hipotekos registro nuostatai). Visi šie teisės aktai leidžia suformuoti bendrą notarui būtinų atlikti veiksmų planą, kuriame pirmoje

---

<sup>64</sup> Tai atvejais, kai teismas praneša, jog yra gautas pareiškimas suinteresuoto asmens, ginčijančio teisę arba faktą, kurį patvirtinti prašo kitas suinteresuotas asmuo, notarinio veiksmo atlikimas sustabdomas, iki teismas išspręs bylą. Notarinio veiksmo atlikimas gali būti atidėtas ir tada, kai to prašo asmenys, norintys kreiptis į teismą užginčyti teisę ar faktą, kurio notarinio patvirtinimo siekia kitas asmuo. Šaltinis: NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 65.

Taip pat žiūrėti šio darbo dalį „2.1.1 Hipotekos ir įkeitimo lakštų rengimas“, kur nagrinėjami hipotekos ir įkeitimo sandorių teisėtumo klausimai.

<sup>65</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje *Laura Kazlauskienė v. Vilniaus m. 12-ojo notarų biuro notarė D. Jungevičienė, Lietuvos-Vokietijos draudimo įmonė UAB „Drauda“*, Nr. 3K-3-398/1999, kat. 7.

<sup>66</sup> Valstybės žinios, 2001, Nr. 90-3173; 2007, Nr. 108-4416.

vietoje turi būti įrašytas Notariato įstatymo 46 str. 1 d. reikalavimas notarui tvirtinti nekilnojamųjų ar kilnojamųjų daiktų, kuriems įstatymų nustatyta privaloma teisinė registracija, įkeitimo sandorius tik tada, kai jis nustato, kad daiktas nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui. Kitaip tariant, ši nuostata yra įpareigojimas notarui reikalauti iš besikreipiančių suinteresuotų asmenų atitinkamų dokumentų. Reikiamų dokumentų ratą išplečia Hipotekos registro nuostatų bei Lakštų pildymo instrukcijos reikalavimai, nurodantys kokius dokumentus reikia pateikti hipotekos skyriui, atliekančiam teisinį dokumentų tyrimą bei hipotekos ir įkeitimo lakštų registravimą. Hipotekos registro nuostatų 25 ir 60 punktai, nustatantys, kokius dokumentus hipotekos skyriui turi pateikti asmuo, pageidaujantis įregistruoti sutartinę hipoteką ir sutartinį įkeitimą, nenumato baigtinio tokių dokumentų sąrašo, palikdami galimybę hipotekos skyriui reikalauti ne tik minėtuose punktuose išvardintų dokumentų, bet ir kitų, patvirtinančių sutartinės hipotekos ir sutartinio įkeitimo lakštuose nurodytus duomenis.

Ko gero svarbiausias bei daugiausiai rūpesčių asmenims ir notarams bei jų biurų darbuotojams sukeliantis veiksmas yra reikiamų dokumentų surinkimas, kadangi dažnai būna taip, kad iš karto asmuo negali pateikti visų dokumentų, nes tiesiog kai kuriuos jų pamiršo, nežinojo, kad juos reikia gauti ar pateikti, ar tiesiog jų negavo dėl vienokių ar kitokių aplinkybių. Tokiu atveju padeda suinteresuotų sandorio šalių bei notaro bendradarbiavimas, apimantis tiek nuolatinę komunikaciją, tiek konsultacijas, kurios dažniausiai yra neatskiriama susijusios su notariniu sandorio patvirtinimu ir todėl yra neatlygintinės, arba, kaip nurodo 2008-02-05 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymo Nr. 1R-69 „Dėl teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl notarų imamo atlyginimo už notarinių veikslių atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ pakeitimo“<sup>67</sup> (toliau – Notarų atlyginimo dydžiai) pastabų 9 p., į notaro imamą atlyginimą už notarinio veiksmo atlikimą įeina atlyginimas už teisės konsultaciją.<sup>68</sup>

Išskiriant dokumentus bei jų pateikimą notarui kaip bene svarbiausią ir suinteresuotiems asmenims aktualiausią notaro vaidmens hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose aspektą, būtina paminėti, kad, nors dažnai klientai ir išreiškia nepasitenkinimą notaro reikalaujama įvairiausių dokumentų gausa, visgi reikia nepamiršti, kad Notariato įstatymas nurodo, kad notaras turi užtikrinti sandorių teisėtumą, todėl jis gali reikalauti tų dokumentų, kurie yra reikalingi jam įsitikinti, kad sandoris yra teisėtas. O klientas, manantis, kad notaras dokumentų reikalauja nepagrįstai, gali prašyti

<sup>67</sup> Valstybės žinios, 2001, Nr. 85-2996; 2008, Nr. 17-590.

<sup>68</sup> Tais atvejais, kai šalių konsultavimas yra kaip atskira paslauga (be notarinio veiksmo atlikimo), notarui turi būti mokamas Notarų atlyginimo dydžių 5.31 papunktyje nustatytas atlyginimas: nuo 10 iki 200 Lt.

raštiško motyvuoto atsisakymo atlikti notarinį veiksma, kuris gali būti skundžiamas teismui (CPK 511 – 513 str. nustatyta tvarka).<sup>69</sup>

Retai kada dabar notaras tvirtina iš anksto su juo nesuderintą, surašytą ir asmenų jam pateiktą dokumentą (mūsų atveju – hipotekos ir įkeitimo lakštą). Dažniausiai yra pasirenkamas vienas iš variantų: arba dokumentą rengia ir būtinai jį su notaru, kaip sandorių teisėtumą užtikrinančiu valstybės įgaliotu asmeniu, derina šalys, arba dokumentą rengia ir su šalimis jį derina pats notaras ar jo biuro darbuotojas. Apie galimybę notarui rengti dokumentus netiesiogiai pasisakoma Notarų atlyginimo dydžių 5.33 bei 5.29 papunkčiuose, nustatant 2 Lt dydžio atlyginimą už notarinio veiksmo projekto vieno puslapio parengimą, bei nuo 50 iki 100 Lt dydžio atlyginimą už sandorio projekto parengimą. Reikia pažymėti, kad hipotekos ir įkeitimo lakštus praktikoje dažniausiai rengia (užpildo) būtent notariai.<sup>70</sup>

Remiantis Notariato įstatymo 28 str., suinteresuoti asmenys, siekdami notariškai patvirtinti hipotekos ir įkeitimo lakštus gali kreiptis į bet kurį Lietuvos Respublikoje esantį notarą, o pastarasis priima suinteresuotus asmenis savo biure, arba, kaip numato tas pats straipsnis, tam tikrais atvejais<sup>71</sup> ir ne notaro biuro patalpose. Dažniausiai suinteresuotus asmenis pasitinka, preliminariai konsultuoja, visus dokumentus surenka bei hipotekos ir įkeitimo lakštus ruošia ne pats notaras, o notaro biuro darbuotojas, kuris, tik vėliau, atlikęs aukščiau numatytus veiksmus, viską perduoda ir pristato notarui, o šis atitinkamai susipažįsta su aplinkybėmis, patikrina dokumentaciją bei priima sprendimą dėl sandorio tvirtinimo. Notaro biuro darbuotojų vaidmenį bendrais bruožais aprašo Notariato įstatymo 21 str. 2 d. ir 16 str. 1 d., nustatydamas, kad notaras savo nuožiūra priima į darbą jam reikalingus biuro darbuotojus, moka jiems atlyginimą, bei CK ir Notariato įstatymo nustatyta tvarka atsako už jų kaltais veiksmais fiziniams ar juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdant notaro profesinę veiklą.

---

<sup>69</sup> ŠALTAUSKIENĖ, S., MINIOTAITĖ, J. Norite užtikrinti sandorio teisėtumą – kreipkitės į notarą. *Juristas*, 2004, nr. 11, p. 24-25.

<sup>70</sup> Plačiau žiūrėti šio darbo dalyje „3. Bankų ir notarų bendradarbiavimo hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose praktiniai aspektai“.

<sup>71</sup> Tik vienu iš šių Notariato įstatymo 28 str. 2 d. numatytų atvejų: 1) suinteresuotas asmuo dėl svarbios priežasties (liga, invalidumas ar kiti atvejai) negali atvykti į notaro biurą ir iškviečia notarą į namus, medicinos pagalbos ar kitą įstaigą; 2) atliekant notarinį veiksma dalyvauja daugiau nei dešimt asmenų; 3) notarinis veiksmas atliekamas iškilmingoje aplinkoje.

## 2.1. Naujų hipotekos ir įkeitimo lakštų tvirtinimas

Siekiant detaliau ir aiškiau atskleisti notaro veiksmus, suinteresuotiems asmenims siekiant jo biure sėkmingai patvirtinti hipotekos ir įkeitimo lakštus, galima išskirti tokius hipotekos ir įkeitimo lakštų tvirtinimo procedūros etapus: hipotekos ir įkeitimo lakštų rengimas; dokumentų pateikimas (hipotekos ar įkeitimo objektą apibūdinančių dokumentų pateikimas, kitų dokumentų pateikimas, dokumentų vertimas, legalizavimas (apostilizavimas)); dokumentų nuorašų padarymas; patikra duomenų bazėse; notaro atlyginimo sumokėjimas; asmens tapatybės nustatymas, veiksnio ir parašų tikrumo patikrinimas bei hipotekos ir įkeitimo lakšto pasirašymas ir notaro tvirtinamasis įrašas; notarinių veiksmų registravimas.

### 2.1.1. Hipotekos ir įkeitimo lakštų rengimas

CK 4.185 str. 1 d. ir 4.186 str. 1 d. bendrai, tačiau imperatyviai nustato, kad sutartinės hipotekos ir sutartinio įkeitimo sandoriai turi būti forminami naudojant lakštą ir jame turi būti privalomai įrašomi reikalaujami duomenys. Tikslią hipotekos ir įkeitimo lakštų formą nustato 2002-02-20 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 46 „Dėl hipotekos, įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų ir Hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“<sup>72</sup>, o Lakštų pildymo instrukcijos 6 p. dar konkretizuoja, kad lakštai gali būti pildomi dviem būdais: naudojant lakšto kompiuterinę formą<sup>73</sup> arba naudojant blanką<sup>74</sup>. Apie nustatytos formos laikymosi privalomumą byloja CPK 549 str. ir Hipotekos registro nuostatų 37 ir 38 punktai, reikalaujantys *inter alia*, kad hipotekos ar įkeitimo lakštas būtų surašytas teisingumo ministro nustatyta forma, bei atitinkamai nustatantys, kad šio reikalavimo nesilaikymas yra pagrindas hipotekos teisėjui rašytine motyvuota nutartimi paskirti terminą trūkumams pašalinti arba apskritai atmesti prašymą įregistruoti hipoteką ar įkeitimą. Literatūroje išvelgiami tokie aukščiau aptarto reglamentavimo privalumai: standartinė sandorio forma žymiai palengvina hipotekos

<sup>72</sup> Valstybės žinios, 2002, Nr. 22-839.

<sup>73</sup> Užpildytas kompiuterinės formos lakštas turi būti spausdinamas ant spalvoto popieriaus: hipotekos lakštas – ant rausvos spalvos, o įkeitimo lakštas – ant žalsvos spalvos.

<sup>74</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2266; 1997, Nr. 63-1469) 1 str. 4 d. nustato, kad hipotekos lakštų gamybos užsakovo funkcijas vykdo Teisingumo ministerija. CK ketvirtosios knygos komentaro autorė papildo, kad hipotekos lakštų formas Teisingumo ministerija platina per Centrinę hipotekos įstaigą ir apylinkės teismų hipotekos skyrius (PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 18-19.).

registro tvarkymo įstaigos darbuotojų darbą, sumažina klaidos galimybę, o atitinkamai ir valstybės atsakomybės riziką dėl tokių klaidų.<sup>75</sup> Ko gero šį sąrašą dar būtų galima papildyti punktu apie tai, kad tokia standartizuota lakšto forma įneša tam tikro teisinio aiškumo sandorio šalims, kurios dažniausiai yra specialių nagrinėjamos srities žinių neturintys asmenys.

Tiek pildant, tiek tikrinant suinteresuotų asmenų pateiktus užpildytus hipotekos ir įkeitimo lakštus notarui, kaip šių sandorių teisėtumą privalančiam užtikrinti asmeniui, yra labai svarbu patikrinti bei įsitikinti, kad hipotekos ir įkeitimo lakšto turinys atitiktų aukščiau minėtų teisės aktų reikalavimus ir, kad apskritai pats hipotekos ir įkeitimo sandoris būtų galimas ir teisėtas.<sup>76</sup> Ir kaip pažymi CK pirmosios knygos komentaro autoriai, notaras neatsako už sudaromo sandorio faktines aplinkybes, kurios jam nebuvo žinomos sudarant sandorį ir neįeina į sandorio turinį, bet atsako už teises sandorio sudarymo ir jo turinio aplinkybes.<sup>77</sup>

Taigi notaras tikrindamas, ***ar hipotekos ir įkeitimo lakšto turinys atitinka teisės aktų reikalavimus***, atkreipia dėmesį į tokius svarbius lakštų pildymo aspektus:

1. Hipotekos ir įkeitimo lakštuose aprašant skolininką, kreditorių ir įkeičiamo turto savininką (kai skolininkas ir savininkas nesutampa) turi būti nurodomi visi Lakštų pildymo instrukcijos 9 p. reikalaujami minėtuosius asmenis apibūdinantys duomenys. Reikėtų atkreipti dėmesį į vieną smulkmeną – įrašant adresą turi būtina būti nurodytas ir pašto indeksas.<sup>78</sup> Taip pat reikėtų pažymėti, kad jei yra pildomas pareikštinis hipotekos ar įkeitimo lakštas (kai įkeičiamo daikto (turtinės teisės) savininkas daiktą (turtinę teisę) įkeičia vienašaliu pareiškimu), tai pagal Lakštų pildymo instrukcijos 3 p. kreditorius tokiaime lakšte nenurodomas.<sup>79</sup>

2. Įkeičiamas turtas hipotekos ar įkeitimo lakšte turi būti aprašytas taip, kad jį būtų galima atskirti nuo kito turto. Tai labai svarbu, kai reikalaujama išieškoti iš įkeisto turto,

<sup>75</sup> BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas: socialinių mokslų daktaro disertacija, teisė (01 S)*. Vilnius, 2002, p. 132.

<sup>76</sup> Hipotekos registro nuostatų 37.3 ir 37.6 papunkčiai.

<sup>77</sup> MIKELĖNAS, V., VILEITA, A., TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: pirmoji knyga, bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 170.

<sup>78</sup> Pažymėtina, kad aprašant įkeičiamą nekilnojamąjį daiktą (žemės sklypą, statinį) jo adresą reikia nurodyti pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis ir todėl pašto indekso nurodyti nereikia.

<sup>79</sup> Pareikštinės hipotekos ir įkeitimo atveju kreditorius paprastai nėra žinomas ir lakšte nenurodomas. Tačiau lakšte turi būti nurodyti visi kiti CK 4.186 str. 1 d. ir 4.210 str. 1 d. išvardyti duomenys. Įkeisto turto savininkui susitarus dėl hipotekos ar įkeitimo su konkrečiu kreditoriumi lakšte nurodytomis sąlygomis, hipotekos lakštas perduodamas kreditoriui. Įstatymas neįpareigoja kreditoriaus įforminti gautą iš įkeisto turto savininko pareikštinį hipotekos ar įkeitimo lakštą kaip vardinį, tačiau paprastai šitai daroma, nes, praradus pareikštinį lakštą, lakšte ir hipotekos registre neįrašyto kreditoriaus teisės į lakštą negali būti atkurtos pagal hipotekos registro duomenis ir kreditorius dėl prarastų teisių atkūrimo turi kreiptis į teismą šaukiamąja teiseną (CPK 517-523 str.). Šaltinis: PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 24.

taip pat įkeisto turto paskesnio įkeitimo ar perleidimo kito asmens nuosavybėn atveju.<sup>80</sup> Kadangi hipotekos atveju gali būti įkeičiami tik viešame registre įregistruoti nekilnojamoji daiktai, daikto aprašymas viešame jį įregistravusiame registre ir hipotekos registre turi sutapti. Hipotekos lakšte turi būti nurodytas ne tik daikto pavadinimas, buvimo vieta, bet ir identifikavimo kodas (žemės sklypo, statinio (inžinerinio įrenginio), pastato, patalpos ar buto unikalus numeris, laivo registravimo numeris, orlaivio nacionalinis ir registracijos ženklas), kurį daiktui suteikė jį įregistravęs registras ir kuris yra unikalus Lietuvos mastu.<sup>81</sup> Tuo tarpu įkeičiamų kilnojamųjų daiktų aprašymas įkeitimo lakšte priklauso nuo to, daiktai yra apibūdinti pagal individualius ar pagal rūšinius požymius (CK 4.4 str.), jie registruojami valstybės registre ar ne. Daiktai, registruojami valstybės registre, vėlgi aprašomi pagal registro pateiktus duomenis, o, pavyzdžiui, apyvartoje esančios prekių atsargos apibūdinamos nurodant prekių rūšį, laikymo vietą, kiekį ir bendrą vertę (Lakštų pildymo instrukcijos 25.5.7 papunktis).<sup>82</sup>

Reikalavimas detaliai ir aiškiai aprašyti nekilnojamąjį turtą atrodo suprantamas ir pagrįstas, tačiau, kalbant apie kilnojamąjo turto ir turtinių teisių įkeitimą bei vadovaujantis šiame darbe jau minėta universalus įkeitimo idėja, galima teigti, kad Lietuvos įkeitimo teisė remiasi specifiskumo doktrina. Nors CK 4.210 str., reguliuojančiame įkeitimo lakšto (sutarties) turinį, vartojama gana bendra sąvoka, nenurodanti įkeitimo objekto individualizavimo laipsnio, tačiau Lakštų pildymo instrukcijos 25 p. reikalaujama itin detaliai apibūdinti tiek identifikuojamą, tiek ir neidentifikuojamą kilnojamąjį turtą. Vienintelis atvejis, kada atsisakoma specifiskumo doktrinos taikymo, yra CK 4.202 str. reglamentuojamas prekių atsargų, esančių apyvartoje, įkeitimas. Pažymėtina, kad šį institutą galima laikyti universalus įkeitimo užuomazga.<sup>83</sup>

Specifiskumo reikalavimų klausimą kilnojamąjo turto, įregistruoto turto registre, įkeitimo atveju labai įdomiai bei racionaliai išsprendė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje savo nutarčių<sup>84</sup>, kur buvo sprendžiamas klausimas, ar automobiliai gali būti įkeičiami pagal įkeitimo lakštu įformintą sutartinį įkeitimą kaip prekių atsargos, ir kokie

---

<sup>80</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, nr. 5 (53), p. 4.

<sup>81</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 22.

<sup>82</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, nr. 5 (53), p. 4.

<sup>83</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamąjo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003, p. 121.

<sup>84</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje pagal suinteresuoto asmens A. L. Įmonės „Elvaista“ kasacinį skundą, Nr. 3K-3-641/2006, kat. 32.6.1; 128.17 (S).



įkeitimo objekto identifikavimo duomenys tokiu atveju turi būti įrašomi įkeitimo lakšte. Teismas vadovaudamasis įstatymų viršenybės, sutarčių laisvės principais, taip pat CK nuostatomis dėl įkeitimo objektų, pasisakė, kad CK 4.202 str. norma reglamentuoja prekių atsargų, esančių apyvartoje, kaip specifinio įkeitimo objekto, ypatumus: įkaito davėjas turi teisę keisti įkeistų prekių atsargų sudėtį ir formą su sąlyga, kad nemažės bendra jų vertė. Tai reiškia, kad, įkeičiant prekių atsargas, įkeičiami ne konkretūs daiktai, bet tam tikras prekių kiekis už tam tikrą šalių susitartą vertę. Šiuo atveju konkretūs daiktai, sudarantys įkeistą prekių atsargų visumą, nėra apsunkinti įkeitimu, nes įkaito davėjui juos leidžiama parduoti ir jų vietoje įgyti naujus. CK 4.202 str. nuostatos nedraudžia kaip prekių, esančių apyvartoje, atsargas įkeisti ne tik neregistruotinus, bet ir registruotinus kilnojamuosius daiktus, jeigu tie daiktai įkaito davėjo buhalteriniuose dokumentuose apskaitomi kaip trumpalaikis materialusis turtas – prekės. Sutarties šalys yra laisvos susitarti, kad kaip prekių atsargos būtų įkeičiami registruotini kilnojamieji daiktai (šioje byloje – automobiliai);

3. Lakštų pildymo instrukcijos 12 bei 26 punktai reikalauja, kad hipotekos ar įkeitimo lakšte būtų įrašomas šalių sutartas ar nepriklausomų vertintojų nustatytas<sup>85</sup> bendras įkeičiamo turto įkainojimas įkeitimo momentu (būtinai litais). Nors CK ir nenustatyta, kaip įkeičiamo turto įkainojimas turi atitikti prievolės dydį<sup>86</sup>, tačiau svarbias precedentines taisykles šioje vietoje nustato nesena Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika. Vienoje savo bylų<sup>87</sup> teisėjų kolegija, nagrinėdama lėšų, esančių banko sąskaitoje, įvertinimo vienu litu klausimą, pažymėjo, kad įkeitimo sutarties šalys, siekdamos apibūdinti prievolės dalyką, pasirenka kriterijus, atsižvelgdamos į įkeičiamo daikto ar turtinės teisės ypatumus. Lėšų, esančių banko sąskaitoje, įkeitimas – tai įkaito davėjo finansinio turto įkeitimas. Praktikoje tokios lėšos apibūdinamos kiekiu. Kiekio kriterijus gali sutapti su pagrindinės prievolės dydžiu, kaip ir nesutapti, tačiau *negali būti tokio minimalaus dydžio, kuris paneigtų užtikrinamąją įkeitimo teisės funkciją*, kitaip tariant, jau susitarimo momentu būtų aišku, kad prievolės dalykas yra tokio dydžio, jog neįmanoma užtikrinti kitos prievolės įvykdymo. Įkeičiamų esamų ir būsimų lėšų apibūdinimas kiekio kriterijumi išsaugo kreditoriaus ir skolininko ar įkaito davėjo teisių ir pareigų pusiausvyrą. Sutarties sudarymo momentu šalims žinoma, kokia apimtimi bus galimas išieškojimas iš lėšų, kokia apimtimi kreditorius gali tikėtis skolinio

<sup>85</sup> Turtas vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52-1672).

<sup>86</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 23.

<sup>87</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje pagal kreditoriaus (pareiškėjo) AB „Hansabankas“ kasacinį skundą, Nr. 3K-3-100/2008, kat. 32.6.2 (S).

įsipareigojimo patenkinimo, o įkaito davėjas gali be suvaržymo įkeitimu naudotis likusia lėšų dalimi. Taigi esant situacijai, kai įkeitus pinigines lėšas banko sąskaitoje, kreditorius yra pats bankas ir pagal šio ir kliento sutartį bankas tvarko kliento sąskaitą, nereiškia, kad įkeitus banko sąskaitoje esančias pinigines lėšas už vieną litą, bankas pagal sutartį įgyja teisę tvarkyti visas lėšas. Lėšų įkeitimo sutartimi įkeičiamas ne visos banko sąskaitos tvarkymas, o joje esančių įkeitimo sutartyje nustatyto dydžio lėšų tvarkymas;

4. Apibrėžiant hipoteką ir įkeitimą vartojama sąvoka „skolinis įsipareigojimas“ turi būti suprantama, kaip piniginis reikalavimas, kylantis iš bet kokios sutarties (paskolos, pirkimo – pardavimo, nuomos ir kt.) arba iš kitokių juridinių faktų, kurie pagal galiojančius įstatymus sukuria prievolinius santykius.<sup>88</sup> Hipoteka ir įkeitimu gali būti užtikrinamas tiek esamo, tiek būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymas. Kai hipotekos ar įkeitimo lakštu užtikrinamas esamas reikalavimas, lakšte nurodomi duomenys, leidžiantys išsamiai aprašyti įkeitimu apsaugotą prievolę, o būtent: prievolės rūšis (paskolos, pirkimo – pardavimo sutartis ir pan.), sutarties sudarymo data, vieta, notaras ir notaro registro numeris (jei sutartis patvirtinta notaro). Tuo tarpu, kai hipoteka ar įkeitimu užtikrinamas būsimas reikalavimas, prievolės negalima išsamiai aprašyti. Lakštų pildymo instrukcijos 13 bei 27 punktuose nustatyta, kad šiuo atveju nurodomas tik būsimos prievolės pavadinimas. Kilus ginčui, iš prievolės pavadinimo gali būti sunku nustatyti, kuri prievolė buvo užtikrinta hipoteka ar įkeitimu. Siekiant šito išvengti lakšte galima būtų nurodyti ir kitus duomenis, iš kurių būtų galima nustatyti, kokios prievolės įvykdymas užtikrintas hipoteka ar įkeitimu (pvz., lakšte galėtų būti nurodoma įkeitimu užtikrinamos būsimos prievolės šalys, prievolės dydis).<sup>89</sup>

Tiek CK 4.186 str., tiek 4.210 str. reikalauja, kad hipotekos ir įkeitimo lakšte būtų nurodytas konkretus arba maksimalus prievolės dydis įskaitant palūkanas. Lakštų pildymo instrukcijos 14 bei 28 punktai detalizuoja prievolės dydžio ir palūkanų aprašymo ypatybes. Nustatoma, kad lakšte prievolės dydis turi būti nurodomas litais, arba įstatymo nustatytais atvejais ir kita valiuta<sup>90</sup>. O tais atvejais, kai prievolės dydis išreiškiamas skirtingomis valiutomis, turi būti nurodoma bendra suma litais ir aprašoma, kokia prievolės dydžio dalis kokia valiuta išreikšta. Galiausiai apibūdinant palūkanas

<sup>88</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 35.

<sup>89</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 23.

<sup>90</sup> CK 6.36 str. 1 d. nurodo, kad piniginės prievolės turi būti išreiškiamos ir apmokamos valiuta, kuri pagal galiojančius įstatymus yra teisėta atsiskaitymo priemonė Lietuvos Respublikoje. Tuo tarpu Lietuvos Respublikos užsienio valiutos Lietuvos Respublikoje įstatymo (Valstybės žinios, 1993, Nr. 28-640) 3 str. 3 d. nustato, kad užsienio valiuta gali būti naudojama tik šalių susitarimu mokėjimams ir atsiskaitymams negrynaisiais pinigais, o Europos Sąjungos valiuta – euras ir grynaisiais pinigais.

reikalaujama įrašyti metinių palūkanų procentą arba išdėstyti palūkanų nustatymo principą.

Yra autorių abejojančių galimybe hipoteka ir įkeitimu užtikrinti vadinamosios „kredito linijos“, kuria pasinaudodamas klientas gali retkarčiais pasiskolinti pinigų iš banko, neviršydamas nustatytos ribos, įvykdymą. Anot jų, „kredito linijos“ užtikrinimas hipoteka ar įkeitimu pagal Lietuvos įstatymus vargu ar įmanomas, kadangi CK 4.224 str. 1 d. 1 p. numatyta, jog įkeitimo teisė baigiasi pasibaigus įkeitimu užtikrintai prievolei. Iš to jie daro išvadą, kad tas pats daiktas viena įkeitimo sutartimi negali būti panaudotas užtikrinti kelių skirtingu metu atsiradusių prievolių įvykdymą.<sup>91</sup> Tačiau kaip teisingai paaiškina CK ketvirtosios knygos komentaro autorė, įkeitimu gali būti apsaugota konkreti suma arba jos dydis įkeitimo galiojimo laikotarpiu gali būti kintamas, pavyzdžiui, kai įkeitimu apsaugoma suteikiama „kredito linija“ prekėms pirkti arba automatiškai atsinaujinantis kreditas (esant sąlygai, kad grąžinus nustatytu laiku, pakartotinai suteikiamas tokio pat dydžio kreditas).<sup>92</sup>

Yra autorių keliančių klausimą, kam apskritai reikalingas išankstinis prievolės dydžio skaičiavimas. Reikalavimas nurodyti hipoteka ar įkeitimu užtikrinamo reikalavimo dydį kartu su palūkanomis, anot jų, gali būti įgyvendintas tik kai palūkanos yra fiksuotos ir skolininkas grąžina paskolą griežtai pagal grafiką. Tačiau kai palūkanos skaičiuojamos pagal sutartyje įtvirtintą formulę, skolininkui suteikiama teisė paskolą grąžinti pirma laiko arba skolininkas nesumoka laiku pagal sutartį ir dėl to jam taikomos kitokio dydžio palūkanos, šis kodekso reikalavimas netenka prasmės (nes lakšte nurodytas prievolės dydis nebeatitinka tikros skolos sumos). Be to, prieš pradėdamas priverstinį išieškojimą iš įkeisto turto, kreditorius vis tiek turi pateikti skolos apskaičiavimą.<sup>93</sup> Išties galima pritarti pozicijai, kad tam tikrais atvejais tikslus palūkanų apibūdinimas lakšte nėra būtinas, ypač jei pagrindinėje sutartyje yra nustatomas sudėtingas palūkanų skaičiavimo mechanizmas. Tokiu atveju lakšte turėtų būti apsiribojama abstrakčia nuoroda, jog palūkanų dydis ir palūkanų skaičiavimo tvarka yra nustatomi pagal pagrindinėje sutartyje (kreditavimo ar pan.) įtvirtintas nuostatas. Praktikoje dėl tokios formuluotės įrašymo lakšte problemų nekyla;

5. Lakštų pildymo instrukcijos 15 ir 29 punktai skelbia, kad prievolės įvykdymo terminas nustatomas kalendorine data, arba nurodant įvykį, kuris neišvengiamai turi įvykti. Terminas gali būti tiek apibrėžtas, tiek neapibrėžtas. Termino apibrėžimas, jo

<sup>91</sup> LAURINAVIČIUS, K. Vertybinių popierių įkeitimas pagal naująjį Civilinį kodeksą. *Justitia*, 2001, nr. 1, p. 16.

<sup>92</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 10-11.

<sup>93</sup> MARKOVAS, P. Hipoteka: dabarties problemos. *Justitia*, 2001, nr. 6, p. 14.

pradžią, pabaigą, skaičiavimo tvarka nustatyta CK 1.117 – 1.123 straipsniuose. Jeigu hipoteka ar įkeitimu užtikrintas skolinis įsipareigojimas vykdomas dalimis, tai irgi turi būti nurodyta lakšte (nurodomi daliniai pagrindinio įsipareigojimo įvykdymo terminai ir palūkanų mokėjimo terminai).<sup>94</sup> Reikėtų pažymėti, kad praktikoje dalimis vykdomas skolinis įsipareigojimas lakšte aprašomas, nurodant tik galutinį visos prievolės sumos grąžinimo terminą, o kartu teikiant lakštą hipotekos skyriui prie jo pridedama ir pagrindinė sutartis su joje nurodytu mokėjimų išdėstymo grafiku;

6. Sudarant hipotekos ar įkeitimo sandorį hipotekos ar įkeitimo rūšis nėra nurodoma, tačiau ją svarbu nustatyti, nes CK yra nurodytos kai kurių rūšių hipotekos ar įkeitimo nustatymo sąlygos. Nustatant maksimalią hipoteką ar įkeitimą, kai susitariama tik dėl maksimalios įsipareigojimų apsaugojimo įkeičiant turtą sumos, turi būti susitarta ir dėl paskolos naudojimo srities (CK 4.182 str.); bendrosios hipotekos ar įkeitimo lakšte turi būti nurodyta įkeisto turto pardavimo iš varžytinių eilė (CK 4.183 str.)<sup>95</sup>; jeigu registruojama sąlyginė hipoteka ar įkeitimas, nurodoma sąlyga, nuo kurios įvykdymo momento hipoteka ar įkeitimas įsigalios, arba sąlyga, iki kurios įvykdymo momento hipoteka ar įkeitimas galios;<sup>96</sup> taip pat, jeigu prievolė bus vykdoma pagal kreditoriaus reikalavimą, lakšte įrašomas momentas nuo kurio kreditorius gali jį pateikti.<sup>97</sup>

Pažymėtina, kad hipotekos ir įkeitimo lakšte gali būti nurodytos ir kitos sąlygos, dėl kurių šalys susitarė, pavyzdžiui: draudimas perleisti hipotekos ar įkeitimo reikalavimą;<sup>98</sup> įkeičiant akcijas numatyti, kad akcijų suteikiamos balsavimo teisės yra perduodamos įkaito turėtojui<sup>99</sup> ir pan.

Reikėtų visgi atkreipti dėmesį, kad ne visuomet kategoriškai ir griežtai turėtų būti vertinami šiame punkte aptarti reikalavimai lakštuose įtvirtinti atitinkamas sąlygas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje savo bylų<sup>100</sup>, kur lakšte įkeistų objektų pardavimo varžytynėse eilė nebuvo nustatyta, tačiau ją nustatė hipotekos teisėjas nutartimi, nurodydamas, kad pirmąją eilę perduodamas skolininkei priklausantis turtas ir tik paskui išieškojimas nukreipiamas į ieškovės turtą, pažymėjo, kad ta aplinkybė, jog hipotekos sutartyje nebuvo nurodyta įkeistų daiktų pardavimo varžytynėse eilė, iš esmės nepažeidė ieškovės ar kitų asmenų interesų, taip pat viešojo intereso. Vien tik procedūros

<sup>94</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 23.

<sup>95</sup> *Ibidem*, p. 11.

<sup>96</sup> Hipotekos registro nuostatų 15.12.3 papunktis.

<sup>97</sup> Hipotekos registro nuostatų 15.12.2 papunktis.

<sup>98</sup> Lakštų pildymo instrukcijos 16.4 papunktis.

<sup>99</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 14.

<sup>100</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje V. J. Č. v. AB „Hansabankas“, A. R., R. B., R. B. *Įmonė, A. P.*, Nr. 3K-3-114/2007, kat. 21.4.1.1; 121.15 (S).

nesilaikymas, kai realiai yra pasiektas teisės normos tikslas, nesudaro pagrindo išvadai, kad sutartis yra niekinė ir negalioja;

7. Kitas svarbus pastebėjimas būtų, kad ruošiant būtent hipotekos lakštą didelį dėmesį reikia kreipti į tai, kur įkeičiamas nekilnojamas daiktas yra. Ypač tai svarbu, kai įkeičiami du ar daugiau nekilnojamųjų daiktų, esančių skirtinguose miestuose ar rajonuose. CPK 543 str. 1 d. nustato, kad prašymas įregistruoti nekilnojamojo daikto hipoteką pateikiamas nekilnojamojo daikto buvimo vietos hipotekos skyriui. Hipotekos skyrių veiklos sritis nustato 2000-04-18 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 94 „Dėl teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymo Nr. 32 pakeitimo“<sup>101</sup>. Ir jeigu prašymas įregistruoti nekilnojamojo daikto hipoteką bus pateiktas hipotekos skyriui ne pagal daikto buvimo vietą, tai hipotekos skyrius, remdamasis CPK 548 straipsnio 1 dalimi, atsisakys priimti prašymą įregistruoti hipoteką ir grąžins jį kartu su priedais. Iš viso to darytina išvada, kad, jei yra įkeičiami keli nekilnojamieji daiktai ir jie pagal jų buvimo vietą bei aukščiau minėtą įsakymą yra priskiriami skirtingiems hipotekos skyriams, tai turi būti ruošiami tiek atskirų hipotekos lakštų, kiek yra įkeičiamų nekilnojamųjų daiktų, priklausančių skirtingiems hipotekos skyriams. Visgi specialią taisyklę jūrų laivams nustato Prekybinės laivybos įstatymo 80 str., numatantis, kad laivų hipoteka registruojama tik Klaipėdos miesto hipotekos skyriuje;

8. Taip pat atkreiptinas dėmesys į formalius notarų tvirtinamiems dokumentams keliamus reikalavimus: notaro dokumentai turi būti parašyti aiškiai ir tiksliai, su dokumento turiniu susiję terminai, datos ir skaičiai parašyti nors vieną kartą žodžiais<sup>102</sup>; negali būti patvirtinti ir paliudyti dokumentai, kuriuose yra ištaisymų, prirašymų, užbrauktų žodžių ir kitų neaptartų taisymų, taip pat pieštuku parašyti dokumentai. Taisymai turi būti daromi taip, kad viską, kas parašyta klaidingai ir perbraukta, būtų galima perskaityti<sup>103</sup>; jeigu tvirtinami, išduodami arba liudijami dokumentai susideda iš kelių atskirų lapų, jie turi būti susiūti ir sunumeruoti. Susiūtų lapų skaičius tvirtinamas notaro parašu, dedant jo antspaudą<sup>104</sup>.

---

<sup>101</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 33-941.

<sup>102</sup> Notariato įstatymo 34 str. 1 d.

<sup>103</sup> Notariato įstatymo 35 str.

<sup>104</sup> NEKROŠIUS V. *Notariato teisė*. Kaunas, 1997, p. 69.

Notaras, siekdamas įsitikinti *ar apskritai pats hipotekos ir įkeitimo sandoris yra galimas ir teisėtas*, turi būtinai laikytis tokių teisės aktų reikalavimų bei atkreipti dėmesį į tokius svarbesnius teisinius aspektus ir atitinkamai, esant vienokiai ar kitokiai situacijai, priimti sprendimą tvirtinti arba ne hipotekos ir įkeitimo sandorį:

1. Nagrinėjamos temos atžvilgiu ko gero bendriausia ir svarbiausia su civiliniais teisiniais santykiais susijusi taisyklė būtų ta, kad notaras neturi teisės tvirtinti sandorių, kurie pažeidžia viešąją tvarką, prieštarauja imperatyvioms teisės normoms, neatitinka teisingumo ir geros moralės reikalavimų;<sup>105</sup>

2. CK 1.97 str. 2 d. įtvirtinta daiktų ir turto civilinės apyvartos neribojimo prezumpcija, t. y. pripažįstama, kad daiktai ar kitas turtas nėra išimti iš civilinės apyvartos ir jų apyvarta nėra ribota, jeigu tai išakmiai nenurodyta įstatymuose.<sup>106</sup> Kaip nurodo CK 4.7 str., išimti iš apyvartos yra tik išimtine valstybės nuosavybe esantys daiktai.<sup>107</sup> Tuo tarpu ribotai esantys apyvartoje daiktai yra tam tikras savybes turintys daiktai, kurių apyvarta ribojama saugumo, sveikatos apsaugos ar kitų visuomenės poreikių.<sup>108</sup> Pažymėtina, jog atitinkamai hipotekos ir įkeitimo objektu negali būti išimti iš apyvartos daiktai, tačiau turtas, kurio civilinė apyvarta ribota, paprastai gali būti įkeičiamas, tačiau jis realizuojamas laikantis jo apyvartą ribojančio įstatymo reikalavimų<sup>109</sup>;

3. Kadangi hipoteka ir įkeitimas yra prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, kai neįvykdžius hipoteka ar įkeitimu apsaugoto reikalavimo įkeistas turtas yra priverstinai parduodamas, galima įkeisti tik tokį turtą, kurį prireikus galima parduoti. Įkeitus turtą, kurio negalima parduoti, nebūtų galima realiai užtikrinti skolinio išpareigojimo įvykdymo.<sup>110</sup> Daiktus ir kitą turtą, iš kurio vertės negali būti reikalaujama išieškoti, nustato CPK 668 str.;<sup>111</sup>

---

<sup>105</sup> MIKELĖNAS, V., VILEITA, A., TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: pirmoji knyga, bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 170.

<sup>106</sup> MIKELĖNAS, V., VILEITA, A., TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: pirmoji knyga, bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 214.

<sup>107</sup> Išimtine valstybės nuosavybe Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 str. pripažįsta žemės gelmes, valstybinės reikšmės vidaus vandenį, miškus, parkus, kelius, istorijos, archeologijos ir kultūros objektus.

<sup>108</sup> Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymo (Valstybės žinios, 1996, Nr. 119-2771) 12 str. išvardyti ribotos apyvartos ginklai, o 13 str. 1 d. nurodyta, kad branduolinių, radioaktyviųjų, cheminių, biologinių ir kitokių masinio naikavimo ginklų komponentų apyvarta reguliuojama įstatymų nustatyta tvarka, o Lietuvos Respublikoje šių ginklų negali būti.

<sup>109</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 14.

<sup>110</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 39.

<sup>111</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 14.

4. Gali būti įkeičiamas tik nuosavybės ar patikėjimo teise (CK 4.106 – 4.109 str.) priklausantis turtas, disponavimas kuriuo nėra kaip nors apribotas. Todėl notaras turėtų atsisakyti tvirtinti hipotekos ar įkeitimo lakštą, jei norimas įkeisti turtas yra areštuotas (CPK 675 str. 1 d.), jam yra pritaikytos kitos laikinosios apsaugos priemonės (CPK 145 str.), jeigu turtas yra teismo ginčo objektas (*mutatis mutandis* CK 6.321 str. 3 d.), taip pat jei disponavimas juo apribotas pagal sandorius su trečiaisiais asmenimis (CK 6.349 str.; 4.170 str. 3 d.; nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga, kad parduodamas daiktas gali būti įkeičiamas tik konkrečiam pirkėją finansuojančiam bankui; ir pan.), ar jei notarui nėra pateikiami įstatymų reikalaujami dokumentai (leidimai, sutikimai ir pan.)<sup>112</sup>. Notaras prieš tvirtindamas hipotekos ar įkeitimo sandorį privalo visomis jam prieinamomis priemonėmis (patikra registruose ir pan.) patikrinti, ar nėra kokių nors minėtų apribojimų disponuoti įkeičiamu turtu, bei turi pareikalauti, kad įkeičiamo turto savininkas raštiškai patvirtintų apie minėtųjų apribojimų nebuvimą. Beje, tokį patvirtinimą įkeičiamo turto savininkas bet koku atveju išreiškia pasirašydamas hipotekos ar įkeitimo lakštą, kadangi aukščiau nurodytuoju teisingumo ministro įsakymu patvirtintose standartinėse lakštų formose yra įrašytas sakinyss, jog įkeičiamo turto savininkas užtikrina, kad įkeičiamas turtas kitiems asmenims neperleistas, neareštuotas, taip pat nėra kitų apribojimų disponuoti šiuo turtu.

Teismų praktika patvirtina, kaip svarbu yra paisyti visų aptartų reikalavimų. Kaip vienoje savo bylų konstatavo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas: teismo nustatytas draudimas disponuoti areštuotu butu reiškia draudimą jį parduoti ir viešose varžytynėse, taigi, hipotekos teisėjui sprendžiant hipotekos įregistravimo klausimą, šis turtas neatitinka CK 4.171 str. 1 d. reikalavimų. Nagrinėjamoje byloje ginčo dalykas yra *ne hipotekos sutarties, bet jos įregistravimo teisėtumas*, todėl CPK 568 str. taikymas šiuo atveju nėra aktualus. Atsižvelgiant į tai, kad hipoteka buvo įregistruota pažeidžiant įstatymų reikalavimus, ieškovo reikalavimas dėl hipotekos panaikinimo turi būti tenkinamas;<sup>113</sup>

5. Notaras, prieš tvirtindamas hipotekos ar įkeitimo lakštą, kuriuo įkeičiamas turtas, nuosavybės teise priklausantis valstybei ar savivaldybei, turi atkreipti dėmesį į tokias įstatymų nuostatas: Valstybės turtas gali būti įkeistas tik dviem atvejais: ilgalaikis materialusis turtas gali būti įkeistas jį patikėjimo teise valdančių valstybės ir savivaldybės įmonių; bei valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatorius (akcinė bendrovė „Turto bankas“) prievolių, susijusių su valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimu, įvykdymui užtikrinti gali įkeisti atnaujinamą valstybės nekilnojamąjį turtą, išskyrus

<sup>112</sup> Žiūrėti šio darbo dalį „2.1.4 Kitų dokumentų pateikimas“.

<sup>113</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Natanga“ v. R. P. ir D. R., Nr. 3K-3-290/2006, kat. 32.5.2 (S).

Seimo rūmus, Vyriausybės rūmus, Lietuvos Respublikos Prezidento rezidenciją, Ministro Pirmininko rezidenciją ir kitą turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė.<sup>114</sup> Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ilgalaikis materialusis turtas gali būti įkeistas įstatymų nustatytais atvejais savivaldybės tarybos sprendimu tarybos nustatyta tvarka. Nematerialusis, finansinis ir materialusis trumpalaikis savivaldybių turtas negali būti įkeistas;<sup>115</sup>

6. Hipotekai dar būdinga tai, kad jos objektu gali būti tik atskiri viešame registre registruojami daiktai (CK 4.171 str. 1 d.). Žemė ir kiti iš prigimties nekilnojamieji daiktai registruojami viešame nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>116</sup> nustatyta tvarka. Prekybinės laivybos įstatymas nustato, kad jūrų laivai registruojami jūrų laivų registre (6 str. 1 d.). Pagal Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymą<sup>117</sup> civiliniai orlaiviai registruojami civilinių orlaivių registre (2 str. 6 d.), o kariniai orlaiviai – karinių orlaivių registre (2 str. 9 d.). Svarbu pažymėti, jog hipotekos objektas gali būti ne tik pastatyti pastatai, laivai, bet ir statomi pastatai, kiti statiniai, laivai. Šiuo atveju svarbu, kad statomas nekilnojamas daiktas jį įkeičiant būtų įregistruotas viešame registre.<sup>118</sup>

Kaip įdomesni atvejį būtų galima išskirti įmonės, pagal CK 1.110 str. priskirtos prie nekilnojamųjų daiktų, įkeitimą. Jeigu asmuo į notarą kreiptųsi su prašymu parengti ir patvirtinti įmonės, kaip objekto, hipotekos ar įkeitimo lakštą, notaras ko gero atsisakytų tai padaryti vadovaudamasis tuo, kad CK normose, reglamentuojančiose hipoteką bei įkeitimą, *expressis verbis* nenumatyta, kad hipotekos objektas galėtų būti įmonė, o įkeitimo – iš kilnojamojo turto sudaryti turtiniai kompleksai<sup>119</sup>, bei, formalistiškai interpretuodamas CK 4.171 str., nurodytą, jog įmonė viešame juridinių asmenų registre registruojama kaip juridinis asmuo, o ne kaip nekilnojamas daiktas, t. y. kaip teisės subjektas, o ne teisės objektas. O kadangi įmonė neatitinka visų minėtojo straipsnio hipotekos objektui nustatytų sąlygų, vadinasi ir negali juo būti.<sup>120</sup> Remiantis jau aukščiau šiame darbe minėta universalus įkeitimo idėja, tokios formalios kliūtys turėtų būti

<sup>114</sup> Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 20 str. 1 ir 2 dalys.

<sup>115</sup> *Ibidem*, 20 str. 2 d.

<sup>116</sup> Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948.

<sup>117</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918.

<sup>118</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 38.

<sup>119</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003, p. 172.

<sup>120</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49), p. 38.



vertinamos kritiškai ir siekiama jas pašalinti koreguojant bei plačiau interpretuojant atitinkamas teisės aktų nuostatas;<sup>121</sup>

7. Įkeitimo objektu negali būti kilnojamieji daiktai, įkeisti kartu su nekilnojamuoju daiktu CK 4.171 str. 3 d. nustatyta tvarka (CK 4.201 str. 2 d.);

8. Įkeitimo objektu taip pat negali būti turtinės teisės, susijusios su įkeičiamo turto savininko asmenybe, taip pat teisės, kurias perleisti draudžia įstatymas ar sutartis (CK 4.204 str. 1 d.). Kaip įstatymo draudžiamą atvejį būtų galima nurodyti CK 4.143 str. 6 d., pagal kurią uzufruktorius neturi teisės perduoti uzufrukto kitam asmeniui;

9. Hipotekos atveju, negalima įkeisti tam pačiam savininkui priklausančio daikto dalies, jei ši dalis nėra tiksliai apibrėžta ir įregistruota viešame registre kaip atskiras objektas (CK 4.171 str. 6 d.); o, jei daiktas priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise, tai įkeičiant jo dalį, ši dalis turi būti tiksliai nustatyta bendraturčių sudaryta ir notaro patvirtinta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarkos nustatymo sutartimi. Tuo tarpu įkeitimo atveju, galima įkeisti tik visą kilnojamąjį daiktą, t. y. negalima įkeisti dalies kilnojamojo daikto ar dalies kilnojamojo daikto, priklausančio bendrosios nuosavybės teise;<sup>122</sup>

10. Kaip nustato Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo<sup>123</sup> 15 str. 1 d. 5 p., bendrovė, skolindamasi iš savo akcininkų, neturi teisės įkeisti akcininkams savo turto. Bendrovė taip pat negali užtikrinti prievolių įvykdymo tretiesiems asmenims, jeigu šiais veiksmais siekiama sudaryti sąlygas kitiems asmenims įsigyti tos bendrovės akcijų. Pažymėtina, kad už pastarojo reikalavimo laikymąsi yra atsakingas bendrovės vadovas (Akcinių bendrovių įstatymo 44 str. 9 ir 10 dalys);

11. Nors toliau aptariamas Notariato įstatymo 33 straipsnyje nurodytas reikalavimas ir nėra tiesiogiai susijęs su hipoteka ir įkeitimu, tačiau tvirtinant hipotekos ir įkeitimo lankštus jo bet kokių atveju turi būti laikomasi. Kadangi notaras neturi leisti, kad jo šeimininiai, visuomeniniai ir kitokie santykiai įtakotų jo notarinę veiklą ir sprendimus, notaras neturi ginti asmeninių interesų, pasinaudodamas savo užimama padėtimi. Todėl, kaip nustato minėtasis straipsnis, notaras neturi teisės atlikti notarinių veiksmų sau ir savo vardu, savo sutuoktiniams ir jų vardu, savo ir sutuoktinių giminaičiams (tėvams, tėvams, vaikams, įvaikiams, vaikaičiams, seneliams, broliams, seserims). Notariniai veiksmai (tarp kurių yra ir hipotekos bei įkeitimo sandorių tvirtinimas), atlikti pažeidžiant šias taisykles, negalioja.

---

<sup>121</sup> Plačiau žiūrėti: SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*: socialinių mokslų daktaro disertacija. Vilnius, 2003, p. 171-175.

<sup>122</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52), p. 16.

<sup>123</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 64-1914; 2003, Nr. 123-5574.

### 2.1.2. Hipotekos objektą apibūdinančių dokumentų pateikimas

Labai svarbūs dokumentai, kuriuos asmuo privalo pateikti notarui, yra įkeičiamo nekilnojamojo daikto nuosavybės teisės dokumentai, nes kaip jau ne kartą šiame darbe buvo minėta, hipotekos sandorį notaras tvirtina tik nustatęs, kad daiktas nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui (Notariato įstatymo 46 str. 1 d.). Paprastai dokumentai, įrodantys nuosavybės teisę, yra notariškai patvirtinta pirkimo – pardavimo, dovanojimo, mainų sutartis; paveldėjimo teisės liudijimas; nuosavybės teisės į bendro sutuoktinių turto dalį liudijimas; įsigaliojusio teismo sprendimo, patvirtinančio nuosavybės teisę į daiktą, nuorašas; notariškai patvirtinta namo padalijimo sutartis.<sup>124</sup> Taip pat, kaip numato CPK 725 str. 8 d., teisėjo rezoliucija ar nutartimi patvirtintas turto pardavimo iš varžytinių aktas yra nuosavybės teisę patvirtinantis dokumentas. Notarui gali būti pateikiami ir kiti nuosavybės teisę patvirtinantys.

Nekilnojamųjų daiktų, įregistruotų nekilnojamojo turto registre<sup>125</sup>, ypatumas yra tas, kad notaras visada reikalaus iš įkeičiamo daikto savininko pateikti registro duomenų bazėje įrašytus bei nekilnojamojo turto registro pažymoje, pažymėjime ar išrašė nurodytus nuosavybės teisę pagrindžiančius dokumentus. Tai be jau aukščiau minėtųjų gali būti, pavyzdžiui, rangos sutartys, statybos rangovo pažymos, priėmimo – perdavimo aktai, pažymos apie statinio pripažinimą tinkamu naudoti ir t. t.

Svarbu pažymėti, kad įkeičiant žemės sklypą notarui taip pat būtinai reikia pateikti žemės sklypo planą, kuris, kaip nurodo Lietuvos Respublikos žemės įstatymo<sup>126</sup> 30 str. 1 d., yra neatskiriama žemės sandorio dalis.

Iki 2004-03-08 galiojusio, 1999-12-20 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymo Nr. 362 „Dėl laikinųjų notarinių veiksnių atlikimo metodinių taisyklių patvirtinimo“<sup>127</sup> 27 p. buvo tiesiogiai įtvirtinęs reikalavimą, kad sandoriai dėl nekilnojamojo turto tvirtinami pateikus pažymą apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą statinį (butą, patalpas) ar žemės sklypą ir teises į jį. Nors minėtosios taisyklės nebegalioja, tačiau nuostatas apie pažymą sandoriui galima rasti Nekilnojamojo turto registro nuostatų 78.1.1 papunktyje, kur taip pat nurodoma, jog pažyma yra skirta nekilnojamojo turto notariniams sandoriams sudaryti ir atspindi kadastro ir registro

<sup>124</sup> NEKROŠIUS V. *Notariato teisė*. Kaunas, 1997, p. 73.

<sup>125</sup> Žiūrėti: 2002-07-12 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077).

<sup>126</sup> Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868.

<sup>127</sup> Valstybės žinios, 1999, Nr. 110-3242.

duomenų, įrašytų į registro centrinį duomenų banką, būklę pažymos parengimo momentu. Pažymėtina, kad nuo 2007-03-31 įsigaliojo Nekilnojamojo turto registro nuostatų 82 p. pakeitimas. Šio pakeitimo pagrindinė naujovė buvo ta, kad anksčiau galiojusi bendra taisyklė, jog pažymos išduodamos fizinių ar juridinių asmenų prašymu (jiems patiems tiesiogiai kreipiantis į nekilnojamojo turto registrą), buvo pakeista nuostata, jog pažymos sandoriui rengiamos tik notarų užsakymu<sup>128</sup> ir spausdinamos notarų biuruose specialia registro tvarkymo įstaigos parengta programine įranga ir naudojantis dokumentų gavėjo autentifikavimo sistema. Notarai taip pat įpareigojami iš fizinių ir juridinių asmenų priimti pinigines lėšas tokioms „Registru centro“ paslaugoms apmokėti. Pažymėtina, jog už šį papildomą darbą notaras negali reikalauti atskiro atlyginimo ar kompensacijos. Po aptartojo pakeitimo į „Registru centrą“ asmuo dabar turi kreiptis tik tada, kai nekilnojamojo turto objektas nėra suformuotas arba kliento pateikti duomenys dėl perleidžiamo nekilnojamojo daikto neatitinka „Registru centre“ sukauptiems duomenims. Reikėtų atkreipti dėmesį, kad šis Nekilnojamojo turto registro nuostatų pakeitimas pirmiausia yra susijęs su vadinamuoju „vieno langelio“ principo įgyvendinimu.

Kaip nustato Nekilnojamojo turto registro nuostatų 78.1.3 papunktis., pažymėjimas yra išduodamas tik įregistravus nuosavybės ar kitas daiktines teises. Tų pačių nuostatų 37 p. papildo, kad pažymėjime įrašyti duomenys atspindi nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų ir įstatymų nustatytų juridinių faktų kadastro ir registro duomenų būklę jų įregistravimo registre momentu, todėl šis dokumentas nėra pagrindas notariniam nekilnojamojo turto sandoriams sudaryti. Notarų rūmų prezidiumas atkreipia dėmesį, kad visi aktualūs registravimo duomenys yra pateikiami pažymose sandoriams atlikti, kurių struktūra yra absoliučiai identiška pažymėjimui. Be to, pažymėjimas nėra apsaugotas nuo galimo padirbinėjimo. Ir tais atvejais, kai asmenys yra praradę pažymėjimų originalus, notarai neturi reikalauti pateikti šių pažymėjimų dublikatų.<sup>129</sup>

Kaip jau aukščiau buvo minėta šiame darbe, tais atvejais, kai suinteresuotas asmuo nori įkeisti dalį bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto, be visų kitų dokumentų notarui jis taip pat turi pateikti bendraturčių sudarytą,

---

<sup>128</sup> Pažymų užsakymo tvarką ir atlyginimo dydžius nekilnojamojo turto registrą tvarkančiai valstybės įmonei „Registru centras“ detalizuoja 2007-03-19 valstybės įmonės Registru centro įsakymas ir Lietuvos Notarų rūmų nutarimas Nr. v-54/11 „Dėl užsakymų pateikimo, pažymų rengimo ir pateikimo notarams, atlyginimo už valstybės įmonės Registru centro suteiktas paslaugas bei notarų autentifikavimo tvarkos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2007, Nr. 72-2878).

<sup>129</sup> Notarų rūmų konsultacija notarams (klausimai – atsakymai) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>.

notaro patvirtintą, viešame registre įregistruotą naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartį (CK 4.81 str. ir 4.171 str. 8 d.).

Asmuo, norėdamas įkeisti jūrinį laivą ar orlaivį, notarui turėtų pateikti pažymą (pažymėjimą) apie įregistravimą atitinkamai jūrų laivų registre (Prekybinės laivybos įstatymo 6 str. 1 d.), civilinių orlaivių ar karinių orlaivių registruose (Aviacijos įstatymo 2 str. 6 ir 9 dalys). Nors notaras, prieš tvirtindamas hipotekos lakštą, ir atlieka paiešką hipotekos bei turto areštų aktų registruose<sup>130</sup>, tačiau, maksimaliai siekdamas užtikrinti sandorio teisėtumą (įskaitant ir neabejotiną įsitikinimą dėl nuosavybės teisių), jis bet koku atveju taip pat turėtų kreiptis į atitinkamą registrą su prašymu pateikti išrašą su paskutiniaisiais aktualiais duomenimis apie ketinamą įkeisti daiktą. To reikalauja ir Hipotekos registro nuostatų 25 p., nustatydamas, kad, registruojant lakštą, hipotekos skyriui turi būti *inter alia* pateikiama notaro patvirtinta kopija turto registravimo įstaigos išduoto dokumento, patvirtinančio įkeičiamo daikto savininko nuosavybės (patikėjimo) teisę.

### 2.1.3. Įkeitimo objektą apibūdinančių dokumentų pateikimas

Pateikiant įkeitimo objektą apibūdinančius dokumentus, reikėtų pirmiausia vadovautis Hipotekos registro nuostatų 60 p. *inter alia* reikalaujančiu hipotekos skyriui pateikti notaro patvirtintą kopiją dokumento, patvirtinančio, kad daiktas įregistruotas turto registre, jeigu įkeitimo objektas registruojamas atitinkamame turto registre, o tais atvejais, kai turto registro išduotame dokumente nenurodytas daikto savininkas (bendraturčiai) arba duomenų apie juos nepakanka, – ir kito nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento. Atsižvelgiant į tai koks objektas įkeičiamas, dažniausiai notarui turi būti pateikiami tokie dokumentai<sup>131</sup>:

1. Įkeičiant transporto priemonę, įregistruotą kelių transporto priemonių registravimą vykdančioje įstaigoje<sup>132</sup>, pateikiamas transporto priemonės registracijos dokumentas (registracijos liudijimas) ir pažyma apie transporto priemonės įregistravimą įkeitimo sandoriui sudaryti, kurią išduoda kelių transporto priemonių registravimą vykdanči įstaiga (pvz., VĮ „Regitra“);

2. Įkeičiant traktorių ar kitą mašiną, įregistruotą rajono (miesto) savivaldybės administracijoje, pateikiamas techninis pasas;

<sup>130</sup> Plačiau žiūrėti šio darbo dalyje „2.1.7 Patikra duomenų bazėse“.

<sup>131</sup> Lakštų pildymo instrukcijos 25.4 ir 25.5 papunkčiai.

<sup>132</sup> Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo (Valstybės žinios, 2000, Nr. 92-2883) 19 str. 3 d.

3. Įkeičiant vidaus vandenų laivus, kuriuos registruoja Valstybinė vidaus vandenų laivybos inspekcija vidaus vandenų laivų registre, turi būti pateikiamas laivo bilietas bei išrašas iš minėtojo registro su aktualiais duomenimis;

4. Įkeičiant prekių ženklus, pateikiama prekių ženklų registro pažyma;

5. Įkeičiant geležinkelio riedmenis ir konteinerius – geležinkelio riedmenų ir konteinerių registro pažyma;

6. Įkeičiant lėšas, esančias įkaito davėjo banko sąskaitoje, turi būti pateikiama banko, kuriame yra ta sąskaita, pažyma (patvirtinimas) apie tokios sąskaitos priklausymą įkaito davėjui bei apie apribojimų disponuoti sąskaitoje esančiomis lėšomis nebuvimą;

7. Kai įkeitimo objektas yra prekės, perduotos saugoti pagal prekių sandėliavimo sutartį, vadovaujantis CK 6.856 str., notarui turi būti pateikiami prekių sandėlio, priėmusio saugoti prekes, išduoti dvigubas sandėliavimo liudijimas (kuri nors jo dalis – sandėliavimo ar įkeitimo liudijimas), paprastas sandėliavimo liudijimas ar sandėlio kvitas. Būtina pažymėti, kad, kai prekės, priimtose saugoti pagal dvigubą sandėliavimo liudijimą, jeigu jo dalys atskiros, arba paprastą sandėliavimo liudijimą, saugojimo laikotarpiu gali būti įkeičiamos įkeičiant atitinkamą liudijimą, kuris yra laikomas vertybiniu popieriumi.

Įkeičiant prekių atsargas, esančias apyvartoje, priklausomai nuo situacijos, notarui turėtų būti pateikiami įkaito davėjo buhalterinės apskaitos dokumentai, kuriuose atsispindėtų įkeičiamų atsargų vertė<sup>133</sup>, taip pat, esant poreikiui įsitikinti, prekių atsargų įsigijimą patvirtinantys dokumentai (sąskaitos faktūros, pirkimo – pardavimo sutartys), krovinių ekspedicijos sutartis, pasaugos sutartis, trišalė kreditoriaus, įkeitimo objekto savininko ir sandėlio sutartis dėl disponavimo prekėmis kontrolės, ar kitokios sutartys, taip pat įkeitimo objekto savininko ar trečiojo asmens, atsakingo už prekių sandėliavimą, saugojimą ar priežiūrą, raštiškas patvirtinimas apie prekių atsargų buvimo vietą, kiekį, vertę, apribojimų disponuoti nebuvimą ir t. t.;

8. Įkeičiant įrengimus, turėtų būti pateikiamas savininko sudarytas ir patvirtintas įkeičiamų įrenginių sąrašas ar atitinkami dokumentai (gamintojo išduotas pažymėjimas), identifikuojantys įrengimų rūšį, buvimo vietą, pagaminimo datą, gamintoją bei kitus techninius duomenis. Jeigu viena įkeitimo sutartimi įkeičiama daug įrengimų, lakšte gali būti nurodytas tik įkeičiamų įrengimų skaičius, rūšis ir jų buvimo vieta. Kiti įrengimus identifikuojantys duomenys (pagaminimo data, gamintojas, inventorinis numeris ar kitos

---

<sup>133</sup> Pavyzdžiui, įmonės balansas, kuriame reikėtų žiūrėti į trumpalaikio turto eilutę „I.1. Atsargos“. Šaltinis: Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1 patvirtintas 2-asis verslo apskaitos standartas „Balansas“ (Valstybės žinios, 2004, Nr. 20-616; 2004, Nr. 180-6696; 2005, Nr. 125 (atit.); Nr. 127-4597; Nr. 130 (atit.); 2006, Nr. 127-4880).

žymos) gali būti nurodyti įkeičiamų įrengimų apraše, kuris pateikiamas hipotekos skyriui kartu su įkeitimo lakštu;

9. Įkeičiant turtines teises (pvz., reikalavimo teises pagal atitinkamas sutartis), turėtų būti pateikiami jų atsiradimo (egzistavimo) pagrindą patvirtinantys dokumentai (nuomos sutartis, pirkimo – pardavimo sutartis, paskolos sutartis ar pan.);

10. Įkeičiant materialius vertybinius popierius, notarui turi būti pateikiami atitinkamos formos ir turinio dokumentai, pavyzdžiui čekis<sup>134</sup>, akcija ar akcijos sertifikatas<sup>135</sup> ir pan. Kadangi įstatymų numatytais atvejais yra leidžiami nematerialūs vertybiniai popieriai, kurie yra pažymimi (įtraukiami į apskaitą) vertybinių popierių sąskaitose (CK 1.101 str. 1 d.), tai norint juos įkeisti reikėtų pateikti atitinkamus išrašus iš tokių vertybinių popierių sąskaitų<sup>136</sup>. Reikėtų atkreipti dėmesį į uždarųjų akcinių bendrovių materialiujų akcijų įkeitimą, kadangi šiuo atveju notaras, siekdamas įsitikinti jam pateiktų materialiujų akcijų ar akcijų sertifikatų tikrumu, taip pat galėtų reikalauti jam būtų pateikti išrašą iš materialiujų akcijų apskaitos dokumento – akcininkų registravimo žurnalo.<sup>137</sup>

11. Priklausomai nuo aplinkybių, notarui gali būti pateikiami ir kiti dokumentai.

#### **2.1.4. Kitų dokumentų pateikimas**

Šioje darbo dalyje aptariamus kitus notarui reikalingus pateikti dokumentus savo ruožtu dar būtų galima išskirstyti į tokias keturias pagrindines dokumentų grupes:

1. Sutikimai ir leidimai.

Kai užtikrinant vieną skolinį įsipareigojimą, hipotekos ar įkeitimo lakštu yra įkeisti keli atskiriems savininkams priklausantys daiktai ar turtinės teisės (bendroji hipoteka ar įkeitimas), tai įkeisto daikto ar turtinės teisės savininkas, norėdamas šį daiktą ar turtinę teisę įkeisti dar kartą, turi gauti rašytinį visų kitų bendrąja hipoteka ar bendruoju įkeitimu įkeistų daiktų ar turtinių teisių savininkų sutikimą (CK 183 str. 2 d.).

Tais atvejais, kai notaras tvirtina hipotekos ar įkeitimo lakštą, susijusį su sutuoktinių bendrąja jungtine nuosavybe, ir kai negali dalyvauti vienas iš sutuoktinių, tokiu atveju notarui turi būti pateikiamas nedalyvaujančio sutuoktinio įgaliojimas sudaryti tokį sandorį

<sup>134</sup> Lietuvos Respublikos čekių įstatymo (Valstybės žinios, 1999, Nr. 30-852) 3 str.

<sup>135</sup> Akcinių bendrovių įstatymo 40 str. 10 – 14 dalys.

<sup>136</sup> Pavyzdžiui, Akcinių bendrovių įstatymo 41 str. 4 d., ar 55 str. 10 d.

<sup>137</sup> 2004-08-23 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1041 „Dėl uždarųjų akcinių bendrovių akcininkų – nematerialių akcijų savininkų asmeninių vertybinių popierių sąskaitų tvarkymo ir materialiu akcijų savininkų registravimo uždarosiose akcinėse bendrovėse taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004, Nr. 132-4761).

dalyvaujančiam sutuoktiniui, arba nedalyvaujančio sutuoktinio sutikimas, arba teismo leidimas (Notariato įstatymo 46 str. 2 d.; CK 3.92 str.).

Tais atvejais, kai asmenys gyvena bendrai įstatymų nustatyta tvarka įregistruotą partnerystę, tai, vadovaujantis CK trečiosios knygos XV skyriaus nuostatomis, sugyventinis negali įkeisti bendrai įgyto ir naudojamo turto be kito sugyventinio rašytinio sutikimo, o tais atvejais, kai tokio sutikimo neįmanoma gauti, be atitinkamo teismo leidimo (CK 3.233 str. 1 ir 2 d.).

Pagal Notariato įstatymo 46 str. 3 d. bei CK 3.85 str. 2 d., hipotekos sandorį dėl nekilnojamojo daikto, kuris yra vieno sutuoktinio asmeninė nuosavybė ir tas daiktas priskirtas šeimos turtui<sup>138</sup>, notaras tvirtina tik tada, kai yra kito sutuoktinio rašytinis sutikimas.

Tam tikrais atvejais hipotekos ar įkeitimo sandoris negali būti sudarytas, kol notarui nėra pateikiami trečiųjų asmenų, susijusių su įkeičiamo turto savininku prievoliniais teisiniais santykiais, sutikimai (leidimai). Tai, pavyzdžiui, galėtų būti kreditoriaus sutikimas, kad jam įkeistas nekilnojamas daiktas būtų kitam kreditoriui įkeistas antriniu įkeitimu (CK 4.170 str. 3 d.), ar pardavėjo sutikimas, kad pirkėjas įkeistą išsigytą butą, kai pirkimo – pardavimo sutartyje yra numatytas bei nekilnojamojo turto registre įregistruotas (kaip išskolinimas už išsigytą turtą) apribojimas disponuoti iki galutinio ir tinkamo atsiskaitymo.

Kai šeimoje yra nepilnamečių vaikų, nekilnojamojo daikto, kuris yra šeimos turtas, hipotekos lakštą notaras tvirtina tik tada, kai yra teismo leidimas (Notariato įstatymo 46 str. 3 d. bei CK 3.85 str. 2 d.).

Teismo leidimas reikalingas ir tada, kai tėvai nori įkeisti savo nepilnamečio vaiko turtą (CK 3.188 str. 1 d. 1 p.).

Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo<sup>139</sup> 10 str. 7 d. 6 p. bei Lietuvos Respublikos įmonių restruktūrizavimo įstatymo<sup>140</sup> 16 str. 3 d. 3 p. numato atvejus, kada daiktą galima įkeisti tik gavus atitinkamą teismo leidimą.

## 2. Juridinio asmens dokumentai.

Jei viena iš hipotekos ar įkeitimo sandorio šalių yra juridinis asmuo, tai tokiu atveju notarui turi būti pateikiami ir tokie dokumentai: juridinio asmens įstatai ar jiems prilyginti dokumentai, juridinio asmens registravimo pažymėjimas, valdymo organo, veikiančio juridinio asmens vardu, išrinkimą ar paskyrimą patvirtinantys dokumentai (visuotinio akcininkų susirinkimo protokolai, vienintelio akcininko sprendimai ar pan.). Taip pat,

<sup>138</sup> Koks turtas yra laikomas šeimos turtu nurodoma CK 3.84 str.

<sup>139</sup> Valstybės žinios, 2001, Nr. 31-1010.

<sup>140</sup> Valstybės žinios, 2001, Nr. 31-1012.

kaip numato Akcinių bendrovių įstatymo 34 str. 4 bei 5 dalys, jei bendrovės įstatuose nustatyta, tai valdymo organas priimdamas sprendimus dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra sandorių suma) turi gauti visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą. Kaip bendrą taisyklę ko gero būtų galima suformuluoti, kad notaras bet koku atveju, prieš tvirtindamas hipotekos ar įkeitimo lakštą, privalo įsitikinti, kad toks juridinis asmuo apskritai egzistuoja, kad asmuo, veikiantis juridinio asmens vardu, turi teisę tai daryti, ir kad yra priimti visi tokiam sandoriui sudaryti būtini sprendimai.<sup>141</sup>

Reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad, jei hipotekos ar įkeitimo sandoryje dalyvauja užsienio valstybėse registruoti juridiniai asmenys, notaras tokiu atveju pagrįdę turėtų reikalauti pateikti juridinio asmens įstatus, ar kitus jiems prilyginamus dokumentus, kompetentingų organų sprendimus sudaryti tokį sandorį (jei tokie sprendimai privalomi), bei aktualų išrašą apie sandorį sudarantį juridinį asmenį iš užsienio valstybės atitinkamo komercinio (juridinių asmenų) registro.

### 3. Atstovavimo dokumentai.

Bendra ir pagrindinė taisyklė būtų tokia, kad jei hipotekos ar įkeitimo sandorio šalį atstovauja kitas asmuo, tai tokiu atveju įgaliotinis notarui turi pateikti notariškai patvirtintą (ar jam prilyginamą) įgaliojimą, kaip kad to reikalauja CK 2.138 str. Šioje vietoje svarbi yra teismų praktika dėl atvejų, kuomet įkeičiamo turto savininkas išduoda įgaliojimą trečiajam asmeniui atstovauti jį įkeičiant turtą, bet konkrečiai nenurodo kieno prievolės užtikrinant toks sandoris turi būti sudaromas. Kaip ne vienoje savo byloje<sup>142</sup> yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, įgaliojime įkeisti įgaliotojo turtą turi būti aptarta įgaliotinio teisė įkeisti įgaliotojo turtą kitų asmenų prievolėms užtikrinti. Nesant tokio aptarimo, įgaliotojo turtas gali būti įkeistas tik paties įgaliotojo prievolėms užtikrinti. Neaptarus tokios teisės, įgaliotinis savo nuožiūra neturi teisės įkeisti įgaliotojo turtą bet kam. Tokiu atveju negelbėja ir taip dažnai į bendro pobūdžio įgaliojimus įrašoma frazė „įkeisti turtą savo nuožiūra“.

<sup>141</sup> Hipotekos registro nuostatų 25.4.3 bei 60.4.4 papunkčiai.

<sup>142</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje *Liucija Tupienė v. AB Lietuvos žemės ūkio bankas (dabar - AB bankas "NORD/LB Lietuva")*, *Antanas Razma, Stasys Vainauskas*, Nr. 3K-3-1012/2003, kat. 15.2.2.7; 22.2;

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje *Elena Peleckytė v. Valerijus Kuntelija, Raimonda Narmontienė ir Julija Kutkienė*, Nr. 3K-3-228/2003, kat. 22.2; 27.6;

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *R. E. B. ir A. B. v. V. M., L. B., AB bankui „Hansabankas“*, Nr. 3K-3-515/2006, kat. 21.4; 21.6; 30.3; 41.



#### 4. Kiti dokumentai.

Tai, pavyzdžiui, hipoteka ar įkeitimu užtikrinamą skolinį įsipareigojimą patvirtinantis dokumentas (kreditavimo sutartis ar pan.)<sup>143</sup>, įkeičiamo daikto nuomininko (-ų) informavimą patvirtinantys dokumentai (CK 6.495 str.), įkeičiamo turto draudimo polisas (CK 4.171 str. 4 d. bei 4.205 str. 1 d.), gimimo liudijimas (CK 3.292 str. 4 d.), santuokos liudijimas (CK 3.303 str. 3 d.), ištuokos liudijimas (CK 3.306 str. 1 d.), mirties liudijimas (CK 3.312 str.) ir pan. Nors notarui ir neprivaloma pateikti, tačiau klientas turėtų būti informuotas, kad be visų kitų dokumentų hipotekos skyriui taip pat reikia pateikti ir dokumentą, patvirtinantį, kad sumokėtas nustatyto dydžio atlyginimas (raštinės rinkliava) už sutartinės hipotekos ar sutartinio įkeitimo įregistravimą<sup>144</sup>.

### 2.1.5. Dokumentų vertimas, legalizavimas (apostilizavimas)

Su kalba susiję reikalavimai aptariami Notariato įstatymo 15 str. bei Hipotekos registro nuostatų 28 p. Notarui ir hipotekos skyriui visi dokumentai turi būti pateikti lietuvių kalba. Jeigu hipotekos ar įkeitimo sandoris ar kiti dokumentai surašyti ne lietuvių kalba, turi būti pridėtas jų notariškai patvirtintas vertimas. Pažymėtina, kad hipotekos ar įkeitimo lakštas yra verčiamas naudojant atitinkamai hipotekos ar įkeitimo lakšto formą.

Dokumentus, sudarytus užsienyje dalyvaujant užsienio valstybės valdžiai, notaras priima, jei juos legalizuoja Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerijos įstaigos. Nelegalizuotus dokumentus notaras priima, jei tai nustatyta Lietuvos Respublikos įstatymų, tarptautinių sutarčių ir susitarimų, kuriuose dalyvauja Lietuva (Notariato įstatymo 54 str.). Siekiant panaikinti būtiną užsienio valstybėse išduotų dokumentų diplomatinį ar konsulinį legalizavimą 1961-10-05 buvo sudaryta Konvencija dėl užsienio valstybėse išduotų dokumentų legalizavimo panaikinimo<sup>145</sup>, nare kurios yra ir Lietuva. Jei notarui, tvirtinant hipotekos ar įkeitimo lakštą, yra pateikiami atitinkami dokumentai iš prie šios konvencijos prisijungusių valstybių, pakanka, kad jie laikantis konvencijos reikalavimų būtų patvirtinti pažyma „APOSTILLE (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)“.

<sup>143</sup> Nėra teisės normų, imperatyviai reikalaujančių šį dokumentą pateikti notarui ir hipotekos skyriui.

<sup>144</sup> Atlyginimo hipotekos skyriui dydžius nustato 2002-07-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1159 „Dėl atlyginimo (raštinės rinkliavos) už centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 74-3158; 2007, Nr. 44-1689).

<sup>145</sup> Valstybės žinios, 1997, Nr. 68-1699.

### **2.1.6. Dokumentų nuorašų padarymas**

Įkeičiamo daikto savininkui arba kreditoriui norint įregistruoti hipoteką reikia ypatingosios teisenos tvarka kreiptis su prašymu į prie apylinkės teismo esantį hipotekos skyrių (CPK XXXVI skyrius) ir pateikti Hipotekos registro nuostatuose nurodytus<sup>146</sup> dokumentų originalus, jų nuorašus ar kopijas (pavyzdžiui, notariškai patvirtintus hipotekos lakšto originalą ir jo kopiją, notariškai patvirtintą kopiją dokumento, patvirtinančio, kad įkeičiamas daiktas apdraustas ir t. t.). Taigi notaras ne tik patvirtina hipotekos ar įkeitimo lakštą, bet taip pat ir suruošia visą paketą dokumentų, kuriuos įkeičiamo turto savininkas ar kreditorius, kaip pareiškėjas<sup>147</sup>, paduoda hipotekos skyriui.

Be nuorašų, kurie yra padaromi formuojant dokumentų paketą hipotekos registru, notaras padaro tų pačių dokumentų, kuriais remiantis atlikti notariniai veiksmai, kopijas, kurių tikrumas liudijamas pagal bendrąsias dokumentų rengimo ir įforminimo taisykles, nustatytas Lietuvos archyvų departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, ir kurios pridedamos prie notaro vedamų bylų (Notariato įstatymo 36 str. 6 d.).

Galiausiai reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad, asmeniui praradus hipotekos ar įkeitimo lakštą, notaras negalėtų išduoti dingusio dokumento dublikato, kadangi CPK 556 str. numato specialią teisių pagal prarastą hipotekos ar įkeitimo lakštą grąžinimo tvarką.

### **2.1.7. Patikra duomenų bazėse**

Daiktai, teisių į juos suvaržymai, daiktinės teisės ir juridiniai faktai laikomi įregistruotais, kai atitinkami duomenys teisės aktų nustatyta tvarka įrašomi viešame registre. Įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka (CK 4.259 str., 4.262 str.). Notariato įstatymo 51 str. kalba apie notarų ryšį su valstybės registrais ir nustato, jog notaras, tvirtindamas sandorius, privalo patikrinti valstybės registrų centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius esminės reikšmės notarinio veiksmo atlikimui ir asmenų teisėtų interesų apsaugai. Tuo tikslu notaras su atitinkamomis institucijomis sudaro keitimosi duomenimis sutartis ir naudojami valstybės registrų centrinių duomenų bankų turimais duomenimis kompiuterių tinklų pagalba.

---

<sup>146</sup> Hipotekos registro nuostatų 25 bei 60 punktai.

<sup>147</sup> Hipotekos registro nuostatų 23 p.

Prieš tvirtindamas hipotekos ar įkeitimo lakštą, notaras priklausomai nuo aplinkybių atlieka tokias patikras: iš nekilnojamojo turto registro duomenų bazės<sup>148</sup> padaro įkeičiamo daikto išrašą<sup>149</sup>; taip pat patikrina hipotekos registro bei turto arešto aktų registro duomenis apie įkeičiamo turto savininką (savininkus) ar patį įkeičiamą turtą<sup>150</sup>; gauna duomenis apie asmenis (jų gyvenamąją vietą, šeiminę padėtį ir pan.) iš gyventojų registro tarnybos duomenų bazės<sup>151</sup>; jei asmuo atstovauja kurią nors hipotekos sandorio šalį pagal įgaliojimą, tai tokiu atveju notaras specialioje Notarų rūmų duomenų bazėje patikrina, ar šis įgaliojimas nėra panaikintas<sup>152</sup>; taip pat, jei notarui kyla įtarimų, kad asmuo yra neveiksnius ar ribotai veiksnus, jis šį faktą taip pat gali pasitikrinti specialioje Notarų rūmų duomenų bazėje<sup>153</sup>; jei viena iš hipotekos sandorio šalių yra juridinis asmuo, tai notaras gali padaryti juridinių asmenų registro duomenų išrašą, kurio pagalba gali pamatyti, ar toks juridinis asmuo apskritai egzistuoja, taip pat, koks valdymo organo narys eina pareigas bei gali priimti sprendimus ar veikti juridinio asmens vardu ir kt.<sup>154</sup>; esant reikalui gali būti naudojamos kitos elektroninės duomenų bazės (pavyzdžiui, negaliojančių asmens dokumentų duomenų bazė<sup>155</sup>, vedybų sutarčių registras<sup>156</sup> ir pan.).

Taip pat reikėtų nurodyti, kad notaras, prieš tvirtindamas hipotekos ar įkeitimo lakštą, gali patikrinti asmenų, atstovaujančių šio sandorio šalis, notariškai patvirtintus (ar jiems prilyginamus) įgaliojimus paprasčiausiai paskambindamas atitinkamą įgaliojimą patvirtinusiame notarui, arba, jei tai yra diplomatų patvirtintas įgaliojimas, patikrindamas Lietuvos Respublikos diplomatinėse atstovybėse ir konsulinėse įstaigose dirbančių diplomatų, turinčių teisę atlikti notarinius veiksmus, sąrašą<sup>157</sup>, kuris Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerijos yra nuolat atnaujinamas, apie tai atitinkamai informuojant notarų rūmus.

---

<sup>148</sup> [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

<sup>149</sup> Nekilnojamojo turto registro nuostatų 78.1.2 papunktis.

<sup>150</sup> [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt)

<sup>151</sup> [www.gyvreg.lt](http://www.gyvreg.lt)

<sup>152</sup> [www.notarai.lt](http://www.notarai.lt)

<sup>153</sup> *Ibidem*. Lietuvos Respublikos teismai ne vėliau kaip per 3 dienas nuo sprendimo, apribojančio fizinio asmens veiksnumą ar panaikinančio veiksnumo apribojimus, įsiteisėjimo privalo sprendimo nuorašą nusiųsti notarų rūmams, kurie praneša notarams apie ribotai veiksnius bei neveiksnius asmenis (Notariato įstatymo 31 str. 5 d.).

<sup>154</sup> [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

<sup>155</sup> [www.policija.lt](http://www.policija.lt)

<sup>156</sup> [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt)

<sup>157</sup> Notarų rūmų konsultacija notarams (klausimai – atsakymai) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>.

## 2.1.8. Notaro atlyginimo sumokėjimas

Teisingumo ministro įsakymu patvirtintų Notarų atlyginimo dydžių 1.7, 1.8, 2.6 bei 2.7 papunkčiai nustato tokius notaro atlyginimo dydžius už hipotekos ir įkeitimo lakštų patvirtinimą:

Notarinis veiksmas	Notaro atlyginimas	
	Kai savininkas fizinis asmuo	Kai savininkas juridinis asmuo
Hipotekos ar įkeitimo lakšto patvirtinimas	nuo 0,2 iki 0,3 procento nuo daikto vertės, bet ne mažiau kaip 50 Lt ir ne daugiau kaip 300 Lt	nuo 0,2 iki 0,3 procento nuo daikto vertės, bet ne mažiau kaip 100 Lt ir ne daugiau kaip 500 Lt

Į toliau logiškai sekantį klausimą, o pagal ką nustatoma „daikto vertė“, padeda atsakyti tų pačių Notarų atlyginimo dydžių pastabų 1 p., nurodydamas, kad notaro atlyginimas skaičiuojamas nuo sandorio šalių nurodytos hipotekos ar įkeitimo objekto vertės, kuri nustatoma šalių susitarimu (ar nepriklausomų turto vertintoju). Pažymėtina, jog nekilnojamojo daikto įkeitimo atveju, jei šalių susitarimu nustatyta vertė yra mažesnė už centrinio registratoriaus (VĮ „Registru centras“) pateiktą to hipotekos objekto vidutinę rinkos vertę, tai notaro atlyginimas skaičiuojamas nuo pastarosios.

Asmenys, tvirtinantys hipotekos ar įkeitimo lakštą notaro biure, taip pat turi sumokėti notarui atlyginimą už reikiamų dokumentų nuorašų (kopijų) tikrumo paliudijimą – po tris litus už vieną puslapį (Notarų atlyginimo dydžių 5.26 papunktis).

Kritiškai reikėtų vertinti niekuo nepagrįstą diskriminacinį notaro atlyginimo dydžio diferencijavimą pagal tai, kas yra įkeičiamo turto savininkas – fizinis ar juridinis asmuo. Juk vien dėl to, kad įkeičiamo turto savininkas yra juridinis asmuo, lakštų rengimo bei tvirtinimo procedūra netampa gerokai sudėtingesnė ir ilgesnė. Šiuo atveju „prezumpcija“, kad juridinis asmuo gali sumokėti ir daugiau, neturėtų daryti įtakos teisėkūrai.

## **2.1.9. Asmens tapatybės nustatymas, veiksnų ir parašų tikrumo patikrinimas bei hipotekos lakšto pasirašymas ir notaro tvirtinamasis įrašas**

Kuomet yra galutinai parengiamas hipotekos ar įkeitimo lakštas, surenkami visi šiam sandoriui reikalingi dokumentai, o hipotekos lakšte turintys pasirašyti asmenys sėdi prieš notarą, pastarasis, vadovaudamasis Notariato įstatymo 31 str. nuostatomis, nustato sandorį sudarančių fizinių asmenų, jų atstovų arba juridinių asmenų atstovų asmens tapatybę pagal asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą<sup>158</sup>, kuriame yra asmens kodas ir nuotrauka (paprastai asmenybė nustatoma pagal pasą, o jo nesant, gali pakakti vairuotojo pažymėjimo, tarnybinio pažymėjimo bei kitokių oficialių asmens tapatybę patvirtinančių dokumentų su nuotrauka<sup>159</sup>). Notaras taip pat turi pareigą įsitikinti fizinių asmenų veiksnų ir patikrinti juridinių asmenų teisnumą. Notaras nustatydamas asmens tapatybę, taip pat išsiaiškina, kokia yra hipotekos ar įkeitimo sandorio šalių pilietybė, kokia teisė taikytina jų veiksnui nustatyti ir turtiniams sutuoktinių santykiams, jei sandorio šalis yra susituokusi (CK 1.16, 1.28 str.).<sup>160</sup>

Notaras patikrinęs visus reikiamus dokumentus, nustatęs asmenų tapatybę, įsitikinęs jų veiksnų, prieš pasirašant hipotekos ar įkeitimo lakštą dar privalo šalims išaiškinti atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir pasekmes, kad, kaip teigia kai kurie autoriai, juridinių žinių stoka nebūtų panaudota kurios nors šalies nenaudai<sup>161</sup>.

Atsižvelgiant į CK 4.185 str. 2 d. bei Lakštų pildymo instrukcijos 2 ir 3 punktus, hipotekos ar įkeitimo lakštą pasirašo skolininkas, kreditorius ir įkeičiamo turto savininkas (kai skolininkas ir turto savininkas nesutampa), o jeigu turtas įkeičiamas vienašaliu jo savininko pareiškimu, lakštą pasirašo tik įkeičiamo turto savininkas. Notariato įstatymo 32 str. 1 d. nustato bendrą taisyklę, kad sandoriai ir kitokie dokumentai pasirašomi

---

<sup>158</sup> Lietuvos Respublikos piliečių asmens tapatybė nustatoma pagal pateiktą asmens tapatybės kortelę arba kitą asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą, kuriame yra asmens kodas ir nuotrauka. Užsieniečių, kurių nuolatinė gyvenamoji vieta yra užsienio valstybėje, asmens tapatybė nustatoma pagal toje valstybėje išduotą piliečio pasą ar jį atitinkantį kelionės dokumentą, skirtą vykti į užsienio valstybę ir pripažintą Lietuvos Respublikoje. Užsieniečių, kurie yra deklaravę gyvenamąją vietą Lietuvos Respublikoje, asmens tapatybė nustatoma pagal pateiktą leidimą laikinai apsigyventi Lietuvos Respublikoje arba leidimą nuolat gyventi Lietuvos Respublikoje. Užsieniečių, kurie pateikė prašymą suteikti pabėgėlio Lietuvos Respublikoje statusą ir kuriems suteikta teisė naudotis laikinu teritoriniu prieglobsčiu Lietuvos Respublikoje, asmens tapatybė nustatoma pagal pateiktą užsieniečio registracijos pažymėjimą (Notariato įstatymo 31 str. 1 d.).

<sup>159</sup> NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 66.

<sup>160</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50), p. 22.

<sup>161</sup> GAIVENIS, V. Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, nr. 1, p. 15.

dalyvaujant notariui. O jeigu sandoris arba kitoks dokumentas pasirašytas ne notaro akivaizdoje, pasirašęs asmuo turi asmeniškai patvirtinti, kad sandorį, pareiškimą arba kitokį dokumentą pasirašė jis. Jeigu asmuo dėl fizinių trūkumų ar kitų priežasčių (pvz., dėl neraštingumo) negali minėtų dokumentų pats pasirašyti, jo prašymu šiuos dokumentus gali pasirašyti kitas asmuo, nurodant priežastį, dėl kurios jis pats negali dokumento pasirašyti. Jeigu klientas yra neraštingas arba aklas, notaras jam privalo perskaityti dokumento tekstą ir tai pažymėti dokumente. Jeigu asmuo, prašęs atlikti notarinį veiksma, yra kurčias, nebylys arba kurčnebylis ir dar neraštingas, atliekant šį veiksma, būtinai turi dalyvauti raštingas asmuo, galintis su juo susikalbėti ir savo parašu patvirtinti, kad notariškai tvirtinamo dokumento turinys atitinka dalyvaujančio kurčiojo, kurčnebylio ar nebylio valią.<sup>162</sup>

Šalims pasirašius hipotekos ar įkeitimo sandorį, notaras patikrina asmenų parašų tikrumą ir, remdamasis Notariato įstatymo 36 str. 1 d., tvirtinamame hipotekos ar įkeitimo sandoryje įrašo tvirtinamąjį įrašą, pasirašo ir uždeda savo antspaudą<sup>163</sup>. Tvirtinamajam įrašui hipotekos ir įkeitimo lakštuose 2004-03-15 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-64 „Dėl notarinio registro, tvirtinamųjų įrašų ir notarinių liudijimų formų pildymo taisyklių patvirtinimo“<sup>164</sup> (toliau – Formų pildymo taisyklės) nustato tokius formos reikalavimus:

„20\_\_\_ m. \_\_\_\_\_ d.

Aš, \_\_\_\_\_,

hipotekos (įkeitimo) lakštą, pasirašytą \_\_\_\_\_,  
tvirtinu.

Notarinio registro Nr. \_\_\_\_\_

Notaro atlyginimas \_\_\_\_\_

Kompensacijos už patikrą registruose dydis \_\_\_\_\_

VĮ Registrų centro darbų kainos dydis \_\_\_\_\_

Kompensacijos (-ų) už kitas kliento prašymu  
notaro atliktas paslaugas dydis \_\_\_\_\_

Notaro parašas \_\_\_\_\_ “

<sup>162</sup> NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 67-68.

<sup>163</sup> Notariato įstatymo 17 str.

<sup>164</sup> Valstybės žinios, 2004, Nr. 43-1418.

### **2.1.10. Notarinių veiksmų registravimas**

Visi notariniai veiksmai registruojami viename notariniame registre (Notariato įstatymo 37 str. 1 d.), kurio forma yra pateikta aukščiau minėtose Formų pildymo taisyklėse. Įrašas registre yra įrodymas, kad notarinis veiksmas buvo atliktas. Kaip nustato Notariato įstatymo 37 str. 2 d. bei detalizuoja Formų pildymo taisyklės, notariniame registre turi būti nurodomi tokie registruojamo notarinio veiksmo, šiuo atveju – hipotekos ar įkeitimo lakšto patvirtinimo, duomenys, kaip: notarinio veiksmo registracijos numeris, notarinio veiksmo atlikimo data, dokumentas, patvirtinantis asmens tapatybę, notarinio veiksmo arba suteiktos teisinės paslaugos turinys (pavyzdžiui, hipotekos lakšto patvirtinimas), atlyginimo dydis, dokumento gavėjo parašas ir kt.

## 2.2. Hipotekos ir įkeitimo lakštų pakeitimų forminimas, išregistravimas

Apie neišvengiamą notaro dalyvavimą forminant hipotekos ir įkeitimo lakštų pakeitimus kalba Hipotekos registro nuostatų 50 p., nustatantis, kad asmuo, pageidaujantis pakeisti hipoteką ar įkeitimą, turi pateikti hipotekos skyriui hipotekos ar įkeitimo lakšto originalą ir notaro patvirtintą jo kopiją su įrašu apie hipotekos sandorio pakeitimą kartu su Hipotekos registro nuostatų 55 p. nurodytais dokumentais<sup>165</sup>, taip pat dokumentu, patvirtinančiu, kad sumokėtas nustatyto dydžio atlyginimas (raštinės rinkliava) už hipotekos pakeitimo įregistravimą registre. Tačiau būtina pažymėti, kad visgi yra keli atvejai, kuomet įvykus tam tikriems pokyčiams lakštų keitimo procedūros nėra siejamos su notarų biuru. Būtent tada, kai nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga apie įkeisto turto padalijimą<sup>166</sup> ar sujungimą<sup>167</sup> ir įkeisto turto kodo pakeitimą praneša hipotekos registru, hipotekos teisėjas savo iniciatyva per tris darbo dienas priima nutartį pakeisti įkeisto turto duomenis.<sup>168</sup>

CK 4.197 ir 4.224 straipsniai įtvirtina hipotekos ir įkeitimo pasibaigimo pagrindų sąrašą. Tačiau tam, kad hipoteka ir įkeitimas pasibaigtų, būtina juos išregistruoti. Kaip nustato Hipotekos registro nuostatų 52 p., asmuo, pageidaujantis išregistruoti hipoteką ar įkeitimą, turi pateikti hipotekos skyriui lakšto originalą ir notaro patvirtintą jo kopiją su įrašu apie visų hipotekos ar įkeitimo reikalavimų įvykdymą arba lakšto originalą ir notaro patvirtintą jo kopiją bei kitus hipotekos pasibaigimą patvirtinančius dokumentus, taip pat, žinoma, ir dokumentą, patvirtinantį, kad sumokėtas nustatyto dydžio atlyginimas (raštinės rinkliava) už hipotekos išregistravimą iš registro. Pažymėtina, jog Hipotekos registro nuostatai ir šiuo atveju išskiria atvejį, kuomet gali būti aplenkiamas notaro biuras. Kaip išskiria nuostatų 57 p., Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka pripažinus hipotekos ar įkeitimo sutartį negaliojančia, hipoteka ar įkeitimas išregistruojama (-as) per tris darbo dienas nuo įsiteisėjusio teismo sprendimo, kuriuo hipotekos ar įkeitimo sutartis pripažinta negaliojančia, pateikimo hipotekos skyriui dienos.

---

<sup>165</sup> Pavyzdžiui: rašytinis paskesnės eilės kreditorių sutikimas, jeigu hipoteka ar įkeitimu užtikrintas pagrindinis reikalavimas, palūkanos ar netesybos yra didinamos arba skolos grąžinimo terminas sutrumpinamas ar pratęsiamas daugiau nei paskesnės eilės kreditorių; pasikeitus įkeičiamo daikto savininkui, pateikiamas atitinkamo turto registro išduotas pažymėjimas apie daikto savininką; perkėlus skolą kitam asmeniui – rašytinė skolos perkėlimo sutartis; pakeitus vardą, pavardę ar pavadinimą, turi būti pateikti tokį pasikeitimą patvirtinantys dokumentai (pvz., CK 3.308 str.); jeigu kreditoriaus, perleidžiančio savo eilės pirmumą, reikalavimo suma mažesnė nei perėmėjo, turi būti pateiktas tolesnės nei perleidėjo ir pirmesnės nei perėmėjo eilės kreditorių notaro patvirtintas sutikimas; kt.

<sup>166</sup> CK 4.172 str.

<sup>167</sup> CK 4.173 str.

<sup>168</sup> Hipotekos teisėjas tokios iniciatyvos nesiima, kai daiktas yra įkeistas pareikštiniu hipotekos lakštu (Hipotekos registro nuostatų 51 p.).



Sandorio ir kitų duomenų pakeitimai, taip pat žymos apie prievolės įvykdymą įrašomos atskirame lape, kuris įforminamas kaip lakšto priedas. Atkreiptinas dėmesys, jog lakšto priedai spausdinami ant tos pačios spalvos popieriaus kaip ir pagrindinis lakštas.

Notaro dalyvavimas forminant hipotekos ir įkeitimo lakštų pakeitimus bei išregistruojant hipoteką ar įkeitimą yra dvejopas:

1. Tais atvejais, kai yra daromi pakeitimai nurodyti Lakštų pildymo instrukcijos 22.2 – 22.9 papunkčiuose (žymos apie hipotekos ar įkeitimo pasibaigimą, savininko, kreditoriaus pasikeitimas, pareikštinio lakšto įforminimas vardiniu ir pan.), įrašus apie tokių duomenų lakšte pasikeitimą arba apie prievolės įvykdymą pasirašo analogiškuose instrukcijos papunkčiuose nurodyti asmenys (visos sandorio šalys tokių pakeitimų pasirašyti neprivalo). Notaras šiuo atveju sudalyvauja arba tiesiog notariškai patvirtindamas lakšto kopiją su atitinkamais įrašais, arba dar prieš visa tai atlikdamas patvirtina pakeitimus pasirašiusio fizinio asmens parašo tikrumą (jeigu po įrašu lakšte pasirašo juridinio asmens – lakšto turėtojo atstovas, jo parašas patvirtinamas juridinio asmens antspaudu ir notarui jo liudyti nereikia);<sup>169</sup>

2. Kai sandoris yra pakeičiamas šalių susitarimu, t. y., kai daromas pagrindinės prievolės dydžio, palūkanų, prievolės įvykdymo termino bei kitų hipotekos registre įrašytų sąlygų ir reikalavimų pakeitimas, pakeitimą pasirašo visos sandorio šalys ir jį patvirtina notaras.

Atitinkamai ir notaro atlyginimas yra dvejopas: pirmuoju atveju jam mokamas 3 (trijų) litų atlyginimas už dokumento nuorašo (kopijos) tikrumo paliudijimą (už vieną puslapį) ir (ar) parašo dokumente tikrumo paliudijimą;<sup>170</sup> antruoju atveju mokamas nuo 50 (penkiasdešimties) iki 80 (aštuoniasdešimties) litų dydžio atlyginimas<sup>171</sup>.

Tiek hipotekos ir įkeitimo lakštų pakeitimų tvirtinimo atveju, tiek ir hipotekos ir įkeitimo išregistravimo atveju, procedūros notaro biure, kaip ir bet kokių kitų notarinių veiksmų atlikimo atveju, yra analogiškos apibūdintosioms šiame darbe ir, savaime suprantama, priklausomai nuo aplinkybių, gali būti trumpesnės bei paprastesnės.

---

<sup>169</sup> Lakštų pildymo instrukcijos 5 p.

<sup>170</sup> Lakštų pildymo instrukcijos 5.26 papunktis.

<sup>171</sup> Lakštų pildymo instrukcijos 5.13 papunktis.

### 3. Bankų ir notarų bendradarbiavimo hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose praktiniai aspektai

Kadangi dažniausiai hipotekos ir įkeitimo lakštai yra tvirtinami notarų biuruose bei registruojami hipotekos registre kaip bankų suteikiamų paskolų užtikrinimo priemonė, neišvengiamai tarp bankų ir notarų formuojasi specifinė praktika. Pagrindė ši specifinė praktika pasireiškia tuo, kad šie subjektai bendradarbiauja rengdami hipotekos ir įkeitimo lakštus. Nors tai yra šių subjektų tarpusavio susitarimo reikalas, tačiau dažniausiai naujus hipotekos ar įkeitimo lakštus rengia būtent notaro biuro darbuotojai. Dar prieš notaro biuro darbuotojui pradėdant rengti lakštą, banko vadybininkas su notaro biuru suderina tinkamą laiką lakštui pasirašyti. Dažniausiai lakšto ruošimui skiriamos bent dvi dienos, išskyrus ypatingai skubius atvejus. Susitaręs dėl laiko, tas pats banko vadybininkas faksu siunčia dokumentus, kurių reikia lakštui užpildyti. Notaro biuro darbuotojas, paruošęs hipotekos ar įkeitimo lakštą jį siunčia banko teisininkui, kad šis viską patikrintų ir pagal jam banko suteiktą notariškai patvirtintą įgaliojimą pasirašytų banko, kaip kreditoriaus, vardu. Tokį pasirašytą ir banko antspaudu patvirtintą lakštą, pagal notaro biuro ir banko susitarimą, į biurą atneša kurjeris arba notaro biuro darbuotojas. Sutartu laiku atvykus klientams, pasirašomas hipotekos ar įkeitimo lakštas, notaras jį teisės aktų nustatyta tvarka patvirtina ir jis tokiu pačiu būdu kaip ir atkeliavo grįžta atgal kreditoriui, t. y. bankui. Priklausomai nuo susidariusių faktinių aplinkybių (skubaus atvejo ar pan.), lakšto pasirašymo bei perdavimo tvarka praktikoje gali būti skirtinga.

Apie aukščiau bendrais bruožais aptartų bankų ir notarų bendradarbiavimo procedūrų egzistavimą netiesiogiai patvirtina tiek spauda<sup>172</sup>, tiek ir notarų vidinėje interneto svetainėje skelbiama apklausa notarams, teiraujantis jų nuomonės dėl vieno iš Lietuvoje veikiančių bankų parengtos bendradarbiavimo su notarais procedūros dėl lakštų rengimo<sup>173</sup>.

Tokius bankų ir notarų bendradarbiavimo santykius vienareikšmiškai vertinti sunku. Žvelgiant iš teigiamos pusės, galima sutikti, kad toks šių subjektų bendradarbiavimas suteikia hipotekos ir įkeitimo formavimo procedūroms pastovumo ir aiškumo bei leidžia greičiau ir efektyviau jas įgyvendinti. O ir teisinės kliūtis atrodytų panaikina Notariato įstatymo 28 str. 1 d., leidžianti suinteresuotiems asmenims laisvai pasirinkti notarą

<sup>172</sup> SIMUTIS, A. *Bankai turi notarų numylėtinius?* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=12970115>>.

<sup>173</sup> Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>.

notarinių veikslių atlikimui. Tačiau negalima nepastebėti ir tokių neigiamų šios specifinės praktikos aspektų:

1. Toks bendradarbiavimas pažeidžia svarbias Notarų garbės (etikos) kodekso<sup>174</sup> nuostatas. Šio kodekso 10 str. įtvirtina, kad notaras turi visada būti objektyvus ir prisiminti, kad saugo ir gina ne vienos, o abiejų šalių įstatymui neprieštaraujančius interesus ir niekas, išskyrus įstatymus, negali įtakoti jo sprendimo. Tuo tarpu 7 str. dar labiau konkretizuoja, įpareigodamas notarą laikytis sąžiningos konkurencijos principų ir kaip pirmąjį tokių principų pažeidimą nurodydamas išankstinius susitarimus su fizinais ir juridiniais asmenimis, profesionaliai arba kuria nors kita forma atvedančiais pas notarą klientus, pažeisdami laisvo pasirinkimo principą;

2. Bankų ir notarų bendradarbiavimo atveju klientas neturi didelės pasirinkimo laisvės dėl to, kuriame notaro biure tvirtinti hipotekos ar įkeitimo lakštą; notaras dirba pagal tam tikrą banko pateiktą šabloną, lakštų pildymą vienpusiškai derindamas tik su banko teisininkais. Esant tokioms aplinkybėms, notaras gali būti ne visiškai objektyvus.

---

<sup>174</sup> 2000-03-25 Notarų rūmų susirinkimo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos notarų garbės (etikos) kodekso pakeitimo“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/?item=200721153340&lang=1>>.

#### 4. Hipotekos ir įkeitimo lakštų registravimo reforma

Ne vieną sykį hipotekos ir įkeitimo lakštų registravimo sistema bei apskritai pats hipotekos ir įkeitimo teisinių santykių reglamentavimas Lietuvoje yra susilaukę kritikos. Buvo išreikšta įvairių nuomonių:

1. Kokia prasmė notarui tikrinti visų su lakštu susijusių dokumentų teisėtumą, tinkamumą, ir ar visi pateikti, jei visa tai dar kartą vėliau atlieka hipotekos teisėjas. Ar ne racionaliau būtų taupant laiką ir darbo sąnaudas atsisakyti dokumentų tikrinimo dubliavimo ir tai patikėti arba tik notarams, arba hipotekos įstaigos darbuotojams;<sup>175</sup>

2. Vertinant iš modernios įkeitimo teisės pozicijų, notarinis įkeitimo lakšto tvirtinimas yra visiškai nereikalingas neposesorinei įkeitimo teisei atsirasti. Notariškai turėtų būti tvirtinami tik hipotekos lakštai, nes to reikalauja bendros CK 1.74 str. nuostatos;<sup>176</sup>

3. Lietuvos teisė numato, kad įkeitimas registruojamas naudojant ne „pranešimų registravimo“, o „dokumentų registravimo“ sistemą. Įkeitimo lakštas vertinamas ne kaip pranešimas apie įkeitimą, o kaip įkeitimo sandoris. Šiam sandoriui taikoma notarinė forma atima galimybę pateikti duomenis hipotekos registrai elektroninių ryšių priemonėmis. Tai didelis trūkumas, nes įkeitimo registracijos procesas tampa ilgesnis ir brangesnis, nei būtina.<sup>177</sup>

Labai dideli ir reikšmingi, su hipotekos ir įkeitimo teisiniais santykiais susiję netolimos ateities pokyčiai gali būti atskleisti 2007-02-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 232 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“<sup>178</sup> (toliau – Koncepcija) pagalba. Ši Koncepcija turi būti įgyvendinama 2007 – 2008 metais ir kaip numatoma Koncepcijos 1 p., ji yra parengta siekiant reorganizuoti hipotekos registro informacinę sistemą – atsisakyti teritorinių duomenų bazių ir visas registravimo procedūras atlikti vienoje centrinėje duomenų bazėje (Centriniame hipotekos registre). Esminis numatomas pasikeitimas – bus atsisakyta hipotekos skyrių prie apylinkės teismų bei hipotekos teisėjo funkcijų registruojant hipoteką ir įkeitimą.

---

<sup>175</sup> MARKOVAS, P. Hipoteka: dabarties problemos. *Justitia*, 2000, nr. 6, p. 20.

<sup>176</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003, p. 126.

<sup>177</sup> *Ibidem*, p. 126-127.

<sup>178</sup> Valstybės žinios, 2007, Nr. 30-1093.

Vadovaudamasis Teismų įstatymo 17 str. 1 d., hipotekos teisėjas įstatymų nustatyta tvarka nagrinėja bylas dėl sutartinės ir priverstinės hipotekos, įkeitimo, kitų daiktinių teisių, juridinių faktų bei daiktų registravimo hipotekos skyriaus tvarkomuose registruose, dėl įkeisto turto arešto, išieškojimo iš įkeisto turto, išieškotų sumų paskirstymo išieškotojams. Su šiomis funkcijomis nėra susijęs hipotekos registro ir hipotekos skyriaus administravimas. Kadangi sudarant hipotekos ar įkeitimo sandorius dalyvauja notaras, o priverstinės hipotekos ar įkeitimo procese – teismas ir kitos valstybės institucijos, tai remiantis tuo Konceptijoje siūloma atsakyti teismų vaidmens, susijusio su hipotekos įstaigoms pateikiamų hipotekos ir įkeitimo lakštų (ir kitų dokumentų) registravimu (išregistravimu) hipotekos registre. Taip kartu bus užtikrintas „vieno langelio“ principo įgyvendinimas, nes asmeniui nereikės pateikti dokumentų vienam iš 15 (penkiolikos) hipotekos skyrių<sup>179</sup>, užteks juos pateikti vienam iš 300 (trijų šimtų) notarų.

Notariato įstatymo 2 str. numatyta, kad notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis įstatymo nustatytas funkcijas, užtikrinančias, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Tvirtindamas hipotekos ar įkeitimo sandorius, notaras įsitikina, ar šis sandoris neprieštaruoja įstatymams ir atitinka jų reikalavimus, – nustato fizinių asmenų, jų atstovų ar juridinių asmenų atstovų asmens tapatybę; įsitikina, ar įkeičiamas daiktas nuosavybės teise priklauso įkeičiamo daikto savininkui; ir t. t. Notaras, tvirtindamas sandorius, privalo patikrinti valstybės registru centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius reikšmės notarinio veiksmo atlikimui (Notariato įstatymo 51 str.). Hipotekos teisėjas atlieka lygiai tą patį teisinį tyrimą (Hipotekos nuostatų 37 p.).

Šios Konceptijos nuostatų įgyvendinimas atitiktų Europos Tarybos 1986 m. rugsėjo 16 d. Ministrų atstovų 399-ajame susitikime priimtą rekomendaciją Nr. (86) 12 „Dėl priemonių mažinti perteklinį darbo krūvį teismuose“<sup>180</sup>. Minėtoje rekomendacijoje konstatuojama, kad teisėjai turi atlikti daug neteisinio pobūdžio veiksmų, ir pastebima, kad ši tendencija plinta. Tai didina teisėjų darbo krūvį ir neigiamai veikia visą teisingumo sistemą. Šioje rekomendacijoje pažymėta, kad vienas iš būdų, kaip gerinti padėtį, – mažinti teisėjams neteisinio pobūdžio užduočių ir skirti jas kitoms institucijoms.

CK 4.175 str. 1 d. numato dviejų rūšių hipoteką – gali būti registruojama priverstinė ir sutartinė hipoteka. Siekiant aiškiai nustatyti atsakomybę, išvengti pakartotinio teisinio tyrimo ir sukurti elektroninio dokumento naudojimo modelį, panaikintinos CK 4.185 str.

<sup>179</sup> 2000-04-18 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 94 „Dėl teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymo Nr. 32 pakeitimo“ (Valstybės žinios, 2000, Nr. 33-941).

<sup>180</sup> 2005-04-14 Teismų tarybos nutarimas „Dėl pritarimo darbo grupės išvadai“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.teismai.lt/savivalda/nutarimai/20050414-338.doc>>.

3 d. bei 4.209 str. 2 d. atitinkamos nuostatos, kad sutartinė hipoteka registruojama hipotekos registre teisėjo sprendimu. Sutartinės hipotekos ar įkeitimo sandorio teisinį tyrimą atlieka ir sandorį tvirtina notariai, todėl pakartotinis tyrimas netikslingas. Kartu atsirastų galimybė, įgyvendinant e. Vyriausybės projektą, sandorį įregistruoti iškart po jo sudarymo.

Pažymėtina, kad pakeitus hipotekos ar įkeitimo registravimo sistemą tik notaras tikrins, ar hipotekos ir įkeitimo sandoris atitinka įstatymo reikalavimus ir ar yra pagrindas patvirtinti hipotekos ar įkeitimo sandorį. CPK hipoteka ir įkeitimas išliks ne ginčo procedūrų visuma, užtikrinanti kreditoriui hipotekos ir įkeitimo reikalavimo patenkinimą. Taigi terminai, nustatyti šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose, nebus keičiami. Hipotekos skyrių funkcijas, susijusias su išieškojimu iš įkeisto turto, perims apylinkių teismai. Šių teismų sprendimų vykdymą užtikrins antstoliai.

Įgyvendinus šios Konceptijos nuostatas, hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo tvarka teikiant dokumentus notarui nesikeis. Tai yra, norėdami sudaryti hipotekos ar įkeitimo sandorį, asmenys teiks dokumentus notarui. Asmenys, norėdami pakeisti ar baigti hipoteką ar įkeitimą, turės kreiptis į hipotekos ar įkeitimo sandorį patvirtinusį notarą. Notaras, patvirtinęs sandorį, jo pakeitimus, elektroniniu būdu perduos duomenis Centrinei hipotekos įstaigai, kuri bus atsakinga už perduotų duomenų įrašymą į hipotekos registrą ir perdavimą susijusiems registrams. Už perduotų duomenų teisingumą bus atsakingi duomenų teikėjai (notariai). Įregistravus hipotekos ar įkeitimo sandorį hipotekos registre, hipotekos ar įkeitimo lakšte bus dedama atitinkama notaro žyma.

Išieškojimas iš įkeisto turto bus vykdomas pagal teismo įsakymo modelį – t. y. supaprastinta tvarka ir trumpesniais terminais, siekiant išsaugoti esamą kreditorių teisių apsaugos mechanizmą. Išieškotinų sumų dydžius nustatys teismas. Bus atsisakyta šiuo metu taikomo skolininko įspėjimo teismo nutartimi. Teismo nutartis bus pateikiama antstoliui, kuris atliks reikiamus vykdymo veiksmus. Priverstinio išieškojimo atveju hipoteka ir įkeitimas bus baigiami teismo nutartimi.

Su aptartosios Konceptijos įgyvendinimu gali būti siejami tokie teigiami hipotekos ir įkeitimo teisinių santykių pokyčiai:

1. Numatoma, kad labai sutrumpės hipotekos ir įkeitimo registravimo laikas. Hipotekos ar įkeitimo sandorio šalis dokumentus teiks tik notarui, kuris duomenis apie patvirtintą sandorį hipotekos registrai perduos elektroniniu būdu, o šio registro tvarkytojas – susijusiems registrams;

2. Įgyvendinus šios Konceptijos nuostatas, bus atsisakyta vietinių hipotekos registru. Taip bus galima sumažinti lėšų, skiriamų hipotekos registrai tvarkyti, – sumažės

darbuotojų, kompiuterinės technikos atnaujinimo ir patalpų išlaikymo išlaidos. Atsisakius vietinių archyvų (kadangi duomenys jau šiuo metu kaupiami elektroniniu būdu, o hipotekos skyrių archyvuose saugomos tik notaro patvirtintos dokumentų kopijos), bus sutaupytos lėšos archyvams išlaikyti;

3. Bus galima sumažinti ir asmenų, sudarančių hipotekos ir įkeitimo sandorius, išlaidas ir laiko sąnaudas. Sumažėjusios registro tvarkymo išlaidos leis sumažinti ir atlyginimą už hipotekos registro teikiamas paslaugas. Taip pat bus sutaupytos suinteresuotų asmenų lėšos, nes nebereikės daryti dokumentų notariškai patvirtintų kopijų.

## Išvados

1. Notaras ne visada dalyvauja hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose, kadangi įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į viešąjį interesą bei tam tikriems visuomeniniams santykiams būdingą dinamiką, pagrįstai mato kliūtis, kurias galėtų sukelti papildomas formalus reikalavimas kreiptis į notarą, kai tuo tarpu suinteresuotų asmenų interesai gali būti sėkmingai užtikrinami ir paprastesniais, trumpesniais bei mažiau komplikuotais būdais;

2. Nors nėra vieno teisės akto nuosekliai reglamentuojančio visus svarbiausius su hipotekos ir įkeitimo teisiniais santykiais susijusius materialinės teisės bei procedūrinius klausimus, tačiau notari, vadovaudamiesi pagrindiniais šią jų veiklos sritį reglamentuojančiais teisės aktais bei sistemiškai laikydamiesi visų su atitinkamais įkeitimo objektais susijusių imperatyvių teisės normų, sėkmingai apjungia hipotekos ir įkeitimo lakštų forminimui keliamus reikalavimus į vieną aiškia veiksmų schemą bei, teisingai ją įgyvendindami, suteikia teisinės garantijas klientams ir leidžia jiems pagrįstai tikėtis, kad hipotekos ar įkeitimo lakštas bus įregistruotas hipotekos registre be jokių didesnių sunkumų;

3. Tiek notariui, tiek ir suinteresuotiems asmenims svarbiausios, labiausiai komplikotos, esminę viso sandorio forminimo laiko dalį užimančios bei atitinkamai daug dėmesio teismų praktikoje susilaukiančios hipotekos ir įkeitimo sandorių forminimo procedūros dalys yra: hipotekos ir įkeitimo lakštų teisėtumo užtikrinimas bei reikalingų dokumentų paketo formavimas;

4. „Prezumpcija“, kad juridinis asmuo gali sumokėti ir daugiau, neturėtų daryti įtakos teisėkūrai, nustatant atlyginimo dydžius notariui už hipotekos ir įkeitimo lakštų patvirtinimą;

5. Nors yra nuomonių, kad notaro vaidmuo hipotekos ir įkeitimo teisiniuose santykiuose tam tikrais atvejais yra nereikalingas, visgi išanalizavus su notaro veikla šioje srityje susijusius teisės aktus yra akivaizdu, kad tiek pagal dabar esamą hipotekos ir įkeitimo teisinių santykių reglamentavimą, tiek ir artėjančių svarbių reformų šviesoje, notaras yra stipri, reikšminga ir jau greitai metu būsianti vienintelė figūra, valstybės įgaliota užtikrinti hipotekos ir įkeitimo teisių įforminimo teisėtumą.



# Literatūros sąrašas

## Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014);
2. 1961-10-05 Konvencija dėl užsienio valstybėse išduotų dokumentų legalizavimo panaikinimo (Valstybės žinios, 1997, Nr. 68-1699);
3. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340);
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262);
5. Lietuvos Respublikos vidaus vandenų transporto kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 105-2393);
6. Lietuvos Respublikos finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 61-2183);
7. Lietuvos Respublikos bankų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 54-1832);
8. Lietuvos Respublikos hipotekinių obligacijų ir hipotekinio kreditavimo įstatymas (Valstybės žinios, 2003, Nr. 97-4317);
9. Lietuvos Respublikos licencijuotų sandėlių ir sandėliavimo dokumentų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 74-3139);
10. Lietuvos Respublikos įmonių restruktūrizavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2001, Nr. 31-1012);
11. Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2001, Nr. 31-1010);
12. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 64-1914; 2003, Nr. 123-5574);
13. Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918);
14. Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2000, Nr. 92-2883);
15. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52-1672);

16. Lietuvos Respublikos čekių įstatymas (Valstybės žinios, 1999, Nr. 30-852);
17. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1998, Nr. 54-1492; 2002, Nr. 60-2412);
18. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948);
19. Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 101-2300; 2000, Nr. 75-2266);
20. Lietuvos Respublikos ginklų ir šaudmenų kontrolės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 119-2771);
21. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2266; 1997, Nr. 63-1469);
22. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851; 2002, Nr. 31-1131);
23. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868);
24. Lietuvos Respublikos užsienio valiutos Lietuvos Respublikoje įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1993, Nr. 28-640);
25. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 28-810);
26. 2007-02-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 232 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2007, Nr. 30-1093.);
27. 2004-08-23 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1041 „Dėl uždarytų akcinių bendrovių akcininkų – nematerialių akcijų savininkų asmeninių vertybinių popierių sąskaitų tvarkymo ir materialių akcijų savininkų registravimo uždarosiose akcinėse bendrovėse taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004, Nr. 132-4761);
28. 2002-07-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1159 „Dėl atlyginimo (raštinės rinkliavos) už centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas“ (Valstybės žinios, 2002, Nr. 74-3158; 2007, Nr. 44-1689);
29. 2002-07-12 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 72-3077);

30. 2001-10-18 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2001, Nr. 90-3173; 2007, Nr. 108-4416);
31. 2008-02-05 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-69 „Dėl teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl notarų imamo atlyginimo už notarinių veikslių atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ pakeitimo“ (Valstybės žinios, 2001, Nr. 85-2996; 2008, Nr. 17-590);
32. 2004-04-22 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-96 „Dėl hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004, Nr. 75-2604);
33. 2004-03-15 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-64 „Dėl notarinio registro, tvirtinamųjų įrašų ir notarinių liudijimų formų pildymo taisyklių patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2004, Nr. 43-1418);
34. 2002-02-20 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 46 „Dėl hipotekos, įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų ir Hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 22-839);
35. 2000-04-18 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 94 „Dėl teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymo Nr. 32 pakeitimo“ (Valstybės žinios, 2000, Nr. 33-941);
36. 1999-12-20 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 362 „Dėl laikinųjų notarinių veikslių atlikimo metodinių taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 1999, Nr. 110-3242.) (nebegalioja);
37. 2007-03-19 valstybės įmonės Registrų centro įsakymas ir Lietuvos Notarų rūmų nutarimas Nr. v-54/11 „Dėl užsakymų pateikimo, pažymų rengimo ir pateikimo notarams, atlyginimo už valstybės įmonės Registrų centro suteiktas paslaugas bei notarų autentifikavimo tvarkos patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2007, Nr. 72-2878);
38. Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1 patvirtintas 2-asis verslo apskaitos standartas „Balansas“ (Valstybės žinios, 2004, Nr. 20-616; 2004, Nr. 180-6696; 2005, Nr. 125 (atit.); Nr. 127-4597; Nr. 130 (atit.); 2006, Nr. 127-4880).

### Specialioji literatūra:

1. BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas: socialinių mokslų daktaro disertacija, teisė (01 S)*. Vilnius, 2002;
2. GAIVENIS, V. Notaras šiandienos teisinėje sistemoje. *Justitia*, 1999, nr. 1;
3. LAURINAVIČIUS, K. Vertybinių popierių įkeitimas pagal naująjį Civilinį kodeksą. *Justitia*, 2001, nr. 1;
4. MARKOVAS, P. Hipoteka: dabarties problemos. *Justitia*, 2001, nr. 6;
5. MARKOVAS, P. Hipoteka: dabarties problemos. *Justitia*, 2000, nr. 6;
6. MIKELĖNAS, V., VILEITA, A., TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras: pirmoji knyga, bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001;
7. NEKROŠIUS, V. *Notariato teisė: mokymo priemonė*. Kaunas: Dangerta, 1997;
8. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, nr. 1 (49);
9. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, nr. 2 (50);
10. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4). *Justitia*, 2004, nr. 4 (52);
11. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, nr. 5 (53);
12. SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 2003;
13. ŠALTAUSKIENĖ, S., MINIOTAITĖ, J. Norite užtikrinti sandorio teisėtumą – kreipkitės į notarą. *Juristas*, 2004, nr. 11;
14. ŠALTAUSKIENĖ, S., NEKROŠIUS, V. Notariato funkcijos, taikant naująjį Civilinį kodeksą. *Justitia*, 2002, nr. 1-2;
15. TAMINSKAS, A. *Nuosavybės teisinių santykių pertvarkymo problemos Lietuvos Respublikoje: socialinių mokslų daktaro disertacija*. Vilnius, 1993.

## Praktinė medžiaga:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *pagal kreditoriaus (pareiškėjo) AB „Hansabankas“ kasacinį skundą*, Nr. 3K-3-100/2008, kat. 32.6.2 (S);
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje *V. J. Č. v. AB „Hansabankas“, A. R., R. B., R. B. Įmonė, A. P.*, Nr. 3K-3-114/2007, kat. 21.4.1.1; 121.15 (S);
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *pagal suinteresuoto asmens A. L. Įmonės „Elvaista“ kasacinį skundą*, Nr. 3K-3-641/2006, kat. 32.6.1; 128.17 (S);
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *R. E. B. ir A. B. v. V. M., L. B., AB bankui „Hansabankas“*, Nr. 3K-3-515/2006, kat. 21.4; 21.6; 30.3; 41;
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Natanga“ v. R. P. ir D. R.*, Nr. 3K-3-290/2006, kat. 32.5.2 (S);
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 11 d. konsultacija, Nr. A3-132, kat. 32.6.1.;
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje *Liucija Tupienė v. AB Lietuvos žemės ūkio bankas (dabar - AB bankas „NORD/LB Lietuva“), Antanas Razma, Stasys Vainauskas*, Nr. 3K-3-1012/2003, kat. 15.2.2.7; 22.2;
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje *Elena Peleckytė v. Valerijus Kuntelija, Raimonda Narmontienė ir Julija Kutkienė*, Nr. 3K-3-228/2003, kat. 22.2; 27.6;
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje *Laura Kazlauskienė v. Vilniaus m. 12-ojo notarų biuro notarė D. Jungevičienė, Lietuvos-Vokietijos draudimo įmonė UAB „Drauda“*, Nr. 3K-3-398/1999, kat. 7;
10. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Penki kontinentai“ v. UAB „Kriptonika“*, Nr. 2A-552/2007.

## Elektroniniai dokumentai:

1. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-406 „Dėl notarų skaičiaus nustatymo“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>;
2. Notarų rūmų konsultacija notarams (klausimai – atsakymai) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>;
3. 2000-03-25 Notarų rūmų susirinkimo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos notarų garbės (etikos) kodekso pakeitimo“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/?item=200721153340&lang=1>>;
4. SIMUTIS, A. *Bankai turi notarus numylėtinius?* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-17]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/archive/article.php?id=12970115>>;
5. 2005-04-14 Teismų tarybos nutarimas „Dėl pritarimo darbo grupės išvadai“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-14]. Prieiga per internetą: <<http://www.teismai.lt/savivalda/nutarimai/20050414-338.doc>>;
6. Centrinės hipotekos įstaigos 2007 metų veiklos ataskaita [interaktyvus]. [Žiūrėta 2008-03-05], p. 16-17. Prieiga per internetą: <<http://www.lhr.lt/index.php?-1419666940>>;
7. Prieiga per internetą: <<http://www.notarai.lt/tiknotarams/login.aspx>>;
8. [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt);
9. [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt);
10. [www.gyvreg.lt](http://www.gyvreg.lt);
11. [www.notarai.lt](http://www.notarai.lt);
12. [www.policija.lt](http://www.policija.lt).

## Santrauka

Suinteresuotiems asmenims, siekiantiems sudaryti hipotekos ar įkeitimo sandorį, ir tuo pačiu norintiems, kad nebūtų apribotos įkeičiamo turto savininko teisės laisvai valdyti, naudoti ir tam tikrais atvejais disponuoti įkeičiamu turtu, neišvengiamai teks susidurti su tokį jų sandorį tvirtinsiančiu notaru, teisėtą civilinę apyvartą privalančiu užtikrinti valstybės įgaliotu asmeniu. Notaras, vadovaudamasis visais su hipotekos ir įkeitimo teisiniais santykiais susijusiais teisės aktais bei atsižvelgdamas į aktualią teismų praktiką, privalo: įsitikinti, kad įkeičiamas turtas priklauso suinteresuotam asmeniui nuosavybės ar patikėjimo teise; įsitikinti, kad hipotekos ar įkeitimo sandoris apskritai gali būti sudarytas; taip pat užtikrinti, kad hipotekos ir įkeitimo lakštas yra užpildytas laikantis teisės aktų reikalavimų. Atlikęs minėtuosius veiksmus, surinkęs visus šiam sandoriui būtinus dokumentus, notaras, laikydamasis Lietuvos Respublikos notariato įstatyme įtvirtintų reikalavimų, tvirtina sandorį. Kadangi hipotekos ir įkeitimo galiojimas yra siejamas su šių teisių įregistravimu hipotekos registre, tai dabar notaras yra tarsi pirminė grandis, kurios atliktą teisėtumo užtikrinimo darbą patikrina už hipotekos ir įkeitimo registravimą atsakingas hipotekos teisėjas. Kadangi tokia dvigubo patikrinimo sistema turi daugiau trūkumų nei privalumų, jau 2008 metais bus pradėta įgyvendinti svarbi reforma, kurios pasekoje bus panaikinti hipotekos skyriai, nebeliks hipotekos teisėjų, o hipotekos ir įkeitimo lakštus tvirtins bei registruos ne kas kitas, o notarai.

## **Summary**

(Role of a notary in legal relationships of mortgage and pledge)

Each concerned person willing to enter into a mortgage/ pledge agreement, under which no rights of the ownership (to control, use and at times to dispose) shall be restricted, will inevitably come across with a notary – a person duly authorised by the state to ensure the legitimate civil circulation. A notary, while following the statutory regulations and case law on mortgage and pledge, is obliged to: ascertain the collateral is definitely owned by/ trusted to the concerned person; ascertain that the mortgage/ pledge agreement can be concluded at all; ensure the mortgage/ pledge bond is filled properly. As follows, after receiving the necessary documentation, a notary confirms the agreement according to the requirements of the Notary Act of the Republic of Lithuania. Since the registration is a stringent condition for mortgage and pledge to take effect, the notarial confirmation of the agreement is more likely regarded as an initial step. Whereas the hypothecary judge is the one to scrutinize the works already performed by the notary. As one might expect, the above mentioned system of double-checking has more disadvantages than advantages. Which is of course why the year 2008 brings essential changes, resulting in the refusal of functions performed by hypothecary judges and, naturally, the amplification of the role of a notary in the process of perfection and registration of mortgage and pledge agreements.