

**Vilniaus Universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedra**

Daivos Visockytės  
V kurso, komercinės teisės  
studijų šakos studentės

**Magistro darbas**

**Hipotekos ir įkeitimo reforma: iššūkiai ir galimybės**

Vadovas: doc. dr. Andrius Smaliukas

Recenzentas: doc. dr. Algirdas Taminskas

Vilnius 2012

## Turinys

<i>Ižanga</i> .....	3
<b>1. Dabartinio hipotekos ir įkeitimo reglamentavimo apžvalga</b> .....	<b>6</b>
1.1. Hipotekos ir įkeitimo teisinė prigimtis .....	6
1.2. Hipotekos ir įkeitimo reglamentavimo kodifikavimas .....	11
1.3. Išieškojimo iš įkeisto turto naujovės - įkeitimo atvejis .....	14
1.4. Išieškojimo iš įkeisto turto naujovės – hipotekos atvejis .....	18
<b>2. Galiojančio reglamentavimo trūkumai</b> .....	<b>21</b>
2.1. Institucinės sąrangos netobulumai.....	21
2.2. Teisių įregistravimo teisinės reikšmės problema .....	24
2.3. Hipotekos reglamentavimo problemos .....	27
2.4. Kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo problemos .....	31
2.5. Įmonės įkeitimo problemos .....	34
<b>3. Įgyvendinama reforma</b> .....	<b>39</b>
3.1. Reformos teisinis pagrindas ir tikslai.....	39
3.2. Hipotekos ir įkeitimo sąvoka bei rūšys.....	42
3.3. Hipotekos ir įkeitimo lakštų atsisakymas.....	44
3.4. Hipotekos ir įkeitimo teisinės registracijos modelis .....	47
3.4.1. Hipotekos registro objektas ir registravimo sistema .....	49
3.4.2. Teisinės registracijos reikšmė ir Hipotekos registro duomenų teisingumo presumpcija .....	52
3.5. Hipotekos ir įkeitimo sandorių forma .....	56
3.6. Įmonės hipoteka ir turtinių kompleksų įkeitimas .....	59
3.7. Išieškojimo iš įkeisto turto procedūra .....	61
<b>Išvados</b> .....	<b>68</b>
Literatūra .....	70
SANTRAUKA.....	78
SUMMARY .....	79

## *Ižanga*

Temos aktualumas. Hipoteka ir įkeitimas<sup>1</sup> – civilinės teisės institutai, kuriuos galima įvardinti kaip esmines skolinimo užtikrinimo priemones, kurios atlieka ypatingą vaidmenį kreditavimo versle. Tiek fiziniams asmenims, tiek komerciniams subjektams yra teikiami kreditai, kurių gražinimui užtikrinti kaip patraukliausias būdas dažniausiai pasirenkamas nekilnojamojo arba kilnojamojo turto įkeitimas. Tokių instrumentų naudojimas teikia abipusę naudą tiek kreditoriams, kadangi jų rizika dėl skolinio įsipareigojimo galimo neįvykdymo sumažėja, tiek skolininkams, nes šitaip sudaromos palankesnės sąlygos gauti kreditą. Statistika<sup>2</sup> tik patvirtina, kad hipotekos ir įkeitimo institutai užima tikrai reikšmingą vietą kreditavimo santykiuose, todėl įstatymų leidėjui privalu sukurti tokį šių teisinių santykių reglamentavimą, kad jis patikimai ir efektyviai funkcionuotų ir išlaikytų pusiausvyrą tarp kreditorių, verslo įmonių ir ypatingai namų ūkių.

Šiuo metu yra vykdoma hipotekos ir įkeitimo reforma pagal 2007 m. Vyriausybės patvirtintą Hipotekos registro vystymo koncepciją<sup>3</sup> (toliau vadinama – Koncepcija), kurioje numatyta padaryti atitinkamus galiojančių teisės aktų pakeitimus tam, kad būtų sukurtas naujas dar efektyvesnis hipotekos ir įkeitimo teisių reglamentavimo modelis.

Koncepcijoje nurodoma, kad įgyvendinus reformą sukurta naujoji registracijos sistema leistų atsisakyti hipotekos skyrių bei hipotekos teisėjų funkcijų registruojant hipoteką (įkeitimą), užtikrintų „vieno langelio“ principo taikymą ir elektroninės duomenų perdavimo sistemos įdiegimą. Tačiau hipotekos ir įkeitimo pakeitimus rengusi darbo grupė neapsiribojo Hipotekos koncepcijoje numatyta institucine reforma. Pasinaudojant proga, jog bus keičiamas Civilinis kodeksas, buvo nutarta išspręsti ir kitas praktines ir teorines hipotekos ir įkeitimo teisės problemas, modernizuoti ir liberalizuoti įkeitimo teisę, kad ji kuo labiau atitiktų šios dienos poreikius<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Toliau šiame darbe bus naudojama įkeitimo sąvoka apibendrintai įvardinti kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimą. Kai kuriose darbo dalyse sąvoka *įkeitimas* bus naudojama būtent kilnojamojo turto įkeitimui, ir *hipoteka* – nekilnojamojo turto įkeitimui įvardinti.

<sup>2</sup> Centrinės hipotekos įstaigos duomenimis 2010 m. gruodžio 31 d. Hipotekos registre buvo 210229 galiojantys hipotekos ir įkeitimo sandoriai, iš jų: 182698 sutartinės hipotekos 26522 sutartiniai įkeitimai, 881 priverstinė hipoteka ir 128 priverstiniai įkeitimai, kurių visų vertė 33,1 milijardas litų. Vien per 2010 m. iš viso buvo įregistruota 19681 nauja hipoteka ir įkeitimas. Plačiau žr. Centrinės hipotekos įstaigos 2010 m. veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 2 d.]. Prieiga per internetą <[https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita\\_web/index.html](https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita_web/index.html)>.

<sup>3</sup> 2007-02-27 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“ Nr. 232, Žinios, 2007, Nr. 30-1093.

<sup>4</sup> JUZIKIENĖ, R. *Hipotekos ir įkeitimo reformos tikslai bei priemonės*. Notariatas, Nr. 9. 2010, p. 22.

Nepaisant to, kad įkeitimas ir hipoteka kaip mokslinio tyrimo objektai įvairių teisės mokslininkų darbuose yra tiriami įvairiais aspektais, tačiau pagal Konceptiją pradėta reforma dar nėra pilnai įgyvendinta, nes priimti įstatymų pakeitimai dar netaikomi praktikoje, todėl darbo tema labai aktuali tiek teoriniu, tiek praktiniu aspektais. Pažymėtina, kad Teisingumo ministerijai buvo pavesta iki 2008 m. balandžio 1 d. parengti ir pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei įstatymų, kurių reikia Konceptijai įgyvendinti, projektus, tačiau pirmieji projektai Seimui svarstyti pateikti tik 2009 m. birželį. Šiems projektams nepritarus, jie buvo gražinti tobulinimui ir tik 2011-12-22 buvo priimti atitinkami Konceptijoje numatytų įstatymų pakeitimai, kurie įsigalios nuo 2012-07-01.

Darbo originalumas. Darbo originalumas pasireiškia tuo, kad šiame darbe analizuojama šiuo metu vykstanti hipotekos ir įkeitimo reforma, darbo grupės sprendimai dėl pasirenkamo reglamentavimo, analizuojami ir vertinami esminiai įstatymų projektų pakeitimai.

Darbo tikslai. Pagrindinis šio darbo tikslas – atlikti galiojančio hipotekos ir įkeitimo teisinio reglamentavimo analizę ir pateikti vykdomos reformos vertinimą.

Darbo uždaviniai:

- 1) Išanalizuoti galiojančio teisinio reglamentavimo trūkumus ir įvertinti reformos tikslingumą;
- 2) Atlikti priimtais įstatymais ir jų projektais pasiūlytų pagrindinių nuostatų analizę;
- 3) Pateikti pasiūlymus, kaip būtų galima pasiekti efektyvesnio reglamentavimo.

Darbo objektas. Šio darbo objektas yra pagal Konceptiją pradėtos reformos vystymosi kryptys, jos metu parengtų teisės aktų projektų bei priimtų įstatymų, kuriais tobulinamas hipotekos ir įkeitimo santykių teisinis reglamentavimas, analizė. Tam, kad būtų galima įvertinti reformos tikslingumą ir vertinti darbo grupės pasiūlytus pakeitimus, prieš tai būtina išanalizuoti dabartinį reglamentavimą, sąlygotą ankstesnių reformų, ir šio reglamentavimo trūkumus. Toliau analizuojamos pagrindinės reformuojamo reglamentavimo nuostatos ir pateikiami siūlymai. Pažymėtina, kad vykdoma reforma apima tik CK ketvirtojoje knygoje numatytus hipotekos ir įkeitimo institutus, todėl šiame darbe nebus nagrinėjami prievolių teisei skirtoje CK šeštoje knygoje įtvirtinti įkeitimo

funkciją atliekantys institutai, dar vadinami *quasi* įkeitimo formomis<sup>5</sup>, taip pat į šio darbo tyrimo objektą nepatenka ir finansinių priemonių įkeitimas, reglamentuojamas specialiu įstatymu<sup>6</sup>.

Metodai. Anksčiau iškeltiems tikslams pasiekti buvo naudojami šie mokslinio tyrimo metodai: aprašomasis, dokumentų analizės, loginis, sisteminis teisės aiškinimo, lyginamasis bei istorinis. Aprašomasis ir dokumentų analizės metodas naudotas nagrinėjant ir atskleidžiant tiek Lietuvos, tiek kai kurių užsienio valstybių teisės aktuose įtvirtintų teisės normų bei Lietuvos teismų sprendimų turinį. Loginiu tyrimo metodu buvo remtasi formuojant išvadas ir apibendrinimus, atskleidžiant pagrindines reglamentavimo problemas ir siūlant galimus tų problemų išsprendimo variantus. Sisteminiu teisės aiškinimo metodu vadovautasi nustatant teisės normų, kurios turi būti analizuojamos kartu kaip susijusios, turinį taip pat jų vietą įkeitimo ir hipotekos teisiniame reglamentavime. Istorine retrospektyva ir lyginamuoju metodu remtasi analizuojant įkeitimo vystymosi klausimus, analizuojant teisinio reguliavimo skirtumus ir panašumus. Taip pat naudotas teleologinis metodas nustatant teisės normų paskirtį ir tikslus.

Literatūra. Šiame darbe kaip pagrindiniai šaltiniai naudoti norminiai Lietuvos teisės aktai, reglamentuojantys įkeitimo ir hipotekos teisinius santykius, jų pakeitimų projektai, susijusi teismų praktika. Taip pat remtasi ir įvairių teisės mokslininkų<sup>7</sup>, analizavusių įkeitimo institutą, darbais, konferencijų medžiaga ir, žinoma, darbo grupės narių publikacijomis. Atsižvelgiant į tai, kad hipotekos ir įkeitimo teisės tobulinimo linkme dirba ir tarptautinės organizacijos, buvo remtasi EBRD (Europos Rekonstrukcijos ir Plėtros Banko – toliau ERPB) atliktomis analizėmis, modeliniu įstatymu taip pat UNICITRAL rekomendacijomis.

---

<sup>5</sup> Pirkimas-pardavimas su atpirkimo teise, išperkamoji nuoma, lizingas, pirkimas-pardavimas išsimokėtinai su nuosavybės teisės išlaikymu, reikalavimo teisių perleidimas (cesija) ir faktoringas.

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymas. Žinios, 2004, Nr. 61-2183.

<sup>7</sup> Baranauskas E., Smaliukas A., Petrauskaitė D. ir kt.

# 1. DABARTINIO HIPOTEKOS IR ĮKEITIMO REGLAMENTAVIMO APŽVALGA

## 1.1. Hipotekos ir įkeitimo teisinė prigimtis

Dabar galiojantis Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (toliau – CK) hipotekos ir įkeitimo institutams skiria ketvirtosios knygos XI ir XII skyrius. Pažymėtina, kad ketvirtoji CK knyga yra skirta daiktinių teisių reglamentavimui. Tačiau CK šeštosios knygos 70 str. 1 d. hipotekos (įkeitimo) institutas šalia netesybų, laidavimo, garantijos bei rankpinigių institutų, įvardintas kaip vienu iš galimų prievolių užtikrinimo būdų. Dėl šios priežasties gali kilti klausimas, kokia yra įkeitimo teisinė prigimtis.

Prisiminus, kad pagal Lietuvos teisės doktriną daiktinėje teisėje galioja *numerus clausus* principas, reiškiantis, jog CK išvardintų daiktinių teisių sąrašas yra baigtinis<sup>8</sup>, galima įgyti tik tas daiktines teises, kurios numatytos įstatymuose. Kaip minėta, hipoteka ir įkeitimas reglamentuojami daiktinės teisės knygoje. Todėl darytina išvada, kad tokia hipotekos ir įkeitimo institutų vieta kodekse reiškia, kad įstatymų leidėjas juos sąmoningai priskyrė daiktinėms teisėms, o ne prievolinės teisės ir mišriam institutui.

Pabrėžtina, kad dar Romėnų teisėje visos *iura in re aliena* skirstytos į dvi grupes: daiktinės teisės, suteikiančios galimybę naudotis svetimu daiktu, ir daiktinės teisės, suteikiančios galimybę disponuoti svetimu daiktu. Prie antrųjų priskirta įkeitimo teisė<sup>9</sup>. Taigi jau tada įkeitimas buvo laikomas daiktine teise. Tuo tarpu pagal 1964 m. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą<sup>10</sup> (toliau 1964 m. CK) kilnojamojo turto įkeitimas buvo priskiriamas prievolinėms teisėms. Tačiau paminėtina, kad dar dešimtojo dešimtmečio pradžioje (1993 m., tačiau vis dar galiojant 1964 m. CK) teisės doktrinoje hipoteka kai kurių teisė mokslininkų jau buvo priskiriama daiktinėms teisėms, kadangi jau tuomet buvo pažymima, kad hipotekai būdingi visi absoliučios, konkrečiai daiktinės, teisės

---

<sup>8</sup> MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Justitia, Vilnius, 2002, p. 44.

<sup>9</sup> NEKROŠIUS I., NEKROŠIUS V., VĖLYVIS S. *Romėnų teisė. Antrasis ir papildytas leidimas*. Justitia, Vilnius 1999, p. 109.

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios, 1964, Nr. 19-138.

požymiai<sup>11</sup>. Vis dėlto teisės moksle egzistuoja ir kitokių nuomonių dėl įkeitimo teisinės prigimties.

Štai dr. E. Baranauskas, analizuodamas įkeitimo teisinę prigimtį, daro išvadą, kad hipotekos ir įkeitimo prigimtis negali būti laikoma absoliučiai daiktinė<sup>12</sup>. Savo poziciją jis grindžia daiktinės teisės sąvoka, kurioje nurodoma, kad daiktinė teisė – tai absoliuti teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš jų. Kreditorius ne visais atvejais įgyvendina šias teises, tačiau vien dėl to negalima teigti, kad įkeitimas nėra daiktinė teisė. Pabrėžtina, kad lingvistiškai analizuojant CK 4.20 str. įtvirtintą daiktinės teisės sąvoką, joje numatyti alternatyvūs daiktinės teisės įgyvendinimo būdai, kitaip tariant nėra griežto reikalavimo, kad teisės turėtojas turėtų įgyvendinti visas tris minėtas teises, jam pakanka turėti *galimybę* įgyvendinti nors vieną iš jų. Pažymėtina, kad nors įkaito gavėjo tikslas yra gauti atitinkamą garantiją, kad skolininkas įvykdys savo prievolę, o ne įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises, tačiau įkaito gavėjas turi tokią galimybę, todėl manytina, kad to pakanka įkeitimą priskirti prie daiktinių teisių.

CK 4.170 str. 2 d. įtvirtina imperatyvą, draudžiantį įkaito davėjui perduoti įkeičiamą nekilnojamąjį daiktą kreditoriui. Dr. E. Baranausko įsitikinimu, ši norma iš esmės eliminuoja hipotekos kreditoriaus teisę naudoti ar valdyti įkeistą daiktą<sup>13</sup>. Tačiau autorės manymu, su tuo reikėtų nesutikti. Remiantis CK 4.192 str. nuostatomis, jeigu skolininkas per hipotekos lakšte nustatytą terminą neįvykdo savo skolinio įsipareigojimo, hipotekos kreditorius gali pasirinkti iš kelių alternatyvių būdų, kaip jam įgyvendinti savo teises: kreiptis į hipotekos teisėją su prašymu, kad įkeistas daiktas būtų parduotas iš viešųjų varžytinių ir iš gautų pinigų visiškai atlyginta jam priklausanti suma, arba prašyti, kad jam būtų suteikta teisė pradėti administruoti įkeistą turtą. Reikalavimo patenkinimas parduodant įkeistą daiktą iš viešųjų varžytinių, turėtų būti vertintinas kaip disponavimo teisės įgyvendinimas. Tuo tarpu administruodamas įkeistą daiktą, hipotekos kreditorius įgyvendina valdymo ir naudojimo teises.

Analizuojant įkeitimo sąvoką, įtvirtintą CK 4.198 str. 1 d., priešingai nei hipotekos atveju, tiesiogiai nurodyta, kad įkeitimo objektas (kilnojamasis daiktas ar turtinės teisės)

---

<sup>11</sup> TAMINSKAS. A., *Nuosavybės teisinių santykių pertvarkymo problemos Lietuvos Respublikoje*. Socialinių mokslų daktaro disertacija, Vilnius, 1993, p. 39.

<sup>12</sup> BARANAUSKAS. E. *Įkeitimo teisinė prigimtis*. Jurisprudencija, t. 24(16), 2002. p. 131.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 128.

gali būti perduotas kreditoriui, trečiajam asmeniui ar paliekamas pačiam įkaito davėjui. Sistemiškai aiškinant minėtą nuostatą ir CK 4.214 str. nuostatą, įtvirtinančią asmens, kuriam perduotas įkeistas objektas, pareigas, darytina išvada, kad tuo atveju, kai įkeistas objektas yra perduotas kreditoriui, jis turi teisę naudotis įkeistu objektu, su sąlyga, kad tokia teisė numatyta įstatyme ar sutartyje. Taip pat paminėtina, kad išieškojimo metu kreditorius turi teisę parduoti įkeistą objektą kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo (kai skolininkas ir įkaito davėjas yra ne tas pats asmuo) sutartu būdu, arba bendru sutarimu įkeistas objektas gali būti perduotas kreditoriaus nuosavybėn, o nesutarus – parduodamas aukcione (CK 4.219 str. 5 d.). Tokiu būdu realizuojamas kreditoriaus disponavimo teisės turinys.

Įkeitimui taip pat būdingi kiti daiktinės teisės požymiai tokie kaip absoliutumas, sekimas paskui daiktą, prioriteto (pirmumo) teisė. Daiktinės teisės absoliutumas reiškiasi tuo, kad ji galioja visiems aplinkiniams, kitaip tariant, tai vieno ar kelių asmenų teisė į daiktą, palyginti su visų kitų asmenų, kurie jos neturi. Tad absoliutus daiktinės teisės pobūdis reiškia, kad asmens teisė į daiktą suponuoja visų aplinkinių asmenų pareigą netrukdyti turinčiam teisę asmeniui ja naudotis<sup>14</sup>. Sekimo teisė įkeitimo ir hipotekos atveju tiesiogiai įtvirtinta kodekso normose. Perleidus įkeistą objektą trečiajam asmeniui hipoteka (įkeitimas) nenustoja egzistuoti, o išlieka tol, kol atsiranda pagrindas hipotekai (įkeitimui) pasibaigti. Tiesa, kilnojamojo turto įkeitimui ne visada būdinga sekimo paskui daiktą savybė (kai įkeičiamos prekių atsargos, esančios apyvartoje), tačiau vien dėl to neprarandama daiktinė prigimtis, kadangi daiktinės teisės samprata nėra statinė, o nuolat kintanti ir prisitaikanti prie visuomeninių ir teisinių santykių vystymosi.

Pirmumo (prioriteto) teisė pasireiškia tuo, kad daiktinė teisė yra labiau privilegijuota lyginant su prievolinėmis teisėmis, susijusiomis su tuo pačiu daiktu. Hipotekos (įkeitimo) atveju pardavus įkeistą objektą, kreditorius, kurio reikalavimas buvo apsaugotas hipoteka (įkeitimu), turės pirmumo teisę prieš kitus kreditorius, kurių reikalavimai neapsaugoti tokiu būdu. O kelių kreditorių, kurie savo reikalavimus buvo apsaugoję hipoteka (įkeitimu), atveju pirmumo eilė bus nustatoma pagal jų prašymų įregistruoti hipoteką ar įkeitimą padavimo laiką.

---

<sup>14</sup> NEKROŠIUS, I., NEKROŠIUS, V., VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė. Antrasis ir papildytas leidimas*. Justitia, Vilnius 1999, p. 107.



Pažymėtina, kad dėl įkeitimo kaip savarankiškos daiktinės teisės egzistavimo, abejonių gali kelti akcesoriškumo principas. Lietuvoje akcesoriškumo principas, kaip savaime suprantamas, minimas atskiruose teisės darbuose, pavyzdžiui, doc. dr. A. Smaliuko moksliniame darbe<sup>15</sup>. Dr. E. Baranauskas savo moksliniame darbe padarė išvadą, kad Lietuvos įkeitimo teisei atsirasti pagrindinė prievolė nėra būtina, tačiau yra *conditio sine qua non* jai įgyvendinti<sup>16</sup>. Akcesoriškumo samprata teisės darbuose siejama su prievolių įvykdymą užtikrinančiomis priemonėmis ir reiškia prievolės įvykdymą užtikrinančiosios prievolės priklausomybę nuo pagrindinės prievolės.

Įstatymų leidėjas akcesoriškumo principą įtvirtino CK 4.200 str. 2 d, galima sakyti pažodžiui atkartodamas Kanados Kvebeko provincijos civilinio kodekso 2661 straipsnio nuostatą<sup>17</sup>. Ji nurodo, kad kilnojamojo daikto įkeitimas yra pagrindinės prievolės išvestinė prievolė. Doc. dr. A. Smaliuko manymu, šia nuostata įstatymų leidėjas siekė įtvirtinti taisyklę, kad įkeitimas yra neatsiejamai susijęs su užtikrinta prievole, bet ji nereiškia, jog įkeitimas yra *ius in personam* ar, kad tai mišri teisė<sup>18</sup>. Nors hipotekos atveju CK nėra taip aiškiai išreikšto akcesorinio jos pobūdžio, teisės doktrinoje taip pat teismų praktikoje pabrėžiama, kad hipoteka gali būti užtikrinamas tik galiojantis kreditoriaus reikalavimas<sup>19</sup>. Įkaito davėjo prievolė kreditoriui atsiranda pagal hipotekos sutartį, skolininkui negrąžinus paskolos, ir yra išvestinė. Tokios prievolės buvimas priklauso nuo pagrindinės prievolės buvimo. Skolininkui laiku ir tinkamai įvykdžius kreditoriaus reikalavimą, prievolės įvykdymą užtikrinusio asmens prievolė atsakyti įkeistu turtu kreditoriui pasibaigia, t. y. įkaito davėjas yra subsidiarus, antrasis skolininkas, kuris kreditoriui įkeistu turtu atsako tik pagrindiniam skolininkui tinkamai neįvykdžius prievolės<sup>20</sup>. Pažymėtina, kad CK 4.197 str. 2 d. 1 p. nustatyta įkaito davėjui teisė reikalauti baigti hipoteką, jei grąžinta skola, kurios grąžinimas buvo užtikrintas. Vadinasi,

<sup>15</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai: teisė (01S), Vilnius, 2003, p. 291–292.

<sup>16</sup> BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisės reguliavimas*. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai: teisė (01S), 2002, p. 51.

<sup>17</sup> „*A hypothec is merely an accessory right, and subsists only as long as the obligation whose performance it secures continues to exist.*“ Hipoteka pagal Kvebeko civilinį kodeksą skirstoma į kilnojamojo daikto ir nekilnojamojo daikto hipoteką.

<sup>18</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 109.

<sup>19</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-10-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-916/2001, A. Šiškuvienė v. AB „Litimpeks bankas“, kat. 27.6; 28; 126.

<sup>20</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-12-20 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-680/2006, J.R.A. v. R.P., kat. 35.4.

pagrindinės prievolės įvykdymo atveju turi baigtis ir hipoteka kaip išvestinė prievolė. Autorės nuomone, šis hipotekos pasibaigimo pagrindas vertintinas kaip hipotekos akcesoriškumo išdava.

Pažymėtina, kad akcesoriškumas suponuojamas pačios įkeitimo sąvokos, kurioje nurodoma pagrindinė šio instituto paskirtis - užtikrinti esamo ar būsimą įsipareigojimą įvykdymą. Tokia įkeitimo sąvokos konstrukcija leidžia daryti išvadą, kad įkeitimas negali egzistuoti be pagrindinės prievolės. Pažymėtina, kad įkeitimo teisės arba užtikrinimo teisės (angl. *security law*) institutų skirtingose teisės sistemose priklausomybė nuo užtikrinamosios prievolės gali skirtis. Ši priklausomybė gali būti įvairi: tai ir savarankiška bei egzistuojanti nepriklausomai nuo užtikrinamosios prievolės, ir visiškai priklausoma nuo pagrindinės prievolės papildomoji prievolė<sup>21</sup>. Nuostata, kad galima įkeisti turtą ne tik esamai, bet ir būsimai prievolei užtikrinti, tik patvirtina tai, kad akcesoriškumo samprata hipotekos (įkeitimo) atžvilgiu Lietuvoje nėra griežtai suprantama, tačiau yra pakankamai lanksti. Nepaisant to, toks akcesoriškumo supratimas nepaneigia įkeitimo priklausomumo nuo pagrindinės prievolės egzistavimo. Pabrėžtina, kad skolininkui tinkamai vykdant prievoles, įkeitimo teisė niekada nebus realizuojama, todėl jos priklausomybė nuo pagrindinės prievolės nepaneigiama.

Kaip jau minėta, įkeitimo ir hipotekos daiktinė prigimtis taip pat kvestionuojama remiantis CK 6.70 str., kuriame tarp kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų tokie kaip laidavimas, garantija, netesybos, paminėtas ir įkeitimas (hipoteka). Tačiau minėta nuostata tik išvardina prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, bet tai jokių būdu nereiškia, kad įkeitimas yra prievolių teisės dalis. Pažymėtina, kad minėtos normos antrasis sakinytis yra blanketinė norma, nurodanti, kad su įkeitimu (hipoteka) susijusius santykius reglamentuoja CK ketvirtosios knygos normos, kurios skirtos daiktinės teisės reguliavimui. Tai savo ruožtu suponuoja išvadą, kad įkeitimas (hipoteka) vis dėlto yra daiktinis prievolių užtikrinimo būdas. Tuo tarpu kiti minėtoje normoje išvardinti prievolių užtikrinimo būdai laikytini asmeniniais, nes juos atskirai reglamentuoja šeštoji CK knyga, skirta prievolių teisei.

Ryšys su prievoliniu teisiniu santykiu anaiptol nereiškia, kad juo pasižyminti teisė turėtų būti laikoma prievole. Iš to, kas aukščiau išdėstyta, reikia pripažinti, kad

---

<sup>21</sup> STRIPEIKIENĖ, J. *Ar įkeitimo teisės akcesoriškumas – dogma?* Jurisprudencija, t. 1(103), 2008. p. 56.

įkeitimas kaip daiktinė teisė pasižymi pagrindiniais daiktinės teisės požymiais, kurie ir lemia įkeitimo vietą civilinės teisės sistemoje: absoliutumo, pranašumo prieš kitus teisių į tą patį objektą turėtojus, sekimo teise.

## **1.2. Hipotekos ir įkeitimo reglamentavimo kodifikavimas**

Iki CK ir Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) priėmimo<sup>22</sup> nebuvo sukurtos vieningos hipotekos ir įkeitimo teisinių santykių reglamentavimui skirtos sistemos. Materialinės ir procesinės normos buvo išmėtytos kilnojamojo turto įkeitimo įstatyme (toliau – KTĮ įstatyme)<sup>23</sup>, Hipotekos įstatyme<sup>24</sup> ir 1964 m. Civiliniame kodekse<sup>25</sup>. Reikia paminėti, kad iki Lietuvos Respublikos Nepriklausomybės atkūrimo įkeitimo institutas<sup>26</sup> buvo labai retai taikomi. Tai lėmė tuo metu galiojusi teisinė santvarka, kurioje *asmeninė* nuosavybė buvo labai suvaržyta. Tačiau atkūrus Lietuvos valstybės nepriklausomybę ir įsigalėjus kapitalistinei santvarkai, 1964 m. CK įtvirtintas įkeitimo instituto reglamentavimas buvo pernelyg siauras ir neišsamus egzistuojant bei vystantis rinkos ekonomikos sąlygoms, todėl buvo priimtas atskiras KTĮ įstatymas, o vėliau ir Hipotekos įstatymas. Tačiau, kaip jau minėta, vis dėlto vieningos sistemos nebuvo iki tol, kol įstatymų leidėjas priėmė CK, o vėliau ir CPK. Į CK sudėtos įkeitimo teisinius santykius reglamentuojančios materialinės normos, o CPK – procesinės normos, tokiu būdu įnešant daugiau aiškumo ir sistemiškumo.

Žinoma, didžioji dalis nuostatų, reglamentuojančių kilnojamojo turto įkeitimą į CK ketvirtąją knygą buvo perkelta iš KTĮ įstatymo, tačiau atsižvelgus į minėto įstatymo taikymo laikotarpiu išryškėjusius trūkumus, kai kurios nuostatos buvo patobulintos, taip pat atsirado ir keletas naujų normų.

Pažymėtina, kad tik įsigaliojus naujam CK kilnojamojo daikto įkeitimu gali būti užtikrinamas ne tik *esamo*, bet ir *būsimo* skolinio išsipareigojimo įvykdymas. Lyginant su

---

<sup>22</sup> LR Civilinis kodeksas įsigaliojo nuo 2001-07-01, Žinios, 2000, Nr. 74-2262, o LR Civilinio proceso kodeksas įsigaliojo nuo 2003-01-01, Žinios, 2002, Nr. 36-1340.

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įstatymas. Žinios, 1997, Nr. 60-1400.

<sup>24</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas. Žinios, 1992, Nr. 31-951.

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios, 1964, Nr. 19-138;

<sup>26</sup> Sistemškai aiškinat 1964 m. CK 201 str. ir 205 str. nuostatas, įkeitimo institutas apėmė tiek kilnojamųjų, tiek nekilnojamųjų daiktų (gyvenamųjų namų) įkeitimą, nors CK tokios daiktų klasifikacijos apskritai nebuvo, hipotekos sąvoka nevirtota.

KTĮ įstatymu tai buvo naujovė, tačiau paminėtina, kad tokia galimybė jau buvo numatyta Hipotekos įstatyme nekilnojamojo daikto įkeitimo atveju.

Atsisakyta KTĮ įstatymo 15 str. įtvirtinto įkeisti galimo kilnojamojo turto sąrašo, kuriame nurodyti: 1) kiekvienas kilnojamas individualiais ar rūšiniais požymiais apibrėžtas daiktas, išskyrus daiktus, įkeičiamus pagal Hipotekos įstatymą; 2) vertybiniai popieriai; 3) intelektinės nuosavybės teisės; 4) lėšos, esančios įkaito davėjo banko sąskaitoje; 5) daiktinės teisės; 6) prievolinės teisės, atsiradusios iš rašytinės sutarties. Vietoje to CK 4.201 str. 1 d. įtvirtina dispozityvesnė ir labiau apibendrinta nuostata, kad įkeitimo objektu gali būti kilnojamieji daiktai ir turtinės teisės.

Kalbant apie turtines teises, CK įtvirtina detalesnį jų įkeitimo reglamentavimą (CK 4.204 str.): nurodomas turtinių teisių, kurias galima įkeisti sąrašas, tačiau nebaigtinis, taip pat nurodyti apribojimai. CK 4.206 str. 3 ir 4 d. numatyti apsauginiai mechanizmai tais atvejais kai norima įkeisti turtines teises, kurios priklauso keliems asmenims arba įkeitimo institutu nori pasinaudoti nuomininkas arba panaudos gavėjas. Tokiais atvejais nustatytas privalomas rašytinis nuomotojo arba panaudos gavėjo taip pat visų asmenų, kuriems priklauso įkeičiama turtinė teisė, rašytiniai sutikimai.

Hipoteką reglamentuojančios nuostatos didžiąja dalimi taip pat buvo perkeltos iš 1992 m. Hipotekos įstatymo. Tiesa, minėtas įstatymas nebuvo efektyviai taikomas, kadangi teisinės registracijos sistema buvo sukurta tik 1998m., tačiau pats įstatyme nustatytas hipotekos teisinių santykių reglamentavimas buvo tinkamas, žinoma, su kai kuriais papildymais ir patobulinimais. Kaip pavyzdys paminėtina nuostata, kuri įkeičiant turtą, priklausantį bendrosios dalinės nuosavybės teise reikalauja visų bendraturčių sutikimo. Tačiau CK 4.171 str. 8 d. įstatymų leidėjas numatė papildomą galimybę įkeisti bendrosios dalinės nuosavybės dalį be kitų bendraturčių sutikimo su sąlyga, kad įkeičiamoji dalis turi būti tiksliai nustatyta bendraturčių sudaryta ir notaro patvirtinta naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartimi. Tokia nuostata žymiai pagerino bendraturčių, norinčių įkeisti jiems priklausančią nuosavybės dalį, padėtį.

Hipoteka užtikrinami įvykdymai ir išieškojimai taip pat patikslinti. Hipotekos įstatymo 52 str. numatė, kad priverstinai pardavus turtą, hipotekos kreditoriui atlyginama pati skola, palūkanos už paskutiniuosius 3 metus iki nustatyto įsipareigojimo įvykdymo termino pasibaigimo arba iki pradėdant skolininko bankroto procedūrą ar priimančią sprendimą jį likviduoti ir skolos išieškojimo išlaidos. Tuo tarpu CK 4.174 str. 1 d.

neribojamas hipoteka užtikrinamų palūkanų dydis, taip pat papildomai nustatyta, kad hipoteka užtikrinamas netesybų išieškojimas ir konkretinama, jog užtikrinamas ne bet kokių skolos išieškojimo išlaidų, o tik teismo išlaidų, susijusių su hipotekos vykdymu, išieškojimas<sup>27</sup>.

Pažymėtina, kad kilnojamojo turto įkeitimo atveju CK 4.200 str. 3 d. naudojama kitokia konstrukcija kalbant apie išlaidų atlyginimą. Šioje nuostatoje numatyta, kad jeigu ko kita nenurodyta sutartyje arba įstatyme, įkeitimu užtikrinamas toks reikalavimas, koks yra jo patenkinimo momentu, įskaitant palūkanas, netesybas, nuostolius, padarytus dėl prievolės įvykdymo termino praleidimo, taip pat *būtiną išieškojimo išlaidas, kurios padengiamos pirmiausiai*. Taigi hipotekos atveju kalbama apie teismo išlaidas, o įkeitimo atveju – apie būtiną išlaidas, tačiau kokios išlaidos turėtų būti laikomos būtinomis iš šių nuostatų neaišku, kadangi nei doktrinoje, nei teismų praktikoje kol kas išaiškinimas taip pat nėra pateiktas. Tačiau prisiminus, kad įkeitimas ir hipoteka tarpusavyje yra labai panašūs civilinės teisės institutai, todėl abiem atvejais turėtų būti užtikrinami tokie patys reikalavimai ir, vadovaujantis tokia logika, būtinomis išlaidomis turėtų būti laikytinos tik teismo išlaidos.

Šalia tokių pačių sutartinės hipotekos rūšių, kokios buvo įtvirtintos Hipotekos įstatyme, atsirado nauja ir iki tol Lietuvos teisei svetima hipotekos rūšis, kuriai atsirasti nereikia įkaito davėjo valios, t.y. priverstinė hipoteka, nustatoma įstatymo ar teismo sprendimo pagrindu. Priverstine hipoteka siekiama užtikrinti viešąjį interesą (pvz., mokesčių sumokėjimą) arba apsaugoti labai svarbius privačius interesus (pvz., užtikrinti išlaikymo asmeniui mokėjimą)<sup>28</sup>. Tokios rūšies hipotekos įtvirtinimo Lietuvos teisėje poreikį suponavo įvairios priežastys:

a) siekis apriboti, ar net visiškai atsisakyti, išieškojimo ne ginčo tvarka pagal valstybės reikalavimus, kylančius iš mokesčių teisinių santykių, kaip ne visiškai atitinkančius teisinės valstybės principus;

b) noras efektyvinti priimtų teismo sprendimų įgyvendinimą;

---

<sup>27</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1), *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 45.

<sup>28</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 2 (50), p. 10.

c) siekis mažinti finansinių prievolių neįvykdymo riziką statybų ir rekonstrukcijų srityje.<sup>29</sup>

Pažymėtina, kad priverstinė hipoteka turėtų būti nustatoma tik išimtiniais atvejais ir neturi pažeisti anksčiau įkeitimu apsaugotų kreditorių interesų. Priverstinės hipotekos registravimo tvarka nuo sutartinės hipotekos skiriasi tik tuo, kad priverstinės hipotekos lakštą pasirašo kreditorius (CK 4.185 str.), kuriuo paprastai yra valstybės institucija, o notarine tvarka jo patvirtinti nereikia. Pabrėžtina, kad be įkaito davėjo valios gali atsirasti ne tik priverstinė hipoteka, bet ir priverstinis įkeitimas, kuriam *mutatis mutandis* taikomos priverstinę hipoteką reglamentuojančios teisės normos.

### **1.3. Išieškojimo iš įkeisto turto naujovės - įkeitimo atvejis**

Išieškojimą iš įkeisto kilnojamojo turto reglamentuoja atitinkamos LR CK ir LR CPK teisės normos. Lyginant su teisės normomis, reglamentuojančiomis išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto, pastebėtina, jog pastarosiose vyrauja imperatyvesnis pobūdis. Tai galima paaiškinti tuo, jog išieškojimo procese, įkeistų kilnojamųjų daiktų kreditoriui suteikiama daugiau teisių todėl, kad būtina didesnė kreditoriaus interesų apsauga. Kilnojamasis turtas gali būti lengviau paslepiamas, sumažinama jo vertė taip pat egzistuoja kitos galimos rizikos, galinčios sutrukdyti visiškam kreditoriaus reikalavimų užtikrinimui. Atsižvelgiant į tai, kreditoriui suteikiamos papildomos teisės, pavyzdžiui, nukreipti išieškojimą į įkeistą daiktą prieš terminą įkaito davėjui pažeidžiant sutarties sąlygas, dėl kurių gali sumažėti įkeisto turto vertė ar išieškojimas tapti neįmanomu.

Pažymėtina, kad CK buvo įtvirtinta keletas naujų taisyklių, susijusių su pagrindinėmis išieškojimo iš įkeisto kilnojamojo turto taisyklėmis.

Pirmiausia, šiek tiek pasikeitė pirminės stadijos, kuri tęsiasi iki įkeitimo objekto realizavimo pradžios, reglamentavimas. Remiantis CK nuostatomis, kreditorius įgyja teisę pradėti išieškojimą iš skolininko (ar įkaito davėjo) turto, kai suėjus prievolės įvykdymo terminui, prievolė nėra įvykdyta, tačiau yra būtinos kelios objektyvios sąlygos, t.y. po prievolės įvykdymo termino pabaigos turi būti praėję ne mažiau kaip dvidešimt dienų (CK 4.216 str. 1 d.) ir kreditorius turi būti raštu išpėjęs skolininką (ir įkaito davėją),

---

<sup>29</sup> JUODKA, R. *Veiklą pradeda naujieji registrai*. Justitia. Nr. 6(36), 2001, p. 4.

kad neįvykdžius prievolės per nustatytą lengvatinį terminą, kuris šalių susitarimu gali būti kitoks, bet ne trumpesnis nei dešimt dienų, bus pradėtas išieškojimas (CK 4.219 str. 2 d.).

Pažymėtina, kad bendras dvidešimties dienų terminas buvo nustatytas ir KTĮ įstatymo 44 str., tačiau minėtos galimybės šalims susitarti dėl kitokio termino įtvirtinimas vertintinas kaip labiau atitinkantis moderniai įkeitimo teisei keliamą reikalavimą leisti pačioms šalims susitarti dėl įkeitimo sąlygų ir vengti nebūtinų suvaržymų<sup>30</sup>. Paprastai įkaito davėjas žino, kada sueina įkeitimu užtikrintos prievolės įvykdymo terminas, todėl darytina išvada, kad ir trumpesnis terminas nepažeistų įkaito davėjo interesų.

Reikia pripažinti, kad vis dėlto kreditorius dauguma atvejų yra ekonomiškai stipresnė sandorio šalis, todėl turi didesnę derybinę galią tariantis dėl sandorio sąlygų. Tad jeigu įstatymas apskritai nenustatytų minimalaus termino, tikėtina, kad atsirastų kreditorių piktnaudžiavimo atvejų, kuomet į įkeitimo sandorius būtų įtraukiamos sąlygos, leidžiančios pradėti išieškojimą iš karto po prievolės įvykdymo termino pabaigos. Susiklosčius tokiai situacijai įkaito davėjui, kuris nėra skolininkas, išieškojimo faktas gali būti netikėtas, tuo tarpu papildomas terminas tokiam įkaito davėjui suteiktų galimybę už skolininką įvykdyti prievolę bei išvengti turto realizavimo priverstine tvarka.

Pažymėtina, kad terminas, kuriam praėjus kreditorius įgyja teisę priverstinai realizuoti savo teises, neturėtų būti ir per ilgas, kadangi tokiu atveju tai prieštarautų greitos ir paprastos išieškojimo procedūros reikalavimui. Palyginimui galima paminėti ERPB modelinį įstatymą<sup>31</sup>, kuriame numatytas šešiasdešimties dienų terminas<sup>32</sup>. Toks pat terminas nustatytas Kanados Kvebeko provincijos kodekse įspėjant dėl nekilojamojo turto išieškojimo.<sup>33</sup> Manytina, kad tokie terminai vertintini kaip per ilgi ir neužtikrina greitos ir paprastos išieškojimo procedūros reikalavimo. Paminėtina, kad hipotekos atveju CPK numato vieno mėnesio įspėjimo terminą, kuris atsižvelgiant į hipotekos objekto specifiką yra pakankamas. Vis dėlto nuostata dėl kitokio lengvatinio termino yra dispozityvi ir šalims paliekama galimybė jį nusistatyti bendru sutarimu, tačiau jį nustatant reikėtų atsižvelgti į įkeičiamo daikto vertę, jo pobūdį, prievolės, kuri užtikrinta įkeičiamu daiktu, dydį ir pan.

---

<sup>30</sup> SIMPSON, J.L.; RÖVER, H. J. General Principles of Modern Secured Transactions Law. In NORTON, J. J., ANDENAS, M. *Emerging Financial Markets and Secured Transactions*. London, 1998, p. 152.

<sup>31</sup> Model law on secured transactions. EBDR, 1994. [interaktyvus]. [žiūrėta 2011 m. sausio 9 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/secured.pdf>>.

<sup>32</sup> ERPB modelinio įstatymo 24.1 p.

<sup>33</sup> Kanados Kvebeko provincijos civilinio kodekso 2758 str.

Pažymėtina, kad remiantis CK 4.219 str. 2 d. pareiga įspėti skolininką ir įkaito davėją apie išieškojimą taikytina tiek registruotinam neposesoriniam, tiek ir posesoriniam įkeitimui. Skirtumas tik tas, kad posesorinio įkeitimo atveju įspėjimas siunčiamas ne per hipotekos įstaigą, tačiau jo įteikimu turi pasirūpinti pats kreditorius. Tuo tarpu iki CK įsigaliojimo išankstinis įspėjimas buvo privalomas tik esant registruotinam įkeitimui (KTĮ įstatymo 44 str.). Tačiau ir tais atvejais, kai įkeitimo dalykas perduotas kreditoriui, turto savininkas turėtų būti informuojamas apie išieškojimą. Todėl šis naujojo CK pakeitimas laikytinas tikslingu.

Taip pat paminėtina, kad nei CK, nei CPK nėra reglamentuojamas įspėjimo turinys, o KTĮ įstatymas aiškiai numatė, kokia informacija turėtų būti pateikiama įspėjime apie išieškojimą. Atsižvelgiant į tai, kad registruotino įkeitimo atveju skolininkas (įkaito davėjas) įspėjamas per hipotekos įstaigas (apylinkės teismus), teismai gali užtikrinti, kad tokiaame įspėjime būtų nurodyti visi esminiai duomenys. Tačiau posesorinio įkeitimo atveju atsiranda gana pagrįsta rizika, jog kreditorius dėl įvairių priežasčių gali pateikti ne visą būtiną informaciją.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad analizuojant CK 4.216 str. 1 d. ir 4.219 str. 2 d. formuluotes, lieka neaišku, koks terminas turi praeiti nuo įspėjimo įteikimo skolininkui dienos iki išieškojimo pradžios. CPK taip pat apie tai neužsimenama. Kaip minėta, kreditorius įgyja teisę pradėti išieškojimą praėjus ne anksčiau kaip dvidešimčiai dienų *po prievolės įvykdymo termino pabaigos*. Šis įstatymo netobulumas buvo išspręstas teismų praktikoje, kurioje išaiškinta, kad CK 4.216 str. 1 d. numatyto termino pradžia – įspėjimo įteikimas. Vis dėlto, manytina, tinkamesnė būtų CK 4.216 str. 1 d. formulotė, pagal kurią kreditorius galėtų pradėti išieškojimą po dvidešimties dienų ne nuo prievolės įvykdymo termino pabaigos, o nuo įspėjimo įteikimo dienos. Todėl būtų tikslinga patikslinti šią nuostatą<sup>34</sup>.

Kita naujovė yra tai, kad išieškojimo iš įkeisto turto reglamentavimo taisyklės diferencijuojamos atsižvelgiant į įkeitimo objekto specifiką, ko nebuvo KTĮ įstatyme. Be to, CK 4.219 str. numato liberalesnę išieškojimo procedūrą, kadangi suteikiama galimybė ir pačiam kreditoriui sutartu būdu parduoti įkeistą daiktą, tuo tarpu pagal KTĮ įstatymą kreditorius galėjo turtą parduoti tik tada, kai tai numatė įkeitimo sutartis ir tik aukcione

---

<sup>34</sup> Tačiau įstatymų leidėjas reformos pagrindu priėmė kitokį priverstinio išieškojimo procedūros modelį. Apie tai 3.7. darbo dalyje.



(KTĮ įstatymo 52 str.). Taip pat galimas ir įprastas kreditoriaus reikalavimų tenkinimo būdas – kilnojamojo daikto perdavimas kreditoriaus nuosavybėn, tačiau kreditorius šiuo būdu gali pasinaudoti tik tuo atveju, jei su tuo sutinka įkaito davėjas (4.219 str. 5 d.). Pažymėtina, kad išlieka neaišku, ar skolininkas ir kreditorius gali iš anksto susitarti, kad neįvykdžius įsipareigojimo kreditorius perims daiktą savo nuosavybėn, todėl vertėtų ir šią nuostatą patikslinti tuo labiau, kad tai atitiktų ERPB pabrėžiamus dispozityvumo ir lankstumo principus.

Turtinės teisės, kaip įkeitimo objektas, yra ribojamos, t.y. draudžiama įkeisti turtines teises, susijusias su įkeičiamo daikto savininko asmenybe. Šis ribojimas yra labai svarbus kreditoriaus reikalavimų užtikrinimui bei sklandaus išieškojimo iš įkeistų turtinių teisių proceso garantavimui. Išieškojimo iš įkeistų turtinių teisių atveju, visada susiduriama su turtinės teisės ekonominės vertės nustatymu. Suprantama, šis aspektas svarbus ir sudarant įkeitimo sutartį, tačiau išieškojimo ar kitaip tariant įkeistų turtinių teisių realizavimo momentu, šis klausimas privalo būti išspręstas iš esmės. Būtent dėl turtinės teisės ekonominės vertės nustatymo sudėtingumo, turtinių teisių įkeitimas nėra populiarus ir paprastai pasirenkamas kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas tada, kai kreditorius turi interesą įgyti įkeičiamą turtinę teisę pagrindinės prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo atveju. Būtent įkeistos turtinės teisės perleidimas kreditoriui pagrindinės prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo atveju, yra numatytas įstatyme kaip įkeistos turtinės teisės realizavimo būdas (LR CK 4. 220 str. 1 d.). Tai pažangus reglamentavimas, kadangi KTĮ įstatymas numatė tik kreditoriaus intereso patenkinimą parduodant įkeitimo objektą, prieš tai perėmus jo valdymą. Tačiau nematerialiam turtui tokia tvarka dažnai nepritaikoma, todėl išieškojimo iš turtinių teisių galimybės buvo ribotos. Kita vertus, nors turtinės teisės perdavimas yra paprastesnis ir pigesnis jos realizavimo būdas nei pardavimas, ne visada naudingas kreditoriui. Perimtą teisę gali reikėti administruoti bei dėl to patirti išlaidų, taip pat jos vertė gali būti mažesnė už skolinio įsipareigojimo dydį, todėl nėra draudžiama susitarti įkeistą teisę parduoti ir iš gautos sumos patenkinti reikalavimą<sup>35</sup>. Pavyzdžiui, kreditorius gali būti suinteresuotas parduoti teisę į prekių ženklą ir tokiu būdu susigrąžinti paskolintas sumas, todėl pagrįstai numatyta kreditoriaus teisę reikalauti parduoti įkeistą teisę.

---

<sup>35</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, Nr. 5 (53), p. 12.

#### **1.4. Išieškojimo iš įkeisto turto naujovės – hipotekos atvejais**

Naujajame CK įtvirtinta išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto tvarka numatė kelias naujoves, kurių nebuvo Hipotekos įstatyme. Pagal Hipotekos įstatymo 43 str. skolos išieškojimas buvo galimas vieninteliu būdu – parduodant hipoteka apsaugotą turtą. Tiesa, šio turto arešto metu gautos pajamos taip pat buvo naudojamos hipotekos kreditorių reikalavimams tenkinti (42 str.), todėl dalį savo reikalavimo kreditorius galėjo patenkinti ir iš šių pajamų. Tuo tarpu CK 4.192 str. nustatė naują kreditoriaus reikalavimų patenkinimo būdą – įkeisto turto administravimą. Taigi skolininkui neįvykdžius savo įsipareigojimų, kreditorius gali savo teises įgyvendinti kreipdamasis į hipotekos teisėją ne tik su prašymu parduoti turtą iš viešųjų varžytinių, bet ir prašyti, kad jam būtų suteikta teisė administruoti tą turtą bei tokiu būdu iš gautų lėšų susigrąžinti jam priklausančią sumą. O tuo atveju, jeigu administruojant turtą paaiškėja, kad iš gaunamų pajamų nepavyks skolininko išskolinimui padengti, kreditorius gali kreiptis į hipotekos teisėją su prašymu dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytinių.

Reikia paminėti, kad CK kaip ir Hipotekos įstatymas vis dėlto nenumatė kokiais atvejais skolininkas gali ginčyti kreditoriaus veiksmus. Tuo tarpu KTĮ 51 str. aiškiai numatė, jog skolininkas kreditoriaus veiksmus gali ginčyti ieškininės teisenos tvarka arba įvykdydamas prievolę, todėl buvo neaišku, ar hipotekos atveju taip pat galima ginčyti prievolę tik pareiškiant ieškinį, ar ir išieškojimo procedūros metu. Tačiau teismų praktika išaiškino, kad skolininkas neturi teisės reikšti prieštaravimų dėl skolos dydžio ar kitų Hipotekos registro duomenų, o hipotekos teisėjas – jų priimti ir tuo pagrindu stabdyti priverstinį išieškojimą, kadangi tokiu atveju būtų paneigta hipotekos esmė ir Hipotekos registro duomenų teisingumas<sup>36</sup>. Priešingu atveju, skolininkas reikšdamas tokius reikalavimus galėtų siekti kuo ilgiau užvilkti išieškojimo procedūrą. Įsigaliojus CK teismų praktikoje ir toliau laikomasi tokios pozicijos. Pavyzdžiui, vienoje byloje skolininkas ginčijo kreditoriaus pradėtą išieškojimą tuo pagrindu, kad ieškininės teisenos tvarka vyksta ginčas dėl pagrindinės prievolės teisėtumo ir dydžio. LAT taip pat konstatavo, kad ginčas dėl skolos kreditoriui apimčių ir jos dydžio nėra šios kategorijos bylų nagrinėjimo dalykas, kadangi išieškojimo stadijoje skundai galimi tik dėl hipotekos

---

<sup>36</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2001-01-23 nutarimas civilinėje byloje *UAB „Lukoil Baltija“ v. AB „Lietuvos kuras“*, Nr. 3K-7-187/2001, kat. 27.5.4.

kreditoriaus reikalavimų patenkinimo ne ginčo tvarka procedūrų vykdymo teisėtumo. Kitais atvejais skolininkas ar kiti asmenys, suinteresuoti įregistruota hipoteka, hipotekos sandorį gali ginčyti CK išvardytais sandorių negaliojimo pagrindais ar kitais pažeistų teisių gynimo būdais, tačiau įstatymas neįpareigoja hipotekos teisėjo aiškintis ir spręsti įkeitimo sutarties šalių ginčų<sup>37</sup>. Taigi ginčai dėl kreditoriaus reikalavimo apimties (skolininko įsipareigojimo dydžio) sprendžiami bendra ginčo teisenos tvarka pareiškiant ieškinį teisme ir priverstinio vykdymo nesustabdo. Pažymėtina, jog teisę ginčyti kreditoriaus reikalavimo apimtį, t.y. skolos dydį turi ir įkaito davėjas.

Taigi, vadovaujantis teismo aiškinimu, net ir vykstant ginčui dėl pagrindinės prievolės, teisėjas išieškojimo procedūros nesustabdytų, t.y. nustatęs, kad nėra duomenų apie prievolės įvykdymą ar pakeitimą, tęstų priverstinį turto realizavimą ar administravimą. Tokia pozicija atspindi įkeitimo teisės savarankiškumą, kuris nebūdingas kitiems prievolės įvykdymo užtikrinimo būdams. Tačiau išimtimi iš šios taisyklės galima laikyti atvejį, kai teismas, nagrinėjantis bylą dėl skolos kreditoriui dydžio ir pan., esant įstatyme įtvirtintam pagrindui taiko laikinąsias apsaugos priemones (LR CPK 144-152 str.). Pritaikius įkeisto nekilnojamojo turto areštą, draudžiama disponuoti tuo turtu, todėl hipotekos teisėjui atsiranda teisinis pagrindas sustabdyti priverstinį išieškojimą.

Paminėtina kita LAT byla, kurioje kreditorius kreipėsi į teismą dėl priverstinio skolos išieškojimo ir prašė perduoti administruoti įkeistą turtą tuo pagrindu, kad pradėta skolininko bankroto procedūra (CK 4.196 str. 1 d. 3 p.)<sup>38</sup>. Žemesniųjų instancijų teismai patenkino kreditoriaus prašymą, tuo tarpu kasacinis teismas atkreipė dėmesį į tai, kad tuo metu ieškininės teisenos tvarka vyko ginčas dėl hipotekos reikalavimo perleidimo teisėtumo, todėl neišnagrinėjus to ieškinio, nebuvo pagrindo įkeistą nekilnojamąjį daiktą perduoti administruoti. Taigi kasacinis teismas, net ir nustatęs, kad skolininkas įkeitimu apsaugotos prievolės neįvykdė bei kad pradėta jo bankroto procedūra, suteikianti teisę iš įkeisto turto reikalavimą patenkinti prieš terminą, aiškinosi ir tai, ar hipotekos reikalavimas buvo perleistas teisėtai. Nustatęs hipotekos reikalavimo perleidimo neteisėtumą, LAT atmetė pareiškėjo prašymą dėl išieškojimo. Vadovaujantis šia nutartimi galima teigti, kad skolininko skundai dėl hipotekos (taip pat ir įkeitimo) reikalavimo

---

<sup>37</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008-01-31 nutartis civilinėje byloje *A. U. v. AB „DnB NORD bankas“* Nr. 3K-3-103/2001, kat. 32.5.2.

<sup>38</sup>Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007-04-18 nutartis civilinėje byloje *UAB „Penki kontinentai“ v. UAB „Kriptonika“* Nr. 3K-3-183/2007, kat. 32.5.3., 32.8.

perleidimo teisėtumo galėtų būti nagrinėjami ne tik ieškininės teisenos tvarka, bet ir išieškojimo procedūros metu. Toks aiškinimas ne visiškai atitinka anksčiau paminėtose LAT nutartyse formuojama praktika, kad skolininkas neturi teisės reikšti reikalavimų dėl skolos dydžio ir ginčyti hipotekos sandorio išieškojimo procedūros metu. Tačiau šioje konkrečioje situacijoje teismo sprendimas, kuriuo būtų patenkinamas kreditoriaus, kuriam reikalavimo teisė buvo perleista neteisėtai, prašymas neatitiktų teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų.

Apibendrinant, galima pastebėti, kad Lietuvos teismų praktikoje formuojama tokia pozicija, kad skolininko ginčai dėl kreditoriaus teisės nukreipti išieškojimą, skolos dydžio, hipoteka užtikrinto reikalavimo perleidimo ir pan. spęstini ieškininės teisenos tvarka. Vis dėlto negalima teigti, kad tokia praktika yra visiškai nuosekli, tačiau tokie pavyzdžiai kaip minėtasis laikytini išimtiniais, priešingu atveju sandorių vykdymo užtikrinimas nebus efektyvus, o įkeitimo įstatymai gali būti laikomi efektyviais tik tada, kai juos papildo veiksmingi priverstinio vykdymo mechanizmai<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions A/CN.9/WG.VI/WP.31/Add.1 Twelfth session, New York, 12-16 February 2007, [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 4], paragr. 2, p. 3. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working\\_groups/6Security\\_Interests.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html)>.

## 2. GALIOJANČIO REGLAMENTAVIMO TRŪKUMAI

### 2.1. *Institucinės sąrangos netobulumai*

Šiuo metu galiojantis hipotekos ir įkeitimo santykių reglamentavimas išsprendė kai kurias problemas, egzistavusias iki CK ir CPK įsigaliojimo, ir yra teigiamai vertinamas ne tik kreditorių, bet ir skolininkų. Be to ir ERPB vertinimu<sup>40</sup>, Lietuva, įgyvendinusi daugelį reformų XX a. paskutinio dešimtmečio pabaigoje ir 2000 m. pradžioje, sėkmingai nustatė veiksmingą bei patogią naudoti teisės ir institucinę sistemą sandorių vykdymo užtikrinimo srityje. Lietuvos bankų asociacijos prezidento doc. dr. S. Kropo teigimu dabartinė hipotekos sistema Lietuvoje veikia pakankamai sklandžiai, ja yra patenkinti ir kreditoriai, ir skolininkai. Sistemą teigiamai vertina ir užsienio institucijos. Tačiau, nors dabartinė hipotekos sistema funkcionuoja gana patikimai ir užtikrina hipotekos (įkeitimo) sandorių šalių teises, yra nemažai erdvės tolesniam sistemos tobulinimui<sup>41</sup>.

Pagal dabar galiojančią teisinį reglamentavimą, hipotekos ir įkeitimo registravimo procese dalyvauja du valstybės įgalioti pareigūnai: notaras ir hipotekos teisėjas prie apylinkės teismo. Toks Lietuvoje įtvirtintas modelis hipotekos ir įkeitimo sandorių registravimui nėra naujas pasaulio valstybėse. Paprastai, siekiant, kad registracija būtų paprastesnė ir greitesnė, teisinė registracijos procedūra yra neteisminė (*jurisdictio voluntaris*), tačiau pati teisių registracijos sistema dažniausiai remiasi teismų nepriklausomumu, o registravimo darbus atlieka arba prižiūri teisminė valdžia<sup>42</sup>.

Pagal dabar galiojančius teisės aktus notaras atlieka tik hipotekos ir įkeitimo sandorių bei dokumentų teisinį tyrimą, sandorio esmės, šalių teisių ir pareigų bei pasekmių išaiškinimą, taip pat tvirtina hipotekos ir įkeitimo lakštus. Tuo tarpu hipotekos ir įkeitimo sandorių duomenų registravimas, taisymas bei sandorių išregistravimas atliekamas apylinkių teismų hipotekos skyriuose<sup>43</sup> dirbančių hipotekos teisėjų. Jie taip pat atlieka visų hipotekos skyriuje gautų prašymų įregistruoti hipoteką dokumentų teisinį tyrimą, patikrindami ar sandoris atitinka visus įstatymų numatytus reikalavimus bei sąlygas ir tik tuomet sandorį įregistruoja Hipotekos registre. Pažymėtina, kad būtent dvigubas teisinis

<sup>40</sup> Commercial laws of Lithuania, An assessment of EBRD. 2009 October. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/sector/legal/lith.pdf>>.

<sup>41</sup> KROPAS, S. *Hipotekos reforma: galimi skolinimosi sąlygų pokyčiai*. Konferencijos medžiaga, Vilnius, 2010-03-18 [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 2 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.lba.lt/go.php/lit/Diskutuota\\_apie\\_Hipotekos\\_reforma/331](http://www.lba.lt/go.php/lit/Diskutuota_apie_Hipotekos_reforma/331)>.

<sup>42</sup> JUODKA, R. *Veiklą pradedama naujieji registrai*. Justitia. Nr. 6(36), 2001, p. 4.

<sup>43</sup> Buvo įsteigta 15 hipotekos skyrių prie apylinkių teismų, tačiau šio darbo rašymo metu veikia 8 skyriai.

tyrimas yra laikomas didžiausiu dabartinio modelio trūkumu. Tačiau reikėtų pažymėti, kad Lietuva nėra vienintelė valstybė, kurioje sprendimus dėl hipotekos registravimo priima teismas. Hipotekos registravimas priskiriamas teismų kompetencijai ir kitose Europos Sąjungos valstybėse, pavyzdžiui Danijoje, Vokietijoje, Austrijoje, Lenkijoje, Suomijoje ir kt.

Viena vertus, hipotekos teisėjo atliekamas hipotekos sandorio pakartotinis teisinis tyrimas leidžia išvengti klaidų Hipotekos registre, už kurio duomenų tikrumą atsako valstybė (pagal CK 4.188 ir 4.260 straipsnius valstybė atlygina žalą, kurią patiria asmenys dėl neteisingų Hipotekos registro duomenų ir kitų Hipotekos registro tvarkytojo veiksmų). Kita vertus, toks notaro ir hipotekos teisėjo funkcijų dubliavimas atliekant teisinį dokumentų tyrimą išreiškia įstatymų leidėjo nepasitikėjimą notarų kompetentingumu.

Pažymėtina, kad notaras yra valstybės įgaliotas asmuo ir remiantis Notariato įstatymo 26 str. 2 d. pripažįstama, kad notariniuose dokumentuose esantys faktai yra nustatyti ir neįrodinėjami, iki šie dokumentai įstatymų nustatyta tvarka nėra pripažinti negaliojančiais. Be to, teisėjai ar kitos valstybės institucijos *ex ante* nerevizuoja nė vieno kito notariškai patvirtinto sandorio, išskyrus hipoteką ir įkeitimą. Taigi šiuo metu privalomai taikomas pakartotinis teisinis tyrimas vertintinas kaip perteklinis.

Kaip jau minėta, pirmiausia hipotekos (įkeitimo) lakštą tvirtina notaras, kuris nustato, ar šis sandoris neprieštarauja įstatymams ir atitinka jų reikalavimus, tačiau sandoris neįsigalioja, kadangi sandorio teisėtumą dar tikrina hipotekos teisėjas. Dėl šios priežasties nuo hipotekos (įkeitimo) lakšto patvirtinimo iki jo įregistravimo Hipotekos registre praeina tam tikras laiko tarpas, kuris užtesia visą procedūrą. Pažymėtina, kad vienas iš ERPB Pagrindinių hipotekos teisės principų<sup>44</sup> pabrėžia, kad tinkamas sandorių vykdymo užtikrinimo teisės sukūrimas turi būti greitas, pigus ir paprastas. Būtent toks paprastumo, greitumo ir nebrangumo reikalavimų trio yra esminis ir siejasi su teisinio efektyvumo koncepcija, kuria remiantis formalūs reikalavimai turėtų būti paprasti, o išlaidos mažos. Didelės išlaidos, neatsižvelgiant į tai, kuriai sandorio šaliai jos tenka, mažina hipotekos (įkeitimo) naudą. Be to, bet koks delsimas ar sudėtingumas hipotekos (įkeitimo) sukūrimo procedūroje transformuojasi į išlaidas ir mažina šio užtikrinimo instrumento patrauklumą.

---

<sup>44</sup> EBRD Core principles for a mortgage law. [interaktyvus], [žiūrėta 2012m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/pages/sector/legal/secured/core/mortgagelaw.shtml>>

Remiantis Hipotekos registro duomenimis<sup>45</sup> tik 16,8% objektų buvo įregistruoti tą pačią dieną. Didžioji dalis (59,7%) Hipotekos registro objektų įregistruojami per vieną darbo dieną, o likusi dalis per dvi (16,3%), tris (3,9%) darbo dienas. Ir tik 3,3% hipotekos registro objektų buvo įregistruoti per daugiau nei tris dienas, tačiau tai atvejis, kuomet hipotekos teisėjas buvo paskyręs terminą trūkumams pašalinti. Paminėtina, kad pagal ERPB atliktą tyrimą<sup>46</sup>, kurio metu buvo analizuojamas hipotekos sandorius reglamentuojančių įstatymų pereinamojo laikotarpio šalyse efektyvumas, Lietuva pagal daugumą kriterijų (paprastumas, greitumas, pigumas, aiškumas) priskirta valstybėms, kuriose įstatyminis reglamentavimas yra *efektyvus*, tačiau ne *labai efektyvus*. Tai rodo, kad Lietuvos įstatymų leidėjui dar yra kur tobulėti konkrečiai kalbant apie minėtus kriterijus.

Manytina, kad viena iš pagrindinių priežasčių, dėl kurių įstatyminis reglamentavimas šioje srityje ERPB vertinimu nelaikomas *labai efektyviu*, yra būtent susijusi su notaro ir hipotekos teisėjo funkcijų dubliavimu. Pakartotinis teisinis tyrimas, be abejo, prailgina registracijos procesą, papildomai kainuoja, hipoteka (įkeitimas) įregistruojami vėliau, taip pat reikalauja papildomų žmogiškųjų išteklių.

Analizuojant Hipotekos registro nuostatų<sup>47</sup> 37 punktą, teigtina, kad hipotekos teisėjas atlieka gana technines-administracines funkcijas, t.y. patikrina ar prašymas (hipotekos lakštas) surašytas teisingumo ministro nustatyta forma, ar jis yra visas ir tinkamai užpildytas, patvirtintas notaro, ar surašytas laikantis įstatymų reikalavimų, ar sumokėta raštinės rinkliava. Priverstinės hipotekos atveju jis papildomai patikrina ar yra nurodytas priverstinės hipotekos lakštą surašęs asmuo, ar jis tinkamai identifikuotas, ar turėjo teisę surašyti priverstinės hipotekos lakštą; ar yra pagrindas steigti priverstinę hipoteką; ar priverstinės hipotekos objektu parinktas tinkamas daiktas (pagal CK 4.171 str. 11 d.). Taigi teisės aktams priskiriant hipotekos teisėjui šias funkcijas, apylinkių teismų teisėjai yra apkraunami techninio-administracinio pobūdžio darbais, kurie atima iš jų tą laiką,

---

<sup>45</sup> 2010 m. Centrinės hipotekos įstaigos metinė veiklos ataskaita. [interaktyvus], [žiūrėta 2012m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <[https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita\\_web/index.html](https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita_web/index.html)>

<sup>46</sup> Mortgages in transition economies. The legal framework for mortgages and mortgage securities, EBRD [interaktyvus], p. 40. [žiūrėta 2012m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/mit.pdf>>

<sup>47</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“, Nr. 1246, Žinios, 2001, Nr. 90-3173.

kuri teisėjai galėtų skirti pagrindinei jų funkcijai – bylų nagrinėjimui – atlikti<sup>48</sup>. Taip pat hipotekos skyriai yra finansuojami iš Hipotekos registro plėtojimo specialiosios programos sąskaitos, šitokiu būdu yra eikvojamoms valstybės lėšoms, kurios galėtų būti panaudoti kitoms reikmėms.

Iš tokio nepakankamai *efektyvaus* reglamentavimo išplaukia tai, kad sudaryti ir įregistruoti hipotekos (įkeitimo) sandorį tą pačią dieną beveik neįmanoma. O tai nėra labai paranku kreditoriui, kadangi jis yra suinteresuotas, kad sandoris būtų kuo greičiau įregistruotas. Sandorio registracija viešame registre yra viena iš kreditoriaus apsaugos garantijų prieš trečiuosius asmenis. Hipotekos (įkeitimo) teisės įregistravimo reikšmė yra dar vienas galiojančio teisinio reglamentavimo trūkumas, kuris bus aptartas išsamiau.

## **2.2. Teisių įregistravimo teisinės reikšmės problema**

Teisės teorijoje paprastai išskiriamos dvi sandorių registravimo funkcijos, atspindinčios registravimo prasmę: deklaratyvinė (dar vad. išviešinančiąją, įrodomąją) ir konstitutyvinė. Išviešinančiosios funkcijos esmė yra ta, kad toks sandorio įregistravimas jo galiojimui *inter partes* jokios įtakos neturi, tačiau informuoja trečiuosius asmenis, kad sandoris egzistuoja. Šalys panaudoti sandorio sudarymo faktą ir įrodinėti savo teises prieš trečiuosius asmenis gali remdamosi kitais įrodymais, bet tik su sąlyga, kad sandoris įregistruotas viešame registre. Tuo tarpu konstitutyvinė sandorio registravimo funkcija reiškia, kad sandoris įsigalioja ir šalių tarpusavio teisės ir pareigos atsiranda tik nuo sandorio įregistravimo momento.

Pažymėtina, kad CK 1.75 str. 1 d. nustato, kad jeigu įstatymas numato privalomą sandorio teisinę registraciją, tai šalims sandoris galioja nors ir nėra privalomai įregistruotas, o šalių teisės ir pareigos atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo, o nuo to momento, kuris yra nustatytas įstatyme ar šalių susitarimu, išskyrus atvejus, kai CK

---

<sup>48</sup> Reikia paminėti, kad vis dėlto LAT yra pasisakęs, kad teisinis tyrimas laikytinas ne formaliu, bet atsakingu ir išsamiau ne ginčo teisenos pobūdžio veiksmu. Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-02-26 nutartis civilinėje byloje *Švedijos bendrovė „VOLVO Truck Corporatio“ v. UAB Motor servis*, Nr. 3K-3-22/2001, kat. 27.6, 27.5.4.; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-10-29 nutartis civilinėje byloje *AB „Vilniaus bankas“ v. O.K.*, Nr. 3K-3-1020/2001, kat. 27.5.2.



nustato, kad šalių teisės ir pareigos atsiranda tik nuo sandorio įregistravimo. Ši kodekso norma vertintina, kaip deklaratyvinės registravimo funkcijos išraiška<sup>49</sup>.

Dabar galiojantis teisinis reglamentavimas numato privalomą hipotekos ir neposesorinio įkeitimo registravimą Hipotekos registre (CK 4.187 str. ir 4.213 str.) ir tik po įregistravimo hipoteka ar neposesorinis įkeitimas įsigalioja. Kitaip tariant, viešas hipotekos (įkeitimo) sandorio įregistravimas atlieka konstitutyvinę sandorio įsigaliojimo funkciją. Pažymėtina, kad CK 4.187 str. ir 4.213 str. nuostatos yra *lex specialis* CK 1.75 str. atžvilgiu ir nustato išimtis iš bendros taisyklės. Atkreiptinas dėmesys, kad sandoriai, kuriems CK nustato konstitutyvinį registravimą, yra susiję su daiktinėmis teisėmis, apsunkinančiomis nuosavybės teise<sup>50</sup>. Kaip jau minėta anksčiau, hipoteka ir įkeitimas kaip svetimo turto suvaržymai pagal savo prigimtį seka paskui daiktą. Todėl tokio sandorio išviešinimas ypatingai svarbus dėl trečiųjų asmenų interesų apsaugos. Jeigu hipoteka ir neposesorinis įkeitimas nebūtų privalomai registruojami viešame registre, sąžiningas tretysis asmuo nebūtų apsaugotas nuo daikto, kuris yra apsunkintas daiktine teise, įgijimo.

Tačiau sandorio išviešinimas būtinas ne tik tam, kad potencialus daikto įgijėjas būtų išpėtas apie egzistuojantį daikto suvaržymą. Ne ką mažiau svarbūs yra kreditoriaus interesai. Sudarydamas hipotekos (įkeitimo) sandorį, kreditorius turi poreikį žinoti, ar daiktas nėra apsunkintas ankstesne hipoteka (įkeitimu), nes tai nulemia jo vietą kreditorių eilėje išieškojimo iš įkeisto turto procedūros atveju. Kartu sandorio registracija sukuria jo galiojimo bei teisėtumo prezumpciją ir pirmenybės teisę į daiktą.

Taip pat šiame kontekste aktuali ir „tariamo turto“ (angl. *false wealth*) problema, dėl kurios, nesant privalomos sandorio teisinės registracijos viešame registre, potencialus kreditorius susidarytų klaidingą įspūdį apie skolininko pajėgumus įvykdyti prievolę. Taigi viešumas užtikrina tiek kreditorių, tiek trečiųjų asmenų interesų apsaugą. Dėl šios priežasties įstatymų leidėjas ir sutapatino minėtų sutarčių įsigaliojimą su registracijos momentu, kad kiekvienas suinteresuotas asmuo galėtų susipažinti su esama turto teisine padėtimi, šitaip padėdamas užtikrinti pasitikėjimą ir stabilumą civilinėje apyvartoje.

---

<sup>49</sup> Įsigaliojus naujam Civiliniam kodeksui, daugumos sandorių teisinė registracija atlieka deklaratyvinę funkciją. Žr. plačiau: MAJŪTĖ, V. „Sandorių teisinė reikšmė“, Juristas, 2006 m. Nr.6.

<sup>50</sup> Žr. CK 4.124 str. 2 d. ir CK 4.147 str. 2 d.

Taip pat akcentuotinas dar vienas neigiamas momentas, susijęs su laikotarpiu iki įregistravimo Hipotekos registre. Nors notaras, prieš tvirtindamas hipotekos (įkeitimo) lakštą, patikrina, ar sandorio objektui nėra pritaikyta laikinoji apsaugos priemonė – turto areštas, vis dėlto tai negarantuoja, kad per tą laikotarpį nuo notarinio sandorio patvirtinimo iki prašymo įregistruoti hipoteką (įkeitimą) pateikimo teritoriniam hipotekos skyriui, ši laikinoji apsaugos priemonė nebus pritaikyta. Tai paaiškinama tuo, kad remiantis Turto arešto aktų registro (toliau –TAAR) įstatymo<sup>51</sup> 4 str. 1 d., turto areštas sukelia teises pasekmes asmeniui, kurio turtas areštuotas, nuo turto arešto akto paskelbimo jam momento, o nesant galimybės paskelbti – nuo turto arešto akto įregistravimo turto arešto aktų registre momento, jei kiti įstatymai nenustato kitaip. Tretiesiems asmenims turto areštas sukelia teises pasekmes nuo turto arešto akto įregistravimo Turto arešto aktų registre. Pažymėtina, kad turto areštas įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis taikomas priverstinis nuosavybės teisės į turtą arba atskirų šios teisės sudėtinių dalių - valdymo, naudojimosi ar disponavimo - laikinas apribojimas (TAAR įstatymo 2 str. 1 d.). Draudimas disponuoti apima draudimą bet koku būdu apsunkinti daiktą, tame tarpe ir įkeisti.

Kadangi įkeitimas yra prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, kai neįvykdžius įkeitimu apsaugoto reikalavimo, įkeistas daiktas yra priverstinai parduodamas, galima įkeisti tik tokį daiktą, kurį prireikus galima parduoti. Įkeitus daiktą, kurio negalima parduoti, nebūtų galima realiai užtikrinti skolinio įsipareigojimo įvykdymo (patenkinti įkeitimu apsaugoto reikalavimo iš įkeisto daikto vertės)<sup>52</sup>. Taigi įregistravus turto arešto aktą anksčiau nei įkeitimo (hipotekos) sandorį, lakštas teisinės galios nebeįgis. Tačiau praktikoje pasitaiko, kad hipotekos įstaigos įregistruoja turto įkeitimą, nepaisant jau įregistruoto arešto. Taip nutinka nepatikrinus duomenų apie įkeičiamą turtą TAAR.

Taigi apibendrinant, poreikis hipotekos ir neposesorinio įkeitimo sandorius privalomai registruoti viešame registre yra nekvestionuotinas, tačiau šiuo metu registravimui suteikiant teises sukuriančią (konstitutyvinę), o ne tik išviešinančią (deklaratyvinę) reikšmę, yra gaišamas laikas ir eikvojamos ne tik valstybės lėšos, tačiau ir taikomos dvigubos išlaidos notarui ir hipotekos įstaigai.

---

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas. Žinios, 1999, Nr. 101-2897.

<sup>52</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 39.

### 2.3. Hipotekos reglamentavimo problemos

Vis dažniau taikant hipotekos institutą, išryškėjo dar keletas galiojančio teisinio reglamentavimo netobulumų. CK XII skyriaus nuostatos įtvirtina galimybę užtikrinti ne tik būsimą skolinį įsipareigojimą, tačiau leidžia tai padaryti ne tik esamu, bet ir būsimu turtu (CK 4.171 str. 2 ir 3 d). Tokio reglamentavimo įtvirtinimas laikytinas pažangiu ir atitinka UNICITRAL rekomendacijas<sup>53</sup>. Pavyzdžiui, CK 4.171 str. 3 d. nustato, kad kai įkeičiamas nekilnojamas daiktas, kuriam naudoti *pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai*, laikoma, kad hipotekos objektu tampa ir tokiam daiktui naudoti pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai, įskaitant ir tuos, kurie taps įkaito davėjo nuosavybe ateityje, jeigu kitaip dėl kilnojamųjų daiktų įkeitimo (neįkeitimo) nebuvo nustatyta hipotekos sutartyje ar įkeičiamo nekilnojamojo daikto savininko vienašaliame pareiškime įkeisti daiktą.

Paminėtina, kad šios nuostatos nebuvo nei 1964 m. CK, nei Hipotekos įstatyme. Ji atsirado siekiant išspręsti prieš įsigaliojant naujam CK kilusią praktinę problemą, kai atskirai įkeitus nekilnojamuosius ir jiems skirtus tarnauti kilnojamuosius daiktus, iš įkeisto nekilnojamojo ir kilnojamojo turto buvo išieškoma pagal dvi skirtingas procedūras ir nekilnojamieji bei kilnojamieji daiktai buvo parduodami atskirai. Dėl to gerokai sumažėdavo jų vertė ir tai neatitiko nei skolininko, nei kreditoriaus interesų<sup>54</sup>.

Vis dėlto, nepaisant objektyviai paaiškinamo tikslo, kurio šia nuostata buvo norima pasiekti, tenka pripažinti, kad CK 4.171 str. 3 d. įtvirtinta formuluotė yra ydinga juridinės technikos požiūriu. Reikia pažymėti, kad CK tokios formuluotės daugiau niekur nenaudoja, todėl nėra aišku, kas turėtų būti laikomi *nekilnojamajam daiktui naudoti pagal paskirtį reikalingais kilnojamaisiais daiktais*. Be to, analizuojant lingvistinę šios teisės normos išraišką, darytina išvada, kad pagal bendrą taisyklę tokių kilnojamųjų daiktų įkeitimas yra preziumuojamas. Kitaip tariant, šalims hipotekos sutartyje ar įkeičiamo nekilnojamojo daikto savininko vienašaliame pareiškime įkeisti daiktą šioje normoje įvardintų kilnojamųjų daiktų atskirai nurodyti nereikia.

---

<sup>53</sup> UNICITRAL Legislative Guide on Secured Transactions, United Nations, [interaktyvus] 2010, New York, p. 78-79. [žiūrėta 2012 m. kovo 21 d.]. Prieigą per internetą <[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-ig/e/09-82670\\_Ebook-Guide\\_09-04-10English.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-ig/e/09-82670_Ebook-Guide_09-04-10English.pdf)>.

<sup>54</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 39.

Tuo tarpu Sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos (toliau – Lakštų pildymo instrukcija)<sup>55</sup> 12.9. p. nustato, kad įkeičiant nekilnojamąjį daiktą, kuriam naudoti pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai, hipotekos lakšte kilnojamieji daiktai surašomi prie nekilnojamojo daikto. Taigi nors šios nuostatos yra skirtos viena kitai papildyti ir detalizuoti, tačiau viena kitai prieštarauja: viena reikalauja specifiskumo doktrinos pritaikymo, kita ne. Sudarydamos hipotekos sandorį, šalys gali būti ne iki galo atskleidusios viena kitai tikrąją savo valią dėl hipoteka apsunkinamų objektų. Pavyzdžiui, skolininkas gali būti įsitikinęs, kad įkeičia tik žemės sklypą, ant kurio ketina statyti mobilias vėjo jėgaines, tuo tarpu kreditorius gali manyti, kad hipoteka apima ir ateityje pastatytas minėtas vėjo jėgaines. Todėl šalims nenumačius sutartyje sąlygos, išvardinančios objektų, kurių hipoteka neapsunkina, bus laikoma, kad įkeistomis taps ir ateityje sumontuotos mobilios vėjo jėgainės (žinoma, su sąlyga, kad jos skirtos naudoti žemės sklypui pagal paskirtį). Taigi, šiuo atveju norint išvengti teisminių ginčų vis dėlto negalima atsisakyti specifiskumo doktrinos, kuri teigia, kad įkeitimo objektas turi būti individualizuotas ir detalai apibūdintas.

Pažymėtina, kad CK 4.171 str. 3 d. įtvirtintos taisyklės ydingumas pasireiškia tuo, kad nors laikoma, jog kilnojamieji daiktai yra įkeičiami, tačiau jie nėra nurodomi. O jeigu jie nėra nurodyti hipotekos lakšte, vadinasi, tokių daiktų apsunkinimas hipoteka lieka neišviešintas Hipotekos registre. Taigi susiduriame su „tariamo turto“ problema, dėl kurios skolininkas galėtų įkeistą kilnojamąjį daiktą, reikalingą nekilnojamajam daiktui naudoti pagal paskirtį, perduoti ar įkeisti pakartotinai.

Apibendrinant darytina išvada, kad CK 4.171 str. 3 d. formuluotė laikytina ydinga bei nesuderinta su atitinkama šią CK nuostatą detalizuojančia Lakštų pildymo instrukcijos taisykle. Todėl manytina, kad norint išvengti teisminių ginčų, turėtų būti įtvirtinta aiškesnė nuostata, vis dėlto pasižyminti specifiskumo doktrinos požymiais, nustatanti, kad šalys gali susitarti dėl papildomų kilnojamųjų daiktų įkeitimo juos nurodant hipotekos lakšte, o tokios sąlygos lakšte nesant, papildomi daiktai būtų neįkeičiami. Taigi siekiant

---

<sup>55</sup> Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro įsakymas „Dėl sutartinės hipotekos, sutartinio įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų, sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos, hipotekos registro pažymėjimų, išduodamų įregistravus sutartinę hipoteką, sutartinį įkeitimą, priverstinę hipoteką, priverstinį įkeitimą ir asmens prašymu, formų patvirtinimo“ Nr. 1R-314, Žinios, 2008, Nr. 91-3638.

išvengti galimų ginčų dėl hipotekos objekto, sandorio šalims hipotekos lakšto punkte „Pastabos“ siūlytina nurodyti, kad hipoteka apima tik tai, kas įvardinta punkte „Hipotekos objektas“ ir jokie kilnojamieji daiktai, skirti nekilnojamąjį daiktą naudoti pagal paskirtį, nėra įkeičiami.

Dar vienas hipotekos reglamentavimo trūkumas susijęs su konkrečia hipotekos rūšimi – maksimaliąja hipoteka. Pažymėtina, kad ši hipotekos rūšis nėra labai populiari. Remiantis Centrinės hipotekos įstaigos duomenimis<sup>56</sup>, per 2011 metus buvo įregistruotos tik 47 maksimaliosios hipotekos (įskaitant ir maksimaliuosius įkeitimus). Pagal dabartinį teisinį reglamentavimą maksimaliąja hipoteka laikomas nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai susitariama tik dėl maksimalios išpareigojimų apsaugojimo įkeičiamu daiktu sumos ir dėl paskolos naudojimo srities. Ši hipotekos rūšis dėl galiojančios Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcijos<sup>57</sup> yra ypatingai svarbi užtikrinant vadinamąsias kredito linijas. Ši prezumpcija gali būti paneigta tik atskiru teismu sprendimu, todėl jeigu nebūtų tokio instituto kaip maksimalioji hipoteka, kreditorius įgytų teisę išieškoti visą sumą, nurodytą hipotekos lakšte, nepaisant to, kad skolininkui buvo suteikta mažesnė suma nei nurodyta paskolos sutartyje. Tokiu atveju skolininkas, norėdamas apginti savo interesus, turėtų pradėti atskirą teisminį procesą tam, kad įrodytų, jog jis gavo tik dalį sumos, nurodytos hipotekos lakšte<sup>58</sup>.

Pažymėtina, kad išskirtinis jos bruožas skiriantis ją nuo kitų hipotekos rūšių yra tai, kad maksimalioji hipoteka negali būti registruojama ilgesniam nei penkerių metų laikotarpiui, be to, reikalauja nurodyti paskolos naudojimo sritį (CK 4.182 str. 1 d.). ERPB ekspertų atliktos analizės duomenys rodo, kad tai laikytina dabar galiojančio reglamentavimo trūkumu<sup>59</sup>, nes tai prieštarauja ERPB Pagrindiniams hipotekos teisės principams. Jais remiantis turėtų būti įtvirtintas toks reglamentavimas, kuris:

- 1) leistų įkeisti bet kokią nekilnojamojo turto grupę – esamą ar būsimą;

---

<sup>56</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2011 m. veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. balandžio 9 d.] p. 15. Prieiga per internetą <<https://www.hipotekosistaiga.lt/index.php?111435809>>.

<sup>57</sup> CK 4.185 str. 5 d.

<sup>58</sup> MIZARAS, V.; SMALIUKAS, A.; GOLDAMMER, Y.; *et al.* Security rights in immovable property in European private law. National report for Lithuania. August 2010 [interaktyvus], p. 6. [žiūrėta: 2012 m. kovo 22 d.]. Prieiga per internetą <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1873707](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1873707)>.

<sup>59</sup> Analysis of the current mortgage legal regime in Lithuania. 2007 [interaktyvus], [žiūrėta: 2012 m. kovo 22 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.ebrd.com/downloads/legal/facts/lith\\_mort.pdf](http://www.ebrd.com/downloads/legal/facts/lith_mort.pdf)>.

- 2) leistų užtikrinti visų rūšių skolinius įsipareigojimus - konkrečia suma nurodytus ar bendrai apibrėžtus (svarbu, kad juos būtų galima išreikšti pinigine išraiška);
- 3) užtikrintų, kad hipoteka būtų prieinama visiems asmenims – tiek fiziniams, tiek juridiniams, nepaisant to, veikiama privačiame ar viešame sektoriuje.

Tuo tarpu, nors CK 4.182 str. 1 d. yra įtvirtinta galimybė bendrai apibrėžti skolinio įsipareigojimo dydį, tačiau taip pat nustatytas papildomas reikalavimas nurodyti maksimalią sumą, kas reiškia, kad vis dėlto ji turi būti tiksliai nurodyta. Be to, nustatytas kitas reikalavimas nurodyti paskolos naudojimo sritį. Kaip minėta, to nereikalauja jokia kita hipotekos rūšis. Šios normos komentare tai pateisinama tuo, kad iš paskolos naudojimo srities dažnai galima spręsti apie skolinio įsipareigojimo tikimybę. Pavyzdžiui, vienokia situacija bus naudojant paskolą įkeisto nekilnojamo daikto gerinimui, o kitokia naudojant paskolą investavimui į verslą, ypačingai tada, kai tai susiję su didele bankroto rizika. Todėl tai svarbu, kai norima gauti toliau eilėje esančių to paties nekilnojamo daikto hipotekos kreditorių sutikimą dėl maksimalios įsipareigojimų apsaugojimo sumos padidinimo<sup>60</sup>.

Taip pat kvestionuotinas ir penkerių metų laikotarpio apribojimas. Pažymėtina, kad suėjus šiam terminui suėjus, Hipotekos registre yra padaromas atitinkamas įrašas apie konkretų apsaugoto skolinio įsipareigojimo dydį, t.y. skolos dydis yra fiksuojamas. Tai reiškia, kad vėliau priimtų skolinių įsipareigojimų ši hipoteka neapsaugo. Tarkime, susitarta dėl 3000,000.00 Lt neviršijančios paskolos gyvenamojo namo rekonstrukcijai atlikti, įkeičiant minėtą statinį. Praėjus penkeriems metams nuo sandorio sudarymo, 2011 m. rugpjūčio 1 d. užfiksuotas suteiktos paskolos dydis lygus 200,000.00 Lt. Tačiau pritrūkus lėšų ir neužbaigus rekonstrukcijos darbų, kreditorius skolininkui suteikia dar 99,000.00 Lt paskolą. Šiuo atveju skolininkui netinkamai vykdant įsipareigojimus, kreditoriui kreipusis dėl išieškojimo į įkeistą nebaigtą rekonstruoti gyvenamąjį namą ir jį realizavus, iš gautų lėšų būtų atlyginama tik 200,000.00 Lt pagrindinio reikalavimo sumos. Žinoma, tai nereiškia, kad kreditorius negalės išsieškoti likusių 99,000.00 Lt, tačiau tai jis galės padaryti tik kreipusis į teismą ieškinio teisenos tvarka.

---

<sup>60</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 2 (50), p. 15.

Pažymėtina, kad net ir nesant penkerių metų termino, kuriam suėjus įsiskolinimo dydis yra privalomai fiksuojamas, kreditorius vis tiek yra neapsaugotas nuo tokio likimo kaip aptartame pavyzdyje, nes skolos dydis vis tiek bus fiksuojamas, tačiau ne anksčiau kaip suėjus trejiems metams nuo maksimaliosios hipotekos įregistravimo dienos ar esant kitoms aplinkybėms išvardintoms CK 4.182 str. 3 d. Todėl manytina, kad maksimaliosios hipotekos apribojimas penkeriems metams yra perteklinis, o taip pat neatitinka ERPB pabrėžiamų dispozityvumo ir lankstumo principų.

#### ***2.4. Kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo problemos***

Įstatymų leidėjas, priimdamas naują CK turėjo galimybę sukurti modernios įkeitimo teisės koncepciją atitinkantį reglamentavimą, kurio dėka būtų sudarytos sąlygos universalaus įkeitimo taikymo galimybei, t.y. leidimui įkeisti ūkinėje veikloje nuolat kintančio turto grupę. Pažymėtina, kad labai susiaurinta universaliojo įkeitimo koncepcija buvo įtvirtinta dar KTI 23 str., tačiau beveik be jokių korekcijų buvo perkelta į CK 4.202 str., skirtą prekių atsargų, esančių apyvartoje įkeitimui.

Siekiant įvertinti kintančio kilnojamojo turto grupės įkeitimo reglamentavimą *de lege lata*, tikslinga aptarti, kokiais bruožais pasižymi universalusis įkeitimas. Remiantis doc. dr. A. Smaliuko universalaus įkeitimo lyginamąja analize<sup>61</sup>, galima išskirti štai šiuos bruožus, kurie atspindi universaliojo įkeitimo esmę:

- 1) specifiškumo reikalavimo atsisakymas aprašant įkeitimo objektą. Įkeičiant nuolat kintančios sudėties turtą, objektyviai neįmanoma tiksliai apibūdinti kiekvieną įkeičiamą objektą. Dėl šios priežasties neturi būti reikalaujama tiksliai aprašyti kiekvieną objektą, tačiau turėtų pakakti nurodyti tik įkeičiamo turto rūšį;
- 2) suteikiama galimybė įkeisti bet kokį kilnojamąjį turtą, t.y. neribojamas objektų, kurie gali būti įkeisti, ratas;
- 3) neapsiribojama tik esamu turtu, t.y. turi būti suteikiama galimybė įkeisti ir būsimą turtą, kurį skolininkas įgis ateityje;
- 4) įkeistą objektą galima perleisti tretiesiems asmenims be kreditoriaus sutikimo. Neleidžiant perleisti įkeisto turto arba numatant reikalavimą kiekvieną

---

<sup>61</sup> SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-185.

kartą tai darant gauti kreditoriaus sutikimą, būtų trikdoma įmonės veikla ir įkeitimas būtų neefektyvus;

5) skolininkui perleidus įkeitimo objektą trečiajam asmeniui, sekimo paskui daiktą taisyklė netaikoma, t.y. naujasis įgijėjas įgyja absoliučią nuosavybės teisę.

Analizuojant CK XII skyrių matyti, kad neposesorinio įkeitimo atveju universalusis įkeitimas atspindėtas tik keliuose straipsniuose (CK 4.202 str. ir 4.221 str.)<sup>62</sup>, tačiau ne visa apimtimi ir yra kritikuotinas dėl toliau aptariamų priežasčių.

Pirma, remiantis minėta nuostata, įkaito davėjas, įkeitęs *esančias apyvartoje prekių atsargas* (prekes, žaliavas, pusgaminius, pagamintą produkciją), turi teisę keisti įkeistų prekių atsargų sudėtį ir formą *su sąlyga, kad nemažės bendra jų vertė*. Kaip matyti, jau pačioje normos formuluotėje užprogramuotas apribojimas įkeisti bet kokią kilnojamąjį turtą, t.y. apsiribojama tik apyvartoje esančių prekių įkeitimu. Tai neatitinka antrojo reikalavimo dėl galimų įkeisti objektų sąrašo, nes apsiribojama tik prekių įkeitimu.

Antra, kritikuotina iškelta sąlyga nesumažinti bendros prekių atsargų vertės. Praktika rodo, kad įkeitimo objekto vertė paprastai būna gerokai didesnė negu suteikiamos paskolos dydis, todėl logiška būtų manyti, kad kreditorius turėtų būti suinteresuotas, kad įkeistų objektų vertė nesumažėtų tiek, kad taptų mažesnė negu skolininkui suteiktos paskolos dydis, o ne kad apskritai nesumažėtų jų vertė.

Trečia, šios normos antrasis sakinytis, numatantis, kad prekių įkeitimas išnyksta kai jos parduodamos įkaito davėjui *vykdant jo steigimo dokumentuose nustatytą veiklą*, taip pat kritikuotinas formuluotės prasme. Pažymėtina, kad steigimo dokumentuose gali būti numatyta plati įmonės veiklos sritis, todėl išlieka galimybė, kad skolininkas gali sudaryti sandorius, neatitinkančius kreditoriaus interesų, tačiau neprieštaraujančius steigimo dokumentuose numatytais veiklai. Todėl manytina, kad formuluotė galėtų būti tikslinama į įprastinės komercinės veiklos sąvoką<sup>63</sup>.

Ketvirta, taikant šią normą, nėra atsisakoma specifiškumo doktrinos, nes Lakštų pildymo instrukcija reikalauja gana detaliai aprašyti įkeičiamą turtą. Paminėtina, kad

---

<sup>62</sup> Nors CK lėšos banko sąskaitoje tarp įkeitimo objektų tiesiogiai neįvardintos, tačiau CK 4.221 str. yra numatyta kreditoriaus reikalavimo iš įkeistų lėšų, esančių įkaito davėjo banko sąskaitoje, tenkinimo tvarka. Taip pat jų įkeitimą detaliau reglamentuoja Hipotekos ir įkeitimo lakštų pildymo taisyklių 26.5.1 p.

<sup>63</sup> Paminėtina, kad tai numatyta įsigaliosiančioje CK redakcijoje (4.177 str. 5 d. ir 4.202 str. 2 d.).



pagal ERPB atliktos apklausos apie sandorių vykdymo užtikrinimą Lietuvoje duomenis<sup>64</sup>, formalūs reikalavimai identifikuoti įkeičiamą turtą užkerta kelią tik bendram įkeičiamo turto aprašymui. Viena vertus kuo detalesnis reglamentavimas, tuo, atrodytu, daugiau aiškumo turėtų būti, tačiau kita vertus, perdėtas detalumas apriboja neposesorinio įkeitimo instituto lankstumą ir gali sukelti problemų, norint įkeisti nuolat kintančio turto grupę. Kaip pavyzdys paminėtina situacija, kai pareiškėjas (komercinis bankas) prašė įregistruoti įkeitimo lakštą, kuriuo įkeičiamas jo skolininkui priklausantis turtas - panaudoti automobiliai - įkeičiami kaip apyvartoje esančios prekių atsargos, tačiau hipotekos teisėjas prašymą atmetė tuo pagrindu, kad nebuvo nurodyti automobilių identifikaciniai duomenys. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai pareiškėjo prašymą atmetė remdamiesi tuo, kad įkeičiamas turtas (prekių atsargos - automobiliai) yra individualiais požymiais apibūdinti daiktai, kurie vienu ar kitu būdu atskiriami nuo kitų vienaarūšių daiktų ir kurie privalo būti įregistruoti turto registre. Teismai taip pat pabrėžė, kad įkeitimo lakštas surašytas nesilaikant teisingumo ministro nustatytos formos, taikytinos registruojant transporto priemones (Lakštų pildymo instrukcijos 24.5 p.). Vis dėlto LAT konstatavo<sup>65</sup>, kad teismai netinkamai aiškino ir taikė CK normas, reglamentuojančias įkeitimo teisinius santykius. Vadovaujantis CK įtvirtintu sutarčių laisvės principu, asmenys gali laisvai disponuoti jiems priklausančiomis teisėmis, jeigu nepažeidžia imperatyviųjų teisės normų reikalavimų. Tuo tarpu CK 4.202 str., reglamentuojantis prekių, esančių apyvartoje, įkeitimo ypatumus, nedraudžia kaip prekių įkeisti registruotinų kilnojamųjų daiktų, jeigu tie daiktai įkaito davėjo buhalteriniuose dokumentuose apskaitomi kaip trumpalaikis materialusis turtas - prekės. Taip pat buvo pažymėta, kad tokiu atveju įkaito davėjui leidžiama parduoti automobilius ir vietoj jų įsigyti naujus, todėl reikalavimas įkeitimo lakšte nurodyti kiekvienos prekės identifikacinius duomenis yra nepriimtinas. Taigi aprašyta situacija iliustruoja, kad teismų praktikoje beveik iki 2007 m. CK 4.202 str. ir jį detalizuojančios Lakštų pildymo instrukcijos atitinkamos nuostatos buvo aiškinamos pernelyg formaliai, neatsižvelgiant į universaliojo įkeitimo esmę.

---

<sup>64</sup> Regional survey of secured transactions. *Analysis of the current secured transactions legal regime in Lithuania*. 2002 [interaktyvus], [žiūrėta: 2012 m. kovo 22 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/facts/litsur.pdf>>.

<sup>65</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-12-11 nutartis civilinėje byloje *AB SEB Vilniaus bankas v. A. L. įmonė „Elvaista“* Nr. 3K-3-641/2006, kat. 32.6.1., 128.17.

Kalbant apie universalųjį įkeitimą, paminėtina, kad ERPB modeliniame įstatyme taip pat vartojama įmonės įkeitimo sąvoka (angl. *enterprise charge*). Tai naudojant šį institutą suteikiama galimybė įkeisti visą įmonės turtą arba tokią turto dalį, kurią perleidus, įgijėjas galėtų tęsti įmonės veiklą<sup>66</sup>. Tačiau nei anksčiau galioję teisės aktai, nei *de lege lata* reglamentavimas, tokios galimybės neįtvirtina (apie tai plačiau kitoje darbo dalyje).

Apibendrinant galima teigti, kad CK nuostata, numatanti prekių atsargų, esančių apyvartoje įkeitimą, yra vienintelis atvejis, kuomet suteikiama galimybė atsisakyti specifiskumo doktrinos taikymo. Tačiau universalaus įkeitimo principus ši norma atitinka tik iš dalies, nes leidžiama įkeisti tik prekes, nors turėtų būti galimas bet kokios bendrai apibūdintos turto grupės įkeitimas.

## 2.5. Įmonės įkeitimo problemos

Galimybė įkeisti įmonę atitiktų ERPB pabrėžiamus principus ir suteiktų verslo subjektams dar vieną įrankį kreditavimui gauti. Pažymėtina, kad vadovaujantis CK šeštosios knygos normomis yra galimas įmonės kaip turtinio komplekso ar esminės jos dalies pirkimas-pardavimas (CK 6.402-6.410 str.), įmonės nuoma (CK 6.536-6.544 str.). Todėl atrodytų logiška, kad turėtų būti galima įkeisti ir visą įmonę ar jos dalį. Kaip minėta, pagal universalųjį įkeitimą kol kas įmanoma įkeisti tik prekes, esančias apyvartoje, taigi kilnojamojo turto įkeitimo nuostatos įmonės įkeitimui nepritaikytos. Pirmiausia dėl to, kad įmonė, remiantis CK 1.110 str. 2 d. yra laikoma nekilnojamuoju daiktu. Remiantis tokiu teisinio režimo nustatymu, įmonės įkeitimas turėtų būti reglamentuojamas pagal hipotekos nuostatas. Vis dėlto CK XI skyriaus nuostatos neužsimena apie galimybę įkeisti įmonę ar jos dalį, tačiau, pažymėtina, ir nedraudžia to. Taigi remiantis civilinės teisės principu, kad leidžiama viskas, kas nėra draudžiama, vis dėlto būtų galima įkeisti įmonę pagal hipoteką reglamentuojančias nuostatas. Tačiau CK ketvirtosios knygos komentare tokia išvada paneigiama nurodant, kad įmonė negali būti įkeičiama, kadangi neatitinka hipotekos dalykui nustatytų sąlygų: viešajame juridinių asmenų registre registruojama kaip juridinis asmuo, o ne kaip nekilnojamasis daiktas, t.y. kaip teisės subjektas, o ne kaip objektas<sup>67</sup>. Taigi kaip matyti, pagrindinė problema yra

---

<sup>66</sup> ERPB modelinio įstatymo 5.6. punktas.

<sup>67</sup> PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 38.

susijusi su įmonės traktavimu kaip objekto – turtinio komplekso (CK 1.110 str., 6.402 str., 6.536 str.) ir įmonės kaip subjekto klausimais.

1990 m. gegužės 8 d. Įmonių įstatymo 2 str.<sup>68</sup> (negalioja nuo 2004 m. sausio 1 d.) įmonė buvo apibrėžta kaip savo firmos vardą turintis ūkinis vienetas, įsteigtas įstatymų nustatyta tvarka tam tikrai komercinei-ūkinei veiklai, kurį sudaro medžiaginių-daiktinių, finansinių ir nematerialių aktyvų, jos teisių ir pareigų kompleksas. Taip pat nurodyta, kad įmonė, kaip teisės subjektas (įmonininkas), gali turėti juridinio asmens teises arba veikti kaip fizinis asmuo.

Dabar galiojančiame CK įmonė įvardijama kaip civilinių teisinių objektas ir tik CK 2.33 str. 1 d. įmonė paminėta apibrėžiant juridinio asmens sąvoką<sup>69</sup>, iš kurios galima spręsti, kad įmonė yra civilinių teisinių santykių subjektas, kadangi civilinį teisingumą ir veiksnumą įgyti gali tik subjektas. Tačiau autorės manymu, šioje normoje apie įmonę kalbama tik kaip apie juridinio asmens teisinę formą, o ne jos kaip turtinio komplekso struktūrą.

Atkreiptinas dėmesys, kad teisinėje literatūroje įmonė, kaip civilinių teisinių santykių objektas, taip pat vertinama per ekonominės prasmės prizmę. Pavyzdžiui, dr. prof. A. Abramavičiaus ir prof. habil. dr. V. Mikelėno monografijoje nurodoma, kad būtent ekonomine prasme įmonę suprantant, kaip tam tikrą turtinį kompleksą, kaip visumą materialinių-piniginių resursų, ją galima būtų pripažinti tik teisės objektu, bet ne subjektu<sup>70</sup>. Tokią išvadą suponuoja tai, kad paprastai įmonė, kaip turtinis kompleksas skirstoma į materialiuosius ir nematerialiuosius elementus. Įmonės materialiaisiais (daiktiniais) elementais yra laikomi: pastatai, patalpos, mašinos, kiti įrengimai, prekės, žaliavos, pinigai ir pan., o nematerialiaisiais – autorinės teisės, išradimai, prekės ženklai, komercinės paslaptys (angl. *know-how*) turtinės teisės ir prievolės (sutartinės prievolės, skolos pagal paskolas ir kreditus bei kiti mokestiniai reikalavimai), taip pat įmonės vieta rinkoje ir reputacija, susiklostę dalykiniai ryšiai ir kt.<sup>71</sup> Šie išvardinti objektai neabejotinai dalyvauja civilinėje apyvartoje kaip civilinių teisinių santykių objektai, t.y. įmonę, kaip

---

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos įmonių įstatymas, Žinios, 1990. Nr. 14-395

<sup>69</sup> „Juridinis asmuo yra savo pavadinimą turinti įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teises bei pareigas, būti ieškovu ar atsakovu teisme“.

<sup>70</sup> ABRAMAVIČIUS, A.; MIKELĖNAS, V. Įmonių vadovų teisinė atsakomybė. VĮ Teisinės informacijos centras, Vilnius 1998, p. 251.

<sup>71</sup> STANISLOVAITIS, R., *Lietuvos komercinė teisė*. Eugrimas, Vilnius 2003, p. 22-23.

turtinį kompleksą galima parduoti-nupirkti, išnuomoti, todėl nesuprantama, kodėl jos įkeitimas turėtų būti draudžiamas.

Vis dėlto negalima paneigti, kad įmonė civiliniuose santykiuose veikia kaip subjektas. Tai nulemia jai kaip juridiniam asmeniui suteikiamas civilinis teisnumas ir veiksnumas. Pažymėtina, kad įmonei kaip subjektui priskiriami ir kiti požymiai: organizacinis vieningumas, pasireiškiantis tam tikra juridinio asmens valdymo struktūra (skyriai, padaliniai, valdymo ir priežiūros organai, dalyvių susirinkimas ir pan.), juridinio asmens turto atskirumas nuo dalyvių turto, savarankiška juridinio asmens atsakomybė už savo įsipareigojimus ir prievoles jam nuosavybės ar patikėjimo teise priklausančiu turto.

Tačiau, manytina, tuomet kai kalbama apie įmonę kaip turtinį kompleksą, kurį galima valdyti, naudoti ir juo disponuoti, įmonę reikėtų vertinti kaip civilinių teisinių santykių objektą. Tuo tarpu civilinių teisinių santykių subjektu įmonę reikia pripažinti tuomet, kai kalbama apie jos kaip juridinio asmens organizacinį vieningumą bei gebėjimą per savo valdymo organus įgyvendinti nuosavybės teises bei pareigas. Taigi šitaip diferencijuojant įmonę, kaip juridinį asmenį (subjektą) ir įmonę, kaip turtinį kompleksą (objektą), būtų galima eliminuoti įmonės negalimumo įkeisti dėl to, kad ji registruojama kaip civilinių teisinių santykių subjektas, t.y. juridinis asmuo) problemą. Tačiau teigiama, kad būtent dėl to, kad įmonė yra registruojama kaip juridinis asmuo Juridinių asmenų registre (toliau – JAR), o ne nekilnojamas turtas, jos įkeitimas negalimas pagal hipoteką reglamentuojančias nuostatas. Tačiau pažymėtina, CK 4.171 str., nurodantis kas laikytina hipotekos objektu, konkrečiai neįvardina kuriame registre jis turėtų būti įregistruotas. Normos formuluotė nustato tik minimalią sąlygą dėl registro pobūdžio, t. y. svarbu, kad registras būtų viešas. Todėl būtų galima daryti išvadą, kad įmonės hipoteka galėtų būti įregistruojama Hipotekos registre ir pažymima apie tai JAR. Vis dėlto šioje vietoje reikėtų nedidelės korekcijos JAR nuostatuose<sup>72</sup>, t.y. reikėtų įtraukti nuostatą, kad JAR registruojami įkeitimo sandoriai. Taip pat reikėtų atitinkamai pritaikyti Hipotekos ir įkeitimo lakštų pildymo instrukciją, numatant punktą, reglamentuojantį įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimą, įtvirtinantį galimybę objektą aprašyti kaip visą įmonės turtą, atskirai neindividualizuojant jo sudedamųjų elementų.

---

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl juridinių asmenų registro įsteigimo ir juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“, 2003. Žinios, Nr. 107-4810.

Taigi, kaip matyti, pagrindinė problema įmonės įkeitimui yra hipotekos reglamentavimas. Tačiau net ir atlikus minėtus pakeitimus, įmonės hipoteka dar negalėtų efektyviai funkcionuoti, kadangi gali iškilti keletas problemų, susijusių su atskiromis hipoteką reglamentuojančiomis nuostatomis. Turint omenyje, kad įmonė vykdydama savo veiklą dalį savo turtinio komplekso gali perleisti, taip pat gali dalį įgyti, pirmiausia gali kliudyti pamatinė hipotekos nuostata, kad hipoteka seka paskui daiktą. Taip pat reikėtų atsižvelgti ir į tai, kad hipotekos atveju privalomai reikalaujama apdrausti įkeičiamą turta, kol kas išimtis nustatyta tik įkeičiant žemę (CK 4.171 str. 4 d.), todėl reikėtų palikti šalims teisę susitarti dėl alternatyvių saugiklių, pavyzdžiui, materialaus turto draudimo, įmonės veiklos nutrūkimo draudimo. Taip pat problemiška atrodytų CK 4.171 str. 10 d. įtvirtinta nuostata dėl draudimo skolininkui sumažinti įkeisto objekto vertę, išskyrus daikto normalų nusidėvėjimą ar vertės sumažėjimą naudojant jį būtinojo reikalingumo atveju. Dėl turtinio komplekso sudėties įprastinio kitimo, vertė taip pat neišvengiamai gali kisti, tačiau kaip jau minėta, logiškesnė būtų nuostata, ne dėl bet kokio vertės sumažėjo, o tokio, kuomet vertė sumažėja tiek, kad tampa mažesnė už skolinio įsipareigojimo dydį.

Paminėtina, kad kai kurie Lietuvos teisės mokslininkai, analizuodami įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimą, išvelgia galimų problemų, susijusių su išieškojimu. Pavyzdžiui, dr. Egidijus Baranauskas nurodo, kad įmonę sudaro įvairūs turtinio ir neturtinio pobūdžio dalykai, kurie reikalauja skirtingo perleidimo režimo: materialios dalies įkeitimui turėtų būti taikomos bendros hipotekos taisyklės, skolos reikalauja paisyti kreditorių interesų bei laikytis skolos perkėlimo taisyklių, taip pat atskirai sprendinamas neturtinių teisių klausimas<sup>73</sup>. Tačiau patenkinant kreditoriaus reikalavimus iš įkeisto turto galima būtų pasinaudoti nauju CK 4.192 str. įtvirtintu išieškojimo būdu – įmonės administravimu, kuris labai tiktų įmonės įkeitimo atveju<sup>74</sup>. Tuo atveju, jeigu iš įmonės administravimo metu gautų lėšų nepakaktų kreditoriaus reikalavimų patenkinimui, įmonė galėtų būti parduodama, tačiau ne išskaidant į atskirus elementus (kaip siūlo dr. E. Baranauskas), o kaip vientisas turtinis vienetas, nes realizavimo vertė būtų kur kas didesnė, kurios, tikėtina, turėtų pakakti kreditoriaus interesams patenkinti. Taigi darytina išvada, kad išieškojimo atveju pirmiausia reikėtų naudotis įmonės administravimo

---

<sup>73</sup> BARANAUSKAS, E. Įmonės įkeitimas. *Jurisprudencija*, 2002, t. 28 (20), p. 126.

<sup>74</sup> SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 181.

institutu, ir tik po to, nesėkmingų varžytinių atveju, būtų galima realizuoti atskirus turtinio komplekso elementus.

Kaip jau minėta, ERPB modeliniame įstatyme numatyta galimybė įkeisti ne tik visą įmonę, tačiau ir turto dalį, kurią perleidus, įgijėjas galėtų tęsti įmonės veiklą. Atsižvelgiant į tai, įmonėms, kurios specializuojasi ir vysto keletą veiklos rūšių, pasinaudojant įmonės hipoteka institutu, būtų patogų įkeisti tik esminę įmonės dalį. Kaip pavyzdį galima pateikti įmonę, kuri atskiruose fabrikuose užsiima sirupo nuo kosulio ir elastinių bintų gamyba. Kiekvienas fabrikas kaip įmonės dalis neturi atskiro teisinio subjektiškumo, tačiau sudaro vientisą turtinį kompleksą, susidedantį iš pastatų, įrenginių, žaliavų, pagamintos produkcijos, patentų, teisės į prekių ženklą ir pan.

Taigi apibendrinant, vis dėlto tenka pripažinti, kad įmonės įkeitimui pagrindinė kliūtis yra jos nevienalytė prigimtis. Nors remiantis CK nuostatomis įmonė laikytina civilinių teisnių santykių objektu, kai kalbama apie turtinį kompleksą, tačiau negalima nuneigti įmonės kaip juridinio asmens statuso, t.y. to, kad ji civiliniuose santykiuose taip pat dalyvauja ir kaip subjektas, kuris registruojamas JAR, kas šiuo metu kai kurių teisės mokslininkų laikytina neatitikimu CK 4.171 str. 1 d. reikalavimui dėl registravimo viešame registre. Vienaip ar kitaip, įmonei kaip turtiniam kompleksui nustatytas nekilnojamojo daikto teisinis režimas. Todėl padarius išlygą dėl registravimo JAR ir pakeitus keletą nuostatų, įmonė ar jos esminė dalis galėtų būti įkeičiama pagal hipoteką reglamentuojančias taisykles.

## ***2.6. Galiojančio reglamentavimo vertinimas ir reformos tikslingumas***

Apžvelgus anksčiau galiojusį hipotekos ir įkeitimo teisinį reglamentavimą ir įvykusius reformas, bei atsižvelgiant į Hipotekos registro duomenis<sup>75</sup>, kurie nuo CK ir CPK įsigaliojimo rodo tendencingą hipotekos ir įkeitimo sandorių skaičiaus augimą<sup>76</sup> darytina išvada, kad reformos įgyvendinimas mūsų Lietuvoje buvo sėkmingas. Šį teiginį patvirtina ir tai, kad Lietuva ERPB, atlikusi įkeitimo ir hipotekos teisinį reglamentavimą Rytų ir

---

<sup>75</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2010 m. veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 2 d.]. Prieiga per internetą <[https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita\\_web/index.html](https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita_web/index.html)>.

<sup>76</sup> Pažymėtina, kad nuo 2008 m. įregistruotų sandorių skaičius mažėja, tačiau tai paaiškinama ekonominės krizės įsigalėjimu.

Vidurio Europos regione, Lietuvą priskyrė prie sėkmingai reformą atlikusių valstybių<sup>77</sup>. ERPB ekspertai išsamiai įvertino daugelį aspektų, ir, pažymėtina, Lietuva daugeliu atvejų susilaukė teigiamų įvertinimų, lyginant su kitomis valstybėmis, vykdžiusiomis reformas<sup>78</sup>. Taigi nepaisant ankstesnėje darbo dalyje aptartų trūkumų, Lietuvoje sukurtas ir šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas laikytinas pakankamai pažangiu ir atitinkančiu moderniai įkeitimo teisei keliamus reikalavimus.

Vis dėlto reikia pripažinti, kad Lietuvos įkeitimo teisei dar yra kur tobulėti, taigi tikslinga atlikti kai kurių įstatymų ir poįstatyminių aktų nuostatų pakeitimus. Tačiau, pažymėtina, kad CK yra kodifikuotas įstatymų rinkinys, laikytinas stabilumo garantu, todėl jo keitimas turi būti *ultima ratio* kai norimų pasiekti tikslų neįmanoma kitomis priemonėmis ir turi būti labai gerai apgalvotas. Nors doc. dr. A. Smaliuko teigimu, kūrybiška teismų praktika galėtų ištaisyti esminius įmonės įkeitimą reglamentuojančių teisinių nuostatų trūkumus<sup>79</sup>, tačiau tenka pripažinti, kad norint atsisakyti hipotekos ir įkeitimo registravimo hipotekos teisėjo sprendimu ir nebetaikyti dvigubo teisinio tyrimo, tai galėtų pasiekti tik keičiant CK nuostatas. Taigi nusprendus tobulinti hipotekos ir įkeitimo teisinį reglamentavimą iš esmės, derėtų atsižvelgti į tai, kad reformos įgyvendinimas turi vykti gerai apgalvojus, įvertinus visas alternatyvas ir neskubotai. Tinkamai nepasiruošus yra pavojus sugriauti galbūt dar netobulą, tačiau gana efektyviai funkcionuojančią sistemą.

### **3. ĮGYVENDINAMA REFORMA**

#### **3.1. Reformos teisinis pagrindas ir tikslai**

2007 m. Vyriausybė patvirtino Hipotekos registro vystymo koncepciją<sup>80</sup> (toliau - Koncepcija), kurioje numatyta priimti galiojančių teisės aktų pakeitimus, būtinus naujo hipotekos ir įkeitimo teisių registravimo modelio sukūrimui<sup>81</sup>. Šią Koncepciją įgyvendinus, būtų atsisakyta hipotekos teisėjo funkcijų registruojant sutartinę hipoteką ir

<sup>77</sup> Commercial laws of Lithuania, An assessment of EBRD. 2009 October. [žiūrėta 2012 m. kovo 20 d.], Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/sector/legal/lith.pdf>>.

<sup>78</sup> Mortgages in transition economies. The legal framework for mortgages and mortgage securities, EBRD [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/mit.pdf>>.

<sup>79</sup> SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 182.

<sup>80</sup> Vyriausybės nutarimas „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“ Nr. 232, *Žinios*, 2007, Nr. 30-1093.

<sup>81</sup> Pagal Koncepciją numatyta kartu pakeisti ir turto arešto aktų registracijos modelį, tačiau atsižvelgiant į tai, kad turto arešto aktai nėra šio magistrinio darbo objektas, plačiau apie tai pasisakoma nebus.

sutartinį įkeitimą ir hipotekos skyrių, užtikrintas „vieno langelio“ principo įgyvendinimas, o duomenys Hipotekos registrui būtų teikiami elektroniniu būdu.

Remiantis Konceptija, šiuo metu funkcionuojančios sistemos trūkumu laikomas dvigubas teisinis tyrimas atliekamas dviejų valstybės įgaliotų pareigūnų – notaro ir vėliau pakartotinai hipotekos teisėjo. Pabrėžiama, kad teisėjai, tikrindami hipotekos ir įkeitimo sandorių informaciją, netinkamai naudoja savo laiką ir kvalifikaciją. Kaip vienos iš reformos pasekmių yra tikimasi sumažinti darbo krūvį teismuose, kadangi kaip nurodoma Europos Tarybos 1986 m. rugsėjo 16 d. Ministrų atstovų 399-ajame susitikime priimtoje rekomendacijoje Nr. (86) 12 „Dėl priemonių pertekliniam darbo krūviui teismuose mažinti“, teisėjai turi atlikti daug neteisinio pobūdžio veiksmų, o tai savo ruožtu didina teisėjų darbo krūvį ir neigiamai veikia visą teisingumo sistemą, todėl kaip vienas iš būdų, kaip situaciją pagerinti, yra tokius darbus pavesti kitoms institucijoms. Be to, Konceptijos kūrėjai taip pat pabrėžia, kad hipotekos registracijos procesas neturėtų būti teisminis: jeigu nereikia, kad teismas dalyvautų įregistruojant nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą, vadinasi, to nereikia ir registruojant hipoteką<sup>82</sup>.

Kaip minėta, Konceptijoje akcentuojamas „vieno langelio“ principas. Juo remiantis, norint įregistruoti hipoteką ar įkeitimą, nebereikėtų kreiptis į keletą skirtingų institucijų, pakaktų atvykti į notaro biurą, kadangi įregistravimo funkciją iš hipotekos teisėjų perimtu notarai, todėl būtų sutaupoma ne tik valstybės bei sandorio šalių lėšų dalis, tačiau mažinamos ir laiko sąnaudos.

Pažymėtina, kad tokia Konceptijoje nurodyta reformos kryptis yra neabejotinai pažangi, atitinkanti tiek kitų valstybių, turinčių efektyviai funkcionuojančią įkeitimo sistemą, patirtį, tiek tarptautinių organizacijų rekomendacijas.

Kaip minėta, dar vienas Konceptijos tikslas yra sukurti tokį hipotekos ir įkeitimo teisių registracijos modelį, kuris leistų duomenis Hipotekos registrui teikti elektroniniu būdu. Konceptijos 45 p., numatoma, kad sandorį ar jo pakeitimus patvirtinęs notaras Centrinei hipotekos įstaigai duomenis perduotų elektroniniu būdu. Pažymėtina, kad pagal UNCITRAL ekspertų rekomendacijas, reformas įgyvendinančios valstybės turėtų sukurti modernių technologijų naudojimu pagrįstą įkeitimo teisių registrą, kuriame duomenys

---

<sup>82</sup> Konceptijos 31.2. p.



būtų saugomi elektronine forma<sup>83</sup>. Pažymėtina, kad UNCITRAL rekomenduoja ne tik išviešinimui pasitelkti elektronines komunikacijas, tačiau ir sudarant įkeitimo sandorius.

Pažymėtina, kad Konceptija yra pagrindinis teisės aktas, kuriuo nurodytomis kryptimis vykdoma hipotekos ir įkeitimo reforma. Tačiau reikia turėti omenyje tai, kad Konceptija yra tik bendros gairės, o ne išsamų reglamentavimą pateikiantis dokumentas, todėl negali būti reikalaujama visiško atitikimo Konceptijai, ir jos įgyvendinimo metu gali būti pateikiami nauji pasiūlymai sistemos tobulinimui.

Reikia paminėti, kad Teisingumo ministerijai buvo pavesta parengti ir pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei įstatymų, kurių reikia Konceptijai įgyvendinti, projektus dar iki 2008 m. balandžio 1 d. Tačiau Teisingumo ministerijos sudaryta grupė pirmuosius projektus Lietuvos Respublikos Seime užregistravo tik 2009 m. birželio 9 d., o galutiniai įstatymų pakeitimai buvo priimti tik šio darbo rašymo metu – 2012 m. gruodžio 22 d.<sup>84</sup>. Jų įsigaliojimo data nurodyta 2012 m. liepos 1 d.

Konceptijoje numatytos reformos įgyvendinama priėmus šių teisės aktų pakeitimus:

- Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.170, 4.171, 4.172, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.224, 4.226, straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projekto (toliau – CK pakeitimo projektas);
- Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 542, 543, 544, 545, 551, 554, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 565, 566, 569 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei 546, 547, 548, 549, 550, 552, 553, 555, 556, 557, 561, 567, 568 569 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymo projektas (toliau - CPK pakeitimo projektas);
- Lietuvos Respublikos Teismų įstatymo 14, 15, 34, 103 straipsnių pakeitimo ir 16, 17, 58 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymo projektas;

---

<sup>83</sup> UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. United Nations, 2010, New York [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.], p. 70. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral\\_texts/payments/Guide\\_securedtrans.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html)>.

<sup>84</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir kodekso papildymo 4.192<sup>1</sup>, 4.194<sup>1</sup> straipsniais įstatymas Nr. XI-1842. Žinios, 2012, Nr. 6-178.

- Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo pakeitimo įstatymo projektas (toliau - HRS pakeitimo projektas);
- Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo pakeitimo projektas (toliau - TAARĮ projektas);
- Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 103, 106 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas;
- Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymo 36 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas;
- Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir Įstatymo papildymo 49<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projektas (toliau – Notariato įstatymo pakeitimo projektas);
- Įmonių bankroto įstatymo 2, 33 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas;
- Prekybinės laivybos įstatymo 78, 79, 80, 81, 83 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas.

Šiame darbe bus aptariami minėtuose įstatymų projektuose<sup>85</sup> numatyti hipotekos bei įkeitimo teisinius santykius reglamentuojančių materialinių ir procesinių teisės normų pakeitimai bei įvertinamos juose siūlomos naujovės.

### ***3.2. Hipotekos ir įkeitimo sąvoka bei rūšys***

Dabartinė CK 4.170 str. 1 d. redakcija hipoteką apibrėžia kaip esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinanti nekilnojamojo daikto įkeitimą, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui. Tuo tarpu po naujos redakcijos CK įsigaliojimo hipoteka bus apibūdinama kaip „daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeisto turtas neperduodamas kreditoriui“. Taigi šiuo pakeitimu, kaip nenuneigiamai svarių argumentu oficialiai galės remtis teisės mokslininkai, teigiantys, kad hipotekos prigimtis yra daiktinė<sup>86</sup>. Kaip matyti *skolinio įsipareigojimo* sąvoką pakeis *turtinė prievolė*. Pažymėtina, kad įkeitimo atveju naujoji CK 4.198 str. 1 d. redakcija vietoje *skolinio įsipareigojimo* atsiras *turtinio įsipareigojimo* sąvoka. Toks įstatymo leidėjo

<sup>85</sup> Atsižvelgiant į tai, kad buvo sukurta keletas išvardintų įstatymų projektų variantų (2008 m., 2009 m., ir 2011 m.), didesni dėmesį skiriamas paskesniai variantui. Pažymėtina, kad daugeliu atveju skirtumai yra tik formulotėse, tačiau ne normų turinyje. Akivaizdžiai skirtingi reglamentavimo atvejai bus akcentuojami.

<sup>86</sup> Įkeitimo atveju CK 4.198 str. 1 d. pakeitime numatyta tas pats.

nenuoseklumas kritikuotinas. Tiek hipotekos, tiek įkeitimo atveju užtikrinamų reikalavimų pobūdis yra iš esmės toks pats, t.y. turtinis. Sąvokų *skolinis įsipareigojimas*, *turtinis įsipareigojimas* ir *turtinė prievolė* turinys, autorės nuomone, yra identiškas, todėl jos laikytinos sinonimais. Tačiau dėl nuoseklumo, manytina, turėtų būti vartojamos tos pačios sąvokos.

Paminėtina, kad po pakeitimų tas pats CK straipsnis, apibrėžiantis sąvoką, sukonkretins subjektų, galinčių būti įkaito davėjais. Jais nurodyti ne tik nekilnojamojo daikto savininkas, bet turto patikėjimo teise valdantis asmuo taip pat kito asmens turto administratorius. Nors minėti asmenys ir dabar gali įkeisti nekilnojamąjį daiktą, tačiau tiesiogiai iki šiol dar nebuvo tiesiogiai tai įtvirtinta. Taip pat tiesiogiai įtvirtinta kreditoriaus pirmumo teisė.

Įsigaliosiančioje CK 4.199 str. 2 d. yra nurodyta, kad *sutartinis įkeitimas atsiranda sutarties arba vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu. Sutartinis įkeitimas, kuris atsiranda vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu, vadinamas pareikštiniu*<sup>87</sup>. Manytina, kad šių nuostatų formuluotė kvestionuotina. Pareikštinio įkeitimo pagrindas yra vienašalis sandoris (pareiškimas), tačiau ši šis įkeitimas negali būti laikomas sutartiniu, nes jame egzistuoja tik viena šalis t.y. nėra bent dviejų ar daugiau asmenų suderintos valios išreiškimo. Pareikštinis įkeitimas transformuojasi į sutartinį, tuo atveju, kai atsiranda kreditorius ir užtikrinama prievolė t.y. įkeitimas tampa vardiniu. Pažymėtina, kad prie analogiškos nuostatos hipotekos atveju papildomai nurodoma, kad *pareikštine hipoteka įkeisto daikto savininko pareiga kreditoriui nepriklauso nuo pagrindinės prievolės, kurios įvykdymui yra nustatyta pareikštinė hipoteka*<sup>88</sup>. Pasitelkus loginį ir lingvistinį aiškinimo metodus, tarsi išeina taip, kad sukurtas nuo pagrindinės prievolės nepriklausantis prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, primenantis savarankišką garantiją. Tokia išvada seka iš to, kad neatskirtas momentas, kada pareikštinė hipoteka virsta vardine (sutartine). Pažymėtina, kad visiems prievolių įvykdymo užtikrinimo būdams, išskyrus savarankišką garantiją, yra būdingas akcesoriškumas. Tik įregistravus pareikštinę hipoteką dar nėra nei kreditoriaus, nei pagrindinės prievolės, kuri turėtų būti užtikrinama. Ir tik hipotekai tapus vardine,

---

<sup>87</sup> Analogiška nuostata yra ir hipotekos atveju – CK pakeitimo projekto 32 str., kuriuo keičiama CK 4.199 str. 2 d.

<sup>88</sup> CK pakeitimo įstatymo projekto 7 str., kuriuo keičiamas CK 4. 175 str.

atsiranda ja užtikrinama prievolė ir nuo to momento hipoteka tampa priklausoma nuo pagrindinės prievolės, t.y. tampa akcesoriška. Todėl formuluotė „*kurios įvykdymui užtikrinti yra nustatyta pareikštinė hipoteka*“ šiuo atveju tampa ydinga, nes analizuojant šią normą, kyla logiškas klausimas, kaip galima užtikrinti pagrindinę prievolę, kurios dar nėra, bet ir negali būti, nes tai pareikštinė hipoteka. Taigi šią loginę klaidą, atsiradusią dėl to, kad neatskirtas momentas nuo kada pareikštinė hipoteka tampa sutartine, teks atitinkamai aiškinant ištaisyti šią klaidą.

### ***3.3. Hipotekos ir įkeitimo lakštų atsisakymas***

Pagal CK 4.185 str. 1 d. ir 4.209 str. 2 d. šiuo metu tiek hipoteka, tiek neposesorinis įkeitimas yra įforminami naudojant standartizuotos formos lakštą. Tačiau vienas iš esminių vykdomos reformos žingsnių yra šių lakštų atsisakymas. Paminėtina, kad pagrindinis lakštų kaip standartizuotos formos privalumas yra tai, kad jie užtikrina greitą vienodos formos hipotekos ir įkeitimo sandorių registraciją kompiuterizuotame Hipotekos registre. Tačiau Hipotekos ir įkeitimo reformos darbo grupės manymu, lakštas neužtikrino šalių laisvės principo. Net ir esant standartizuotai lakšto formai, jų registravimo ir pildymo praktika buvo skirtinga ir per daug formalizuota<sup>89</sup>. Todėl CK pakeitimo projekto 16 ir 39 straipsniais siūloma keisti hipotekos ir įkeitimo sudarymo formą, nustatant, kad turi būti sudaromas hipotekos ir atitinkamai įkeitimo *sandoris*, o ne lakštas. Tokiu būdu susitarimas dėl hipotekos (įkeitimo) galės būti įtraukiamas į sutartį, iš kurios kyla pagrindinė prievolė. Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu vienintelis atvejis kai toks susitarimas galimas yra posesorinis įkeitimas, tačiau šiuo atveju notarinė sandorio forma yra neprivaloma (CK 4.209 str. 1 d.). Tuo tarpu hipotekos ir neposesorinio įkeitimo atveju šalys nėra atleidžiamos nuo pareigos užpildyti itin detaliai reglamentuotą hipotekos ar įkeitimo lakštą, nors ir būtų sutarusios pagrindinėje sutartyje įtraukti hipotekos ar įkeitimo sąlygas. Manytina, kad toks reglamentavimas, privalomai numatantis šalims dar papildomai pildyti standartizuotos formos lakštą, riboja ERPB pabrėžiamą dispozityvumo principą.

Kita vertus, siekiant neapsunkinti sandorių įregistravimo Hipotekos registre ir paieškos jame atlikimo, atsisakius standartizuotos formos hipotekos ir įkeitimo lakštų, vis dėlto

---

<sup>89</sup> JUZIKIENĖ, R. *Hipotekos ir įkeitimo reformos tikslai bei priemonės*. Notariatas, Nr. 9. 2010, p. 23.

reikėtų įvesti vieningo pranešimo apie sudarytą sandorį formą, kuri notarui (priverstinės hipotekos ar priverstinio įkeitimo atveju teismui, notarui<sup>90</sup>, įstatymų įgaliotam pareigūnui ar institucijai arba kreditoriui) atliekant registravimą būtų perduodama Hipotekos registruui elektroniniu būdu. Tokiu atveju šalims sudarius net ir labai sudėtingą ir kompleksinę sutartį, kurioje aptartos ir hipotekos (įkeitimo) sąlygos, notarui, atliekant registraciją, reikėtų tik perkelti reikalingą informaciją į pranešimo formą ir elektronine programa išsiųsti Hipotekos registruui, ko pasėkoje registravimo procedūra užimtų vos keletą minučių.

Pažymėtina, kad nuo 2010 m. gruodžio mėn. Centrinė hipotekos įstaiga yra įdiegusi naują Hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo ir registravimo elektroninę paslaugą (HISREP), kuria notarai jau naudojami rengdami ir spausdindami sutartinės hipotekos bei sutartinio įkeitimo lakštus taip pat jų pakeitimus. Šioje programoje įdiegta sąveika su Gyventojų, Juridinių asmenų, Nekilnojamojo turto, Kelių transporto priemonių, Traktorių, savaeigių ir kitų žemės ūkio mašinų, Jūrų laivų, Vidaus vandenų laivų registrais, kuri užtikrina sandorio duomenų tikslumą ir teisingumą bei palengvina sandorio surašymo procesą, o duomenys elektroniniu būdu perduodami Hipotekos registru<sup>91</sup>. Manytina, kad atlikus kai kuriuos programos patobulinimus, būtų galima ją pritaikyti pranešimo apie sudarytą hipotekos (įkeitimo) sandorį Hipotekos registru pateikti.

Kaip jau minėta, registracija viešame registre labai svarbi trečiųjų asmenų interesų apsaugos atžvilgiu. Tačiau kalbant apie vieningos formos pranešimo apie įregistruotą hipotekos (įkeitimo) sandorį formą, pažymėtina, kad sandorio šalys suinteresuotos, kad būtų užtikrintas jų privatumas. Todėl Hipotekos registru pateikiamas pranešimas turėtų apsiriboti tik tos informacijos, kuri reikalinga trečiųjų asmenų interesų apsaugai užtikrinti, pateikimu. Tą pabrėžia ir tarptautinių organizacijų, pavyzdžiui UNICITRAL arba ERPB rekomendacijos. UNICITRAL rekomenduoja apsiriboti tik įkaito davėją ir kreditorių identifikuojančia informacija, bendru įkeičiamo turto apibūdinimu ir registracijos

---

<sup>90</sup> Pažymėtina, kad pagal ankstesnį CK pakeitimo projektą buvo numatyta, kad priverstinė hipoteka nustatoma teismo arba įstatymo įgalioto pareigūno ar institucijos sprendimu, tačiau vėlesniame CK 4.185 str. pakeitimo variante tokia teisė priskirta ir notarui.

<sup>91</sup> Centrinės hipotekos įstaigos informacija. [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <<https://www.hipotekosistaiga.lt/index.php?808920335>>.

terminu<sup>92</sup>. ERPB ekspertų teigimu, paieška registre turi tik suteikti informaciją, kad tam tikras įkaito davėjo turtas yra įkeistas. Ir kad nėra būtinybės dar kažkam, išskyrus sandorio šalis, patikrinti užtikrinamos teisės galiojimą ar paskelbtos informacijos tikslumą. Kaip informacijos minimumas nurodomas įkaito davėjo tapatybė ir įkeisto turtas aprašymas<sup>93</sup>.

Vis dėlto manytina, kad aukščiau nurodytos informacijos pateikimo nepakanka, siekiant pasiekti sandorio šalių ir trečiųjų asmenų interesų apsaugos suderinimo. Atsižvelgiant į išviešinimo tikslus, manytina, kad papildomai prie to, kas nurodyta minėtose rekomendacijose, turėtų būti nurodomas įkaito davėjo teisių turinys. Pavyzdžiui, tretiesiems asmenims gali būti svarbu, ar reikalingas kreditoriaus sutikimas norint perleisti įkeistą objektą, arba potencialūs kreditoriai norėtų sužinoti, ar yra galimas pakartotinis įkeitimas.

Pažymėtina, kad kai kurios valstybės, yra linkusios pernelyg apsunkinti registrus didelės apimties priedais, kuriuose atskleidžiamos sandorio šalių suldytos sąlygos, kurių atskleidimas visiškai neužtikrina šalių privatumo. Pavyzdžiui, Makedonijos Respublikoje bei Rumunijoje yra buvę atvejų, kuomet buvo registruojami 200 ir net 500 puslapių apimties pranešimai registru. Todėl pabrėžiama, kad pranešimo pateikiamo registru turinys turėtų būti kuo glaustesnis ir kuo paprastesnės ir visiems lengvai suprantamos formos. Tas ypatingai taikoma įkeisto kilnojamojo turto aprašymo pateikimui, kadangi kartais nėra tikslinga ar įmanoma specifiškai apibūdinti kiekvieną įkeistiną objektą (pavyzdžiui, kai įkeičiama kintančio turto grupė ar būsimas turtas). Tačiau pažymėtina, kad per daug bendri apibūdinimai gali būti taip pat laikytini netinkamais (pavyzdžiui, „įrenginiai“). Apibūdinimas turėtų teikti reikšmingą informaciją (pavyzdžiui, „kilimų audimo staklių linijos įrenginiai“).

Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto sandorių pobūdis ir sąlygos yra pastovesnis, hipoteka galėtų ir toliau būti registruojama pagal įsigalėjusią standartizuoto lakšto formą, detaliai reglamentuotą poįstatyminiu teisės aktu. Pažymėtina, kad nors

---

<sup>92</sup> UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions: terminology and recommendations A/CN.9/WG.VI/WP.29 [interaktyvus], Vienna, 4-8 December, 2006, paragr. 58. [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working\\_groups/6Security\\_Interests.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html)>.

<sup>93</sup> SIMPSON, J.; DAHAN, F. Publicity of security rights: setting standards for charges registrines. 2008. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/secured/publicit.pdf>>.

lakštas atlieka standartinės sutarties funkciją, t.y. jame nurodomos privalomosios sandorio sąlygos, standartinės formos sutartys taip pat gali būti keičiamos ir papildomos, jose nurodant papildomas sutarties sąlygas. Šioje vietoje atkreiptinas dėmesys į tai, kad CK 4.186 str. pakeitime numatytos iš esmės tokios pačios būtinios sąlygos kaip ir galiojančioje redakcijoje (sudarymo vieta ir data, skolininkas, kreditorius ir įkeičiamo daikto savininkas, jų gyvenamoji vieta (buveinė), įkeičiamas daiktas, jo įkainojimas ir buvimo vieta, įkeitimu užtikrinta prievolė, jos konkretus arba maksimalus dydis (kai hipoteka sutartinė) ir įvykdymo terminas). Skirtumas tik tas, kad papildomai reikalaujama nurodyti laiką, kada sudarytas sandoris<sup>94</sup>. Toks reikalavimas objektyviai pagrindžiamas tuo, kad pagal prašymo įregistruoti hipoteką padavimo laiką teritoriniam hipotekos skyriui yra nustatoma kreditorių eilė. Atsisakius hipotekos skyrių ir hipotekos teisėjų funkcijų, jas perims notaras, todėl kreditorių eilė bus nustatoma pagal notaro atliktą registracijos laiką. Taigi atsižvelgiant į tai, kad hipotekos lakšto ir numatomo įtvirtinti hipotekos sandorio turinio reikalavimai beveik identiški, manytina, kad standartizuota lakšto forma vis dėlto galėtų būti ir toliau sėkmingai naudojama, o pats lakštas galėtų atlikti standartizuoto pranešimo Hipotekos registrai funkciją.

Apibendrinant, galima teigti, kad hipotekos ir įkeitimo lakštų atsisakymas yra pažangus žingsnis įkeitimo teisės reformavime, tačiau visiško standartizavimo atsisakyti negalima, nes jo privalumas yra greitesnis registravimas ir efektyvesnė paieška Hipotekos registre. Tačiau įvertinus trečiųjų asmenų suinteresuotumą gauti informaciją ir sandorio šalių poreikį išlaikyti kai kurias sandorio šalių sutartas sąlygas konfidencialiomis, išlaikymu, Hipotekos registrai teikiama informacija turėtų būti labai gerai apgalvota. Kita vertus, atsižvelgiant į per daugiau nei dešimtmetį susiformavusias hipotekos lakštų pildymo tradicijas ir hipotekos objekto pobūdį, nekilnojamojo turto įkeitimo sandoriams lakšto institutas galėtų ir toliau būti taikomas.

### ***3.4. Hipotekos ir įkeitimo teisinės registracijos modelis***

Kaip minėta, vienas iš šios reformos tikslų yra atsisakyti hipotekos teisėjo atliekamų funkcijų sutartinės hipotekos ir sutartinio įkeitimo atvejais, ko pasėkoje būtų išvengta dvigubo teisinio tyrimo ir sutrumpinta registracijos procedūros trukmė. Šiems tikslams

---

<sup>94</sup> Taip pat reikalauja nurodyti sandorio originalo egzempliorių skaičių ir subjektus, kuriems sandorio sudarymo metu perduodami originalo egzemplioriai.

pasiekti buvo nutarta atlikti CK 4.185 str. korekciją ir paskelbti daugumą CPK nuostatų netekusiomis galios arba taip pat šiek tiek pakoreguoti.

CK 4.185 str. keičiamas išbraukiant jo 3 d. nuostatą, kuri nustato, kad hipoteka registruojama hipotekos registre *hipotekos teisėjo sprendimu*, pateikus hipotekos lakštą įkeisto daikto buvimo vietos hipotekos įstaigai, ir nustatoma nauja taisyklė, kad hipotekos *sandorį patvirtinęs notaras* Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka pateikia Hipotekos registruoti duomenis apie hipoteką hipotekai įregistruoti<sup>95</sup>. Neposesorinio įkeitimo atveju CK 209 str. 2 d. formuluotė<sup>96</sup> pakeista tik tuo atžvilgiu, kad nebėra vartojama *įkeitimo lakšto* sąvoka, vietoje jo - *įkeitimo sandoris*. Pažymėtina, kad iš šios nuostatos nėra aišku, kas atlieka įkeitimo sandorio registraciją, nes vartojama formuluotė *tvirtina notaras ir jie registruojami Hipotekos registre* kelia neaiškumų (tuo tarpu hipotekos atveju notaras duomenis *teikia*). Tačiau naujoje Notariato įstatymo<sup>97</sup> redakcijoje aiškiai nustatyta, kad, patvirtinęs hipotekos (įkeitimo) sandorį, hipotekos (įkeitimo) pabaigą, nustatęs priverstinę hipoteką (įkeitimą), *notaras duomenis apie hipoteką (įkeitimą) perduoda* Hipotekos registruoti Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka. Taigi neaiškumas išsprendžia teisės normas aiškinant sistemiškai, tačiau manytina, kad apsisprendus keisti kodifikuotą teisės aktą, reikėtų laikytis nuoseklumo ir vengti palikti tokių ne iki galo išpildytų normų.

CPK XXXVI skyriaus pakeitimais<sup>98</sup>, susijusiais su hipotekos teisėjų kompetencija registruojant hipotekos ir įkeitimo sandorius, pasiektas rezultatas – nebeliks hipotekos teisėjo pareigybės, teritorinių hipotekos skyrių, o apylinkės teismams bus palikta kompetencija nustatyti, pakeisti, baigti ar perleisti priverstinę hipoteką ar priverstinį įkeitimą<sup>99</sup>, išskyrus atvejus, kuriais priverstinę hipoteką (įkeitimą) nustatys Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos ir mokesčių administratoriai, notaras arba priverstinė hipoteka (įkeitimas) buvo nustatyti teismo sprendimu kitoje byloje<sup>100</sup>.

---

<sup>95</sup> CK pakeitimo įstatymo projekto 17 str.

<sup>96</sup> CK pakeitimo įstatymo projekto 39 str.

<sup>97</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir įstatymo papildymo 49<sup>1</sup> straipsniu įstatymas. Nr. XI-1848 Žinios, 2012, Nr. 6-184

<sup>98</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 543, 544, 545, 551, 554, 566, 715, 744, 745, 746, 747 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir 546, 547, 548, 549, 550, 552, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 567, 568, 569 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas. Nr. XI-1843. Žinios. 20112, Nr. 6-179.

<sup>99</sup> CPK pakeitimo įstatymo 1 str., kuriuo keičiamas 542 str.

<sup>100</sup> CPK pakeitimo įstatymo 10 str., kuriuo keičiamas 551 str.



Pažymėtina, kad CK 4.185 str. 4 d. ir 5 d. bei CK 4.209 str. 2 d. *de lege ferenda* nenurodo, kokia tvarka ir koku būdu duomenys bus teikiami Hipotekos registru. Tai palikta nustatyti žemesnės teisinės galios aktui – Hipotekos registro nuostatams. Tačiau pažymėtina, šiuo metu yra parengtas Hipotekos registro nuostatų projektas ir pateiktas derinti suinteresuotoms institucijoms ir visuomenei<sup>101</sup>. Remiantis minėto projekto 26 punktu, Teismas, notaras, įstatymų įgaliotas pareigūnas ar institucija, nustatę priverstinę hipoteką (įkeitimą), registro tvarkytojui ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo (jei priverstinė hipoteka (įkeitimas) nustatoma teismo sprendimu) arba notaro, įstatymų įgalioto pareigūno ar institucijos sprendimo priėmimo dienos elektroniniu būdu pateikia nustatytos formos pranešimą apie nustatytą priverstinę hipoteką (įkeitimą) ir sprendimo, kuriuo remiantis nustatyta priverstinė hipoteka (įkeitimas), elektroninę kopiją. Pažymėtina, kad peržvelgus visą Hipotekos registro nuostatų projektą, jame minimo *nustatytos formos pranešimo* tyrinys visgi nėra atskleistas.

Pažymėtina, kad vykdomos hipotekos ir įkeitimo reformos kontekste analizuojant kuriamą naują registracijos modelį, svarbią reikšmę turi tokie praktiniai klausimai kaip:

- 1) registracijos objektas (kas registruojama Hipotekos registre – pati teisė ar sandoris, kurio pagrindu teisė sukuriama);
- 2) hipotekos (įkeitimo) teisių atsiradimo momentas bei registracijos Hipotekos registre teisinė reikšmė (galiojimas nuo susitarimo ar įregistravimo momento);
- 3) Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcijos taikymas.

Atsižvelgiant į jų svarbą, šie klausimai detaliau aptariami žemiau.

### **3.4.1. Hipotekos registro objektas ir registravimo sistema**

Teisės doktrinoje pripažįstama, kad daiktinių teisių registracijos objektu gali būti tiek pati teisė, tiek ir šalių sudaryta sutartis, vienašalis sandoris ar sprendimas, kurių pagrindu ta daiktinė teisė atsiranda<sup>102</sup>. Paprastai tose valstybėse, kuriose registracijai priskiriama

---

<sup>101</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo "Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimo Nr. 1246 "Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo" pakeitimo" projektas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=130733&p\\_query=&p\\_tr2=&p\\_org=8&p\\_fix=y&p\\_gov=1](http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc_l?p_id=130733&p_query=&p_tr2=&p_org=8&p_fix=y&p_gov=1)>.

<sup>102</sup> REMIEN, O. *Real Property and European Private Law – A Sketch of an Unsurveyed Territory*. [interaktyvus]. Würzburg [žiūrėta 2012 m. kovo 25], p. 2. Prieiga per internetą

teisių išviešinimo funkcija, registruoti yra pateikiamas tik pranešimas apie sudarytą sandorį, todėl tokia registravimo sistema vadinama *pranešimų registracija*. Tuo tarpu jurisdikcijose, kuriose registracija būtina teisių atsiradimui (konstitutyvinė reikšmė), registruoti reikia pateikti ir patį sandorį, todėl tai vadinamasis *dokumentų registracijos* modelis. Tačiau paminėtina, kad abiem atvejais registracijos objektu gali būti tiek pats sandoris, tiek ir iš jo atsirandančios teisės<sup>103</sup>.

Pažymėtina, kad šiuo metu galiojančios Hipotekos registrų nuostatų redakcijos<sup>104</sup> 3 punktas nustato, kad Registro objektai yra Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.171 straipsnyje nurodytų daiktų įkeitimo *sandoriai* (hipoteka), taip pat Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.209 straipsnio 2 dalyje nurodyti įkeitimo *sandoriai*. Taigi pagal šiuo metu galiojančią sistemą Lietuvoje registruojama ne pati teisė, o teisinis dokumentas, kurio pagrindu atsiranda hipotekos (įkeitimo) teisė (vadinamoji dokumentų registracija). Turint omenyje tai, kad sandorio įregistravimo faktas Hipotekos registre siejamas su jo įsigaliojimu *inter partes*, kitaip ir būti negalėtų, kadangi tol, kol sandoris nėra įregistruotas, jis nesukelia jokių teisių ir pareigų, tad ir hipotekos (įkeitimo) teisė dar neegzistuoja, o kol jos dar nėra, tol nėra ir ką įregistruoti.

Tuo tarpu Hipotekos registro įstatymo<sup>105</sup> 3 str. *de lege ferenda* numato, kad Hipotekos registro objektas yra *sutartinė ir priverstinė hipoteka (įkeitimas) ir hipotekos sandoriai*. Remiantis šia nuostata darytina išvada, kad įgyvendinus reformą, Hipotekos registre bus registruojama ir teisė - teisių registracija, ir pats sandoris – dokumentų registracija. Autorės manymu, tokį tarpinį modelį galima paaiškinti hipotekos (įkeitimo) išskyrimu į sutartinę ir priverstinę. Įtvirtinus taisyklę, kad sutartinė hipoteka (įkeitimas) įsigalioja nuo šalių susitarimo momento, registracija Hipotekos registre reikalinga tik trečiųjų asmenų interesų apsaugai užtikrinti, todėl remiantis pranešimų registracijos modeliu, pakanka pateikti tik nustatytos formos pranešimą. Tuo tarpu priverstinės hipotekos<sup>106</sup> ar įkeitimo atveju, sandoriui įsigaliojant tik nuo įregistravimo Hipotekos registre, kas reiškia, kad

---

<<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF>>.

<sup>103</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Doktoro disertacija*. Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 96.

<sup>104</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ Nr. 1246. Žinios. 2001, Nr. 90-3173.

<sup>105</sup> Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymo pakeitimo įstatymas. Nr. X1851. Žinios, 2012-01-10, Nr. 6-187.

<sup>106</sup> CK pakeitimo įstatymo projekto 19 str.

registracijai suteikiama konstitutyvinė registracijos reikšmė, reikia pateikti patį sandorį. Pažymėtina, kad priešingai nei priverstinės hipotekos atveju priverstinio įkeitimo įsigaliojimo momentas nėra aptartas. Tačiau remiantis CK 4.199 str. 3 d.<sup>107</sup>, priverstiniam įkeitimui *mutatis mutandis* taikomos CK ketvirtosios knygos nuostatos, reglamentuojančios hipoteką. Taigi priverstinis įkeitimas įsigalioja taip pat nuo įregistravimo Hipotekos registre.

Atkreiptinas dėmesys, kad *įkeitimo sandorių* registravimas Hipotekos registro įstatymo 3 str. nenumatytas. Kalbant apie kilnojamojo turto įkeitimo registravimą, reikia paminėti, kad ERPB yra suformulavęs Pagrindinius įkeitimo registrų vystymo principus<sup>108</sup>, kuriais vadovaujantis, registracijos procedūra turėtų būti lengvai ir paprastai atliekama, todėl turėtų būti atsisakoma bet kokių procedūrą apsunkinančių reikalavimų, tokių kaip dokumentų pateikimas registracijai atlikti. Todėl atskirai vertinant minėtą Hipotekos registro įstatymo 3 str. nuostatą, kuri nenumato įkeitimo sandorių registravimo, ji būtų vertintina kaip atitinkanti ERPB principines nuostatas kilnojamojo turto įkeitimo registravimui. Manytina, kad tokio pat principo turėtų būti laikomasi ir hipotekos atveju, kadangi remiantis įsigaliosiančioje CK redakcijoje vartojamomis sąvokomis (CK 4.185 str. 4 ir 5 d.), Hipotekos registru bus teikiami *duomenys*, o ne sandoris (ne dokumentas). Tačiau tuomet būtų tikslinga patikslinti Hipotekos registro įstatymo 3 str., numatant, kad kaip sandoriai registruojami tik priverstinės hipotekos sandoriai.

Tačiau lingvistiškai aiškinant CK 4.209 str. 2 d., Hipotekos registre yra registruojami ir įkeitimo sandoriai, nors Hipotekos registro įstatymo 3 str. registruojamus sandorius (registro objektus) numato tik hipotekos sandorius. Taip pat nenuoseklumas išvelgiamas tarp CK 4.185 str. 4 ir 5 d. ir Hipotekos registro įstatymo 3 str., kuriame nurodoma, kad Hipotekos registro objektu gali būti ir hipotekos teisė ir hipotekos sandoris. Tuo tarpu CK 4.185 str. 4 ir 5 d. numatomas tik duomenų perdavimas. Paminėtina, kad Hipotekos registro nuostatų projekte keliami reikalavimai su kartu su nustatytos formos pranešimu pateikti elektroninę sandorio kopiją. Tačiau minėtų nuostatų<sup>109</sup> 29 p. nurodyta, kad gavus

---

<sup>107</sup> *Ibid.*, 32 str.

<sup>108</sup> Publicity of security rights. Guiding Principles for the Development of Charges Registry, 2004. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/secured/pubsec.pdf>>.

<sup>109</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimo Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo projektas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.]. Prieiga per internetą

nustatytos formos pranešimą apie patvirtintą hipotekos (įkeitimo) sandorį, nustatytą priverstinę hipoteką (įkeitimą), *duomenys iš* duomenų teikėjo *pateikto pranešimo* įrašomi į registrą. Įrašant duomenis į registrą, pranešimo duomenų *atitiktis pridedamiems dokumentams* (sandorio, dokumento, kuriuo remiantis nustatyta priverstinė hipoteka (įkeitimas), tekstui) *netikrinama*. Šitaip įtvirtinama, kad pakartotinis teisinis neatliekamas.

Atsižvelgiant į tai, kad nuspręsta įtvirtinti tokią taisyklę, pagal kurią net ir priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo atveju būtų netikrinama pranešimo atitiktis pridėtiems dokumentams, būtų galima įtvirtinti nuostatą, kad Hipotekos registro objektu laikoma tik sutartinė (priverstinė) hipoteka ir sutartinis (priverstinis) įkeitimas, t.y. teisės, kaip objektai (kaip yra dabar), o ne sandoriai. Toks pasirinkimas galėtų būti pateisinamas teisių registravimo sistemos pranašumais. Hipotekos registruoti būtų pateikiamas tik pranešimas su informacija būtina hipotekai (įkeitimui) įregistruoti ir trečiųjų asmenų interesų apsaugojimui užtikrinti. Tokiu būdu būtų sumažintos laiko sąnaudos, o taip pat Hipotekos registruoti nereikėtų skirti lėšų tokių sandorių saugojimui ir archyvavimui. Pažymėtina, kad šiuo metu hipotekos ir įkeitimo lakštai kartu su juos pagrindžiančiais dokumentais yra saugomi ir archyvuojami ne tik dar likusiuose aštuoniuose Centrinės hipotekos įstaigos filialuose prie apylinkės teismų. Minėtų dokumentų archyvus taip pat kaupia notarai, todėl, manytina, kad reikėtų atsisakyti tokio dubliavimo ir archyvo kaupimo funkciją palikti tik notarams. Be to, minėta, kad pagal teisių registravimo modelį atsiradusi teisė registruojama tik po to, kai atliekamas teisinis dokumentų tyrimas, o tai jau bus atlikęs notaras, taigi būtų laikomasi įprastinio teisių registracijos modelio taisyklių.

### ***3.4.2. Teisinės registracijos reikšmė ir Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcija***

Kaip jau minėta, hipotekos (įkeitimo) įregistravimo Hipotekos registre teisinė reikšmė iš konstitutyvinės (kai registracija yra sąlyga sandoriui įsigaloti *inter partes*) į deklaratyvinę (teises išviešinančią - kai registracija turi reikšmės trečiųjų asmenų apsaugos interesams).

---

<[http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=130733&p\\_query=&p\\_tr2=&p\\_org=8&p\\_fix=y&p\\_gov=n](http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc_l?p_id=130733&p_query=&p_tr2=&p_org=8&p_fix=y&p_gov=n)>.

Paminėtina, kad Pagrindinių įkeitimo registru vystymo principų komentare<sup>110</sup> pažymima, kad įkeitimo išviešinimas gali būti:

- 1) arba būtina įkeitimo teisės sukūrimo sąlyga;
- 2) arba reikalingas tikrai įkeitimui užbaigti.

Pirmu atveju įkeitimas suteikia teisę įkaito turėtojui į įkeistą objektą, tačiau ši teisė *vis-à-vis* tretiesiems asmenims, kurie gali vėliau įgyti teises į tą turtą, nesukelia jokių pasekmių. Antru atveju – priešingai. Pažymėtina, kad ERPB ekspertų teigimu, nesvarbu, kuris modelis taikomas, reikalavimai įkeitimo registracijai išlieka tokie patys, tačiau skiriasi registracijos pasekmės. Pirmu atveju: nėra registracijos – nėra galiojančio įkeitimo. Antru atveju - yra galiojanti įkeitimo teisė, tačiau kreditorius neturi prioriteto. UNICITRAL gairėse<sup>111</sup> taip pat išskiria du etapus kilnojamojo turto įkeitimo teisių atsiradimui:

- 1) įkeitimo teisių sukūrimas – įsigaliojimas *inter partes*;
- 2) įkeitimo teisių įsigaliojimas trečiųjų asmenų atžvilgiu – *erga omnes* (siejama registracija viešame registre).

Minėtose gairėse nurodoma, kad pirmu atveju pagrindinis užtikrinimo teisės tikslas yra įgyti „vykdytiną nuosavybės teisę“ prieš įkaito davėją ir trečiuosius asmenis, ir kad nėra naudos nustatyti esminių skirtumų tarp efektyvumo *inter partes* ir efektyvumo prieš trečiuosius asmenis (nes neįregistravus užtikrinimo teisė negalioja). Tuo tarpu antruoju atveju, papildomas reikalavimas išviešinti yra nulemtas tik siekio nustatyti balansą tarp užtikrinto kreditoriaus teisių ir trečiųjų šalių interesų, todėl teigiama, kad nėra priežasties, dėl kurios išviešinimas turėtų būti laikomas išankstine prielaida kreditoriaus galėjimui nukreipti išieškojimą į suvaržytą įkaito davėjo turtą<sup>112</sup>.

Kaip minėta, Lietuvoje nuspręsta įtvirtinti nuostatą, kad hipotekos (įkeitimo) sandoris *inter partes* įsigalios nuo jo sudarymo momento, jeigu sandoryje nenumatyta kitaip, o prieš trečiuosius asmenis galės būti naudojamas tik įregistravus hipotekos registre, t.y. registracija atliks teisių išviešinimo funkciją. Įtvirtinus tokį reglamentavimą reikėtų

---

<sup>110</sup> Publicity of security rights. Guiding Principles for the Development of Charges Registry, EBRB, 2004. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.], p. 13. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/secured/pubsec.pdf>>.

<sup>111</sup> UNICITRAL Legislative Guide on Secured Transactions, United Nations, 2010, New York. [interaktyvus] [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.], p. 104. paragr. 7. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-ig/e/09-82670\\_Ebook-Guide\\_09-04-10English.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-ig/e/09-82670_Ebook-Guide_09-04-10English.pdf)>.

<sup>112</sup> *Ibid.*, p. 104, paragr. 6.

atkreipti į kai kurias galimą susiklostyti situaciją, susijusią su išviešinimo funkcija, kuri praktikoje gali kelti diskusijų. Tarkime, sudarytas hipotekos (įkeitimo) sandoris, tačiau kreditorius dėl kažkokių priežasčių jo neįregistravo Hipotekos registre, nepaisant to, tretysis asmuo *de facto* žino apie sandorio sudarymą. Taigi kyla klausimas, ar tokiu atveju neišviešintas sandoris galėtų būti panaudotas prieš tą trečiąjį asmenį. Remiantis UNICITRAL gairėmis atsakymas būtų, kad negali, kadangi užimama tokia pozicija, pagal kurią<sup>113</sup> efektyvi įkeitimo teisės sistema turi siekti *a priori* apibrėžtumo ir teisinio tikrumo trečiųjų asmenų atžvilgiu, tuo tarpu *ex post* bylinėjimasis įrodinėjant faktinį žinojimą yra nesuderinamas su minėtu tikslu. Negana to, nurodoma, kad jeigu įkeitimo sandorį sudaręs kreditorius nesiėmė priemonių, kurios būtinos jo teisių galiojimui trečiųjų asmenų atžvilgiu, vėlesni kreditoriai ir įkeisto objekto įgijėjai gali pagrįstai manyti, jog toks kreditorius savo konkludentiniais veiksmais prisiėmė riziką, susijusią su hipotekos (įkeitimo) teisių neįregistravimu.

Manytina, kad tokia pozicija yra pernelyg formali ir neatitinka teisinės registracijos pagrindinės funkcijos, t.y. sąžiningų trečiųjų asmenų informavimo apie sudarytą hipotekos (įkeitimo) sandorį. Atsižvelgiant į teisinės registracijos paskirtį, manytina, kad tokiu atveju kai trečiajam asmeniui yra žinoma apie neįregistruotą hipotekos (įkeitimo) sandorį, turėtų būti laikoma, kad išviešinimo tikslas yra faktiškai pasiektas ir tokiam asmeniui sandoris, nors ir oficialiai neišviešintas, turi galioti. Priešingu atveju, būtų sudaromos sąlygos piktnaudžiavimui tokia situacija. Tai neatitiktų vieno iš esminių bendrųjų teisės principų – sąžiningumo. Pavyzdžiui, jeigu skolininkas įkeistą turtą dar prieš hipotekos (įkeitimo) įregistravimą Hipotekos registre perleistų kitam asmeniui<sup>114</sup>, kuris *de facto* žinojo apie skolininko ir kreditoriaus sudaryto sandorio egzistavimą, kreditorius negalėtų šio fakto panaudoti prieš naująjį įgijėją. Tokiu atveju kreditoriaus reikalavimas taptų neužtikrintas, ir skolininkui neturint daugiau jokio turto, į kurį būtų galima nukreipti išieškojimą, nesąžiningas kreditorius išvengtų savo įsipareigojimų pagal hipotekos (įkeitimo) sutartį. Pažymėtina, kad CK 4.187 str. 2 d. ir 4.213 str. 2 d. yra įtvirtinamas trečiųjų asmenų sąžiningumo kriterijus, pagal kurį prieš sąžiningus

---

<sup>113</sup> *Ibid.*, p. 106, paragr. 13.

<sup>114</sup> Remiantis Hipotekos registro nuostatų projekto 24 p. nuostata, kad notaras, patvirtinęs sutartinės hipotekos (įkeitimo) sandorį, registro tvarkytojui *ne vėliau kaip kitą darbo dieną* elektroniniu būdu pateikia nustatytos formos pranešimą apie hipotekos (įkeitimo) sandorio patvirtinimą ir elektroniniu parašu patvirtintą šio sandorio teksto elektroninę kopiją, tokios situacijos galimybė ne tik teorinė. Be to, tikėtina, kad per tą laikotarpį įkeitimo objektui galėtų būti pritaikyta laikinoji apsaugos priemonė – turto areštas.

trečiuosius asmenis hipotekos bei įkeitimo sandoris gali būti naudojamas tik tuo atveju, kai hipoteka ar įkeitimas Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka įregistruota Hipotekos registre. Kaip matyti, įtvirtinamas ne tik sąžiningumo kriterijus, bet ir oficialaus išviešinimo – registracijos Hipotekos registre - reikalavimas. Manytina, kad net ir nesant viešos registracijos, tačiau de facto žinant apie sudarytą sandorį, teismai galėtų remtis sąžiningumo kriterijais.

Kalbant apie Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpciją, dabar galiojanti CK 4.185 str. 5 d. numato, kad Hipotekos registro duomenys yra vieši ir laikomi teisingais bei išsamiais, kol jie nėra nugincyti įstatymų nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad ši nuostata iš esmės nėra keičiama, o toliau paliekama galioti.

Pažymėtina, kad paprastai ši prezumpcija taikoma kai registravimas yra būtina sąlyga sandoriui *inter partes* įsigaliooti. Tuo tarpu, kai registracija atlieka *erga omnes* funkciją, paprastai yra skirta tik įspėti trečiuosius asmenis apie tai kad registre nurodytas turtas gali būti įkeistas konkrečiam kreditoriui. Tuomet suinteresuotas asmuo turi pats tikrinti, ar įkeitimo teisės iš tikrųjų buvo sukurtos, o jei buvo – tai ar jos nėra pasibaigusios<sup>115</sup>. Tačiau reikia paminėti, kad kalbant apie Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR)<sup>116</sup> duomenų teisingumą ir išsamumą, teisingumo prezumpcija yra taikoma, nors registracija minėtame registre nesukuria teisių, o atlieka tik teises išviešinančią funkciją. Tačiau atliekant registraciją NTR, reikalaujama pateikti dokumentus, patvirtinančius įregistruojamos teisės atsiradimą (NTR įstatymo 23 str. 2 d.). Tokiu būdu registro tvarkytojas gali įsitikinti išviešinamos informacijos atitikimu dokumentams, kitaip tariant, t. y. pagrindas galioti registro duomenų teisingumo prezumpcijai. Taip pat paminėtina, kad Hipotekos registro nuostatų pakeitimo projekte duomenų teikėjui nustatytas reikalavimas pateikti elektroninę sandorio ar dokumento, kurio pagrindu nustatyta priverstinė ar sutartinė hipoteka (įkeitimas). Todėl net ir suteikus registracijai išviešinančią funkciją, Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcija galioja.

---

<sup>115</sup> SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Daktaro disertacija*, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 269.

<sup>116</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Žinios, 2001, Nr. 55-1948.

### 3.5. Hipotekos ir įkeitimo sandorių forma

Pažymėtina, kad de *lege lata* reglamentavimą notarine forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai (CK 1.74 str. 1 d.), taip pat kiti sandoriai, kuriems CK nustato privalomą notarinę formą (CK 1.74 str. 3 d.). Atkreiptinas dėmesys, kad 2009 m. CK pakeitimo įstatymo projekto 37 str. numatančiame įkeitimo sandorių formą, buvo įtvirtintas tik privalomas rašytinės formos reikalavimas (CK 4.209 str. 1 d.), o tuo atveju, kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas valdyti įkaito davėjui, įkeitimas turėjo būti registruojamas Hipotekos registre. Taigi buvo norima atsisakyti notarinės įkeitimo sandorių sudarymo formos. CK pakeitimo įstatymo projekto aiškinamajame rašte nurodoma, kad atsisakoma kilnojamojo turto įkeitimo sandorio notarinio tvirtinimo, nes tokio sandorio dalykas – kilnojamas turtas, o kilnojamojo turto sandoriai notariškai netvirtinami. Atsisakius notarinės kilnojamojo turto įkeitimo sandorių formos, įkeitimo, kaip prievolių įvykdymo užtikrinimo formos, sukūrimas taptų pigesnis ir patrauklesnis tiek skolininkui, tiek ir kreditoriui<sup>117</sup>.

Pažymėtina, kad remiantis *de lege ferenda* CK 1.74 str. 2 d. redakcija matyti, kad vis dėlto nėra atsisakoma notarinės neposesorinio kilnojamojo turto įkeitimo. Lietuvos notarų rūmų argumentacija<sup>118</sup> buvo tokia, kad pagal siūlomą CK pakeitimo projektą išieškojimui pagal įkeitimo sandorius numatoma supaprastinta procedūra išduodant notaro vykdomąjį įrašą. Tam, kad būtų galima neteismine tvarka pradėti išieškojimą iš skolininko turto, turi būti užtikrintas sutarties, kurios pagrindu pradedamas išieškojimas, teisėtumas. Todėl, manytina, kad notaro vykdomasis įrašas gali būti išduodamas tik pagal notariškai patvirtintą sandorį. Notarinės formos reikalavimas įkeitimo sandoriui gali būti pagrįstas

<sup>117</sup> 2009 m. birželio 9 d. Civilinio kodekso 4.170, 4.171, 4.172, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir Kodekso papildymo 4.192(1), 4.194(1) straipsniais įstatymo projekto aiškinamasis raštas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.]. Prieiga per internetą <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=345623](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=345623)>.

<sup>118</sup> 2011 m. gruodžio 7 d. Pagrindinio komiteto išvada Civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir Kodekso papildymo 4.192(1), 4.194(1) straipsniais įstatymo projektui. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.]. Prieiga per internetą <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=414239&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=414239&p_query=&p_tr2=2)>.



ne tik dėl sandorio sudėtingumo, tačiau ir dėl teisių įgyvendinimo efektyvumo, greitumo, paprastumo (sandorį registruojant, vykdant išieškojimą). Taip pat buvo atkreipiamas dėmesys į tai, kad atsisakius įkeitimo sandorio notarinės formos, ne tik nebus pasiekti Konceptijos tikslai (dėl „vieno langelio“ principo, registravimo elektroniniu būdu, adekvačios kreditorių teisių apsaugos), tačiau nebus efektyviai taupomos valstybės lėšos, kadangi registruojant įkeitimo sandorį teisinis tyrimas turės būti atliekamas valstybės sąskaita. Taip pat pabrėžta, kad notarinės sandorio formos reikalavimas ypač aktualus tais atvejais, kai įkeičiami registruotini kilnojamieji daiktai.

Paminėtina, kad yra nemažai valstybių, kurios apskritai nežino privalomos notarinės sandorio formos (bendrosios teisės valstybės, Skandinavijos valstybės). Tokį skirtingą teisinį reglamentavimą lemia skirtinga notaro padėtis – notariatas, kaip mes jį suprantame Lietuvoje, nėra žinomas net šešiose Europos Sąjungos šalyse (Suomijoje, Švedijoje, Didžiojoje Britanijoje, Airijoje, Danijoje, Kipre)<sup>119</sup>. Paminėtina ir tai, kad UNCITRAL rekomendacijose valstybėms siūlo savo įstatymuose numatyti, jog neposesorinio įkeitimo sandoriai galėtų būti sudaromi rašytine forma (galėtų apimti net elektroninių komunikacijų pagalba sudarytus sandorius), o posesorinio įkeitimo sandoriai – netgi ir žodžiu<sup>120</sup>. Manytina, kad toks lankstus reglamentavimas atitiktų moderniai įkeitimo teisei keliamus reikalavimus, tuo labiau turint omenyje, kad ryškėja tendencijos įrodymais laikyti elektroninės komunikacijos priemonėmis atliktus aktus. Tokiu būdu dėl galimybės greitai sudaryti sandorį galėtų būti padidintas kilnojamojo turto įkeitimo instituto patrauklumas, ypatingai verslo subjektams. Nors paprastumas laikomas vienu iš ERPB principų kalbant apie sandorių užtikrinimą, tačiau, autorės nuomone, paprastumas turi turėti ribas, kadangi čia gali būti išvelgiamas pavojus, kad sudarius sąlygas pernelyg lengvai sukurti įkeitimo teisę, padaugėtų skolininkų, kurie neįvertinę savo galimybių ir ne iki galo suvokdami galimas pasekmes, sudarinėtų įkeitimo sandorius ir vėliau taptų nemokiais. Kreditoriai paprastai nėra tuo suinteresuoti.

Prof. habil. dr. Valentino Mikelėno teigimu, privaloma sandorio forma leidžia labiau apsaugoti ir privatų interesą, nes sumažinama apgaulės, klastojimo, suklydimo galimybė.

---

<sup>119</sup> MIKELĖNAS, V. *Sandorių notarinės formos nustatymo Lietuvos civilinėje teisėje kriterijai ir reikšmė: lyginamasis aspektas*. Notariatas, Nr. 2. 2007, p. 27.

<sup>120</sup> UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. United Nations, 2010, New York. [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.], Paragr. 33, p. 72. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-ig/e/09-82670\\_Ebook-Guide\\_09-04-10English.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-ig/e/09-82670_Ebook-Guide_09-04-10English.pdf)>.

Kaip žinoma, notaras ne tik rengia sutartis ir kitokius sandorius, bet ir tikrina asmens dokumentus, aiškinasi, ar sandorio šalys tikrai laisvai išreiškia savo valią, ar sandorio šalis nėra pripažinta neveiksnia. Be to, pas notarą lieka dokumento originalas ir tai apsaugoja dokumentą nuo klastojimo ar pakeitimo. Kaip minėta, notaro patvirtinti dokumentai turi *prima facie* galią. Todėl tikslinga nustatyti privalomą sandorio formą tiems sandoriams, kurių sudarymas yra susijęs su didesne rizika, didelėmis investicijomis<sup>121</sup>. Tokiais sandoriais nekvestionuotinai pripažįstami nekilnojamo turto sandoriai. Tačiau manytina, kad ir nekilnojamo turto įkeitimo sandorių sudarymui būdingi tokie bruožai. Pavyzdžiui, nedidelio miesto autobusų parkas, siekdamas atsinaujinti įkeičia šešetą naujų autobusų, kurių bendra vertė siekia beveik 2 mln. litų. Neretai įkeičiamo nekilnojamojo turto vertė būna daug mažesnė už minėtąją. Be to, nors remiantis statistika, įkeitimo sandorių sudaroma mažiau negu hipotekos, tačiau jų bendra vertė gerokai viršija hipoteka užtikrinamų sandorių vertę<sup>122</sup>.

Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu Lietuvoje įprasta nekilnojamojo turto įkeitimo sandorius sudaryti notaro biure, kaip alternatyva galėjo būti įtvirtinta galimybė notarui tvirtinti ne patį įkeitimo sandorį, o tik patvirtinti sandorių šalių parašus. Kad tai galėtų padaryti, notarui pakaktų nustatyti šalių tapatybę ir įsitikinti jų veiksnumu. Manytina, kad tokiu atveju notaras galėtų užpildyti nustatytos formos pranešimą ir pateikti jį Hipotekos registruui. Tai būtų itin aktualu verslo subjektų kontrolės atžvilgiu, ypačingai dėl mokesčių mokėjimo vengimo, kadangi remiantis CK 2.4 str. 3 d. verslo subjektams yra privalomas sandorių apskaitos vedimas, tuo tarpu nesant tinkamo sandorių įforminimo tokia apskaita nebus efektyviai vykdoma.

Apibendrinant, manytina, kad notarinės formos sandorio sudarymas suteikia apibrėžtumo ir teisinio tikrumo jausmą. Lyginant su galimybe greičiau ir paprasčiau sukurti įkeitimo teisę, įkeitimo sandorio šalims turėtų būti svarbiau jaustis saugiai ir užtikrintai. Taigi įstatymų leidėjo sprendimas ir toliau palikti galioti notarinės formos reikalavimą neposesorinio įkeitimo atveju vertintinas teigiamai.

---

<sup>121</sup> MIKELĖNAS, V. *Sandorių notarinės formos nustatymo Lietuvos civilinėje teisėje kriterijai ir reikšmė: lyginamasis aspektas*. Notariatas, Nr. 2. 2007, p. 28.

<sup>122</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2011 m. veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. balandžio 9 d.]. 22-23. Prieiga per internetą <<https://www.hipotekosistaiiga.lt/index.php?111435809>>.

### 3.6. Įmonės hipoteka ir turtinių kompleksų įkeitimas

Tai greičiausiai daugiausia kartų keista nuostata iki tol, kol buvo apsispręsta kokią reglamentavimą pasirinkti. Pirmuosiuose CK pakeitimo įstatymo projektuose parengtuose dar 2008 metais, nebuvo išskirtos tokios atskiros hipotekos rūšies kaip įmonės hipoteka. Vietoje to buvo apsiribota nurodyti, kad įmonė yra hipotekas objektas. CK 4.171 str. 1 d. numatė, kad hipotekos objektu gali būti atskiri viešame registre registruojami, iš civilinės apyvartos neišimti nekilnojamieji daiktai, *taip pat ir įmonės (visa įmonė kaip turtinis kompleksas ar jos esminė dalis)*, kurie gali būti pateikti parduoti viešose varžytnėse<sup>123</sup>. O antrajame 2008 m. projekte buvo numatyta, *taip pat ir įmonės (įkeičiamos vadovaujantis 4.202 straipsnyje numatytais taisyklėmis)*<sup>124</sup>. Pažymėtina, kad nebuvo numatyta CK 4.202 str. koreguoti.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal antrąjį projektą įmonės įkeitimas buvo numatytas hipoteką reglamentuojančiame skyriuje, kadangi įmonė pagal jai priskirtą teisinį režimą laikytina nekilnojamuoju daiktu. Tačiau įmonės įkeitimas būtų buvęs konstruojamas pagal CK 4.202 str., kuris įtvirtintas kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimui. Toks normų konstravimas kritikuotinas sistemiškumo aspektu, nes pagal tokią reglamentavimą įkeičiant prekių atsargas, būtų sudaromas įkeitimo sandoris, o įkeičiant visą įmonę, kaip turtinį kompleksą, į kurią taip pat įeitų ir tos prekių atsargos, būtų sudaromas hipotekos sandoris. Kaip minėta, prekių atsargų įkeitimui, kaip nuolat kintančiai turto grupei, taikomi universaliojo įkeitimo principai. Tuo tarpu reikia pažymėti, kad įmonės kaip turtinio komplekso sudėtis taip pat yra iš prigimties nuolat kintanti ir jos neįmanoma užfiksuoti visam laikui. Todėl tiek prekių atsargų įkeitimui, tiek įmonės įkeitimui taikytini tie patys universaliojo įkeitimo principai ir dėl to, manytina, kad geriausia

---

<sup>123</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.84, 3.85, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.224, 4.226, 6.165, 6.414, 6.418, 6.445 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei 4.187 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.tm.lt/dok/CK384.pdf>>.

<sup>124</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.170, 4.171, 4.172, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.224, 4.226 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.tm.lt/dok/CKprojektas2.pdf>>.

antrojo projekto atveju būtų buvę perkelti prekių ir atsargų įkeitimą reglamentuojantį straipsnį į skyrių, reglamentuojantį hipoteką.

Tuo tarpu galutiniame variante įmonės hipoteka išskirta kaip atskira hipotekos rūšis ir skirtas atskiras CK 4.177 str. straipsnis, kurio 1 d. įtvirtina kad įmonės hipoteka yra *įmonės kaip nekilnojamojo turto įkeitimas*. Ir taip pat numatyta pakoreguoti CK 4.202 str., išplečiant jo taikymo sritį ir numatant, kad galima įkeisti *turtinį kompleksą*, sudarytą iš kilnojamojo turto, kurio sudėtis ir forma nuolat kinta, įskaitant prekių atsargas, įrenginius, reikalavimo teises ir pan.

Šiuo atveju kyla klausimas, kuo skiriasi *įmonė kaip nekilnojamasis turtas* ir *turtinis kompleksas, sudarytas iš kilnojamojo turto, kurio sudėtis ir forma nuolat kinta*. Autorės manymu, įstatymo projekto rengėjai, CK 4.177 str. 1 d. normą konstravo įmonę, kaip nekilnojamąjį turtą, bendrai laikydami turtiniu kompleksu. Negalima nuneigti to, kad įmonės, kaip civilinių teisinių santykių objekto, sudėtis kinta, tačiau vienais atvejais, vykdant ūkinę-komercinę veiklą, sudėtis yra kintanti nuolat. Dėl to, kad sudėtis kinta nuolat, įkeitimo sandorio sudarymo metu neįmanoma tiksliai užfiksuoti įkeičiamo objekto sudėties, nes ji reiškia esamo ir būsimo turto kategoriją. Manytina, kad tik dėl to, kad buvo siekiama sudaryti sąlygas verslui vystytis, tačiau verslo subjektams neturint tokio turto, kurį būtų galima įkeisti ilgesniam laikui ar neturint nuosavo nekilnojamojo turto, įgriežtus reikalavimus individualizuoti kiekvieną įkeičiamą objektą vertinant kaip kliūtį, buvo sukurtas prekių atsargų, kaip nuolat kintančio turto grupės įkeitimas. Tačiau įgyvendinus reformą ir įtvirtinus įmonės hipoteką, bei išplėtus CK 4.202 str. taikymo sritį, toks reglamentavimas taip pat galėtų būti laikomas nenuosekliu.

Kuriant įkeitimą pagal CK 4.202 str. įkeičiamas būtų turtinis kompleksas, o įkeičiant pagal CK 4.177 str. tas pats turtinis kompleksas taps įmonės hipotekos objektu. Pažymėtina, kad pagal įsigaliosiančio CK 4.177 str. 2 d. hipotekos objektu gali būti nekilnojamojo daikto dalis. Taigi manytina, kad būtų tikslinga turtinių kompleksų, įvardintų CK 4.202 str. reglamentavimą perkelti prie įmonės hipoteką įtvirtinančio CK 4.177 str. nuostatų. Tokiu atveju norimo įkeisti turtinio komplekso, sudaryto iš kilnojamojo turto, kurio sudėtis ir forma nuolat kinta, įkeitimas būtų laikomas dalies nekilnojamo daikto įkeitimu, o įkeičiant visą įmonę kaip nekilnojamąjį turtą, hipoteka automatiškai apimtų ir minėtą turtinį kompleksą.

### 3.7. Išieškavimo iš įkeisto turto procedūra

Nusprendus vykdyti hipotekos ir įkeitimo reformą, Konceptijoje taip pat buvo numatyta taip pat patobulinti ir išieškavimo iš įkeisto turto procedūrą. Pažymėtina, kad pagal Konceptiją išieškavimui iš įkeisto turto buvo numatyta taikyti teismo įsakymo modelį<sup>125</sup> – t.y. supaprastinta tvarka ir trumpesniais terminais (siūlyta atsisakyti taikomo skolininko įspėjimo teismo nutartimi, teismo nutartis bus pateikiama antstoliui, kuris atliks reikiamus vykdymo veiksmus, o priverstinio išieškavimo atveju hipoteka (įkeitimas) bus baigiama teismo nutartimi), darbo grupė nesilaikė šios nuostatos, ir numatė kitą neginčo tvarką<sup>126</sup>. Darbo grupės vadovės R. Juzikienės teigimu, teismo įsakymo modelio atsisakymui įtakos pirmiausia turėjo Vyriausybės programos tikslas atsisakyti teismui nebūdingų funkcijų ir perduoti jas vykdyti kitiems subjektams. Be to, dabartinis išieškavimo procesas apkrauna teismus techninio pobūdžio darbu ir neužtikrina greito, efektyvaus ir pigaus proceso. Taigi pasirinktas vykdomojo įrašo, kurį atlieka notaras, modelis. Pažymėtina, kad iki hipotekos teisėjų instituto atsiradimo išieškavimas taip pat buvo atliekamas pagal notaro vykdomąjį įrašą. Be to, Lietuva ne vienintelė valstybė, kurioje įtvirtinta tokia sistema. Pavyzdžiui, notaro patvirtinti hipotekos sandoriai yra pripažįstami vykdomaisiais dokumentais Belgijoje, Vokietijoje, Graikijoje (hipotekos atveju), Ispanijoje, Prancūzijoje, Italijoje, Olandijoje ir Portugalijoje<sup>127</sup>.

Paminėtina, kad ankstesnis CK pakeitimo įstatymo projekto<sup>128</sup> 4.192 str. numatė dvi alternatyvas kreditoriui, jeigu per sandoryje numatytą terminą skolininkas savo įsipareigojimo neįvykdytų: arba kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo įrašymo, arba į teismą dėl priverstinio skolos išieškavimo pagal hipotekos sandorį. Išieškavimo iš kilnojamojo daikto atveju įtvirtinta analogiška nuostata įtvirtinta (CK 4.219 str. 2 d.). Tačiau iš šių formuluočių neaišku, ar kreditorius bet koku atveju turi teisę pasirinkti

---

<sup>125</sup> Konceptijos 47 p.

<sup>126</sup> JUZIKIENĖ, R. *Hipotekos ir įkeitimo reformos tikslai bei priemonės*. Notariatas, Nr. 9. 2010, p. 24.

<sup>127</sup> Study on the efficiency of the Mortgage collateral in the European Union. 2007, European Mortgage Federation. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.]. P. 13. Prieiga per internetą <<http://62.102.106.72/docs/1/OMKBABKDNOADNIBIFHCLKACAPDBW9DBYWWTE4Q/EMF/Docs/DLS/2008-00118.pdf>>.

<sup>128</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.170, 4.171, 4.172, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.224, 4.226 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.tm.lt/dok/CKprojektas2.pdf>>.

kreiptis į notarą, ar tik tada, kai tai numatyta hipotekos (įkeitimo) sandoryje. Tačiau galutiniame variante toks dviprasmiškumas išspręstas: alternatyvos atsisakyta ir kreditoriui numatyta teisė kreiptis tik į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo.

Reikia paminėti, kad pagal dabar galiojantį teisinį reglamentavimą, išieškojimo procedūra vyksta taip pat ne ginčo tvarka, t. y. teismas gavęs kreditoriaus prašymą, tik patikrina CPK 558 straipsnyje numatytus duomenis, taigi teismas iš esmės tik formaliai patvirtina kreditoriaus kaip hipotekos turėtojo teisės egzistavimą ir nesprenžia šalių ginčo. Į tai ne kartą yra atkreipęs dėmesį LAT, konstatuodamas, kad hipotekos teisėjas atlieka tik procesinius veiksmus, susijusius su hipotekos procedūra, ir nesprenžia kilusių tarp hipotekos šalių ginčų. Teisėjas reikiamais atvejais atlieka tyrimą, siekdamas išsiaiškinti, ar atitinkamą procedūrą jam priklauso atlikti, taip pat ar pateikti jai vykdyti būtini dokumentai. Tuo atveju, kai konkrečioje byloje kyla ginčas, susijęs su pagrindine prievole – skolos atsiradimo pagrindu, jos dydžiu ir kt., šie klausimai byloje dėl hipotekos ar įkeitimo nenagrinėjami<sup>129</sup>. Tačiau šioje vietoje paminėtina LAT išplėstinės teisėjų kolegijos nutartis priimta 2011 m. birželio 15 d. ir publikuota biuletenyje „Teismų praktika“ Nr. 35. Nagrinėjamoje byloje kasacinis teismas nurodė, kad tais atvejais, kai ginčo šalių sudaryta sutartis kvalifikuojama kaip kylanti iš vartojimo teisinių santykių, bylą nagrinėjantis teismas visais atvejais sutarties sąlygas *ex officio* turi įvertinti pagal CK 6.188 straipsnyje įtvirtintus sąžiningumo kriterijus. Teismo pareiga *ex officio* įvertinti vartojimo sutarties sąlygas sąžiningumo aspektu turi būti vykdoma visuotinai nepriklausomai nuo to, kokioje teisminėje procedūroje teisėjas priima su tokių sąlygų vertinimu susijusius procesinius sprendimus. Išplėstinė teisėjų kolegija pabrėžė, kad ši taisyklė taikytina ir ypatingajai teisenai, todėl hipotekos teisėjas, vykdydamas išieškojimo iš įkeisto turto procedūras, pagal pateiktus dokumentus nustatęs, jog pagrindinė ir (ar) hipotekos sutartis kvalifikuotina kaip vartojimo, *ex officio* privalo vertinti, ar sutarčių sąlygos, kuriomis grindžiamas kreditoriaus reikalavimas dėl atitinkamo hipotekos teisėjo atliekamo veiksmo (nagrinėjamoje byloje – sutarties nutraukimo pagrindus ir tvarką

---

<sup>129</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010-01-11 nutartis civilinėje byloje *AB SEB bankas v. UAB „Inrent“ ir UAB „Kavaska“* Nr. 3K-3-50/2010, kat. 33; 128.1; 128.17. Taip pat Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010-04-13 nutartis civilinėje byloje *Nordea Bank Finland Plc v. BUAB „Neto“, N. P., I. P. (I. P.)* Nr. 3K-3-171/2010, kat. 32.5.1; 32.5.2.

nustatančios sąlygos), yra sąžiningos (CK 6.188 straipsnis)<sup>130</sup>. Taigi atsižvelgiant į tokį teismo suformuotą išaiškinimą, hipotekos teisėjas vis dėlto ne tik formaliai patikrina ar kreditorius turi reikalavimo teisę ir ar ji galioja, tačiau privalo *ex officio* vertinti pagrindinės sutarties, kuri užtikrinta hipoteka, sąlygų sąžiningumą. Pažymėtina, kad vartojimo sąlygų sąžiningumą remiantis CK 6.188 str. 3 d. gali vertinti tik teismai. Taigi darytina išvada, kad notarui, sprendžiant ar yra pagrindas atlikti vykdomąjį įrašą, taip pat tokia pareiga būtų privaloma, tačiau nors notaras Lietuvoje laikytinas preventyviuoju teisėju, vis dėlto jam nėra suteikta teisė vertinti įrodymus.

Išanalizavus išieškojimo procesą reglamentuosiančias normas galima teigti, kad išieškojimo procedūra pagal hipotekos ir įkeitimo sandorius taps iš esmės vienoda (CK 4.216 str. 2 d.; 4.219 str. 2 d.)<sup>131</sup> ir, kaip minėta, bus vykdoma ne per teismą, o notarą. Pagal šį modelį išieškojimo procedūra vyksta taip, kaip aprašyta žemiau:

1) Kreditorius, skolininkui per hipotekos (įkeitimo) sandoryje nustatytą terminą neįvykdžius įsipareigojimų arba atsiradus kitiems hipotekos (įkeitimo) sandoryje numatytiems pagrindams, gali kreiptis į notarą su prašymu dėl vykdomojo įrašo atlikimo. Šiame prašyme reikalaujama nurodyti hipotekos kodą Hipotekos registre, negražintos skolos dydį, skolininką, įkaito davėją ir jų adresus (buveines). Pažymėtina, kad 2009 m. projekte nebuvo numatytas reikalavimas nurodyti negražintos skolos dydį (o dar ankstesniuose projektuose apskritai nebuvo detalizuotas prašymo atlikti vykdomąjį įrašą turinys).

2) Notaras patikrina kreditoriaus pateiktus duomenis Hipotekos registre, ir jeigu duomenys sutampa, išsiunčia skolininkui pranešimą su kreditoriaus nurodytais duomenimis ir siūlymu ne vėliau kaip per dvidešimt dienų nuo minėto pranešimo išsiuntimo skolininkui dienos sumokėti kreditoriui skolą ir apie tai pranešti notarui raštu arba pateikti notarui duomenis apie hipotekos kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumą.

3) Suėjus dvidešimčiai dienų nuo pranešimo skolininkui išsiuntimo dienos notaras įvertina kreditoriaus ir skolininko (jei pastarasis atsakė į pranešimą ir pagrindė kreditoriaus reikalavimų nepagrįstumą) ir atlieka arba atsisako atlikti vykdomąjį įrašą

---

<sup>130</sup> Lietuvos Aukščiausiojo teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2011-06-05 nutartis civilinėje byloje *AB DnB NOR v. V. S. ir I. S.* Nr. 3K-7-272/2011, kat. 32.5.1; 42.3; 42.11.1; 63.2; 90; 110.6; 128.17.

<sup>131</sup> CK 4.219 str. 2 d., nustatanti išieškojimo tvarką neposesorinio įkeitimo atveju, nukreipia į išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto tvarką reglamentuojančias CK nuostatas.

nurodydamas atsisakymo motyvus. Apie vykdomojo įrašo atlikimo faktą notaras tuoj pat praneša Hipotekos registruir ir šio dokumento kopiją išsiunčia skolininkui ir įkaito davėjui (kai jis nėra skolininkas).

4) Kreditorius su notaro vykdomuoju įrašu kreipiasi į antstolį, kuris vadovaudamasis CPK 746 str. priėmęs vykdomąjį įrašą, skolininkui išsiunčia raginimą įvykdyti hipoteka (įkeitimu) užtikrintą įsipareigojimą. Išsiuntęs ar įteikęs raginimą, antstolis areštuoja įkaito davėjo turtą CPK XLVIII skyriaus numatyta tvarka, t.y. surašo turto arešto aktą, kuris įregistruojamas TAAR.

5) Skolininkui per raginime neįvykdžius skolinio įsipareigojimo, antstolis nustato įkeisto turto administravimą arba įkeistą turtą realizuoja priverstine tvarka. Paminėtina, kad CK papildomas nauju 4.192<sup>1</sup> str., kuriame numatyti skolos išieškojimo iš įmonės hipoteka įkeisto turto ypatumai, kuriame numatyta, kad gali būti nustatomas turto administravimas. Papildomai atsižvelgiant į CK 746 str. 4 d. darytina išvada, kad įkeistos įmonės turto administravimo nustatymas yra pirmiausiai taikomas realizavimo būdas ir tik paaiškėjus, jog iš administruojamo įkeisto turto gaunamų pajamų negalima patenkinti hipoteka užtikrinto reikalavimo, galima kreiptis į antstolį dėl visos įmonės pardavimo, reglamentuojamo pagal CK šeštos knygos normas (CK 6.402-6.410 str.). Paminėtina, kad administratoriumi paskiriamas kreditorius arba jo sutikimu – kitas asmuo.

Remiantis CK 4.192 str. 1 d. vykdomojo įrašo atlikimo tvarką ir vykdomojo įrašo formą nustato teisingumo ministras. Tačiau pažymėtina, kad kol kas tokia tvarka dar nenustatyta, tačiau, paminėtina, kad Vyriausybė yra patvirtinusi Notarų vykdomųjų įrašų atlikimo tvarką<sup>132</sup>, kuri nustato notarų vykdomųjų įrašų pagal vekselius ir čekius atlikimą. Manytina, kad vykdomųjų įrašų atlikimas galėtų vykti panašia tvarka.

CK 4.192 str. 5 d. nustatyta, kad *notaro vykdomasis įrašas yra vykdytinas ir vykdomasis dokumentas, pateikiamas vykdyti antstoliui Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka*. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad CPK 587 str. išvardinantis, kas laikomi vykdomaisiais dokumentais, notaro vykdomojo įrašo tarp tokių nenumato. Šio straipsnio 8 d. nurodo tik notaro vykdomuosius įrašus pagal užprotestuotus arba neprotestuotinus vekselius ar čekius ir notaro vykdomuosius pavedimus dėl paveldimo turto apyrašo sudarymo (paveldimo turto apyrašo papildymo). Keičiant daugelį CPK normų, notaro vykdomojo

---

<sup>132</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 988 „Dėl vekselių ir čekių protestavimo taisyklių ir notarų vykdomųjų įrašų atlikimo tvarkos patvirtinimo“. Žinios, 2001, Nr. 78-2323.



įrašo įrašymas prie vykdomųjų dokumentų CPK 587 str. 8 d. būtų tikslingas. Reikia paminėti, kad šis sąrašas nėra baigtinis – 9 d. numato kitų institucijų ir pareigūnų sprendimus, kurių vykdymą civilinio proceso tvarka nustato įstatymai. Taip pat svarbu paminėti, kad nėra aiškus terminas per kurį kreditorius, gavęs notaro vykdomąjį įrašą, gali kreiptis į antstolį. CPK 606 str. 3 d. numatanti terminus, per kuriuos gali būti pateikti vykdyti kitų pareigūnų ar institucijų nutarimai, nukreipia į atitinkamus įstatymus. Tačiau nei CK, nei Notariato įstatyme terminas nenustatytas. Atsižvelgiant į tai, kad šios reformos metu hipotekos teisėjų funkcijos dėl priverstinio išieškojimo notarams yra perduodamos tapačia apimtimi, būtų galima daryti prielaidą, kad notaro vykdomųjų įrašų pateikimo antstoliui vykdyti terminas turėtų būti toks pats kaip ir hipotekos teisėjo nutarties, t.y. vadovaujantis CPK 606 str. 2 d. tai būtų penkeri metai nuo notaro vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre momento.

Nepaisant kai kurių neaiškumų, lyginant su dabar galiojančia tvarka, išieškojimo procedūra laikytina liberalesne ir palankesne sąžiningam skolininkui. Nors pagal būsimą reglamentavimą yra atsisakoma išankstinio rašytinio skolininko įspėjimo (nuo dešimties iki dvidešimties dienų nuo prievolės įvykdymo termino pabaigos – CK 4.216 str. 2 d.) apie būsimą išieškojimą, tačiau kreditoriui kreipusis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo, skolininkas gali pateikti argumentuotą atsakymą į pranešimą ir jame išdėstyti kreditoriaus reikalavimo pradėti išieškojimo neteisėtumo pagrindus. Tuo tarpu hipotekos teisėjas vertina tik kreditoriaus pateiktą prašymą ir jo duomenų atitikimą registrams. Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad įkeistas turtas yra *areštuojamas ne iš karto* (kaip kreipimosi į hipotekos teisėją atveju), tačiau tik vykdomąjį įrašą perdavus vykdyti antstoliui (kreipimosi į notarą atveju), o tai kreditorius gali padaryti ne iš karto (remiantis anksčiau padaryta prielaida, kreditorius turėtų net penkerius metus). Pažymėtina, kad turto areštu yra apribojamos skolininko galimybės įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises. Tuo tarpu nuo notaro vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre momento, skolininkas *turi teisę disponuoti* įkeistu objektu *su kreditoriaus sutikimu*. Tai reiškia, kad skolininkas gali tartis su kreditoriumi dėl ekonomiškai naudingiausio turto realizavimo būdo, pavyzdžiui, perleisti įkeitimo objektą skolininko (įkaito davėjo) pasirinktam pirkėjui. Pažymėtina, kad kreditorius turi pareigą duoti sutikimą įkeistą turtą perleisti įkaito davėjo pasirinktam pirkėjui, tačiau su sąlyga, kad pirkėjas yra mokus ir siūloma įkeisto turto pardavimo kaina atitinka pagrindinio

reikalavimo dydį. Pažymėtina, kad tai daug pranašesnis įkaito realizavimo būdas lyginant su pardavimu iš viešųjų varžytinių.

Kita vertus galima manyti, kad naujasis išieškojimo iš įkeisto turto reglamentavimas suteiks kreditoriui galimybę nepagrįstai (pavyzdžiui vien dėl hipotekos (įkeitimo) sandorio sudarymo fakto) pradėti išieškojimo procedūrą. Tačiau kaip jau anksčiau minėta, notaras atliks tuos pačius veiksmus kaip ir hipotekos teisėjas, t.y. formaliai patikrins kreditoriaus reikalavimo teisės egzistavimą. Be to, kaip minėta, skolininkas turės galimybę dar prieš areštuojuant turtą nurodyti kreditoriaus reikalavimų nepagrįstumą patvirtinančius argumentus. Tuo tarpu, jeigu tarp šalių kils ginčas dėl užtikrintos prievolės vykdymo, ginčas, kaip ir dabar, turės būti sprendžiamas teisme ieškininės teisenos tvarka. Tokiu būdu pati išieškojimo teisinė prigimtis nekeičiama, o skolininko padėtis ir jo teisių apsaugos apimtys nesikeičia. Be to, CK yra papildomas nauju straipsniu (4.194<sup>1</sup> str.), kuriame įtvirtinamos skolininko ir įkaito davėjo interesų garantijos: numatoma skolininko teisė reikalauti, kad kreditorius atlygintų jo nuostolius, patirtus dėl to, kad kreditorius neteisėtai vykdė išieškojimą, neteisėtai administravo ar priverstinai pardavė turtą, ir teisė ginčyti kreditoriaus veiksmų teisėtumą ieškinio teisenos tvarka, kai kreditorius pradėjo nepagrįstą išieškojimą arba pareiškė nepagrįstą reikalavimą, taip pat įtvirtinamas reikalavimas išieškojimą vykdyti kuo ekonomiškiau skolininkui būdu bei draudimas praturtėti skolininko sąskaita. Kita vertus, skolininkas ir dabar gali naudotis šiomis teisėmis, pavyzdžiui įvykdydamas prievolę ar ginčydamas išieškojimo pagrįstumą ieškinio teisenos tvarka.

Apibendrinant, manytina, kad įtvirtinamas naujas išieškojimo iš įkeisto turto modelis yra pakankamai liberalus, nes numatytos galimybės viso priverstinio išieškojimo proceso metu (iki pat turto pardavimo iš varžytinių) skolininkui tartis su kreditoriumi dėl turto perleidimo ar kitokio atsiskaitymo galimybių, kas sumažins vykdymo proceso išlaidas. Taigi išieškojimo proceso ekonomiškumas priklausytų nuo paties skolininko. Darytina išvada, kad toks reglamentavimas ypač palankus sąžiningam skolininkui. Atsižvelgiant į tai, kad notaras, vertindamas kreditoriaus prašymą atlikti vykdomąjį įrašą, tikrins analogiškas sąlygas kaip ir hipotekos teisėjas, priimdamas nutartį areštuoti įkeistą turtą, manytina, kad skolininko padėtis neturėtų pablogėti. Tačiau atsižvelgiant į minėtoje LAT išplėstinės teisėjų kolegijos nutartyje pateiktą išaiškinimą ir į tai, kad hipotekos teisėjų funkcijos (galima sakyti papunkčiui) perkeliamos notarams, reikėtų manyti, kad

perkeliamos ir pareigos, priešingu atveju skolininko interesai gali būti pažeidžiami. Nors notaras atlieka preventyvaus teisėjo funkcijas, t.y. siekdamas užtikrinti, kad tarp jo tvirtinamų sandorių šalių nekiltų ginčų dėl jų valios suderinamumo, dėl sandorio sąlygų ar jo teisėtumo, tačiau notarui tokiu būdu suteikta tik teisė *ex ante* kontroliuoti sudaromų sandorių teisėtumą. Tačiau, kaip žinoma, ne visuomet pavyksta tai užtikrinti. Sudaryto sandorio sąlygų vertinimas sąžiningumo aspektu yra tik teismui suteikta prerogatyva. Todėl šiuo aspektu hipotekos teisėjų funkcijos išieškojimo procedūroje perkèlimas notarui kvestionuotinas.

## IŠVADOS

1. Atlikus šiuo metu galiojančio teisinio reglamentavimo trūkumų analizę ir atsižvelgus į moderniai įkeitimo teisei keliamus reikalavimus bei tarptautinių organizacijų rekomendacijas, darytina išvada, kad Vyriausybės priimtos Hipotekos registro koncepcijos pagrindu vykdoma hipotekos ir įkeitimo reforma yra tikslinga. Atsižvelgiant į vieną iš vykdomos reformos tikslų – sumažinti teisėjų darbo krūvį atsisakant jiems nebūdingų funkcijų – keleto įstatymų ar poįstatyminių aktų pakeitimu ir teismų praktika neįmanoma šio tikslo pasiekti, todėl kodifikuotų teisės aktų, t.y. CK ir CPK pakeitimai yra neišvengiami.
2. Vykdoma reforma, kuria siekiama patobulinti galiojančią teisinį reglamentavimą turėtų būti labai gerai apsvaistyta, numatant ne tik teigiamą jos poveikį, tačiau ir išvelgiant galimas problemas, atsiskleidusias perkėlus reformą į praktinį lygmenį, priešingu atveju būtų sugriauta nusistovėjusi ir pakankamai efektyviai funkcionuojanti sistema.
3. Išanalizavus teisės aktų projektų ir priimtų įstatymų nuostatas matyti, kad kai kurie iš jų pasižymi išsamumo stoka, pavyzdžiui, įmonės hipotekos atveju, sutartinės ir pareikštinės hipotekos (įkeitimo) santykio nustatymo atveju. Esant neišbaigtaį įstatymo raidei spragas teks užpildyti teismų praktikai.
4. Notarinė sandorio forma neposesorinio kilnojamojo turto įkeitimo atveju ne mažiau svarbi nei hipotekos sandorio atveju, todėl atsižvelgiant į tai, kad buvo siūloma kilnojamojo turto įkeitimo atveju šios formos atsisakyti, tačiau galutiniame variante nuspręsta visgi palikti, toks pasirinkimas vertinamas teigiamai.
5. Nors vykdoma reforma yra siekiama patobulinti hipotekos (įkeitimo) sandorių registravimo procedūrą, sumažinant jos trukmę, tačiau teisės aktų projektuose nenumatyti saugikliai, kaip būtų galima išvengti situacijų, kai per laikotarpį nuo sandorio sudarymo iki jo įregistravimo Hipotekos registre, turtas yra areštuojamasis. O Hipotekos registro nuostatų pakeitimo projekte numatyti reikalavimai registro tvarkytojui tik ne vėliau kaip kitą darbo dieną elektroniniu būdu pateikti nustatytos formos pranešimą tokiai situacijai sudaro palankias sąlygas.
6. Nepaisant to, kad yra atsisakoma išankstinio skolininko išpėjimo apie priverstinį išieškojimą, įtvirtinamos naujos taisyklės iš esmės laikytinos pažangiomis, kadangi

sudaro sąlygas sąžiningam skolininkui susitarti su kreditoriumi dėl abiemis šalims naudingiausio įkeisto turto realizavimo būdo.

7. Išanalizavus teisės aktų projektus ir priimtus įstatymus, nustatyta, kad iš esmės hipotekos teisėjų atsisakomas funkcijas bandoma beveik papunkčiui perkelti notarams. Tokiu atveju, darytina išvada, kad su funkcijomis pereina ir teisės bei pareigos, tačiau darbo grupė neatsižvelgė į faktą, kad priverstinio išieškojimo atveju, kai hipoteka (įkeitimu) užtikrinta pagal vartotojų kreditavimo sutartis notarai negali vertinti pagrindinių sutarčių sąlygų sąžiningumo aspektu (pagal CK 6.188 str.).
8. Sprendimas išplėsti universaliojo įkeitimo taikymo galimybę išplečiant CK 4.202 str. taikymo sritį, numatant turtinių kompleksų įkeitimą, sveikintinas. Tačiau manytina, kad tokiu atveju laikantis nuoseklumo, turtinių kompleksų įkeitimas turėtų būti perkeltas į CK straipsnį, reglamentuojantį įmonės įkeitimą.

## *Literatūra*

### **Lietuvos Respublikos teisės norminiai aktai**

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2000, Nr. 74-2262;
2. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2002, Nr. 36-1340;
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios, 1964, Nr. 19-138;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2001, Nr. 55-1948;
5. Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1999, Nr. 101-2897;
6. Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir įstatymo papildymo 49<sup>1</sup> straipsniu įstatymas. Žinios, 2012, Nr. 6-184;
7. Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1997, Nr. 60-1440;
8. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1996, Nr. 100-2266;
9. Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas. Žinios, 1992, Nr. 31-951;
10. Lietuvos Respublikos įmonių įstatymas, Žinios, 1990. Nr. 14-395;
11. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro įsakymas „Dėl sutartinės hipotekos, sutartinio įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų, sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos, hipotekos registro pažymėjimų, išduodamų įregistravus sutartinę hipoteką, sutartinį įkeitimą, priverstinę hipoteką, priverstinį įkeitimą ir asmens prašymu, formų patvirtinimo“. Žinios, 2008, Nr. 91-3638.
12. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“. Žinios, 2007, Nr. 30-1093.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl juridinių asmenų registro įsteigimo ir juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“. Žinios, 2003, Nr. 107-4810;

14. 2007-03-22 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas dėl darbo grupės sudarymo Nr. 1R-114;
1. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas „Dėl Hipotekos, įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų ir hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“. Žinios, 2002, Nr. 22-839;
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos Hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“. Žinios, 2001, Nr. 90-3173;
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 988 „Dėl vekselių ir čekių protestavimo taisyklių ir notarų vykdomųjų įrašų atlikimo tvarkos patvirtinimo“ (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2001, Nr. 78-2323;
17. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos įsakymas „Dėl hipotekos ir kilnojamojo turto įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“. Žinios, 1998, Nr. 22-552;

#### **Specialioji literatūra:**

1. ABRAMAVIČIUS, A.; MIKELĖNAS, V. Įmonių vadovų teisinė atsakomybė. VI Teisinės informacijos centras, Vilnius 1998.
2. BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2002;
3. BARANAUSKAS, E. Įmonės įkeitimas. *Jurisprudencija*. 2002, t. 28 (20), p. 124-127;
4. BARANAUSKAS, E. Įkeitimo teisinė prigimtis. *Jurisprudencija*. 2002, t. 24 (16), p. 127-132;
5. JUODKA, R. *Veiklą pradeda naujieji registrai*. Justitia. Nr. 6(36), 2001;
6. JUZIKIENĖ, R. *Hipotekos ir įkeitimo reformos tikslai bei priemonės*. Notariatas, Nr. 9. 2010, p. 22-27;
7. KROPAS, S. *Hipotekos reforma: galimi skolinimosi sąlygų pokyčiai*. Konferencijos medžiaga, Vilnius, 2010-03-18 [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 2 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.lba.lt/go.php/lit/Diskutuota\\_apie\\_Hipotekos\\_reforma/331](http://www.lba.lt/go.php/lit/Diskutuota_apie_Hipotekos_reforma/331)>.
8. MAJŪTĖ, V. „Sandorių teisinė reikšmė“, Juristas, 2006 m. Nr.6;
9. MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Justitia, Vilnius, 2002;

10. MIKELĖNAS, V. *Sandorių notarinės formos nustatymo Lietuvos civilinėje teisėje kriterijai ir reikšmė: lyginamasis aspektas*. Notariatas, Nr. 2. 2007, p. 25-29;
11. MIZARAS, V.; SMALIUKAS, A.; GOLDAMMER, Y.; *et al.* Security rights in immovable property in European private law. National report for Lithuania. August 2010 [interaktyvus], p. 6. [žiūrėta: 2012 m. kovo 22 d.]. Prieiga per internetą <[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1873707](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1873707)>;
12. NEKROŠIUS I., NEKROŠIUS V., VĖLYVIS S. *Romėnų teisė. Antrasis ir papildytas leidimas*. Justitia, Vilnius 1999;
13. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 35-45;
14. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 2 (50), p. 10-25;
15. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, Nr. 5 (53), p. 2-17;
16. REMIEN, O. *Real Property and European Private Law – A Sketch of an Unsurveyed Territory*. [interaktyvus]. Würzburg [žiūrėta 2012 m. kovo 25], Prieiga per internetą <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF>>;
17. SIMPSON, J.; DAHAN, F. *Publicity of security rights: setting standards for charges registrines*. 2008. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/secured/publicit.pdf>>;
18. SIMPSON, J.L.; RÖVER, H. J. General Principles of Modern Secured Transactions Law. In NORTON. J. J., ANDENAS, M. *Emerging Financial Markets and Secured Transactions*. London, 1998;
19. SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003;



20. SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-186;
21. STANISLOVAITIS, R., *Lietuvos komercinė teisė*. Eugrimas, Vilnius 2003;
22. STRIPEIKIENĖ, J. *Ar įkeitimo teisės akcesoriškumas – dogma?* Jurisprudencija, t. 1(103), 2008. p. 55-63;
23. TAMINSKAS, A., *Nuosavybės teisinių santykių pertvarkymo problemos Lietuvos Respublikoje*. Socialinių mokslų daktaro disertacija, Vilnius, 1993;

### **Praktinė medžiaga:**

#### **Lietuvos elektroniniai dokumentai:**

1. Centrinės hipotekos įstaigos 2010 m. veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 2 d.]. Prieiga per internetą <[https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita\\_web/index.html](https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/ataskaita_web/index.html)>.
2. Centrinės hipotekos įstaigos informacija. [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <<https://www.hipotekosistaiga.lt/index.php?808920335>>.
3. Centrinės hipotekos įstaigos 2011 m. veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. balandžio 9 d.] p. 15. Prieiga per internetą <<https://www.hipotekosistaiga.lt/index.php?111435809>>.

#### **Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko dokumentai:**

1. Model law on secured transactions. EBRD, 1994. [interaktyvus]. [žiūrėta 2011m. sausio 9 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/secured.pdf>>.
2. Core principals for a mortgage law. EBRD. [interaktyvus], [žiūrėta 2012m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/pages/sector/legal/secured/core/mortgagelaw.shtml>>
3. Publicity of security rights. Guiding Principles for the Development of Charges Registry, EBRD, 2004. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/secured/pubsec.pdf>>.
4. Commercial laws of Lithuania, An assessment of EBRD. 2009 October. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 20 d.], Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/sector/legal/lith.pdf>>.

5. Mortgages in transition economies. The legal framework for mortgages and mortgage securities, EBRD [interaktyvus]. [žiūrėta 2012m. kovo 20 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/mit.pdf>>
6. Analysis of the current mortgage legal regime in Lithuania. 2007 [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 22 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.ebrd.com/downloads/legal/facts/lith\\_mort.pdf](http://www.ebrd.com/downloads/legal/facts/lith_mort.pdf)>
7. Regional survey of secured transactions. *Analysis of the current secured transactions legal regime in Lithuania*. 2002 [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 22 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.ebrd.com/downloads/legal/facts/litsur.pdf>>.

#### **UNCITRAL elektroniniai dokumentai:**

1. UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions A/CN.9/WG.VI/WP.31/Add.1 Twelfth session, New York, 12-16 February 2007, [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. sausio 4]. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working\\_groups/6Security\\_Interests.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html)>.
2. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. United Nations, 2010, New York [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral\\_texts/payments/Guide\\_securedtrans.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html)>.
3. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions, United Nations, [interaktyvus] 2010, New York. [žiūrėta 2012 m. kovo 21 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-1g/e/09-82670\\_Ebook-Guide\\_09-04-10English.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security-1g/e/09-82670_Ebook-Guide_09-04-10English.pdf)>.
4. UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions: terminology and recommendations A/CN.9/WG.VI/WP.29 [interaktyvus], Vienna, 4-8 December, 2006. [žiūrėta 2012 m. kovo 24 d.]. Prieiga per internetą <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working\\_groups/6Security\\_Interests.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html)>.

#### **Kiti elektroniniai dokumentai:**

1. Kvebeko civilinis kodeksas [interaktyvus], [žiūrėta 2012 m. sausio 4 d.]. Prieiga per internetą <[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CQ\\_A.html](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CQ_A.html)> .
2. Study on the efficiency of the Mortgage collateral in the European Union. 2007, European Mortgage Federation. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.]. P. 13.

<<http://62.102.106.72/docs/1/OMKBAKBDNOADNIBIFHCLKACAPDBW9DBYWWTE4Q/EMF/Docs/DLS/2008-00118.pdf>>.

### **Teismų praktika:**

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos išplėstinės teisėjų kolegijos 2011-06-05 nutartis civilinėje byloje *AB DnB NORDB v. V. S. ir I. S.* Nr. 3K-7-272/2011, kat. 32.5.1; 42.3; 42.11.1; 63.2; 90; 110.6; 128.17.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010-04-13 nutartis civilinėje byloje *Nordea Bank Finland Plc v. BUAB „Neto“, N. P., I. P. (I. P.)* Nr. 3K-3-171/2010, kat. 32.5.1; 32.5.2.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010-01-11 nutartis civilinėje byloje *AB SEB bankas v. UAB „Inrent“ ir UAB „Kavaska“* Nr. 3K-3-50/2010, kat. 33; 128.1; 128.17.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008-01-31 nutartis civilinėje byloje *A. U. v. AB „DnB NORDB bankas“* Nr. 3K-3-103/2001, kat. 32.5.2.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007-04-18 nutartis civilinėje byloje *UAB „Penki kontinentai“ v. UAB „Kriptonika“* Nr. 3K-3-183/2007, kat. 32.5.3., 32.8.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-12-20 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-680/2006, *J.R.A. v. R.P.*, kat. 35.4, 32.5.4.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-12-11 nutartis civilinėje byloje *AB SEB Vilniaus bankas v. A. L. įmonė „Elvaista“* Nr. 3K-3-641/2006, kat. 32.6.1., 128.17.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-10-29 nutartis civilinėje byloje *AB „Vilniaus bankas“ v. O.K.*, Nr. 3K-3-1020/2001, kat. 27.5.2.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-10-08 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-916/2001, *A. Šiškuvienė v. AB „Litimpeks bankas“*, kat. 27.6; 28; 126.

10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-02-26 nutartis civilinėje byloje *Švedijos bendrovė „VOLVO Truck Corporatio“ v. UAB Motor servis*, Nr. 3K-3-22/2001, kat. 27.6, 27.5.4.;
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2001-01-23 nutarimas civilinėje byloje *UAB „Lukoil Baltija“ v. AB „Lietuvos kuras“*, Nr. 3K-7-187/2001, kat. 27.5.4.

### **Travaux preparatoires:**

2. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.84, 3.85, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.224, 4.226, 6.165, 6.414, 6.418, 6.445 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei 4.187 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.tm.lt/dok/CK384.pdf>>.
3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.170, 4.171, 4.172, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.224, 4.226 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 26 d.]. Prieiga per internetą <<http://www.tm.lt/dok/CKprojektas2.pdf>>.
4. 2009 m. birželio 9 d. Civilinio kodekso 4.170, 4.171, 4.172, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.196, 4.197, 4.199, 4.201, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.214, 4.216, 4.219, 4.221, 4.223, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir Kodekso papildymo 4.192(1), 4.194(1) straipsniais įstatymo projekto aiškinamasis raštas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.]. Prieiga per internetą <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=345623](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=345623)>.
5. 2011 m. gruodžio 7 d. Pagrindinio komiteto išvada Civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210,

4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir Kodekso papildymo 4.192(1), 4.194(1) straipsniais įstatymo projektui. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 27 d.]. Prieiga per internetą

<[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=414239&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=414239&p_query=&p_tr2=2)>.

6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimo Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo projektas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2012 m. kovo 25 d.]. Prieiga per internetą

<[http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=130733&p\\_query=&p\\_tr2=&p\\_org=8&p\\_fix=y&p\\_gov=n](http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc_l?p_id=130733&p_query=&p_tr2=&p_org=8&p_fix=y&p_gov=n)>.

## *SANTRAUKA*

### *Hipotekos ir įkeitimo reforma: iššūkiai ir galimybės*

#### *The Reform on Mortgage and Pledge: Challenges and Opportunities*

Šio darbo tikslas yra atlikti galiojančio hipotekos ir įkeitimo teisinio reglamentavimo analizę ir pateikti vykdomos reformos, kuri prasidėjo nuo 2007 metų, vertinimą.

Pirmoje darbo dalyje pateikiama įkeitimo nagrinėjamų institutų teisinė prigimtis. Toliau analizuojami dabar galiojančio hipotekos ir įkeitimo reglamentavimo pagrindai, suformuoti anksčiau vykdytos reformos. Taip pat aptariamos priverstinio išieškojimo naujovės tiek kilnojamojo, tiek nekilnojamojo turto įkeitimo atveju.

Antroji dalis skirta pagrindinių dabar galiojančio hipotekos ir įkeitimo teisinio reglamentavimo trūkumų, susijusių su institucinės sąrangos elementais, teisinės registracijos reikšme, analizei. Taip pat nagrinėjamos kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo problemos. Atskirai analizuojamos įmonės įkeitimo problemos.

Trečioje dalyje analizuojami vykdomos reformos metu parengti teisės aktų projektai ir jau priimti, tačiau dar kol kas neįgyvendinami įstatymai. Pirmiausia aptariami Lietuvos Respublikos Vyriausybės Hipotekos registro vystymo koncepcija išskelti reformos tikslai. Toliau analizuojamas siūlymo atsisakyti hipotekos ir įkeitimo lakštų formos tikslingumas, siūlomas teisinės registracijos modelis, sandorių forma. Dar toliau pateikiama įmonės hipotekos ir turtinių kompleksų reglamentavimo analizė bei siūlomas priverstinio išieškojimo modelis pagal vykdomuosius įrašus. Galiausiai, darbo pabaigoje pateikiamos analize paremtos išvados ir išvelgiamos galimos problemos.

## ***SUMMARY***

### ***The Reform on Mortgage and Pledge: Challenges and Opportunities***

The purpose of this master thesis is to carry out analysis of valid regulation of mortgage and pledge and to make an evaluation of the ongoing reform that has been started in 2007.

The first part of thesis presents an analysis on the legal nature of the mortgage and pledge. Further there is examined the current regulation of mortgage and pledge formed by earlier reforms. Also there is considered innovations of operation over movable and immovable property.

The second part is devoted to reveal the imperfection of current legal regulation of mortgage and pledge that are related to the elements of the institutional framework, the value of the legal registration procedure. The problems of regulatory issues on mortgage and pledge are also considered. The problems of enterprise mortgage are examined separately.

The third section analyses draft legislation and enacted laws that still have not come into force. Firstly, there is considered the objectives formed in the Framework on Development of the Mortgage Register which was approved by the Government of the Republic of Lithuania. Then the proposal to refuse the mortgage and pledge bonds, the model of legal registration and the form of transaction are analyzed. Further, an analysis on enterprise mortgage and property complexes and the suggested model to levy an execution is presented. Finally, the end of this master thesis is summarized by conclusions and potential problems that may arise.