

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

Linos Jonikaitės,
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

Hipotekos ir įkeitimo reformos Lietuvos Respublikoje tendencijos

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

2009 Vilnius

TURINYS

IŽANGA	3
1. ĮKEITIMO REGLAMENTAVIMAS IKI CK BEI CPK ĮSIGALIOJIMO	6
1.1. Įkeitimo reglamentavimas iki 1998 metų reformos	6
1.1.1. Įkeitimo teisinė prigimtis	7
1.1.2. Santykis tarp kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo	9
1.1.3. Kilnojamojo turto įkeitimo išviešinimo problemos	11
1.1.4. Nekilnojamojo turto įkeitimo registracijos problemos	14
1.1.5. Įkeitimo objekto reglamentavimas	15
1.1.6. Išieškojimo iš įkeisto turto reglamentavimas	16
1.1.7. Pirmojo laikotarpio vertinimas	17
1.2. 1998 metų įkeitimo reformos įgyvendinimas	18
1.2.1. Reformos kontekstas	18
1.2.2. Įkeitimą reglamentuojančių teisės aktų sistema	19
1.2.3. Registracijos sistemos sukūrimas	20
1.2.4. Įkeitimo teisinės prigimties aiškinimas	21
1.2.5. Universalaus įkeitimo taikymo galimybė	23
1.2.6. Išieškojimo iš įkeisto turto tvarka	25
1.2.7. Reformos vertinimas	26
2. HIPOTEKOS IR ĮKEITIMO REGLAMENTAVIMAS CK IR CPK	27
2.1. Pagrindiniai galiojančio teisinio reglamentavimo bruožai	27
2.1.1. Įkeitimą reglamentuojančių teisės aktų sistema	27
2.1.2. Hipotekos ir įkeitimo teisinė prigimtis	28
2.1.3. Hipotekos ir įkeitimo reglamentavimo pakeitimai	31
2.1.4. Išieškojimo iš įkeisto kilnojamojo turto naujovės	33
2.1.5. Išieškojimo iš įkeisto nekilnojamojo daikto naujovės	35
2.2. Pagrindiniai galiojančio teisinio reglamentavimo trūkumai	38
2.2.1. Hipotekos ir įkeitimo teisių atsiradimo tvarkos problematika	38
2.2.2. Kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo problemos	40
2.2.3. Hipotekos reglamentavimo problemos	42
2.2.4. Įmonės įkeitimo problemos	44
2.2.5. Galiojančio reglamentavimo vertinimas ir reformos tikslingumas	47
3. NAUJOJI HIPOTEKOS IR ĮKEITIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO REFORMA LIETUVOJE	49
3.1. Reformos teisinis pagrindas	49
3.2. Hipotekos (įkeitimo) lakštų atsisakymas	52
3.3. Hipotekos ir įkeitimo teisių registracijos modelis	54
3.4. Hipotekos ir įkeitimo sandorių forma	62
3.5. Įmonės įkeitimas ir universalusis įkeitimas	64
3.6. Išieškojimo iš įkeisto turto tvarka	69
3.7. Reformos vertinimas ir rekomendacijos	74
IŠVADOS	76
LITERATŪROS SĄRAŠAS	78
SANTRAUKA	86
SUMMARY	87

ĮŽANGA

Temos aktualumas. Kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimas¹ – civilinės teisės institutas, kurio reikšmė šiuolaikiniame pasaulyje yra itin didelė. Tiek komerciniams, tiek asmeniniams tikslams imamos paskolos ir prisiimami kitokie skoliniai įsipareigojimai, kurių įvykdymas užtikrinamas kilnojamojo turto įkeitimu ar nekilnojamojo turto hipoteka. Įkeitimo nauda abiem santykio šalims yra akivaizdi: kreditoriaus rizika dėl prievolių neįvykdymo sumažėja, tuo tarpu skolininkui kreditavimas tampa prieinamesnis, o jo sąlygos – palankesnės. Dėl tokios abipusės naudos skatinami kreditiniai santykiai ir sparčiau auga visos valstybės ekonomika. Lietuvoje pradėjus veikti laisvos rinkos sąlygoms šio instituto svarba taip pat nuolat didėjo. Tai iliustruoja ir Hipotekos registro duomenys: 2002 m. iš viso buvo įregistruoti 21 352 kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimai², o 2008 m. jų skaičius išaugo daugiau kaip trigubai – įregistruoti net 54 721 nauji įkeitimai³.

Dėl didelės įkeitimo instituto reikšmės visuomeniniuose santykiuose įstatymų leidėjui kyla būtinybė sukurti tokį teisinį reglamentavimą, kuris skatintų šios prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės funkcionavimą. Visuotinai pripažįstama, kad efektyvūs įkeitimo įstatymai turi teigiamą poveikį valstybės ekonomikai, kadangi pritraukia vietinius bei užsienio skolintojus, skatina verslo (ypač smulkaus ir vidutinio) plėtrą bei visos pramonės vystymąsi⁴. Kita vertus, tose valstybėse, kurios neturi veiksmingo įkeitimo teisinio mechanizmo, kreditoriai patiria didesnę riziką dėl skolininkų įsipareigojimų įvykdymo, todėl vartotojai bei verslo subjektai kreditus gauna neproporcingai brangiai arba jų iš viso negauna⁵. Siekdamas išvengti neigiamų netinkamo teisinio reglamentavimo padarinių ekonomikai bei paskatinti ekonominių santykių plėtojimąsi, XX a. pab. nepriklausomybę atkūrusios Vidurio ir Rytų Europos valstybės nedelsiant ėmėsi reformuoti įkeitimo teisę, kuri iki tol neatitiko modernaus įkeitimo sampratos. Ši sritis susilaukė didelio tarptautinių organizacijų bei teisės mokslininkų dėmesio tiek derinant valstybių įstatymus, tiek padedant naujųjų valstybių įstatymų leidėjams įgyvendinti reformas⁶.

Šiame įkeitimo teisės reformų amžiuje Lietuva taip pat nebuvo išimtis: mūsų valstybėje nauja sistema buvo pradėta kurti po nepriklausomybės atkūrimo, o visiškai

¹ Šiame darbe įkeitimo sąvoka vartojama kaip apimanti kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimą. Kitose darbo dalyse „įkeitimas“ dar gali būti vartojamas kilnojamojo turto įkeitimui apibūdinti, o nekilnojamojo turto įkeitimas dar vadinamas „hipoteka“.

² Centrinės hipotekos įstaigos hipotekos registro 2002 m. veiklos apžvalga [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.lhr.lt/index.php?29303180>>.

³ Centrinės hipotekos įstaigos 2008 m. veiklos apžvalga [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą <<http://www.lhr.lt/index.php?1909099669>>.

⁴ FLEISIG H.; SAFAVIAN M.; DE LA PENA, N. *Reforming Collateral Law*. The World Bank, 2007, p. 13.

⁵ UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions A/CN.9/WG.VI/WP.31/Add.1 [interaktyvus], New York, 12-16 February 2007 [Žiūrėta 2009-03-21], paragr. 6. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>

⁶ Itin reikšmingos Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko (toliau – ERPB), Jungtinių Tautų Tarptautinės Prekybos Teisės Komisijos (toliau – UNCITRAL), Pasaulio banko bei kitos iniciatyvos.

susiformavo – priėmus naująjį civilinį kodeksą⁷ (toliau – CK) bei civilinio proceso kodeksą⁸ (toliau – CPK). Funkcionuojant sukurtai sistemai išryškėjo kai kurie trūkumai bei praktikoje kylančios problemos, todėl 2007 m. Lietuvos Respublikos Vyriausybė patvirtino Hipotekos registro vystymo koncepciją⁹ bei apsisprendė pradėti naują reformą, kuri šio darbo rašymo metu dar nėra pasibaigusi. Atsižvelgiant į tai, kad labai svarbu įvertinti pagrindines galiojančio teisinio reguliavimo problemas, reformos būtinumą ir siūlomus pakeitimus, šio darbo tema yra itin aktuali tiek teisės teorijai, tiek praktikai.

Darbo originalumas. Darbo originalumas pasireiškia tuo, kad vertinama šiuo metu vykstanti hipotekos ir įkeitimo reforma bei analizuojami darbo grupės parengti teisės aktų projektai, įvertinami esminiai jų trūkumai. Pažymėtina, kad Lietuvos teisės doktrinoje dar nebuvo atlikta šios reformos teisinė analizė, todėl darbo tema yra objektyviai nauja.

Darbo tikslai. Pagrindinis šio darbo tikslas – išanalizuoti jau įvykdytos Lietuvos hipotekos ir kilnojamojo turto įkeitimo institutų reformos privalumus ir trūkumus, bei atsakyti į klausimą, ar šiuo metu pradėta nauja reforma yra tikslinga, o jei taip, kokia apimtimi ji turėtų būti vykdoma ir kas konkrečiai turėtų būti pataisyta.

Darbo objektas. Šio darbo objektas yra pagrindinės hipotekos ir įkeitimo reformos Lietuvoje kryptys, aktualiausių šiuo metu galiojančio bei reformos rengėjų siūlomo teisinio reglamentavimo problemų analizė ir galimų sprendimų pateikimas. Neatskleidus jau įvykdytų reformų raidos bei dabartinės sistemos privalumų ir trūkumų, neįmanoma atsakyti į klausimą, ar šiuo metu reforma yra apskritai reikalinga ir būtų efektyvi. Todėl šiame darbe pirmiausia bus nagrinėjama, kaip formavosi Lietuvos įkeitimo teisės sistema bei su kokiais probleminiais klausimais buvo susidurta, toliau bus įvertinamas šiuo metu funkcionuojantis hipotekos ir įkeitimo modelis. Galiausiai, bus analizuojami reformos metu parengtuose teisės aktų projektuose numatyti pakeitimai, aptariamose svarbiausios problemos bei siūlomi jų sprendimo variantai. Vykstanti reforma apima tik CK ketvirtojoje knygoje numatytus hipotekos ir įkeitimo institutus, todėl šiame darbe nebus nagrinėjami prievolių teisei skirtose CK šeštoje knygoje įtvirtinti įkeitimo funkciją atliekantys institutai, dar vadinami *quasi* įkeitimo formomis¹⁰, taip pat į šio darbo tyrimo objektą nepatenka ir finansinių priemonių įkeitimas, reglamentuojamas specialiu įstatymu¹¹, bei įkeitimo teisės harmonizavimo ir derinimo klausimai.

Metodai. Rašant šį darbą buvo naudoti šie mokslinio tyrimo metodai: dokumentų analizės, loginis, sisteminis teisės aiškinimo, lyginamasis, teleologinis teisės aiškinimo bei

⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2000, Nr. 74-2262.

⁸ Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2002, Nr. 36-1340.

⁹ Vyriausybės nutarimas „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“ Nr. 232. Žinios, 2007, Nr. 30.

¹⁰ Pirkimas-pardavimas su atpirkimo teise, išperkamoji nuoma, lizingas, pirkimas-pardavimas išsimokėtinai su nuosavybės teisės išlaikymu, reikalavimo teisių perleidimas (cesija) ir faktoringas.

¹¹ Lietuvos Respublikos finansinio užtikrinimo susitarimų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2004, Nr. 61-2183.

istorinis. Dokumentų analizės metodika vadovautasi nagrinėjant ir atskleidžiant Lietuvos ir užsienio valstybių teisės aktų, juose įtvirtintų teisės normų, taip pat teismų sprendimų turinį. Loginis tyrimo metodas buvo naudojamas darant išvadas ir apibendrinimus, identifikuojant pagrindines problemas ir siūlant problemų sprendimo variantus. Istorine retrospektyva remtasi analizuojant įkeitimo vystymosi klausimus. Sisteminis metodas taikytas nustatant konkrečios teisės normos vietą įkeitimą reglamentuojančių normų sistemoje, taip pat analizuojant teisės normas, kurių turinio, reikšmės ir taikymo sąlygų neįmanoma atskleisti neatsižvelgiant į kitas, kurioms atskleisti būtinas jų tarpusavio ryšių nagrinėjimas. Lyginamasis metodas naudotas atskleidžiant užsienio valstybių poziciją nagrinėjamų problemų atžvilgiu, analizuojant teisinio reguliavimo skirtumus, vertinant atitinkamą Lietuvos teisinį reguliavimą kaip efektyvų ar keistiną. Palyginimui pasirinktos valstybės yra Kanados Kvebeko provincija, iš kurios daug nuostatų perėmė ir CK rengėjai, bendrosios teisės sistemai priklausanti Jungtinė Karalystė, turinti pažangią įkeitimo teisę, Centrinės ir Rytų Europos valstybės, kurios kartu su Lietuva XX a. pab. tik pradėjo kurti savo įkeitimo teisės sistemas. Lyginamasis metodas taip pat naudojamas hipotekos bei įkeitimo palyginimui ir skirtingų teismų praktikos bei teisės doktrinos pozicijų lyginamajai analizei. Teleologiniu metodu remtasi atskleidžiant šiuo metu galiojančių bei reformos rengėjų siūlomų teisės normų nustatymo priežastis ir tikslus, kurių siekė įstatymų leidėjas.

Literatūra. Darbe šaltiniais naudoti Lietuvos bei užsienio valstybių norminiai teisės aktai, reformos rengėjų parengti teisės aktų projektai, taip pat teismų praktika. Be norminės ir praktinės medžiagos, remtasi teisės mokslininkų darbais, tačiau pasakytina, kad Lietuvos teisės moksle įkeitimo teisės doktrinos nėra daug. Prie šios srities teisėtyros daugiausiai prisidėjo doc. dr. A. Smaliukas, kuris daktaro disertacijoje¹² lyginamuoju aspektu išsamiai išnagrinėjo modernaus kilnojamojo turto įkeitimo problemas. Nors šioje disertacijoje analizuojama kilnojamojo turto įkeitimo problematika, daugelis principų pritaikytini ir hipotekos institutui, todėl tai buvo vienas pagrindinių doktrininių šio darbo šaltinių. Taip pat įkeitimo institutą yra nagrinėję ir dr. E. Baranauskas¹³, R. Juodka¹⁴, dr. P. Markovas¹⁵, D. Petrauskaitė¹⁶. Be to, rašant darbą buvo analizuota ir užsienio literatūra, iš kurios galima paminėti E. Kieninger¹⁷, H. Fleisig¹⁸, J. L. Simpson¹⁹, U. Drobning²⁰ autorių darbus.

¹² SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003.

¹³ BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2002.

¹⁴ JUODKA, R. Hipotekos reikalavimo teisės perleidimo analizė: teorinės ir praktinės problemos. *Teisė*, 2004 m., Nr. 50, p. 52-61.

¹⁵ MARKOVAS, P. Hipoteka: dabartinės problemos. *Justitia*, 2001, Nr. 6 (30), p. 12-14.

¹⁶ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 35-45; Nr. 2 (50), p. 10-25; Nr. 3 (51) p. 12-21; Nr.4 (52), p. 10-20; Nr. 5 (53) p. 2-17.

¹⁷ KIENINGER, E. *Security Rights in Movable Property in European Private Law*. Oxford, 2004.

¹⁸ FLEISIG, H. *Reforming Collateral Law*. Washington D. C., The World Bank, 2006.

¹⁹ 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. 143-155.

1. ĮKEITIMO REGLAMENTAVIMAS IKI CK BEI CPK ĮSIGALIOJIMO

Atsižvelgiant į tai, kad vienas iš šio darbo tikslų yra pateikti hipotekos ir kilnojamojo turto įkeitimo teisės raidos nepriklausomoje Lietuvoje teisinę analizę, tyrimo objekto atskaitos tašku laikytinas Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimas. Todėl Lietuvos įkeitimo teisės istoriniai aspektai nebus plačiau nagrinėjami. Vis dėlto verta paminėti, kad dar tarpukariu 1936 m. buvo priimtas pirmasis vieningas Lietuvos Respublikos ipotekos įstatymas²¹ bei parengtas šio įstatymo komentaras²². Ipotekos įstatymo pagrindu prie teismų buvo įkurtos ipotekos įstaigos, kuriose dirbę ipotekos teisėjai vesdavo ipotekos knygas ir registruodavo nuomos, nuosavybės, įkeitimo bei kitas teises. Tokiu būdu buvo siekiama įtvirtinti viešumo principą, supaprastinti ir pagreitinti dokumentų įforminimo procedūras. Ši ipotekos sistema atitiko tuo metu kontinentinėje Europoje vyravusį įkeitimo teisės reglamentavimą, tačiau Ipotekos įstatymo galiojimas buvo neilgas, kadangi nuo 1940 m. įsigaliojo sovietiniai įstatymai.

Nuo nepriklausomybės atkūrimo iki CK taikymo pradžios Lietuvoje galiojusį įkeitimo teisės reglamentavimą galima suskirstyti į du etapus. Pirmasis prasidėjo iškart po valstybingumo paskelbimo 1991 m. ir su nedideliais pakeitimais galiojo iki 1998 m., o antrasis prasidėjo nuo 1998 m., kai buvo įvykdyta pirmoji įkeitimo teisės reforma ir pradėti taikyti nauji šį institutą reglamentuojantys įstatymai. Šie du etapai detaliau aptariami tolesniuose pirmosios darbo dalies skyriuose.

1.1. Įkeitimo reglamentavimas iki 1998 metų reformos

Atkūrusi nepriklausomybę, Lietuva paveldėjo socialistinį 1964 m. Civilinį kodeksą²³ (toliau – 1964 m. CK) bei jame įtvirtintą įkeitimo teisinį reglamentavimą. Pažymėtina, kad sovietinėje teisėje įkeitimas buvo nereikšmingas institutas, kadangi didžioji dalis nuosavybės priklausė valstybei. Vienintelė sritis, kurioje įkeitimas galėjo būti naudojamas, buvo gyventojų skolinių įsipareigojimų užtikrinimas. Todėl nenuostabu, kad šio instituto teisinis reguliavimas neatitiko tuo metu pasaulyje įtvirtinto įkeitimo teisės modelio. Siekiant įgalinti bent minimalų įkeitimo funkcionavimą nedelsiant buvo padaryti būtini 1964 m. CK pakeitimai bei pradėta rengtis modernios įkeitimo sistemos kūrimui.

Žemiau analizuojamas laikotarpis nuo nepriklausomybės atkūrimo iki 1998 m. įgyvendintos reformos. Pirmiausia, aptariama, kaip buvo aiškinama šio instituto teisinė

²⁰ BAR, C.; DROBNING, U. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law* [interaktyvus], 2004 [Žiūrėta 2009-03-21], p. 326. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>.

²¹ Tuo metu vartotas „ipotekos“ terminas apėmė tiek kilnojamųjų, tiek nekilnojamųjų daiktų įkeitimą.

²² BUTKYS, Č. *Ipotekos įstatymai: aiškinimai*, Kaunas, 1938.

²³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios, 1964, Nr. 19-138.

prigimtis. Taip pat įvertinama tuo metu nustatyta įkeitimo instituto struktūra bei kilusios išviešinimo problemos, atskleidžiami įkeitimo objekto ir išieškojimo procedūros reglamentavimo trūkumai.

1.1.1. Įkeitimo teisinė prigimtis

Valstybės civilinės teisės sistemoje pateikiamas kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo teisinės prigimties aiškinimas šį institutą priskiriant daiktinėms arba prievolinėms teisėms yra reikšmingas teorinis ir praktinis klausimas, kadangi padeda labiau suprasti įkeitimo esmę, veikimo mechanizmą, tinkamai aiškinti valstybėje taikomas teisės normas bei teisių gynimo būdus. Pažymėtina, kad iki šiol nėra vieningos nuomonės dėl įkeitimo teisinės prigimties, o mokslininkai pateikia daugybę argumentų savo ginamoms pozicijoms pagrįsti.

Kalbant apie įkeitimo instituto priskyrimą prie daiktinės ar prievolinės teisės, svarbu pažymėti, kad 1964 m. CK įkeitimas buvo įtvirtintas prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus reglamentuojančiame skirsnyje kartu su tokiais institutais kaip netesybos, laidavimas, rankpinigiai ir garantija. Tokia įkeitimo vieta kodekso sistemoje sudaro pagrindą manyti, kad, įstatymų leidėjo manymu, šis institutas laikytinas prievolių, o ne daiktinės teisės dalimi. Kita vertus, 1964 m. CK neskirstė civilinės teisės į *in rem* bei *in personam* teisę²⁴, todėl vien įkeitimo reglamentavimas su kitais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais nebūtinai vienareikšmiškai suponuoja šio instituto kvalifikavimą. Vis dėlto teismų praktikoje iki 1998 m. įkeitimo teisinė prigimtis nebuvo plačiau aiškinama, todėl vadovaujantis sisteminiu teisės aiškinimu galima manyti, kad šis institutas labiau pateko į prievolių teisės reguliuojamą sritį.

Pažymėtina, kad panaši pozicija įtvirtinta Rusijos teisės teorijoje, kurioje pripažįstama, kad įkeitimas priskiriamas *in personam* teisėms²⁵. Kadangi rusų teisės mokykla turėjo didelę įtaką ir Lietuvos teisei, nenuostabu, kad 1964 m. CK įkeitimas taip pat buvo reglamentuojamas kartu su sutartinėmis prievolėmis. Tačiau reikėtų išskirti kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimą, kadangi šių įkeitimo formų aiškinimas šiek tiek skyrėsi, nors remiantis 1964 m. CK įkeitimas buvo vieningas institutas. Kilnojamojo turto įkeitimas pagal Lietuvoje vyraujančią teisės doktriną buvo laikomas prievoline teise²⁶, tuo tarpu hipoteka dar 1993 m. autoritetingų teisės mokslininkų buvo priskiriama daiktinėms teisėms, kadangi jau tuomet buvo pažymima, kad hipotekai būdingi visi absoliučios, konkrečiai

²⁴ Tačiau paminėtina, kad toks skirstymas buvo pateikiamas teisės doktrinoje. Žr. TAMINSKAS A., Daiktinės teisės teorinės ir praktinės problemos Lietuvos Respublikoje. In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga, Vilnius, 1995 m. lapkričio 16-17 d.* Vilnius: Justitia, 1996, p. 25-35.

²⁵ Брагинский М. И., Витрянский В. В., *Договорное право. Общие положения*, Москва, 1998, p. 402.

²⁶ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 14.

daiktinės, teisės požymiai²⁷. Tokia pozicija atsispindėjo ir naujojo CK viešai paskelbtame projekte²⁸, kuriame įkeitimas reglamentuotas kaip vienas iš prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų, o hipoteka jau pateko į daiktinės teisės reguliavimo sferą.

Bet kokių atveju pasakytina, kad įkeitimo aiškinimas, pabrėžiant prievolinę šio instituto prigimtį, yra kritikuotinas, kadangi tiek kilnojamojo, tiek nekilnojamojo turto įkeitimas skiriasi nuo asmeninių prievolių užtikrinimo būdų (laidavimo, garantijos ar netesybų) tuo, kad skolininkui neįvykdžius prievolės, išieškojimas gali būti nukreipiamas į įkeistą turtą, nepriklausomai nuo to, kam jis priklauso. Tuo tarpu neįvykdžius prievolės, užtikrintos asmeniniais užtikrinimo būdais, kreditorius įgyja papildomą prievolinę reikalavimo teisę į skolininką (netesybų atveju) ar į už jį garantavusį asmenį (garantijos ir laidavimo atveju), t.y. reikalavimas seka paskui asmenį, o ne jo turtą.

Užsienio teisės doktrinoje įkeitimas taip pat priskiriamas daiktinėms teisėms nurodant, kad įkaito gavėjui suteikiama teisė vykdymo procedūros tvarka realizuoti svetimą turtą nepriklausomai nuo to, kas jo savininkas, tačiau tokia teisė yra ribojama užtikrintos skolos dydžiu bei gali būti įgyvendinta tik skolininkui pažeidus įsipareigojimą grąžinti skolą²⁹. Taigi daiktinis pobūdis pasižymi tuo, jog įkeitimo teisė gali būti įgyvendinta ne tik turtą įkeitusio, bet ir kito tą turtą įgijusio asmens atžvilgiu, tuo tarpu prievolė sieja konkrečius asmenis.

Pažymėtina, kad vėlesnėje Lietuvos teisės doktrinoje bei teismų praktikoje buvo vis dažniau pabrėžiami daiktiniai įkeitimo bruožai – iš pradžių įkeitimas laikytas mišriu institutu, o priėmus CK – buvo aiškiai įvardytas kaip daiktinė teisė³⁰. Panašia kryptimi įkeitimo prigimties aiškinimas vystėsi ir pasaulyje. Dar XIX a. kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimas nebuvo priskiriamas tik daiktinei teisei, o laikytas tarpinei sričiai priklausančiu institutu, užtikrinančiu sutartinių įsipareigojimų vykdymą (Austrija), vienu iš turto įgijimo būdų greta sutarčių teisės ir paveldėjimo teisės (Prancūzija) arba viena iš specifinių sutarčių rūšių (Ispanija)³¹. Todėl senuosiuose kontinentinės teisės valstybių civiliniuose kodeksuose pabrėžiama sutartinė įkeitimo prigimtis šį institutą vadinant „įkeitimo sutartimis“ (angl. *pledge contract*). Ir tik nuo XX a. prievoliniai aspektai neminimi, o akcentuojami daiktiniai įkeitimo instituto bruožai. Taigi ne tik Lietuvoje, bet ir kitose valstybėse įkeitimas ne visada buvo laikomas absoliučiai daiktine teise.

²⁷ TAMINSKAS, A., *Nuosavybės teisinių santykių pertvarkymo problemos Lietuvos Respublikoje*. Socialinių mokslų daktaro disertacija, Vilnius, 1993, p. 39.

²⁸ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (projektas). Žinios 1996, Nr. 108.

²⁹ 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. 146.

³⁰ Plačiau apie tai žr. šio darbo 1.2.4 dalį ir 2.1.2. dalį.

³¹ BAR, C.; DROBNING, U. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law*, [interaktyvus], 2004 [Žiūrėta 2009-03-21], p. 326. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>.

1.1.2. Santykis tarp kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo

Dar vienu 1964 m. CK ypatumu laikytina tai, kad nebuvo diferencijuojamas kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimas. Įkeitimo objektą apibrėžęs 201 str. numatė, kad gali būti įkeičiamas bet koks turtas, išskyrus tokį, į kurį pagal Lietuvos Respublikos įstatymus negali būti nukreipiamas išieškojimas. Taigi tos pačios teisės normos buvo taikomos tiek kilnojamiems, tiek nekilnojamiems daiktams įkeisti. Vis dėlto 1964 m. CK taisyklės buvo labiau pritaikytos nekilnojamojo turto įkeitimui, kadangi numatė daugiau specialių nuostatų, pavyzdžiui, notarinę tokio sandorio formą ir privalomą registraciją. Tuo tarpu kilnojamojo turto įkeitimui funkcionuoti būtinų nuostatų (pvz., registracijos reikalavimo) nebuvo įtvirtinta. Tačiau turint omenyje, kad tuo metu įkeitimo institutas praktikoje buvo taikomas pakankamai retai, manytina, jog tai didelių problemų nesukėlė.

Paminėtina, kad dar 1992 m. buvo priimtas Hipotekos įstatymas³² (toliau vadinama – 1992 m. Hipotekos įstatymas), kuris numatė specialias taisykles, skirtas hipotekos sandoriams. Remiantis šiuo įstatymu, hipotekos objektu galėjo būti (i) nekilnojamas turtas, (ii) registruotinas kilnojamas turtas bei (iii) įmonė kaip kapitalas. Į šias tris grupes patenkančio turto įkeitimo sandoriams nustatyta privaloma registracija hipotekos įstaigoje. Taigi šiuo įstatymu Lietuvos teisėje pirmą kartą įtvirtinta hipotekos sąvoka, apėmusi ne tik nekilnojamojo turto, bet ir registruotino kilnojamojo turto bei įmonės įkeitimo sandorius.

Tačiau praktikoje 1992 m. Hipotekos įstatymo nuostatos nebuvo taikomos, nes dar nebuvo sukurta registracijos sistema ir neįsteigtos hipotekos įstaigos³³. Taigi šis teisės aktas galėtų būti vertinamas kaip skubotai priimtas, nes įnešė sumaištį į įkeitimą reglamentuojančių teisės aktų sistemoje bei neaiškumą vartojant hipotekos ir įkeitimo sąvokas.

Pažymėtina, kad daugelyje valstybių įkeitimo institutas skirstomas į subinstitutus ne pagal registracijos reikalavimą, o pagal įkeitimo objektą: paprastai išskiriamas kilnojamojo (materialaus ir nematerialaus) turto įkeitimas (angl. – *pledge*) ir nekilnojamojo turto įkeitimas (angl. – *mortgage*). Tiesa, specifinė sistema įtvirtinta Kanados provincijos Kvebeko civiliniame kodekse³⁴, kuriame hipotekos sąvoka (angl. – *hypothec*) apima ir kilnojamojo, ir nekilnojamojo turto įkeitimą³⁵.

³² Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas, 1992-10-14. Žinios, 1992, Nr. 31-951.

³³ ALEKSAITĖ J., Nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą registro perspektyva Lietuvoje. In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga*, Vilnius, 1995 m. lapkričio 16-17 d. Vilnius: Justitia, 1996, p. 78.

³⁴ Kvebeko civilinio kodekso 2660 str.

³⁵ Pažymėtina, kad nors Kvebeko civiliniame kodekse hipoteka apima tiek kilnojamojo, tiek nekilnojamojo turto įkeitimui, 2693-2695 str. numatytas *sui generis* nekilnojamojo turto hipotekos teisinis reglamentavimas.

Reikėtų pažymėti, kad teisės mokslininkai bei tarptautinės organizacijos didesnę dėmesį skiria kilnojamojo turto įkeitimo teisės analizei³⁶. Šią tendenciją galima būtų paaiškinti visų pirma tuo, kad nuo XIX a. pab. šio instituto reikšmė nuolat didėjo, nes išsiplėtė kilnojamojo turto sąvoka, taip pat didėjo tokio turto vertė bei prieinamumas tiek pavieniems asmenims, tiek įmonėms³⁷. Be to, XX a. pab. nepriklausomybę atkūrusiose valstybėse neposesorinis kilnojamojo turto įkeitimas³⁸ buvo visiškai naujas ir neišvystytas institutas, todėl įvairios organizacijos bei mokslininkai siekia šioms valstybėms padėti sukurti modernios teisės principus atitinkantį modelį. Tuo tarpu nekilnojamas turtas tam tikra apimtimi buvo įkeičiamas ir anksčiau, kiekviena valstybė turi susiformavusias tradicijas, todėl šiai įkeitimo formai skiriama mažiau dėmesio.

Paminėtina ir tai, kad kilnojamojo turto įkeitimas patenka į komercinės teisės reguliavimo dalyką ir yra aktualesnis verslo santykiuose. Šis institutas ypač naudingas mažoms ir vidutinėms įmonėms, kurios siekia gauti paskolą, nors neturi jokio nekilnojamojo turto, kurį galėtų įkeisti. Tačiau tokios įmonės savo įsipareigojimus gali veiksmingai užtikrinti ir kilnojamojo turto įkeitimu (įranga, žaliavomis, turtinėmis teisėmis ir pan.), todėl svarbu tinkamai reglamentuoti šią įkeitimo formą bei skatinti kreditorius skolinti. Siekiant šio tikslo kyla būtinybė išspręsti nemažai problemų, susijusių su neposesorinio įkeitimo sandorių sudarymo bei registracijos klausimais, kintančios turto grupės įkeitimu, kreditorių pirmumu bankroto atveju ir pan. Šios problemos yra pakankamai naujos, todėl jų sprendimui ir skiriama daugiau dėmesio. Tuo tarpu hipotekos sandorius dažniau sudaro privatūs fiziniai asmenys³⁹, kurie savo turtą įkeičia asmeniniams poreikiams užtikrinti, todėl komerciniuose santykiuose hipotekos reikšmė mažesnė, taip pat yra mažiau neišspręstų ir neišanalizuotų klausimų.

Be to, kilnojamojo turto įkeitimo santykiai dažniau turi užsienio elementą bei peržengia valstybių ribas, todėl kyla teisės vienodinimo bei derinimo problemos. Tuo tarpu nekilnojamieji daiktai dažniausiai yra susiję su žeme ir negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą, todėl šio subinstituto reglamentavimas laikomas labiau nacionaline kiekvienos valstybės teisės sritimi. Kita vertus, gali būti įkeičiamas ir užsienyje esantis nekilnojamas turtas, todėl pastaruoju metu ir nekilnojamojo turto įkeitimo klausimai vis aktyviau diskutuojami tarptautiniu ar regioniniu lygmeniu. Pavyzdžiui, Europos Komisija, įvertinusi

³⁶ Pavyzdžiui, UNCITRAL užtikrintų sandorių gairėse analizuojamas tik kilnojamojo turto įkeitimas, žr.: UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions A/CN.9/WG.VI/WP.31/Add.1 [interaktyvus], New York, 12-16 February 2007 [Žiūrėta 2009-03-21], paragr. 6. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>.

³⁷ DROBNING, U. Security Rights in Movables, Chapter 40. In: HONDIUS, E., et al, *Towards a European Civil Code*. 3rd ed. Kluwer Law International, 2004, p. 741.

³⁸ Neposesorinis įkeitimas yra tokia įkeitimo forma, kai įkeistas turtas nėra perduodamas įkaito gavėjui, o ir toliau pasilieka skolininko (ar kito įkaito davėjo) dispozicijoje.

³⁹ Pavyzdžiui, 2007 m. hipotekos sandorius sudarė net 59 047 fiziniai asmenys ir tik 5844 juridiniai asmenys. Žr.: Centrinės hipotekos įstaigos 2007 m. veiklos apžvalga [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą <<http://www.lhr.lt/index.php?1771558891>>.

didelę hipoteka apsaugotų paskolų reikšmę ES⁴⁰, jau nuo 2003 m. pradėjo įgyvendinti iniciatyvas, skirtas hipotekinių kreditų rinkų integracijai⁴¹. Be to, 2008 m. ERPB darbo grupė analizavo Vidurio ir Rytų Europos valstybių nekilnojamojo turto įkeitimo reformos aspektus⁴².

Vis dėlto, nors nekilnojamojo ir kilnojamojo turto įkeitimas dažnai laikomi atskirais teisiniais institutais, pagrindiniai tokių sandorių principai iš esmės yra panašūs. Todėl daugelis kilnojamojo turto įkeitimo teisės nuostatų gali būti pritaikytos ir hipotekos sandoriams⁴³. Paminėtina, kad atkūrus nepriklausomybę Lietuvoje įkeitimo sistema dar tik formavosi ir aiškaus įkeitimo teisinių santykių skirstymo į kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo institutus įstatymai neįtvirtino. Tačiau teisės doktrinoje buvo pateikiami galimi įkeitimo teisinių santykių reglamentavimo modeliai.

Pavyzdžiui, dr. E. Baranauskas siūlė numatyti bendras įkeitimo teisės normas, skirtas tiek kilnojamojo turto, tiek nekilnojamojų daiktų įkeitimui, taip išskirti dvi įkeitimo formas: hipoteką, kuria būtų vadinamas neposesorinis registruotino turto įkeitimas, bei užstatą, kai įkeičiamas neregistruotinas turtas perduodamas įkaito turėtojui⁴⁴. Toks skirstymas būtų panašus į numatytąjį 1992 m. Hipotekos įstatyme, kadangi nekilnojamojo ir dalies kilnojamojo turto įkeitimas laikomas vienu hipotekos subinstitutu. Atsižvelgiant į tai, kad pagal dabartinį teisinį reglamentavimą įkeitimas yra vartojama ir kaip bendra sąvoka, apibūdinanti visą institutą, ir kaip specialus kilnojamojo turto įkeitimui įvardinti skirtas terminas, dr. E. Baranausko pasiūlyta idėja galėtų išspręsti šį dviprasmiškumą. Tačiau, šio darbo autorės nuomone, aptartos koncepcijos trūkumu galima laikyti tai, kad ji nenumatė, kokios taisyklės būtų taikomos neposesoriniam neregistruotino kilnojamojo turto įkeitimui, kuris nepateko nei į hipotekos, nei į užstato kategoriją.

1.1.3. Kilnojamojo turto įkeitimo išviešinimo problemos

Vienu iš 1964 m. CK netobulumų galima laikyti netinkamą kilnojamojo turto įkeitimo teisių išviešinimo reglamentavimą. Teisės doktrinoje pripažįstama, kad moderni įkeitimo teisė turi sudaryti sąlygas veikti neposesoriniam kilnojamojo turto įkeitimui, kai įkeisto

⁴⁰ ES hipotekinių kreditų rinkos sudaro didelę Europos ekonomikos dalį – neišmokėta hipotekinių kreditų būstui pirkti dalis yra beveik 47% ES BVP. Žr.: Europos Komisijos Baltosios knygos dėl ES hipotekinių kreditų rinkos integracijos poveikio vertinimo santrauka [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LT:HTML>>.

⁴¹ 2007 m. Europos Komisijos priėmė Baltąją knygą dėl Europos Sąjungos hipoteka užtikrintų paskolų rinkos integracijos [interaktyvus], COM (2007)807, [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: Žr. <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LT:HTML>>.

⁴² Mortgages in Transition economies, [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/pubs/legal/mit.pdf>>.

⁴³ 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.

⁴⁴ BARANAUSKAS, E. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos. *Jurisprudencija*, 1999, t. 14(6); p. 23.

turto valdymas paliekamas skolininkui⁴⁵. Komerciniuose santykiuose įmonėms labai svarbu ir toliau savo veikloje naudotis įkeistu turtu (pvz., įrengimais) bei gauti pajamas, iš kurių galėtų gražinti pasiskolintas lėšas. Tačiau tokiu atveju įkeitimas privalo būti išviešinamas, nes priešingu atveju kyla vadinamoji „tariamo turto“ (angl. – *false wealth*) problema. Ji pasireiškia tuo, kad skolininkui valdant įkeistą turtą, tačiau to neišviešinus, tretiesiems asmenims susidaro klaidingas įspūdis dėl tikrosios jo turtinės padėties. Potencialūs kreditoriai, nežinodami apie turto apsunkinimą ankstesniais įkeitimais, gali netinkamai įvertinti skolininko mokumą ir suteikti paskolas, kurių nesuteiktų žinodami tikrąją padėtį. Be to, neišviešinus įkeitimo, gali būti suklaidinti ir kiti asmenys, kuriems nesažiningas skolininkas, nuslėpdamas apsunkinimo faktą, perleidžia įkeistą turtą, paskui kurį seka įkeitimas. Tuomet kyla sąžiningų trečiųjų asmenų ir įkaito turėtojo interesų konfliktas⁴⁶. Siekiant išvengti šios tariamo turto problemos bei apsaugoti tiek trečiųjų asmenų, tiek kreditorių interesus būtina sukurti privalomą įkeitimo sandorių registracijos mechanizmą. Toks mechanizmas turėtų leisti kiekvienam suinteresuotam asmeniui lengvai gauti informaciją apie egzistuojančias įkeitimo teises.

Grįžtant prie 1964 m. CK įtvirtinto modelio pasakytina, kad, pagal bendrą taisyklę kilnojamas turtas buvo perduodamas įkaito turėtojui, tačiau įtvirtinta ir šalių galimybė susitarti kitaip⁴⁷. Atrodytų, ši nuostata, leidžianti neposesorinį kilnojamojo turto įkeitimą, atitinka modernią įkeitimo teisę bei laikytina pažangia. Tačiau 1964 m. CK nenumatė pareigos išviešinti turto apsunkinimą, kas reiškia tariamo turto problemos ignoravimą. Taigi toks reglamentavimas prieštarauja įkeitimo paskirčiai – sumažinti kreditoriaus riziką, susijusią su skolos susigrąžinimu, kadangi skolininkas galėjo lengvai įkeistą turtą perleisti tretiesiems asmenims. Be to, turto savininkas turėjo visas galimybes jau įkeistu turtu garantuoti ne vieną paskolą apie tai nežinant naujiems kreditoriams, kurie niekaip negalėjo sužinoti, kiek paskolų tam tikru turtu yra užtikrinęs jų savininkas⁴⁸. Dėl tokios rizikos kreditoriai nebuvo skatinami skolinti neposesorinio kilnojamojo turto įkeitimo forma ir šis institutas beveik nefunkcionavo.

Tiesa, viešumo reikalavimą bandyta įtvirtinti 1994 m. 1964 m. CK pakeitimo įstatyme⁴⁹ numatant, kad įkeitimo teisė atsiranda tik įregistravus įkeitimo sutartį, tačiau tai taikyta tik tam kilnojamajam turtui, kuriam *per se* buvo privaloma teisinė registracija (pvz., transporto

⁴⁵ SMALIUKAS, A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos. *Teisė*, 2003, Nr. 46, p. 117-138; 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. 153.

⁴⁶ SMALIUKAS, A. Istorinė kilnojamojo turto įkeitimo teisės analizė – klasikinis ir tradicinis modeliai. *Teisė*, 2002, Nr. 45, p. 126.

⁴⁷ 1964 m. CK 204 str.

⁴⁸ ALEKSAITĖ, J., Nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą registro perspektyva Lietuvoje. In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga, Vilnius, 1995 m. lapkričio 16-17 d.* Vilnius: Justitia, 1996, p. 81.

⁴⁹ Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimo ir papildymo. *Žinios*, 1994, Nr. 44, 205 str.

priemonėms). Tuo tarpu įkeičiant neregistruotiną kilnojamąjį turtą, neposesorinis tokio turto įkeitimas galiojo nuo sutarties sudarymo. Taigi šis 1964 m. CK pakeitimas neišsprendė egzistavusios tariamo turto problemos, kadangi daliai neposesorinių įkeitimo sandorių vis dar nebuvo taikomas registracijos reikalavimas. Kita vertus, Lietuvoje tuo metu nebuvo sukurta vieninga įkeitimo sandorių registracijos sistema, todėl numatyti privalomą neregistruotino kilnojamojo turto registraciją buvo objektyviai neįmanoma.

Pažymėtina, kad tuo metu pasaulyje vyravo visiškai kitokios tendencijos posesoriškumo ir įkeitimo teisių išviešinimo srityje. Dar XIX a. kontinentinės Europos teisėje buvo įvertinta tariamo turto problema, kuri spręsta sukuriant vadinamąjį *tradicinį* įkeitimo modelį⁵⁰. Remiantis šiuo modeliu kilnojamojo turto įkeitimo viešumas užtikrinamas įkaito davėjui perduodant įkeitimo objektą kreditoriui ar trečiajam asmeniui, t. y. įkeitimas buvo išimtinai posesorinis. Be to, įkeitimo objekto perdavimas kreditoriui buvo svarbus ir kitu aspektu – nuo šio momento įsigaliodavo įkeitimo teisė⁵¹. Tuo metu buvo laikomasi specifiškumo doktrinos, kuri numatė, kad įkeitimo objektas turi būti individualizuotas ir detalai apibūdintas⁵². Taigi įkeitimo objekto perdavimas atliko dvejopą paskirtį: skolininkui buvo sunkiau įkeistą turtą perleisti tretiesiems asmenims, be to, nebuvo kreditoriams sudaromas klaidingas įspūdis kad įkeitimu apsinkintas turtas priklauso skolininkui ir galės būti panaudotas patenkinant jų reikalavimus⁵³. Kitaip tariant, šiomis priemonėmis siekiama užtikrinti viešumą bei apsaugoti tiek kreditoriaus, tiek skolininko, tiek ir trečiųjų asmenų interesus. Šis tradicinis įkeitimo modelis susiformavo Vokietijos ir Prancūzijos teisėje, turėjusioje įtaką daugeliui kontinentinės Europos valstybių.

Tačiau jau XX a. sparčiai vystėsi ekonominiai santykiai, išsiplėtė kilnojamojo turto sąvoka bei didėjo šio turto reikšmė. Buvo suvokta, kad tradicinis įkeitimo modelis netinkamas ir nesuderinamas su skolininko poreikiu įkeisti būsimą ir nematerialųjį turtą, taip pat su siekiu toliau valdyti įkeistą turtą įprastoje veikloje ir tokiu būdu gauti pajamų, iš kurių galėtų gražinti skolą kreditoriui⁵⁴. Atsižvelgiant į tai, kad įkeitimo objekto perdavimas kreditoriui tapo kliūtimi, pradėjo vystytis neposesorinis kilnojamojo turto įkeitimas.

Neperduodant įkeitimo objekto kreditoriams, reikėjo išspręsti tariamo turto problemą, todėl valstybių įstatymuose buvo daromi pakeitimai neposesorinio įkeitimo atveju

⁵⁰ KIENINGER E. M. *Mobiliarsicherheiten im Europäischen Binnenmarkt. Zum Einfluß der Warenverkehrsfreiheit auf das nationale und internationale Sachenrecht der Mitgliedstaaten*. Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 1996.

⁵¹ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 115. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>.

⁵² WOOD P. R. *Comparative Law of Security and Guarantees*. London, Sweet & Maxwell, 1995, p. 5.

⁵³ DROBNING, U. Security Rights in Movable, Chapter 40. In HONDIUS, E., et al, *Towards a European Civil Code*. 3rd ed. Kluwer Law International, 2004, p. 742.

⁵⁴ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 115. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>.

įtvirtinant išviešinimo reikalavimą⁵⁵. Tokiu būdu pradėjo formuotis *modernus* įkeitimo teisės modelis. Šiame kontekste Lietuvoje galiojantis 1964 m. CK įtvirtintas modelis gali būti laikomas išskirtiniu, kadangi be apribojimų leido neposesorinį kilnojamojo turto įkeitimas, nors buvo registruojama tik dalis tokių sandorių.. Anot doc. dr. A. Smaliuko, toks modelis neatitiko nei tradicinio, nei modernaus įkeitimo bruožų, o buvo panašesnis į Senovės Romoje taikytą įkeitimą, vadinamą *klasikiniu*, pagal kurį taip pat buvo galima neperduoti daikto valdymo kreditoriui ir neatsižvelgiama į tariamo turto problemą⁵⁶. Taigi tuo metu galiojęs teisinis reglamentavimas netiko veiksmingam paskolų apsaugojimui neposesoriniu įkeitimu, todėl veikiančią modelį buvo būtina reformuoti.

1.1.4. Nekilnojamojo turto įkeitimo registracijos problemos

Kalbant apie nekilnojamojo turto įkeitimo teisių registraciją, pasakytina, kad šioje srityje taip pat nepavyko išvengti nesklandumų. Po nepriklausomybės atkūrimo Lietuvoje taikyta 1964 m. CK redakcija reglamentavo tik gyvenamojo namo įkeitimo sutartis, kurios turėjo būti tvirtinamos notariškai bei galiojo nuo jų įregistravimo, o kitokių statinių įkeitimas nebuvo aptartas. Todėl įkeitimo objektu tapus ir kitam nekilnojamajam turtui susidarė situacija, kad buvo registruojamas ir notariškai tvirtinamas tik gyvenamųjų namų įkeitimas. Tuo tarpu tokių objektų kaip butai, pastatai ir pan. įkeitimui privalomas registracijos bei notarinės formos reikalavimas *expressis verbis* nebuvo numatytas.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau vadinama – LAT) galėjo išspręsti plečiamai aiškindamas gyvenamojo namo sąvoką, tačiau teismas pasirinko kitą variantą ir nurodė, kad įkeičiant kitus statinius iki 1964 m. CK 205 str. pakeitimo (1994-05-17), užteko laikytis CK 203 str. numatytos rašytinės formos, o įkeitimo teisė į juos atsirado nuo įkeitimo sutarties sudarymo momento (CK 204, 205 str.)⁵⁷. Taigi tuo metu galiojęs reglamentavimas neužtikrino viešumo bei sukūrė tariamo turto problemą net ir nekilnojamojo turto įkeitimo atveju. Ši problema išspręsta 1994 m. priimtu 1964 m. CK 205 str. pakeitimo įstatymu, kuriam įsigaliojus įkeitimo objektas jau apėmė bet kokį nekilnojamąjį turtą ir tokiam įkeitimui buvo nustatyta privaloma registracija. Tai iliustruoja, kad teisės normos, reguliuojančios prievolių įvykdymo užtikrinimą, buvo pasenusios ir neatitiko naujų ekonominių santykių, todėl pereinamuoju laikotarpiu įstatymų leidėjui teko priimti daug naujų teisės aktų, o tai ne visuomet vyko sklandžiai.

⁵⁵ Pavyzdžiui, Prancūzijoje priimti teisės aktai, reglamentuojantys kai kuriuos neposesorinio įkeitimo atvejus (žemės ūkyje taikomą įkeitimą, transporto priemonių, įrangos, prekių, produkcijos įkeitimą). Žr. SMALIUKAS, A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos. *Teisė*, 2003, Nr. 46, p. 117.

⁵⁶ SMALIUKAS, A. Istorinė kilnojamojo turto įkeitimo teisės analizė – klasikinis ir tradicinis modeliai. *Teisė*, 2002, Nr. 45, p. 125.

⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato 1995-08-08 Teismų praktikos nagrinėjant civilines bylas, kuriose paskolos sutarčių įvykdymas užtikrintas įkeitimo, laidavimo bei garantijos sutartimis, apžvalga, kat. 14; 15.

Aukščiau minėta, kad dar 1992 m. buvo priimtas Hipotekos įstatymas, kuris į Lietuvos teisinę sistemą įvedė hipotekos sąvoką, apimančią nekilnojamojo, registruotino kilnojamojo turto bei įmonės įkeitimą. Nors šis įstatymas nustatė privalomą hipotekos sandorių registraciją hipotekos įstaigose, nebuvo nei teisinės, nei materialinės bazės tokiai sistemai funkcionuoti. Todėl daugelis Hipotekos įstatymo nuostatų liko tik popieriuje, o nekilnojamojo turto įkeitimo įforminimas ir toliau vyko pagal 1964 m. CK įtvirtintas pakankamai lakoniškas nuostatas. Pažymėtina, kad tuo metu nebuvo ne tik hipotekos sandorių registro, bet ir vieningo nekilnojamojo turto registro, o registruotini nekilnojamojo turto sandoriai buvo registruojami valstybiniuose inventorizavimo biuruose, kurie nebuvo sujungti į vieningą sistemą. Taigi, nesant centralizuoto, išsamaus, lengvai ir greitai prieinamo nekilnojamųjų daiktų įkeitimo teisių registracijos mechanizmo, buvo sunku patikrinti, ar konkretus turtas jau apsunkintas įkeitimu. Manytina, kad tokia padėtis lėmė skeptišką kreditorių požiūrį bei trukdė efektyviai funkcionuoti šiam institutui.

1.1.5. Įkeitimo objekto reglamentavimas

Analizuojant konkrečios valstybės teisėje įtvirtinto įkeitimo modelio efektyvumą labai svarbu atsižvelgti ir į įkeitimo objektą reglamentuojančias nuostatas, kurios atspindi, kaip plačiai šis institutas gali būti pritaikytas komerciniuose santykiuose. Pažymėtina, kad 1964 m. CK 201 str. numatė, jog įkeisti galima bet kokią turtą, išskyrus tą, į kurią negalima nukreipti išieškojimo, o remiantis 202 str., įkeitimo sutartyje pakako nurodyti įkeičiamo turto aprašymą, t.y. nebuvo reikalavimo jį individualizuoti. Toks įkeitimo objekto apibrėžimas atitinka vieną iš moderniai kilnojamojo turto įkeitimo teisei būdingų principų – specifiškumo doktrinos netaikymą. Šis principas reiškia, kad kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimas laikytinas moderniu, jeigu įkeitimo dalykas gali būti apibūdintas bendrais požymiais ir nebūtina jo tiksliai identifikuoti⁵⁸. Atsisakius specifiškumo doktrinos bei numačius galimybę įkeisti būsimą turtą, sudaromos prielaidos taikyti šiuolaikinėje teisėje labai svarbią įkeitimo formą – universalųjį įkeitimą (apimančią didelę dalį ar net visą skolininko turto, kai šio turto sudėtis nuolat kinta skolininkui vykdant įprastą ūkinę komercinę veiklą)⁵⁹.

Nors 1964 m. CK leido įkeičiamą turtą apibūdinti bendrais bruožais, įkaito davėju galėjo būti tik įkeičiamo turto savininkas arba turintis patikėjimo teisę į tą turtą asmuo, todėl *expressis verbis* paneigta būsimos turto įkeitimo galimybė. Tai reiškia, kad universalus ar viso įmonės turto įkeitimo taikymas taip pat nebuvo galimas, ypač atsižvelgiant į tai, kad

⁵⁸ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 116. Plačiau apie universalųjį įkeitimą žr. 1.2.5. šio darbo dalyje.

⁵⁹ SMALIUKAS, A. Istorinė kilnojamojo turto įkeitimo teisės analizė – klasikinis ir tradicinis modeliai. *Teisė*, 2002, Nr. 45, p. 126.

įmonės įkeitimą įtvirtinęs Hipotekos įstatymas praktikoje neveikė, o kitų šioms įkeitimo formoms skirtų nuostatų nebuvo. Be to, pažymėtina, kad nekilnojamojo turto atveju svarbi priešinga taisyklė – tiksliai apibūdinti įkeitimo dalyką, kad būtų aišku, koks konkretus turtas yra įkeistas. Tačiau 1964 m. CK tokio reikalavimo nenumatė, o tai sudarė prielaidas kilti teisiniams ginčams.

1.1.6. Išieškojimo iš įkeisto turto reglamentavimas

Pripažįstama, kad pagrindinė įkeitimo instituto paskirtis yra sumažinti kreditoriaus patiriamą skolinimo riziką, t.y. kreditorius turi būti tikras, kad paskola jam bus gražinta net ir skolininko nemokumo atveju. Todėl labai svarbu numatyti tokias išieškojimo iš įkeisto turto vertės taisykles, kurios leistų kreditoriui kuo mažesnėmis sąnaudomis, greitai bei nesudėtingai patenkinti savo reikalavimą⁶⁰. Pagal šių taisyklių veikimą praktikoje sprendžiama ir apie valstybės įstatymų, reglamentuojančių įkeitimo teisę, efektyvumą.

Pažymėtina, kad 1964 m. CK išieškojimui iš įkeisto turto buvo skirtas tik vienas bendro pobūdžio straipsnis, numatęs, kad kreditoriaus reikalavimas patenkinamas teismo, trečiųjų teismo (arbitražo) sprendimu, jei įstatymai nenumato kitaip (208 str.). Akivaizdu, kad toks teisinis reguliavimas buvo nepakankamas ir negalėjo užtikrinti greito bei efektyvaus turto realizavimo. Detalesnes taisykles įtvirtino 1992 m. Hipotekos įstatymas, kuris numatė, kad kreditorius gali kreiptis į hipotekos įstaigą dėl turto pardavimo iš varžytinių, tačiau nespėjus įsteigti hipotekos įstaigų, šio įstatymo nuostatos nebuvo taikomos. Taigi praktikoje norint išieškoti iš įkeisto turto kreditoriui teko kreiptis į teismą ir byla buvo nagrinėjama ginčo teisena, todėl kreditoriaus reikalavimo patenkinimas buvo ilgas ir neekonomiškas procesas.

Be to, remiantis 1995-1997 m. galiojusia Įmonių bankroto įstatymo redakcija⁶¹, įkeitimu užtikrintas kreditorius neturėjo prioriteto įkaito davėjo bankroto atveju, kas taip pat neatitinka moderniai įkeitimo teisei keliamų reikalavimų. Pirmiausia buvo tenkinami darbuotojų reikalavimai, susiję su darbo santykiais, reikalavimai atlyginti žalą dėl suluošimo ar kitokio kūno sužalojimo, taip pat gyvybės atėmimo, reikalavimai apmokėti už perdirbti supirktą ir neapmokėtą žemės ūkio produkciją, antrąja eile mokamos valstybinio socialinio draudimo įmokos bei netesybos, o įkeitimu garantuotų kreditorių reikalavimai pateko tik į trečiąją reikalavimų grupę. Autorės nuomone, tokia nuostata galbūt galėtų būti pripažinta tinkama socialinio teisingumo prasme, tačiau vargu, ar ji užtikrintų įkeitimo instituto ekonominį efektyvumą ir skatintų jo naudojimą praktikoje.

⁶⁰ DAHAN, F.; KUTENIČOVA, E.; SIMPSON, J. Enforcing Secured Transactions in Central and Eastern Europe: an empirical study. *Law in Transition*, 2004, p. 5.

⁶¹ Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo 29 straipsnio pakeitimo. *Žinios*, 1995, Nr. 106-2352.

Kita vertus, reikėtų pažymėti, kad 1992 m. Komerinių bankų įstatymas⁶² įtvirtino specialią taisyklę, jog skolininkui negrąžinus skolos, bankui įkeistas turtas parduodamas banko nurodymu nesikreipiant į teismą (8 str. 8 d.). Tačiau tokia plati bankų teisė, leidusi realizuoti turtą be teismo įsikišimo, galiojo tik iki 1994 m., kai buvo priimtas Komerinių bankų įstatymo pakeitimas⁶³, numatęs, kad ir bankams įkeistas turtas turi būti realizuojamas įstatymų nustatyta tvarka.

1.1.7. Pirmojo laikotarpio vertinimas

Apibendrinant pirmuoju laikotarpiu po Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atkūrimo galiojusį įkeitimo teisės reglamentavimą, galima teigti, kad, nors kai kurie iš socialistinės sistemos paveldėti elementai buvo panašūs į modernioje įkeitimo teisėje įtvirtintuosius, 1964 m. CK numatytas mechanizmas buvo neefektyvus. Moderniam įkeitimui būdinga tai, kad neposesorinis kilnojamojo turto įkeitimas yra registruojamas. Tuo tarpu Lietuvoje nebuvo centralizuotos įkeitimo teisių registracijos sistemos, be to, kai kurie kilnojamojo turto įkeitimo sandoriai net nebuvo registruojami, todėl neposesorinio įkeitimo funkcionavimas negalėjo būti efektyvus jau vien dėl tariamo turto problemos. Specifiškumo reikalavimo netaikymas atrodo gana liberaliai, tačiau tomis sąlygomis netiko, kadangi nebuvo kitų būtinų modernaus įkeitimo prielaidų.

Pažymėtina, kad nekilnojamųjų daiktų įkeitimas taip pat buvo komplikuoatas, kadangi nesant vieningo registro sandoriai buvo registruojami daugyje atskirų įstaigų, be to, dalis nekilnojamojo turto įkeitimo sutarčių galiojo neišviešintos.

Tokia situacija sudarė palankias sąlygas skolininkams piktnaudžiauti teisėmis, o kreditoriai nebuvo tikri, kad jų reikalavimai bus patenkinti, todėl gauti paskolas buvo sudėtinga⁶⁴. Be to, įkeitimo institutą reglamentuojančios 1964 m. CK normos buvo pernelyg bendro pobūdžio, o jų taikymas neatsižvelgiant į skirtingą kilnojamojo ir nekilnojamojo turto sandorių specifiką buvo problemiškas. 1992 m. Hipotekos įstatymas numatė detalesnį reglamentavimą ir daugelio problemų sprendimą, tačiau šio įstatymo nuostatos realiai neveikė. Pažymėtina ir tai, kad išieškojimas vyko įprasta teismo tvarka, kas reiškė ilgą bei neefektyvų procesą.

Taigi didėjant skolinto kapitalo poreikiui tuometinis teisinis reguliavimas vertintinas kaip netinkamas. Norint sukurti saugią ir patikimą skolinių įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo sistemą tiek vidaus, tiek užsienio kreditorių požiūriu, buvo būtina įkeitimo

⁶² Lietuvos Respublikos komercinių (akcinių) bankų įstatymas. Žinios, 1992, Nr. 24-696.

⁶³ Lietuvos Respublikos komercinių bankų įstatymas. Žinios, 1995, Nr. 2-33.

⁶⁴ Lietuvos laisvosios rinkos instituto ir ne pelno organizacijos East-West Management Institute atlikta analizė. *The Economic Implications of the Reform of the Property Pledge System in Lithuania* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: www.pfsprogram.org/file.php?id=The+Economic+Implications+of+the+Registered+Pledge+System+in+Lithuania.doc.

teisės srityje įgyvendinti reformą bei suformuoti lankstų ir efektyvų mechanizmą, kuris skatintų šio visos valstybės ekonomikai svarbaus instituto taikymą praktikoje bei užtikrintų jo teikiamą naudą.

1.2. 1998 metų įkeitimo reformos įgyvendinimas

1.2.1. Reformos kontekstas

Pirmoji įkeitimo teisės reforma Lietuvoje buvo baigta įgyvendinti 1998 m., kai įsigaliojo du nauji įstatymai: Kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas (toliau tekste – KTĮ įstatymas)⁶⁵ ir nauja Hipotekos įstatymo redakcija⁶⁶ (toliau vadinama – Hipotekos įstatymas), taip pat pagaliau pradėjo veikti Lietuvos Respublikos hipotekos registras, susidedantis iš centrinio hipotekos registro ir vietinių hipotekos registrų⁶⁷.

Pažymėtina, kad Lietuvoje rengiant naujuosius įstatymus didelę įtaką turėjo tuo metu tarptautiniu mastu vykstantys procesai. Dar 1992 m. ERPB pradėjo įgyvendinti projektą, skirtą padėti Vidurio bei Rytų Europos valstybėms reformuoti nacionalines įkeitimo sistemas ir parengti veiksmingus šios srities įstatymus⁶⁸. Postsovietinėse valstybėse nebuvo tinkamos teisinės bazės, kuri sudarytų sąlygas funkcionuoti įkeitimo institutui (ypač kilnojamojo turto įkeitimui), todėl visame regione panašiu metu prasidėjo reformavimo procesai. Užsienio investicijų poreikis taip pat skatino kuo greičiau įgyvendinti reformas, kadangi buvo būtina garantuoti, jog kreditorių suteiktos paskolos bus efektyviai užtikrinamos⁶⁹. ERPB iniciatyva sudaryta ekspertų grupė 1994 m. parengė modelinį įstatymą⁷⁰ (toliau vadinama – ERPB modelinis įstatymas), kad juo pasirėmusios Vidurio ir Rytų Europos valstybės galėtų įgyvendinti nacionalines reformas bei sukurti modernią ir harmonizuotą prievolių įvykdymo užtikrinimo sistemą. Be to, ERPB ekspertai išskyrė dešimt pagrindinių modernios įkeitimo teisės principų⁷¹, kurie įstatymų leidėjams nurodė reformos kryptis bei šiuolaikiniam įkeitimo modeliui keliamus reikalavimus. Taigi naujosios valstybės turėjo pakankamai rekomendacijų, kurių pagrindu ėmėsi reformuoti savo sistemas. Kita vertus, nei ERPB modelinis įstatymas, nei įkeitimo teisės principai nebuvo skirti juos pažodžiui perkelti į nacionalinius įstatymus, kadangi jie pateikė tik

⁶⁵ Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas. Žinios, 1997, Nr. 60-1440.

⁶⁶ Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo pakeitimo įstatymas. Žinios, 1997, Nr. 63-1468.

⁶⁷ Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas. Žinios, 1996, Nr. 100-2266.

⁶⁸ 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. 153.

⁶⁹ DAHAN, F.; SIMPSON, J. The European Bank for Reconstruction and Development's Secured Transactions Project: a model law and ten core principles for a modern secured transactions law in countries of Central and Eastern Europe (and elsewhere!). In KIENINGER, E. *Security Rights in Movable Property in European Private Law*. Cambridge, 2004, p. 99.

⁷⁰ ERPB Modelinis sandorių užtikrinimo įstatymas (Model Law on Secured Transactions) [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.ebrd.com/pubs/legal/secured.htm>.

⁷¹ Core principles for a secured transactions law [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/core/model/core.htm>>.

gaires, į kurias atsižvelgusi kiekviena valstybė turėjo pasirinkti jos teisinės tradicijas ir teisės sistemą labiausiai atitinkančias priemones.

Lietuvoje nekilnojamojo turto įkeitimo esminiai principai buvo įtvirtinti dar 1992 m. Hipotekos įstatyme, kurio taikymą ribojo vieningos registracijos sistemos nebuvimas. Tuo tarpu kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimą buvo būtina iš esmės keisti, todėl 1995 rugsėjo 22 d. Vyriausybės potvarkiu buvo sudaryta pirma oficiali darbo grupė KTĮ įstatymo projektui rengti⁷², lygiagrečiai vyko hipotekos registravimo sistemos kūrimo bei Hipotekos įstatymo pakeitimo darbai. Rengiant įstatymų projektus buvo konsultuojamasi su ERPB bei Norvegijos hipotekos registro ekspertais, savus projektus ruošė ir tarptautinių organizacijų suburtos darbo grupės, taip pat buvo organizuojamos įvairios konferencijos⁷³.

Šiame darbo skyriuje bus aptariama, kaip po 1998 m. įgyventos reformos pasikeitė įkeitimą reglamentuojančių teisės aktų sistema, kokia registracijos sistema buvo sukurta, kaip vystėsi šio instituto prigimties aiškinimas, analizuojamos nuostatos, įgalinusios įkeisti nuolat kintančią turto grupę, taip pat išieškojimo srities naujovės.

1.2.2. Įkeitimą reglamentuojančių teisės aktų sistema

Prieš pradėdant detalesnę reformos analizę, reikėtų aptarti 1998 m. priimtų įstatymų santykį su dar tebegaliojusiu 1964 m. CK. Į Hipotekos įstatymo taikymo sritį pateko ne tik pagal prigimtį nekilnojamojo turto, bet ir įregistruotų laivų bei orlaivių įkeitimas. Šis pagal Hipotekos įstatymo taisykles įkeičiamų kilnojamųjų objektų sąrašas buvo baigtinis, todėl kito registruotino kilnojamojo turto, pavyzdžiui, automobilių, įkeitimui taikytas KTĮ įstatymas. Taigi palyginus su ankstesniu 1992 m. Hipotekos įstatymu, naujame įstatyme hipotekos sąvoka buvo susiaurinta ir apėmė tik nekilnojamuosius daiktus bei jiems prilygintų kilnojamųjų daiktų įkeitimą, o kiti registruotini kilnojamieji daiktai pašalinti iš Hipotekos įstatymo taikymo srities. Pastebėtina, kad tokia instituto struktūra yra analogiška šiuo metu galiojančiai.

KTĮ įstatymo 1 str. 2 d. numatė, kad jis netaikomas, kai įkeistas turtas perduodamas saugoti įkaito turėtojui. Tokia nuostata, vadovaujantis *lex specialis derogat generalis* principu, leidžia teigti, kad posesoriniam įkeitimui turėjo būti taikytas 1964 m. CK, kurio 204 str. įtvirtino bendrą taisyklę, jog įkeitimo dalykas perduodamas kreditoriui. Be to, iš KTĮ įstatymo taikymo srities pašalinti ir specialūs įkeitimo atvejai: įkeitimas lombarde,

⁷² 1995-09-22 Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko potvarkis Nr. 423 „Dėl darbo grupės įstatymo dėl kilnojamojo turto įkeitimo projektui parengti sudarymo“.

⁷³ Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: Tarptautinės konferencijos medžiaga, Vilnius, 1995 m. lapkričio 16-17 d.

kuriam taikytos 1964 m. CK normos, bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar Lietuvos banko vertybinių popierių įkeitimas bankams, kuriam taikytos specialios taisyklės⁷⁴.

Vadinasi, KTĮ įstatymas taikytas tik neposesoriniam įkeitimui, o posesorinis įkeitimas nebuvo reformuotas. Toks kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimas skirtinguose teisės aktuose kritikuotinas, kadangi abi įkeitimo formos priskirtinos tam pačiam institutui. Teisės teorijoje pripažįstama, kad teisės normos turi būti išdėstytos ne chaotiškai, o pagal tam tikrą sistemą, kuri užtikrintų aiškų bei nesudėtingą jų taikymą ir suderinamumą. Priešingu atveju yra tikimybė, kad bus priimti prieštaringi įstatymai, ko nepavyko išvengti ir Lietuvos įstatymų leidėjui. Painiavos įnešė kartu su KTĮ ir Hipotekos įstatymais įsigaliojusi 1964 m. CPK 426¹ str. redakcija⁷⁵, numačiusi, kad prioritetas suteikiamas tiems kreditoriams, kurių įkeitimo teisės atsirado pagal KTĮ ar Hipotekos įstatymus. Tačiau į šių įstatymų taikymo sritį nepateko posesorinio įkeitimas. Tai reiškia, kad įkeitimas pagal 1964 m. CK tampa beprasmišku, kadangi posesoriniai kreditoriai neturi pirmumo teisės prieš kitus kreditorius⁷⁶. Doc. dr. A. Smaliuko nuomone, toks reguliavimas suponuoja, jog Lietuvos teisė pripažino tik neposesorinį registruotiną įkeitimą⁷⁷, tačiau ši nuostata taip pat gali būti laikoma ir juridinės technikos klaida, atsiradusia dėl sistemiškumo reikalavimo nesilaikymo bei įstatymų leidėjo neatidumo. Pažymėtina, kad minėta klaida buvo ištaisyta tik naujajame civilinio proceso kodekse.

1.2.3. Registracijos sistemos sukūrimas

Esminiu 1998 m. reformos pasiekimu laikytinas centralizuotos įkeitimo teisių išviešinimo sistemos sukūrimas – nuo 1998-04-01 Centriniam hipotekos registre registruojamas tiek neposesorinis kilnojamojo turto įkeitimas, tiek hipoteka. Be to, pradėtas taikyti hipotekos bei įkeitimo lakštų institutas⁷⁸, kuriuo įforminama įkeitimo (hipotekos) sutartis arba vienašalis įkeičiamo turto savininko pareiškimas. Šiuos lakštus pirmiausia tvirtino notaras, laikydamasis pildymo instrukcijų, kurios detalios reglamentuotos poįstatyminiu teisės aktu⁷⁹. Tuomet prašymai įregistruoti įkeitimo (hipotekos) lakštą pateikiami apylinkių teismuose įsteigtiems vietiniams hipotekos skyriams, kuriems pradėjo vadovauti hipotekos

⁷⁴ Vertybinių popierių komisijos prie Finansų ministerijos nutarimas „Bankų nurodymų pervesti įkeistus Vyriausybės ar Lietuvos banko vertybinius popierius į jų sąskaitas priėmimo ir vykdymo tvarka“. Žinios, 1997, Nr. 83-2087. Be to, bankų paskolų užtikrinimo LR Vyriausybės ar Lietuvos banko vertybiniais popieriais sutartims taikytos ir kai kurios 1964 m. CK normos.

⁷⁵ Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 372, 373, 426-1, 434 ir 463 straipsnių pakeitimo įstatymas, 1997-06-10. Žinios, 1997, Nr. 63-1471.

⁷⁶ BARANAUSKAS, E. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos. *Jurisprudencija*, 1999, t. 14(6); p. 23.

⁷⁷ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 63.

⁷⁸ Hipotekos lakštai buvo įtvirtinti jau 1992 m. Hipotekos įstatyme, tačiau iki hipotekos registro įkūrimo jie nebuvo naudojami.

⁷⁹ Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos įsakymas „Dėl hipotekos ir kilnojamojo turto įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“. Žinios, 1998, Nr. 22-552.

teisėjai⁸⁰. Patenkinus prašymą, hipotekos teisėjas ar jo įgaliotas darbuotojas ne vėliau kaip kitą dieną įregistruodavo įkeitimą (hipoteką) vietiniame registre ir ne vėliau kaip per 24 val. elektroniniu būdu perduodavo duomenis apie tai Centriniam hipotekos registrui. Įkeitimo (hipotekos) sandorio įsigaliojimo momentas – įregistravimas Hipotekos registre.

Vienas iš ERPB principų numato reikalavimą sudaryti galimybę įkeitimo teises sukurti greitai, paprastai ir nebrangiai, kadangi delsimas, kaštai bei sudėtingos procedūros mažina įkeitimo ekonominį efektyvumą⁸¹. Tačiau Lietuvoje įgyvendintą registracijos sistemą galima laikyti pakankamai formalizuota, kadangi ji įtraukė teisminės valdžios dalyvavimą, be to, įkeitimas įsigaliojo tik nuo jo įregistravimo. Kita vertus, registracijos trukmė pastebimai sutrumpėjo, o informacija apie įkeitimo teises buvo lengvai prieinama vienoje centralizuotoje duomenų bazėje, taigi bet kokių atvejų įkeitimo instituto funkcionavimas tapo efektyvesniu, todėl šis pakeitimas vertintinas teigiamai.

1.2.4. Įkeitimo teisinės prigimties aiškinimas

Įsigaliojus naujam teisiniam reglamentavimui, kito ir įkeitimo instituto vietos civilinės teisės sistemoje aiškinimas. Kaip minėta, 1964 m. CK įkeitimas buvo įtvirtintas kartu su prievolintais įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo būdais, todėl dažnai laikytas prievolių teisės kategorija. Tuo tarpu KTĮ bei Hipotekos įstatymai aiškiau akcentavo sekimo paskui daiktą (pranc. – *le droit de suite*) bei pirmumo (pranc. – *le droit de preference*) bruožus, kurie būdingi daiktinių teisių institutui⁸². Sekimas paskui daiktą pasireiškia tuo, kad perleidus įkeitimo dalyką jo apsunkinimas išlieka, todėl kreditorius išieškojimą gali nukreipti į įkeistą turtą net ir pasikeitus savininkui⁸³, o pirmumas suteikia teisę kreditoriui įkeitimu užtikrintą reikalavimą patenkinti iš įkeitimo dalyko pirmiau už kitus kreditorius⁸⁴. Šių daiktinėms teisėms būdingų taisyklių aiškus įtvirtinimas bei įkeitimo ir hipotekos reglamentavimas atskiruose įstatymuose, o ne tarp prievolių užtikrinimo būdus nustatančių 1964 m. CK nuostatų, paskatino diskusijas dėl šių institutų prigimties.

Lietuvos teismų praktikoje taip pat vis dažniau minimas daiktinis įkeitimo teisės pobūdis, nors neatsisakyta ir prievolinės įkeitimo prigimties nurodymo. Pavyzdžiui, vienoje iš pirmųjų ši klausimą aiškinančių nutarčių LAT pabrėžė dualistinį įkeitimo pobūdį bei nurodė, kad daiktinės teisės požiūriu įkeitimas laikytinas daiktine teise, o prievolių teisės

⁸⁰ Hipotekos teisėjų pareigybė nustatyta Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 10, 15, 22, 33, 38, 39, 56, 68-1 - 68-7 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymu. Žinios, 1997, Nr. 63-1470.

⁸¹ DAHAN, F.; SIMPSON, J. The European Bank for Reconstruction and Development's Secured Transactions Project: a model law and ten core principles for a modern secured transactions law in countries of Central and Eastern Europe (and elsewhere!). In KIENINGER, E. *Security Rights in Movable Property in European Private Law*. Cambridge, 2004, p. 102.

⁸² MIKELĖNAS. V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Justitia, Vilnius, 2002, p. 42-43.

⁸³ Hipotekos įstatymo 5, 10, 11 str., KTĮ įstatymo 10 str. 2 d., 24 str.

⁸⁴ Hipotekos įstatymo 2 str., KTĮ įstatymo 6 str.

požiūriu – prievolė⁸⁵. Tokią poziciją teismas aiškino tuo, kad įkeitimas yra akcesorinė, t.y. papildoma prievolė pagrindinės prievolės, kurios įvykdymą jis užtikrina, atžvilgiu, todėl perleidus iš pagrindinės prievolės kilusį reikalavimą naujam kreditoriui pereina ir įkeitimo teisė. Jei perleidžiama tik dalis reikalavimo teisės, įvyksta įkeitimo, kaip akcesorinės prievolės, išskaidymas, ir kreditorius įgyja dalį įkeitimo teisės. Tuo tarpu daiktinį įkeitimo teisės pobūdį patvirtina jos savybė sekti paskui įkeitimu apunkintą daiktą.

Kitoje nutartyje, priimtoje jau galiojant naujam CK, bet dėl 1964 m. CK teisės normų aiškinimo, LAT taip pat nurodė, kad įkeitimo teisė yra papildoma (akcesorinė) prievolė ir daiktinė teisė, todėl įkeitimo sutartis gali pasibaigti ne tik specialiais, bet ir bendraisiais prievolių pasibaigimo pagrindais⁸⁶. Tokia teismo pozicija, pagrįsta Rusijos teisės mokslo išplėtotą mišrių teisių doktrina, Lietuvos teisės mokslininkų buvo kritikuojama tuo pagrindu, kad neaišku, kur prasideda ir baigiasi daiktinės įkeitimo teisės ribos, o kur ir kokia apimtimi veikia prievolinės teisės normos⁸⁷.

Vis dėlto negalima nesutikti, kad įkeitimas yra dualistinis institutas: pagal savo paskirtį tai skolinio įsipareigojimo įvykdymo užtikrinimo būdas ir išvestinė prievolė pagrindinės prievolės atžvilgiu, o pagal prigimtį – daiktinė teisė svetimame turte. Todėl įkeitimo teisės įgyvendinimas yra neatsiejamai susijęs su pagrindine prievole, t.y. priverstinis išieškojimas iš svetimo turto gali būti realizuotas tik tuo atveju, jeigu skolininkas neįvykdė įkeitimu apsaugoto skolinio įsipareigojimo. Be to, reiktų pažymėti, kad iki CK įsigaliojimo taikyti teisės aktai ne tik nepateikė baigtinio daiktinių teisių sąrašo, bet ir apskritai jų neišskyrė, kas taip pat prisidėjo prie to, jog teismų praktikoje įkeitimas buvo laikomas „truputį daiktiniu – truputį prievoliniu“ institutu ir nebuvo aiškiai priskirtas daiktinės teisės sričiai.

Pažymėtina, kad įkeitimo dualizmas buvo akcentuotas byloje, kurioje LAT nagrinėjo buto įkeitimo sutarties negaliojimo klausimą⁸⁸, todėl galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo turto įkeitimas teismų praktikoje taip pat nebuvo priskirtas prie grynai daiktinių teisių. Tačiau teisės doktrinoje kai kurie autoriai hipoteką laikė daiktine teise, o kitas įkeitimo formas – prievolių užtikrinimo būdu⁸⁹. Jau minėta, kad tokiai pozicijai įtakos galėjo turėti 1996 m. visuomenei svarstyti paskelbtas Civilinio kodekso projektas⁹⁰, kuriame kilnojamojo turto įkeitimą reguliuojančias teisės normas buvo siūloma patalpinti kodekso vietoje, analogiškoje 1964 m. CK, t.y. kaip vieną iš prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų, nors hipoteką, kaip nekilnojamojo turto įkeitimą, siūlyta reglamentuoti

⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000-05-15 nutartis c. b. 3K-3-545/2000, AB „Lietuvos žemės ūkio bankas“ v. AB „Šėtos sūrinė“, kat. 14.

⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-11-07 nutartis c. b. AB „Turto bankas“ v. J. K., Nr. 3K-3-1083/2001, kat. 27.6.

⁸⁷ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Daktaro disertacija*. Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 26.

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-11-07 nutartis c. b. 3K-3-1083/2001, AB „Turto bankas“ v. J. K., kat. 14.

⁸⁹ BARANAUSKAS, E. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos. *Jurisprudencija*, 1999, t. 14 (6), p. 31.

⁹⁰ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (projektas). Žinios 1996, Nr.108.

tarp daiktinių teisių. Be to, diskusijas skatino ir tai, kad pagal KTĮ įstatymą kilnojamojo turto įkeitimo objektu galėjo būti ir turtinės teisės, kurios nepriskirtinos materialiam pasauliui, o tai ne visiškai atitinka tradicinę teisės *in rem* apibrėžimą. Vis dėlto daiktinis įkeitimo teisių pobūdis buvo vis dažniau pabrėžiamas tiek teismų praktikoje, tiek teisės doktrinoje.

1.2.5. Universalus įkeitimo taikymo galimybė

Viena didžiausių šios reformos naujovių laikytina tai, kad pirmą kartą Lietuvos teisėje buvo įtvirtinta galimybė įkeisti ūkinėje veikloje nuolat kintančią turto grupę⁹¹. Tokia įkeitimo forma teisės doktrinoje dar vadinama universaliuoju įkeitimu, nors skirtingose jurisdikcijose yra vartojamos įvairios sąvokos šiam institutui apibūdinti⁹². ERPB modeliniame įstatyme taip pat įtvirtintas universalus įkeitimas (angl. – *class charge*), apimantis tiek viso įmonės veikloje naudojamo materialaus ar nematerialaus turto, tiek ir tokio turto dalies įkeitimą⁹³. Ši *sui generis* įkeitimo forma yra būtina moderniai kilnojamojo turto įkeitimo teisei, kadangi sudaro sąlygas plačiau ir efektyviau šį institutą naudoti komerciniuose santykiuose.

Norint įvertinti Lietuvos įstatymų leidėjo pasirinktą reglamentavimo modelį, tikslinga pirmiausia išsamiau aptarti, kokie požymiai yra būdingi universaliam įkeitimui. Remiantis doc. dr. A. Smaliuko atlikta universalus įkeitimo lyginamąja analize⁹⁴, galima išskirti keturis pagrindinius įstatymams taikytinus reikalavimus, kurie sudaro teisinę prielaidą funkcionuoti universaliojo įkeitimo institutui:

1. Įkeitimo dalykui aprašyti turi būti netaikomas specifiškumo reikalavimas. Jeigu įkeičiant turtą, kurio sudėtis kinta, neįmanoma tiksliai apibūdinti kiekvieno įkeisto objekto, tai šalys turi turėti galimybę nurodyti tik įkeičiamo turto rūšį (grupę)⁹⁵. Be to, turi būti neribojamas objektų, kurie gali būti įkeisti, ratas.
2. Įkeitimo dalyku gali būti ir tas skolininko turtas, į kurį nuosavybės teisė bus įgyta po įkeitimo sandorio sudarymo. Kitaip tariant, neturi būti ribojama galimybė įkeisti būsimą skolininko turtą. Toks turtas gali būti sukurtas ateityje arba jau egzistuoti, bet dar nepriklausyti įkaito davėjui.
3. Įkaito davėjui paliekama teisė ne tik valdyti ir naudoti įkeitimo dalyką, bet ir perleisti jį tretiesiems asmenims be kreditoriaus sutikimo. Universalus įkeitimo esmė, kad

⁹¹ Tokią galimybę *expressis verbis* numatė KTĮ įstatymo 23 str. 1 d., reglamentuojanti įkaito davėjo, įkeitusio apyvartoje esančias prekių atsargas (prekes, žaliavas, pusegaminus, pagamintą produkciją), teisę keisti tų atsargų sudėtį ir formą su sąlyga, kad nemažės bendra jų vertė.

⁹² SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-185.

⁹³ ERPB modelinio įstatymo 5.6 str.

⁹⁴ SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-185.

⁹⁵ 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.

skolininkas įkeičia turtą, kurį naudoja komercinėje įmonės veikloje, todėl įkeisto turto struktūra nuolat kinta. Neleidžiant perleisti įkeisto turto arba numatant reikalavimą kiekvieną kartą gauti kreditoriaus sutikimą, būtų sutrikdyta įmonės veikla ir įkeitimas nebūtų efektyvus⁹⁶.

4. Paskutinis reikalavimas yra nulemtas 3 punkte aptartojo ir reiškia, kad skolininkui disponuojant įkeitimo dalyku turto įgijėjams pereina absoliuti nuosavybės teisė, o naujai įgytas turtas tampa apsunkintas įkeitimu. Todėl universalus įkeitimo atveju netaikoma sekimo paskui daiktą savybė.

Įstatymai, leidžiantys šalims susitarti dėl aukščiau išvardintus požymius atitinkančios įkeitimo formos, gali būti sukonstruoti labai skirtingai, ką iliustruoja daugelio valstybių civiliniuose kodeksuose įtvirtinti modeliai. Lietuvos įstatymų leidėjas universalųjį įkeitimą numatė KTĮ įstatymo 23 str., įtvirtinusiame skolininko teisę įkeisti apyvartoje esančias prekių atsargas (prekes, žaliavas, pusgaminius, produkciją). Toks reglamentavimas, visų pirma, neatitiko pirmojo kriterijaus, t.y. reikalavimo atsisakyti specifiškumo doktrinos ir neriboti įkeistinių objektų rato. Ši išvada darytina atsižvelgiant į tai, kad KTĮ įstatymas apibrėžė, jog pagal universalus įkeitimo taisykles gali būti įkeičiamos prekių atsargos, ir nepaliko galimybės komercinių santykių subjektams susitarti dėl kitų objektų įkeitimo. Be to, remiantis Kilnojamojo turto įkeitimo lakštų pildymo instrukcija neindividualizuoti įkeičiamo turto galima tik tais atvejais, kai įkeičiamos visos apyvartoje esančios prekės. Tuo tarpu universalus įkeitimas turėtų būti skirtas ne tik prekių atsargų, bet ir kito materialaus bei nematerialaus įkaito davėjo turto ar jo dalies, įkeitimui, kuris įkeitimo sandoryje apibūdinamas bendrais požymiais.

ERPБ modeliniame įstatyme vartojama ir įmonės įkeitimo sąvoka (angl. *enterprise charge*) – tai universalus įkeitimo atvejis, kai įkeičiamas visas įmonės turtas arba tokia turto dalis, kurią perleidus, įgijėjas galėtų tęsti įmonės veiklą⁹⁷. Tačiau nei pagal KTĮ įstatymą, nei pagal Hipotekos įstatymą, Lietuvoje įmonė kaip turtinis kompleksas negalėjo būti įkeičiama. Tiesa, įdomu pastebėti, kad dar 1992 m. Hipotekos įstatyme buvo numatytas įmonės įkeitimas, tačiau šis institutas taip ir nepradėtas taikyti.

Universalus įkeitimo dalyko apsiribojimas prekių atsargomis į Lietuvos teisę atėjo iš Rusijos civilinio kodekso, tačiau toks pasirinkimas negalėjo būti teisingas, kadangi šioje valstybėje nebuvo sukurta kilnojamojo turto išviešinimo sistema⁹⁸. Pasirinkus netinkamą pavyzdį, Lietuvos įstatymų leidėjui nepavyko sukurti ERPБ modelinio įstatymo reikalavimus atitinkančio universalus įkeitimo teisinio reguliavimo, kadangi šios įkeitimo formos taikymo sritis buvo per siaura ir apėmė tik prekių atsargas.

⁹⁶ Pavyzdžiui, Latvijos Komercinio įkeitimo įstatymo 34 str. 1 d. numato, kad įkeistas turtas gali būti perleidžiamas tik su rašytiniu įkaito davėjo sutikimu. [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.ur.gov.lv/old/drukat.php?id713&t=8&v=eng>.

⁹⁷ ERPБ modelinio įstatymo 5.6. punktas.

⁹⁸ SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-185.

Be to, atkreiptinas dėmesys ir į kitus KTĮ įstatymo 23 str. trūkumus. Pirma, formuluotė „vykdant įstatuose nurodytą veiklą“ yra netinkama, kadangi įstatuose galėjo būti numatyta plati įmonės veiklos sritis, todėl skolininkas, net ir nepažeisdamas įstatuose nurodytos veiklos ribų, galėjo sudaryti kreditoriaus interesų neatitinkančius sandorius. Antra, reikalavimas, kad nesumažėtų bendra įkeistų prekių vertė, taip pat ne visiškai logiškas, nes kreditoriui svarbu tai, kad prekių vertė nebūtų mažesnė už skolininko įsipareigojimo dydį, bet ne už visą prekių vertę.

Kita vertus, KTĮ įstatymo 15 str. numatė galimybę įkeisti ir banko sąskaitoje esančias lėšas. Įvertinus aukščiau minėtus požymius, galime laikyti, kad ši nuostata įtvirtino antrąjį specialų universalaus įkeitimo atvejį, kadangi ji sudarė galimybę įkeisti ne konkrečią pinigų sumą, o visas banko sąskaitoje esančias bei būsimas lėšas, t. y. nuolat kintančią turto grupę. Šalims pasirinkus neposesorinį įkeitimą tos lėšos, kurios įplaukia į banko sąskaitą, tampa įkeistomis, o skolininko atsiskaitymams naudojamos lėšos išlaisvinamos nuo įkeitimo.

1.2.6. Išieškojimo iš įkeisto turto tvarka

Priimti KTĮ ir Hipotekos įstatymai pakankamai nuosekliai ir detalčiai reglamentavo skolos išieškojimo iš įkeisto turto procedūrą, kuri vyko ne ginčo teiseną per hipotekos skyrius. Tačiau galima išskirti ir kelis trūkumus. Pirma, įkeistas nekilnojamas turtas galėjo būti parduodamas tik iš viešųjų varžytinių, tačiau nenumatyta galimybė suteikti kreditoriui teisę tą turtą administruoti. Antra, kilnojamas turtas galėjo būti realizuotas tik jį parduodant, o turto perdavimas kreditoriaus nuosavybėn nebuvo įtvirtintas, nors šis realizavimo būdas dažnai būtinas išieškant iš turtinių teisių. Kitaip tariant, išieškojimo iš kilnojamojo turto tvarka buvo pritaikyta tik daiktams, bet ne turtinėms teisėms, nes jų pardavimas ne visada įmanomas ir ne visada tikslingas.

Įkeitimo esmė yra ta, kad juo apsaugotas kreditorius turi prioritetą patenkinti savo reikalavimą iš įkaito davėjo turto. Todėl pripažįstama, jog labai svarbu įstatymuose nustatyti, kad įkaito davėjo bankroto procedūros nedarytų poveikio įkaito turėtojo prioritetui kitų kreditorių atžvilgiu. Priešingu atveju įkeitimo ekonominė vertė iš esmės sumažėja, kadangi įkaito turėtojas patiria didesnę riziką, susijusią su skolos susigrąžinimu, bei nėra skatinamas skolinti.

Pažymėtina, kad Įmonių bankroto įstatymo⁹⁹ 40 str. buvo įtvirtintas absoliutus įkeitimu apsaugoto kreditoriaus prioritetas prieš kitus bankrutuojančio skolininko kreditorius. Ši nuostata yra išlikusi ir šiuo metu galiojančioje minėto įstatymo redakcijoje. Autorės nuomone, nors tokia taisyklė atitinka moderniai įkeitimo teisei būdingą įkeitimu užtikrinto kreditoriaus prioriteto principą, tačiau įkaito davėjo bankroto atveju ji gali būti

⁹⁹ Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas. Žinios, 1997, Nr. 64-1500.

kvestionuojama įkeitimu neapsaugotų kreditorių teisių apsaugos aspektu. Pavyzdžiui, jeigu skolininkui pradedama bankroto procedūra ir jo turto pakanka tik užtikrinto kreditoriaus reikalavimams patenkinti, o likusieji kreditoriai negauna nieko, kyla klausimas, ar neturėtų įkeitimu apsaugotas kreditorius taip pat prisiimti tam tikrą rizikos dalį. Tai labiau atitiktų teisingumo principą. Kita vertus, tai reikštų, kad ir įkeitęs turtą kreditorius nebūtų tikras dėl galimybės savo reikalavimą patenkinti iš skolininko turto pirmiau už kitus, nors tai ir yra įkeitimo esminis privalumas.

1.2.7.Reformas vertinimas

Apibendrinant 1998 m. Lietuvoje įvykdytą įkeitimo teisės reformą, galima teigti, kad pagrindiniu pasiekimu laikytinas centralizuotos, kompiuterizuotos, viešos bei lengvai ir operatyviai visiems suinteresuotiems asmenims prieinamos įkeitimo teisių registracijos sistemos atsiradimas. Vis dėlto dar nebuvo sukurtas efektyvus, lankstus bei ERPB išskirtus modernaus įkeitimo principus atitinkantis reglamentavimas, kadangi šį institutą reglamentuojantys teisės aktai nesudarė vieningos bei darnios sistemos, įkeitimo teisių sukūrimo procedūra buvo pakankamai sudėtinga, universalios įkeitimo galimybės ribotos, taisytinis išieškojimo iš įkeitimo objekto tvarka.

Tačiau reikėtų prisiminti, kad KTĮ bei Hipotekos įstatymais buvo kuriamas visiškai naujas teisinis institutas, todėl šių teisės aktų trūkumai senų įkeitimo tradicijų neturinčioje valstybėje pateisinami. Be to, teisės doktrinoje pabrėžiama, kad ERPB modelinio įstatymo pagrindu vykdomos reformos tikslas yra sukurti komerciniuose santykiuose funkcionuojančią užtikrintų sandorių sistemą, tačiau neturėtų būti siekiama sukurti visiškai tobulą modelį, kadangi tai užtruktų amžinybę¹⁰⁰. Žymiai svarbiau padėti šiuolaikinio įkeitimo teisinius pagrindus, kad būtų galima naudoti šį institutą praktikoje, išvelgti jo teikiamą naudą bei vėliau tobulinti. Lietuvoje šis tikslas neabejotinai buvo pasiektas, o išryškėjusios įstatymų leidėjo klaidos galėjo būti ištaisytos naujajame civiliniame kodekse.

¹⁰⁰ 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. 157.

2. HIPOTEKOS IR ĮKEITIMO REGLAMENTAVIMAS CK IR CPK

2.1. Pagrindiniai galiojančio teisinio reglamentavimo bruožai

2.1.1. Įkeitimą reglamentuojančių teisės aktų sistema

Hipotekos bei KTĮ įstatymais sukurta Lietuvos įkeitimo teisės sistema modernizavo 2001-07-01 įsigaliojusio naujojo CK nuostatas, kurias papildė nuo 2003-01-01 galiojančiame CPK numatytos procesinės taisyklės. Šiais teisės aktais nustatyta aiškesnė įkeitimo institutą reglamentuojančių teisės normų struktūra, kadangi visos materialinės hipoteką bei kilnojamojo turto įkeitimą numatančios nuostatos sutelktos CK, o procesinės – CPK.

Taigi atsisakyta ankstesnio modelio, pagal kurį tiek materialinės, tiek procesinės įkeitimo teisės normos buvo išmėtytos net trijuose tarpusavyje nesuderintuose teisės aktuose: Hipotekos įstatyme, KTĮ įstatyme bei 1964 m. CK. Tačiau iškart po nepriklausomybės atkūrimo kitokia sistema nebūtų galėjusi funkcionuoti, kadangi 1964 m. CK įtvirtintos nuostatos buvo per bendro pobūdžio ir netiko įkeitimo institutui efektyviai reglamentuoti, todėl buvo būtina jas detalizuoti atskiruose įstatymuose. Manytina, kad įstatymų leidėjo sprendimas kodifikuoti įkeitimo institutą naujuosiuose kodeksuose yra teisingas pasirinkimas, kadangi sudaro prielaidas vieningos bei suderintos teisės normų sistemos funkcionavimui.

Be to, CK numatyta aiškesnė įkeitimo instituto vidinė struktūra, kadangi tiek posesorinio, tiek neposesorinio kilnojamojo turto įkeitimo taisyklės įtvirtintos ne atskiruose teisės aktuose, o bendrame CK ketvirtosios knygos XII skyriuje, pavadintame „Įkeitimas“, tuo tarpu XI skyrius „Hipoteka“ reglamentuoja nekilnojamųjų daiktų įkeitimą. Taigi įstatymų leidėjas nepasirinko aukščiau aprašytos dr. E. Baranausko siūlytos koncepcijos įtvirtinti visam institutui bendras įkeitimo teisės normas bei atskiroms įkeitimo formoms skirtas specialias taisykles, o nusprendė išskirti du atskirus subinstitutus, kurių atribojimas iš esmės yra paremtas įkeitimo objektu.

Atsižvelgiant į tai, kad CPK įsigaliojo tik 2003-01-01, iki šios datos buvo paliktos galioti procesinius išieškojimo iš įkeisto turto aspektus reglamentuojančios Hipotekos bei KTĮ įstatymų nuostatos¹⁰¹. Taigi naujosios sistemos kūrimas buvo visiškai pabaigtas tik 2003 m., t.y. praėjus daugiau kaip dešimt metų nuo Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo.

¹⁰¹ Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo 14, 39, 40, 51, 52, 58, 62 straipsnių pakeitimo ir 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 35, 36, 37, 38, 41, 54, 55, 57, 61 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas, Žinios, 2001, Nr. 55-1941; Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo 1, 42, 48, 52, 55, 59 pakeitimo ir 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 46, 47, 51, 53, 54, 57 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas, Žinios, 2001, Nr. 55-1942.

2.1.2. Hipotekos ir įkeitimo teisinė prigimtis

Pažymėtina, kad įkeitimo institutas, apimantis kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo subinstitutus, įtvirtintas CK ketvirtojoje knygoje, kuri reglamentuoja daiktines teises. Lietuvos doktrinoje nurodoma, kad daiktinėje teisėje galioja *numerus clausus* principas, reiškiantis, jog CK išvardintų daiktinių teisių sąrašas yra baigtinis¹⁰². Remiantis šiuo kontinentinės teisės valstybėse išplėtotu principu, galima įgyti tik tas daiktines teises, kurios numatytos įstatymuose¹⁰³. Todėl tokia įkeitimo vieta kodekso sistemoje leidžia teigti, kad įstatymų leidėjas įkeitimą priskyrė daiktinės, o ne prievolinės teisės ar mišriam institutui. Teismų praktikoje taip pat vis dažniau įkeitimas kvalifikuojamas kreditoriui priklausančia daiktine turtine teise¹⁰⁴.

Atrodytų, kad diskusija dėl įkeitimo teisinės prigimties turėjo būti išspręsta daiktinės teisės naudai, tačiau teisės moksle yra ir kitokių nuomonių. Pavyzdžiui, dr. E. Baranauskas, remdamasis XIX a. Rusijos teisininkų darbais, teigia, kad hipotekos ir įkeitimo prigimtis negali būti laikoma absoliučiai daiktinė¹⁰⁵. Vienas iš argumentų yra tas, jog norint kvalifikuoti įkeitimą daiktine teise, reikėtų pripažinti, kad jo turinį sudaro dalis valdymo, naudojimo ir disponavimo teisių. Tačiau negalima sutikti su tuo, kad vien tai, jog kreditorius ne visais atvejais įgyvendina valdymo, naudojimo ar disponavimo svetimu daiktu teises, reiškia, kad įkeitimo teisė nėra daiktinė.

Pažymėtina, kad remiantis CK 4.20 str. įtvirtintu apibrėžimu daiktinė teisė yra absoliuti teisė, pasireiškianti teisės turėtojo *galimybe* įgyvendinti valdymo, naudojimo ar disponavimo teises ar tik kai kurias iš jų. Ši nuostata nereikalauja, kad daiktinės teisės turėtojas įgyvendintų visas tris teises, nes remiantis lingvistiniu aiškinimu pakanka turėti šių teisių įgyvendinimo galimybę. Pažymėtina, kad nors įkaito gavėjo tikslas yra gauti papildomą skolininko prievolių įvykdymo garantiją, o ne įgyvendinti turto valdymo, naudojimo ar disponavimo teises, jis turi ir daiktinės teisės turinį sudarančių teisių įgyvendinimo galimybę.

Kilnojamojo daikto įkeitimą reglamentuojančios nuostatos leidžia įkeistą daiktą perduoti kreditoriaus nuosavybėn, o įkeistų turtinių teisių realizavimas vyksta kreditoriui

¹⁰² MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Justitia, Vilnius, 2002, p. 44.

¹⁰³ Pažymėtina, kad Anglijos teismų precedentuose bei teisės doktrinoje taip pat nurodoma, kad daiktinių teisių ratas yra apibrėžtas, tik nevarojama lotyniška *numerus clausus* sąvoka. Tiesa, pastaruoju metu baigtinio sąrašo doktrina vis labiau kritikuojama, pavyzdžiui, Prancūzijoje nemažai autorių teigia, kad turėtų būti suteikiama teisė sukurti naujas daiktines teises. Žr. BAR, C.; DROBNING, U. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law* [interaktyvus], 2004 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>.

¹⁰⁴ Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004-10-27 nutartis c. b. 3K-3-567/2004, *M. B. v. AB „Hansa bankas“ Mariampolės KAC*; kat. 27.5.4.

¹⁰⁵ BARANAUSKAS, E. Įkeitimo teisinė prigimtis. *Jurisprudencija*, t. 24(16), 2002, p. 131.

perleidžiant įkaito davėjo reikalavimus¹⁰⁶. Taigi kreditorius tam tikrais atvejais gali *naudoti* ir *valdyti* įkeistą kilnojamąjį turtą. Tuo tarpu nekilnojamojo daikto įkeitimo atveju draudžiama įkeitimo objektą perduoti kreditoriaus nuosavybėn¹⁰⁷, tačiau išieškojimo procedūros metu jis gali būti perduotas administruoti, t.y. kreditorius gali įgyvendinti *valdymo* ir *naudojimo* teises. Be to, kreditoriaus reikalavimas gali būti patenkintas iš įkeisto turto vertės jį parduodant iš viešųjų varžytynių, aukcione ar kitu sutartu būdu, taigi suteikiama ir *disponavimo* įkeistu turtu teisė. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad įkeitimo teisės turinį sudaro valdymo, naudojimo ir disponavimo įkeistu turtu teisės, tačiau galimybė įgyvendinti visas ar kai kurias iš šių teisių priklauso nuo įkeitimo objekto bei atsiranda tik skolininkui neįvykdžius užtikrintos prievolės ir yra ribota tos prievolės dydžiu, todėl įkeitimas laikytinas daiktinės teisės institutu.

Be to, įkeitimo teisės daiktinė prigimtis kvestionuojama ir remiantis CK 6.70 str., kuris tarp kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų pamini ir įkeitimą (hipoteką). Toks reglamentavimas leidžia ir toliau diskutuoti dėl prievolinės įkeitimo prigimties. Tačiau minėta nuostata tik išvardina prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, bet jokiu būdu nereiškia, kad įkeitimas yra prievolių teisės dalis. Pažymėtina, kad CK 6.70 str. 1 d. antras sakiny, nukreipiantis į daiktinės teisės normas įkeitimo (hipotekos) teisinių santykių atveju, suponuoja priešingą išvadą, t.y. kad tai daiktinis prievolių užtikrinimo būdas. Tuo tarpu likusieji įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimo būdai laikytini asmeniniais, kadangi juos detalčiau reglamentuoja prievolių teisės nuostatos.

Kvebeko civilinio kodekso nuostatą atkartojusi CK 4.200 str. 2 d., numatanti, kad kilnojamojo turto įkeitimas yra pagrindinės prievolės išvestinė prievolė, o įkaito turėtojo teisių įgyvendinimas priklauso nuo įkeitimu užtikrintos prievolės likimo, taip pat gali sukelti abejonių dėl įkeitimo kaip savarankiškos daiktinės teisės egzistavimo. Doc. dr. A. Smaliuko nuomone, 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 teisė¹⁰⁸. Nors hipotekos atveju CK nėra taip aiškiai išreikšto akcesorinio jos pobūdžio, teisės doktrinoje pabrėžiama, kad hipoteka, kaip ir įkeitimas, yra išvestinė prievolė¹⁰⁹.

Negalima paneigti įkeitimo (hipotekos) ryšio su pagrindine prievole ir priklausomumo nuo jos visų pirma dėl to, kad kreditorius įgyja galimybę įgyvendinti įkeitimo teisę bei

¹⁰⁶ CK 4.219 str. 5 d. numato, kad įkaito davėjo ir kreditoriaus sutarimu įkeistas daiktas perduodamas kreditoriaus nuosavybėn, o CK 4.220 str. 1 d. numato, kad įkeistos turtinės teisės realizuojamos perleidžiant kreditoriui įkaito davėjo reikalavimus.

¹⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 1998-09-16 nutartis c. b. AB „Rimeda“ v. AB „Lietuvos taupomasis bankas“, Nr.3K-52/1998, kat. 5.

¹⁰⁸ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 109.

¹⁰⁹ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1), *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 36.

nukreipti išieškojimą tik tuo atveju, jeigu skolininkas neįvykdo įkeitimu užtikrintos prievolės arba įvykdo netinkamai¹¹⁰. Be to, akcesoriškumas seka ir iš įkeitimo sąvokos, kuri apibrėžiama per šio instituto funkciją – užtikrinti esamo ar būsimą įsipareigojimo įvykdymą¹¹¹. Taigi įkeitimas negali egzistuoti be pagrindinės prievolės, nes prarastų savo esmę bei paskirtį, t. y. pati įkeitimo prigimtis suponuoja priklausomybę nuo pagrindinės prievolės¹¹². Apibendrinant, akcesoriškumas reiškia, kad įkeitimo teisės egzistavimas, mastas ir sąlygos, kuriomis kreditorius gali šią teisę įgyvendinti, priklauso nuo apsaugotos prievolės egzistavimo, masto ir sąlygų¹¹³. Tačiau nors įkeitimas atsiranda iš pagrindinės prievolės ir tarnauja pagrindinės prievolės užtikrinimui¹¹⁴, šis institutas skiriasi nuo asmeninių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų, tokių kaip netesybos ar laidavimas, kadangi turi daugiau savarankiškumo ir atitinka CK 4.20 str. įtvirtintą daiktinės teisės apibrėžimą.

Be to, šiuolaikinėje teisės doktrinoje pripažįstama, kad įkeitimo akcesoriškumo principas nebėra taip griežtai taikomas kaip anksčiau, nes daromos įvairios išimtys atsižvelgiant į spartų kreditavimo santykių vystymąsi ir verslo poreikius¹¹⁵. Pavyzdžiui, dauguma modernių civilinių kodeksų numato galimybę įkeisti turtą ne tik esamai, bet ir būsimai prievolei užtikrinti, o tai neatitinka griežtai suprantamo akcesorinio pobūdžio. Taip pat įkeitimo savarankiškumą atspindi CK įtvirtinta galimybė įkeisti turtą vienašaliu daikto savininko pareiškimu, kai gali būti nenurodomas kreditorius¹¹⁶. Nors įkeitimo teisės priklausomumas tampa vis lankstesniu ir nėra absoliutus, tačiau šis bruožas negali būti visiškai paneigtas. Juk skolininkui tinkamai vykdant prievoles, įkeitimo teisė niekada nebus įgyvendinama, todėl ji tebėra priklausoma nuo pagrindinės prievolės. Priešingu atveju įkeitimas taptų abstrakčia garantija ir pažeistų įkaito davėjo interesus.

Pažymėtina, kad įkeitimas yra ne tik savarankiškesnis už kitus prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, bet ir pasižymi tokiais daiktinei teisei būdingais bruožais kaip absoliutumumas, pirmumas prieš kitus kreditorius ir sekimas paskui daiktą¹¹⁷. Tiesa, kilnojamojo turto įkeitimui ne visada būdinga sekimo paskui daiktą savybė, tačiau vien dėl

¹¹⁰ CK 4.192 str. 1 d., CK 4.216 str. 1 d.

¹¹¹ CK. 4.170 str. 1 d., CK 4.198 str. 1 d.

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002-10-07 nutartis c. b. A. R. ir I. O. v. AB „Litimpeks bankas“ ir UAB „Volvanta“, Nr. 3K-3-11477/2002, kat. 27.5.2., 27.5.4.

¹¹³ BAR, C.; DROBNING, U. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>.

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002-06-17 nutartis c. b. 3K-3-865/2002, T. Ž. v. V. U.; kat. 27.5.5.

¹¹⁵ BAR, C.; DROBNING, U. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law* [interaktyvus], 2004 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>.

¹¹⁶ CK 4.186 str. 3 d., 4.209 str. 4 d.

¹¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004-10-27 nutartis c. b. 3K-3-567/2004, M. B. v. AB „Hansa bankas“ Mariampolės KAC; kat. 27.5.4.

to neprarandama daiktinė prigimtis, kadangi daiktinės teisės samprata nėra statinė, o nuolat kinta, prisitaikydama prie visuomeninių ir teisinių santykių vystymosi.

2.1.3. Hipotekos ir įkeitimo reglamentavimo pakeitimai

Didžioji dalis kilnojamojo turto įkeitimą reglamentuojančių nuostatų į CK buvo perkelta iš KTĮ įstatymo, tačiau kai kurios taisyklės pakoreguotos atsižvelgiant į išryškėjusius jų trūkumus, taip pat atsirado ir kelios naujos nuostatos.

Kilnojamojo turto įkeitimo objektą reglamentuojanti CK 4.201 str. 1 d. numato bendrą taisyklę, kad galima įkeisti kilnojamuosius daiktus ir turtines teises. Skirtingai nuo KTĮ įstatymo¹¹⁸, nepateikiamas nei išsamus, nei pavyzdinis įkeitimo objektu galinčių būti kilnojamojo turto rūšių sąrašas, todėl toks reglamentavimas labiau atitinka ERPB modeliniame įstatyme įtvirtintą dispozityvumo principą.

Be to, CK numato detalesnę turtinių teisių, galinčių būti įkeitimo objektu, reglamentavimą: turtinėms teisėms skirtas visas CK 4.204 str., išsamiau paaiškinantis, kokios teisės gali būti įkeistos, CK 4.206 str. 2 d., numatanti keliems asmenims priklausančių teisių įkeitimą, taip pat CK 4.206 str. 3 d., kuri įtvirtina, kad nuomos (panaudos) teisės gali būti įkeičiamos tik su nuomotojo (panaudos davėjo) sutikimu.

Pažymėtina, kad tik įsigaliojus naujam CK atsirado galimybė kilnojamojo turto įkeitimu užtikrinti ir būsimą įsipareigojimo įvykdymą (CK 4.198 str.), kuri nebuvo numatyta KTĮ įstatyme. Tuo tarpu nekilnojamojo turto įkeitimas būsimai prievolei apsaugoti buvo įtvirtintas dar 1992 m. Hipotekos įstatyme. Tai gana pažangi nuostata, kuri praktikoje gali būti aktuali esant ikisutartiniams santykiams. Būsimo įsipareigojimo užtikrinimo atveju Hipotekos ir įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos¹¹⁹ nuostatos leidžia įkeitimo lakšte nurodyti tik būsimos prievolės pavadinimą (pvz., pirkimo-pardavimo sutartis, paskolos sutartis)¹²⁰.

Kalbant apie hipoteką pasakytina, kad pagrindiniai principai buvo įtvirtinti dar 1992 m. Hipotekos įstatyme, kurio taikymas buvo ribotas, nes nebuvo sukurta registracijos infrastruktūra. Nuo 1998-04-01 pradėjo veikti Hipotekos registras ir įsigaliojo Hipotekos įstatymas, kuriame nemažai ankstesnių nuostatų liko nepakeistos. Su kai kuriais pataisymais bei patikslinimais jos buvo perkeltos ir į naująjį CK.

¹¹⁸ KTĮ įstatymo 15 str. pateikė kilnojamojo turto objektų, kurie gali būti įkeičiami, sąrašą: 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.

¹¹⁹ 2002-02-20 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 Nr. 46. Žinios, 2003, Nr.: 22-839.

¹²⁰ Hipotekos lakštų pildymo instrukcijos 14 p., įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos 28 p.

Pavyzdžiui, galima paminėti CK nuostatą, susijusią su bendrosios nuosavybės teise priklausančio turto įkeitimu. Nors bendra taisyklė, leidžianti įkeisti bendrą turtą tik visų bendratučių sutikimu, išliko, tačiau CK 4.171 str. 8 d. numatė papildomą galimybę įkeisti bendrosios dalinės nuosavybės dalį be bendratučių sutikimo su sąlyga, kad įkeičiamoji dalis nustatyta notaro patvirtinta naudojimosi tvarkos sutartimi, kuri remiantis CK 4.51 str. 2 d. turėjo būti registruojama viešame registre. Šis pakeitimas palengvino bendrąja nuosavybe esančio turto įkeitimo sandorių sudarymą.

Taip pat patikslinti hipoteka užtikrinami reikalavimai. Visos Hipotekos įstatymo redakcijos suteikė kreditoriui teisę reikalauti palūkanų tik už paskutinius trejus metus, o CK 4.174 str. 1 d. palūkanų dydis jau neribojamas koku nors laikotarpiu. Šios nuostatos komentare paaiškinama, kad ji apima tiek sutartines, tiek įstatymų nustatytas palūkanas¹²¹. Be palūkanų, užtikrinamas ir netesybų išieškojimas, tačiau CK neįvardinta teisė reikalauti iš įkeisto daikto vertės atlyginti dėl prievolės įvykdymo termino atsiradusius nuostolius. Atsižvelgiant į tai, kad kilnojamojo turto įkeitimu užtikrinamus reikalavimus reglamentuojanti CK 4.200 str. 3 d. numato tokių nuostolių atlyginimo galimybę, pagal analogiją šia nuostata būtų galima vadovautis ir hipotekos atveju.

Be to, CK 4.174 str. 1 d. patikslinta, kad iš įkeisto nekilnojamojo daikto galima išieškoti ne bet kokias skolos išieškojimo išlaidas, o tik teismo išlaidas, susijusias su hipotekos vykdymu. Pažymėtina, kad ir Kvebeko civiliniame kodekse numatyta panaši nuostata, kreditoriui suteikianti teisę išieškoti bendrą skolą, palūkanas ir išlaidas, susijusias su išieškojimu, tačiau tokios išlaidos neapima ne teisme patirtų profesionalių teisininkų išlaidų¹²². Todėl manytina, jog ši taisyklė yra perimta iš Kvebeko civilinio kodekso. Atkreiptinas dėmesys, kad įkeitimo atveju kalbama ne apie teismo, o apie „*būtiną išieškojimo išlaidas, kurios padengiamos pirmiausiai*“, tačiau iš šios nuostatos neaišku, kas laikytina būtinomis išlaidomis. Vis dėlto tiek kilnojamojo, tiek nekilnojamojo turto atveju turėtų būti užtikrinti tokie patys reikalavimai, ir būtinomis laikomos tik teismo išlaidos.

Pažymėtina, kad CK numatė tokias pačias sutartinės hipotekos rūšis, kokios buvo įtvirtintos ir Hipotekos įstatyme. Tačiau, greta sutartinės hipotekos, atsirado iki tol Lietuvos teisėje nežinoma hipotekos rūšis – priverstinė hipoteka, kuri atsiranda be įkaito davėjo valios, o įstatymo ar teismo sprendimo pagrindu (CK 4.175 str. 2 d.). Priverstine hipoteka siekiama užtikrinti viešąjį interesą (pvz., mokesčių sumokėjimą) arba apsaugoti labai svarbius privačius interesus (pvz., užtikrinti išlaikymo asmeniui mokėjimą)¹²³. Lietuvos CK 4.175 str., įtvirtinantis priverstinę hipoteką, yra sukonstruotas remiantis Kvebeko kodekso 2724 str., numatančiu analogiškus priverstinės hipotekos atvejus. Taip pat ir kitose

¹²¹ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1), *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 45.

¹²² Kvebeko civilinio kodekso 2667 str.

¹²³ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 2 (50), p. 10.

valstybėse yra taikomas šis institutas, tačiau pripažįstama, 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 atveju nereikia lakšto tvirtinti notarine tvarka, o jį pasirašo kreditorius (CK 4.185 str.), kuriuo paprastai yra valstybės institucija. Pažymėtina, kad be įkaito davėjo valios gali atsirasti ne tik nekilnojamojo, bet ir kilnojamojo turto įkeitimas, kuriam *mutadis mutandis* taikomos priverstinę hipoteką reglamentuojančios teisės normos.

2.1.4. Išieškojimo iš įkeisto kilnojamojo turto naujovės

Pažymėtina, kad CK buvo įtvirtintos kelios naujovės, susijusios 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, suėjus įkeitimu užtikrintos prievolės įvykdymo terminui, kreditorius įgyja teisę pradėti išieškojimą iš skolininko (ar įkaito davėjo) turto, kai yra įvykdomos dvi sąlygos: (i) praeina nustatytos trukmės terminas po prievolės įvykdymo termino pabaigos; ir (ii) skolininkas (įkaito davėjas) raštu išpėjamas apie būsimą išieškojimą.

Kalbant apie pirmąją sąlygą, paliktas KTĮ įstatyme numatytas bendras dvidešimties dienų terminas, tačiau nauja tai, kad šalims suteikiama galimybė susitarti ir dėl kitokio, tiesa, ne trumpesnio nei dešimties dienų termino (CK 4.216 str. 1 d.). Toks pakeitimas laikytinas pažangiu, kadangi įkaito davėjas paprastai iš anksto žino, kada sueina skolinio įsipareigojimo įvykdymo terminai, todėl jo teisių neturėtų pažeisti ir trumpesnis terminas. Be to, tai dispozityvaus pobūdžio teisės norma, todėl labiau atitinka moderniai įkeitimo teisei keliamą reikalavimą leisti pačioms šalims susitarti dėl įkeitimo sąlygų ir vengti nebūtinų suvaržymų¹²⁴. Kita vertus, jeigu įstatyme apskritai nebūtų nustatytas minimalus terminas, kiltų grėsmė, kad kreditoriaus iniciatyva į įkeitimo sandorį bus įtraukta sąlyga, leidžianti pradėti išieškojimą iškart po prievolės įvykdymo termino pabaigos. Tokiu atveju 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. Tačiau, autorės nuomone, terminas, kuriam praėjus kreditorius įgyja teisę priverstinai įgyvendinti savo teises, neturėtų būti ir per ilgas, nes tai neatitiktų reikalavimo užtikrinti greitą ir paprastą išieškojimo procedūrą. Pavyzdžiui, ERPB modeliniame įstatyme numatytas 60 dienų terminas¹²⁵ galėtų

¹²⁴ 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.

¹²⁵ ERPB modelinio įstatymo 24.1 p.

būti laikomas per ilgu, nes kyla rizika, jog bus užvilkinata išieškojimo procedūra. Paminėtina, kad hipotekos atveju CPK numato vieno mėnesio įspėjimo terminą, kuris atsižvelgiant į hipotekos objekto specifiką yra pakankamas¹²⁶.

Skolininko įspėjimą reglamentuojanti CK 4.219 str. 2 d. numato kreditoriaus pareigą skolininkui ir įkaito davėjui nusiųsti rašytinį įspėjimą, kad per CK 4.216 str. 1 d. nustatytą terminą neįvykdžius įkeitimu užtikrintos prievolės, bus pradėtas išieškojimas. Kai įkeitimas įregistruotas Hipotekos registre, toks įspėjimas skolininkui (ir įkaito davėjui, kai jis skiriasi) įteikiamas per hipotekos skyrių, kuris informuoja ir kitus turinčius teisę į tą turtą kreditorius.

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. Vienintelis skirtumas, kad pastaruoju atveju įspėjimas siunčiamas ne per hipotekos įstaigą, o jį turi įteikti 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 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 yra rizika, kad kreditorius gali pateikti ne visą būtiną informaciją.

Aptartos CK nuostatos galėtų būti kritikuojamos tuo aspektu, kad remiantis CK 4.216 str. 1 d. formuluote, kreditorius įgyja teisę pradėti išieškojimą praėjus ne anksčiau kaip dvidešimčiai dienų *po prievolės įvykdymo termino pabaigos*, o ne po kreditoriaus įspėjimo išsiuntimo ar įteikimo skolininkui ir įkaito davėjui dienos. Todėl neaišku, koks terminas turi praeiti nuo įspėjimo įteikimo skolininkui dienos iki išieškojimo pradžios, nes nei CPK, nei CK tokio termino nenurodo¹²⁷. Pažymėtina, kad ši spraga buvo išspręsta teismų praktikoje, kurioje aiškinama, jog CK 4.216 str. 1 d. numatyto termino pradžia – įspėjimo įteikimas. Vis dėlto tinkamesnė būtų CK 4.216 str. 1 d. formuluotė, pagal kurią kreditorius galėtų pradėti išieškojimą po dvidešimties dienų ne nuo prievolės įvykdymo termino pabaigos, o nuo įspėjimo įteikimo dienos. Todėl apsisprendus vykdyti hipotekos ir įkeitimo reformą, siūlytina teisės aktų projektuose ištaisyti minėtą netikslumą.

¹²⁶ Palyginimui, Kvebeko civiliniame kodekse nekilnojamojo turto atveju nustatytas šešiasdešimties dienų įspėjimo terminas (2758 str.).

¹²⁷ Pažymėtina, kad hipotekos atveju CPK 558 str. įtvirtina teisinės technikos prasme aiškesnę taisyklę, pagal kurią skolininkas gali kreiptis dėl skolos išieškojimo, „jeigu skola per vieną mėnesį nuo įspėjimo skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikimo dienos negrąžinta“.

Antra, naujajame CK išieškojimo iš įkeisto turto reglamentavimo taisyklės diferencijuojamos atsižvelgiant į įkeitimo objekto specifiką, ko nebuvo KTĮ įstatyme.

Pagrindinis kilnojamųjų daiktų realizavimo tvarkos pasikeitimas yra susijęs tuo, kad CK pagaliau numato įprastą kreditoriaus reikalavimų tenkinimo būdą – kilnojamojo daikto perdavimą kreditoriaus nuosavybėn, tačiau kreditorius šiuo būdu gali pasinaudoti tik tuo atveju, jei su tuo sutinka įkaito davėjas (4.219 str. 5 d.). Nors neaišku, ar skolininkas ir kreditorius gali iš anksto susitarti, kad neįvykdžius įsipareigojimo kreditorius perims daiktą savo nuosavybėn, vadovaujantis ERPB pabrėžiamais dispozityvumo ir lankstumo principais, toks susitarimas turėtų galioti. 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 (KTĮ įstatymo 52 str.).

Specialias turtinių teisių realizavimo taisykles numato CK 4.220 str., pagal kurią įkeistos teisės realizuojamos perduodant kreditoriui įkaito davėjo reikalavimus arba jų dalį, atitinkančią skolinio įsipareigojimo dydį. Tai pažangus reglamentavimas, kadangi KTĮ įstatymas numatė tik kreditoriaus intereso patenkinimą perduodant 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 reikalavimą¹²⁸. Pavyzdžiui, kreditorius gali būti suinteresuotas parduoti teisę į prekių ženklą ir tokiu būdu susigrąžinti paskolintas sumas, todėl pagrįstai numatyta kreditoriaus teisė reikalauti parduoti įkeistą teisę.

2.1.5. Išieškojimo iš įkeisto nekilnojamojo daikto naujovės

Naujajame CK įtvirtinta išieškojimo iš hipoteka apsaugoto turto tvarka numatė kelias naujoves, kurių nebuvo Hipotekos įstatyme. Visų pirma, CK 4.192 str. nustatė naują kreditoriaus reikalavimų patenkinimo būdą – įkeisto turto administravimą. Taigi skolininkui neįvykdžius savo įsipareigojimų, kreditorius gali savo teisės 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. Be to, jeigu administruojant turtą paaiškėja, kad iš

¹²⁸ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, Nr. 5 (53), p. 12.

gaunamų pajamų nepavyks patenkinti kreditoriaus reikalavimo, jis gali kreiptis į hipotekos teisėją dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytinių.

Tuo tarpu pagal Hipotekos įstatymą skolos išieškojimas buvo galimas vieninteliu būdu – parduodant hipoteka apsaugotą turtą (43 str.). 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.

Pažymėtina, kad Hipotekos įstatymas nereglementavo skolininko galimybės ginčyti prasidėjusią išieškojimo procedūrą, o KTĮ įstatymo 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. Šį klausimą išsprendė LAT, kuris nurodė, 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 teisingumas¹²⁹. Toks teismo išaiškinimas atitinka įkeitimo teisei keliamą reikalavimą neleisti skolininkui nesąžiningai vilkinti išieškojimo procedūros.

Naujame CK taip pat nėra aiškiai įtvirtinta, kokiais atvejais ir kokių pagrindu skolininkas gali ginčyti hipotekos teisėjo veiksmus, todėl šie klausimai sprendžiami teismų praktikoje. Pavyzdžiui, vienoje 2008 m. LAT nagrinėtoje byloje skolininkas ginčijo kreditoriaus pradėtą išieškojimą tuo pagrindu, kad ieškininės teisenos tvarka vyksta ginčas dėl pagrindinės prievolės teisėtumo ir dydžio. Teismas konstatavo, kad ginčas dėl skolos kreditoriui apimčių ir jos dydžio nėra šios kategorijos bylų nagrinėjimo dalykas, kadangi išieškojimo stadijoje skundai galimi tik dėl hipotekos 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 ginčų¹³⁰. 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 (CPK XI skyriaus V skirsnis). Pritaikius įkeisto

¹²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2001-01-23 nutarimas c. b. UAB „Lukoil Baltija“ v. AB „Lietuvos kuras“, Nr. 3K-7-187/2001, kat. 27.5.4.

¹³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008-01-31 nutartis c. b. A. U. v. AB „DnB NOR bankas“ Nr. 3K-3-103/2001, kat. 32.5.2.

nekilnojamojo turto areštą, draudžiama disponuoti tuo turtu, todėl hipotekos teisėjui atsiranda teisinis pagrindas sustabdyti priverstinį išieškojimą.

Pažymėtina, kad kitoje byloje LAT nagrinėjo atvejį, kai 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.)¹³¹. Tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teismai sutiko su pareiškėjo prašymu, tuo tarpu LAT 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 perleidimo teisėtumo galėtų būti nagrinėjami ne tik ieškininės teisenos tvarka, bet ir išieškojimo procedūros metu. Toks aiškinimas ne visiškai atitinka aukščiau minėtose 2008-01-30 ir 2001-01-23 LAT nutartyse pateiktas pozicijas, kad skolininkas neturi teisės reikšti reikalavimų dėl skolos dydžio ir ginčyti hipotekos sandorio. Kita vertus, teismo sprendimas, kuriuo patenkinamas prašymas dėl priverstinio turto realizavimo, nors yra aišku, kad kreditoriui reikalavimo teisė perleista neteisėtai, neatitiktų teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų.

Apibendrinant, būtų galima pastebėti, kad Lietuvos teismų praktikoje nėra nuoseklios pozicijos dėl to, kokie skolininko skundai nagrinėtini išieškojimo procedūros metu, o kokie – ginčo teiseną. Pažymėtina, kad įkeitimo įstatymai gali būti laikomi efektyviais tik tada, kai juos papildo veiksmingi priverstinio vykdymo mechanizmai¹³², todėl, autorės nuomone, hipotekos teisėjas turėtų spręsti tik procedūrinius su pačia išieškojimo tvarka susijusius klausimus, tuo tarpu visi ginčai dėl kreditoriaus teisės nukreipti išieškojimą, skolos dydžio, hipoteka užtikrinto reikalavimo perleidimo ir pan. spręstini pareiškiant ieškinį. Tokiu būdu galėtų būti išvengta skolininko piktnaudžiavimo vilkinant išieškojimą, kreditoriai būtų tikresni, jog skolininkui neįvykdžius įsipareigojimų, įkeitimu užtikrinti reikalavimai bus patenkinti sparčiai.

¹³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007-04-18 nutartis c. b. UAB „Penki kontinentai“ v. UAB „Kriptonika“ Nr. 3K-3-183/2007, kat. 32.5.3., 32.8.

¹³² UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions A/CN.9/WG.VI/WP.31/Add.1 [interaktyvus], Twelfth session, New York, 12-16 February 2007 [Žiūrėta 2009-03-21], paragr. 2. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>.

2.2. Pagrindiniai galiojančio teisinio reglamentavimo trūkumai

2.2.1. Hipotekos ir įkeitimo teisių atsiradimo tvarkos problematika

Nors CK įtvirtino kai kurias naujas ir tobulesnes įkeitimo teisinius santykius reglamentuojančias nuostatas, liko ir neišspręstų problemų. Vienu iš pagrindinių funkcionuojančios sistemos trūkumų galima laikyti per daug formalizuotą įkeitimo teisių įforminimo tvarką. Hipotekos registro nuostatuose¹³³ detalai reglamentuojama hipotekos bei įkeitimo registracijos hipotekos skyriuose procedūra, pagal kurią prašymus įregistruoti notaro patvirtintus hipotekos (įkeitimo) lakštus nagrinėja hipotekos teisėjas. Taigi ir toliau išliko būtinas dviejų valstybės įgaliotų pareigūnų dalyvavimas įkeitimo sandorių sudarymo procese. Pažymėtina, kad iš pradžių tokia tvarka nekėlė didelių sunkumų šalims, o registracijos procesas vyko pakankamai sklandžiai ir greitai, tačiau didėjant įkeitimo sandorių skaičiui tapo pastebimi pagrindiniai trūkumai.

Vargu, ar gali būti pateisinamas notaro ir hipotekos teisėjo funkcijų dubliavimas. Remiantis Hipotekos registro nuostatais, hipotekos teisėjas privalo patikrinti formalių reikalavimų įvykdymą, operatyviai įregistruoti notaro jau patvirtintą hipotekos lakštą bei išanalizuoti įkeitimo sandorio sąlygas įstatymų atitikties prasme. Taigi į hipotekos teisėjo funkcijas iš dalies įeina ir patikrinimas, ar įkeitimo lakštą patvirtinęs notaras, kuris turi užtikrinti sandorių teisėtumą, tinkamai atliko savo pareigas. Tai atspindi valstybės nepasitikėjimą notarų kompetentingumu.

Be to, plečiantis įkeitimo instituto naudojimui apylinkių teismų teisėjai užkraunami pakankamai techniniu darbu ir mažiau laiko gali skirti bylų nagrinėjimui, nors tai pagrindinė jų funkcija¹³⁴. Tokiu būdu nepagrįstai eikvojamos valstybės lėšos, kurios galėtų būti panaudotos kitais tikslais. Galiausiai, tokia procedūra nepatogi šalims, kadangi užtrunka bent keletą dienų, taigi objektyviai neįmanoma įkeitimo sandorio sudaryti ir įregistruoti tą pačią dieną. Toks reglamentavimas neatitinka komercinių santykių poreikio, kad įkeitimo sandorių sudarymas būtų paprastas, nebrangus ir greitas.

Kita vertus, reikėtų pažymėti, kad 2007 m. ERPB atliko tyrimą, kuriuo siekiama įvertinti Vidurio ir Rytų Europos valstybių hipotekos sandorius reglamentuojančių įstatymų efektyvumą¹³⁵. Remiantis šio tyrimo duomenimis, Lietuva kartu su Ukraina, Bulgarija, Rumunija pateko į valstybių grupę, kuriose hipotekos registracija atliekama greičiausiai

¹³³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Lietuvos Respublikos Hipotekos registro nuostatų patvirtinimo Nr. 1246, Žinios, 2001, Nr. 90-3173.

¹³⁴ Tiesa, LAT yra pažymėjęs, kad teisinis tyrimas laikytinas ne formaliu, bet atsakingu ir išsamiu ne ginčo teisenos pobūdžio veiksmu. Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-02-26 nutartis c. b. *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 c. b. *AB „Vilniaus bankas“ v. O.K.*, Nr. 3K-3-1020/2001, kat. 27.5.2.

¹³⁵ *ERPB mortgage in Transition economies* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/pubs/legal/mit.pdf>>.

(trumpiau nei 1 savaitė). Tuo tarpu Kroatijoje hipoteka įregistruojama per 1-2 savaites, Vengrijoje, Latvijoje, Slovakijoje – 2-4 savaites, o Estijoje, Rusijoje, Lenkijoje – net ir ilgiau. Taigi palyginus su kitomis regiono valstybėmis Lietuvoje hipotekos registravimo procesas pakankamai spartus. Tačiau, remiantis ERPB duomenimis, kilnojamojo turto įkeitimo registracijos trukmė kaimyninėse valstybėse yra trumpesnė, pavyzdžiui, Latvijoje – apie 5 dienas, Lenkijoje – apie 14 dienų, Rumunijoje, Čekijoje – iki 1 dienos, o Vengrijoje, Slovakijoje pakanka vos kelių minučių¹³⁶.

Pažymėtina, kad greita registracija yra aktualesnė kilnojamojo turto įkeitimo atveju, kadangi šiuos sandorius dažniau sudaro verslo subjektai, kuriems delsimas gali atnešti nuostolius. Todėl, autorės nuomone, Lietuvoje taikoma sandorių įforminimo tvarka galėtų būti pateisinama nebent hipotekos sandoriams, o kilnojamojo turto įkeitimui – laikytina kliūtimi efektyviam įkeitimo instituto funkcionavimui.

Sudėtinga įkeitimo sandorių įforminimo procedūra yra neatsiejamai susijusi su registracijos teisinės reikšmės problema. Pažymėtina, kad pagal dabartinį teisinį reguliavimą tiek hipoteka, tiek neposesorinio kilnojamojo turto įkeitimas galioja tik nuo registracijos hipotekos registre momento (CK 4.187 str., CK 4.213 str.). Taigi palikta galioti 1964 m. CK taisyklė, kad registracija turi teises sukuriančią, o ne išviešinančią reikšmę, tačiau tokia griežta nuostata kvestionuotina. Atkreiptinas dėmesys, kad CK 1.75 str. 1 d. numato bendrą taisyklę, jog sandoris šalims galioja nuo sudarymo, o prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudotas tik jį įregistravus. Taigi įstatymų leidėjas šią koncepciją galėjo pritaikyti ir hipotekos (įkeitimo) sandoriams. Tai reikštų, kad hipotekos teisėjo teisinis tyrimas registruojant įkeitimo teises taptų nereikalingas, nes sandorio galiojimas jau būtų patvirtintas notaro, o registravimo paskirtis būtų tik išviešinimas. Todėl registracijos metu tereikėtų tik užtikrinti, kad registre įrašomi tikslūs bei teisingi duomenys, o tai galėtų būti pasiekama elektroninių ryšių priemonėmis.

ERPB taip pat pabrėžia registracijos išviešinimo funkciją, kuri elektroninės sistemos pagalba galėtų būti atliekama vos per kelias minutes¹³⁷. Pavyzdžiui, Nyderlanduose, Ukrainoje notarai tiesiogiai iš savo kompiuterių prisijungia prie registro bei patys įregistruoja įkeitimo sandorius suveddami atitinkamus duomenis. Panašų modelį įvedus Lietuvoje įkeitimo įforminimas galėtų tapti gerokai paprastesniu, trumpesniu bei pigesniu.

Įkeitimo (hipotekos) teisių registravimo tvarka šiuo metu gali sukelti problemų dar ir dėl to, kad tarp notarinio sandorio patvirtinimo ir įregistravimo hipotekos skyriuje praeina tam tikras laiko tarpas, per kurį gali būti pritaikyta ir turto arešto aktų registre įregistruota laikinoji apsaugos priemonė – turto areštas. Turto arešto aktų registro įstatymo (toliau

¹³⁶ *The Impact of the Legal Framework on the Secured Credit Market in Poland* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/facts/nbpeng.pdf>>.

¹³⁷ *ERPB mortgage in Transition economies* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/pubs/legal/mit.pdf>>.

vadinama – TAAR įstatymas)¹³⁸ 2 str. 1 d. numatyta, kad turto areštas yra įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis taikomas priverstinis nuosavybės teisės į turtą arba atskirų šios teisės sudėtinių dalių – valdymo, naudojimosi ar disponavimo – laikinas apribojimas. Remiantis TAAR įstatymo 4 str. 1 d., turto areštas sukelia teisinės pasekmės 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 teisinės pasekmės nuo turto arešto akto įregistravimo Turto arešto aktų registre. Taigi įregistravus turto arešto aktą anksčiau nei įkeitimo (hipotekos) sandorį, lakštas teisinės galios nebeįgys. Tačiau praktikoje pasitaiko, kad hipotekos įstaigos įregistruoja turto įkeitimą, nepaisant jau įregistruoto arešto.

Pavyzdžiui, LAT nagrinėjo bylą, kurioje nustatyta, kad 2004-10-04 įregistruotas turto areštas, uždraudžiant disponuoti skolininkei priklausančiu turtu, o 2004-10-11 hipotekos registre įregistruota hipoteka¹³⁹. Atsižvelgiant į tai, kad disponavimo teisės apribojimas apima ir draudimą įkeitimu apsunkinti turtą, hipotekos įregistravimas laikytinas neteisėtu. LAT pažymėjo, kad įvertinti, ar nėra kliūčių įkeisti turtą, svarbu ne tik hipotekos lakšto tvirtinimo, bet ir jo įregistravimo momentu, kadangi hipoteka įsigalioja tik nuo jos įregistravimo registre momento. Draudimas disponuoti areštuotu turtu reiškia ir draudimą jį parduoti viešosiose varžytynėse, todėl hipotekos teisėjui įregistruojant hipoteką įkeičiamas turtas neatitiko CK 4.171 str. 1 d. numatytų reikalavimų ir turėjo būti atmestas. Taigi kasacinis teismas pripažino, kad areštuoto turto įkeitimo įregistravimas laikytinas neteisėtu. Tačiau tokiu būdu pažeidžiamos sąžiningo kreditoriaus teisės, nes jo reikalavimas tampa neapsaugotu, kas reiškia didesnę riziką dėl skolininko prievolių įvykdymo. Atkreiptinas dėmesys, kad Hipotekos registro nuostatai neįtvirtina hipotekos teisėjo pareigos patikrinti viešų registru, todėl manytina, kad hipotekos teisėjai paprastai netikrina arešto egzistavimo fakto. Be to, net jeigu ir tikrintų, toks veiksmas reikštų notaro veiksmų dubliavimą, taigi neracionalų laiko ir kitų išteklių eikvojimą. Šios problemos galėtų būti išvengta numačius įkeitimo sandorio registraciją jo patvirtinimo pas notarą metu bei registracijai suteikus ne teises sukuriančią, o jas išviešinančią funkciją.

2.2.2. Kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo problemos

Nors CK 4.210 str. reikalauja įkeitimo sutartyje (lakšte) nurodyti tik įkeičiamo turto aprašymą, su moderniu įkeitimu nederančios specifiškumo doktrinos nebuvo atsisakyta, kadangi Hipotekos ir įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos 25 p. reikalaujama itin detaliai

¹³⁸ Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas (Su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1999, Nr. 101-2897.

¹³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-04-24 nutartis civilinėje byloje UAB „Natanga“ v. R. P., D. P., Nr.3K-3-290/2006, kat. 32.2.5.

apibūdinti tiek identifikuojamą, tiek ir neidentifikuojamą kilnojamąjį turtą¹⁴⁰. Vienintelis atvejis, kai leidžiama atsisakyti specifiškumo doktrinos taikymo yra prekių atsargų įkeitimas. Tačiau modernaus įkeitimo principus atitiktų galimybė įkeisti bet kokią bendrai apibūdinto turto grupę, o ne tik prekes. Pažymėtina, kad 2003 m. ERPB ekspertai taip pat nurodė, kad Lietuvoje atliktos reformos trūkumu laikytini formalūs įkeitimo objekto apibūdinimo reikalavimai, kurie riboja šio instituto panaudojimo apimtį finansavimo srityje¹⁴¹.

Atsižvelgiant į tai, kad apyvartoje esančių prekių atsargų įkeitimo instituto reglamentavimas (CK 4.202 str.) su nedidelėmis korekcijomis perkeltas iš KTĮ įstatymo, universalusis įkeitimas liko iš esmės nereformuotas¹⁴². Pažymėtina, kad dėl netinkamai sukonstruotos šios teisės normos praktikoje neretai susiduriama su problemomis įkeičiant nuolat kintančio turto grupę. Pavyzdžiui, 2006 m. tiek hipotekos teisėjas, tiek apeliacinės instancijos teismas prašymą įregistruoti įkeitimo lakštą, kuriuo pareiškėjas siekė įkeisti prekių atsargas – panaudotus automobilius – atmetė tuo pagrindu, kad nebuvo nurodyti automobilių identifikaciniai duomenys¹⁴³. Teismai nurodė, kad įkeičiamas turtas yra individualiais požymiais apibūdinti daiktai, kurie registruotini turto registre, todėl padaryta išvada, kad buvo pažeistas įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos 24.5 p., reikalaujantis įkeitimo lakšte nurodyti identifikacinius transporto priemonės duomenis. Šie teismų sprendimai iliustruoja, kad teismų praktikoje kintančios turto grupės įkeitimą reglamentuojantis CK 4.202 str. bei įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos nuostatos taikomos pakankamai formaliai ir neatsižvelgiant į universaliojo įkeitimo esmę.

Tačiau netinkamus sprendimus ištaisė LAT, kuris patvirtino, kad ir registruotinas turtas, įskaitant automobilius, gali būti įkeičiamas pagal CK 4.202 str. kaip prekių atsargos. Teismas pažymėjo, kad tokiu atveju įkaito davėjui leidžiama parduoti automobilius ir vietoj jų įsigyti naujus, todėl reikalavimas įkeitimo lakšte nurodyti kiekvienos prekės identifikacinius duomenis yra nepriimtinas. Tokia pozicija liberali ir atitinka modernios įkeitimo teisės principus. Kita vertus, kasacinis teismas minėtoje nutartyje nurodė ir tai, kad pagal CK 4.202 str. gali būti įkeičiami tie daiktai, kurie buhalteriniuose dokumentuose apskaitomi kaip trumpalaikis materialusis turtas – prekės. Toks teiginys suponuoja išvadą, kad įkeičiant turtą, kuris nepatenka į prekių kategoriją, CK 4.202 str. būtų netaikomas, o turtas turėtų būti identifikuojamas. Taigi teismų praktikoje CK 4.202 str. taikymo sritis nebuvo išplėsta ir universalusis įkeitimas apima tik siaurą objektų ratą.

¹⁴⁰ 2002-02-20 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“ Nr. 46. Žinios, 2003, Nr.: 22-839.

¹⁴¹ *Enforcing Secured Transactions in Central and Eastern Europe: an empirical study* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/pubs/legal/lit041c.pdf>>.

¹⁴² Plačiau apie tai žr. 1.2.3. dalyje *Universaliojo įkeitimo galimybė*.

¹⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-12-11 nutartis c. b. *AB SEB Vilniaus bankas v. A. L. įmonė „Elvasta“* Nr. 3K-3-641/2006, kat. 32.6.1., 128.17.

2.2.3. Hipotekos reglamentavimo problemos

Pažymėtina, kad CK numato naują taisyklę, kad įkeičiant nekilnojamąjį daiktą, kuriam naudoti pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai, laikoma, kad hipotekos objektu tampa ir tie kilnojamieji daiktai, įskaitant ir tuos, kurie taps įkaito davėjo nuosavybe ateityje, jeigu kitaip nenumatyta sutartyje ar vienašaliame pareiškime įkeisti daiktą (CK 4.171 str. 3 d.). Šios teisės normos komentare¹⁴⁴ nurodoma, kad ja siekiama išspręsti praktinę problemą, kai atskirai įkeitus nekilnojamuosius ir jiems skirtus tarnauti kilnojamuosius daiktus, iš įkeisto 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. Su šia taisykle suderinta ir kilnojamojo turto įkeitimo objektą reglamentuojanti CK 4.201 str. 2 d., numatanti, kad įkeitimo objektu negali būti kilnojamieji daiktai, įkeisti kartu su nekilnojamoju daiktu CK 4.171 str. 3 d. nustatyta tvarka. Vis dėlto, autorės nuomone, vargu, ar tokios lakoniškos nuostatos įnešė aiškumo ir teisinio tikrumo dėl kelių priežasčių.

Visų pirma, ne visada galima vienareikšmiškai pasakyti, ką reiškia kilnojamieji daiktai, skirti nekilnojamajam daiktui naudoti pagal paskirtį, todėl sukuriama prielaidos ginčams. Kreditorius gali būti įsitikinęs, kad hipoteka apėmė ir tam tikrus kilnojamuosius daiktus, o įkaito davėjas – su tuo nesutikti ir įrodinėti, kad nekilnojamas daiktas gali būti naudojamas pagal paskirtį ir be kilnojamųjų daiktų. Tuomet neišvengiamas teismo įsikišimas, kuris turės įvertinti kilusį ginčą bei atsižvelgti į įprastą nekilnojamųjų daiktų naudojimo paskirtį, šalių ketinimus ir kitus vertinamuosius aspektus. Siekiant to išvengti svarbu aiškiai apibūdinti hipoteka apsunkinamo nekilnojamojo daikto sudėtį ir taikyti specifiškumo doktriną.

Antra, atkreiptinas dėmesys, kad Hipotekos lakštų pildymo instrukcijos 12.9. p. numato, jog įkeičiant nekilnojamąjį daiktą, kuriam naudoti pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai, hipotekos lakšte kilnojamieji daiktai surašomi prie nekilnojamojo daikto. Tuo tarpu remiantis CK taisykle, tokie kilnojamieji daiktai įkeičiami, jei šalys nesusitaria kitaip, t.y. norint juos įkeisti nėra būtina papildomai to aptarti. Pavyzdžiui, jeigu įkeičiamas žemės sklypas, kuriame sumontuota degalinės įranga, bet hipotekos lakšte prie žemės sklypo ji neįrašoma, vadovaujantis minėta CK nuostata, vis tiek būtų laikoma, kad įkeičiama ir ta įranga (su sąlyga, kad būtų pripažinta, jog ji reikalinga žemės sklypui naudoti pagal paskirtį). Tačiau tuomet hipotekos registro įrašė neatsispindėtų kilnojamųjų daiktų įkeitimas ir kiltų tariamo turto problema, t.y. skolininkui nebūtų kliūčių tą įrangą įkeisti dar kartą ar ją parduoti. Taigi CK 4.171 str. 3 d. yra sukonstruota netinkamai bei nesuderinta su atitinkamomis Hipotekos lakštų pildymo instrukcijos nuostatomis. Manytina, kad turėtų

¹⁴⁴ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 39.

būti nurodyta visiškai kitokia taisyklė, t.y., kad šalys gali susitarti dėl papildomų daiktų įkeitimo apie tai pažymint hipotekos lakšte, o jų nenurodžius – papildomi daiktai neįkeičiami. Atsižvelgiant į tokį prieštaravimą bei siekiant išvengti ginčų, siūlytina hipotekos sandorio šalims prašyti, kad notaras hipotekos lakšto punkte „Pastabos“ pažymėtų, jog jokie kilnojamieji daiktai, skirti nekilnojamąjį daiktą naudoti pagal paskirtį, nėra įkeičiami.

Trečia, CK 4.171 str. 3 d. įtvirtina, kad hipotekos objektu tampa ir tie nekilnojamajam daiktui naudoti pagal paskirtį reikalingi daiktai, kuriuos įkaito davėjas įgys nuosavybėn ateityje. Iš to seka, kad šalims aiškiai nenurodžius, jog būsimas įkaito davėjo turtas neapsunkinamas įkeitimu, kreditoriui gali atsirasti galimybė nukreipti išieškojimą į gerokai didesnės vertės turtą nei buvo sandorio sudarymo metu. Pavyzdžiui, skolininkas, siekdamas užtikrinti 50 000 Lt dydžio paskolos grąžinimą, įkeičia jam priklausančią žemės sklypą, kuriame vėliau įmontuojama degalinės įranga už 100 000 Lt sumą. Nustatytu terminu skolininkui neįvykdžius savo įsipareigojimų, kreditorius kreipiasi į hipotekos teisėją dėl priverstinio skolos išieškojimo iš viešųjų varžytynių. Kyla klausimas, ar žemės sklypas bus parduodamas su minėta degalinės įranga, ar bus laikoma, kad įkeitimas jos neapima ir skolininkas galės tą įrangą išsimontuoti. Vadovaujantis bendra CK 4.171 str. 3 d. taisykle bei turint omenyje, kad šalys jokių išimčių dėl būsimo turto įkeitimo nenumatė, tikėtina, jog degalinės įranga būtų laikoma įkeista, bet galutinį sprendimą priimtų hipotekos teisėjas. Kita vertus, net ir nusprendus, jog hipoteka apima įrengimus, skolininkas galėtų remtis CK 4.194 str. 1 d., numatančia teisę pasirinkti jungtine hipoteka įkeistų daiktų tenkinimo eilę, bei reikalauti, kad pirmiausia būtų parduotas žemės sklypas, kurio vertės turėtų pakakti kreditoriaus reikalavimui patenkinti. Tačiau situacija būtų sudėtingesnė, jeigu žemės vertė nukristų ir būtų mažesnė už bendrą kreditoriaus reikalavimo dydį, įskaitant palūkanas. Tuomet būtų realizuojama ir kelis kartus už nekilnojamąjį daiktą brangesnė degalinės įranga, kuri hipotekos sandorio sudarymo metu nepriklausė skolininkui ir šalys dėl jos įkeitimo nesitarė. Tokiu būdu galėtų būti pažeistos tiek skolininko, tiek kitų jo kreditorių teisės, todėl teismai turėtų teisės normas aiškinti atsižvelgiant į teisingumo, sąžiningumo bei protingumo principus. Minėta, kad skolininkas išieškojimo stadijoje galėtų savo teises ginti ir įrodinėti, kad įkeitimas neapėmė įrangos, nebent pareikšdamas ieškinį ginčo teisenai, o tai reikštų ilgą bylinėjimosi procesą ir nebūtinai palankų sprendimą.

Ketvirta, CK 4.171 str. 2 d. numato, kad kartu su pagrindiniu daiktu įkeičiami esami ir būsiami priklausiniai. Priklausiniais laikomi savarankiškai pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu (CK 4.19 str. 1 d.). Remiantis šiuo apibrėžimu priklausiniai taip pat skirti pagrindinį daiktą naudoti pagal paskirtį, todėl neaiškus santykis tarp priklausinių ir „nekilnojamajam daiktui naudoti reikalingų kilnojamųjų daiktų“, ypač atsižvelgiant į tai, kad pastarųjų CK plačiau

nereglamentuoja. Todėl siūlytina apsvarstyti CK 4.171 str. 3 d. taisyklės atsisakymo galimybę paliekant ankstesnį reguliavimą, kai kartu su nekilnojamuoju daiktu įkeičiami tik esami ir būsimi priklausiniai. Žinoma, šalims turėtų būti paliekama galimybė *expressis verbis* susitarti ir dėl kitų kilnojamųjų daiktų įkeitimo kartu su nekilnojamuoju turtu, tačiau jie turėtų būti įkeičiami tik tada, kai tai aiškiai numatyta sutartyje. Tokiu būdu būtų išvengta atvejų, kai neaptarus daiktų, kurie nėra priklausiniai, bet yra naudojami su nekilnojamuoju daiktu, įkeitimo, skolininkas arba kreditorius siekia piktnaudžiauti savo teisėmis.

2.2.4. Įmonės įkeitimo problemos

Kaip jau buvo minėta, vienas iš būtinų modernaus įkeitimo teisės bruožų – galimybė taikyti universalųjį įkeitimą, kuris leistų įkeisti ne tik tam tikrą siaurą prekių grupę, bet ir visą įmonės turtą ar esminę jo dalį. Tokia įkeitimo forma vadinama įmonės įkeitimu (angl. – *enterprise charge, enterprise mortgage*). Pažymėtina, kad CK šeštosios knygos pirkimo-pardavimo sutartis reglamentuojančios nuostatos įtvirtina atskirą sutarčių rūšį – įmonės kaip turtinio komplekso ar esminės jos dalies pirkimą-pardavimą (CK 6.402-6.410 str.), taip pat CK numatytas ir įmonės nuomos sutarčių reglamentavimas (CK 6.536-6.544 str.). Taigi Lietuvos teisės aktai neabejotinai pripažįsta galimybę pirkti, parduoti įmones bei jas nuomoti, tačiau kyla klausimas, ar remiantis CK nuostatomis galima įkeisti visą įmonės turtą (materialų bei nematerialų). Jau aptarta, kad bent jau kilnojamojo turto įkeitimo nuostatos nesuteikia galimybės įkeisti visą kilnojamąjį įmonės turtą, nes yra skirtos tik prekių atsargų įkeitimui, tačiau reikėtų šiuo aspektu apžvelgti ir hipoteką nustatančias taisykles.

Civilinių teisių objektus reglamentuojantis CK 1.110 str. numato, kad įmonė kaip verslu užsiimančiam (pelno siekiančiam) asmeniui priklausantis turto ir turtinių bei neturtinių teisių, skolų ir kitokių pareigų visuma yra civilinių teisių objektas, kuris laikomas nekilnojamuoju daiktu¹⁴⁵. Iš to seka, kad įmonės įkeitimui turėtų būti taikomos hipoteką reglamentuojančios taisyklės, tačiau nei vienas hipotekos skyriaus straipsnis neužsimena apie įmonės įkeitimą bei nenustato jokių specialių taisyklių.

Vadovaujantis civilinėje teisėje galiojančiu dispozityvumo principu, vien tai, kad nėra nuostatų, tiesiogiai įvardinančių teisės įkeisti įmonę, dar nereiškia, jog tokia įkeitimo forma negalima. Deja, CK ketvirtosios knygos komentare kategoriškai teigiama, kad įmonė negali būti įkeičiama, kadangi neatitinka hipotekos dalykui nustatytų sąlygų: viešajame juridinių asmenų registre registruojama kaip juridinis asmuo, o ne kaip nekilnojamas daiktas, t.y.

¹⁴⁵ Pažymėtina, kad įmonė gali būti ir civilinių teisinių santykių subjektas, t.y. juridinis asmuo, kuris turi teisinį subjektiškumą (CK 2.33 str.).

kaip teisės subjektas, o ne kaip objektas¹⁴⁶. Tačiau tokiai nuomonei galima būtų prieštarauti, juk CK 4.171 str. nereikalauja, kad hipotekos dalykas registre būtų įregistruotas būtinai kaip nekilnojamasis daiktas, pakanka įregistravimo viešame registre fakto, nes nenurodytas konkretus registras. Todėl atrodytų, kad neturėtų būti kliūčių įmonės hipoteką įregistruoti Hipotekos registre bei Juridinių asmenų registre įtraukti įrašą apie sudarytą sandorį. Vis dėlto atkreiptinas dėmesys, kad Juridinių asmenų registro nuostatuose¹⁴⁷ tarp registre registruojamų ir tvarkomų duomenų numatyta tik įmonės nuomos sutarčių registracija. Tuo tarpu nei įmonės pirkimo-pardavimo, nei įkeitimo sandoriai juridinių asmenų registre nebūtų registruojami.

Taip pat įmonės kaip turtinio komplekso hipotekos lakšto greičiausiai nepavyktų patvirtinti notarine tvarka dėl Hipotekos lakštų pildymo instrukcijos reikalavimų, iš esmės pritaikytų tik žemės sklypų, statinių, laivų bei orlaivių įkeitimui. Taigi realiai sudaryti įmonės hipotekos sandorį trukdo hipotekos objekto reglamentavimas. Kita vertus, šiuos trukdžius būtų nesunku pašalinti, kadangi tereikėtų pakeisti poįstatyminių teisės aktų nuostatas numatant įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimo registravimą Juridinių asmenų registre bei įtvirtinant galimybę Instrukcijoje hipotekos objektą aprašyti kaip visą įmonės turtą, neindividualizuojant jo sudedamųjų dalių.

Išsprendus hipotekos objekto klausimą vis dar liktų hipoteką reglamentuojančių nuostatų, ne visiškai tinkančių įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimui. Pavyzdžiui, CK 4.171 str. 9 d., kuri numato, kad hipoteka seka paskui daiktą, neatitinka įmonės įkeitimo esmės, kadangi įmonei vykdant veiklą dalis turtinio komplekso turinį sudarančių objektų būtų perleidžiama, o dalis įgyjama. Taip pat koreguotina CK 4.171 str. 10 d., įtvirtinanti nuostata, kad skolininkas negali sumažinti įkeitimo objekto vertės, išskyrus būtinojo reikalingumo atvejį. Tačiau šios taisyklės nereikėtų laikyti imperatyvia, o turėtų būti leidžiama šalims susitarti dėl kreditoriaus interesų apsaugos, tarkime, nustatant tam tikrą ribą, kurios negalėtų peržengti įmonės vertė, arba nustatant veiklos kontrolės mechanizmą. Problemų galėtų ir sukelti CK 4.171 str. 4 d., numatanti privalomą reikalavimą apdrausti įkeičiamą turtą, išskyrus žemę, kadangi įmonė, kaip turtinis kompleksas nėra draudžiama. Tačiau kaip alternatyva galėtų būti taikomas įmonės verslo nutrūkimo, taip pat įmonės turto draudimas, kurie apsaugotų nuo galimų nuostolių. Anot doc. dr. A. Smaliuko, kūrybiška teismų praktika galėtų ištaisyti esminius įmonės įkeitimą reglamentuojančių teisinių nuostatų trūkumus¹⁴⁸. Vis dėlto negalima paneigti, kad įstatymų leidėjas, konstruodamas hipotekos bei įkeitimo institutus, nesiekė jų pritaikyti įmonės įkeitimui.

¹⁴⁶ PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 38.

¹⁴⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl juridinių asmenų registro įsteigimo ir juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“, 2003-11-12, *Žinios*, 2003, Nr. 107-4810.

¹⁴⁸ SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 182.

Pažymėtina, kad Lietuvos teisės doktrinoje buvo išvėlta problemų, susijusių su išieškojimu iš įmonės kaip turtinio komplekso. Dr. E. 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 spėjstinas neturtinių teisių klausimas¹⁴⁹. 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 atveju¹⁵⁰. Nepavykus iš gautų lėšų atlyginti kreditoriaus reikalavimų, įmonė galėtų būti parduodama, tačiau ne dr. E. Baranausko pasiūlytu būdu (skaidant į materialų turtą, skolas bei turtines teises), o kaip turtinis vienetas, kadangi tokiu būdu padidėja jo kaina, o tuo pačiu ir kreditorių galimybės patenkinti savo interesus iš įkeisto turto vertės. Taip pat pakankamai racionalu būtų numatyti, jog nepavykus įmonės parduoti iš varžytinių, kreditorius turi teisę realizuoti atskirus įmonę sudarančius objektus (pvz., teisę į prekės ženklą).

Be to, CK 4.196 str. 1 d. 4 p. numatyta pagrindu hipotekos kreditorius galėtų reikalauti, kad skolininkas įvykdytų hipoteka apsaugotą prievolę prieš terminą, t.y., kai įkeisto turto vertė sumažėjo, o skolininkas neįvykdė prievolės dalies, kuria ta vertė sumažėjo ir to nepadengė draudimo suma. Žinoma, įmonės vertės nustatymas ir jos kitimo tikrinimas nėra paprastai nustatomi parametrai, tačiau turint omenyje, kad įmonės įkeitimo sandorio šalys dažniausiai verslo subjektai, tai galėtų būti nustatoma tarpusavio susitarimu, pavyzdžiui, numatant kreditoriaus teisę reikalauti pateikti jam reikalingus dokumentus.

Taigi nors CK nuostatos, reglamentuojančios hipoteką, nėra tiesiogiai pritaikytos įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimui, padarius nežymius pakeitimus, jos galėtų būti sudarytos prielaidos funkcionuoti šiam verslo santykiuose patraukliam institutui, leidžiančiam įkeisti savarankiškai veikiančią bei pajamas generuojančią turtinį kompleksą. Be to, būtų galima įkeisti ir įmonės esminę dalį, kurios turtas susijęs tam tikrais funkciniais ryšiais, pavyzdžiui, jeigu vienai bendrovei priklauso dvi atskiros gamyklos: vaisvandenių ir mineralinio vandens. Kiekviena iš jų sudaro įmonės dalį, neturinčią subjektiškumo, tačiau apima vientisą turto kompleksą, į kurį įeina: pastatai, statiniai, produkcija, žaliavos, įrenginiai atsargos, teisės į prekės ženklą ir panašiai. Tokia savarankiška įmonės verslo dalis galėtų taip pat būti įkeičiama pagal įmonės įkeitimo taisykles. Kita vertus, apsisprendus įgyvendinti reformą, vertėtų apsvarstyti galimybę numatyti detalesnį įmonės įkeitimo reglamentavimą.

¹⁴⁹ BARANAUSKAS, E. Įmonės įkeitimas. *Jurisprudencija*, 2002, t. 28 (20), p. 126.

¹⁵⁰ SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 181.

2.2.5. Galiojančio reglamentavimo vertinimas ir reformos tikslingumas

Remiantis Hipotekos registro duomenimis¹⁵¹ nuo CK ir CPK įsigaliojimo Hipotekos registre įregistruotų įkeitimo (hipotekos) sandorių skaičius bei įkeisto turto vertė nuolat didėjo, todėl galima teigti, kad įkeitimo reformos įgyvendinimas Lietuvoje buvo sėkmingas. Be to, ERPB ekspertai, vertinę įkeitimo teisinį reglamentavimą visame Rytų ir Vidurio Europos regione, Lietuvą priskyrė grupei valstybių, kurioms pavyko priimti įstatymus, užtikrinančius efektyvų šio instituto funkcionavimą¹⁵². Taigi, nepaisant aukščiau aptartų trūkumų, kitų reformas vykdžiusių valstybių kontekste Lietuvoje sukurta bei šiuo metu funkcionuojanti įkeitimo sistema iš esmės laikytina pažangia ir atitinkančia šiuolaikinei įkeitimo teisei keliamus reikalavimus.

Tačiau ne visose valstybėse reforma buvo veiksminga, pavyzdžiui, Lenkijoje naujai įregistruotų įkeitimo sandorių skaičius po reformos pastebimai sumažėjo: 1999 m. įregistruota 350 000 naujų sandorių, o 2004 m. – tik 74 000 naujų sandorių¹⁵³. Pagrindinė tokio mažėjimo priežastis – lėtas, sudėtingas, neefektyvus bei brangus įkeitimo sandorių įregistravimas, kurio trūkumai nusveria įkeitimo sandorių naudą. Lenkijoje įkeitimo įregistravimas turi konstitutyvinę reikšmę ir registro duomenys laikomi visiškai tiksliais, o ne tik išviešinančiais šalių pateiktą informaciją. Todėl įregistruojant įkeitimo sandorius yra numatytas privalomas teisinis jų tyrimas, kuris užtrunka nepateisinamai ilgai ir lemia teisinio tikrumo dėl sandorių įregistravimo trūkumą. Atkreiptinas dėmesys, kad tokia įkeitimo teisių atsiradimo tvarka yra labai panaši į Lietuvą numatytąją, todėl kyla klausimas, kodėl Lenkijoje reforma buvo tokia neefektyvi, o mūsų valstybėje neatsirado analogiškų problemų. Manytina, kad tam įtakos turėjo skirtingas valstybių dydis, lemiantis teismų darbo krūvį, nuo kurio priklauso ir įregistravimo trukmė: hipotekos teisėjas sandorį įregistruoja vidutiniškai per vieną dieną, tuo tarpu Lenkijoje tai gali užtrukti net iki mėnesio. Be to, griežta prašymų įregistruoti pildymo tvarka ir dažnas prašymų atmetimas dėl formalių netikslumų taip pat galėtų paaiškinti Lenkijos sistemos neefektyvumą.

Taigi atsižvelgus į Lenkijos pavyzdį, parodantį, kaip netinkami įstatymai gali užkirsti kelią įkeitimo instituto taikymui praktikoje, turėtų būti įvertintas pavojus, kad panašios pasekmės galėtų atsirasti ir Lietuvoje. Be Lenkijos, Lietuva yra vienintelė Centrinės Europos valstybė, kurioje numatytas pakartotinis įkeitimo sandorių patikrinimas juos registruojant, taigi yra grėsmė, kad šiuo metu pakankamai efektyviai funkcionuojanti

¹⁵¹ Centrinės hipotekos įstaigos 2007 m. veiklos apžvalga [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą <<http://www.lhr.lt/index.php?1771558891>>, Centrinės hipotekos įstaigos 2004 m. veiklos apžvalga [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.lhr.lt/chi_ataskaita_2004.pdf>.

¹⁵² FAIRGRIEVE, D.; ANDENAS, M. Securing progress in collateral law reform: the EBRD's Regional survey of secured transaction laws. *Law in transition*, Autumn 2000, p. 28-36, DAHAN, F.; KUTENIČOVA; E., SIMPSON, J. Enforcing Secured Transactions in Central and Eastern Europe: an empirical study. *Law in Transition*, 2004, p. 5.

¹⁵³ SIMPSON, J.; DAHAN, F. The Impact of the Legal Framework on the Secured Credit in Poland. *Butterworths Journal of International Banking and Financial Law*, 2006, April.

įkeitimo sistema ateityje gali neatitikti verslo poreikių, ypač kilnojamojo įkeitimo atveju, taip pat problemų gali atsirasti ir dėl netinkamo universaliojo įkeitimo reglamentavimo bei kitų trūkumų. Todėl atrodytų, jog atsakymas dėl reformos tikslingumo yra vienas – būtina ją įgyvendinti pakeičiant atitinkamas CK, CPK bei kitų įstatymų ar poįstatyminių teisės aktų nuostatas, be to, pasimokant iš kitos valstybės klaidų, tai turėtų būti padaryta ne tada, kai įregistruojamų įkeitimo sandorių skaičius keleriopai sumažėja, o kai dar galima užbėgti už akių tokiam sumažėjimui ir išvengti neigiamų padarinių.

Tačiau būtina pabrėžti, kad Lietuvoje hipotekos ir įkeitimo institutai yra įtraukti į kodifikuotus teisės aktus, kuriems taikytinas stabilumo principas. Vadovaujantis šiuo principu, kodeksų teisės normos turėtų būti keičiamos tik išimtiniais atvejais, kai siekiamų tikslų negalima pasiekti kitomis priemonėmis, pavyzdžiui, teisės aiškinimu ar poįstatyminių teisės aktų pakeitimais. Atsižvelgiant į tai, kad kūrybiška teismų ir notarinė praktika gali pakreipti teisės normų aiškinimą tinkama linkme, negalima vienareikšmiškai atsakyti į klausimą dėl reformos tikslingumo. Vis dėlto, įvertinus dabartinį teisinį reglamentavimą, galima pastebėti, kad kai kurie trūkumai, pavyzdžiui, hipotekos teisėjų dalyvavimas registruojant hipotekos (įkeitimo) sandorius, gali būti ištaisyti tik kodeksų pakeitimu.

Tačiau nusprendus vykdyti hipotekos ir įkeitimo reformą bei tobulinti esamą teisinį reglamentavimą, turėtų būti atsižvelgiama į tai, kad reformos įgyvendinimas nėra greitas ir paprastas procesas, o turi vykti palaipsniui ir gerai apgalvojant įvairius naujos sistemos funkcionavimo aspektus, nes tik taip galima pasiekti efektyvų bei veiksmingą rezultatą ir išvengti chaotiško normų keitimo. Tuo tarpu pasirinkus netinkamas priemones galėtų būti sugriauta esama sistema, kuri galbūt ir ne itin sklandžiai, bet gana neblogai funkcionuoja.

3. NAUJOJI HIPOTEKOS IR ĮKEITIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO REFORMA LIETUVOJE

3.1. Reformos teisinis pagrindas

2007 m. Vyriausybė patvirtino Hipotekos registro vystymo koncepciją¹⁵⁴ (toliau vadinama – Koncepcija), kurioje numatė ketinimą priimti galiojančių teisės aktų pakeitimus, būtinus siekiant sukurti naują įkeitimo ir hipotekos teisių registravimo modelį¹⁵⁵. 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. Taigi dar 2007 m. buvo patvirtintas apsisprendimas vykdyti hipotekos ir įkeitimo teisės reformą bei suformuluoti pagrindiniai jos tikslai, kurie iš esmės susiję su įkeitimo teisių registracijos modelio pakeitimu.

Vyriausybės patvirtintoje Koncepcijoje pagrindiniu šiuo metu funkcionuojančios sistemos trūkumu laikomas dvigubas teisinis tyrimas, kurį atlieka notaras bei pakartotinai – hipotekos teisėjas. Atsižvelgus į Lietuvoje veikiančio įkeitimo modelio analizę atlikusių ekspertų išvadas, pabrėžiama, kad teisėjai, tikrindami hipotekos (įkeitimo) sandorių informaciją, netinkamai naudoja savo laiką ir kvalifikaciją. Taip pat akcentuojama, kad hipotekos registracijos procesas neturėtų būti teisminis: jeigu nereikia, kad teismas dalyvautų įregistruojant nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą, vadinasi, to nereikia ir registruojant hipoteką¹⁵⁶. Atkreiptinas dėmesys, kad Koncepcijoje minimi hipotekos registracijos trūkumai, o įkeitimo sandorių įforminimo problemos atskirai neaptariamos. Tačiau, šio darbo autorės nuomone, šiuo metu galiojančiai kilnojamojo turto įkeitimo teisinių santykių atsiradimo tvarkai būtų galima pateikti dar daugiau kritikos. Juk tokie sandoriai net nėra susiję su nekilnojamaisiais daiktais, todėl hipotekos teisėjo atliekama pakartotinė tokio sandorio analizė, kuri remiantis dabartiniu teisiniu reglamentavimu būtina net ir įkeitimo teisių atsiradimui šalių atžvilgiu, nėra tikslinga.

Koncepcijoje pabrėžiama, kad atsisakius teismų funkcijų, susijusių su hipotekos ir įkeitimo lakštų registravimu Hipotekos registre, būtų galima įgyvendinti taip vadinamą „vieno langelio“ principą, t. y. norint sukurti hipotekos (įkeitimo) teises nereikėtų kreiptis į kelias skirtingas institucijas, o pakaktų atvykti į vieną iš daugelio notarų biurų. Pažymėtina, kad tokia reformos kryptis yra neabejotinai pažangus žingsnis, atitinkantis tiek kitų valstybių, turinčių efektyvią įkeitimo sistemą, patirtį, tiek tarptautinių organizacijų rekomendacijas. Atsisakius pakartotinio teisinio tyrimo teismuose, sutrumpėtų hipotekos

¹⁵⁴ 2007-02-27 Vyriausybės nutarimas „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“ Nr. 232, Žinios, 2007, Nr. 30-1093.

¹⁵⁵ Šioje Koncepcijoje numatyta pakeisti ir turto arešto aktų registracijos modelį, tačiau atsižvelgiant į tai, kad turto arešto aktai nėra šio darbo objektu, plačiau apie šioje srityje siūlomus pakeitimus nepasisakoma.

¹⁵⁶ Koncepcijos 31.2. p.

(įkeitimo) įregistravimo laikas, procedūra taptų paprastesnė bei patogesnė, taip pat sumažėtų šalių ir valstybės patiriami įregistravimo kaštai.

Galiausiai, paminėtinas ir Konceptijos tikslas sukurti tokį hipotekos ir įkeitimo teisių registracijos modelį, kuris leistų duomenis Hipotekos registruui teikti elektroniniu būdu¹⁵⁷. Ši nuostata detalizuota 45 p., numatančiame, kad sandorį ar jo pakeitimus patvirtinęs notaras Centrinei hipotekos įstaigai duomenis perduotų elektroniniu būdu. Tokia reformos kryptis atitinka UNCITRAL ekspertų rekomendacijas, kad reformas įgyvendinančios valstybės turėtų sukurti modernių technologijų naudojimu pagrįstą įkeitimo teisių registrą, kuriame duomenys būtų saugomi elektronine forma¹⁵⁸. Be to, UNCITRAL rekomendacijose elektroninių komunikacijų naudojimas skatinamas ne tik išviešinant įkeitimo teises, bet ir sudarant kilnojamojo turto įkeitimo sandorius. Nors elektroninė sandorių forma ypač palengvintų įkeitimo sandorių sudarymą verslo santykiuose, Vyriausybė tokių pakeitimų šios reformos metu nenumatė.

Apibendrinant, Konceptijoje iškelti hipotekos ir įkeitimo reformos tikslai vertintini teigiamai bei atitinka modernios įkeitimo teisės principus. Kita vertus, Konceptijoje nėra užsimenama apie CK 4.202 str., reglamentuojančio prekių atsargų įkeitimą, taikymo srities išplėtimą ar įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimo įgalinimą, nors vykdant visapusišką ir kompleksinę reformą, šių pakeitimų galimybė turėtų būti apsvarstyta. Vis dėlto reikėtų turėti omenyje, kad Konceptija pateikia tik pagrindines reformos kryptis, todėl konkrečių nuostatų neįvardinimas neturėtų būti kliūtimi jas pakeisti.

Pažymėtina, kad Konceptija yra pagrindinis teisės aktas, kurio pagrindu vykdoma hipotekos ir įkeitimo reforma. Tačiau numatant konkrečius įstatymų pakeitimus galėtų būti atsižvelgiama ir į tarptautinių organizacijų pasiūlymus bei kitų valstybių praktiką. Pavyzdžiui, būtų galima pasiremti UNCITRAL rekomendacijomis, kurias suformulavo darbo grupė, suburta dar 2001 m. siekiant parengti kilnojamojo turto įkeitimo sandorių reglamentavimo gaires (toliau vadinama – Gairės)¹⁵⁹. Pažymėtina, kad 2008 m. galutinį Gairių tekstą patvirtino ir Jungtinių Tautų Generalinė Asamblėja, kuri rekomendavo jomis vadovautis visoms valstybėms, peržiūrinčioms esamus bei priimančioms naujus įstatymus kilnojamojo turto įkeitimo teisės srityje¹⁶⁰. Šiose Gairėse pabrėžiama, kad jos skirtos ne tik toms valstybėms, kurios apskritai neturi veiksmingų įkeitimo sandorius reglamentuojančių įstatymų, bet ir toms, kurios siekia pakankamai efektyviai veikiančius įstatymus peržiūrėti,

¹⁵⁷ Konceptijos 2 p.

¹⁵⁸ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 70. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>.

¹⁵⁹ Report of the United Nations Commission on International Trade Law on the work of its 34th session A/57/17 [interaktyvus], 25 June-13 July 2001 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>.

¹⁶⁰ Resolution adopted by the General Assembly 63/121 Legislative Guide on Secured Transactions of the United Nations Commission on International Trade Law [interaktyvus], 11 December 2008 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.uncitral.org/uncitral/en/GA/resolutions.html>>

modernizuoti ir harmonizuoti su kitų valstybių įstatymais¹⁶¹. Taigi ne vienerius metus dirbę didelę patirtį turintys mokslininkai parengė modernią įkeitimo teisę atitinkančias rekomendacijas bei komentarus, kuriais neabejotinai siūlytina pasiremti ir Lietuvos įstatymų leidėjui. Nepaisant to, kad Gairės skirtos kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams, daugelis principų galėtų būti pritaikyti ir rengiant hipotekos teisinio reglamentavimo pakeitimus.

Apsisprendus dėl reformos vykdymo ir patvirtinus jos koncepcines kryptis, Teisingumo ministro įsakymu¹⁶² buvo suburta darbo grupė, kuriai pavesta spręsti Konceptijos įgyvendinimo klausimus bei parengti atitinkamų teisės aktų projektus. Nors Konceptijos 7 p. numatyta, kad ji įgyvendinama 2007-2008 metais, šio darbo rašymo metu hipotekos ir įkeitimo reforma nėra pasibaigusi, o teisės aktų pakeitimai dar nepriimti. Tačiau Teisingumo ministerijos interneto tinklapyje yra paskelbti žemiau išvardinti įstatymų, skirtų įgyvendinti įkeitimo ir hipotekos reformą, projektai¹⁶³:

- 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 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 įstatymas;
- Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo pakeitimo įstatymo projektas (toliau – Hipotekos registro įstatymo projektas);
- Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo pakeitimo įstatymo 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 straipsnio papildymo įstatymo projektas (toliau vadinama – Notariato įstatymo pakeitimo projektas).

¹⁶¹ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>

¹⁶² Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas dėl darbo grupės sudarymo Nr. 1R-114 [interaktyvus], 2007-03-22 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=minisak&arch=1&p=3>>.

¹⁶³ [interaktyvūs]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=1>.

Šiame darbe bus aptariami minėtuose įstatymų projektuose numatyti hipotekos bei įkeitimo teisinius santykius reglamentuojančių materialinių ir procesinių teisės normų pakeitimai bei įvertinamos juose siūlomos naujovės. Pažymėtina, kad teisės aktų projektuose nurodyta jų įsigaliojimo data yra 2010 m. sausio 1 d., todėl tikėtina, kad jie nėra galutiniai ir ateityje gali būti pakoreguoti.

3.2. Hipotekos (įkeitimo) lakštų atsisakymas

Hipotekos lakštų institutas buvo numatytas dar 1992 m. Hipotekos įstatyme: tuomet lakštu buvo vadinamas dokumentas, kurį hipotekos teisėjas turėjo išrašyti po to, kai hipotekos knygoje įregistruodavo vienašalį įkeičiamo turto savininko prašymą įkeisti daiktą¹⁶⁴. Tačiau nuo 1998 m. lakšto samprata pasikeitė – remiantis Hipotekos bei KTĮ įstatymais, lakštu pradėtas vadinti Teisingumo ministerijos nustatytos formos standartizuotas dokumentas, kurio pagrindu registruojama hipoteka (įkeitimas). Taip suprantamas lakštų institutas buvo perkeltas ir į šiuo metu galiojantį CK, kuris numato, kad hipotekos sutartis ar vienašalis pareiškimas įkeisti daiktą įforminamas surašant hipotekos lakštą, kurį tvirtina notaras (CK 4.185 str. 1 d.), o neposesorinio kilnojamojo turto įkeitimo sutartis ar vienašalis pareiškimas – surašant notaro tvirtinamą įkeitimo lakštą (CK 4.209 str. 2 d.). Pagrindinis šių standartizuotos formos hipotekos (įkeitimo) lakštų privalumas yra tas, kad jie leidžia užtikrinti greitą vienodos formos įkeitimo sandorių registraciją kompiuterizuotame Hipotekos registre bei veiksmingą duomenų kontrolę.

Pažymėtina, kad CK pakeitimo projekte¹⁶⁵ siūloma atsisakyti tiek hipotekos, tiek įkeitimo lakštų sąvokos, kuri keičiama hipotekos (įkeitimo) sandorių terminu. Tai reiškia, kad vietoj vieningų hipotekos (įkeitimo) lakštų notaras tvirtintų tik patį hipotekos (įkeitimo) sandorį. Iš to seka esminis skirtumas nuo dabartinio teisinio reguliavimo – nebeliktų standartizuotos formos, kuri būtų bendra visiems hipotekos (įkeitimo) sandoriams.

Igyvendinus šį pakeitimą, būtų palengvintas hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymas, kadangi susitarimas dėl hipotekos (įkeitimo) galėtų būti įtrauktas į sutartį, iš kurios kyla pagrindinė prievolė. Kitaip tariant, šalys galėtų sudaryti labai sudėtingą ir kompleksinę sutartį (pvz., kreditavimo), kurioje būtų aptartos ir įkeitimo sąlygos. Pažymėtina, kad remiantis dabar galiojančiomis CK nuostatomis įkeitimus apsaugotą prievolę numatančioje pagrindinėje sutartyje dėl įkeitimo sąlygų galėtų būti susitarta tik tada, kai įkeitimo objektas perduodamas įkaito turėtojui ir nėra privaloma notarinė sandorio forma (CK 4.209 str. 1 d.). Tuo tarpu neposesorinio įkeitimo bei hipotekos atvejais, net ir sudarius pagrindinę sutartį, į

¹⁶⁴ Ši hipotekos rūšis buvo vadinama lakštine. Kita hipotekos rūšis buvo registruojama sutarties pagrindu ir vadinama apsaugine. Pažymėtina, kad analogiška lakštų samprata buvo įtvirtinta ir 1936 m. Ipotekos įstatyme. Žr. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 2 (50), p. 18.

¹⁶⁵ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=1>.

kurią įtrauktas susitarimas dėl hipotekos (įkeitimo), šalys turi papildomai pildyti dar ir detalai reglamentuojamą lakštą, kuriuo įforminamas sandoris. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad atsisakius hipotekos (įkeitimo) lakštų, būtų labiau užtikrintas šalių autonomijos bei dispozityvumo principų įgyvendinimas, todėl teisinis reglamentavimas labiau atitiktų modernios įkeitimo teisės tendencijas.

Kita vertus, atkreiptinas dėmesys, kad reformos rengėjų parengtuose teisės aktų projektuose nėra numatyta, kokia forma ir kokią informaciją Hipotekos registruui pateiktų hipotekos (įkeitimo) sandorį patvirtinęs notaras. Nors siūlomuose CK 4.186 str. 1 d. bei CK 4.210 str. 1 d. pakeitimuose įtvirtinami hipotekos (įkeitimo) sandorių turiniui keliami reikalavimai, jie nepaaiškina, kaip vyktų registracijos procesas bei kokie duomenys būtų įregistruoti ir prieinami tretiesiems asmenims. Šiuos aspektus galėtų reglamentuoti ir žemesnės teisinės galios teisės aktas, pavyzdžiui, Hipotekos registro nuostatai, tačiau tokio teisės akto projektas dar nėra parengtas.

Manytina, kad atsisakius hipotekos (įkeitimo) lakštų, turėtų būti įvesta vieninga pranešimo apie sudarytą sandorį forma, kurią notaras (priverstinės hipotekos atveju teismas, įstatymo įgaliotas pareigūnas ar institucija) Hipotekos registruui perduotų elektroniniu būdu. Tokiu atveju sudarius net ir sudėtingą pasirinktos struktūros sutartį bei į ją įtraukus susitarimą dėl hipotekos (įkeitimo), notaras nustatytą informaciją perkeltų į tokį pranešimą ir perduotų Hipotekos registruui. Todėl registracija įvyktų per keletą minučių. Šis pranešimas būtų ne sandorio dalis, o tik informacijos Hipotekos registruui pateikimo forma, todėl šalys galėtų jo nepasirašyti.

Hipotekos (įkeitimo) sandorio šalims paprastai aktualu, kad būtų užtikrintas konfidencialumas ir Hipotekos registruui būtų teikiami ribotos apimties duomenys. Taip pat ir UNCITRAL rekomendacijose pabrėžiama, jog pranešime apie įkeitimo sandorį pakaktų nurodyti tik įkaito davėją ir kreditorių identifikuojančią informaciją, bendrą įkeičiamo turto apibūdinimą ir registracijos terminą¹⁶⁶. Negalima paneigti, kad Hipotekos registruui perduodamų duomenų gausa apsunkintų pranešimo apie sandorį pildymą ir patį registracijos procesą, taip pat padidėtų klaidų tikimybė. Tačiau vargu, ar pakaktų išviešinti tik UNCITRAL nurodomą informaciją. Juk pagrindinė registro funkcija yra trečiųjų asmenų informavimas apie hipotekos (įkeitimo) teises, todėl turėtų būti prieinami kuo išsamesni duomenys, leidžiantys įvertinti tikrąją įkaito davėjo turtinę padėtį ir apsaugoti trečiuosius asmenis nuo galimo piktnaudžiavimo. Pavyzdžiui, tretiesiems asmenims svarbu žinoti, ar įkaito davėjas turi teisę perleisti turtą be išankstinio kreditoriaus sutikimo, taip pat, ar galimas pakartotinis įkeitimas (hipoteka). Atsižvelgiant į tai, siūlytina išviešinti ir informaciją apie sandoryje numatytas įkeisto turto savininko teises. Tačiau neturėtų būti

¹⁶⁶ UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions: terminology and recommendations A/CN.9/WG.VI/WP.29 [interaktyvus], Vienna, 4-8 December, 2006 [Žiūrėta 2009-03-21], paragr. 58. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>.

perkeliamos detalios įkeitimo (hipotekos) sąlygos, neturinčios įtakos trečiųjų asmenų teisių apsaugai. Be to, Hipotekos registruui teikiamas pranešimas galėtų būti mažesnės apimties ir paprastesnės formos už šiuo metu pildomus hipotekos (įkeitimo) lakštus.

Kaip alternatyva reformos rengėjų siūlymui visiškai atsisakyti hipotekos (įkeitimo) lakštų, galėtų būti apsvaistyta idėja šį institutą palikti bent jau hipotekos atveju. Tuo tarpu vietoj kilnojamojo turto įkeitimo lakštų galėtų būti įvesti minėti nustatytos formos registruui teikiami pranešimai. Toks pakeitimas būtų priimtinas atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu yra nusistovėjusi ir pakankamai veiksmingai funkcionuojanti praktika, pagal kurią nekilnojamojo turto įkeitimo sandoriai įforminami hipotekos lakštu, pildomu remiantis poįstatyminiu teisės aktu reglamentuojamomis taisyklėmis. Taigi pasirinkus šią alternatyvą būtų išsaugotas hipotekos teisinio reglamentavimo stabilumas. Be to, hipotekos sandorių struktūra bei sąlygos yra vienodesnės už įkeitimo sandorių struktūrą, kas taip pat pateisina ir tolesnį lakštų instituto taikymą hipotekos atveju. Standartizuotas lakštas galėtų būti naudojamas ir kaip pranešimas apie hipotekos teises. Tai padėtų išvengti klaidų, užtikrintų vieningą duomenų naudojimą, sumažintų laiko ir išteklių sąnaudas, reikalingas perkelti atskirame sandoryje nurodytus duomenis įregistruojant hipotekos teisę, palengvintų šių sandorių registraciją. Galiausiai, net ir esant standartizuotai sandorio formai, nebūtų draudžiama susitarti dėl kitų sąlygų, todėl nebūtų pažeidžiamas ERPB bei UNCITRAL akcentuojamas šalių autonomijos principas. Tuo tarpu kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams turėtų būti taikomos kuo lankstesnės ir paprastesnės taisyklės bei leidžiama pačioms šalims pasirinkti sandorio struktūrą, todėl lakštų atsisakymas būtų tikslingas. Tuomet Hipotekos registruui galėtų būti teikiamas ne visas sandoris, o tik pranešimas, nurodant esminę trečiųjų asmenų teisėms apsaugoti reikalingą informaciją.

Apibendrinant, šiuo metu naudojamos formalizuotos sandorių formos atsisakymas neabejotinai yra pažangi idėja, tačiau vietoj hipotekos (įkeitimo) lakštų reikėtų įvesti vieningą pranešimo apie sudarytą sandorį formą bei gerai apgalvoti tokia pranešime nurodytiną informaciją. Pažymėtina, Hipotekos registruui pateikiami bei išviešinami duomenys turėtų išlaikyti pusiausvyrą tarp siekio užtikrinti sandorio sąlygų konfidencialumą bei apsaugoti trečiųjų asmenų teises. Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad lankstumas bei dinamiškumas aktualesnis kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams bei turint omenyje nusistovėjusias lakštų pildymo tradicijas, nekilnojamojo turto įkeitimo sandoriams šis institutas galėtų būti paliekamas.

3.3. Hipotekos ir įkeitimo teisių registracijos modelis

Kaip minėta, vienas iš pagrindinių šiuo metu vykdomos reformos tikslų – sukurti tokią hipotekos ir įkeitimo teisių atsiradimo tvarką, kuri leistų atsisakyti hipotekos teisėjo dalyvavimo registracijos procese bei supaprastintų ir sutrumpintų registracijos procedūrą.

Išnagrinėjus siūlomą CK pakeitimo projektą, galima teigti, kad hipotekos sandorių atveju šiam tikslui pasiekti yra skirtas vienintelis CK 4.185 str., kuris būtų keičiamas išbraukiant nuostatą, jog hipoteka registruojama hipotekos teisėjo nutartimi, bei šį straipsnį papildant visiškai nauja taisykle, kad duomenis apie hipotekos nustatymo, jos pakeitimo ar pasibaigimo juridinį faktą Hipotekos registrai nedelsiant po sandorio sudarymo ar sprendimo priėmimo pateiktų notaras, teismas, įstatymo įgaliotas pareigūnas ar institucija¹⁶⁷. Kilnojamojo turto įkeitimo sandorio formą ir įregistravimą reglamentuotų analogiškos taisyklės, numatytos CK 4.209 str. pakeitime¹⁶⁸. Kitaip tariant, sutartinės hipotekos (įkeitimo) sandorį patvirtinęs notaras arba įstatymų nustatyta tvarka sprendimą dėl priverstinės hipotekos (įkeitimo) priėmęs subjektas tiesiogiai šį juridinį faktą įregistruotų Hipotekos registre be teismų įsikišimo į registracijos procesą.

Tačiau iš tokių pakankamai lakoniškų nuostatų nėra aiškus nei konkretus terminas, per kurį registrai būtų pateikiami duomenys (nors tai labai svarbu siekiant Konceptijoje numatyto tikslo sutrumpinti registracijos trukmę bei atsižvelgiant į tai, kad registracija ir toliau turės teises sukuriančią reikšmę), nei tai, koku būdu šie duomenys būtų perduodami (užpildant specialią formą ar pateikiant visą sandorį, elektroniniu būdu ar duomenis registrai perduodant fiziškai).

Siekiant atsisakyti hipotekos teisėjo funkcijų, daugiau pakeitimų numatyta CPK pakeitimo projekte, kuriame siūloma pripažinti netekusiais galios arba pakoreguoti straipsnius, susijusius su hipotekos teisėjo kompetencija registruojant hipotekos (įkeitimo) lakštus. Įsigaliojus CPK pakeitimo projekte numatytiems pakeitimams, nebeliktų hipotekos teisėjo pareigybės, o apylinkės teismai nagrinėtų tik priverstinės hipotekos (įkeitimo) nustatymo atvejus, išskyrus, kai priverstinę hipoteką (įkeitimą) nustatytų valstybinio socialinio draudimo ir mokesčių administravimo subjektai¹⁶⁹.

Pažymėtina, kad nusprendus keisti hipotekos (įkeitimo) teisių atsiradimo tvarką, vertėtų kompleksiskai įvertinti visus susijusius aspektus, o ne tik iš registracijos proceso mechaniškai išbraukti hipotekos teisėjo dalyvavimą, nes priešingu atveju bus įvykdyta tik teksto, bet ne visapusiška teisės reforma. Itin svarbūs tokie klausimai kaip hipotekos (įkeitimo) teisių atsiradimo momentas bei registracijos Hipotekos registre teisinė reikšmė, registracijos objektas, taip pat Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcijos taisyklių taikymas. Atsižvelgiant į tai, žemiau detaliau aptariamos teorinės ir praktinės problemos, kurios turėtų būti įvertinamos vykdant reformą.

Hipotekos registro objektas. Teisės doktrinoje pripažįstama, kad daiktinių teisių registracijos objektu gali būti tiek pati teisė, tiek ir šalių sudaryta sutartis, vienašalis

¹⁶⁷ CK pakeitimo įstatymo projekto 14 str.

¹⁶⁸ CK pakeitimo įstatymo projekto 27 str.

¹⁶⁹ CPK pakeitimo įstatymo projekto 10 str., kuriuo keičiamas CPK 551 str.

sandoris ar sprendimas, kurių pagrindu ta daiktinė teisė atsiranda¹⁷⁰. Remiantis teisės aktų projektais, įgyvendinus reformą hipotekos registro objektu būtų sutartinė, pareikštinė ir priverstinė hipoteka (sutartinis, pareikštinis ir priverstinis įkeitimas)¹⁷¹. Iš šios teisės normos galima spręsti, kad vietoj dabar Hipotekos registre registruojamo hipotekos (įkeitimo) sandorio ar sprendimo, kuriuo nustatoma priverstinė hipoteka (įkeitimas), būtų registruojama hipotekos (įkeitimo) teisė. Toks reformos rengėjų pasirinkimas iš esmės atitinka Lietuvoje galiojančią daiktinių teisių registracijos koncepciją, pagal kurią daiktinės teisės yra savarankiški registravimo objektai (CK 4.254 str.). Tačiau pakeitus Hipotekos registro objektą, bet paliekant teises sukuriančią teisinės registracijos funkciją, galima išvelgti nenuoseklumą, nes kiltų klausimas, kaip gali būti registruojama hipotekos (įkeitimo) teisė, jeigu sudarius sandorį ar priėmus sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo ji dar negalioja. Todėl nusprendus pakeisti registracijos objektą, siūlytina pakeisti ir registracijos teisinę reikšmę.

Reikėtų paminėti, kad anksčiau Teisingumo ministerijos tinklapyje paskelbto Hipotekos registro įstatymo pakeitimo projekto¹⁷² 3 str. buvo numatyta, kad Hipotekos registro objektais laikomi įkeitimo (hipotekos) sandoriai, o registracija turi teises išviešinančią reikšmę. Taigi toks hipotekos registro objekto apibūdinimas taip pat nebuvo suderintas su teisinės registracijos reikšme, nes nustačius, kad teisė atsiranda nuo sandorio sudarymo arba hipotekos (įkeitimo) nustatymo momento, turėtų būti registruojama pati hipotekos (įkeitimo) teisė kaip daiktinė teisė, o ne sandoris. Be to, toks teisinis reglamentavimas kritikuotinas ir teisinės technikos prasme. Juk įkeitimas gali atsirasti ne tik sandorio, bet ir teismo ar įgaliotos valstybės institucijos (pareigūnų) sprendimu. Tuo tarpu pagal pirmojo projekto formuluotą priverstinio įkeitimo atvejais Hipotekos registre apskritai nebūtų registruojami, nes nepatektų į Hipotekos registro objekto apibrėžimą, tačiau dabartiniame projekte ši klaida ištaisyta.

Teisinės registracijos reikšmė. Kaip jau buvo minėta, vienu iš šiuo metu funkcionuojančios sistemos trūkumų galima laikyti tai, kad įkeitimo teisių registracija turi teises sukuriančią, o ne teises *erga omnes* išviešinančią reikšmę. Ši kritika labiau skirta kilnojamojo turto įkeitimui, kadangi CK įtvirtinta registracijos reikšmė neatitinka daugelyje Europos valstybių įtvirtintos pozicijos, kad įkeitimo sandoris šalims turi galioti nuo jo sudarymo, o prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudotas nuo sandorio įregistravimo¹⁷³. UNCITRAL rekomendacijose kilnojamojo turto įkeitimo teisių atsiradimo procedūra taip

¹⁷⁰ REMIEN, O. *Real Property and European Private Law – A Sketch of an Unsurveyed Territory* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 2. Prieiga per internetą: <<http://www.iue.it/LAW/ResearchTeaching/EuropeanPrivateLaw/Projects/Real%20Property%20Law%20Project/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF>>.

¹⁷¹ Hipotekos registro įstatymo projekto 3 str.

¹⁷² Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymo pakeitimo įstatymo projektas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>.

¹⁷³ Pavyzdžiui, Anglijoje, JAV, Kvebeke (Žr. Kvebeko Civilinio kodekso 2663 str.).

pat skaidoma į du etapus: 1) įkeitimo teisių sukūrimas (įsigaliojimas šalių atžvilgiu); ir 2) įkeitimo teisių įsigaliojimas trečiųjų šalių atžvilgiu (siejama su registracija)¹⁷⁴.

Taigi pasaulyje vyrauja tendencijos, pagal kurias kilnojamojo turto įkeitimo registracijos metu nėra sukuriama anksčiau neegzistavusi įkeitimo teisė, o tik nustatomas eiliškumas, kuriuo tenkinami konkuruojančių kreditorių reikalavimai (pvz., kai sandoriai sudaromi tą pačią dieną), bei apie jau esamus kreditorius išpėjami potencialūs skolintojai. Tokia pozicija gali būti paaiškinama tuo, kad registracijos procedūra yra skirta įkaito turėtojo ir trečiųjų asmenų teisių pusiausvyros reglamentavimui. Todėl nėra jokio pagrindo numatyti, jog išviešinimas yra būtina sąlyga kreditoriui įgyvendinanti savo teises prieš įkaito davėją, kadangi tai visiškai kitas teisinis santykis, atsirandantis nuo sandorio sudarymo. Nepaisant to, teisės aktų projektuose numatyta ir toliau palikti galioti formalizmu pagrįstą konstitutyvinę įkeitimo teisinės registracijos reikšmę, nors ji neatitinka modernios teisės principų.

Kalbant apie nekilnojamojo turto įkeitimo sandorius pasakytina, kad ES valstybėse narėse galioja labai skirtingi hipotekos sandorius reglamentuojantys įstatymai bei skirtingos hipotekos registracijos ir įsigaliojimo taisyklės. Pavyzdžiui, Prancūzijoje, Belgijoje, Liuksemburge hipoteka šalims įsigalioja nuo sandorio notarinio patvirtinimo momento, o tretiesiems asmenims – nuo sandorio įregistravimo, tuo tarpu Vokietijoje, Austrijoje, Šveicarijoje, Nyderlanduose, Italijoje, Graikijoje, Ispanijoje iki registracijos hipotekos teisė negalioja net ir šalims¹⁷⁵. Taigi nekilnojamojo turto įkeitimo srityje kiekviena valstybė turi savas tradicijas, o konstitutyvinė teisinė registracijos reikšmė vis dar yra pakankamai paplitusi. Vis dėlto nors reformos metu nenumatyta pakeisti hipotekos registracijos reikšmės, autorės nuomone, Lietuvoje būtų tikslinga ne tik įkeitimo, bet ir hipotekos atveju atsisakyti reglamentavimo, pagal kurį hipotekos sandoris įsigalioja tik nuo jo išviešinimo. Hipotekos ir įkeitimo teisinės registracijos reikšmės pakeitimas atitiktų ir CK įtvirtintą koncepciją, pagal kurią pirmenybė teikiama išviešinimo funkcijai (tiek nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo, tiek ilgesniam nei vienerių metų terminui sudarytos nekilnojamojo daikto nuomos sutartys šalių atžvilgiu galioja nuo jų sudarymo). Be to, būtų labiau ginami kreditoriai, kadangi nuo sandorio sudarymo turėtų galiojančią įkeitimu apsaugotą reikalavimo teisę, kurią galėtų panaudoti prieš įkaito davėją net ir dėl kokių nors priešasčių neįregistravus sandorio.

¹⁷⁴ BAZINAS, S. V. *Key Policy Issues of the UNCITRAL Draft Legislative Guide on Secured Transactions* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 8. Prieiga per internetą: <[http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/\\$FILE/Bazinas-2.pdf](http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/$FILE/Bazinas-2.pdf)>.

¹⁷⁵ WEHRENS H. G., Real Security regarding Immovable Objects – Reflections on a Euro-Mortgage. In HONDIUS, E., et al, *Towards a European Civil Code*. 3rd ed. Kluwer Law International, 2004, p. 771.

Pažymėtina, kad į Teisingumo ministerijos tinklapyje patalpintą 2008-05-08 CK pakeitimo projektą¹⁷⁶ buvo įtrauktos nuostatos, numačiusios, kad tiek įkeitimo, tiek hipotekos atsiradimo *inter partes* momentas siejamas su sandorio sudarymu, o ne su jo registracija. Deja, įstatymų projektų rengėjai nesiryžo palaikyti šios pozicijos ir paskutinėje paskelbtoje CK pakeitimo projekto redakcijoje grįžo prie dabar galiojančios iš 1964 m. CK perimtos konstitutyvinės hipotekos ir įkeitimo teisių registracijos reikšmės.

Nusprendus, kad registracija atliks teisės išviešinančią funkciją, t.y. hipotekos (įkeitimo) sandoris šalims galios nuo jo sudarymo, o prieš trečiuosius asmenis galės būti panaudotas tik įregistravus Hipotekos registre, praktikoje galėtų kilti keli diskusiniai klausimai, susiję su hipotekos (įkeitimo) sandorių galiojimu tretiesiems asmenims.

Pirmas klausimas susijęs su tuo, ar neišviešintas hipotekos (įkeitimo) sandoris galėtų būti panaudotas prieš tuos trečiuosius asmenis (pvz., paskesnius kreditorius ar turto įgijėjus), kurie *de facto* žinojo apie tokio Hipotekos registre neįregistruoto sandorio sudarymą. UNCITRAL Gairėse laikomasi nuomonės, kad 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 tikslu¹⁷⁷. Aiškinama, 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.

Pažymėtina, kad panašų teisinės registracijos galiojimo tretiesiems asmenims aiškinimą pateikė ir LAT civilinėje byloje, kurioje buvo analizuojama, ar ilgesniam kaip vienerių metų terminui sudaryta ir neįregistruota nekilnojamojo daikto nuomos sutartis galioja trečiųjų asmenų, faktiškai žinojusių apie tokios sutarties egzistavimą, atžvilgiu¹⁷⁸. Kasacinis teismas pažymėjo, kad nuomininkas žinojo apie patalpų savininko ketinimą perleisti nekilnojamąjį turtą, taigi galėjo įregistruoti nuomos sutartį, tačiau to nepadarė, todėl naujojo patalpų savininko nuomos sutartis nesaisto. Kitaip tariant, teismas konstatavo, kad nepaisant to, jog naujajam turto įgijėjui buvo žinoma apie viešame registre neįregistruotą nuomos sutartį, jam ši sutartis negalioja.

Autorės nuomone, tiek LAT praktika, tiek ir UNCITRAL pozicija yra pernelyg formali ir neatitinka teisinės registracijos esmės. Juk pagrindinė funkcija, kurią atlieka hipotekos

¹⁷⁶ 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, 4.216, 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 įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>.

¹⁷⁷ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 113. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>

¹⁷⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005-03-14 nutartis civilinėje byloje UAB „Vilniaus energija“ v. V. N. II, Nr. 3K-3-108/2005, kat.50.5.

(įkeitimo) registracija, yra teisių išviešinimas ir sąžiningų trečiųjų asmenų informavimas apie sudarytą hipotekos (įkeitimo) sandorį. Todėl, kai trečiajam asmeniui buvo žinoma apie neįregistruotą hipotekos (įkeitimo) sandorį, turėtų būti laikoma, kad išviešinimo tikslas yra pasiektas ir šiam asmeniui tas sandoris galioja. Tuo tarpu, jeigu prieš tokį asmenį hipotekos (įkeitimo) faktas negalėtų būti panaudotas, nesąžiningas kreditorius ar turto įgijėjas atsidurtų geresnėje padėtyje ir būtų sudaromos galimybės tiek jiems, tiek įkaito davėjui piktnaudžiauti savo teisėmis. Pavyzdžiui, jeigu įkeitimo sandorį sudaręs skolininkas dar iki sandorio įregistravimo įkeistą turtą perleistų apie įkeitimo faktą žinojusiam asmeniui, remiantis LAT ir UNCITRAL aiškinimu kreditorius prieš tokį įkeisto turto įgijėją negalėtų panaudoti įkeitimo fakto. Tai reikštų, kad kreditoriaus reikalavimas taptų neužtikrintas įkeitimu ir skolininkui neturint kito turto, į kurį būtų galima nukreipti išieškojimą, toks kreditorius patirtų nuostolių, o nesąžiningas skolininkas išvengtų savo įsipareigojimų vykdymo. Šis pavyzdys iliustruoja, kad suabsoliutinant formalų teisinės registracijos faktą ir neatsižvelgiant į tikrąsias šalims žinomas aplinkybes, būtų paneigiamas vienas fundamentaliųjų – sąžiningumo principas. Atsižvelgiant į tai, tiek hipotekos (įkeitimo), tiek ir CK 1.75 str. įtvirtinta kitų sandorių teisinės registracijos reikšmė turėtų būti aiškinama kaip negalėjimas neįregistruotos teisės panaudoti ne prieš bet kokius, o tik prieš sąžiningus asmenis, faktiškai nežinojusius apie neišviešintą sandorį.

Antras probleminis aspektas yra susijęs su tuo, ar neįregistruotas hipotekos (įkeitimo) sandoris galiotų ankstesniems skolininko kreditoriams, sudariusiems hipoteka (įkeitimu) neužtikrintus sandorius. Net ir neišviešintos hipotekos (įkeitimo) teisės galiojimas šių asmenų atžvilgiu galėtų būti grindžiamas tuo, kad teisinė registracija yra skirta informuoti būsimus kreditorius, turto įgijėjus bei kitus subjektus, kuriems svarbi skolininko turtinė padėtis. Tuo tarpu kreditoriai, suteikę paskolą ir nepareikalavę užstato, galėtų būti laikomi kaip patys prisiėmę riziką, kad skolininko turtas vėliau gali būti apsunktas, todėl jų atžvilgiu hipotekos (įkeitimo) sandoris turėtų galioti nuo sudarymo. Tačiau net ir po neužtikrintos paskolos suteikimo ankstesniam kreditoriui yra aktualus skolininko kreditingumas ir tikroji jo padėtis, todėl toks kreditorius neturi skirtis nuo visų kitų trečiųjų asmenų. Atsižvelgiant į tai, UNCITRAL dokumentuose pripažįstama, kad įkeitimo sandoris ir įkeitimu neužtikrintų ankstesnių kreditorių atžvilgiu turėtų galioti tik nuo įregistravimo viešame registre¹⁷⁹. Tokia pozicija laikytina visiškai pagrįsta, tačiau reikėtų pabrėžti, kad registracijos funkcija yra teisių išviešinimas *erga omnes*. Todėl ir neįregistruotas hipotekos (įkeitimo) sandoris turėtų galioti ankstesniems įkaito davėjo kreditoriams, jeigu jie faktiškai žinojo arba turėjo žinoti apie sudarytą hipotekos (įkeitimo) sandorį.

¹⁷⁹ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 113. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>.

Pažymėtina, kad nors aukščiau aptarti aspektai galėtų būti pakankamai veiksmingai išspręsti teismų praktikoje, siekiant teisinio tikrumo ir vieningo įstatymų taikymo siūlytina juos aptarti įstatymų lygmeniu. Kita vertus, jeigu registracija visuomet būtų atliekama sandorio notarinio patvirtinimo metu, neišviešintų hipotekos (įkeitimo) teisių galiojimo tretiesiems asmenims problematika taptų mažiau aktuali. Tokiu atveju sandoris iškart būtų įregistruojamas Hipotekos registre, todėl tuo pačiu metu įsigaliojusių tiek šalių, tiek trečiųjų asmenų atžvilgiu bei sumažėtų įkaito davėjo galimybės piktnaudžiauti.

Pranešimų ir dokumentų registracijos modeliai. Jurisdikcijose, kuriose galioja registracijos sistema, turinti teises išviešinančią reikšmę, registruoti paprastai pateikiamas tik pranešimas apie sudarytą sandorį, todėl toks modelis vadinamas „pranešimų registracija“. Tuo tarpu, kai registracija turi teises sukuriančią reikšmę, dažniausiai registruoti būtina pateikti patį įkeitimo sandorį, o tokia sistema vadinama „dokumentų registracija“. Reikėtų paminėti, kad abiem atvejais registracijos objektu gali būti tiek pats sandoris, tiek ir iš jo atsirandančios teisės¹⁸⁰.

Doktrinoje vyrauja nuomonė, kad „pranešimų registravimo“ sistema yra tobulesnė už „dokumentų registravimo“ sistemą, kadangi ji sudaro prielaidas registruoti įkeitimo teises šiuolaikinėmis elektroninių ryšių priemonėmis¹⁸¹. Tačiau šiuolaikinių technologijų pagalba elektroniniu būdu galėtų būti pateikiamas ne tik pranešimas, bet ir visas sandoris, todėl dokumentų registracijos trukmė taip pat gali būti trumpa.

Remiantis CK pakeitimo projekte vartojamomis sąvokomis, notaras (teismas, įstatymo įgaliojtas pareigūnas ar institucija) Hipotekos registruoti pateiktą *duomenis* apie hipotekos (įkeitimo) juridinį faktą¹⁸². Iš šios nuostatos formuluotės galima spręsti, kad įgyvendinus reformą tiek kilnojamojo, tiek nekilnojamojo turto įkeitimo atveju Hipotekos registruoti pats sandoris nebūtų pateikiamas. Taigi vietoj dabar veikiančios dokumentų registracijos sistemos (nes hipotekos skyriams pateikiamas lakštas, kuris ir yra hipotekos (įkeitimo) sandoris), būtų įvestas juridinių faktų registravimas remiantis „pranešimų registracijos“ sistema. Tačiau, kaip minėta, pranešimų registracija paprastai taikoma, kai registro duomenys turi teises išviešinančią reikšmę, todėl toks pakeitimas būtų ne visiškai suderinamas su ir toliau paliekama registracijos konstitutyvine funkcija. Atsižvelgiant į tai, nusprendus, kad Hipotekos registruoti būtų siunčiamas tik pranešimas apie sudarytą sandorį, siūlytina teisės aktų projektuose teisinės registracijos reikšmę pakeisti į teises išviešinančią, nes tuomet būtų įvesta nuoseklesnė bei aiškesnė sistema.

Kita vertus, nors „pranešimų registravimo“ sistema pranašesnė kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams, hipotekos atveju pakankamai efektyviai galėtų veikti ir „dokumentų

¹⁸⁰ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Daktaro disertacija*. Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 96.

¹⁸¹ MCCORMACK, G. Notice Filing Versus Transaction Filing – a Comparison of the English and U.S. Law of Security Interest. *Insolvency Lawyer*, Vol. 5, 2002, p. 172-173.

¹⁸² CK pakeitimo projekto 14 str., 27 str.

registravimo“ sistema¹⁸³. Todėl, jeigu būtų apsispręsta ir po reformos nekilnojamojo turto įkeitimo sandorius įforminti hipotekos lakštais, hipotekos atveju galėtų būti paliktas dokumentų registravimo modelis. Tuomet Hipotekos registruoti būtų pateikiamas pats hipotekos lakštas įformintas sandoris, kurį notaras galėtų perduoti elektroninio ryšio priemonėmis. Tačiau kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams tikslingiau būtų atsisakyti dokumentų registracijos ir įvesti pranešimų registracijos sistemą, nes nereikėtų pateikti viso sandorio ir procedūra būtų paprastesnė.

Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcija. CK pakeitimo projekte nenumatyta keisti CK 4.185 str. 5 d., numatančios, kad Hipotekos registro duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Taigi ir toliau būtų palikta Hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcija, kuri reiškia, kad hipotekos (įkeitimo) registracijos faktas bei jos turinys laikomi žinomais kiekvienam suinteresuotam asmeniui ir niekas negali remtis nežinojimu apie hipotekos (įkeitimo) teisės egzistavimą.

Pažymėtina, kad registro duomenų teisingumo prezumpcija paprastai taikoma tais atvejais, kai registracija turi konstitutyvinę reikšmę, todėl nenuostabu, kad ši prezumpcija numatyta ir dabar galiojančiame CK. Tuo tarpu registracijos sistema, kuri atlieka išviešinimo *erga omnes* funkciją, paprastai nesukuria besąlygiškos įkeitimo teisių galiojimo prezumpcijos ir yra skirta tiesiog informuoti trečiuosius asmenis, jog registre įvardintas turtas gali būti įkeistas nurodytam kreditoriui. Tuomet suinteresuotas asmuo turi pats tikrinti, ar įkeitimo teisės iš tikrųjų buvo sukurtos, o jei buvo – tai ar jos nėra pasibaigusios¹⁸⁴.

Tačiau pažymėtina, kad registro duomenų teisingumo prezumpcija gali būti taikoma net ir tuomet, kai registracija skirta tik teisių išviešinimui. Pavyzdžiui, Nekilnojamojo turto registro duomenys laikomi teisingais ir išsamiais¹⁸⁵, nors dažniausiai registracija šiame registre nesukuria teisių, o tik praneša apie jas tretiesiems asmenims (išskyrus servituto ir uzufrukto teises). Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad kartu su prašymu įregistruoti daiktines teises Nekilnojamojo turto registruoti turi būti pateikiami ir dokumentai, patvirtinantys šių teisių atsiradimą¹⁸⁶. Kitaip tariant, Nekilnojamojo turto registro atveju galioja aukščiau aprašyta dokumentų registracijos sistema, todėl registro tvarkytojas, turėdamas originalų sandorį, gali įsitikinti išviešinamos informacijos teisingumu. Tai sudaro pagrindą galioti duomenų teisingumo prezumpcijai. Tuo tarpu registruojant tik pranešimą apie sudarytą

¹⁸³ BAZINAS S, V. *Key Policy Issues of the UNCITRAL Draft Legislative Guide on Secured Transactions* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 8. Prieiga per internetą: [http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/\\$FILE/Bazinas-2.pdf](http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/$FILE/Bazinas-2.pdf)

¹⁸⁴ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Daktaro disertacija*, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 269.

¹⁸⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Žinios, 2001, Nr. 55-1948.

¹⁸⁶ *Ibid* 23 str.

atsiradusias teises, sandoris nepateikiamas, todėl registro tvarkytojas negali užtikrinti visiško duomenų teisingumo.

Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto registro modelį, panašios taisyklės galėtų būti numatytos ir hipotekos atveju. Kitaip tariant, registracija galėtų turėti išviešinančią reikšmę, tačiau Hipotekos registru būtų pateikiamas hipotekos sandoris, t.y. registracija vyktų dokumentų pagrindu. Taigi registras turėtų sandorių originalus, todėl ir toliau galėtų būti taikoma registro duomenų teisingumo prezumpcija. Pažymėtina, kad hipotekos sandorį notaras Hipotekos registru galėtų pateikti elektroniniu būdu, kas užtikrintų greitą registraciją, nes nereikėtų dokumentų pristatyti fiziškai.

Tuo tarpu kilnojamojo turto įkeitimo atveju tikslingiau būtų nustatyti paprastesnes ir lankstesnes taisykles, t.y. pateis įkeitimo sandorio Hipotekos registru neteikti, o registraciją atlikti elektroniniu būdu perduodamo pranešimo pagrindu. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad Hipotekos registras neturėtų originalių dokumentų, duomenų teisingumo prezumpcija nebūtų taikoma. Tokiu atveju galėtų kilti klausimas, kaip būtų ginamos trečiojo asmens, kuris sudarė sandorį remdamasis neteisingais registro duomenimis, teisės. Manytina, kad šio asmens teises užtikrintų registracijos išviešinamoji funkcija ir sąžiningumo principas. Kitaip tariant, neišviešinti įkeitimo sandorio duomenys prieš jį negalėtų būti panaudoti, nebent kita šalis įrodytų jo nesąžiningumą.

Apibendrinant, autorės nuomone, nors hipotekos ir įkeitimo reformą apimančiuose teisės aktuose numatyta hipotekos teisėjų funkcijas, susijusias su duomenų apie sandorius registracija, perduoti notarams, vargu, ar pakaktų vien šio pakeitimo. Vienu iš reformos trūkumų galima laikyti tai, kad nekeičiama konstitutyvinė teisinės registracijos reikšmė. Be to, nediferencijuojamos hipotekos ir įkeitimo teisių registracijos procedūros, nors įkeitimo atveju itin svarbus lankstumas ir paprastumas. Modernioje įkeitimo teisėje pripažįstama, kad kilnojamojo turto įkeitimo teisių sukūrimo procesas turėtų būti nesudėtingas, greitas, paprastas naudotis bei lengvai prieinamas¹⁸⁷. Šiam tikslui pasiekti siūlytina apsvarstyti galimybę iš esmės pakeisti šiuo metu galiojančią įkeitimo teisių registracijos sistemą, o ne tik atsisakyti hipotekos teisėjų dalyvavimo.

3.4. Hipotekos ir įkeitimo sandorių forma

Atkreiptinas dėmesys, kad paskelbtuose teisės aktų pakeitimo projektuose tiek hipotekos, tiek įkeitimo teisiniam reglamentavimui ir toliau numatytos vienodos taisyklės. Nors šie institutai bei jiems taikomi principai iš esmės yra panašūs, negalima paneigti ir kiekvieno iš

¹⁸⁷ UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions: terminology and recommendations A/CN.9/WG.VI/WP.29 [interaktyvus], Vienna, 4-8 December, 2006 [Žiūrėta 2009-02-27], p. 37-38. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>.

jų specifinių ypatumų¹⁸⁸. Todėl vertėtų apsvarstyti galimybę diferencijuoti hipotekos ir įkeitimo teisinį reglamentavimą, įskaitant ir šių sandorių formą.

Remiantis CK 1.74 str., notarine forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai. Kadangi hipotekos objektu yra nekilnojamasis turtas, tokiems sandoriams nustatyta privaloma notarinė forma atitinka CK koncepciją, todėl galėtų būti nekeičiama.

Tuo tarpu kilnojamojo turto įkeitimo taisyklės galėtų būti žymiai lankstesnės dėl plataus šio instituto taikymo komerciniuose teisiniuose santykiuose. Verslo subjektai bus veiksmingai skatinami dalyvauti įkeitimu užtikrintuose kreditavimo santykiuose tik tuo atveju, jeigu įkeitimo sandorius galės sudaryti greitai ir paprastai. Todėl, autorės nuomone, įgyvendinant reformą galima būtų atsisakyti įkeitimo sandorių notarinės formos, t. y. reikalavimo, kad notaras patikrintų sudaromo sandorio teisėtumą. Juk kilnojamojo turto įkeitimo sandoriai nėra susiję su nekilnojamaisiais daiktais, o įkeičiami objektai nepasižymi kokiomis nors kitomis ypatybėmis, dėl kurių reikėtų atlikti detalų teisinį tyrimą. Notarinės formos atsisakymas leistų sutaupyti laiko, papildomų kaštų ir įkeitimą padarytų patrauklesniu bei lankstesniu institutu. Pažymėtina, kad nemažai valstybių kilnojamojo turto įkeitimui pakanka ir paprastos rašytinės formos, pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje¹⁸⁹. Taip pat ir UNCITRAL rekomendacijose valstybėms siūloma savo įstatymuose numatyti, jog neposesorinio įkeitimo sandoriai galėtų būti sudaromi rašytine forma, o posesorinio įkeitimo sandoriai – netgi ir žodžiu¹⁹⁰. Be to, siekiant maksimaliai sumažinti formalumus minėtose rekomendacijose rašytinė forma suprantama labai lanksčiai ir apima net elektroninių komunikacijų pagalba sudarytus sandorius¹⁹¹. Galbūt pastaroji taisyklė Lietuvos teisinei sistemai šiuo metu būtų dar pernelyg liberali, tačiau reikalavimo įkeitimo sandorį patvirtinti notarine tvarka atsisakymas bei privalomos rašytinės formos, kurios nesilaikymas darytų sandorį negaliojančiu, įvedimas atitiktų pasaulyje vyraujančias modernaus kilnojamojo turto įkeitimo teisės tendencijas bei būtų pažangus žingsnis.

Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad Lietuvoje yra nusistovėjusi tradicija, jog įkeitimo sandoriai sudaromi notaro biure, būtų galima apsvarstyti kitą alternatyvą, pagal kurią notaras tvirtintų ne patį sandorį, o tik šalių parašo tikrumą. Tokiu atveju notaras nustatytų šalių tapatybę bei įsitikintų jų teisnumu ir veiksnumu, tačiau netikrintų sandorio turinio. Be to, tokiu būdu notarai galėtų būti įtraukti ir į registracijos procedūrą: po to, kai patvirtintų

¹⁸⁸ Kilnojamojo turto įkeitimo ir hipotekos skirtumai plačiau aptarti šio darbo 1.1.2 dalyje.

¹⁸⁹ Law of Property Act 1925 40 str. Žr. SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė. Daktaro disertacija*, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003.

¹⁹⁰ BAZINAS S, V. *Key Policy Issues of the UNCITRAL Draft Legislative Guide on Secured Transactions* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 7. Prieiga per internetą: <[http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/\\$FILE/Bazinas-2.pdf](http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/$FILE/Bazinas-2.pdf)>.

¹⁹¹ UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions: terminology and recommendations A/CN.9/WG.VI/WP.29 [interaktyvus], Vienna, 4-8 December, 2006 [Žiūrėta 2009-03-21], p. 17-18. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>.

šalių ar jų atstovų parašus, galėtų užpildyti standartizuotos formos pranešimus bei juos pateikti Hipotekos registru. Tačiau parašo tikrumo tvirtinimas nėra būtinas, todėl notaras apskritai galėtų būti eliminuotas iš kilnojamojo turto įkeitimo teisių sukūrimo procedūros.

3.5. Įmonės įkeitimas ir universalusis įkeitimas

Šiame darbe jau buvo minėta, kad Lietuvoje universaliojo įkeitimo reglamentavimas, skirtas tik siaurai į apyvartoje esančių prekių atsargų kategoriją patenkančių objektų grupei, nėra tinkamas, taip pat buvo aptarta, kodėl CK nuostatos nepritaikytos įmonės įkeitimo formai, kuri praktikoje nefunkcionuoja. Nepaisant šių trūkumų, Vyriausybės patvirtintoje Konceptijoje nebuvo suformuluotas tikslas pakeisti galiojančias taisykles siekiant sudaryti tinkamas prielaidas efektyviam universaliojo ar įmonės įkeitimo veikimui. Vis dėlto, manytina, kad apsisprendus vykdyti visapusišką hipotekos ir įkeitimo reformą, turėtų būti pakeistos ir kintančios turto grupės įkeitimą reglamentuojančios nuostatos.

Išnagrinėjus paskelbtus teisės aktų projektus, pastebėtina, kad reformos rengėjai taip pat numatė šiek tiek pakoreguoti šią sritį, tačiau siūlomi pakeitimai susiję tik su įmonės įkeitimo forma, tuo tarpu CK 4.202 str., reglamentuojantis prekių atsargų įkeitimą, nebūtų keičiamas. Remiantis CK pakeitimo projektu, vienintelė įmonės įkeitimui skirta nuostata būtų 4.171 str. 1 d., numatanti, kad hipotekos objektu gali būti ir įmonės (įkeičiamos vadovaujantis CK 4.202 str. numatytomis taisyklėmis). Taigi įvykdžius teisės aktų projektuose siūlomą reformą CK būtų *expressis verbis* numatyta galimybė įkeisti įmonę ir toks įkeitimo sandoris būtų laikomas hipoteka. Atkreiptinas dėmesys, kad CK pakeitimo projekte daugiau nenumatyta jokių specialių įmonės įkeitimą reglamentuojančių nuostatų. Manytina, kad vargu, ar toks nedetalus ir lakoniškas įmonės įkeitimo reglamentavimas būtų pakankamas, ypač atsižvelgiant į žemiau aptariamus trūkumus bei neaiškumus dėl modelio, pagal kurį vyktų įmonės įkeitimas.

Pirma, kaip minėta, CK pakeitimo projekte įmonės įkeitimas įtvirtintas hipotekai skirtame skyriuje. Atsižvelgiant į tai, kad pagal CK 1.110 str. įmonė kaip civilinių teisių objektas yra laikoma nekilnojamoju daiktu, šio objekto įkeitimo reglamentavimas hipotekos taisyklėmis atitinka CK koncepciją. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad apyvartoje esančių prekių atsargų įkeitimą nustatantis CK 4.202 str. ir toliau liktų kilnojamojo turto įkeitimą reglamentuojančiame CK skyriuje. Tai reikštų, kad įkeičiant įmonės turto grupę (kuri patenka į prekių atsargų sąvoką) būtų sudaromas įkeitimo sandoris, o tais atvejais, kai įkeičiama visa įmonė kaip turtinis kompleksas – hipotekos sandoris. Tačiau sistemiškumo aspektu toks pakeitimas kritikuotinas, kadangi tiek visos įmonės, tiek neindividualizuoto turto, kurio sudėtis nuolat kinta, įkeitimui taikytini tokie patys principai. Todėl logiškiau ir paprasčiau būtų turėti vieną teisinį režimą, skirtą universaliajam įkeitimui, o ne skirtingas taisykles, kurių taikymas priklausys nuo to, ar įkeičiamas visas įmonės turtas, ar tik prekių

atsargos. Tai galėtų būti pasiekama CK 4.202 str. perkeliant į hipoteką reglamentuojantį skyrių, t.y. universalusis įkeitimas visuomet būtų laikomas hipoteka, kuri apimtų tiek įmonės, tiek ir kitos nuolat kintančios turto grupės įkeitimo formas. Be to, numačius tokią pakeitimą bei įgyvendinus šiame darbe aptartą pasiūlymą privalomą notarinę formą taikyti tik hipotekos sandoriams, visi universaliojo įkeitimo sandoriai būtų sudaromi notarine tvarka. Tai reikštų didesnę tokių sandorių teisėtumo kontrolę, kuri yra tikslinga atsižvelgiant į specifinį įkeitimo objektą bei šios įkeitimo formos naujumą.

Antra, pažymėtina, kad įmonės kaip turtinio komplekso hipoteką įtvirtinanti CK pakeitimo projekto nuostata nukreipia į CK 4.202 str. Tai reiškia, kad įmonė būtų įkeičiama vadovaujantis apyvartoje esančių prekių atsargų įkeitimą reglamentuojančiomis taisyklėmis. Tačiau šios taisyklės, kurios be žymesnių pakeitimų buvo perkeltos dar iš KTĮ įstatymo, ne visiškai atitinka modernios įkeitimo teisės principus ir šiuolaikinės rinkos poreikius dėl priežasčių, jau aptartų šio darbo 1.2.5. dalyje.

Pakartotinai pažymėtina, kad CK 4.202 str. įtvirtintas reglamentavimas visų pirma ydingas dėl per siauros jo taikymo srities, kadangi apima tik materialiojo kilnojamojo turto grupę, patenkančią į apyvartoje esančių prekių atsargų kategoriją. Todėl siūlytina neriboti objektų, kurie galėtų būti įkeičiami remiantis šia nuostata, bei leisti šalims pačioms pasirinkti įkeičiamo turto grupę.

Be to, nėra numatytas mechanizmas, kuris ribotų įkaito davėjo galimybę sudaryti nepagrįstus sandorius. Taisyklė, kad prekių įkeitimas išnyksta, kai jos parduodamos „vykdant steigimo dokumentuose nustatytą veiklą“, yra nelogiška, nes neapsaugo nuo rizikos, kad įkaito davėjas, vykdydamas įstatuotuose numatytą veiklą, sudarys kreditoriaus interesus pažeidžiančius sandorius, dėl kurių nebus galima į įkeistą turtą nukreipti išieškojimo. Tinkamesnis būtų toks reglamentavimas, pagal kurį kreditorius galėtų tam tikru mastu kontroliuoti skolininko ūkinę veiklą ir pareikalauti skolą gražinti prieš terminą, jeigu būtų nukrypta nuo įprastos komercinės veiklos, bet ne nuo numatytos įstatuose.

Taip pat nėra tikslus reikalavimas nemažinti bendros įkeistų prekių vertės, nes jis nesiejamas su įkeitimu užtikrintos prievolės dydžiu ar ketinimu artimiausiu metu atkurti perleisto turto vertę. Juk vien įkeitimo objekto vertės sumažėjimas nebūtinai reiškia kreditoriaus interesų pažeidimą.

Įvertinus šiuos CK 4.202 str. trūkumus, darytina išvada, kad tik modifikavus galiojantį nuolat kintančios turto grupės įkeitimo reglamentavimą būtų racionalu įtraukti nuostatą, kad įkeičiant įmonę taikomos universaliojo įkeitimo taisyklės. Priešingu atveju naujos įkeitimo formos įvedimas nebūtų efektyvus ir galėtų sukelti prielaidas kilti ginčams.

Trečia, iš CK pakeitimo projekto nuostatų neaišku, kaip būtų apibūdinamas ir kokia apimtimi turėtų būti individualizuotas hipotekos objektas įkeičiant įmonę kaip turtinį kompleksą: ar nurodant tik juridinį asmenį ir jį identifikuojančius duomenis, ar detaliau

apibrėžiant objektą išvardinant kilnojamojo ir nekilnojamojo turto, turtinių bei neturtinių teisių, skolų ir kitokių pareigų visumą. Efektyvus ir realiai įgyvendinamas galėtų būti toks šio hipotekos objekto apibrėžimas, kuris nereikalautų maksimalaus specifiškumo, t. y. įkeičiant įmonę kaip turtinį kompleksą ar tam tikrą esminę jos dalį, pakaktų nurodyti juridinių asmenų registre pateikiamus duomenis bei apibendrintai įvardinti įkeičiamo turto grupę. Tačiau neturėtų būti individualizuojami atskiri įmonei priklausantys objektai.

Pažymėtina ir tai, kad teisės aktų projektuose nenumatyta, kaip hipotekos objektas bus apibūdinamas tuo atveju, kai į įmonei priklausančio turto grupę pateks ir nekilnojamas turtas, nors tai yra esminė nuostata, galinti sukelti neaiškumą. Įstatymų leidėjas galėtų pasirinkti Lenkijoje taikomą modelį, kai įmonės įkeitimas apimtu tik bendrais bruožais apibūdintą kilnojamąjį turtą ar esminę jo dalį, o norint įkeisti ir nekilnojamąjį įmonei priklausančią turtą būtų sudaromas savarankiškas hipotekos sandoris, kurio objektas būtų apibrėžiamas individualizuotai¹⁹². Kita vertus, galėtų būti pasinaudota Kvebeke numatytu reglamentavimu, pagal kurį hipotekos objektu gali būti ir kilnojamojo bei nekilnojamojo turto grupė. Tuo atveju, kai įmonės turtą sudaro tik kilnojamasis turtas, pakanka apibrėžti tik turto grupę, o kai apima ir nekilnojamąjį turtą – objektas individualizuojamas¹⁹³.

Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos civilinė teisė yra sėkmingai perėmusi nemažai teisinių transplantų iš Kvebeko civilinio kodekso, manytina, jog ir šiuo atveju galėtų būti pasinaudota šioje Kanados provincijoje taikomu modeliu. Tai reikštų, kad į įmonės turto masę patenkant nekilnojamajam turtui, tiek sandoryje, tiek standartizuotose pranešimo apie registraciją formose jis turėtų būti detalizuotas, o visas kitas turtas – apibūdinamas apibendrintai. Pavyzdžiui, įkeičiant tam tikrai įmonei priklausančią parduotuvę, kuri sudaro esminę įmonės turto dalį, neturėtų būti išvardinti visi objektai, patenkantys į bendrą šiai parduotuvei priklausančią turtą (konkretūs prekės ženklai, leidimai, licenzijos, prekės ir pan.). Tačiau patalpas, kuriose ta parduotuvė veikia, hipotekos sandoryje reikėtų detalčiai apibūdinti. Be to, sudarant įmonės įkeitimo sandorį, kuriuo įkeičiami ir nekilnojamieji daiktai, labai svarbu, kad viešas įrašas būtų padarytas ne tik Hipotekos bei Juridinių asmenų registre, bet ir Nekilnojamojo turto registre. Tokiu būdu būtų užtikrintas visapusiškas viešumas apie įmonei priklausančio turto apsunkinimus.

Kita vertus, minėta, kad CK pakeitimo projekte nurodoma, jog įmonės būtų įkeičiamos vadovaujantis CK 4.202 str. taisyklėmis, reglamentuojančiomis prekių atsargų įkeitimą. Atsižvelgiant į tai, kad remiantis įkeitimo lakštų pildymo instrukcija įkeičiant apyvartoje esančias prekių atsargas (prekes, žaliavas, pusgaminius ir pagamintą produkciją) įkeitimo objektas gali būti neindividualizuojamas¹⁹⁴ bei sistemiškai aiškinant šias nuostatas, būtų

¹⁹² Toks reglamentavimas taip pat numatytas Latvijoje. Žr. SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-185.

¹⁹³ Kvebeko CK 2665, 2666, 2694, 2674 str.

¹⁹⁴ Instrukcijos 25.5.8 p.

galima laikyti, jog įmonės įkeitimo atveju hipotekos objektas, kurį sudaro tik kilnojamasis turtas, taip pat turėtų būti apibūdinamas netaikant specifiškumo doktrinos. Nors toks aiškinimas galimas, jis nėra akivaizdus, be to, nepateikia atsakymo, kokios taisyklės taikomos, kai su kilnojamuoju įkeičiamas ir nekilnojamas turtas, todėl yra nepakankamas.

Įvertinus siūlomą aptakų hipotekos objekto teisinį reglamentavimą, manytina, kad praktikoje gali kilti nesusipratimų. Pavyzdžiui, panaši situacija buvo Vengrijoje, kurioje įstatymų leidėjas iš pradžių sąmoningai nedetalizavo universaliojo įkeitimo teisinio reguliavimo bei paliko šio instituto plėtotę komercinių santykių subjektams ir teismams. Tačiau pirmieji universaliojo įkeitimo taikymo metai parodė, kad tokia praktika pasiteisino tik iš dalies, nes notarai atsisakydavo tvirtinti universalaus įkeitimo sandorius motyvuodami įkeitimo objekto individualizacijos trūkumu, todėl universalaus įkeitimo normos buvo patikslintos ir papildytos¹⁹⁵. Siekiant išvengti panašių problemų Lietuvoje, siūlytina CK detaliau reglamentuoti hipotekos objekto apibūdinimą įmonės įkeitimo atveju.

Ketvirta, CK pakeitimo projekte nėra įtvirtinama, kaip įmonės įkeitimo atveju turėtų būti taikoma CK 4.171 str. 7 d. numatyta sekimo paskui daiktą taisyklė. Kitaip tariant, nuostata, numatanti, kad hipoteka seka paskui daiktą nebūtų keičiama bei nenurodoma jokių išimčių kilnojamajam turtui įmonės įkeitimo atveju. Manytina, kad hipoteka turėtų sekti paskui daiktą tik tuomet, kai perleidžiamas į įkeičiamos įmonės turto masę patekantis nekilnojamas turtas, nes tai individualizuotas objektas, kuris nekinta įprastos veiklos metu bei gali būti savarankišku hipotekos objektu. Tuo tarpu įprastinės komercinės veiklos metu perleidžiant apibendrintai apibūdintą kilnojamąjį turtą, sekimo paskui daiktą taisyklė neturi būti taikoma, o tretieji asmenys į šį turtą turėtų įgyti absoliučią nuosavybės teisę.

Kita vertus, jeigu kilnojamasis turtas perleidžiamas vykdant veiklą, kuri nėra laikoma įprastine komercine praktika ir kelia grėsmę kreditoriaus interesams, įkeitimas turėtų išlikti ir naujasis turto savininkas turėtų įgyti įkeitimu apsunkintą objektą. Tokiu atveju kreditorius galėtų kreiptis dėl skolininko turto fiksavimo ir pareikalauti grąžinti skolą prieš terminą.

Pažymėtina, kad nors labai sunku tiksliai apibūdinti įprastinės komercinės veiklos sąvoką, CK galėtų numatyti apibrėžimą, įtvirtinantį bent esmines gaires, pagal kurias būtų galima spręsti apie įkaito davėjo sudaryto sandorio pagrįstumą. Tačiau vertinant įprastą skolininko veiklą nereikėtų suabsoliutinti įkeitimu užtikrinto skolinio išsipareigojimo dydžio, kadangi bendrai įmonės turto vertei sumažėjus žemiau įsiskolinimo sumos, dar nebūtinai bus pažeistos kreditoriaus teisės, nes skolininkas gali turto vertę ateityje atkurti ar net padidinti. Todėl atvejų, kada kreditorius galėtų pradėti išieškojimą prieš terminą, reglamentavimas turėtų būti pakankamai lankstus. Be to, detalesnį įprastos komercinės praktikos kategorijos interpretavimą galėtų suformuoti teismų praktika. Pavyzdžiui,

¹⁹⁵ SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p.173.

Jungtinės Karalystės teismai vertina komercinį sudaryto sandorio pagrįstumą bei laiko, kad skolininkas turi teisę naudoti žaliavas, gaminti naują produkciją, ją pardavinėti, naudoti gaunamas lėšas bei sudaryti kitus komerciškai pagrįstus sandorius, tačiau negali perleisti viso įkeitimo objekto ar didžiosios dalies¹⁹⁶. Panašiomis taisyklėmis galėtų vadovautis ir Lietuvos teismai. Be to, ir pačios komercinio sandorio šalys, atsižvelgusios į konkrečias aplinkybes, taip pat galėtų pakankamai efektyviai išspręsti klausimą, kada kreditorius turi teisę kreiptis dėl skolininko turto fiksavimo.

Penkta, atkreiptinas dėmesys, kad tie patys objektai, kurie įeina į įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimą, yra ir atskiri civilinių teisių objektai, kurie gali būti įkeisti pagal įkeitimo ar hipotekos sandorius. Tačiau teisės aktų projektuose neužsimena, ar galimas pakartotinis tokių objektų įkeitimas (hipoteka). Vadovaujantis civilinėje teisėje galiojančiu dispozityvumo principu, galima būtų teigti, jog šalims turėtų būti leidžiama susitarti dėl galimybės pakartotinai ap sunkinti įkeistus objektus ar tokią galimybę apriboti.

Kita vertus, pakartotinai įkeitus turtą galėtų kilti klausimas, kokia eile tenkinami kreditorių reikalavimai bei kaip bus vykdomas išieškojimas, jeigu atitinkami atskiri objektai ar jų grupė bus įkeisti pagal vėliau sudarytą įkeitimo (hipotekos) sandorį. Manytina, kad paskesnis individualių objektų įkeitimas galėtų turėti prioritetą, tačiau tik tol, kol nėra pradėtas išieškojimas iš įmonės kaip turtinio komplekso. Kitaip tariant, tokių įkaitų turėtojai galėtų priverstine tvarka patenkinti savo reikalavimus neatsižvelgiant į įmonės įkeitimą. Tačiau ankstesniam kreditoriui pradėjus išieškojimą iš viso įmonės turto, pirmenybę turės tas kreditorius, kuriam įkeistas visas įmonės turtas. Tuo tarpu pakartotinio universaliojo įkeitimo sandoriams turėtų galioti taisyklė „*pirmas laike – pirmas teisėje*“, reiškianti, kad išieškojimo eiliškumas būtų nustatomas pagal įkeitimo registracijos laiką.

Pažymėtina, kad tai svarbūs aspektai, todėl jų nereglamentavimas darbo grupės parengtuose teisės aktų projektuose galėtų būti laikomas teisės spraga. Juk neišsprendus šių klausimų ir nenumačius konkretaus modelio, kuris būtų taikomas pakartotinio įkeitimo atveju, galėtų kilti konfliktai ir teisminiai ginčai. Siekiant užtikrinti teisinį apibrėžtumą bei stabilumą, tokios taisyklės turėtų būti aiškiai reglamentuotos *ex ante*, o ne paliktos teismų praktikos formavimui.

Šešta, vienu iš CK pakeitimo projekte siūlomo įmonės įkeitimo reglamentavimo netobulumų laikytina tai, kad nėra numatytos jokios specialios išieškojimo taisyklės. Todėl neaišku, ar įkeitus įmonę kaip turtinį kompleksą, išieškojimas vyktų pagal hipotekos taisyklės (atsižvelgiant į tai, kad įmonė laikoma nekilnojamuoju daiktu), ar pagal išieškojimo iš kilnojamojo turto taisyklės (atsižvelgiant į tai, kad CK pakeitimo projekte nukreipiama į prekių atsargų įkeitimą įtvirtinančią teisės normą).

¹⁹⁶ SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003, p. 186.

Manytina, kad nei šiuo metu galiojanti, nei CK pakeitimo projekte siūloma išieškojimo iš nekilnojamojo ar kilnojamojo turto tvarka nėra pritaikyta tokiam specifiniam objektui kaip įmonė. Todėl reformos metu šiam klausimui turėtų būti skirta daugiau dėmesio bei numatytas aiškus išieškojimo iš įkeisto turto modelis. Pavyzdžiui, nustatytas, kad skolininkas sudarė sandorius, kuriais nukrypo nuo įprastos komercinės veiklos, arba laiku neįvykdė skolinio įsipareigojimo, kuris užtikrintas įkeitimu, kreditorius galėtų kreiptis į teismą su prašymu fiksuoti skolininko turta. Patenkinus tokį prašymą, teisėjo nutartis būtų perduodama antstoliui, kuris sudarytų įkeisto turto apyrašą. Tokiu būdu būtų galima kūrybiškai panaudoti paveldėjimo teisėje taikomą institutą, todėl nereikėtų kurti visiškai naujo ir mūsų teisėje nežinomo modelio. Sudarius apyrašą bei užfiksavus įkaito davėjo turta, tolesnius sandorius įkaito davėjas galėtų sudaryti tik su teismo leidimu. Jeigu įkaito davėjas savo įsipareigojimų neįvykdytų ir per papildomai suteiktą išpėjimo terminą, išieškojimas iš įkeistos įmonės galėtų vykti perduodant kreditoriui ją administruoti bei tokiu būdu iš gautų pajamų patenkinant kreditoriaus reikalavimą. Paaiškėjus, kad administruojant įmonę negalima patenkinti įkeitimo apsaugoto reikalavimo, kaip ir nekilnojamojo turto atveju kreditorius galėtų kreiptis dėl įmonės pardavimo iš varžytynių.

Apibendrinant, aukščiau aptartos pastabos iliustruoja, kad siūlomi universaliojo įkeitimo pakeitimai nėra pakankami, todėl turėtų būti apsvarstyta galimybė detalizuoti įmonės bei kito kintančio turto įkeitimo reglamentavimą.

3.6. Išieškojimo iš įkeisto turto tvarka

Pažymėtina, kad Vyriausybės patvirtintoje Konceptijoje numatyta ne tik pakeisti hipotekos (įkeitimo) registracijos modelį atsisakant hipotekos teisėjų funkcijų bei tokiu būdu įgyvendinti „vieno langelio“ principą, bet ir pakoreguoti išieškojimo iš įkeisto turto procedūrą. Remiantis Konceptija, įgyvendinus reformą išieškojimas iš įkeisto turto vyktų pagal teismo įsakymo modelį – t. y. supaprastinta tvarka ir trumpesniais terminais, siekiant išsaugoti esamą kreditorių teisių apsaugos mechanizmą¹⁹⁷. Tačiau įstatymų projektų rengėjai nesivadovavo Konceptijos siūlymu įdiegti teismo įsakymo modelį, o numatė, kad teisminis išieškojimas ir toliau būtų vykdomas ypatingosios teisenos tvarka.

Viena iš esminių reformos naujovių yra tai, kad tiek hipotekos, tiek įkeitimo atveju kreditorius turėtų teisę įkeitimu užtikrintą skolą išieškoti ne per teismą, o notaro išduodamo vykdomojo įrašo pagrindu. Taigi priverstinis reikalavimų patenkinimas taptų galimas pasinaudojant vykdomųjų įrašų institutu, kuris paprastai taikomas iš skolininko išieškant pinigų sumas pagal vekselius.

¹⁹⁷ Konceptijos 47 p.

Remiantis CK pakeitimo projekto 4.192 str., jeigu per sandoryje numatytą terminą skolininkas įsipareigojimo neįvykdytų, hipotekos kreditorius galėtų įgyvendinti savo teises hipotekos sandoryje nustatyta tvarka: arba kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo įrašymo, arba į teismą dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos sandorį. Analogiška nuostata įtvirtinta ir išieškojimo iš kilnojamojo daikto atveju (CK 4.219 str. 2 d.). Tačiau iš šiose teisės normose įtvirtintų formuluočių nėra aišku: kreiptis į notarą kreditorius galėtų tik tada, kai taip numatyta hipotekos (įkeitimo) sandoryje, ar neteismine tvarka kreditoriaus reikalavimas galėtų būti patenkinamas ir tuomet, kai šalys nesusitartų dėl konkrečios išieškojimo tvarkos. Tai pakankamai svarbus klausimas, kadangi išieškant skolą notaro įrašomų vykdomųjų įrašų pagrindu skolininkas turi ribotas galimybes ginčyti procedūros teisėtumą. Todėl jam aktualu, ar kreditorius išieškojimą į jo turtą neteismine tvarka galės nukreipti visais atvejais, ar tik dėl to susitarus hipotekos (įkeitimo) sandoryje.

Manytina, kad atsižvelgiant į specifinę išieškojimo pagal vykdomuosius įrašus tvarką, minėtos CK pakeitimo projekto nuostatos turėtų būti aiškinamos kaip leidžiančios šalims iš anksto pasirinkti joms priimtinausią išieškojimo procedūrą, tačiau šio klausimo neaptarus kreditorius galėtų savo teises įgyvendinti tik per teismą. Toks interpretavimas labiau atitiktų interesų pusiausvyros principą bei UNCITRAL rekomendacijose pateikiamą poziciją, kad neteisminių išieškojimo procedūrų atveju turi būti įtvirtinami saugikliai, kurie leistų skolininką apsaugoti nuo kreditoriaus piktnaudžiavimo savo teisėmis¹⁹⁸.

Be to, draudimas be įkaito davėjo sutikimo neteismine tvarka vykdyti išieškojimą seka ir iš CK pakeitimo projekto 4.192 str. aiškinimo. Remiantis šia nuostata, priverstinės hipotekos atveju kreditorius savo teises galėtų įgyvendinti tik kreipdamasis į teismą. Tokia taisyklė logiška atsižvelgiant į tai, kad priverstinė hipoteka nustatoma be skolininko sutikimo dėl neteismo išieškojimo¹⁹⁹. Taigi ir sutarties pagrindu atsiradusios įkeitimo teisės neturėtų būti priverstinai įgyvendintos vykdomųjų įrašų pagrindu, jeigu įkaito davėjas iš anksto nebūtų davęs sutikimo tokiai procedūrai.

Kita vertus, nors įstatymai turėtų užtikrinti šalių autonomijos principo įgyvendinimą bei galimybę susitarti dėl labiausiai jų poreikius atitinkančios išieškojimo procedūros, tokia teisė nėra absoliuti. Todėl hipotekos (įkeitimo) sandorio sąlyga, kuria skolininkas sutiktų su neteismine išieškojimo tvarka ir atsisakytų teisės ginčyti kreditoriaus veiksmus teismine tvarka, prieštarautų imperatyvioms teisės normoms ir turėtų būti laikoma niekine. Tokiu būdu būtų užtikrinta pusiausvyra tarp kreditoriaus, kuris turi stipresnę derybinę galią ir gali daryti didesnę įtaką sandorio sąlygoms, ir skolininko interesų.

¹⁹⁸ BAZINAS S, V. *Key Policy Issues of the UNCITRAL Draft Legislative Guide on Secured Transactions* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 15. Prieiga per internetą: <[http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/\\$FILE/Bazinas-2.pdf](http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/$FILE/Bazinas-2.pdf)>.

¹⁹⁹ Pažymėtina, kad nors priverstinio kilnojamojo turto įkeitimo atveju tokia nuostata nenumatyta, tačiau pagal analogiją ja taip pat turėtų būti vadovaujamasi.

Neteisminės išieškojimo iš įkeisto turto tvarkos įvedimas iš esmės laikytinas pakankamai pažangiu, nes yra lankstesnis, leistų sutrumpinti kreditoriaus reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto vertės laiką bei patiriamus kaštus. Kita vertus, nei CK pakeitimo projekte, nei Notariato įstatymo pakeitimo projekte nedetalizuojama, kokia tvarka būtų atliekami vykdomieji įrašai bei kaip ši naujovė funkcionuotų praktikoje. Pažymėtina, kad Vyriausybė yra patvirtinusi Notarų vykdomųjų įrašų atlikimo tvarką²⁰⁰, kuri nustato notarų vykdomųjų įrašų pagal vekselius ir čekius atlikimą. Ši tvarka pagal analogiją galėtų būti pritaikyta ir atliekant vykdomuosius įrašus pagal hipotekos (įkeitimo) sandorius, tačiau siekiant apibrėžtumo ir teisinio tikrumo, rekomenduotina priimti specialų poįstatyminį teisės aktą, pritaikytą hipotekos (įkeitimo) sandoriams.

Reikėtų paminėti, kad remiantis teisės aktų projektais, Notariato įstatymas būtų papildytas nauju 49¹ str., numatančiu, kada notaras atsisakytų įrašyti vykdomuosius įrašus dėl priverstinio išieškojimo, tačiau toks vykdomųjų įrašų darymo tvarkos reglamentavimas yra nepakankamas. Be to, ši nuostata yra ydinga ir teisinės technikos prasme, kadangi ji užsimena tik apie hipotekos sandorius ir neįvardina įkeitimo sandorių, nors kilnojamojo turto įkeitimu užtikrintų reikalavimų išieškojimas taip pat galėtų būti vykdomas notaro vykdomųjų įrašų pagrindu (CK pakeitimo projekto 4.219 str. 2 d.).

Šiame darbe jau užsiminta, kad CK pakeitimo įstatymo projekte nėra nei vienos nuostatos, skirtos išieškojimo procedūrai, kai įsipareigojimas užtikrintas universalioju įkeitimu. Todėl tokiu atveju būtų vadovaujama bendromis išieškojimo taisyklėmis, t.y. net ir įkeitus nuolat kintančio turto grupę ar įmonę kaip turtinį kompleksą, kreditorius turėtų galimybę kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo įrašymo²⁰¹. Tačiau neteisminė išieškojimo tvarka universaliajam įkeitimui netinka dėl specifinio šios įkeitimo formos objekto. Atsižvelgiant į tai, kad tokiu sandoriu įkeičiama individualiais požymiais neapibūdinta turto grupė ir nėra nurodomas konkretus turtas, į kurį būtų galima nukreipti išieškojimą, siūlytina *expressis verbis* numatyti, kad universaliojo įkeitimo atveju priverstinis reikalavimų patenkinimas vyktų tik teismine tvarka pagal specialiai pritaikytas išieškojimo taisykles²⁰².

Taip pat aptartinas ir kits pakeitimas, susijęs su išankstiniu skolininko įspėjimu apie hipoteka apsaugoto reikalavimo priverstinį patenkinimą. Remiantis CPK 558 str. pakeitimu, per nustatytą terminą skolininkui neįvykdžius hipoteka apsaugoto skolininio įsipareigojimo, kreditorius galėtų kreiptis į teismą, kuris iš karto priimtų nutartį dėl daikto pardavimo iš varžytynių ar perdavimo administruoti, t. y. nebebūtų laukiama šiuo metu taikomo vieno mėnesio įspėjimo termino. Kitaip tariant, įgyvendinus reformą, nebeliktų pirminės išieškojimo stadijos, kai suėjus prievolės įvykdymo terminui skolininkas įspėjamas, nors

²⁰⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 988 „Dėl vekselių ir čekių protestavimo taisyklių ir notarų vykdomųjų įrašų atlikimo tvarkos patvirtinimo“. Žinios, 2001, Nr. 78-2323.

²⁰¹ Tiesa, atsižvelgiant į tai, kad įmonė yra nekilnojamas daiktas, dėl teisės administruoti įkeistą įmonę suteikimo kreditorius galėtų kreiptis tik į teismą (CK 4.192 str. 2 d. pakeitimas).

²⁰² Plačiau apie tai žr. Šio darbo 3.5 dalį.

jokie išieškojimo veiksmai dar neatliekami. Nors šia nuostata sutrumpinama išieškojimo trukmė, vargu, ar toks pakeitimas būtų pagrįstas dėl kelių priežasčių.

Pirma, pažymėtina, kad tiek kreditorius, tiek skolininkas (įkaito davėjas) nėra suinteresuoti priverstinės išieškojimo procedūros įgyvendinimu. Priešingai, abi šalys siekia savanoriško įsipareigojimų vykdymo, nes tuomet gautų žymiai daugiau naudos nei reikalavimus įgyvendinant prievarta. Juk pataruoju atveju įkaito gavėjas patirtų riziką, kad realizavus įkeistą turtą gautų lėšų nepakaks jo reikalavimams patenkinti, įkaito davėjas taip pat paprastai nenori prarasti jam nuosavybės teise priklausančio turto. Be to, išieškojimo procedūros yra brangios, ilgai užtrunka bei dažnai reiškia tarpusavio bendradarbiavimo pabaigą²⁰³. Todėl skolininkui vėluojant vykdyti savo skolinius įsipareigojimus, pirmiausia turėtų būti ieškoma kompromiso bei bandoma rasti abiem šalims priimtina sprendimą, o ne iškart pradėdama išieškojimo procedūra. Taigi pagrindinis išankstinio įspėjimo apie kreditoriaus ketinimą pradėti išieškojimą privalumas yra tas, kad suteikiamas laikas taikiai išspręsti kilusią problemą. Tikėtina, kad per šį terminą skolininkas sieks iš kitų šaltinių gauti lėšų ir grąžinti kreditoriui skolą, taip pat ir kreditorius gali sutikti atidėti išieškojimo procedūrą bei sutartą terminą palaukti skolininko įsipareigojimų vykdymo.

Antra, gali būti, kad įkaito davėjas net nežino apie tai, kad skolininkas pažeidė savo prievolę atsiskaityti su kreditoriumi (kai įkaito davėjas ir skolininkas skiriasi). Gavęs įspėjimą ir sužinojęs apie galimą jam priklausančio turto realizavimą priverstine tvarka, įkaito davėjas gali siekti to išvengti ir už skolininką įvykdyti kreditoriui įsipareigojimą.

Trečia, tokiu įspėjimu informuojami ir kiti kreditoriai, turintys teisę nukreipti išieškojimą į įkeitimo objektą (kai turtas įkeistas kelis kartus). Tokiu būdu jie gali įstoti į procesą dar iki išieškojimo pradžios, tuo tarpu atsisakius įspėjimo termino, šie kreditoriai apie kito kreditoriaus siekį realizuoti turtą sužinotų tik po nutarties įkeistą daiktą perduoti iš varžytinių ar perduoti administruoti.

Ketvirta, įspėjimas itin svarbus tais atvejais, kai kreditorius turi teisę savo reikalavimus patenkinti neteisminės procedūros metu. Tuo tarpu teisės aktų projektai nenumato, kad skolininkas (įkaito davėjas) būtų iš anksto įspėjamas, kai kreditorius kreipiasi į notarą dėl vykdomojo rašto pagal hipotekos sandorį išrašymo.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus, manytina, jog neturėtų būti visiškai atsisakoma išankstinio įspėjimo apie būsimą išieškojimą iš nekilnojamojo turto ir papildomo termino skolininkui suteikimo. Tuo labiau, kad ir Konceptijos formuluotė numato, jog įgyvendinus reformą „*bus atsisakyta šiuo metu taikomo skolininko įspėjimo teismo nutartimi*“²⁰⁴. Todėl kyla abejonių, ar šia nuostata tikrai siekiama visiškai atsisakyti

²⁰³ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 113. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>.

²⁰⁴ Konceptijos 47 p.

skolininko įspėjimo, ar tik vietoj įspėjimo nutartimi pasirinkti mažiau teismus apkraunantį įspėjimą paprasta rašytine forma.

Pažymėtina, kad išankstinio pranešimo atsisakymas būtų labiau pateisinamas ne hipotekos, o įkeitimo atveju, kuris susijęs su rizika, jog įspėjimą apie būsimą išieškojimą gavęs skolininkas gali bandyti paslėpti turtą ar kitu būdu siekti išvengti kreditoriaus reikalavimų patenkinimo (pavyzdžiui, esant universaliajam įkeitimui sudaryti nepagrįstus sandorius). Siekiant išvengti tokių nesąžiningų įkaito davėjo veiksmų, kreditoriui turėtų būti suteikiama galimybė operatyviai reaguoti į skolininko prievolių pažeidimą.

Tačiau įspėjimą apie išieškojimą iš kilnojamojo turto reglamentuojanti CK pakeitimo projekto nuostata apsaugotų nuo tokio įkaito davėjo piktnaudžiavimo. Remiantis CK 4.219 str. 2 d. pakeitimu²⁰⁵, įspėjimas skolininkui būtų siunčiamas tik po to, kai sueitų CK 4.216 str. 1 d. numatytas terminas (t.y. ne mažiau kaip dvidešimt dienų ar kitas sutartas, bet ne trumpesnis nei dešimt dienų terminas) po prievolės įvykdymo termino pabaigos. Per visą šį laiką daikto savininkas būtų laisvas daryti su turtu ką nori, nes draudimas jį parduoti, išnuomoti ar kitaip suvaržyti galiotų nuo įspėjimo gavimo dienos²⁰⁶. Atsižvelgiant į tai, siūlytina numatyti, kad kreditorius galėtų įspėti skolininką ir įkaito davėją iškart po prievolės įvykdymo termino pabaigos ir nuo tokio įspėjimo dienos įkeitimo objektas būtų perduotas kreditoriui, tačiau daiktas galėtų būti realizuotas tik praėjus 20 dienų nuo įspėjimo gavimo dienos. Kita vertus, CK pakeitimo projekte numatytas reikalavimo siųsti įspėjimą per hipotekos įstaigą atsisakymas laikytinas teigiamu pakeitimu.

Pažymėtina, kad tinkamos priverstinio kreditoriaus reikalavimų patenkinimo iš įkeisto turto taisyklės laikytinos vienu iš svarbiausių aspektų, kuri reformą vykdanči valstybė turėtų itin atidžiai apsvarstyti. Pripažįstama, kad įkeitimą reglamentuojančių įstatymų priėmimas nebus sėkmingas, jeigu nebus numatytas efektyvus išieškojimo mechanizmas, užtikrinantis kreditorių, skolininkų bei trečiųjų asmenų teisių pusiausvyrą²⁰⁷. Atsižvelgiant į aukščiau aptartus reformos rengėjų pateiktų pasiūlymų trūkumus, galima abejojoti, ar naujoji tvarka, ypač kiek tai susiję su notarų įtraukimu į išieškojimo procesą bei išieškojimu pagal universaliojo įkeitimo sandorius, vyktų sklandžiai ir būtų efektyvi.

²⁰⁵ „Neįvykdžius įkeitimu užtikrintos prievolės per šio kodekso 4.216 straipsnyje nustatytą terminą ir įkeisto daikto savininkui neperleidus įkeitimo objekto kreditoriaus sutikimu ir nustatytomis sąlygomis tretiesiems asmenims, kreditorius privalo raštu įspėti skolininką ir įkaito davėją (kai įkaito davėjas yra ne skolininkas), kad bus pradėtas išieškojimas įkeitimo sandoryje numatyta tvarka: kreipiamasi į notarą dėl notaro vykdomojo įrašo išdavimo arba į teismą dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal įkeitimo sandorį. Išieškojimas iš įkeitimu užtikrintos prievolės vykdomas Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka“.

²⁰⁶ CK pakeitimo projekto 33 str., numatantis CK 4.219 str. 3 d. pakeitimą.

²⁰⁷ BAZINAS S, V. *Key Policy Issues of the UNCITRAL Draft Legislative Guide on Secured Transactions* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21], p. 3. Prieiga per internetą: <[http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/\\$FILE/Bazinas-2.pdf](http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/$FILE/Bazinas-2.pdf)>.

3.7. Reformos vertinimas ir rekomendacijos

Išanalizavus viešai paskelbtuose įstatymų projektuose numatytus hipotekos ir įkeitimo institutų reglamentavimo pakeitimus, manytina, kad vargu, ar jų pagrindu įgyvendinta reforma būtų pakankamai efektyvi. Autorės nuomone, naujoji sistema neištaisytų esamo pakankamai veiksmingai funkcionuojančio modelio trūkumų, bet įneštų nemažai sumaišties. Todėl siūlytina toliau tęsti reformos procesą bei tobulinti teisės aktų projektus.

Atsižvelgiant į UNCITRAL rekomendacijas bei į ankstesnių hipotekos ir įkeitimo institutų reformų, taip pat esamo teisinio reglamentavimo ir siūlomų pakeitimų trūkumus, žemiau apibendrinami autorės pasiūlymai dėl galimo būsimos reformos modelio:

- Nekilnojamojo turto įkeitimas (hipoteka):
 - Hipotekos sandoriams taikoma privaloma notarinė forma;
 - Atsisakoma hipotekos lakštų instituto, t.y. susitarimas dėl hipotekos gali būti įtrauktas į pasirinktos struktūros sutartį, kurioje numatyta hipoteka užtikrinama prievolė;
 - Vietoj hipotekos lakštų notaras pildo poįstatyminiu teisės aktu patvirtintos formos ir nustatyto turinio pranešimą, į kurį perkelia duomenis iš hipotekos sandorio;
 - Pranešimą apie sudarytą hipotekos sandorį notaras Hipotekos registru perduoda elektroniniu būdu, todėl registracija užtrunka vos keletą minučių;
 - Notaro pateikto pranešimo pagrindu atlikta registracija turi teises išviešinančią reikšmę, o hipotekos sandoris šalims įsigalioja nuo jo sudarymo. Prieš trečiuosius asmenis sandoris gali būti panaudotas nuo registracijos, nebent jie faktiškai žinojo apie hipoteką;
 - Hipotekos registro objektu laikoma hipotekos teisė;
 - Hipotekos registru notaras elektroniniu būdu pateikia ir patį hipotekos sandorį, todėl galioja registro duomenų teisingumo prezumpcija.
- Kilnojamojo turto įkeitimas:
 - Įkeitimo sandoriams taikoma privaloma rašytinė forma, kurios nesilaikymas daro įkeitimo sandorį negaliojančiu;
 - Įkeitimo sandoris šalims įsigalioja nuo jo sudarymo, o prieš sąžiningus trečiuosius asmenis gali būti panaudotas tik jį įregistravus;
 - Registracija atliekama poįstatyminiu teisės aktu nustatytos formos ir turinio pranešimo pagrindu, o įkeitimo lakštų atsisakoma;
 - Pranešimą apie sudarytą įkeitimo sandorį užpildo ir Hipotekos registru pateikia kreditorius. Nėra reikalavimo abiem šalims pasirašyti tokį pranešimą;
 - Pranešimas gerokai paprastesnis už įkeitimo lakštą, tačiau jame turėtų būti visa esminė informacija apie sandorį, įskaitant duomenis apie įkaito davėjo teisę įkeitimo objektą pakartotinai įkeisti ar perleisti tretiesiems asmenims;
 - Hipotekos registro objektu laikoma įkeitimo teisė;

- Įkeitimo sandoris Hipotekos registruui neteikiamas, todėl negalioja registro duomenų teisingumo prezumpcija.
- Antra, pakoreguotinas universaliojo įkeitimo teisinis reglamentavimas:
 - Apyvartoje esančių prekių atsargų įkeitimą numatantis CK 4.202 str. perkeliamas į hipoteką reglamentuojantį CK ketvirtosios knygos Daiktinė teisė XI skyrių;
 - Tiek visos įmonės, tiek ir nuolat kintančios turto grupės įkeitimas laikomas hipoteka, todėl šiems sandoriams taikoma notarinė forma nepriklausomai nuo to, ar į įkeičiamo turto masę patenka nekilnojamasis turtas;
 - Išplečiama CK 4.202 str. taikymo sritis, kuri apima ne tik prekes, bet ir kito nuolat kintančio turto grupės įkeitimą;
 - Įtvirtinama įprastinės komercinės veiklos samprata;
 - Nukrypęs nuo įprastinės komercinės veiklos, atsiranda pagrindas kreditoriui kreiptis į teismą dėl įkaito davėjo turto fiksavimo;
 - Įkaito davėjo turto fiksacija atliekama pasinaudojant paveldėjimo teisiniuose santykiuose naudojamu turto apyrašo institutu, kurį teismo pavedimu surašo antstolis;
 - Sudarius apyrašą įkaito davėjas sandorius gali sudaryti tik gavęs teismo leidimą;
 - Jeigu po turto fiksavimo per nustatytą terminą skolininkas neįvykdo universaliojo įkeitimu apsaugoto išipareigojimo, išieškojimas vyksta supaprastinta teismo tvarka:
 - i. Įkeisto turto grupę perduodant kreditoriui administruoti; arba
 - ii. Visą turtą perduodant iš viešųjų varžytinių;
 - Paskesnis individualių objektų, patenkančių į turto masę, įkeitimo sandorių sudarymas leidžiamas, jeigu šalys nesusitaria kitaip. Toks įkeitimas turi prioritetą universaliojo įkeitimo turėtojo atžvilgiu, tačiau tik iki įkaito davėjo turto fiksavimo;
 - Pakartotinis įmonės (ar kitos nuolat kintančios turto grupės) įkeitimas yra galimas, tačiau vėliau sandorį įregistravęs kreditorius turi mažesnę prioritetą.
- Išieškojimo iš įkeisto turto taisyklės:
 - Neteismine tvarka išieškojimas galimas tik šalims iš anksto susitarus. Universaliojo įkeitimo atveju išieškojimas visada vyksta per teismą;
 - Neteisminė išieškojimo procedūra vyksta vykdomųjų notaro įrašų pagrindu, kurių atlikimo tvarka reglamentuojama poįstatyminiu teisės aktu;
 - Skolininkui praleidus įkeitimu užtikrintos prievolės įvykdymo terminą ar esant teisiniam pagrindui pradėti išieškojimą prieš terminą, skolininkas (įkaito davėjas) ir kiti kreditoriai būtų išpėjami apie būsimą išieškojimą. Rašytinį išpėjimą kreditorius siunčia pats, o ne per teismą;
 - Turto išieškojimo procedūra pradedama įgyvendinti praėjus nustatytam terminui (10-20 dienų) po išpėjimo įteikimo dienos. Tačiau turto areštas bei draudimas perleisti ar kitu būdu suvaržyti įkeistą turtą galioja nuo tada, kai gaunamas išpėjimas.

IŠVADOS

1. Išanalizavus šiuo metu galiojančio teisinio reglamentavimo trūkumus bei atsižvelgus į modernios įkeitimo teisės tendencijas, galima teigti, kad įkeitimo ir hipotekos reforma yra tikslinga. Nors kai kurie funkcionuojančios sistemos netobulumai galėtų būti ištaisyti nekeičiant CK, o pasitelkiant teismų ir notarinę praktiką bei pakoreguojant poįstatyminius teisės aktus (pavyzdžiui, specifiškumo doktrinos atsisakymas, universaliojo įkeitimo taikymo srities išplėtimas), tačiau daugelis reikalingų pakeitimų galėtų būti įgyvendinti tik pakeičiant CK, CPK bei kitų įstatymų nuostatas (pavyzdžiui, hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo ir įregistravimo tvarka).
2. Nusprendus, kad įkeitimo ir hipotekos reforma yra būtina, ji turėtų būti įgyvendinama nuosekliai bei gerai apsvarstant, kaip numatomi pakeitimai realiai funkcionuotų praktikoje. Sėkminga bus galima laikyti tik tokią reformą, kuri kompleksiskai bei visapusiškai išspręs visas egzistuojančias ir ateityje galinčias kilti problemas. Tuo tarpu skubotai įgyvendinti ar daliniai teisės aktų pakeitimai įneštų teisinį neapibrėžtumą ir padidintų teisminių ginčų tikimybę, todėl būtų sugriauta šiuo metu pakankamai veiksmingai veikianti sistema.
3. Teisingumo ministerijos interneto tinklapyje paskelbti teisės aktų projektai turi nemažai trūkumų, o juose numatytas modelis ne visiškai atitinka moderniai įkeitimo teisei keliamus reikalavimus. Reformos rengėjų siūlomi pakeitimai iš esmės yra susiję su hipotekos teisėjų funkcijų atsisakymu, tuo tarpu kiti svarbūs probleminiai aspektai nekeičiami. Atsižvelgiant į tai, kad dabartinė sistema funkcionuoja be didesnių problemų, manytina, kad tokios reformos, kuri siūloma šiuo metu, geriau būtų neįgyvendinti, nes netrukus tektų pakartotinai reformuoti sistemą.
4. Nors atsisakius standartizuotos formos hipotekos (įkeitimo) lakštų, kuriais šiuo metu įforminami hipotekos (įkeitimo) sandoriai, būtų labiau užtikrintas šalių autonomijos principas, teisės aktų projektuose nenumatyta, kaip vyktų registracija, kokia forma ir kokia informacija būtų pateikiama Hipotekos registru. Manytina, kad turėtų būti įvestas standartizuotos formos pranešimas, į kurį notaras perkeltų esminius sandorio duomenis ir elektroniniu būdu perduotų Hipotekos registru.
5. Vienu iš siūlomos reformos trūkumų laikytina tai, kad nėra numatyta pakeisti hipotekos (įkeitimo) teisinės registracijos reikšmės, kuri šiuo metu atlieka teises sukuriančią (konstitutyvinę) funkciją. Manytina, kad tiek hipotekos, tiek įkeitimo sandoris turėtų įsigaliooti nuo jo sudarymo, o prieš sąžiningus trečiuosius asmenis galėtų būti panaudotas hipotekos (įkeitimo) teisę įregistravus Hipotekos registre. Toks pakeitimas

atitiktų ne tik bendrą CK koncepciją bei modernios įkeitimo teisės principus, bet ir daugelio valstybių praktiką.

6. Teisės aktų projektuose nepakankamai dėmesio skiriama šiuo metu galiojančio universaliojo įkeitimo reglamentavimo (CK 4.202 str.) trūkumų ištaisymui bei įmonės kaip turtinio komplekso įkeitimo įgalinimui, nors komerciniuose santykiuose tai labai svarbios įkeitimo formos. Vien nuostata, kad hipotekos objektu gali būti ir įmonės, yra nepakankama, kadangi nepaaiškina modelio, pagal kurį būtų įkeičiamas visas įmonės turtas. Diskutuotini aspektai, susiję su įmonės bei kintančios turto grupės įkeitimą nustatančių nuostatų vieta CK sistemoje, hipotekos objekto apibūdinimu, sekimo paskui daiktą taisyklės taikymu, pakartotinio įkeitimo galimybe, išieškojimo tvarka ir pan.
7. Teisės aktų projektuose nenumatytas hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo tvarkos diferencijavimas, tačiau, manytina, kad atsižvelgiant į šių subinstitūtų skirtumus, būtų tikslinga atsisakyti privalomos notarinės formos kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams. Toks pakeitimas sudarytų teisinę prielaidas paprastesniam įkeitimo sandorių sudarymui, įregistravimui bei skatintų šios įkeitimo formos naudojimą praktikoje.
8. Pažymėtina, kad išieškojimo iš įkeisto turto taisyklės, įtvirtinančios kreditoriaus galimybę neteisimine tvarka nukreipti išieškojimą į įkeistą skolininko turta, iš esmės yra pažangus pakeitimas, tačiau reformos rengėjai nenumatė, kaip praktikoje veiktų tokia išieškojimo procedūra. Be to, neteisminė tvarka netinka universaliojo įkeitimo atveju, tačiau teisės aktų projektuose nėra ribojamas šios procedūros taikymas kintančios turto grupės ar įmonės įkeitimo formoms.
9. Teisės aktų projektuose siūlomas pakeitimas hipotekos atveju visiškai atsisakyti išankstinio skolininko įspėjimo apie būsimą išieškojimą gali būti kritikuojamas, kadangi nesuteikiamas papildomas terminas savanoriškai įvykdyti įsipareigojimus ir išvengti priverstinio turto realizavimo.
10. Universaliojo įkeitimo formai turėtų būti numatytos specialios išieškojimo taisyklės. Siūlytina apsvaistyti galimybę apibrėžti įprastinės komercinės veiklos sąvoką, nuo kurios nukrypus, kreditorius turėtų teisę kreiptis dėl skolininko turto fiksavimo ir pareikalauti prieš terminą įvykdyti įkeitimu užtikrintą įsipareigojimą. Įkaito davėjo turto fiksavimui galėtų būti pasitelktas paveldėjimo teisiniuose santykiuose taikomas turto apyrašo institutas.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Lietuvos Respublikos teisės norminiai aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2002, Nr. 36-1340;
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 2000, Nr. 74-2262;
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 hipotekos įstatymo 14, 39, 40, 51, 52, 58, 62 straipsnių pakeitimo ir 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 35, 36, 37, 38, 41, 54, 55, 57, 61 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas. Žinios, 2001, Nr. 55-1941;
6. Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo 1, 42, 48, 52, 55, 59 pakeitimo ir 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 46, 47, 51, 53, 54, 57 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas. Žinios, 2001, Nr. 55-1942;
7. Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1999, Nr. 101-2897;
8. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 372, 373, 426-1, 434 ir 463 straipsnių pakeitimo įstatymas. Žinios, 1997, Nr. 117-3010;
9. Lietuvos Respublikos Įmonių bankroto įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1997, Nr. 64-1500;
10. Respublikos teismų įstatymo 10, 15, 22, 33, 38, 39, 56, 68-1, 68-7 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymu. Žinios, 1997, Nr. 63-1470;
11. Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo pakeitimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1997, Nr. 63-1468;
12. Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1997, Nr. 60-1440;
13. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Žinios, 1996, Nr. 100-2266;
14. Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo 29 straipsnio pakeitimo. Žinios, 1995, Nr. 106-2352;
15. Lietuvos Respublikos komercinių bankų įstatymas. Žinios, 1995, Nr. 2-33;

16. Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso pakeitimo ir papildymo. Žinios, 1994, Nr. 44;
17. Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas. Žinios, 1992, Nr. 31-951;
18. Lietuvos Respublikos komercinių (akcinių) bankų įstatymas. Žinios, 1992, Nr. 24-696;
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl juridinių asmenų registro įsteigimo ir juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“. Žinios, 2003, Nr. 107-4810;
20. 2007-03-22 Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas dėl darbo grupės sudarymo Nr. 1R-114;
21. 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;
22. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos Hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“. Žinios, 2001, Nr. 90-3173;
23. 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;
24. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos įsakymas „Dėl hipotekos ir kilnojamojo turto įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“. Žinios, 1998, Nr. 22-552;
25. Vertybinių popierių komisijos prie Finansų ministerijos nutarimas „Bankų nurodymų pervesti įkeistus Vyriausybės ar Lietuvos banko vertybinius popierius į jų sąskaitas priėmimo ir vykdymo tvarka“. Žinios, 1997, Nr.83- 2087;
26. 1995-09-22 Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko potvarkis Nr. 423 „Dėl darbo grupės įstatymo dėl kilnojamojo turto įkeitimo projektui parengti sudarymo“.

Specialioji literatūra:

1. ALEKSAITĖ J., Nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą registro perspektyva Lietuvoje. In *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga, Vilnius, 1995 m. lapkričio 16-17 d.* Vilnius: Justitia, 1996, p. 78-84;
2. BAR, C.; DROBNING, U. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law* [interaktyvus], 2004 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>;
3. BARANAUSKAS, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2002;
4. BARANAUSKAS, E. Įmonės įkeitimas. *Jurisprudencija*. 2002, t. 28 (20), p. 124-127;

5. BARANAUSKAS, E. Įkeitimo teisinė prigimtis. *Jurisprudencija*. 2002, t. 24 (16), p. 127-132;
6. BARANAUSKAS, E. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos. *Jurisprudencija*, 1999, t. 14 (6), p. 23-34;
7. BAZINAS, S. V. *Key Policy Issues of the UNCITRAL Draft Legislative Guide on Secured Transactions* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: [http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/\\$FILE/Bazinas-2.pdf](http://bwg.at/bwg/bwg_2007.nsf/0/164f5143a3b9b2b1c12573a30042ecde/$FILE/Bazinas-2.pdf);
8. BUTKYS, Č. *Ipotekos įstatymas: aiškinimai*, Kaunas, 1938;
9. Брагинский М. И., Витрянский В. В., *Договорное право. Общие положения*, Москва, 1998;
10. DAHAN, F.; KUTENIČOVA, E.; SIMPSON, J. Enforcing Secured Transactions in Central and Eastern Europe: an empirical study. *Law in Transition*, 2004;
11. DAHAN, F.; SIMPSON, J. The European Bank for Reconstruction and Development's Secured Transactions Project: a model law and ten core principles for a modern secured transactions law in countries of Central and Eastern Europe (and elsewhere!). In KIENINGER, E. *Security Rights in Movable Property in European Private Law*, Cambridge, 2004, p. 98-116;
12. DROBNING, U. Security Rights in Movables, Chapter 40. In HONDIUS, E., et al, *Towards a European Civil Code*. 3rd ed. Kluwer Law International, 2004, p. 742-755;
13. FAIRGRIEVE, D.; ANDENAS, M. Securing progress in collateral law reform: the EBRD's Regional survey of secured transaction laws. *Law in transition*, Autumn 2000;
14. FLEISIG, H.W.; SAFAVIAN, M.; DE LA PENA, N. *Reforming Collateral Law*. The World Bank, 2007;
15. JUODKA, R. Hipotekos reikalavimo teisės perleidimo analizė: teorinės ir praktinės problemos. *Teisė*, 2004 m., Nr. 50, p. 52-61;
16. KIENINGER, E. *Security Rights in Movable Property in European Private Law*. Cambridge, 2004;
17. MCCORMACK, G. Notice filing versus transaction filing – a comparison of the English and U.S. law of security interests. *Insolvency Lawyer*, Vol. 5, 2002, p. 166-174;
18. MARKOVAS, P. Hipoteka: dabartinės problemos. *Justitia*, 2001, Nr. 6 (30), p. 12-14;
19. MIKELĖNAS, V. *Prievolių teisė. Pirmoji dalis*. Justitia, Vilnius 2002;
20. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, Nr. 1 (49), p. 35-45;
21. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2). *Justitia*, 2004, Nr. 2 (50), p. 10-25;
22. PETRAUSKAITĖ, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5). *Justitia*, 2004, Nr. 5 (53), p. 2-17;

23. REMIEN, O. *Real Property and European Private Law – A Sketch of an Unsurveyed Territory* [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.iue.it/LAW/ResearchTeaching/EuropeanPrivateLaw/Projects/Real%20Property%20Law%20Project/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF>.
24. SIMPSON, J.; DAHAN, F. The Impact of the Legal Framework on the Secured Credit in Poland. *Butterworths Journal of International Banking and Financial Law*, 2006, April, p. 174-181;
25. 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. 143-155;
26. SMALIUKAS, A. *Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė*. Daktaro disertacija, Socialiniai mokslai: teisė (01 S), Vilnius, 2003;
27. SMALIUKAS, A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos. *Teisė*, 2003, Nr. 46, p. 117-138;
28. SMALIUKAS, A. Universalus įkeitimas: lyginamoji analizė. *Teisė*, 2003, Nr. 47, p. 164-186;
29. SMALIUKAS, A. Istorinė kilnojamojo turto įkeitimo teisės analizė – klasikinis ir tradicinis modeliai. *Teisė*, 2002, Nr. 45, p. 124-138;
30. TAMINSKAS, A. Daiktinės teisės teorinės ir praktinės problemos Lietuvos Respublikoje. In: *Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga, Vilnius, 1995 m. lapkričio 16-17 d.* Vilnius: Justitia, 1996, p. 25-35;
31. TAMINSKAS, A., *Nuosavybės teisinių santykių pertvarkymo problemos Lietuvos Respublikoje*. Socialinių mokslų daktaro disertacija, Vilnius, 1993;
32. WEHRENS, H. G., Real Security regarding Immovable Objects – Reflections on a Euro-Mortgage. In HONDIUS, E., et al. *Towards a European Civil Code*. 3rd ed. Kluwer Law International, 2004, p. 771-783;
33. WOOD P. R. *Comparative Law of Security and Guarantees*. London, Sweet & Maxwell, 1995.

Praktinė medžiaga:

Lietuvos elektroniniai dokumentai:

1. Centrinės hipotekos įstaigos 2007 m. veiklos apžvalga [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.lhr.lt/index.php?1771558891>;
2. Centrinės hipotekos įstaigos 2002 m. veiklos apžvalga [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.lhr.lt/index.php?-29303180>;

3. Lietuvos laisvosios rinkos instituto ir ne pelno organizacijos East-West Management Institute atlikta analizė. *The Economic Implications of the Reform of the Property Pledge System in Lithuania* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.pfsprogram.org/file.php?id=The+Economic+Implications+of+the+Registered+Pledge+System+in+Lithuania.doc>.

Europos Sąjungos elektroniniai dokumentai:

1. Europos Komisijos Baltosios knygos dėl ES hipotekinių kreditų rinkos integracijos poveikio vertinimo santrauka [interaktyvus] [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LT:HTML>>;
2. Europos Komisijos Baltoji knyga dėl Europos Sąjungos hipoteka užtikrintų paskolų rinkos integracijos [interaktyvus], COM (2007)807, 2007 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LT:HTML>>.

Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko dokumentai:

1. EBRD Model Law on Secured Transactions [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.ebrd.com/pubs/legal/secured.htm>;
2. Core principles for a secured transactions law [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/core/model/core.htm>>;
3. EBRD Mortgage in Transition Economies [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/pubs/legal/mit.pdf>>;
4. The Impact of the Legal Framework on the Secured Credit Market in Poland [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/facts/nbpeng.pdf>>.

UNCITRAL elektroniniai dokumentai:

1. UNCITRAL Draft Legislative guide on secured transactions – Background remarks A/CN.9/WG.VI/WP.31/Add.1 [interaktyvus], Twelfth session, New York, 12-16 February 2007 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>;
2. UNCITRAL Draft legislative guide on secured transactions: terminology and recommendations A /CN.9/WG.VI/WP.29 [interaktyvus], Eleventh session, Vienna, 4-8 December, 2006 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>;

3. Legislative Guide on Secured Transactions Pre-edited version of the Guide, subject to final editing by UN editors [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/payments/Guide_securedtrans.html>;
4. Report of the United Nations Commission on International Trade Law on the work of its 34th session A/57/17 [interaktyvus]. 25 June-13 July 2001 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.uncitral.org/uncitral/en/commission/working_groups/6Security_Interests.html>;
5. Resolution adopted by the General Assembly 63/121 Legislative Guide on Secured Transactions of the United Nations Commission on International Trade Law [interaktyvus], 11 December 2008 [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.uncitral.org/uncitral/en/GA/resolutions.html>>.

Užsienio valstybių elektroniniai dokumentai:

1. Kvebeko civilinis kodeksas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ_A.html>;
2. Latvijos Komerčio įkeitimo įstatymas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <www.ur.gov.lv/old/drukat.php?id=713&t=8&v=eng>.

Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008-01-31 nutartis c. b. A. U. v. AB „DnB NORD bankas“ Nr. 3K-3-103/2008, kat. 32.5.2.;
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007-04-20 nutartis c. b. B „Penki kontinentai“ v. UAB „Kriptonika“ Nr. 3K-3-183/2007, kat. 32.5.3., 32.8.;
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-12-11 nutartis c. b. AB SEB Vilniaus bankas v. A. L. įmonė „Elvasta“ Nr. 3K-3-641/2006, kat. 32.6.1., 128.17;
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006-04-24 nutartis c. b. UAB „Natanga“ v. R. P., D. P., Nr.3K-3-290/2006, kat.32.2.5.;
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005-03-14 nutartis c. b. UAB Vilniaus energija v. V. N. IĮ, Nr. 3K-3-108/2005, kat.50.5.;
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004-10-27 nutartis c. b. 3K-3-567/2004, M. B. v. AB „Hansa bankas“ Mariampolės KAC; kat. 27.5.4.;

7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002-10-07 nutartis c. b. *A. R. ir I. O. v. AB „Litimpeks bankas“ ir UAB „Volvanta“*, Nr. 3K-3-11477/2002, kat. 27.5.2., 27.5.4.;
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002-06-17 nutartis c. b. 3K-3-865/2002, *T. Ž. v. V. U.*, kat. 27.5.5.;
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-10-29 nutartis c.b. *AB „Vilniaus bankas“ v. O. K.*, Nr. 3K-3-1020/2001, kat. 27.5.2.;
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-11-07 nutartis c. b. *AB „Turto bankas“ v. J. K.* Nr. 3K-3-1083/2001, kat. 27.6.;
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001-02-26 nutartis c. b. *Švedijos bendrovė „VOLVO Truck Corporation“ v. UAB „Motor servis“*, Nr. 3K-3-22/2001, kat. 27.6, 27.5.4.;
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2001-01-23 nutarimas c. b. *UAB „Lukoil Baltija“ v. AB „Lietuvos kuras“*, Nr. 3K-7-187/2001, kat. 27.5.4.;
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000-05-15 nutartis c. b. *AB „Lietuvos žemės ūkio bankas“ v. AB „Šėtos sūrinė“*, Nr. 3K-3-545/2000, kat. 14.;
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999-05-26 nutartis c. b. *AB „Žemės ūkio bankas“ v. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro įmonė*, Nr. 3K-3-190/1999, kat. 14.;
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 1998-09-16 nutartis c. b. *AB „Rimeda“ v. AB „Lietuvos taupomasis bankas“* Nr. 3K-52/1998, kat. 5.;
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato 1995-08-08 Teismų praktikos nagrinėjant civilines bylas, kuriose paskolos sutarčių įvykdymas užtikrintas įkeitimo, laidavimo bei garantijos sutartimis, apžvalga, kat. 14; 15.

Travaux preparatoires:

1. 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 projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>;
2. 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 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
3. Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymo pakeitimo įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 4. Lietuvos Respublikos Teismų įstatymo 14, 15, 34, 103 straipsnių pakeitimo ir 16, 17, 58 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 5. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo pakeitimo įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 6. Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo pakeitimo įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 7. Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 103, 106 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 8. Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnio papildymo įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 9. Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymo 36 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas [interaktyvus], [Žiūrėta 2009-03-21]. Prieiga per internetą: <<http://www.tm.lt/?item=taktproj&arch=1&p=2>>;
 10. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (projektas) Valstybės žinios 1996, Nr.108.

SANTRAUKA

Darbas skirtas išanalizuoti hipotekos ir įkeitimo institutų raidos Lietuvoje kryptis bei įvertinti 2007 m. pradėtos reformos tikslingumą ir pagrindines problemas.

Pirmoje darbo dalyje analizuojama nuo nepriklausomybės atkūrimo iki Civilinio kodekso įsigaliojimo pradžios galiojusio teisinio reglamentavimo problematika. Ši dalis suskirstyta į du skyrius: pirmajame aptariamas 1964 m. Civilinio kodekso pagrindu funkcionavęs kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo modelis bei aktualios problemos, o antrajame – atskleidžiami esminiai 1998 m. įvykdytos reformos aspektai, aptariami Kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo ir Hipotekos įstatymo privalumai bei trūkumai.

Antroje dalyje, aptarus naujame Civiliniame kodekse ir Civilinio proceso kodekse įtvirtintus hipotekos ir įkeitimo bruožus, analizuojamos šiuo metu veikiančio teisinio reglamentavimo problemos, susijusios su hipotekos ir įkeitimo teisių atsiradimo tvarkos netobulumu, įmonės įkeitimo formos nefunkcionavimu bei kitais aspektais. Galiausiai, įvertinus naujos reformos tikslingumą, daroma išvada, kad ji reikalinga, tačiau turi būti ne skubota, o nuosekliai ir visapusiškai įgyvendinta.

Trečioji dalis skirta šiuo metu vykstančios hipotekos ir įkeitimo reformos bei jos metu parengtų teisės aktų analizei, problemų įvardinimui ir galimų sprendimų siūlymui. Pirmiausia aptariama 2007 m. Vyriausybės patvirtinta Hipotekos registro koncepcija, kurios pagrindu prasidėjo ši reforma, bei jos tikslai. Taip pat nagrinėjamas siūlymo atsisakyti hipotekos (įkeitimo) lakštų tikslingumas, įvertinami pagrindiniai hipotekos ir įkeitimo registracijos pakeitimų trūkumai. Analizuojama, kokia turėtų būti hipotekos ir įkeitimo sandorių forma bei pagrindžiama, kodėl teisės aktų projektuose numatytas įmonės įkeitimo reglamentavimas yra nepakankamas. Be to, aptariami esminiai išieškojimo iš įkeisto turto pakeitimai, akcentuojant neteisminės turto realizavimo tvarkos reglamentavimo bei skolininko (įkaito davėjo) išpėjimo apie išieškojimą tvarkos problemas. Pabaigoje pateikiamas visos reformos vertinimas bei apibendrinami autorės pasiūlymai dėl galimo hipotekos ir įkeitimo modelio.

SUMMARY

Tendencies of the Reform on Pledge and Mortgage in the Republic of Lithuania

The purpose of this master thesis is to provide an analysis on the trends of pledge and mortgage regulation in Lithuania and to evaluate necessity and major problems of the reform which has been started in 2007.

The first part of the thesis presents an analysis on problematic issues of legal regulation applied in the period from restoration of independence till entrance into force of the new Civil Code. This part is divided into two chapters: the first one examines the model of security interests in movable and immovable property which was based on the Civil Code of 1964 and emphasizes main problems, whereas the second chapter explains essential aspects of the reform implemented in 1998 and discusses shortcomings and advantages of the Law on Pledge of Movable Property and of the Law on Mortgage.

After presenting main features of mortgage and pledge system provided for in the Civil Code and in the Civil Procedure Code, the second part deals with most important drawbacks of the present legal regulation related to creation of pledge and mortgage rights, operation of the enterprise mortgage and etc. Finally, after evaluation of the need for a new reform, the conclusion is drawn that reform is advantageous provided it is consistent and comprehensive.

The third part is devoted to an analysis of the draft laws prepared during current pledge and mortgage reform, as well as to presentation of major problems and provision of possible solutions. First chapter examines the aims set in the Framework on Development of the Mortgage Register which was approved by the Government in 2007 as a legal ground for the reform. Moreover, proposal to refuse the mortgage (pledge) bonds is discussed, also major amendments related to registration of mortgage and pledge are evaluated. Then it is examined what form of mortgage and pledge agreements would be appropriate and why legal regulation of enterprise mortgage provided for in the draft laws is insufficient. Besides, core amendments of the enforcement procedure are examined emphasizing shortcomings related to extrajudicial enforcement procedure and notice given to the debtor (grantor). In the last chapter evaluation of the whole reform is given together with the summary of the recommendations of the author on the model of mortgage and pledge in Lithuania.