

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2014 M. BALANDŽIO 23 D. NUTARIMO NR. 379 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO NUOSTATŲ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO“ PROJEKTO (toliau – Projektas) DERINIMO PAŽYMA

Institucijos pavadinimas, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Žyma apie priimtas ir nepriimtas (nurodyti motyvus) pastabas ir pasiūlymus
Lietuvos notarų rūmų 2023-08-11 raštas Nr. S-416	<p><i>Dėl Nuostatų projekto 14.14 papunkčio</i></p> <p>Vienas iš juridinių faktų registruojamų Nekilnojamojo turto registre yra „nuosavybės teisės perleidimo apribojimas pagal Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įgyjančioms jaunoms šeimoms įstatymą“ (Nuostatų projekto 14.14 papunktis). Pagal nurodytame įstatyme nustatytą teisinį reguliavimą nuosavybės perleidimo apribojimas nustatomas ribotam terminui, t. y. 10 metų nuo nuosavybės teisės į įsigytą būstą įgijimo dienos. Taigi, jei šis juridinis faktas neišregistruojamas anksčiau, nuosavybės teisės perleidimo apribojimas pasibaigia praėjus 10 metų nuo nuosavybės teisės į įsigytą būstą įsigijimo dienos. Atsižvelgiant į tai, siūlytina nustatyti, kad juridinis faktas „nuosavybės teisės perleidimo apribojimas pagal Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įgyjančioms jaunoms šeimoms įstatymą“ išregistruojamas automatiškai be atskiro prašymo praėjus 10 metų nuo nuosavybės teisės į įsigytą būstą įsigijimo dienos.</p> <p><i>Dėl Nuostatų projekto 61 punkto</i></p> <p>Nuostatų projekto 61 punkte nustatyta, kad Nuostatų 14.3 ir 14.5 papunkčiuose nurodytus juridinius faktus (sutuoktinio asmeninė nuosavybė ir bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė) išregistruojami be atskiro prašymo, kai turto įgijėjas prašo įregistruoti nuosavybės teisę pasibaigus buvusio savininko nuosavybės teisei. Atkreiptinas dėmesys, kad Nuostatų projekto 181 punkte nustatyta, kad nekilnojamas daiktas, kurio Registro įrašė įrašomi juridinio fakto „šeimos turtas“ duomenys, nuosavybės teise turi priklausyti vienam arba abiem sutuoktiniams. Atsižvelgiant į tai, kad šeimos turto režimas yra susijęs su turto savininkais, todėl perleidus šį turtą, šeimos turto teisinis režimas šiam turtui pasibaigia. Siekiant sistemiškumo, siūlytina nustatyti, kad šis</p>	<p>Neatsižvelgta.</p> <p>Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo (redakcija nuo 2024 m. sausio 1 d.) 6 straipsnio 1 dalimi „Registro objektai Registre registruojami <i>pagal prašymus arba pranešimus</i>“, kuriuos teikiantys subjektai detalai išvardyti minėto straipsnio 4 dalyje.</p> <p>Registro tvarkytojas nenustatinėja vertinamųjų faktų, neatlieka įregistruotų objektų stebėsenos, o teikiant prašymą (pranešimą), jame turi būti nurodomas įregistruoto juridinio fakto išregistravimo pagrindimas, pvz., kad pasibaigė įstatyme nustatytas juridinio fakto įregistravimo terminas arba perleista nekilnojamojo daikto, dėl kurio įregistruotas juridinis faktas „šeimos turtas“, nuosavybės teisė.</p> <p>Be atskiro prašymo išregistruojami tik Nuostatų 14.3 ir 14.5 papunkčiuose nurodyti juridiniai faktai (asmeninė nuosavybė ir bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė). Išimtis taikoma todėl, kad šie juridiniai faktai tik patikslina nuosavybės teisės rūšį, taigi jų registravimas technine prasme yra neatsiejamas nuo pačios nuosavybės teisės registravimo. Praktinė prasme – šių juridinių faktų išregistravimas yra labiau techninis Registro duomenų tvarkymo veiksmas.</p> <p>Tuo tarpu šeimos turto teisinis režimas nebūtinai pasibaigia perleidus nekilnojamojo daikto, dėl kurio įregistruotas juridinis faktas „šeimos turtas“, nuosavybės teisę (pvz., perleidus vieno sutuoktinio nuosavybės teisę kitam sutuoktiniui).</p> <p>Atsižvelgiant į tai, nepritartina siūlymui išregistruoti siūlomus juridinius faktus Registro tvarkytojo iniciatyva be</p>

	juridinis faktas turėtų būti išregistruojamas be atskiro prašymo.	atskiro prašymo.
	<p><i>Dėl Nuostatų projekto 14.21 papunkčio ir 163 punkto</i></p> <p>Nuostatų projekto 14.21 papunkčiu nustatoma, kad vienas iš Juridinių faktų yra „nustatytas palikimo valdymas“. Įregistruojant šį juridinį faktą turi būti nurodomas su šiuo juridiniu faktu susijęs asmuo – palikimo valdytojas. Nuostatų projekto 6 punkte apibrėžta, kad nuostatuose vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos <i>inter alia</i> apibrėžtos Civiliniame kodekse. Civiliniame kodekso 5.40 straipsnyje nustatytas palikimo valdymas, o palikimą valdo testamentinio vykdytojas, todėl Nuostatų projekte vartojama sąvoka „palikimo valdytojas“ turėtų būti tikslinama. Taip pat paminėtina, kad teismas gali paskirti palikimo administratorių (Civilinio kodekso 5.55 straipsnis). Tokiu atveju nustatomas palikimo administravimas. Kadangi tiek testamentinio vykdytojas, tiek palikimo administratorius valdo palikimą abiem atvejais gali būti įregistruotas juridinis faktas „nustatytas palikimo valdymas“, tačiau dėl tikslumo Nuostatų projekte siūloma nustatyti, kad įregistruojant šį juridinį faktą turi būti nurodomas su šiuo juridiniu faktu susijęs asmuo – testamentinio vykdytojas arba palikimo administratorius. Taip pat siūlytina papildyti, kad duomenys apie palikimo administratorių gali būti įrašyti tik teismo sprendimo pagrindu, o prašymas įregistruoti juridinį faktą „nustatytas palikimo valdymas“, kai paskirtas testamentinio vykdytojas perduodami per paveldėjimo bylą vedantį notarą. Kadangi testatorius gali numatyti įvairias instrukcijas testamentinio vykdytojui, manytina, kad notaras tokiu atveju įvertintų, ar testamentinio vykdytojui suteikta visiško turto administravimo teisė. Ir jis gali disponuoti palikimą sudarančiu turtu.</p>	<p>Atsižvelgta iš dalies.</p> <p>Nuostatų 163 punkte žodžiai „palikimo valdytojas“ pakeisti į „testamentinio vykdytojas arba palikimo administratorius“.</p> <p>Juridiniai faktai Registre įregistruojami dokumento, patvirtinančio juridinio fakto atsiradimą pagrindu. Nuostatos, koku dokumentu yra skiriamas palikimo administratorius, nėra Registro nuostatų reguliavimo dalykas, todėl nepritartina siūlymui papildyti Nuostatus, kad duomenys apie palikimo administratorių gali būti įrašyti tik teismo sprendimo pagrindu.</p> <p>Taip pat nepritartina siūlymui papildyti Nuostatus, kad prašymai įregistruoti juridinį faktą „nustatytas palikimo valdymas“ teikiami tik per notarą, kadangi atvejai, kai prašymai teikiami tik per notarą yra nurodyti Nuostatų 47 punkte, todėl siūloma nuostata būtų perteklinė. Be to, gali pasitaikyti atvejų, kai dėl testamentinio priimamas atitinkamas teismo sprendimas, tada juridinio fakto registravimas būtų galimas teismo pranešimo pagrindu, o ne per notarą.</p>
	<p><i>Dėl Nuostatų projekto 165 punkto</i></p> <p>Nuostatų projekto 165 punkte naudojama formuluotė „notaras, patvirtinęs nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį [...]“. Pažymėtina, kad nekilnojamojo daikto perleidimo (pvz., pirkimo-pardavimo, dovanojimo) sutartis turi būti notarinės formos (pvz., Civilinio kodekso 6.393 straipsnio 1 dalis, 6.469 straipsnio 2 dalis). Pagal Civilinio kodekso 4.37 straipsnio 2 dalį savininkas turi teisę perduoti kitam asmeniui visą nuosavybės teisės objektą ar jo dalis, ar tik konkrečias šio straipsnio 1 dalyje nurodytas teises. Nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas (Civilinio kodekso 4.38</p>	<p>Neatsižvelgta.</p> <p>Civilinio kodekso (toliau – CK) 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punkte numatyta, jog „Notarine forma turi būti sudaromi <...> <i>daiktinių teisių</i> į nekilnojamąjį daiktą <i>perleidimo</i> ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai <...>“. Notariato įstatymo 46 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog „Nekilnojamųjų ar kilnojamųjų daiktų, kuriems įstatymų nustatyta privaloma teisinė registracija, <i>perleidimo</i> kito asmens <i>nuosavybėn</i>, nuomos ar perdavimo naudotis kitu būdu, įkeitimo arba kitų <i>daiktinių teisių</i> ar jų suvaržymo</p>

	<p>straipsnis). Teisinėje literatūroje taip pat naudojama formuluotė „nekilnojamųjų daiktų perleidimo sandoris“. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Nuostatų projekto 165 punkte naudojama formuluotė yra neteisinga ir klaidinanti, nes notaras tvirtina ne nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sutartį, o paties nekilnojamojo daikto perleidimo sutartį, todėl siūlytina patikslinti nurodytą formuluotę.</p>	<p><i>sandorius</i> notaras tvirtina tik nustatęs, kad daiktas nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui“.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, nesutiktina su argumentu, jog „notaras tvirtina ne nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sutartį, o paties nekilnojamojo daikto perleidimo sutartį“.</p>
	<p><i>Siūlymas papildyti Nuostatų projektą</i></p> <p>Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta pirmenybės teisė pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe bei numatyta šios pirmenybės teisės įgyvendinimo procedūra. Bendraturčiai, vadovaudamiesi Civilinio kodekso 4.81 straipsniu, gali tarpusavio susitarimu nustatyti bendrai valdomo daikto naudojimosi tvarką. Šį susitarimą patvirtinus notariškai ir įregistravus viešame registre, jis privalomas ir paskesniems atitinkamos šio daikto dalies įgijėjams. Praktikoje pasitaiko atvejų, kai automobilių stovėjimo aikštelė priklauso keliasdešimčiai ar keliems šimtams bendraturčių, todėl, siekiant palengvinti tokių daiktų civilinę apyvartą sudaromose šių daiktų naudojimo tvarkose ar kituose sandoriuose nustatoma, kad bendraturčiai atsisako pirmenybės teisės pirkti parduodamas daikto dalis. Pažymėtina, kad bendraturčio pirmenybės teisė pirkti kito bendraturčio dalį yra teisė, ginanti privačius interesus, todėl šios teisės galima atsisakyti iš anksto. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad pirmenybės teisės atsisakymas notariškai pavirtintoje ir viešame registre įregistruotoje sutartyje, kuri nustato naudojimosi daiktu, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, tvarką, seka paskui daiktą ir pirmenybės teisės atsisakymas turės įtakos naujiems bendraturčio dalies įgijėjams, tokie atsisakymai perkeliama į perleidimo sutartį, nebent Šalys susitarta kitaip.</p> <p>Klientai notarui, tvirtinančiam nekilnojamojo daikto dalies perpardavimo sandorį, turi pateikti dokumentus patvirtinančius, kad kiti bendraturčiai yra atsisakę pirmumo teisės pirkti parduodamas daikto dalis. Kadangi, kaip jau minėta, tokiais atvejais bendraturčių skaičius gali būti labai didelis bei dokumentus reikalinga siųsti iš archyvo, įsitikinimas, kad visi bendraturčiai yra atsisakę pirmumo teisės, gali užtrukti, taip pat išauga finansinės išlaidos.</p> <p>Šiuo metu galiojančiuose Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nėra nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre registruojamas juridinis faktas – pirmenybės teisės pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja</p>	<p>Neatsižvelgta.</p> <p>Šiuo metu pirmenybės teisės atsisakymas CK nėra reglamentuotas, todėl, tam, kad būtų registruojamas siūlomas juridinis faktas, turėtų būti išspręsta ir atitinkamais teisės aktais sureguliuota daug su šiuo institutu susijusių klausimų, pvz., kokių dokumentų pagrindu šis juridinis faktas turėtų būti registruojamas; kokios formos (paprastos rašytinės, notarinės) turėtų būti pirmenybės teisės atsisakymo dokumentas; ar toks atsisakymas galiotų vėlesniam nekilnojamojo daikto įgijėjui, ar būtų siejamas tik su konkrečia bendrąja nuosavybe valdoma nekilnojamojo daikto dalimi; ar galima (ir kokia forma bei sąlygomis) atšaukti pirmenybės teisės atsisakymą; ar toks atsisakymas būtų siejamas su bet koku nekilnojamuoju turtu ir t. t.</p> <p>Nesant atitinkamų CK ar kito civilinius teisinius santykius reglamentuojančio teisės akto pakeitimų, tokio teisės aktuose nereglamentuoto juridinio fakto įtraukimas į projektą nėra galimas.</p>

	<p>nuosavybe, atsisakymas, todėl registro tvarkytojas ne visuomet prie nekilnojamojo daikto kaip registro objekto įregistruoja šiuos atsisakymus. Siekiant paspartinti sandorių, kuriais perleidžiama dalis bendrojoje nuosavybėje, tvirtinimą, supaprastinti šį procesą bei sumažinti šalių išlaidas, siūlytina Nekilnojamojo turto registre prie nekilnojamojo daikto registruoti bendraturčių atsisakymus pirmenybės teise pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąją nuosavybę. Atsižvelgiant į tai, siūlytina papildyti Nuostatų projekto 14 punkte nustatytą juridinių faktų sąrašą, bei nustatyti Šių juridinių faktų įregistravimo tvarką.</p>	
<p>Valstybės įmonės Registrų centro 2023-08-16 raštas Nr. S-29993 (1.4 E)</p>	<p>Teikime dėl Nutarimo projekto derinimo yra nurodyta, kad Nutarimo projektui įgyvendinti reikės sisteminių pakeitimų, tačiau papildomų valstybės biudžeto asignavimų skirti nereikės. Atkreiptinas dėmesys, kad preliminariais skaičiavimais dėl sisteminių pakeitimų Registrų centro, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo, išlaidos sieks apie 50 tūkst. eurų (tiksliai suma bus paskaičiuota atlikus detaliąją analizę), todėl prašome papildyti teikimą nurodant šią preliminarą Registrų centro numatomą sisteminiams pakeitimams reikalingą išlaidų sumą, siekiant turėti pagrindą su Nutarimo projekto įgyvendinimu susijusių patirtų išlaidų kompensavimui.</p>	<p>Neatsižvelgta.</p> <p>Projektais siekiama įgyvendinti priimtus įstatymus: priimtus įstatymus: Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 42 straipsnio pakeitimo ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 pakeitimo įstatymą, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 42 straipsnio pakeitimo ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1770 2 straipsnio pakeitimo įstatymą ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio pakeitimo įstatymą.</p> <p>Priimant minėtus įstatymus nei vieno jų įgyvendinimui nebuvo numatytos ir suplanuotos lėšos, skirtos Nekilnojamojo turto registro sistemos pakeitimams, todėl reikiamos lėšos nebuvo numatytos nei 2023 m., nei 2024 m. biudžete.</p>
<p>Lietuvos antstolių rūmų 2023-08-14 raštas Nr. S-2100-1959</p>	<p>Pažymėtina, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos antstolių įstatymo (toliau – Antstolių įstatymas), atlikdamas Antstolių įstatymo 21 straipsnio 1 dalyje nurodytas funkcijas, antstolis turi teisę neatlygintinai gauti iš Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigų, valstybės kadastrų, registrų ir informacinių sistemų, bankų ir kitų finansų įstaigų, kitų fizinių ir juridinių asmenų reikalingus duomenis, nepaisant jų pateikimo formos ir būdo, dokumentų nuorašus, kompiuterinių laikmenų duomenis ar jų kopijas apie skolininko turtą, lėšas, pajamas, išlaidas ir veiklą bei kitus duomenis, reikalingus antstolio funkcijoms atlikti.</p>	<p>Neatsižvelgta.</p> <p>Nuostatų 226 punkte prie išimčių dėl neatlygintino duomenų teikimo nurodomas Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymas. Šio įstatymo 29 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad „Registro duomenys, registro informacija, registruoti dokumentai ir (arba) jų kopijos teikiami už atlyginimą, išskyrus šio ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymuose, Europos Sąjungos teisės aktuose ir registrų nuostatuose nustatytas išimtis“. Atsižvelgiant į tai, Nuostatų 226 punkte nuorodos į kitus įstatymus būtų perteklinės.</p>

	<p>Šiuo metu galiojančios Nekilnojamojo turto registro nuostatų redakcijos 124 punkte numatyta, kad registro duomenys teikiami subjektams, nurodytiems Nekilnojamojo turto registro įstatymo 42 straipsnyje. Registro duomenys ir Registrui pateiktų dokumentų kopijos teikiami atlygintinai, išskyrus Valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo, kitų įstatymų, Europos sąjungos teisės aktų ir Nuostatų nustatytas išimtis. Nauja redakcija dėstomame Nuostatų 226 punkte numatyta, kad registro duomenys ir Registro dokumentų kopijos teikiami atlygintinai, išskyrus Valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo bei Nuostatų 227 ir 228 punktų nustatytas išimtis. Atlyginimo už Registro duomenų ir Registro dokumentų kopijų teikimą dydį nustato Vyriausybė.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, bei siekiant išvengti galimų kliūčių ateityje antstoliams Nekilnojamojo turto registro duomenis gauti neatlygintinai, siūlome papildyti Nuostatų 226 punktą, atitinkamai numatant, kad ir esant kitų įstatymų numatytoms išimtims registro duomenys teikiami neatlygintinai arba nuostatus nukreipti tiesiogiai į minėtą Antstolių įstatymo 21 straipsnio 1 dalį.</p>	
--	--	--