



LOTYNIŠKAJAM
NOTARIATUI
LIETUVOJE

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai
El. p. rastine@tm.lt

2023-08-11 Nr. S-416

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2014 M. BALANDŽIO 23 D. NUTARIMO NR. 379 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO NUOSTATŲ PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO“ PROJEKTO DERINIMO

Lietuvos notarų rūmai įvertinę pateikto derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimo Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą pagal kompetenciją teikia pasiūlymus ir pastebėjimus dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu siūlomų patvirtinti Nekilnojamojo turto registro nuostatų projekto (toliau – Nuostatų projektas).

Dėl Nuostatų projekto 14.3 papunkčio

Vienas iš nustatomų juridinių faktų yra „asmeninė sutuoktinio nuosavybė“, kuris registruojamas tik tuo atveju, jei ši nuosavybės teisės rūšis nurodyta dokumente, kurio pagrindu Registre registruojama nuosavybės teisė. Taip pat nustatomas juridinis faktas „bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė“ (Nuostatų projekto 14.5 papunktis), tačiau juridinis faktas „asmeninė nuosavybė“ Nuostatų projekte nėra numatyta.

Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.73 straipsniu, išskiriamos dvi bendrosios nuosavybės rūšys – bendroji dalinė nuosavybė ir bendroji jungtinė nuosavybė. Bendrosios jungtinės nuosavybės teisė yra, kai nuosavybės teisės dalys yra nenustatytos. Ši bendrosios nuosavybės teisės rūšis yra išimtinė ir taikoma tik sutuoktinių bendrosios nuosavybės teisiniams santykiams reglamentuoti¹. Tai, kas laikoma bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybe nustatyta Civilinio kodekso 3.88 straipsnyje, o asmeninė sutuoktinio nuosavybe Civilinio kodekso 3.89 straipsnyje. Tai, kas laikoma „asmenine sutuoktinio nuosavybe“ patenka į asmeninės, bet kurio susituokusio ar nesusituokusio žmogaus, nuosavybės teisės aprėptį. Taip pat nenustačius juridinio fakto „asmeninė nuosavybė“, nesusituokusiam asmeniui nuosavybės teise įsigijus nekilnojamąjį daiktą, nebūtų registruojamas juridinis faktas apibrėžiantis šio daikto teisinį režimą. Atsižvelgiant į tai, siūlytina nustatyti ne juridinį faktą „asmeninė sutuoktinio nuosavybė“, o „asmeninė nuosavybė“.

Dėl Nuostatų projekto 14.14 papunkčio

Vienas iš juridinių faktų registruojamų Nekilnojamojo turto registre yra „nuosavybės teisės perleidimo apribojimas pagal Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms 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 įgijimo dienos. Atsižvelgiant į tai, siūlytina nustatyti, kad juridinis faktas „nuosavybės teisės perleidimo apribojimas pagal Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymą“ išregistruojamas automatiškai be atskiro prašymo praėjus 10 metų nuo nuosavybės teisės į įsigytą būstą įgijimo dienos.

¹ Autorių kolektyvas. *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010. 176 psl.

Dėl Nuostatų projekto 14.21 papunkčio ir 163 punkto

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 *inter alia* 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 turtu².

Dėl Nuostatų projekto 61 punkto

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 perdavus šį turtą, šeimos turto teisinis režimas šiam turtui pasibaigia. Siekiant sistemishumo, siūlytina nustatyti, kad šis juridinis faktas turėtų būti išregistruojamas be atskiro prašymo.

Dėl Nuostatų projekto 101 punkto

Nuostatų projekto 101 punkte nurodyta, kad prašymas įregistruoti bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą Registre gali būti pateikiamas ir per notarą, kuris nedelsdamas, be ne vėliau kaip per vieną darbo dieną nuo parašų šiame prašyme paliudijimo ar susitarimo patvirtinimo perduoda šį prašymą Registro tvarkytojui šio nustatytomis elektroninių ryšių priemonėmis.

Pagal šiuo metu galiojančių Nekilnojamojo turto registro nuostatų 89 punktą prašymas dėl bendrosios jungtinės nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo gali būti paduodamas per notarą, kuris nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per 24 valandas nuo šio prašymo patvirtinimo perduoda jį teritoriniam registratoriui Centrinio registratoriaus nustatyta tvarka. Šis teisinis reguliavimas įsigaliojo 2023 m. sausio 1 d. Taip pat, siekiant tinkamai įgyvendinti šiuos pakeitimus, buvo priimti teisės aktų pakeitimai dėl prašymo tvirtinamojo įrašo nustatymo (2022 m. gruodžio 2 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-388 „Dėl teisingumo ministro 2004 m. kovo 15 d. įsakymo Nr. 1R-64 „Dėl Tvirtinamųjų įrašų ir notarinio liudijimų formų pildymo taisyklių ir Tvirtinamųjų įrašų ir notarinio liudijimų formų patvirtinimo“ pakeitimo“). Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina laikytis sistemishumo ir nustatyti, kad notaras tvirtina prašymą įregistruoti bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą.

Dėl Nuostatų projekto 165 punkto

² Autorių kolektyvas. *Notariato teisė*. Vilnius: Versus, 2018. 179 psl.

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 straipsnis). Teisinėje literatūroje taip pat naudojama formuluotė „nekilnojamųjų daiktų perleidimo sandoris“³. 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.

Dėl Nuostatų projekto 185 punkto

Nuostatų projekto 185 punkte nurodyta, kad prašymas dėl juridinio fakto „šeimos turtas“ registravimo gali būti pateikiamas ir per notarą, kuris nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per vieną darbo dieną nuo parašų šiame prašyme tikrumo paliudijimo perduoda šį prašymą Registro tvarkytojui, Registro tvarkytojo nustatytais elektroninių ryšių priemonėmis. Atsižvelgiant į argumentus nurodytus dėl Nuostatų projekto 101 punkto, siūlome nustatyti, kad notaras tvirtina prašymą dėl juridinio fakto „šeimos turtas“ įregistravimo.

Siūlymas papildyti Nuostatų projektą

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 susitaria kitaip.

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 siųstis iš archyvo, įsitikinimas, kad visi bendraturčiai yra atsisakę pirmumo teisės, gali užtrukti, taip pat išauga finansinės išlaidos.

Šiuo metu galiojančiuose Nekilnojamojo turto registro nuostatuose nėra nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre registruojamas juridinis faktas – pirmenybės teisės pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja 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

³ Pvz., Autorių kolektyvas. *Notariato teisė*. Klaipėda: Druka, 2014. 220-229 psl.; Autorių kolektyvas. *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010. 109 psl.; Autorių kolektyvas. *Civilinė teisė. Bendroji dalis*. Vilnius: Justitia, 2009. 103 psl.

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.

Notarų rūmų prezidentas



Marius Stračkaitis