

Notarų rūmų prezidentui  
p. Mariui Stračkaičiui

**Nuomonė  
dėl planuojamos hipotekos ir įkeitimo teisinės registracijos reformos**

2018-11-28

Jūsų prašymu konceptualiai įvertinau Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos inicijuotą hipotekos ir įkeitimo teisinės registracijos reformą (prie šios nuomonės pridedu Civilinio kodekso keitimo ir kitų teisės aktų projektus, su kuriais susipažinau rengdamas savo poziciją).

Reformos autoriai siūlo visiškai atsisakyti notaro vaidmens sukuriant ir registruojant įkeitimo teisę. Motyvuojama tuo, jog eliminavus notarą, sukurti įkeitimo teisę ir atlikti jos viešą registraciją šalims bus greičiau, pigiau ir paprasčiau. Pagrindžiant šią poziciją, *inter alia* remiamasi Pasaulio Banko ekspertų komentarais. Kyla klausimas, ar toks pakeitimas nesukels neigiamų teisinių ir ekonominių padarinių. Į šį klausimą projekto rengėjai neatsako, tačiau aš pasisakysiu būtent dėl šio aspekto.

Jau 2010 metais, man būnant vienu iš Teisingumo ministro suformuotos darbo grupės, atsakingos už hipotekos ir įkeitimo teisės reformą, narių, mes rėmėmės lyginamąja teisėtyra ir vertinome skirtingas hipotekos bei įkeitimo teisinės registracijos sistemas. Iš tiesų, nemažai užsienio jurisdikcijų nereikalauja įkeitimo sandorio tvirtinti notariškai, o registruoti (bei vėliau keisti registracijos duomenis) įkeitimo teisę viešame elektroniniame registre gali pačios šalys. Tačiau šios jurisdikcijos priklauso bendrosios teisės tradicijai, kuri apskritai neturi lotyniškojo notariato modelio, ir, svarbiausia, tokia registracija turi kitokią teisinę reikšmę, nei Lietuvoje<sup>1</sup>. Konkrečiai, tokiai registracijai, vadinamai „pranešimo registracija“ (angl. *notice filing*) netaikoma duomenų teisingumo prezumpcija. Registracijos faktas tiesiog įspėja trečiuosius asmenis, kad skolininko turtas gali būti (bet nebūtinai yra) apsunkintas įkeitimu. Sąžiningas tretysis asmuo, pamatęs viešame registre informaciją apie įkeitimą, turi pats atlikti teisinį tyrimą ir įsitikinti, ar įkeitimas apskritai galioja ir kokios jo sąlygos. Jei kyla ginčas dėl įkeitimo galiojimo (nes, pvz. skolininkas piktnaudžiauja teise ir sąmoningai apsunkina savo turtą, siekdamas apsaugoti jį nuo kreditorių išieškojimo), tokius ginčus efektyviai išsprendžia teismų sistema. Taigi ši sistema yra pigi ir greita tik tuo atveju, jei ja nepiktnaudžiaujama.

Mano vertinimu, siūloma reforma, kuri eliminuoja notarą, bet toliau remiasi registracijos duomenų teisingumo prezumpcija, Lietuvoje veiktų visiškai ne taip, kaip tikisi projekto rengėjai. Yra reali rizika, kad neposesorinis įkeitimas (t.y. registruojamas viešame registre įkeitimas, kai įkeitimo objekto valdymas neperduodamas kreditoriui) bus pradėtas naudoti siekiant apsaugoti skolininko turtą nuo sąžiningų kreditorių reikalavimų. Kitaip tariant, siūloma sistema leidžia skolininkui, sutarus su bet koku susijusiu asmeniu, įkeitimu apsunkinti visą savo kilnojamą turtą, šiam apsimestiniam kreditoriui įgyjant absoliutų prioritetą prieš visus kitus skolininko kreditorius. Toks piktnaudžiavimas teise, kurio niekas *a priori* nekontroliuotų, teisiškai sukompromituotų visą įkeitimo teisinį reguliavimą ir, vertinant iš ekonominės perspektyvos, sąžiningas šalis atvestų į ilgą ir brangų teismo procesą.

Būtent todėl 2010 metais mūsų darbo grupė notaro pasiūlė atsisakyti tik neregistruojamo posesorinio įkeitimo atveju (nes pats valdymo kreditoriui perdavimas šiuo atveju atlieka išviešinimo funkciją ir sprendžia skolininko „tariamo turto“ problemą).

Pagarbiai,



Dr. Andrius Smaliukas

---

<sup>1</sup> Žr. Andrius Smaliukas. Property and Trust Law in Lithuania, Walter Kluwers, 2017, pp.220-242.