



Lietuvos notarų rūmams

2018 m. lapkričio 28 d.

## AKADEMINĖ IŠVADA

**Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.74, 4.173, 4.177 straipsnių, Ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus antrojo skirsnio, 4.189 straipsnio, Ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus ketvirtojo ir penktojo skirsnių, 4.202, 4.207, 4.209, 4.210, 4.212, 4.213, 4.223, 4.224, 4.225, 6.104, 6.561 straipsnių pakeitimo įstatymo;**

**Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo Nr. I-1544 pripažinimo netekusiu galios; Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 5, 11, 15, 17 ir 38 straipsnių pakeitimo įstatymo;**

**Lietuvos Respublikos sutarčių registro įstatymo Nr. XI-1140 pakeitimo įstatymo; Lietuvos Respublikos notariato įstatymo Nr. I-2882 46 ir 49<sup>1</sup> straipsnių pakeitimo įstatymo; Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 16 straipsnio pakeitimo įstatymo**

## PROJEKTŲ

Susipažinę su Lietuvos notarų rūmų pateiktais dokumentais: Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos 2018 m. lapkričio 12 d. raštu Nr. 18-12967 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės Programos prioritetinę priemonę įgyvendinančių teisės aktų projektų derinimo“, Lietuvos Respublikos teisės aktų pakeitimų įstatymų projektais ir teikiama įstatymų pakeitimo įstatymų projektų paketo Aiškinamuoju raštu, teikiame Mykolo Romerio universiteto Teisingumo tyrimų laboratorijos mokslininkų grupės parengtą Akademine išvadą<sup>1</sup> (toliau – **Išvada**) dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.74, 4.173, 4.177 straipsnių, Ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus antrojo skirsnio, 4.189 straipsnio, Ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus ketvirtojo ir penktojo skirsnių, 4.202, 4.207, 4.209, 4.210, 4.212, 4.213, 4.223, 4.224, 4.225, 6.104, 6.561 straipsnių pakeitimo įstatymo; Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo Nr. I-1544 pripažinimo netekusiu galios; Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 5, 11, 15, 17 ir 38 straipsnių pakeitimo įstatymo; Lietuvos Respublikos sutarčių registro įstatymo Nr. XI-1140 pakeitimo įstatymo; Lietuvos Respublikos notariato įstatymo Nr. I-2882 46 ir 49<sup>1</sup> straipsnių pakeitimo įstatymo; Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 16 straipsnio pakeitimo įstatymo projektų (toliau – **Projektai**).

<sup>1</sup> Šis vertinimas yra akademine nuomone. Ji negali būti vertinama kaip teisinė konsultacija. Teikiama akademine nuomone parengta pagal jos parengimo dieną galiojančius ar anksčiau galiojusius Lietuvos Respublikos teisės aktus, Lietuvos teismų praktiką, remiantis Lietuvos ir užsienio teisės doktrina. Teikiamoje akademine nuomone yra išdėstomas mokslinis pateiktos situacijos įvertinimas pagal pateiktus dokumentus, preziumuojant, kad visi pateikti dokumentai yra tikslūs ir teisingi, o jų kopijos atitinka originalus. Ši akademine išvada (nuomone) gali būti naudojama grindžiant ir motyvuojant Lietuvos notarų rūmų poziciją, teikiant pastabas ir pasiūlymus dėl teisės aktų projektų, sprendžiant ginčus teisme ir (ar) kitoje ginčus nagrinėjančioje institucijoje ir kt., tačiau tretieji asmenys, įskaitant, bet neapsiribojant, ministerijas, Lietuvos Respublikos Vyriausybę, Lietuvos Respublikos Seimą, teismus bei kt. institucijas, gali turėti kitokį išdėstytų klausimų (situacijų) vertinimą.

## **Išvadą bendrai parengė Teisingumo tyrimų laboratorijos mokslininkų grupė<sup>2</sup>:**

Prof. dr. Solveiga Palevičienė,

Prof. dr. Virginijus Bitė,

Dr. Laura Augytė-Kamarauskienė,

(toliau – mokslininkų grupė).

Siūlomų Projektų esmė – tai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **LR CK**) 4.185 str. 1 d. ir 4.209 str. 1 ir 2 d. pakeitimai, kuriais keičiama hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo ir registravimo tvarka. Visi kiti kartu teikiamų LR CK straipsnių ir kitų įstatymų pakeitimų projektai tik „tarnauja“ šiam tikslui ir yra išvestiniai.

Siūlomais Projektais iš dalies siekiama atsisakyti notarinės hipotekos (nekilnojamųjų daiktų ir daiktinių teisių įkeitimo) ir tam tikra prasme – kilnojamųjų daiktų įkeitimo rašytinės bei LR CK 4.209 str. 2 d. numatytais atvejais – notarinės sandorių formos, lyg ir siekiant sukurti dar vieną sandorio *kvazi* „formą“, t. y. sudarant šiuos sandorius „*informacinių technologijų priemonėmis*“, greta LR CK 1.71 str. 1 d. įtvirtintų Lietuvos privatinėje teisėje žinomų ir visuotinai taikomų fundamentalių sandorių formų.

Iš pateiktų Projektų visiškai neaišku, kaip realiai siūloma nauja sistema turėtų veikti: ar sandorio šalys pasirašys dokumentus elektroniniais parašais (ką teisės aktai leidžia daryti ir dabar, ir tam nereikia papildomo reglamentavimo, pvz., žr. LR CK 1.73 str. 2 d., 1.76 str. 2 d., 2.138<sup>1</sup> – 2.140 str., 6.192 str. 2 d.) kažkokioje specialiai tam sukurtoje platformoje ir pateiks duomenis viešajam registrui per šią platformą? Jei taip – kas ir iš kokių lėšų tą platformą administruos ir kaip asmenys, siekiantys sudaryti sandorį Projektuose nurodomu būdu, galės prie jos prisijungti? Ar iš viso elektroniniai parašai nebus naudojami, o sandorio šalys tik apsisuks dokumentais elektroniniu paštu ar kitokiais telekomunikacijų galiniais įrenginiais? Ar apskritai siekiama atsisakyti bet kokio hipotekos ir (ar) įkeitimo sandorių pasirašymo, ir jie bus tiesiog „sudaromi“ specialiai tam sukurtoje platformoje, tik suvedant duomenis?

Taigi, Projektais siūloma atsisakyti daugiau kaip 20 metų Lietuvoje galiojančio notarinės formos reikalavimo hipotekos ir neposesorinio įkeitimo sandoriams bei tam tikra prasme – net paprastos rašytinės formos įkeitimo sandoriams<sup>3</sup>. Todėl pagrįstai galima teigti, kad siūloma iš esmės keisti esamą teisinį reguliavimą. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad konstitucinis teisinės valstybės principas suponuoja įvairius reikalavimus įstatymų leidėjui, kitiems teisėkūros subjektams, *inter alia*, kad turi būti užtikrinami teisės sistemos nuoseklumas ir vidinė darna, taip pat kad teisinis reguliavimas turi būti santykinai stabilus<sup>4</sup>. Tai reiškia, kad siūlymai esmingai keisti ilgą laiką egzistuojantį teisinį reguliavimą turi būti ypatingai argumentuoti, pagrįsti ir būtini. Priešingu atveju nebus užtikrinamas minėtas teisinio reguliavimo stabilumo reikalavimas.

### **1. Galiojantis teisinis reglamentavimas ir siūlomų jo pakeitimų konceptualus ydingumas.**

LR CK 1.71 str. 1 d. įtvirtina baigtinį sandorio formų sąrašą: žodinė, rašytinė (paprasta arba notarinė) ir konkliudentiniais veiksmais (t. y. kai sandoris, kuriam įstatymai nenustato konkrečios formos, laikomas sudarytu, jeigu iš asmens elgesio matyti jo valia sudaryti sandorį).

LR CK 1.73 str. ir 1.74 str. atitinkamai detalizuoja, kokie sandoriai privalomai turi būti sudaromi paprasta rašytine ir kokie – notarine forma. LR CK taip pat gali numatyti kitus sandorius,

<sup>2</sup> Mokslininkų grupės narių gyvenimo aprašymai (CV) pridedami.

<sup>3</sup> Notarinė forma hipotekos sandoriams (lakštams) yra taikoma nuo 1997 m. liepos 2 d. (Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 1997-07-02, Nr. 63-1468, 23 str. 2 d.), o įkeitimo sandoriams – nuo 1998 m. balandžio 1 d. (Lietuvos Respublikos kilnojamąjo turto įkeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*, 1997-06-27, Nr. 60-1400, 17 str. 2 d.). Šis reikalavimas buvo išlaikytas ir nuo 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojusiame LR CK.

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimas. *Valstybės žinios*, 2004-12-18, Nr. 181-6708. Šaltinis: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.A68FB5998148>

kuriems atitinkamai privaloma paprasta rašytinė arba notarinė forma (LR CK 1.73 str. 1 d. 11 p., 1.74 str. 1 d. 4 p.). LR CK 1.74 str. 1 d. 1 p. įtvirtinta, kad notarine forma turi būti sudaromi visi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perdavimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai, t. y. įstatymų leidėjas yra aiškiai įtvirtinęs, kad Lietuvos privatinėje teisėje visi ir bet kokie sandoriai, susiję su nekilnojamuoju turtu, turi būti notarinės formos. LR CK 4.185 str. 1 d. papildomai detalizuoja, kad hipotekos sandoris taip pat turi būti notarinės formos. LR CK 4.209 str. 1 d. atitinkamai numato, kad kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui (vadinamasis *posesorinis* įkeitimas), sudaromas rašytinis įkeitimo sandoris. Rašytinės formos nesilaikymas įkeitimo sandorį daro negaliojantį. Kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui (vadinamasis *neposesorinis* įkeitimas), įkeitimo sandorį ir įkeitimo objekto savininko vienašalį pareiškimą įkeisti daiktus ar turtines teises tvirtina notaras ir jie registruojami Hipotekos registre (LR CK 209 str. 2 d.).

Įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį (LR CK 1.93 str. 3 d.). Įstatymų reikalaujamos paprastos rašytinės formos nesilaikymas atima iš šalių teisę, kai kyla ginčas dėl sandorio sudarymo ar jo įvykdymo fakto, remtis liudytojų parodymais šį faktą įrodyti, o įstatymuose įsakmiai nurodytais atvejais sandorį daro negaliojantį (LR CK 1.93 str. 2 d.).

Rašytinės formos sandoriai sudaromi surašant vieną dokumentą, pasirašomą visų sandorio šalių, arba šalims apsieičiant atskirais dokumentais. Rašytinės formos dokumentui prilyginami šalių pasirašyti dokumentai, perduoti telegrafinio, faksimilinio ryšio ar kitokiais telekomunikacijų galiniais įrenginiais, jeigu yra užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti parašą (LR CK 1.73 str. 2 d.). Bet kuris rašytinis sandoris ar dokumentas gali būti sudarytas panaudojant telekomunikacijų galinius įrenginius, jei yra pakankamai duomenų sandorio šalims nustatyti (LR CK 1.76 str. 2 d.), tačiau tai nekeičia sandorio formos, t. y. ji išlieka rašytinė su visais kitais tokiam sandoriui keliamais reikalavimais.

Bet kokius dokumentus, tame tarpe ir rašytinės formos sandorius, galima pasirašyti elektroniniu parašu, tačiau tai vėlgi nekeičia nei sandorio formos, nei sandorio sudarymui ir (ar) registravimui keliamų reikalavimų, nei iš tokio sandorio kylančių teisiųjų pasekmių.

Sandorių pakeitimams taikomi tokie patys formos reikalavimai kaip ir pagrindiniam sandoriui. LR CK 4.185 str. 6 d. eksplacitiškai numato, kad hipotekos sandorio pakeitimai turi būti tokios pat formos kaip ir hipotekos sandoris ir yra registruojami Hipotekos registre ta pačia tvarka kaip ir hipoteka.

Teisės doktrinoje pabrėžiama, kad LR CK nustatomi formos reikalavimai priklauso nuo sandorio sudėtingumo, reikšmės, vertės, dalyko<sup>5</sup>, ir notarinė forma paprastai nustatoma tiems sandoriams, kurių teisėtumo, šalių valios išraiškos kontrolė dėl jų dalyko yra svarbi visuomenei, valstybei<sup>6</sup>. Pažymėtina, kad LR CK 1.74 str. nustatytas gana trumpas sandorių, kuriems privaloma notarinė forma, sąrašas. LR CK rengimo darbo grupė, prieš apsisprendama dėl to, kas turėtų patekti į šį sąrašą, atliko lyginamąją užsienio valstybių teisės analizę ir vadovavosi nuostata, kad sandorio privalomos notarinės formos nustatymas gali būti pateisinamas dviem argumentais: (i) privaloma notarinė sandorio forma leidžia apsaugoti viešą interesą, t. y. užtikrina, jog civilinėje apyvartoje nebūtų neteisėtų, amoralių, viešajai tvarkai prieštaraujančių sandorių; (ii) privaloma sandorio forma leidžia labiau apsaugoti ir privatų interesą, nes sumažinama apgaulės, klastojimo, suklydimo galimybė<sup>7</sup>. Abu šie minėti argumentai aktualūs dėl notarinės formos reikalavimo nustatymo hipotekos ir įkeitimo, kaip daiktinių teisių suvaržymo, sandoriams. Šiuo požiūriu LR CK darbo rengimo grupė manė tikslinga nustatyti privalomą notarinę formą daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos / [vadovas V. Mikelėnas]. Vilnius: Justitia, 2001, p. 166.

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos / [vadovas V. Mikelėnas]. Vilnius: Justitia, 2001, p. 170; Mizaras, V. et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis. Vilnius, Justitia, 2009, p. 334.

<sup>7</sup> Mikelėnas, V. Sandorių notarinės formos nustatymo Lietuvos civilinėje teisėje kriterijai ir reikšmė: lyginamasis aspektas. *Notariatas*. 2007, 2, p. 29.

perleidimo ar šių teisių suvaržymo sandoriams, nes tokių sandorių kaina paprastai yra labai didelė, o žmogus per savo gyvenimą tokių svarbių sandorių tesudaro vieną kitą<sup>8</sup>.

Tuo tarpu Projektais siekiama iš bendros daugiau kaip 20 metų sėkmingai ir efektyviai veikiančios tvarkos išskirti vieną segmentą, t. y. sutartinės hipotekos sandorius ir įkeitimo sandorius.

Nei iš teikiamų Projektų, nei iš jų paketo Aiškinamojo rašto nėra aišku, ką Projekto autoriai vadina ir kaip reikėtų vertinti jų vartojamą sąvoką, kalbant apie sandorių sudarymą - „*informacinių technologijų priemonėmis*“:

- akivaizdu, kad doktrininis ir sisteminių teisės aiškinimo požiūriu, tai negali būti vertinama kaip savarankiška, nauja, greta jau egzistuojančių, sandorio forma;
- jei tai yra tik rašytinio (tame tarpe – ir notarinės formos) sandorio pasirašymo būdas ar sandorio pasirašymas elektroniniu parašu, tai vienoks ar kitoks tos pačios sandorio formos pasirašymo būdas negali pakeisti tokio sandorio sudarymui, tvirtinimui, jo registravimui (išviešinimui), vykdymui bei pasekmėms nustatytų ir keliamų reikalavimų.

Nors galiojančiame LR CK 2.138<sup>1</sup> - 2.140 str., kalbant apie įgaliojimų sudarymą, ir yra vartojama sąvoka „*informacinių technologijų priemonėmis*“, labai svarbus momentas ir esminis skirtumas nuo Projektai siūlomų pakeitimų yra tai, kad, *pirma*, tokiu atveju papildomo tvirtinimo nereikia tik supaprastintiems įgaliojimams (LR CK 2.139 str. 2 d.) bei juridinių asmenų išduodamiems įgaliojimams (LR CK 2.140 str. 1 d.), kurie ir taip papildomai nėra tvirtinami, ir, *antra*, „Įgaliojimų registro tvarkytojas, registruodamas informacinių technologijų priemonėmis sudarytus įgaliojimus, įgaliojimo teisėtumo netikrina. Už suteikto įgaliojimo turinį atsako jį parengęs įgaliotojas. Institucija, įstaiga ar asmuo, kuriam pateikiamas informacinių technologijų priemonėmis sudarytas įgaliojimas, sprendžia, ar įgaliojimas atitinka teisės aktuose nustatytos formos ir turinio reikalavimus“<sup>9</sup>. T. y. LR CK, numatydamas galimybę tam tikrais atvejais išduoti įgaliojimą elektroninių ryšių priemonėmis, tik supaprastina jo išdavimo būdą, bet jis nepakeičia įgaliojimo formos reikalavimų – nei notarinės, nei paprastos rašytinės.

Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijoje yra rengiami ir derinami teisės aktų, tame tarpe – ir LR CK 1.73 str. 2 d., pakeitimo įstatymų projektai, susiję su elektroninio langelio įvedimu valstybės mastu viešajame administravime, kur, kalbant apie dokumentų pasirašymą elektroniniu būdu, vartojamas terminas „*telekomunikacijų galiniai įrenginiai*“, t. y. tas pas terminas, kaip ir galiojančiame LR CK (pvz., žr. LR CK 1.73 str. 2 d., 1.76 str. 2 d., 6.192 str. 2 d. ir kt.). Akivaizdu, kad analizuojamų Projektų autoriai ir teikėjas – Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, nėra susipažinę su minimu Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos rengiamu projektu, kuriuo įgyvendinamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano 3.1.4 papunktis „Valstybės informacinių išteklių infrastruktūros konsolidavimas ir valstybės informacinių sistemų modernizavimas“.

LR CK yra kodifikuotas Lietuvos Respublikos teisės aktas, sistemiškai sujungiantis privatinės teisės normas, reglamentuojančias teisinį fizinių ir juridinių asmenų statusą, jų sudaromus sandorius, šeimos teisinius santykius, nuosavybės ir kitas daiktines teises, paveldėjimą, sutartines ir nesutartines prievoleis.<sup>10</sup> LR CK yra Lietuvos privatinės teisės ašis. Nuo jo priėmimo 2000 m., LR CK buvo keistas tik ypatingais atvejais, kai pakeitimai yra neišvengiami, atsižvelgiant į pasikeitusius socialinius ar ekonominius santykius ir (ar) įgyvendinant tarptautinės bei Europos Sąjungos teisės aktus. Siekiant sisteminio požiūrio į kartinio Lietuvos civilinės teisės bei privatinų teisinių santykių įstatymo taikymą bei išvengti atsiktikinių savitikslių kodifikuoto teisės akto pakeitimų, 2013 m.

<sup>8</sup> Mikelėnas, V. Sandorių notarinės formos nustatymo Lietuvos civilinėje teisėje kriterijai ir reikšmė: lyginamasis aspektas. *Notariatas*. 2007; 2, p. 28.

<sup>9</sup> Šaltinis: [http://info.registrucentras.lt/faq/igaliojimu\\_registras](http://info.registrucentras.lt/faq/igaliojimu_registras)

<sup>10</sup> Plačiau žr. *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų*: mokslo studija. Moksl. red. Sagatys, G. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p. 7-9.

vasario 21 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymu Nr. 1R-54<sup>11</sup> buvo sudarytas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso priežiūros komitetas, kuriam pavesta nagrinėti praktikoje kylančias problemas dėl Civilinio kodekso ir su juo susijusių teisės aktų taikymo bei siūlyti šių problemų sprendimo būdus, taip pat svarstyti ir teikti išvadas dėl Civilinio kodekso ir su juo susijusių teisės aktų nuostatų pakeitimo, papildymo ar pripažinimo netekusiomis galios iniciatyvų<sup>12</sup>. Tiek į pirmąją, tiek į nuo 2017 m. pakeistą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso priežiūros komiteto sudėtį buvo ir yra įtraukiami autoritetingi teisės mokslininkai ir praktikai, buvę 2000 m. LR CK kūrimo darbo grupės nariai, kuriems Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija kelia tikslą užtikrinti kokybišką ir įvairiapusišką problemų, kylančių taikant LR CK ir su juo susijusių teisės aktus, sprendimą bei priimti optimalius sprendimus dėl LR CK ir su juo susijusių teisės aktų tobulinimo ar pasiūlyti kitų alternatyvų, kurios leistų suformuoti visiems priimtina praktiką, **kartu kiek įmanoma išlaikant LR CK stabilumą**.

Toks požiūris į LR CK ir juo reglamentuojamus santykius bei jo taikymo priežiūrą tiek teisės moksle, tiek teisėkūroje ir teisės vykdyme, nėra savitiksliis. Sisteminis privatinų teisinių santykių reglamentavimas vieningame kodifikuotame teisės akte lemia būtinybę ypatingai atidžiai ir preciziškai vertinti jo pakeitimus, kuomet vienas nepakankamai įvertintas ar nepamatuotas pakeitimas gali iškreipti ar netgi sugriauti visą sistemą bei sujudinti teisinio tikrumo ir stabilumo valstybėje pamatus.

Teisėkūros pagrindas ir esminis tikslas - sukurti vientisą, nuoseklią, darnią ir veiksmingą teisės sistemą. Šiam tikslui pasiekti, teisėkūroje privaloma laikytis šių principų: 1) tikslingumo, 2) proporcingumo, 3) pagarbos asmens teisėms ir laisvėms, 4) atvirumo ir skaidrumo, 5) efektyvumo, 6) aiškumo, 7) sistemiskumo.<sup>13</sup>

Tuo tarpu analizuojant teikiamus Projektus, susidaro įspūdis, kad jų autoriai ir iniciatoriai ne tik stokoja sisteminio teisinio požiūrio į galiojantį privatinų teisinių santykių reglamentavimą, bet ir nepaisė fundamentalių nepriklausomos Lietuvos teisės ir teisėkūros principų.

Pagrįstai peršasi išvada, kad Projektų autoriai net neįžvelgia skirtumo tarp sandorio sudarymo (tvirtinimo) ir jo registravimo (išviešinimo) viešajame valstybės registre, kai tuo tarpu šių veiksmų prigimtis, paskirtis ir tikslai yra visiškai skirtingi (LR CK 1.75 str.).

Be to, atsižvelgiant į siūlomą Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 16 straipsnio pakeitimą, susidaro įspūdis, kad Projektų autoriai nesuvokia skirtumo ir tarp atskirų savarankiškais hipotekos objektais galinčių būti (a) nekilnojamojo turto ir (b) turinių teisių (LR CK 4.171. str. 1 d.), kai tuo tarpu tai yra viena iš fundamentalių nuosavybės teisės taisyklių, įtvirtintų LR CK<sup>14</sup>.

Projektų autoriai nėra atlikę numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo, kai tuo tarpu rengiant teisės aktą, kuriuo iš esmės keičiamas teisinis reguliavimas, toks vertinimas yra privalomas (Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 15 str. 1 d.). Tikėtina, kad neigiamos pasekmės apskritai ir nebuvo analizuotos. Pvz., nebuvo analizuota, kaip notarinės formos atsisakymas paveiks Lietuvos teismų sistemą, teisėjų krūvį, registro duomenų patikimumą, administracinę naštą VĮ „Registrų centro“ darbuotojams, atidžiau tikrinant ne iš notarų gautus duomenis apie registruojamą hipoteką ir (ar) įkeitimą ir pan. Neigiamų pasekmių neanalizavimas kelia pagrįstas abejones dėl Projektų kokybės ir riziką dėl jais siekiamų tikslų.

Nors Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos rašte, kuriuo teikiamas įstatymų pakeitimų Projektų paketas, nurodoma, kad siūlomų pakeitimų įgyvendinimo trukmė – preliminariai 48 mėnesiai nuo teisės aktų pakeitimų priėmimo, visuose teikiamuose įstatymų pakeitimų projektuose jų įsigaliojimo data nurodoma 2022 m. sausio 1 d., t. y. praėjus vos 37-38 mėnesiams nuo jų pateikimo derinimui suinteresuotoms institucijoms. Tai papildomai liudija ne tik teikiamų

<sup>11</sup> Valstybės žinios, 2013-02-28, Nr. 22-1079; TAR, 2017-05-10, Nr. 7926.

<sup>12</sup> Šaltinis: <http://www.tm.lt/struktura/darbogrupeaprasymas/177>

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo. Valstybės žinios, 2012, Nr. 110-5564. 3 straipsnis.

<sup>14</sup> Plačiau žr. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų: mokslo studija. Moksl. red. Sagatys, G. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2013, p. 31.

Projektų nekokybiškumą, bet ir skubotumą tiek juos rengiant, tiek siekiant priimti ir įgyvendinti dėl lydimuosiuose dokumentuose neatskleistų ir tik numanomų tikrųjų Projektais siekiamų tikslų.

Be to, panašu, kad Projektų autoriai rėmėsi ne aktualia nuo 2018 m. sausio 1 d. galiojančia LR CK redakcija, o anglišku ankstesnės redakcijos LR CK vertimu, teiktu Pasaulio banko ekspertams.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta, akivaizdu, kad teikiami ypatingos svarbos įstatymų pakeitimų Projektai yra parengti ir teikiami visiškai neišbaigti, parengti stokojant ne tik sisteminio požiūrio į galiojančią teisinę reglamentavimą, bet ir elementarių fundamentalių teisinių žinių, kuriuos priėmus galimai destruktiviai būtų paveikta valstybės teisinė sistema ir teisinis stabilumas bei tikrumas, kurie yra vieni iš teisinės valstybės principų.

Konceptualiai vertinant pateiktą įstatymų pakeitimų Projektų paketą, papildomai konstatuoti toliau išdėstyti kritiški aspektai.

## 2. Dėl siūlomų įstatymų pakeitimų Projektų priėmimo nepagrįstumo.

Projekto tikslo pagrįstumo klausimas. Aiškinamajame rašte nurodoma, kad Įstatymų projektais siekiama „modernizuoti hipotekos ir įkeitimo procesą valstybės registruose, optimizuoti valstybės informacinius išteklius supaprastinant įkeisto turto registravimą bei sukuriant naujas elektronines paslaugas“. Tačiau nepaaiškinta, kodėl dabartinis hipotekos ir (ar) įkeitimo procesas valstybės registruose yra nemodernus. Ir šiuo metu notarai patvirtintus hipotekos bei įkeitimo sandorius registruoja elektroninio ryšio priemonėmis.

Be to, tokia tikslo formuluotė apima tik hipotekos ir įkeitimo registravimo stadiją, bet neatspindi siūlomo tokių sandorių sudarymo formos keitimo.

Taip pat nurodoma, kad įgyvendinus siūlomus pakeitimus, būtų pagerintas Lietuvos reitingas Pasaulio banko „Doing Business“ tyrime. Tačiau nepaaiškinama, kurie konkrečiai rodikliai ir kodėl būtų pagerinti, taip pat neįvertinama kitų rodiklių pabloginimo rizika. Daroma užuomina į Latvijos Respublikos teisinio reguliavimo įvertinimą minėtame „Doing Business“ tyrime. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad pagal „Doing Business 2019“<sup>15</sup> duomenis bendras Latvijos reitingas (19) yra žemesnis negu Lietuvos (14). Todėl abejotinas Latvijos pavyzdžio naudojimas siūlomų pakeitimų pagrindimui.

„Doing Business 2019“ tyrime Lietuva pasiekė aukščiausią – 14-ąją vietą istorijoje ir lenkia ne tik Latviją ir Estiją, bet ir Suomiją<sup>16</sup>. Pagal Lietuvos „Doing Business 2019“ ataskaitą<sup>17</sup> matyti, kad iš visų tyrimo rengėjų analizuojamų sričių **Lietuva geriausiai vertinama turto registravimo srityje (3 vieta)**, taip pat statybų leidimų gavimo (7) ir komercinių ginčų sprendimo (7) kategorijose, pagal šiuos rodiklius gerokai lenkdama Projektų autorių pavyzdžiu pasirinktą Latviją (atitinkamai 25, 56 ir 20 vietos).<sup>18</sup> Projektų rengėjai, galimai, neįvertino to, kad notarinės formos atsisakymu siekiant realiai ar tariamai pagerinti vieną iš rodiklių (kredito gavimo), sukeliamą reali rizika pabloginti kitus geriausius rodiklius, t. y. vienas iš verslo aplinkos kriterijų supriešinamas su teisinės aplinkos kriterijais, jų visiškai nepaisant. Taigi, siūlomais pakeitimais (atsisakius notarinės formos hipotekos ir tam tikrais atvejais – įkeitimo sandoriams bei įprastos rašytinės formos įkeitimo sandoriams) ne tik kad nebūtų pasiektas nurodytas tikslas pagerinti Lietuvos reitingą „Doing Business“ tyrime, bet tas reitingas, tikėtina, netgi būtų pablogintas. Be to, įstatymų pakeitimai negali būti siejami tik su valstybės reitingavimu, dirbtinai darant sistemiškai nepamatuotas

<sup>15</sup> Šaltinis: [http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report\\_print-version.pdf](http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_print-version.pdf), žr. 5 psl.

<sup>16</sup> Šaltinis: Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Naujienos. 2018-10-31. <https://lrv.lt/lt/naujienos/doing-business-2019-lietuva-iskope-i-auksciausia-vieta-istorijoje-14-a>

<sup>17</sup> Šaltinis: <http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/l/lithuania/LTU.pdf>, žr. 4 psl.

<sup>18</sup> Šaltinis: <http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/l/lithuania/LTU.pdf>, žr. 45-46 psl.

reformas. Neformalios konsultacijos (su Pasaulio banko atstovais), kurių nei turinys, nei dalyviai nėra atskleisti, taip pat nelaikytinos pakankamu pagrindu keisti galiojančią teisinę sistemą.

Atitikimas tikslingumo ir efektyvumo principams. Aiškinamajame rašte nepateikiama jokių duomenų, kad projektų iniciatoriai ar rengėjai ieškojo kitų teisinio reguliavimo alternatyvų (kitų priemonių) jų nurodytiems tikslams pasiekti, kaip to reikalauja teisėkūros tikslingumo ir efektyvumo principai. Tinkamai laikantis minėtų teisėkūros principų, Aiškinamajame rašte turėtų būti nurodyta, kokios kitos alternatyvos (administracinės, teisinės) be notarinės formos hipotekos ir tam tikrais atvejais - įkeitimo sandoriams bei įprastos rašytinės formos įkeitimo sandoriams atsisakymo buvo svarstomos, kokie tokio svarstymo rezultatai, kokie tų kitų alternatyvų atmetimo argumentai. Nepagrindžiama, kad siūlomos priemonės leis teisinio reguliavimo tikslą pasiekti veiksmingiausiai ir ekonomiškiausiai. Todėl konstatuotina, kad tikslingumo ir efektyvumo principų nebuvo paisoma.

Teisinio reguliavimo poreikio pagrindimas. Koks yra tikrasis siūlomų esminių teisinio reguliavimo pakeitimų poreikis, iš Aiškinamojo rašto negalima tiksliai nustatyti. Pateikiami deklaratyvūs teiginiai, kad *kilnojamojo turto įkeitimo institutu naudojamasi itin retai, jis nėra patrauklus civilinių santykių dalyviams neva dėl to, kad jis yra per brangus, ilgas ir sudėtingas bei nelankstus, taip pat dėl to, kad yra nustatyta privaloma notarinė forma*. Tačiau nepaaiškinama, kokiais tą pagrindžiančiais tyrimais, civilinių santykių dalyvių apklausomis remiamasi, kokios nepatrauklumo priežastys dažniausiai buvo minimos ir pan. Nesant tokių objektyvių tyrimų, kyla pagrįstos abejonės, ar mažesnis kilnojamojo turto įkeitimo populiarumas yra nulemtas notarinės formos reikalavimo tam tikrais atvejais (LR CK 4.209 str. 2 d.) ir ar jo atsisakymas tikrai padidins tą populiarumą, kai asmenys ir šiandien gali sudaryti paprastos rašytinės formos įkeitimo sandorius (LR CK 4.209 str. 1 d.).

Projektų rengėjai neįvertino arba sąmoningai nutyli tai, kad pagrindiniai kreditų rinkos dalyviai yra bankai, kurie kelia papildomus likvidumo, saugumo reikalavimus kredito gavėjų teikiams prievolių įvykdymo užtikrinimo būdams. Akivaizdu, kad neposesorinis kilnojamojo turto įkeitimas yra mažiau saugus kreditoriui negu nekilnojamojo turto hipoteka, kadangi įkaito davėjas įkeistą turtą gali paslėpti, jis dažniausiai greičiau nuvertėja ir pan. Būtent įkeičiamas nekilnojamasis turtas aptariamasis ir Atsakingojo skolinimo nuostatuose<sup>19</sup>.

### 3. Dėl hipotekos sandorių notarinės formos atsisakymo.

Projektų autoriai ir teikėjai nepagrįstai sumenkina notaro vaidmenį, tvirtinant ir vėliau registruojant hipotekos sandorius bei jų pakeitimus ir (ar) pabaigą.

Doktrinoje pabrėžiama, kad abi įkeitimo formoms (hipoteka ir įkeitimas) yra ypatinga užtikrinimo priemonė ne tik pagal savo turinį, bet ir pagal savo prigimtį, kadangi joms, nors ir LR CK 6.70 str. priskirtoms prie prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų, yra nustatytas teisinis daiktinių teisių režimas, lemiantis tai, kad santykis tarp įkaito turėtojo ir trečiųjų asmenų yra absoliutaus pobūdžio<sup>20</sup>. Taip pat šioms prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonėms būdingas sekimo požymis (LR CK 4.170 str. 6 d., 4.207 str. 1 d.). Todėl tretiesiems asmenims svarbu, kad duomenys apie sudarytus hipotekos ir įkeitimo sandorius būtų patikimi.

Hipoteka yra vienas sudėtingiausių ir ypatingų teisinių žinių reikalaujančių sandorių. Vien sutartinės hipotekos yra 7 rūšys (LR CK 4.175 str. 5 d.), kiekviena su savo specifika, t. y.: įmonės hipoteka, paprastoji hipoteka, jungtinė hipoteka, svetimo daikto hipoteka, maksimalioji hipoteka, bendroji hipoteka, sąlyginė hipoteka.

Vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių (LR CK 4.175 str. 6 d.).

<sup>19</sup> Lietuvos banko valdybos 2017-01-24 nutarimas Nr. 03-22 „Dėl Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimo Nr. 03-144 „Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų“ pakeitimo“. TAR, 2017-01-25, Nr. 1407.

<sup>20</sup> Baranauskas, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas*: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S). Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2002, p. 34, 40.



Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26 str. nustato, kokius notarinius veiksmus atlieka notariai, kurių tarpe – tvirtina sandorius (26 str. 1 d. 1 p.). Tvirtindamas hipotekos sandorį ir būdamas valstybės įgaliojtu asmeniu, kuriam keliamas tikslas užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų (Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 2 str. 1 d.), bei už kurio tinkamą įgyvendinimą notaras atsako visu savo turtu, notaras, kaip ir prieš tvirtindamas bet kurį sandorį, be kita ko, atlieka šiuos veiksmus:

- 1) išaiškina atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir pasekmes asmenims, kurie nori juos atlikti (30 str. 1 d.);
- 2) atlikdamas notarinius veiksmus nustato fizinių asmenų, jų atstovų arba juridinių asmenų atstovų asmens tapatybę (31 str. 1 d.);
- 3) tvirtinant sandorius, įsitikina fizinių asmenų veiksnumu ir patikrina juridinių asmenų, dalyvaujančių sandoriuose, teisumą; jeigu sandorį sudaro atstovas, patikrina jo įgaliojimus (30 str. 2 d.);
- 4) išsiaiškines, kad asmenys suvokia savo veiksmų reikšmę, sudaromo sandorio pobūdį bei pasekmes ir išreiškia savo tikrąją valią sudaryti sandorį, parengia dokumento projektą ir, prieš tvirtindamas, pasiūlo šalims su juo susipažinti ir jį pasirašyti;
- 5) tvirtinant sandorius ir atliekant kai kuriuos kitus notarinius veiksmus, Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais atvejais - patikrina sandorių dalyvių ir kitų asmenų, kurie prašo atlikti notarinius veiksmus, parašų tikrumas (31 str. 3 d.).

Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 46 str. 1 d. papildomai nustato, jog nekilnojamųjų ar kilnojamųjų daiktų, kuriems įstatymų nustatyta privaloma teisinė registracija, perleidimo kito asmens nuosavybėn, nuomos ar perdavimo naudotis kitu būdu, įkeitimo arba kitų daiktinių teisių ar jų suvaržymo sandorius notaras tvirtina tik nustatęs, kad daiktas nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui.

Tvirtindamas hipotekos (įkeitimo) sandorius, notaras nurodo sandorio sudarymo laiką (valandą ir minutes). Patvirtinęs hipotekos (įkeitimo) sandorį, hipotekos (įkeitimo) pabaigą, nustatęs priverstinę hipoteką (įkeitimą), notaras duomenis apie hipoteką (įkeitimą) perduoda Hipotekos registrui įregistruoti Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos notariato 46 str. 6 d.).

Tvirtindamas hipotekos sandorį, notaras taip pat laikosi ir LR CK įtvirtinto reglamentavimo bei greta Lietuvos Respublikos notariato įstatyme numatytų sandorių, ir konkrečiai – hipotekos tvirtinimo taisyklių, įsitikina tuo, ar:

- 1) įkeičiamas nekilnojamasis daiktas ar turinė teisė gali būti hipotekos objektu; identifikuoja įkeičiamą daiktą ar jo dalį (LR CK 4.171 str. 1-3 d.);
- 2) yra visų bendraturčių sutikimai (LR CK 4.171 str. 6 d.);
- 3) yra gautas kreditoriaus sutikimas, siekiant sujungti įkeičiamus daiktus (LR CK 4.173 str.);
- 4) tinkamai ir sąžiningai hipoteka yra užtikrinamas prievolės įvykdymas (LR CK 4.174 str.);
- 5) hipotekos sandorio turinyje yra visi privalomi jo elementai (LR CK 4.185 str.); be to, gali būti nustatyta, kad hipotekos sandoris yra vertybinis popierius (LR CK 4.185 str. 3 d.);
- 6) laikomasi LR CK 4.212 str. 2 d. numatyto reikalavimo, kai dėl to paties įkeitimo objekto yra sudaryti keli įkeitimo sandoriai, įregistruoti Hipotekos registre, pirmumo teisė tektų anksčiau Hipotekos registre įregistruotų įkeitimo sandoriu užtikrintam reikalavimui; kt.

Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 51 str. nustato notarų ryšį su valstybės registrais. Notaras, tvirtindamas sandorius, privalo patikrinti valstybės registru centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius esminės reikšmės notarinio veiksmo atlikimui ir asmenų teisėtų interesų apsaugai. Notaras teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka taip pat turi pateikti valstybės registrams duomenis apie patvirtintus sandorius.



Tais atvejais, kai notarinio veiksmo atlikimas prieštarauja įstatymams ar neatitinka jų reikalavimų, notaras privalo atsisakyti atlikti notarinį veiksmą (Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 40 str.).

**Hipotekos sandoriuose atsisakius notaro, ko ir yra siekiama teikiamais Projektais, tai *a priori* reiškia, kad visų šių teisinių prielaidų, būtinų bet kurio teisėto sandorio, tame tarpe – ir hipotekos sudarymui, patikros ir ginčų prevencijos atsisakoma, tokiu būdu atveriant galimybes piktnaudžiavimui teise, sukčiavimui, teisei ir gerai moralei prieštaraujančių sandorių sudarymui ir cirkuliacijai valstybėje, dėl ko ženkliai padaugėtų privačių asmenų nuosavybės teisės pažeidimų, vartotojų teisių pažeidimų bei ginčų teismuose.** Jeigu šalys galės pačios, be kvalifikuoto teisininko (notaro) peržiūros registruoti įkeitimus, padidės rizika, kad bus įregistruota ne visiškai teisės reikalavimus ir (ar) tikrąją šalių valią atitinkančių sandorių, kuriuos suinteresuoti asmenys vėliau turės ginčyti teismine tvarka.

Kaip papildomą argumentą Projektų autoriai nurodo hipotekos išregistravimo trukmę, kuomet šiame procese dalyvauja notaras. Jau minėta, pagal bendrąją civilinėje teisėje galiojančią taisyklę, negali skirtis sandorio sudarymo ir vėlesnių jo pakeitimų ar užbaigimo forma. Be to, notaras yra saistomas labai aiškių taisyklių, kaip pranešimas apie hipotekos išregistravimą turi būti perduotas, tuo tarpu sandorio šalims jokios taisyklės nebegaliotų. Kita vertus, prieš išregistruojant hipoteką svarbu įsitikinti šio veiksmo atlikimui būtinomis sąlygomis. Priešingu atveju, išregistravus hipoteką, kai tam nėra visų būtinų sąlygų, gali kilti labai neigiamos pasekmės kreditoriui (įkaito turėtojui). Bet kuriuo atveju, hipoteka (įkeitimas), vykdomasis įrašas įregistruojamas (išregistruojamas), duomenų pakeitimo veiksmai atliekami ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo duomenų teikėjo pranešimo gavimo<sup>21</sup>, todėl argumentas dėl gaištamo laiko yra visiškai nepagrįstas ir supriešinamas su teisėtumo užtikrinimu.

Akivaizdu, kad daugiausia hipotekos sandorių sudaroma užtikrinant įsipareigojimų, kylančių iš kredito sutarčių ir, kaip taisyklė, – kredituojant pirmąjį būstą, įvykdymo užtikrinimui, kur viena sandorio šalimi visuomet yra bankas. Tokiais atvejais, tikėtina, hipotekos sandorių atitikimą visiems aukščiau nurodytiems LR CK ir netgi Lietuvos Respublikos notariato įstatymo reikalavimams formaliai perimtų banko darbuotojai, tačiau ar toks valstybės deleguotų funkcijų „perleidimas“ bankų klerkams būtų tinkamas ir pakankamas teisinės valstybės garantas? Akivaizdu, kad ne, visų pirma, bet neapsiribojant, vertinant:

- banko darbuotojų skaičių bei kaitą *versus* notarų, šiuo metu atliekančių hipotekos sandorių atitikties galiojantiems teisės aktams patikrą ir užtikrinimą, *numerus clausus*, notarų priesaiką valstybei, notarinės praktikos formavimo principus ir pastovumą;
- atitinkamos banko darbuotojų grandies, kuriems, tikėtina, būtų „perleista“ ši funkcija kompetencijos lygį ir reikalavimus, keliamus asmenims norintiems tapti banko darbuotojais, *versus* reikalavimus, keliamus asmenims, norintiems tapti notariais, bei reikalavimus notarų biurams, dokumentų rengimui ir saugojimui, notarų kvalifikacijos kėlimo mechanizmui ir kontrolei;
- banko darbuotojus saistančią atsakomybę tik darbo sutarčių pagrindu *versus* notarų profesinę civilinę atsakomybę visu savo turtu, kuriai pagal 2018 m. suformuotą teismų praktiką taikoma generalinio delikto taisyklė, bei notarų pareigą drausti savo profesinę civilinę atsakomybę; ir kt.

Notariatas lotyniškojo notariato valstybėse laikomas prevencinės teisėsaugos organu padedančiu išvengti daug kainuojančių ir ilgų teisminių ginčų *ex post facto*<sup>22</sup>. Atitinkamai ir Teisinės sistemos reformos metmenyse<sup>23</sup> pabrėžiama, kad pagrindinė notaro funkcija yra siekimas užtikrinti,

<sup>21</sup> Šaltinis: [http://info.registrucentras.lt/faq/hipotekos\\_registras](http://info.registrucentras.lt/faq/hipotekos_registras)

<sup>22</sup> Majūtė, V. et al. *Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014, p. 10.

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos Seimo 1998-06-25 nutarimas Nr. VIII-810 „Dėl teisinės sistemos reformos metmenų (nauja redakcija) ir jų įgyvendinimo“. *Valstybės žinios*, 1998-07-08, Nr. 61-1736. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.59280?jfwid=-7x1bej8rx>. 4 str.

kad nebūtų sudarinėjami neteisėti sandoriai ir tuo būtų išvengta teisminių ginčų. Prevencinė funkcija yra viena iš socialinių notariato funkcijų<sup>24</sup> ir pasireiškia kaip valstybės garantija, kad notariškai patvirtintas dokumentas bus sudarytas teisingai ir atitiks tikrąją šalių valią, t. y. bus užtikrinta kliento teisinė gynyba jau notarinio veiksmo atlikimo metu, iki galimo ginčo atsiradimo<sup>25</sup>. Teisės doktrinoje pabrėžiama, kad jau pradiname civilinių teisinių santykių atsiradimo bei jų įforminimo tarp šalių etape notaras garantuoja, kad šalių tarpusavio teisės ir pareigos būtų suformuluotos aiškiai ir negalėtų būti traktuojamos dviprasmiškai, kad jos būtų ne tik teisėtos, bet ir proporcingos bei sąžiningos, o tai savaime padeda išvengti įvairiausių ginčų ateityje<sup>26</sup>. Prevencinis teisingumas ypač svarbus teisiniui saugumui jautrioje srityse, kur šalių ginčai turėtų didelių ekonominių, socialinių ir moralinių padarinių. Tarp tokių sričių patenka ir daiktinių teisių suvaržymo sandoriai.

Ši notarų vykdoma prevencinio teisingumo funkcija<sup>27</sup> prisideda prie mažesnio ginčų skaičiaus, apsunkina dokumentų klastojimo, įvairaus pobūdžio sukčiavimo galimybes. Be to, notaro patvirtinti dokumentai, turintys didesnę įrodomąją galią, padeda teismams greičiau ir mažesnėmis sąnaudomis išnagrinėti bylas. Atitinkamai, notarų vykdoma prevencinio teisingumo funkcija prisideda prie mažesnio teismų darbo krūvio.

#### 4. Dėl išieškojimo pagal hipotekos sandorius.

Kaip jau minėta, vienas iš esminių teisėkūros principų yra sistemiškumas bei nuoseklumas. Keičiant vieną ar kitą teisės normą, o kaip siūlomais Projektais – iš esmės keičiant galiojantį teisinį reglamentavimą ir „reformuojant“ ilgametę hipotekos sistemą Lietuvoje, neįmanoma nevertinti, kaip tai paveiks visą teisinę sistemą, susijusius institutus, kokiomis kryptimis teisinis reglamentavimas buvo keičiamas ir kokios tolesnio teisinio reglamentavimo gairės.

Daugiau kaip 20 metų sėkmingai veikiant hipotekos sistemai, išimtinai notarams, be kita ko, atliekantiems ir prevencinio teisėjo funkcijas, buvo patikėtas ne tik hipotekos (įkeitimo) sandorių tvirtinimas bei registravimas viešame registre, bet ir supaprastinta vykdomųjų dokumentų pagal hipotekos (įkeitimo) sandorius išdavimo ir hipoteka (įkeitimu) užtikrintų skolų išieškojimo funkcija. Nuo 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus LR CK ir Lietuvos Respublikos notariato įstatymo pakeitimams<sup>28,29</sup>, notariškai atlieka vykdomuosius įrašus dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą (LR CK 4.192 str. 1 d., 4.219 str. 2 d., Notariato įstatymo 26 str. 15 p.), o notaro vykdomieji įrašai dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus pareiškimą yra vykdytini ir vykdomieji dokumentai, vykdomi civilinio proceso tvarka (Lietuvos respublikos Notariato įstatymo 46 str. 6 d.).

Tai, viena vertus, neabejotinai rodo valstybės pasitikėjimą notarų atliekamomis funkcijomis ir jų plėtimu teismų funkcijų sąskaita, o ne priešingai – siaurimu, tokiu būdu sukuriant papildomas prielaidas ir palankią aplinką teisiniams ginčams kilti. Kita vertus, bet koks valstybės funkcijų perdavimas savarankiškai veikiantiems asmenims nėra atsitiktinis, o turi būti gerai pamatuotas ir įvertintas su visomis galimomis teigiamomis ir neigiamomis pasekmėmis.

<sup>24</sup> Šaltauskienė, S. Notariato, seniūno ir konsulinio pareigūno atliekami notariniai veiksmai. *Notariatas*. 2007, 2, p. 32.

<sup>25</sup> Nekrošius, V. Notariato teisė. Kaunas: Dangerta, 1997, p. 14. Iš Majūtė, V. et al. *Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014, p. 21.

<sup>26</sup> Nekrošius, V. Notaro vaidmuo postmodernioje visuomenėje. *Notariatas*. 2007, 2, p. 20.

<sup>27</sup> Plačiau apie notarų vykdomą prevencinę funkciją žr.: Šaltauskienė, S. Notariato, seniūno ir konsulinio pareigūno atliekami notariniai veiksmai. *Notariatas*. 2007, 2, p. 32; Bock, R. Notaro pareigos ir konstitucinė teisė Europoje. *Notariatas*. 2017, 3, p. 20-21.

<sup>28</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir Kodekso papildymo 4.192<sup>1</sup>, 4.194<sup>1</sup> straipsniais įstatymas. *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-178.

<sup>29</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir Įstatymo papildymo 49-1 straipsniu įstatymas. *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-184.

2011 m. priimto Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei įstatymo papildymo 49<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projekto Aiškinamajame rašte kaip siūlomų pakeitimų pagrindinis tikslas buvo nurodytas, atsisakius hipotekos teisėjų instituto sutartinės hipotekos (įkeitimo) procese ir įtvirtinant priverstinės hipotekos nustatymą pagal įstatymo įgaliojoto pareigūno ar institucijos sprendimą, nustatyti, kad notaras tvirtina hipotekos sandorius ir duomenys apie notarų patvirtintus hipotekos (įkeitimo) sandorius elektroniniu būdu būtų perduodami Hipotekos registrui nedelsiant. Lietuvos Respublikos notariato įstatymo pakeitimu buvo numatyta galimybė skolos išieškojimą vykdyti naudojant notaro paslaugas, t. y. įtvirtinant vykdomųjų įrašų institutą. Analogiška sistema Lietuvoje jau veikė nuo 1994 metų iki hipotekos teisėjų instituto atsiradimo.<sup>30</sup>

Sėkmingai veikiant vykdomųjų įrašų atlikimui hipotekos (įkeitimo) sandoriuose, nuo 2016 m. sausio 1 d.<sup>31</sup> notarų funkcijos šioje srityje praplėstos ir vykdomųjų įrašų pagal notarine forma patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda piniginės prievolės, atlikimu (Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26 str. 14 p.). Priimant šiuos Lietuvos Respublikos notariato įstatymo pakeitimus, galiojančio teisinio reglamentavimo pakeitimo būtinybė buvo grindžiama tuo, kad išplėtus notarų kompetenciją vykdomųjų įrašų srityje, sumažėtų teismų darbo krūvis, kadangi dalis skolų būtų išieškoma ne ginčo tvarka. Notaras, kaip valstybės įgaliojamas asmuo, įtvirtinantis tik neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų subjekto teises ir juridinius faktus bei užtikrinantis šių asmenų ir valstybės teisėtų interesų apsaugą, yra tinkamas subjektas minėtos funkcijos atlikimui. Įstatymas įpareigoja notarą užtikrinti sandorių ir dokumentų teisėtumą, o tai sąlygoja, jog notaras kiekvienu konkrečiu atveju privalės atlikti teisinį tyrimą, t. y. patikrinti visus įstatymo projektu keičiamo 49<sup>1</sup> str. 2 d. nurodytus duomenis, ir tik įsitikinęs, kad vykdomojo įrašo atlikimas neprieštarauja įstatymams, atlikti arba atsisakyti atlikti vykdomąjį įrašą.<sup>32</sup>

Iš nuoseklaus ir sisteminio galiojančio teisinio reglamentavimo keitimo, akivaizdu, kad priimti pakeitimai nebuvo ir nėra atsitiktiniai. Notarams vykdomuosius įrašus pavesta atlikti ne bet kokiuose sandoriuose ir skolos išieškojimas supaprastintas ne dėl iš visų ir bet kokių sutarčių. Tai atitinkamai reiškia, kad eliminavus notarą iš hipotekos sandorių ir tam tikrais atvejais – įkeitimo sandorių tvirtinimo, labai tikėtina, teks grįžti atgal ir atsisakyti supaprastinto skolų išieškojimo tais atvejais, kai hipoteka ar įkeitimas nebuvo tvirtinti notaro, kadangi atlikdamas vykdomuosius įrašus tokiuose sandoriuose notaras atlieka tik formalų jam pateiktų duomenų patikrinimą, kadangi jau prieš tvirtinant tokį sandorį notaras buvo atlikęs teisinį jam pateiktų dokumentų, šalių valios ir sudaromo sandorio atitikimo teisės aktams teisinį vertinimą ir ekspertizę. Atsisakius tokios prevencinės patikros, neįmanoma tikėtis, kad prievolių, kylančių iš dviejų privačių asmenų sudaryto sandorio, įvykdymo galima būtų reikalauti supaprastinta tvarka be teismo.

## **5. Dėl vartotojų teisių apsaugos stiprinimo, sandorio šalių apsaugos nuo neapgalvotų sprendimų priėmimo ir silpnesnės šalies teisių apsaugos.**

Projektų autorių deklaratyviai nurodoma, kad, be kita ko, teikiamų pakeitimų tikslas yra vartotojų teisių apsaugos gerinimas, tačiau realiai Projektais konkrečiai prie vartotojų teisių apsaugos gerinimo niekaip neprisidedama. Priešingai – labai tikėtina, kad atsisakius notarinio hipotekos ir tam tikrais atvejais – įkeitimo sandorių tvirtinimo, vartotojų teisių apsauga tik susilpnėtų.

<sup>30</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 26, 43, 46 straipsnių pakeitimo ir papildymo bei įstatymo papildymo 49(1) straipsniu įstatymo projekto Aiškinamasis raštas. Šaltinis: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/TAIS.345593?jfwid=-7x1begzwl>

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymo Nr. I-2882 1, 2, 3, 4, 6, 6-1, 7, 10-1, 10-2, 14, 19, 20, 22, 24, 26, 29, 34, 37, 39, 40, 42, 43, 49-1, 54, 57, 59 straipsnių pakeitimo, įstatymo papildymo 20-2 straipsniu ir 7-1, 61 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas. TAR, 2015-10-27, Nr. 2015-16905.

<sup>32</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 1, 2, 3, 4, 6, 6<sup>1</sup>, 7, 10<sup>1</sup>, 10<sup>2</sup>, 14, 19, 20, 22, 24, 26, 29, 34, 37, 39, 40, 42, 43, 49<sup>1</sup>, 54, 59 straipsnių pakeitimo, įstatymo papildymo 20<sup>2</sup> straipsniu ir 7<sup>1</sup>, 61 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymo ir Lietuvos Respublikos Valstybinio socialinio drausimo įstatymo 4 straipsnio pakeitimo įstatymų Aiškinamasis raštas. Šaltinis: [HTTPS://E-SEIMAS.LRS.LT/PORTAL/LEGALACT/LT/TAK/34621732B36511E486D695B7D843F736?jfwid=-7X1BEHDXR](https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/34621732B36511E486D695B7D843F736?jfwid=-7X1BEHDXR)

Kaip vienas iš Projektų autorių argumentų naudojamas realus ar tariamas išlaidų už hipotekos ir (ar) įkeitimo registravimą sumažėjimas nėra niekuo pagrįstas ir priešingai – kelia labai pagrįstą abejonį dėl jo realumo. Pritarus Projektams ir hipotekos bei įkeitimo sandorių tvirtinimui faktiškai perėjus išimtinai bankų žinion, tokios „paslaugos“ kaina greta kreditavimo sutarties sudarymo ir (ar) administravimo mokesčio, būtų visiškai nereguliuojama ir nekontroliuojama, kai tuo tarpu šiuo metu notarų imamo atlyginimo dydį už hipotekos ir įkeitimo sandorio patvirtinimą griežtai reglamentuoja ir nustato Lietuvos Respublikos teisingumo ministras<sup>33</sup>, suderinęs su Lietuvos Respublikos finansų ministru (Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 19 str. 1 d.).

Be to, susidarytų situacija, kad silpnesnioji šalis – tiek verslas, tiek vartotojas, taptų visiškai priklausomi nuo stipresniosios šalies, t. y. banko, kuris ne tik sprendžia dėl kreditavimo suteikimo, jo sąlygų, kredito grąžinimo, bet ir dėl kredito sutarties vykdymo užtikrinimo bei pats „tvirtina“ hipotekos ar įkeitimo sandorį, iš esmės kitai sandorio šaliai nebepaliekant jokios erdvės derėtis ir (ar) ginti savo interesus. Tuo tarpu notarui, tvirtinančiam hipotekos ar įkeitimo sandorį, tiek bankas, tiek vartotojas (privatus asmuo), tiek verslo įmonė yra lygios sandorio šalys, ir notaro pareiga yra užtikrinti, kad jo tvirtinamas sandoris vienodai teisingai užtikrintų abiejų (ar daugiau) sandorio šalių interesus ir teises.

Sandorių notarinė forma LR CK įtvirtinta ne atsitiktinai ir nėra savitikslių. Doktrinoje pabrėžiama, kad notarinė sandorio forma skatina asmenų apdairumą, atidumą, rūpestingumą, sumažina impulsyvių, neapgalvotų sandorių skaičių, kadangi notaras informuoja abi šalis apie sutarties esmę, jos sąlygas, išaiškina galimus neigiamus padarinius<sup>34</sup>. Šalių apsauga nuo neapgalvotų ir skubotų sprendimų ypač aktuali, kai sudaromi svarbūs, su nekilnojamuoju turtu ar didelės vertės turtu susiję sandoriai, nustatomi daiktinių teisių suvaržymai ir pan. Taip užtikrinama, kad sutarties šalys, ypač silpnesnioji, veiks apgalvotai – tai atitinka socialinės valstybės principą<sup>35</sup>.

Notarinės formos nustatymas hipotekos ir įkeitimo sandoriams padeda užtikrinti ir silpnesniosios (mažiau informuotos, mažiau patirties turinčios, labiau pažeidžiamos) sandorio šalies teisių apsaugą. Kai sandorį sudaro socialiai pažeidžiami asmenys (pavyzdžiui, akli, kurtieji asmenys ir pan.), notarui keliami ypač dideli reikalavimai būti atidžiam, rūpestingam, kad sandoris atitiktų šių šalių valią ir nebūtų pažeisti jų interesai<sup>36</sup>. Notarai privalo vadovautis nešališkumo, vidinio nepriklausomumo, objektyvumo principais. Notaras negali būti nė vienos šalies atstovu, notaro ir kliento santykiai turi viešosios teisės pagrindą<sup>37</sup>. Notaras neturi asmeninio suinteresuotumo įkeitimo sandorio sudarymu, todėl gali būti abiejų šalių patarėjas. Notaras turi pareigą palaikyti silpnesniąją šalį<sup>38</sup>, pavyzdžiui, atkreipdamas jos dėmesį į sandorio keliamas rizikas, pasekmes, apsaugoti silpnesniąją šalį nuo apgaulės, suklydimo ir pan.

Realizavus Projektai siūlomą modelį, kai hipotekos ir įkeitimo sandorius šalys galės sudaryti be notaro, ženkliai padidės silpnesniosios šalies interesų pažeidimo rizika. Stipresnioji šalis (pvz., bankas) dažniausiai yra suinteresuota sandorio sudarymo sau palankiausiomis sąlygomis ir dažnai turi daugiau žinių apie paties sandorio ypatumus ir pasekmes.

Neatmestina ir tikimybė, kad tokia tvarka, kuomet tikras ar tariamas sandoris užtikrinamas asmens (silpnėsio) turtu, padidins sukčiavimo bei hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo panaudojant prievartą ar apgaulę, skaičius.

<sup>33</sup> Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymas Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už atliekamus notarinius veiksmus ir teikiamas teisinės bei techninės paslaugas dydžių (Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo)“. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 87-2075; 2001, Nr. 85-2996.

<sup>34</sup> Mikelėnas, V. Sandorių notarinės formos nustatymo Lietuvos civilinėje teisėje kriterijai ir reikšmė: lyginamasis aspektas. *Notariatas*. 2007, 2, p. 26.

<sup>35</sup> Bock, R. Notaro pareigos ir konstitucinė teisė Europoje. *Notariatas*. 2017, 3, p. 21.

<sup>36</sup> Majūtė, V. et al. *Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014, p. 22.

<sup>37</sup> Majūtė, V. et al. *Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014, p. 29.

<sup>38</sup> Abramavičius, A. ir kt. Lietuvos teisinės institucijos / red. E. Kūris. Vilnius: Registrų centras, 2011, p. 644.

## 6. Dėl notarinio sandorių tvirtinimo ryšio su valstybės registrais ir informacijos patikimumo principo.

Siaurąja prasme šis principas išreiškiamas LR CK 4.188 str., numatančiame, kad kai hipotekos sandorio tekstas nesutampa su Hipotekos registro duomenimis, sprendžiamąją galią turi Hipotekos registro duomenys. Doktrinoje aiškinama, kad tokią taisyklę valstybė nustatė siekdama sustiprinti pasitikėjimą įsteigtos hipotekos sistemos funkcionavimą užtikrinančiomis įstaigomis bei hipotekos registro duomenimis<sup>39</sup>. Taip pat doktrinoje pabrėžiama, kad šiomis nuostatomis (hipotekos informacijos patikimumu) grindžiama visa įkeitimo sistema ir per jas atsiskleidžia įkeitimo esmė, be informacijos patikimumo šiandieninis įkeitimas netektų patrauklumo ir savo tikrosios ekonominės prasmės – skatinti kreditinius santykius<sup>40</sup>.

Plačiaja prasme informacijos patikimumo principas sietinas su atliekamu teisiniu tyrimu registruojant hipoteką<sup>41</sup>. Tokio tyrimo metu patikrinama, ar įkeičiamo turto savininkas, skolininkas, kreditorius yra tinkamai identifikuoti, ar sandorį sudarę asmenys turėjo teisę šį sandorį sudaryti, ar turtas gali būti įkeistas, ar jis tinkamai identifikuotas, ar yra įkeičiamo turto bendrasavininkų sutikimai, ar įkeitimo sandoris ir jo sąlygos atitinka kitus įstatymo reikalavimus. Tokiu būdu atliekamas tyrimas turi užtikrinti, kad įkeičiamas turtas būtų įregistruotas viešajame registre, kad nebūtų įkeičiamas turtas, kuris išimtas iš civilinės apyvartos, areštuotas turtas, kuriuo draudžiama disponuoti, turtas, kurio negalima būtų parduoti iš varžytinių ir pan.<sup>42</sup>

Nuo 1998 m. balandžio 1 d. iki 2012 m. liepos 1 d. tokį tyrimą atlikdavo ne tik notaras, bet ir hipotekos teisėjas, kuris priimdavo ir sprendimą dėl sandorio įregistravimo Hipotekos registre<sup>43</sup>. Nuo 2012 m. liepos 1 d. šio teisinio patikrinimo funkcija palikta tik hipotekos ar įkeitimo sandorį tvirtinančiam notarui, o Hipotekos registras tik patikrina, ar pateikti visi būtini duomenys, tačiau sandorio teisėtumo analizės neatlieka, o registravimas atlieka tik sandorio išviešinimo funkciją (LR CK 4.187 str.). Hipotekos teisėjo funkcijų registruojant hipoteką (įkeitimą) buvo atsisakyta siekiant įgyvendinti „vieno langelio“ principą, asmenims kreipiantis tik į notarą, kartu užtikrinant adekvačią kreditorių teisių apsaugos sistemą<sup>44</sup>.

Būtent notaro (ar teisėjo, priverstinės hipotekos atveju) atliekamas teisinis tyrimas leidžia Hipotekos registro duomenims taikyti teisingumo prezumpciją. LR CK 4.185 str. 7 d. nustatyta, kad Hipotekos registro duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Apskritai pažymėtina, kad Lietuvos notariatas priskiriamas lotyniškojo notariato tradicijai, kurios vienas esminių bruožų – notaro patvirtinti dokumentai, skirtingai negu bendrosios teisės tradicijos valstybėse ir Skandinavijos valstybėse, laikomi autentiškais dokumentais<sup>45</sup>, oficialiu rašytiniu įrodymu, turinčiu didesnę įrodomąją (*prima facie*) galią (LR CPK 197 str. 2 d.). Notarinių dokumentų teisėtumo prezumpcija įtvirtinama ir Lietuvos Respublikos notariato įstatyme (26 str. 2 d.).

Taigi, tuo atveju, kai konkretiems sandoriams taikoma notarinė forma, registro tvarkytojas gali pasikliauti notaro patvirtintuose dokumentuose pateiktais duomenimis ir nebeatlikti papildomo savarankiško jų patikrinimo. Atitinkamai, registrų duomenimis gali pasikliauti ir visi civilinių teisinių santykių dalyviai. Jeigu teisę teikti registrams prašymus dėl hipotekos ar įkeitimo įregistravimo turės

<sup>39</sup> Baranauskas, E. et al. *Daiktinė teisė*: vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 257.

<sup>40</sup> Baranauskas, E. et al. *Daiktinė teisė*: vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 257.

<sup>41</sup> Baranauskas, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas*: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S). Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2002, p. 56.

<sup>42</sup> Baranauskas, E. *Įkeitimo teisinis reguliavimas*: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, teisė (01 S). Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2002, p. 56.

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. 893. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.42297?jfwid=-7x1bej3c5>, 40, 43, 44 p.

<sup>44</sup> Hipotekos registro vystymo koncepcija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-02-27 nutarimu Nr. 232. *Valstybės žinios*, 2007-03-10, Nr. 30-1093. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.293059?jfwid=rivwzvpgv>, 2-3 p.

<sup>45</sup> Majūtė, V. et al. *Notariato teisė*. Vilnius: Lietuvos notarų rūmai, 2014, p. 32.

bet kurie asmenys, gali kilti reali grėsmė minėtam registruose esančių duomenų patikimumui, o tai gali trikdyti ir normalią civilinę apyvartą. Visiškas teisinio tyrimo eliminavimas gali sugriauti taip ilgai kurtą registro duomenų patikimumo koncepciją. Dėl prioriteto suteikimo sandorių sudarymo lankstumui kiltų grėsmė minėtam informacijos patikimumo principui. Jeigu teisinio tyrimo atlikimo našta būtų perkelta registro tvarkytojui, neabejotinai didėtų jo administracinės sąnaudos. Kita vertus, kokybiškam tokio tyrimo atlikimui būtina aukšta teisinė kvalifikacija. Iki šiol tokį tyrimą atlikdavo tik hipotekos teisėjai ir notarai.

## Išvados ir apibendrinimai

Įvertinus Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos teikiamus įstatymų pakeitimo Projektus ir išanalizavus jų pagrįstumą, reikalingumą, atitikimą galiojantiems teisės principams ir doktrinai bei atsižvelgiant į ilgametę Lietuvos teisės sistemą, konstatuotina, kad siūlomi teisinio reglamentavimo pakeitimai vertintini vienareikšmiškai neigiamai, kaip parengti ir teikiami neišbaigti, neatlikus nei jų poreikio, nei teisinio poveikio vertinimo, nevertinus galimų neigiamų pasekmių visai valstybės teisinei sistemai, jos patikimumui ir stabilumui kaip vienam iš svarbių kriterijų, vertinant valstybės patrauklumą verslui, neužtikrinantys vartotojų teisių apsaugos, griauinantys pamatinius Lietuvos civilinės teisės principus.

Lietuvoje įkeitimo ir hipotekos sistema, konceptualiai, kaip ir visa nekilnojamojo turto ir daiktinių teisių sandorių bei kitų reikšmingų LR CK nurodytų sandorių sudarymo sistema, buvo ir yra grindžiama teisėtumo kontrole, kurios užtikrinimui ir yra reikalingas notaras, atliekantis valstybės jam deleguotas funkcijas, įskaitant prevencinio teisingumo vykdymo funkciją, būdamas prisiekęs ir atskaitingas valstybei, prisiimantis visišką atsakomybę už savo atliekamus veiksmus bei draudžiantis savo profesinę civilinę atsakomybę. Egzistuoja labai liberalių šalių, kur notaras nei įkeitimo ar hipotekos, nei kitų sandorių sudaryme nedalyvauja, o formali įkeitimo registracija atlieka tik teisėtumo prezumpciją, kuri gali būti bet kada nugincyta. Tokiose sistemose gana daug iš to kylančių teisminių ginčų, tačiau jose labai efektyviai veikia teismų sistema, kuri užkerta kelią piktnaudžiavimui teise. Tuo tarpu Lietuvoje tokių pakeitimų priėmimas, tikėtina, padidintų ginčų skaičių ir, atitinkamai, - teismų krūvį, prailgintų bylų nagrinėjimo terminus. Atsisakius notarinės formos hipotekos ir tam tikrais atvejais - įkeitimo sandoriams ne tik kad nebūtų pasiektas nurodytas tikslas pagerinti Lietuvos reitingą „*Doing Business*“ tyrime, bet tas reitingas, tikėtina, netgi būtų pablogintas, pablogėjus kitiems, šiuo metu geriausiai vertinamiems, rodikliams (turto registravimo ir komercinių ginčų sprendimo).

Atsisakius notaro dalyvavimo Lietuvoje galiojančioje visiškai kitokioje teisinėje sistemoje, iš esmės tai reikštų teisėtumo kontrolės atsisakymą, ir būtų apskritai paneigta prevencijos reikšmė. Tai atvertų kelią piktnaudžiavimui ir sukčiavimui, todėl prieš inicijuojant tokius konceptualius galiojančio teisinio reglamentavimo pakeitimus, Projektų iniciatoriai turėtų numatyti ir pateikti aiškius atsakymus bei įgyvendinimo mechanizmą, kas šias rizikas suvaldys ir padės sąžiningiems kreditoriams apginti savo teises. Reikia pripažinti, kad dabartinė įprastinė skolų priteisimo ir išieškojimo sistema veikia nepakankamai efektyviai, todėl panaikinus notaro funkcijas šioje srityje, situacija dar labiau pablogėtų. Taip pat didėja rizika, kad silpnesnė šalis nebus apginta, o ir verslo santykiuose abejotina, ar valstybės institucijos galėtų sukurti tokias „šablonines“ sutartis, pagal kurias galėtų efektyviai veikti hipotekos ir (ar) įkeitimų sistema be profesionalaus teisininko ir prevencinio teisėjo. Projektų Aiškinamojo rašto argumentas, kad „*naujos paslaugos sudarytų galimybes tam tikrais atvejais nesinaudoti notaro paslaugomis ir taip sutaupyti tiek laiko, tiek finansinių sąnaudų*“ yra deklaratyvus ir neatitinka tikrovės, kadangi nutylima, jog: (a) jokios kokybiškai naujos paslaugos nėra kuriamos, o tik pervadinamos egzistuojančios ir efektyviai veikiančios paslaugos; (b) šiuo metu notarų atliekamos funkcijos būtų perduodamos kitiems asmenims, tik nutylima kam ir kiek tai vėliau kainuotų vartotojams; (c) nepaisoma, koku tikslu notaras dalyvauja sandorių sudaryme. Priešingai –

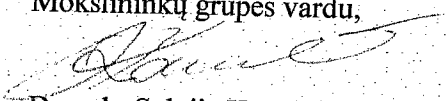
įgyvendinus siūlomus pakeitimus, būtų biurokratizuoti ir apsunkinti rinkos dalyvių santykiai, todėl siekis modernizuoti – liberalizuoti šią sritį ne tik kad nepasiektų savo tikslų, o turėtų priešingą efektą.

Pasisakant dėl Projektais siūlomos valstybės viešųjų registrų reformos, primintina, kad ne kartą sistema jau buvo reformuota ir šiuo metu veikia pakankamai efektyviai, o patiriamos sąnaudos nėra didelės. Vėl ją reformuojant, juo labiau – neaiškiais tikslais, tik būtų eikvojamos valstybės lėšos, o rinkoje įnešama daugiau sumaišties įkeitimo ir hipotekos sandorių registravimą išskirstant į du atskirus visiškai kitokią išviešinimo funkciją atliekančius valstybės registrus. Tai būtų bereikalingas valstybės žmogiškųjų ir finansinių išteklių naudojimas, t. y. reforma dėl reformos. Projektų autorių Aiškinamajame rašte nurodomi realūs ar tariami valstybės registrų trūkumai gali būti ištaisomi ar tobulinami registro funkcionalumo optimizavimo pagalba, o ne registrų reformavimu, nes vien Hipotekos registro panaikinimas, įkeitimo ir hipotekos sandorių registravimo išskaidymas į Nekilnojamojo turto ir Sutarčių registrus ar teisės aktuose pateikiamos nuorodos į konkretų registrą pakeitimas sąvoka „*viešame registre*“ savaime neužtikrins registro sistemos veikimo pranešimų pagrindu ar kito Projektų autorių nurodomo trūkstamo funkcionalumo.

Projektuose nėra pateikta jokių svarių argumentų, o ir sisteminiu bei doktrininu teisės požiūriu sunku tokius argumentus rasti bei pagrįsti, kurie pateisintų siūlomus esminius pokyčius teisine prasme gerai ir efektyviai Lietuvoje veikiančioje įkeitimo ir hipotekos sandorių sudarymo, tvirtinimo bei registravimo sistemoje.

Pagarbiai

Mokslininkų grupės vardu,



Doc. dr. Salvija Kavalnė

Mykolo Romerio universiteto

Teisingumo tyrimų laboratorijos vadovė

Prof. dr. Solveiga Palevičienė, mob. tel. +370 620 14432, el. p. [s.paleviciene@glimstedt.lt](mailto:s.paleviciene@glimstedt.lt)

Prof. dr. Virginijus Bitė, mob. tel. +370 612 30706, el. p. [virginijus.bite@mruni.eu](mailto:virginijus.bite@mruni.eu)

Dr. Laura Augytė-Kamarauskienė, mob. tel. +370 686 31447, el. p. [laura.kamarauskiene@lexem.lt](mailto:laura.kamarauskiene@lexem.lt)