
**PROFESORIAUS VALENTINO MIKELĖNO
TEISINĖ IŠVADA**

2018 m. lapkričio 28 d.

I. EKSPERTO KVALIFIKACIJA

1. Aš, Valentinas Mikelėnas, esu Privatinės teisės katedros profesorius Vilniaus universiteto Teisės fakultete, Lietuvos mokslų akademijos tikrasis narys (akademikas).
2. 1982 m. baigiau Vilniaus universiteto Teisės fakultetą. 1986 m. Maskvos Valstybiniame Universitete (Rusija) įgijau teisės daktaro laipsnį, o 1995 m. Vilniaus universitete man suteiktas Habilituoto daktaro laipsnis.
3. Nuo 1992 m. iki 1997 m. buvau Vilniaus universiteto Teisės fakulteto dekanas. Nuo 1990 m. iki 2003 m. buvau Vilniaus universiteto Teisės fakulteto Civilinės teisės ir civilinio proceso katedros vedėjas. Nuo 1990 m. iki 1995 m. buvau Lietuvos Respublikos Seimo Teisės departamento patarėjas teisiniais klausimais.
4. Nuo 1997 m. iki 2006 m. buvau Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjas.
5. Nuo 1992 m. iki 2000 m. buvau naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso rengimo darbo grupės vadovas. Taip pat esu Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaro vyriausiasis redaktorius.
6. Be to, esu žurnalo „European Review of Private Law“ redaktorių kolegijos narys, Europos tarptautinės privatinės teisės tinklo narys, Europos Šeimos teisės komisijos narys, Europos civilinio kodekso studijų grupės narys, Tarptautinės proceso teisės asociacijos narys. Nuo 2012 m. iki 2018 m. buvau Lietuvos Respublikos Vyriausybės paskirtas ICSID (Tarptautinis investicinių ginčų nagrinėjimo centras) arbitrų kolegijos nariu.

II. UŽDUOTIS IR DOKUMENTAI, KURIAIS BUVO REMTASI RENGIANT TEISINĘ IŠVADĄ

7. Lietuvos notarų rūmų buvau paprašytas pateikti teisinę išvadą dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos 2018 m. lapkričio 12 d. raštu pateiktų derinti šių teisės aktų projektų:
 - 7.1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – **CK**) 1.74, 4.173, 4.177 straipsnių, IV knygos II dalies XI skyriaus antrojo skirsnio, 4.189 str., IV knygos II dalies XI skyriaus ketvirtojo ir penktojo skirsnų, 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 projekto (toliau – **CK pakeitimo projektas**) ir
 - 7.2. lydimųjų teisės aktų – Lietuvos Respublikos hipotekos registro įstatymo Nr. I-1544 pripažinimo netekusiu galios įstatymo projekto, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 5, 11, 15, 17 ir 38 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto, Lietuvos Respublikos sutarčių registro įstatymo Nr. XI-1140 pakeitimo įstatymo projekto, Lietuvos Respublikos notariato įstatymo Nr. I-2882 46 ir 49¹ straipsnių pakeitimo įstatymo projekto, Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 16 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (toliau kartu – **įstatymų projektai**) (toliau CK pakeitimo projektas ir įstatymų projektai kartu vadinami **Pakeitimų projektais**).
8. Prieš pateikdamas šią išvadą, susipažinau su žemiau nurodytais Lietuvos notarų rūmų pateiktais dokumentais:
 - 8.1. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos 2018-11-12 raštu Nr. 18-12967 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos prioritetinę priemonę įgyvendinančių teisės aktų projektų derinimo“ (4 lapai) ir prie jo pridėtais priedais:
 - 8.1.1. CK pakeitimo projektu (8 lapai);
 - 8.1.2. CK pakeitimo projekto lyginamuoju variantu (9 lapai);
 - 8.1.3. Lietuvos Respublikos hipotekos registro įstatymo Nr. I-1544 pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektu (1 lapas);
 - 8.1.4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 5, 11, 15, 17 ir 38 straipsnių pakeitimo įstatymo projektu (2 lapai);
 - 8.1.5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 5, 11, 15, 17 ir 38 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto lyginamuoju variantu (2 lapai);
 - 8.1.6. Lietuvos Respublikos sutarčių registro įstatymo Nr. XI-1140 pakeitimo įstatymo projektu (2 lapai);
 - 8.1.7. Lietuvos Respublikos notariato įstatymo Nr. I-2882 46 ir 49¹ straipsnių pakeitimo įstatymo projektu (1 lapas);
 - 8.1.8. Lietuvos Respublikos notariato įstatymo Nr. I-2882 46 ir 49¹ straipsnių pakeitimo įstatymo projekto lyginamuoju variantu (1 lapas);
 - 8.1.9. Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 16 straipsnio pakeitimo įstatymo projektu (1 lapas);
 - 8.1.10. Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 16 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto lyginamuoju variantu (1 lapas);

- 8.1.11. Vyriausybės nutarimo dėl Įstatymų projektų pateikimo Seimui projektu (1 lapas);
- 8.1.12. CK pakeitimo projekto ir Įstatymų projektų aiškinamuoju raštu (toliau – **Aiškinamasis raštas**) (5 lapai).
9. Teisinė išvada buvo parengta atsižvelgus, be kita ko, į šiuos teisės aktus, užsienio šalių praktikos pavyzdžius, teisinę literatūrą:
- 9.1. Lietuvos Respublikos informacinės visuomenės paslaugų įstatymą (Žin., 2006, Nr. 65-2380);
 - 9.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimą Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (TAR, 2014-04-30, Nr. 2014-04930) (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2017-12-15 iki 2021-01-01);
 - 9.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 17 d. nutarimą Nr. 1158 „Dėl Sutarčių registro reorganizavimo ir Sutarčių registro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 74-3157; TAR, 2015-06-15, Nr. 2015-09263) (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2016-10-20);
 - 9.4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 12 d. nutarimą Nr. 1407 „Dėl Juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2003, Nr. 107-4810; TAR, 2015-12-17, Nr. 2015-19870);
 - 9.5. Ertman, Martha. *Smart Rules for Smart Contracts* // Jotwell, February 17, 2017, p. 89;
 - 9.6. Kennedy, Dennis. *Thinking Smartly about Smart Contracts: Lawyers should get a Jump-Start on contributing to this Emerging Technology* // Law Practice: The Business of Practicing Law, January/February, 2018, Vol. 44, Issue 1, p. 56-59;
 - 9.7. Decker, Joan. *The E-Notarization Initiative* // Digital Evidence and Electronic Signature Law Review, 2008, Vol. 5, p. 73-77;
 - 9.8. Reiniger, Timothy S. *On-Line Notarization becomes a Reality* // Digital Evidence and Electronic Signature Law Review, 2013, Vol. 144, p. 144-146;
 - 9.9. BBC News. *Identity fraud reached record levels in 2016*. Prieiga per internetą: [\[https://www.bbc.com/news/uk-39268542\]](https://www.bbc.com/news/uk-39268542);
 - 9.10. Al Pascual, Kyle Marchini, Sarah Miller. *2018 Identity Fraud: Fraud Enters a New Era of Complexity*. Prieiga per internetą: [\[https://www.javelinstrategy.com/coverage-area/2018-identity-fraud-fraud-enters-new-era-complexity\]](https://www.javelinstrategy.com/coverage-area/2018-identity-fraud-fraud-enters-new-era-complexity);
 - 9.11. Jonathan Foxx. *Mortgage Fraud Challenges: How to Catch a Thief*. Prieiga per internetą: [\[https://nationalmortgageprofessional.com/Catch-A-Thief/\]](https://nationalmortgageprofessional.com/Catch-A-Thief/);
 - 9.12. Reed Smith LLP. *Virginia notarization law goes online*. Prieiga per internetą: [\[https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=dc727f0b-d4b7-4ea6-b3ac-c97028009a73\]](https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=dc727f0b-d4b7-4ea6-b3ac-c97028009a73);
 - 9.13. Penny Crosman. *Bank of America launches a (mostly) digital mortgage*. Prieiga per internetą: [\[https://www.americanbanker.com/news/bank-of-america-launches-a-mostly-digital-mortgage\]](https://www.americanbanker.com/news/bank-of-america-launches-a-mostly-digital-mortgage).
 - 9.14. Mark Giancaspro. Is a „Smart“ Contract“ really a Smart Idea? Insights from a Legal Perspective// Computer Law and Security Review, 2017, Vol. 33, p. 825-835

III. ESAMA SITUACIJA IR SIŪLOMAIS TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAIS SIEKIAMI TIKSLAI

10. Teisingumo ministerijos 2018-11-12 rašte, taip pat Aiškinamajame rašte nurodoma, kad įstatymų projektais siekiama modernizuoti hipotekos ir įkeitimo registravimo procesą valstybės registruose (siūlomomis elektroninėmis priemonėmis siekiama įkeitimo institutą padaryti patrauklesnį ir pigesnį vartotojams – sudarant galimybę sandorį dėl kilnojamojo ir tam tikrais atvejais nekilnojamojo turto sudaryti informacinių technologijų priemonėmis be notaro, sudaryti galimybę pačioms įkeitimo sandorio šalims pranešti registrams apie sudarytus, pakeistus ar pabaigtus įkeitimo sandorius, atlikti duomenų paiešką registre), optimizuoti valstybės informacinius išteklius supaprastinant įkeisto turto registravimą bei sukuriant naujas elektronines paslaugas. Aiškinamojo rašto rengėjų teigimu, įgyvendinus numatomus pakeitimus, būtų pagerintas Lietuvos reitingas Pasaulio banko „Doing Business“ tyrime.
11. Teigiama, kad šiuo metu kilnojamojo turto įkeitimo institutu, kaip vienu iš prievoliųjų santykių užtikrinimo būdų, naudojamosi itin retai, jis nėra patrauklus civilinių santykių dalyviams – per brangus, ilgas ir sudėtingas bei nepritaikytas patiems šių santykių dalyviams betarpiškai pateikti duomenis registruoti, lanksčiai keisti sutarties sąlygas, pranešti duomenis apie sutarties pabaigą, atlikti sutarties duomenų paiešką ir pan. (sutarties sudarymui, jos pakeitimui ar nutraukimui numatyta privaloma notarinė forma). [Pažymėtina, kad šioje vietoje nurodoma netiksli informacija – pagal CK 4.209 str. 2 d., notarinė forma reikalinga tik tada, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui].
12. Be to, hipotekos, kaip nekilnojamojo turto įkeitimo instituto, registravimas dubliuojamas dviejuose valstybės registruose – hipoteka, kaip sandoris, registruojama Lietuvos Respublikos hipotekos registre ir kaip juridinis faktas – Nekilnojamojo turto registre, o tai nėra racionalu valstybės informacinių išteklių tvarkymo aspektu ir sąlygoja papildomų laiko, žmogiškųjų ir techninių pajėgumų sąnaudas.
13. Šiuo metu notaras dalyvauja hipotekos ir įkeitimo išregistravimo procese, kai hipoteka ar įkeitimas baigiamas tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą (be šalių ginčų), kas lemia sutarties šalims papildomas sąnaudas ir apsunkina notaro darbą. Taip atsitinka dėl to, kad kreditorius, skolininkas arba turto savininkas prašymą dėl hipotekos pabaigos privalo pateikti notarui, o šis duomenis apie hipotekos pabaigą perduoti Hipotekos registrui. Perduodamas duomenis Hipotekos registrui, notaras įsitikina, kad (a) hipotekos išregistravimo prašymą padavė tinkamas subjektas (CK 4.197 str. 7 d.) ir (b) visa pagrindinė prievolė yra įvykdyta.
14. Aiškinamajame rašte numatoma, kad siūlomais teisės aktų pakeitimais laukiama šių teigiamų rezultatų:
 - Notaro dalyvavimas nebūtų privalomas įkeitimo sandorių sudarymo, tvirtinimo bei duomenų perdavimo viešam registrui procesuose. Sutartinis (priverstinis) įkeitimas būtų registruojamas, duomenys tvarkomi ir saugomi reorganizuotame Sutarčių registre (po reorganizavimo panaikinto Hipotekos registro objektai paskirstomi Nekilnojamojo turto registrui ir Sutarčių registrui);
 - Hipotekos sandorio sudarymo procesas taptų paprastesnis;
 - Sutartinė (priverstinė) hipoteka būtų registruojama, duomenys tvarkomi ir saugomi Nekilnojamojo turto registre. Pranešimą dėl sandorio sudarymo ar duomenų pateikimo viešam registrui pateiktų sandorio šalys;
 - Notaras nedalyvautų hipotekos (įkeitimo) išregistravimo procese, kai hipoteka (įkeitimas) baigiama tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą, t. y. hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus, skolininko ar turto savininko prašymas dėl hipotekos (įkeitimo) išregistravimo elektroniniu būdu būtų pateikiamas tiesiogiai Nekilnojamojo turto ar Sutarčių registrams;

- *Žyma apie notaro vykdomąjį įrašą dėl išieškojimo iš nekilnojamojo turto būtų įrašoma Nekilnojamojo turto registre. Žyma apie notaro vykdomąjį įrašą dėl išieškojimo iš kilnojamojo turto būtų įrašoma Sutarčių registre.*

IV. TEISINĖ IŠVADA DĖL SIŪLOMŲ TEISĖS AKTŲ PAKEITIMŲ

- Elektroninių komunikacijos priemonių ir greito informacijos perdavimo galimybių atsiradimas lėmė esmines permainas visose gyvenimo srityse. Todėl nekyla abejonių, kad norint optimaliai išnaudoti elektroninių technologijų spartą, veiksmingumą ir gauti kuo didesnę ekonominę bei visuomeninę naudą, prie šių XXI amžiaus iššūkių turi prisitaikyti ir statutinė teisė. Todėl Teisingumo ministerijos 2018-11-12 rašte Nr. 18-12967 ir Aiškinamajame rašte paminėti tikslai: atitinkamų teisės institutų supaprastinimas, jų padarymas patrauklesniais ir pigesniais vartotojams, valstybės registrų sistemos pertvarkymas, mažinant jų kiekį bei optimizuojant valstybės informacinių išteklių valdymą, - yra visiškai suprantami ir pateisinami.
- Vis dėlto susipažinus su man pateiktų Pakeitimų projektų paketu, turiu konstatuoti, kad, mano vertinimu, pakeitimų rengėjų numatomi teigiami rezultatai iš pateiktų dokumentų turinio neseka.
- Toliau išsamiai argumentuosiu tokią savo išvadą.

4.1. Pakeitimų projektų paketas yra aiškiai nepakankamas

- Tiek Teisingumo ministerijos 2018-11-12 rašte Nr. 18-12967, tiek Aiškinamajame rašte akcentuojama, kad Pakeitimų projektais siekiama supaprastinti privalomų įkeitimo sandorių sudarymo, tvirtinimo bei duomenų perdavimo viešam registrai procesus, atsisakant juose notaro dalyvavimo ir suteikiant teisę hipotekos sandorio sudaryme dalyvauti tik šio sandorio šalims, kurios pačios, be notaro tarpininkavimo, tokį sandorį sudarytų informacinių technologijų pagalba ir pačios praneštų apie sudarytą sandorį viešam registrai.
- Pastebėtina, kad viena esminių viso Pakeitimų projektų paketo idėja – įtvirtinimas įkeitimo/hipotekos sandorio šalių teisės sudaryti įkeitimo/hipotekos sandorį informacinių technologijų pagalba (ir tokiu atveju atsisakant notarinio sandorio tvirtinimo) – visiškai nėra detalizuota. Tai yra, Pakeitimų projektuose nepaaiškinama:

19.1. Kas būtų laikoma „sandoriu, sudarytu informacinių technologijų priemonėmis“?

Aiškinamajame rašte nurodoma, kad informacinių technologijų priemonių pagalba įkeitimo sutarties šalys tokį sandorį galėtų sudaryti naudodamosi valstybės įmonės Registrų centro savitarnoje pateiktais įkeitimo sutarčių šablonais (Aiškinamojo rašto 4.1 p.). Tokia pati galimybė (sudaryti sandorį informacinių technologijų priemonių pagalba, naudojantis valstybės įmonės Registrų centro savitarnoje pateiktais sutarčių šablonais), teigiama, būtų numatyta ir hipotekos sandorio šalims (Aiškinamojo rašto 4.2 p.).

Tačiau nei tokių šablonų turinys, nei teisės aktas, kuriame tokie šablonai būtų pateikti ar tokių šablonų panaudojimo tvarka Pakeitimų projektuose nėra atskleista. Be kitų, kyla ir klausimas, ar toks įkeitimo/hipotekos sutarties šablonas galėtų būti sutarties šalių keičiamas, ar norint susitarti dėl individualių sąlygų, jau būtų reikalinga kreiptis į notarą. Taip pat projektuose visiškai neaptariama, kaip informacinių technologijų priemonių pagalba sudarant sandorius bus patikrintas šalių veiksnumas, įgaliojimai, kaip bus sprendžiamas informacinės sistemos klaidų klausimas, kaip bus nustatomas ofertos ir akcepto įsigaliojimo klausimas, kaip bus

nustatomi tikrieji šalių ketinimai, kaip bus aiškinamos tokios sutartys ir daugybė kitų klausimų.

Atkreiptinas dėmesys, kad Aiškinamojo rašto 4.3 p. nurodoma, jog „Pranešimą dėl sandorio sudarymo ar *duomenų pakeitimo* viešam registrai pateiktų sandorio šalys“, tačiau nei šiame rašte, nei Pakeitimų projektuose nėra paaiškinta, ar sandorio šalys galėtų tik informuoti apie sandorio pakeitimus, patvirtintus notaro, ar vis dėlto galėtų savarankiškai atlikti duomenų (įskaitant ir esmines sandorio sąlygas?) keitimą minėtoje savitarnos sistemoje ar koku nors kitu būdu.

Taip pat nėra aišku, kas rengs tokių sutarčių šablonus, ar tokios šabloninės sutarties nuostatos bus laikomos standartinėmis sutarčių sąlygomis (CK 6.185 str.). Taigi, teikiamas projektas visiškai nesuderintas sistemiškai su kitomis CK dalimis.

19.2. Kokie subjektai turėtų teisę sudaryti sandorius, sudaromus informacinių technologijų priemonėmis?

Aiškinamojo rašto 4.2 p. nurodoma, kad galimybė sudaryti hipotekos sandorius, sudaromus informacinių technologijų priemonėmis, būtų numatyta tada, kai hipotekos sandorio šalys yra juridiniai asmenys ir *tam tikrais apibrėžtais atvejais* – kai hipotekos sandorio šalys yra fiziniai ir juridiniai asmenys. Pastebėtina, kad „tam tikri apibrėžti atvejai“ nėra detalizuoti jokiam iš Pakeitimų projektų, jie nėra atskleisti ir lydimuosiuose paketo dokumentuose.

Jeigu Pakeitimų projekte nurodomu būdu sandorius galėtų sudaryti ir vartotojai, tai kyla pagrindinis klausimas – kas užtikrins vartotojų teisių apsaugą sudarant tokius sandorius, jeigu jų nebūtų notaras (CK 6.228⁴ str.)? Kaip žinia, vartotojų teisių apsauga yra net ik Lietuvos, bet ir visos Europos Sąjungos viena pagrindinių teisinės politikos sričių. Taigi, CK pakeitimo projektas nėra suderintas ne tik su kitomis CK dalimis, bet ir su kitais įstatymais.

Kokie subjektai (ar jų grupės) galėtų sudaryti įkeitimo sandorius, sudaromus informacinių technologijų priemonėmis, apskritai nėra užsimenama. Todėl yra visiškai neaišku, ar tai būtų tie patys subjektai, kurie numatyti hipotekos sandorio atveju (t. y. kažkokios apibrėžtos subjektų kategorijos), ar absoliučiai visi asmenys.

Iš projektų taip pat nėra aišku, kaip, koku būdu ir priemonėmis bus autentifikuojami asmenys, sudarantys sandorius tokiu būdu. Pažymėtina, kad visos pasaulio valstybės, reglamentuodamos sandorių sudarymą šiuolaikinių informacinių technologijų pagalba, akcentuoja būtinumą užtikrinti civilinės apyvartos saugumą, nes naudojant tokias technologijas atsirada naujos sukčiavimo ir kitokių neteisėtų veiksmų galimybės¹. Taip pat pabrėžiama, kad technologiškai sandorių sudarymas panaudojant šiuolaikines informacines technologijas yra įmanomas, tačiau būtina visą šį procesą reglamentuoti teisės normų pagalba, kad būtų užtikrintas civilinės apyvartos saugumas². Deja, Pakeitimų projektuose apie civilinės apyvartos saugumo užtikrinimą nieko nekalbama.

¹ Ertman, Martha. *Smart Rules for Smart Contracts* // Jotwell, Februry 17, 2017, p. 89.

² Kennedy, Dennis. *Thinking Smartly about Smart Contracts: Lawyers should get a Jump-Start on contributing to this Emerging Technology* // Law Practice: The Business of Practicing Law, January/February, 2018, Vol. 44, Issue 1, p. 56-59; Mark Giancaspro. Is a „Smart“ Contract“ really a Smart Idea? Insights from a Legal Perspective// Computer Law and Security Review, 2017, Vol. 33, p. 825-835

- 19.3. Kokiomis priemonėmis ir kaip būtų modernizuojami atitinkami registrai ir(ar) patobulinami procesai, kad būtų kitaip būdais užtikrinta šiuo metu notaro vykdoma prevencinė funkcija (sandorio teisėtumo užtikrinimas)?

Aiškinamojo rašto 4.3 p. nurodoma, kad notaro dalyvavimas hipotekos (įkeitimo) išregistravimo procese, kai hipoteka (įkeitimas) baigiasi tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą (be šalių ginčų), yra nebūtinai, kadangi iš esmės šis procesas nėra sudėtingas ar reikalaujantis specifinių žinių ir dėl to šalys pačios prašymus dėl hipotekos išregistravimo galėtų pateikti elektroniniu būdu tiesiogiai registrai. Vis dėlto nėra paaiškinama, kokiomis priemonėmis būtų užtikrinamas tokio veiksmo teisėtumas, kuris ypač svarbus įvertinant šio juridinio fakto (hipotekos pasibaigimo) teisinę reikšmę ir sukeliamus teisinius padarinius³.

Nors Aiškinamajame rašte užsimenama, kad prašymą registrai dėl hipotekos (įkeitimo) išregistravimo „kartu su kreditoriaus patvirtinimu apie tinkamą prievolės įvykdymą pateiktų kreditoriai, skolininkai ar turto savininkai, patvirtinę savo tapatybę per valstybės įmonės Registrų centro savitarną“, tačiau jokiame iš pateiktų Pakeitimų projektų nėra aprašyta visa tokio proceso vykdymo tvarka, todėl neaišku nei kokios papildomos sąlygos (be tapatybės nustatymo) būtų reikalingos, norint prašymą pateikti (ar jos būtų vienodos visiems – kreditoriui, skolininkui, turto savininkui, ar, priklausomai nuo teisinio statuso, skirtųsi?), nei kokia forma turėtų būti išreikštas minimas „kreditoriaus patvirtinimas apie tinkamą prievolės įvykdymą“ (aplinkybės pažymėjimu sistemoje ar atskiru prie prašymo registrai pridėdamu dokumentu? Jei atskiru dokumentu – ar informacinė sistema pati „supras“ šio dokumento turinį, ar vis dėlto šį dokumentą turės įvertinti ir jo autentiškumą bei tinkamą turinį (visišką prievolės įvykdymą) patvirtinti viešo registro darbuotojas? Pastaruoju atveju deklaruojamo tikslo – sumažinti žmogiškuosius bei finansinius kaštus hipotekos (įkeitimo) sandoriuose – pasiekimas laikytinas labai abejotinu).

Šiame kontekste turėtų būti įvertintas ir galimos klaidos aspektas – nėra aišku, ar ir, jei taip, - kaip, koku teisės aktu bus sureguliuoti atsakomybės klausimai, pavyzdžiui, nepagrįstai įregistravus/ išregistravus hipotekos (įkeitimo) sandorius (dėl technologinės sistemos netobulumo ar darbuotojų klaidos (teisinės kompetencijos stokos, neatsargumo, tyčios ir pan.)). Primintina, kad notariai, kurie šiuo metu užtikrina minėtų sandorių teisėtumą, yra draudžiami privalomuoju profesinės civilinės atsakomybės draudimu, kuris, įvykus paminėtiems įvykiams, visiškai ar bent iš dalies padeda atlyginti sandorio šalių ar trečiųjų asmenų patirtą žalą.

Pažymėtina, kad apskritai atsisakant notaro dalyvavimo tokių sandorių patvirtinimo procese, nėra nurodomos alternatyvos, kurios galėtų pakeisti ir užtikrinti dabartinę notarų atliekamą prevencinę funkciją. Be to, visiškai ignoruojama kita galimybė – notarinių veiksmų skaitmeninimas, t. y. notarinių veiksmų atlikimas panaudojant šiuolaikines informacines technologijas. Pažymėtina, kad kai kuriose užsienio valstybėse jau yra teisiškai reglamentuojama tiek elektroninio notarinio sandorio patvirtinimo, tiek ir sandorio šalių tapatybės patikrinimo elektroniniu būdu galimybė⁴.

20. Aukščiau pateikta tik keletas pavyzdžių (jų yra ir daugiau), kurie leidžia teigti, jog siūlomais teisės aktų pakeitimais, bent šioje stadijoje, negali būti sudarytos prielaidos pasiekti Teisingumo ministerijos 2018-11-12 rašte Nr. 18-12967 ir Aiškinamajame rašte nurodytus tikslus. Aiškinamojo rašto 4 dalyje aprašomiems laukiamiems naujojo teisinio reglamentavimo teigiamiems rezultatams pasiekti būtina tiek (i) patikima, saugi ir efektyvi

³ CK 4.170 str. 3 d., LR Įmonių bankroto įstatymo 34 str., kt.

⁴ Decker, Joan. The E-Notarization Initiative//Digital Evidence and Electronic Signature Law Review, 2008, Vol. 5, p. 73-77; Reiniger, Timothy S. On-Line Notarization becomes a Reality// Digital Evidence and Electronic Signature Law Review, 2013, Vol. 144, p. 144-146.

technologinė bazė (man nebuvo pateikta informacija, ar tokia šiuo metu yra, ar ji rengiama), tiek ir (ii) detalesnis bei aiškesnis teisinis reguliavimas.

21. Kelia abejonių ir siūlomas CK 1.74 straipsnio pakeitimas, pagal kurio 1 dalies 1 punkto konstrukciją, išimties dėl sandorių, kuriems sudaryti yra privaloma notarinė forma, būtų reglamentuotos CK 4 knygos XI skyriuje. Toks pakeitimas kritikuotinas juridinės technikos požiūriu, kadangi išimties paprastai įtvirtinamos bendrosiose teisės akto normose, o ne specialiosiose (t. y. išimties turėtų būti nurodytos būtent CK 1.74 str.).
22. Pertekline norma laikytinas ir siūlomas CK 4.187 str. 2 dalies pakeitimas, pagal kurį greta nuostatos, jog *„Prieš sąžiningus trečiuosius asmenis hipotekos sandoris gali būti naudojamas tik tuo atveju, kai hipoteka įregistruota viešame registre šio registro nuostatų nustatyta tvarka“*, siūloma įrašyti ir papildomą normą, kad *„Informacinių technologijų priemonėmis sudarytas hipotekos sandoris teisinės pasekmės tretiesiems asmenims sukelia tik tuo atveju, jei hipoteka įregistruota viešame registre“*. Iš pateiktų formuluočių akivaizdu, kad pirmasis sakinytis apima visus atvejus, todėl antrasis sakinytis yra visiškai nebūtinasis ir nereikalingas.
23. Atkreiptinas dėmesys, kad, priešingai nei nurodoma Aiškinamajame rašte, CK pakeitimų projekte aprašoma pasibaigusios hipotekos išregistravimo procedūra ne sukuria paprastesnį ir aiškesnį hipotekos užbaigimo procesą, o priešingai – įneša daugiau sumaišties. Siūlomame CK 4.197 str. 7 d. pakeitime nurodoma, kad *„Pasibaigusi hipoteka išregistruojama iš viešo registro. Hipotekos kreditoriaus, skolininko arba turto savininko prašymas dėl hipotekos pabaigos pateikiamas, kai skolinis įsipareigojimas tinkamai įvykdytas arba hipoteka užtikrinta prievolė pasibaigia kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais pateikiamas viešam registrai, kitais atvejais – notarui, o šis duomenis apie hipotekos pabaigą perduoda viešam registrai“*. Nors Aiškinamajame rašte teigiama, kad pakeitimu būtų sudaryta galimybė hipotekos (įkeitimo) sandorio šalims pačioms pateikti duomenis viešam registrai dėl hipotekos išregistravimo, kai hipoteka (įkeitimas) baigiama *tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą*, vis dėlto iš pakeitimo formulotės seka, kad hipotekos sandorio šalims būtų galima teikti prašymą hipoteką išregistruoti, kai *hipoteka užtikrinta prievolė pasibaigia kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais*. Toje pačioje normoje papildomai nurodoma, kad notaras duomenis apie hipotekos pabaigą perduoda viešam registrai visais *kitais atvejais*. Lieka visiškai neaišku, ar normoje nurodyti (notaro) „kiti atvejai“ sutampa su (sandorio šalių) „kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais“, kokias teises bei pareigas ir kas turi hipotekos išregistravimo procese, taip pat, kaip šios teisės ir pareigos dera tarpusavyje.
24. Pateiktame CK pakeitimo projekte įtvirtinta ir visa eilė blanketinių teisės normų, nukreipiančių į tvarką, nustatytą „viešo registro nuostatuose“:
 - 24.1. „Hipotekos sandoris turi būti notarinės formos, išskyrus atvejus, kai hipotekos sandoris sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant hipoteką viešame registre *šio registro nuostatų nustatyta tvarka*“ (CK pakeitimo projekto 4 str. – numatomo keisti CK 4.185 str. 1 d.);
 - 24.2. „<...> Informacinių technologijų priemonėmis sudarius hipotekos sandorį, viešam registrai duomenis hipotekai įregistruoti pateikia sandorio šalis *šio registro nuostatų nustatyta tvarka*“ (CK pakeitimo projekto 4 str. – numatomo keisti CK 4.185 str. 4 d.);
 - 24.3. „<...> Įkeitimo sandoris gali būti sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant įkeitimą viešame registre *šio registro nuostatų nustatyta tvarka*“ (CK pakeitimo projekto 10 str. – numatomo keisti CK 4.209 str. 1 d.);
 - 24.4. „<...> Įkeitimo sandoris ir įkeitimo objekto vienašalis pareiškimas gali būti sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant įkeitimą viešame registre *šio*

registro nuostatų nustatyta tvarka“ (CK pakeitimo projekto 10 str. – numatomo keisti CK 4.209 str. 2 d.) ir kt.

25. Vis dėlto šiuo metu galiojančiuose Nekilnojamojo turto registro nuostatuose⁵ ar Sutarčių registro nuostatuose⁶ nėra reglamentuota jokia tvarka, procedūra, kaip turėtų būti sudaromi ir viešame registre įregistruojami įkeitimo/hipotekos sandoriai, sudaromi informacinių technologijų priemonėmis. Tokia tvarka nėra detalizuota ir jokiame iš Pakeitimų projektų (Nekilnojamojo turto registro nuostatų ir/ar Sutarčių registro nuostatų pakeitimų projektų nebuvo pateikta). Dėl šios priežasties šiuo metu nėra galimybės teisiškai įvertinti siūlomų pakeitimų pagrįstumo ar teisėtumo, kadangi trūksta esminės norimų įgyvendinti pakeitimų turinio dalies.
26. Šiuo metu galiojančiame Lietuvos Respublikos informacinės visuomenės paslaugų įstatyme (toliau – **Įstatymas**) paaiškinta, kas yra „*Informacinė sistema*“ – tai techninių ir programinių priemonių visuma, naudojama informacijai kurti, siųsti, priimti, išsaugoti ar kitaip tvarkyti elektroniniu būdu (Įstatymo 2 str. 9 d.). „*Informacinės visuomenės paslaugomis*“ laikomos paprastai už atlyginimą elektroninėmis priemonėmis ir per atstumą individualiu informacinės visuomenės paslaugos gavėjo prašymu teikiamos paslaugos (Įstatymo 2 str. 10 d.). Tokios *paslaugos gavėju* pripažįstamas fizinis ar juridinis asmuo ar kita organizacija, ar jų padalinys, kurie naudojami informacinės visuomenės paslauga (Įstatymo 2 str. 11 d.). *Paslaugos teikėju* laikomas informacinės visuomenės paslaugą teikiantis fizinis ar juridinis asmuo ar kita organizacija, ar jų padalinys (Įstatymo 2 str. 15 d.).
27. Įstatymo 9 str. reglamentuojamas informacijos, susijusios su sutarties sudarymu elektroninėmis priemonėmis, pateikimas, numatant, kad paslaugos teikėjas paslaugos gavėjui turi aiškiai, suprantamai ir nedviprasmiškai pateikti informaciją: apie veiksmų, kuriuos vykdančiam sudaroma sutartis, eiliškumą, ar paslaugos teikėjas saugos sutartį ir ar po jos sudarymo su ja bus galima susipažinti, apie technines priemones įvesties klaidoms nustatyti ir ištaisyti prieš pateikiant užsakymą, kokiomis kalbomis siūloma sudaryti sutartį. Be to, paslaugos teikėjas privalo paslaugos gavėjui pateikti sutarčių sąlygas, tarp jų sutarčių standartines sąlygas, tokiu būdu, kuris leistų jam šią informaciją išsaugoti ir vėliau panaudoti. Įstatymo 11 str. reglamentuoti pasiūlymo sudaryti sutartį (ofertos) ir (ar) pateikto pasiūlymo sudaryti sutartį priėmimo (akcepto) priskyrimas šaliai, išsiuntimas, gavimas ir išsiuntimo bei gavimo vieta.
28. Susipažinęs su Pakeitimų projektais ir atsižvelgęs į Įstatymo turinį, manau, jog esamas teisinis reguliavimas (Įstatymas) nėra pakankamas tinkamai įgyvendinti Pakeitimų projektais siekiamus tikslus. Mano vertinimu, Pakeitimų projektuose nurodoma sąvoka „(įkeitimo/hipotekos) sandoriai, sudaryti informacinių technologijų priemonėmis“ privalo būti aiškiai detalizuota, išsamiai aprašant tokių sandorių sudarymo tvarką bei subjektus, galinčius juos sudaryti, reglamentuojant atitinkamas šių subjektų teises ir pareigas bei atsakomybę. Tokia tvarka gali būti įtvirtinta tiek papildant Įstatymą (atskiru skyriumi ar straipsniu/-iais), tiek priimant naują – specialų įstatymą. Šiame specialiaame teisiniame reguliavime turėtų būti aiškiai reglamentuota, kaip technologiškai vyks asmens tapatybės nustatymo, įgaliojimų veikti juridinio asmens vardu ir sudaryti atitinkamus (įkeitimo/hipotekos) sandorius patikrinimo procesai, asmenų veikimo laisva valia ir suvokimo apie atitinkamo veiksmo atlikimo teisinės pasekmės patikrinimas, patikrinimas, ar įkeičiamas turtas nėra šeimos turtas, ar jam suvaržyti nėra reikalingas teismo leidimas ir pan. (t. y. kokie technologiniai mechanizmai vykdys įkeitimo ar hipotekos sandorio teisėtumo patikrinimą, kurį šiuo metu atlieka notarai). Visų šių aspektų tinkamas reglamentavimas yra itin svarbus, atsižvelgiant į asmens tapatybės vagysčių, hipotekinio

⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimas Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (TAR, 2014-04-30, Nr. 2014-04930) (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2017-12-15 iki 2021-01-01).

⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 17 d. nutarimas Nr. 1158 „Dėl Sutarčių registro reorganizavimo ir Sutarčių registro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 74-3157; TAR, 2015-06-15, Nr. 2015-09263) (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2016-10-20).

sukčiavimo ir kitų kibernetinių nusikaltimų skaičiaus nuolatinį didėjimą ir keliamas grėsmes (apie kuriuos trumpai pakomentuosiu tolesnėse teisinės išvados dalyse).

4.2. Pastabos dėl siūlomų pakeitimų, susijusių su registrų sistemos reorganizavimu

29. Mano vertinimu, pakeitimų rengėjų tikslas – reorganizuoti šiuo metu veikiančią valstybės registrų sistemą taip, kad būtų optimizuotas informacinių išteklių naudojimas – panaikinant Hipotekos registrą, o jo funkcijas perduodant kitiems šiuo metu veikiančioms registrams (Nekilnojamojo turto ir Sutarčių) – iš esmės yra suprantamas ir vertintinas pozityviai. Vis dėlto kai kurie siūlomi pakeitimai kelia abejonių ar neaiškumų.
30. Pirma, didžioji dalis pakeitimų, numatytų Pakeitimų projektuose, susijusi su sąvokos „Hipotekos registras“ keitimu į sąvoką „viešas registras“. Aiškinamajame rašte yra paaiškinama tokio siūlomo pakeitimo logika – ketinama panaikinti Hipotekos registrą, o atitinkamas jo funkcijas perduoti kitiems šiuo metu veikiančioms registrams – Nekilnojamojo turto (funkcijos, susijusios su hipotekos registravimu) ir Sutarčių (funkcijos, susijusios su įkeitimo registravimu), siekiant išvengti tam tikrų duomenų registravimo dubliavimo esamuose Nekilnojamojo turto ir Hipotekos registruose.
31. Tačiau CK pakeitimo projekto 3 straipsnyje (numatomas CK 4.177 str. 4 d. pakeitimas) siūloma vietoj šiuo metu galiojančios nuostatos „*Įmonės hipoteka registruojama Hipotekos registre. Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre registruojamas juridinis faktas, kad juridinio asmens turtas įkeistas pagal įmonės hipotekos taisykles*“ įtvirtinti šią teisės normą: „*Įmonės hipoteka registruojama viešame registre*“. Kitaip tariant, pakeitimu siūloma apskritai nenurodyti jokio konkretaus registro, kuriame įmonės hipoteka registruojama. Atsižvelgiant į Aiškinamajame rašte pateikiamus paaiškinimus dėl siūlomų pakeitimų (siūloma panaikinti Hipotekos registrą, jo vykdytas su hipotekos sandorio registravimu susijusias funkcijas perduodant Nekilnojamojo turto registrui), lieka neaišku, siūloma pakeitimo formuluotė „viešame registre“ apimtų ir Juridinių asmenų registrą, ir Nekilnojamojo turto registrą, ar tik pastarąjį (t. y. nenumatant, kad įmonės hipoteka registruojama ir Juridinių asmenų registre). Mano vertinimu, hipotekos registravimo Juridinių asmenų registre neturėtų būti atsisakoma, kadangi įmonė yra Registro objektas (kaip jis suprantamas Juridinių asmenų registro nuostatų⁷ 16 ir 17 punktų prasme), o Juridinių asmenų registro paskirtis – registruoti Registro objektus ir registruoti, įrašyti, rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti ir teikti duomenis, informaciją ir dokumentus apie juos. Įmonės hipoteka neabejotinai yra itin reikšminga informacija apie įmonę (juridinį asmenį), todėl ji turi būti išviešinta registre, kaupiančiame duomenis apie juridinius asmenis.
32. Antra, Aiškinamajame rašte dėstoma, kad „*modernizacijos procese, reorganizavus Hipotekos, Sutarčių ir Nekilnojamojo turto registrus, Sutarčių registre būtų registruojami šalių pranešimai dėl sudarytų įkeitimų, daiktų pirkimo-pardavimo išsimokėtinai, kai neregistruojami daiktai įsigijami paslaugoms teikti arba įmonės verslui, sutartys, pirkimo-pardavimo su atpirkimo teise, kai neregistruojami daiktai perkami paslaugoms teikti arba įmonės verslui, sutartys, lizingo (finansinės nuomos), kurio dalykas yra neregistruojamas daiktas, skirtas naudoti verslo tikslams, sutartys ir kitos sutartys*“.
33. Vis dėlto kartu su Teisingumo ministerijos 2018-11-12 raštu pateiktame Sutarčių registro įstatymo pakeitimo įstatymo projekto 4 str. numatyti daug platesnės apimties šio registro objektai:
 - „1) įkeitimas, (išskyrus turtinių teisių į nekilnojamuosius daiktus, įregistruotų Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre, įkeitimą);
 - 2) neregistruojamų daiktų pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartys;

⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 12 d. nutarimas Nr. 1407 „Dėl Juridinių asmenų registro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2003, Nr. 107-4810; TAR, 2015-12-17, Nr. I 2015-19870).

- 3) neregistruojamų daiktų pirkimo-pardavimo su atpirkimo teise sutartys;
- 4) lizingo (finansinės nuomos), kurio dalykas yra neregistruojamas daiktas, sutartys“.

34. Tai yra, siūlomame Sutarčių registro įstatymo pakeitime (naujoje šio įstatymo redakcijoje) visiškai nebeminima, kad registruotinos sutartys turi būti sudarytos dėl neregistruojamų daiktų įsigijimo *paslaugoms teikti arba įmonės verslui*, nors būtent toks apribojimas yra numatytas dabar galiojančioje Sutarčių registro įstatymo redakcijoje, toks pats kriterijus, kaip toliau galiosiantis, nurodomas ir Aiškinamajame rašte. Todėl lieka neaišku, ar pateiktame Sutarčių registro įstatymo pakeitimo projekte įsivėlė techninė klaida, ar vis dėlto tikslingai jame yra numatyta plėsti Sutarčių registre registruotinų objektų apimtį, numatant galimybę registruoti ne tik verslo interesais ir paslaugoms teikti sudaromas neregistruojamų daiktų įsigijimo sutartis, bet ir, pavyzdžiui, vartojimo sutartis (dėl baldų, buitinės technikos ar kitų vartojimui skirtų daiktų įsigijimo ir pan.). Jei tai yra techninė klaida, tuomet yra neaišku, ar naujam registro objektui, kuriuo papildomas įstatymas (įkeitimui), taip pat taikomi tokie patys apribojimai – įkeitimas registruojamas tik tais atvejais, kai įkeičiami neregistruojami daiktai skirti paslaugoms teikti arba įmonės verslui ar vis dėlto būtų registruojami visi be išimties įkeitimo sandoriai?

4.3. Kibernetinių nusikaltimų, hipotekinio sukčiavimo grėsmės

35. Kaip jau nurodžiau šios teisinės išvados pradžioje, laikausi tvirtos pozicijos, kad sparčiai keičiantis visuomeniniams santykiams, vystantis technologijoms ir nuolat didėjant gyvenimo tempui, teisė privalo reaguoti į šiuos pokyčius ir prie jų taikytis. Tačiau teisės modernizavimas, senųjų taisyklių keitimas naujomis negali vykti beatodairiškai, nesistemiškai, impulsyviai, pažeidžiant asmenų ir/ar jų grupių interesus, sudarant prielaidas piktnaudžiauti nesąžiningiems asmenims.
36. Asmens tapatybė yra viena iš aktualiausių temų, susijusių su šiuolaikinių vartotojų technologijų atsiradimu. Kai finansiniai sandoriai atliekami per skaitmeninius tinklus, o ne gyvai, „akis į akį“, reikalingos didesnės apsaugos priemonės, kad būtų išvengta duomenų pažeidimų ir tapatybės vagysčių. Patikimiems tinklams būdingas vienas paprastas klausimas: kaip man žinoti, kad esate tie, kurie sakote, kad esate? Šios problemos skaičiai tiek pasaulio, tiek ir Europos šalių kontekste, atrodo ištis grėsmingai: vien Jungtinėje Karalystėje nuo 2008 m. iki 2016 m. tapatybės vagysčių padaugėjo nuo 77 642 iki 172 919 atvejų⁸. Pagal tyrimų bendrovės Javelin Strategy & Research duomenis, 2017 m. tapatybės sukčiavimo aukomis visame pasaulyje tapo net 16,7 mln. asmenų⁹.
37. Taip pat pastebimos didėjimo tendencijos ir hipotekinio sukčiavimo srityje. Dėl šių nusikaltimų skaičiaus augimo kai kurios valstybės pradėjo priiminėti atskirus hipotekinio sukčiavimo įstatymus¹⁰.
38. Atsižvelgiant į visas nurodytas grėsmes, yra akivaizdu, kad prieš priimant bet kokius sprendimus, susijusius su technologijų įdiegimu teisiniuose procesuose, pirmiausia yra būtina ne tik užtikrinti šių technologijų patrauklumą vartotojui (proceso patogumas ir pigumas), bet ir maksimalų tokių technologijų saugumą. Priešingu atveju tokie pokyčiai neduos norimos naudos, kadangi sumažinus kaštus, asmenų patiriamus notarų paslaugoms, tikėtina, vis dėlto padaugėtų teisminių ginčų (reikalaujančių daug laiko ir piniginių resursų), asmenims ginant pažeistas jų teises.

⁸ Prieiga per internetą: [<https://www.bbc.com/news/uk-39268542>]

⁹ Prieiga per internetą: [<https://www.javelinstrategy.com/coverage-area/2018-identity-fraud-fraud-enters-new-era-complexity>]

¹⁰ Prieiga per internetą: [<https://nationalmortgageprofessional.com/Catch-A-Thief>]

4.4. Užsienio praktika

39. Nors visame pasaulyje pastebimos tendencijos į skaitmeninę erdvę perkelti kuo daugiau teisinių procesų, vis dėlto net ir notarinių sandorių sudarymo srityje yra kalbama tik apie „skaitmeninę notarizaciją“ (siekiama sukurti efektyvias, saugias priemones sudaryti notarinius sandorius per atstumą), t. y. ne atsisakoma notaro, kaip sandorio teisėtumą tvirtinančio asmens, apskritai, tačiau siekiama mažinti poreikį sandorio sudarymo metu sandorio šalims ir notarui fiziškai būti toje pačioje vietoje. Pavyzdžiui, pagal Virdžinijos valstijos (JAV) teisę, tokiu nuotoliniam notarizavimui yra būtina pateikti „pakankamą įrodymą dėl asmenybės tapatumo“, kuris gali būti paremtas audio-video konferencijos technologija (pvz. internetinė kamera), kuri leistų notarui notarinio veiksmo atlikimo metu komunikuoti ir identifikuoti pasirašantįjį asmenį. Nepaisant to, toks asmenybės identifikavimas papildomai turi būti patvirtintas dar bent vienu iš 3 alternatyvių būdų: 1) asmeninėmis žiniomis; (2) pasitikėjimu trečiaja šalimi, galinčia užtikrinti asmens tapatybę (pvz., banku, advokatų kontora); arba (3) galiojančiu skaitmeniniu pažymėjimu, prie kurio galima prisijungti naudojant biometrinius duomenis (ragena, pirštų antspaudai, veido atpažinimas) arba asmens tapatybės patvirtinimo kortelę, išduotą pagal federalinės vyriausybės specifikacijas. Ekspertų teigimu, toks notaro patvirtinimas internete yra saugesnis nei notariškai patvirtinti dokumentai popierine forma, kadangi įstatymas reikalauja notaro išlaikyti garso ir vaizdo konferencijos įrašo kopiją mažiausiai penkerius metus nuo sandorio datos, o tai, ekspertų manymu, atgrasys potencialius nusikaltėlius ir leis pateikti esminius nusikaltėlio tapatybės įrodymus, jei įvyktų sukčiavimas¹¹.
40. Be to, net ir kai kuriose užsienio šalyse bankams įdiegus skaitmeninės hipotekos paslaugą (pvz. tokią paslaugą, 2018 m. balandį klientams pasiūlė Bank of America), leidžiančią banko klientams užpildyti hipotekos paraišką per banko mobiliąją aplikaciją arba internetinės bankininkystės svetainėje, vis dėlto tokių sandorių užbaigimas vyksta ne skaitmeninėje erdvėje, o gyvai (angl. *“Closings will still be done in person”*). Taip pat svarbu pastebėti, jog tam, kad paslauga veiktų, privalėjo būti sukurta atitinkama technologinė sistema, leidžianti reikiamus kliento duomenis automatiškai paimti iš banko sistemos, o kai asmuo nėra to banko klientas, įsijungia duomenų kaupimo mechanizmas, surenkantis atitinkamą informaciją iš kitų finansinių įstaigų. Greta šio skaitmenizuoto proceso, buvo užtikrinta, kad banko paskolų pareigūnai būtų pasiekiami telefonu ir vaizdo pokalbių pagalba, kad galėtų padėti klientams išspręsti visus nesklandumus, su kuriais jie susiduria naudodamiesi mobiliąja programa. Tokios sistemos įdiegimas užtruko, kadangi turėjo būti atliktas milžiniškas sistemų integravimo, suderinimo darbas, taip pat išsiaiškinti klientų poreikiai¹².

V. APIBENDRINANČIOS IŠVADOS

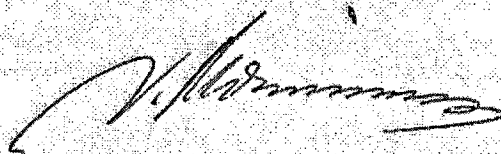
41. Susipažinus su man pateiktų Pakeitimų projektų turiniu, darytina išvada, jog siūlomais įstatymų pakeitimais, mano vertinimu, nebus galima pasiekti šių projektų rengėjų siekiamų tikslų, kadangi:
- 41.1. *Numatomi pakeitimai nėra sistemiškai suderinti nei tarpusavyje, nei su likusia teisės sistema;*
- 41.2. *Sandorių sudarymas panaudojant šiuolaikines informacinių technologijų priemones yra įmanomas, tačiau būtina visą šį procesą reglamentuoti teisės normų pagalba, kad būtų užtikrintas civilinės apyvartos saugumas. Deja, Pakeitimų projektuose apie civilinės apyvartos saugumo užtikrinimą nieko nekalbama;*

¹¹ Prieiga per internetą: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=dc727f0b-d4b7-4ea6-b3ac-c97028009a731>

¹² Prieiga per internetą: <https://www.americanbanker.com/news/bank-of-america-launches-a-mostly-digital-mortgage/>

- 41.3. Nėra detalizuota nei esminė šių numatomų pakeitimų sąvoka „sandoriai, sudaromi informacinių technologijų priemonėmis“, nei reglamentuota tokių sandorių sudarymo bei įregistravimo viešame registre tvarka, sandorius galintys sudaryti subjektai;
- 41.4. Atsisakant notaro dalyvavimo tokių sandorių patvirtinimo procese, nėra nurodomos alternatyvos, kurios galėtų pakeisti ir užtikrinti dabartinę notarų atliekamą prevencinę funkciją;
- 41.5. Siūloma įtvirtinti kraštutinę galimybę – visišką notaro atsisakymą, ignoruojant kitus galimus pasirinkimus, pvz. notarinių veiksmų skaitmeninimą (notarinių veiksmų atlikimą panaudojant šiuolaikines informacines technologijas; ši tendencija pastebima užsienio valstybių praktikoje);
- 41.6. Pakeitimų projektais įnešamas neaiškumas dėl notaro (notariato) reikalingumo apskritai – įvertinama galimybė kai kuriuos tos pačios rūšies sandorius (tiek įkeitimo, tiek hipotekos) sudaryti pačioms sandorio šalims be notaro, tačiau nėra paaiškinama, kokių būdu ir pagal kokius kriterijus šie sandoriai bus atskiriami, nėra pateikiamos priemonės, mechanizmai, kurie (atsisakius privalomo notaro dalyvavimo tam tikruose sandoriuose), vietoj notarų, užtikrintų tų sandorių teisėtumą;
- 41.7. Pakeitimų projektuose ne tik nėra pateiktas informacinių technologijų priemonėmis sudaromo sandorio šablonas (kuris, rengėjų teigimu, turėtų būti patalpintas Registrų centro savitarnos sistemoje), bet ir nėra nurodyta, kas tokį šabloną parengs, ar jo nuostatas sandorio šalys galės keisti ir kas užtikrins, kad tokiame sandoryje nebūtų įtvirtintos nesąžiningos sąlygos, ypač jei tokie sandoriai galės būti sudaromi ir su vartotojais;
- 41.8. Galiojančios teisės normos gali būti keičiamos tik tuomet, kai yra galima numatyti naujus pakeitimus realiai įgyvendinti. Deja, Pakeitimų projektų rengėjai nesuteikė informacijos, ar jau yra parengta (rengiama?) technologinė bazė, kuri leistų užtikrinti ne tik patogesnę, efektyvesnę, bet ir visiškai saugų sandorių sudarymo be notaro procesą, kaip rodo užsienio šalių, o taip pat ir Lietuvos patirtis, pastaruoju metu nuolat daugėja kibernetinių nusikaltimų, duomenų vagysčių skaičius, todėl pirmiausia nesukūrus patikimos ir sklandžiai veikiančios sistemos, kalbėti apie teisės aktų pakeitimus yra gerokai per anksti.

42. Ši teisinė išvada atspindi mano asmeninę nuomonę išvadoje aptariamais klausimais ir parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teise, užsienio šalių praktikos ir doktrinos analize.



Profesorius Valentinas Mikėlenas