



2019-03-26 Nr. 08/01

Į 2019-03-18 Nr. (1.27E) 2T-232

**Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai**

**Kopija:**

**Lietuvos Respublikos Vyriausybei**

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 1.74, 4.173, 4.177 STRAIPSNIŲ, KETVIRTOSIOS KNYGOS II DALIES XI SKYRIAUS ANTROJO SKIRSNIO, 4.189 STARIPSNIO, 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 STARIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO Nr. 18-12961

Lietuvos bankų asociacija (toliau – LBA), susipažinusi su Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos parengtu įstatymų dėl hipotekos/įkeitimo reformos įstatymo projektų paketu, teikia žemiau nurodytas konsoliduotas narių pastabas ir pasiūlymus:

1. LBA kviečia grįžti prie šios reformos pagrindinės idėjos – galimybės atsisakyti hipotekos sandorių notarinės formos tais atvejais, kai hipotekos sandoris sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant hipoteką viešajame registre.

Notarinė hipotekos sandorių forma buvo numatyta rengiant Lietuvos Respublikos Civilinį kodeksą, t.y. prieš 19 metų. Nuo to laiko skaitmenizacija paveikė visas visuomenės ir verslo sritis, atsirado ir išstobulėjo tiek techninės galimybės, tiek Lietuvos visuomenės lūkesčiai, tiek ir pasaulinės tendencijos vienareikšmiai juda duomenų ir procesų skaitmeninimo keliu. Manome, kad į tai būtina atsižvelgti ir Lietuvos įstatymų leidėjams.

Civiliniame kodekse notarinis hipotekos/įkeitimo sandorio tvirtinimas buvo numatytas siekiant, kad notaro dalyvavimas užtikrintų:

- (i) tinkamą sandorio šalies identifikavimą;
- (ii) sandorio objekto/turto identifikavimą; ir
- (iii) įkaito davėjo teisių gynimą, išaiškinant jam galimas neigiamas tokio sandorio pasekmes.

Šiuo metu visos šios paminėtos problemos gali būti sėkmingai išspręstos pigiau, efektyviau ir be notaro dalyvavimo:

- (i) asmens identifikavimas - naudojant kvalifikuotą el parašą;
- (ii) turto (ypač nekilnojamojo turto) identifikavimas - paimant naujausius/galiojančius duomenis tiesiogiai iš atitinkamų registru;
- (iii) teisių gynimas iš esmės aktualus tik vartotojų, t.y. fizinių asmenų atveju, bet net ir tokiu atveju, paprasto hipotekos sandorio atveju tai galima užtikrinti parengiant paprastas, aiškias, lengvai suprantamas hipotekos sandorio formas,

kuriuose į svarbiausias sąlygas būtų papildomai atkreipiamas vartotojo dėmesys (pvz., reikalaujant patvirtinimų, uždėti "varneles" ir pan.)

Šiai dienai dažnu atveju notarinis hipotekos/įkeitimo sandorio tvirtinimas, ypač atsižvelgus į notarų taikomus labai didelius įkainius, tik generuoja papildomas sandorio šalių išlaidas bei verčia gaišti laiką, tuo neigiamai įtakojant Lietuvos verslo konkurencingumą. Įkeitimo/hipotekos sandorių sudarymo ir registracijos procesas neturėtų būti verslas, jo kaina turėtų būti lygi tik procese dalyvaujančių asmenų realiai patiriamiems ir būtiniems kaštams.

Galimybės hipotekos ir įkeitimo sandorius sudaryti informacinių technologijų priemonėmis be notaro, įkeitimo institutą padarytų patrauklesnį ir pigesnį tiek vartotojams fiziniams asmenims, tiek ir verslo įmonėms, kas ypatingai aktualu smulkiąjam ir vidutiniam verslui. Šio proceso skaitmenizacija padėtų Lietuvos pažangai ir tarptautiniuose reitinguose, įskaitant Pasaulio banko tyrimą „Doing Bussiness“.

Atkreipiame dėmesį, kad atitinkami įstatymų projektai Teisingumo ministerijos buvo parengti ir visuomenei viešai pristatyti 2018 m. lapkričio mėnesį. LBA palaiko pirminę hipotekos/įkeitimo reformos idėją, bei raginame numatyti galimybę atsisakyti hipotekos sandorių notarinės formos, sudarant galimybę sandorį dėl kilnojamojo ir, tam tikrais atvejais, nekilnojamojo turto, sudaryti informacinių technologijų priemonėmis be notaro. Taip būtų modernizuotas įkeitimo institutas, kuris taptų paprastesnis (patrauklesnis) ir pigesnis vartotojams, būtų sukurtos naujos elektroninės paslaugos, supaprastintas ir optimizuotas įkeitimo sandorio registravimo procesas. Šiai dienai modernios technologijos leidžia užtikrinti pakankamą tokio sandorio saugumą (jei bus užtikrintas kvalifikuoto parašo naudojimas ir apsiikeitimas informacija tarp Nekilnojamojo turto ir kitų registry).

LBA siūlo leisti hipotekos/įkeitimo sandorius sudaryti informacinių technologijų priemonėmis, kai tokie sandoriai sudaromi tarp juridinių asmenų, taip pat ir standartinių/paprastų hipotekos sandorių tarp fizinių asmenų atveju. Bet kuriuo atveju, notarinis tvirtinimas galėtų likti kaip alternatyva, pasirenkama pačių sandorio šalių valia.

Pagarbiai

Prezidentas



Mantas Zalatorius