

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJOS  
VIEŠOJO VALDYMO GRUPĖ**

**PAŽYMA**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.173, 4.177 STRAIPSNIŲ, KETVIRTOSIOS KNYGOS II DALIES XI SKYRIAUS ANTROJO SKIRSNIO, 4.184, 4.189 STRAIPSNIŲ, 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 CIVILINIO PROCESO KODEKSO 746 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS HIPOTEKOS REGISTRO ĮSTATYMO NR. I-1544 PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS ĮSTATYMO, 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 49-1 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS INFORMACINIŲ IŠTEKLIŲ VALDYMO ĮSTATYMO NR. XI-1807 16 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4. 4.178, 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 4.192-1, 4.194-1 STRAIPSNIAIS ĮSTATYMO NR. XI-1842 PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ**

**(toliau – Projektai)**

**(TAP-19-714; TAIS NR. 18-12967(3))**

2019-05-23 Nr. NV-1415

Vilnius

**Projektų rengėja:** Teisingumo ministerija.

**Projektų tikslai:** modernizuoti įkeitimo registravimo procesą viešame registre (siūlomomis elektroninėmis priemonėmis siekiama įkeitimo institutą padaryti patrauklesnį ir pigesnį vartotojams – sudarant galimybę sandorį dėl kilnojamojo 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 (siūloma reorganizuoti Nekilnojamojo turto, Hipotekos ir Sutarčių registrus ir kilnojamojo turto įkeitimus registruoti Sandorių ir teisių suvaržymų registre (reorganizuotame Sutarčių registre), o hipoteką – Nekilnojamojo turto registre kaip vieną iš daiktinių teisių).

**Dabartinė situacija:** Pagal galiojančią teisinį reguliavimą *kilnojamojo turto įkeitimo institutas, kaip vienu iš prievoliųjų santykių užtikrinimo būdų, naudojamas 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).

Įregistruotų sutartinių įkeitimų skaičius yra itin mažas. 2013–2017 m. laikotarpiu įkeitimai, lyginant su hipoteka, tesudarė 10–14 proc. (pvz.: 2017 m. 31 930 sutartinių hipotekų ir tik 3 435 sutartinių įkeitimų, t. y. tik 11 proc.).

Pažymėtina, kad dėl šių praktikoje ne itin dažnai naudojamų įrankių bei dėl to, kad Hipotekos registre nėra galimybės kreditoriams betarpiškai įregistruoti, keisti duomenis ar atsisakyti įkeitimo sandorių elektroninėmis priemonėmis bei registras neveikia pranešimų pagrindu pagrįsta sistema, *Lietuva prarado balus „Doing Business“ tyrimo reitinge.*

Šiuo metu *hipotekos*, kaip nekilnojamojo turto įkeitimo instituto, *registravimas dubliuojamas dviejuose valstybės registruose* – hipoteka kaip sandoris ir daiktinė teisė registruojama Hipotekos registre ir kaip juridinis faktas – Nekilnojamojo turto registre, kas nėra racionalu valstybės informacinių išteklių tvarkymo aspektu ir sąlygoja papildomas laiko, žmogiškųjų ir techninių pajėgumų sąnaudas.

Šiuo metu notaras dalyvauja hipotekos ir įkeitimo išregistravimo procese, kai hipoteka ar įkeitimas baigiamas tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą (be šalių ginčų), kas sąlygoja sutarties šalims papildomas sąnaudas. Dėl to taip pat dažnai atsiranda nemažas laiko skirtumas tarp faktinės hipotekos pabaigos įvykdžius įsipareigojimą, ir hipotekos išregistravimo. 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. Toks pat laiko skirtumas pastebimas ir nuo įkeitimo pabaigos iki jo išregistravimo. Dėl to susidaro situacija, kai Hipotekos registre tvarkomi neteisingi duomenys.

#### **Projektų esmė:** Projektais siūloma:

- *Notaro dalyvavimas nebūtų privalomas įkeitimo sandorių sudarymo, tvirtinimo bei duomenų perdavimo viešam registrui procesuose.* Informacinių technologijų priemonių pagalba įkeitimo sutarties šalys galėtų pranešti viešam registrui apie sudarytą įkeitimo sandorį. Tai skatintų šalis įvertinti: ar sudaryti sandorį pačioms, naudojantis elektroninėmis priemonėmis, ar, šalims pageidaujant (siekiant didesnio teisinio tikrumo ir dengiant papildomomis išlaidomis už sandorio tvirtinimą) dėl sandorio patvirtinimo ir pranešimo viešam registrui apie sudarytą įkeitimo sandorį kreiptis į notarą. Taip pat numatoma, kad posesorinio įkeitimo (kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui) sandorio pagrindu atsiradęs įkeitimas gali būti registruojamas viešame registre, taip pat numatoma galimybė posesorinio įkeitimo sandorį sudaryti informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant įkeitimą viešame registre.

- Reorganizavus Hipotekos, Nekilnojamojo turto ir Sutarčių registrus, būtų sudarytos sąlygos *hipotekas ir turtinių teisių į nekilnojamąjį daiktą įkeitimus, susijusius su nekilnojamuoju turtu, registruoti Nekilnojamojo turto registre*, atitinkamai duomenis apie atliktus *kilnojamojo turto įkeitimus registruoti Sandorių ir teisių suvaržymų registrui*, kuriame šiuo metu jau yra registruojamos daiktų pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartys, lizingo sutartys, pirkimo-pardavimo su atpirkimo teise sutartys. Taip pat Sandorių ir teisių suvaržymų registre bus registruojamos ir kai kurios hipotekos rūšys, kurios nėra tiesiogiai susijusios su kitais nekilnojamojo turto registro objektais.

Yra atsisakoma šiuo metu atliekamo hipotekos registravimo dviejuose registruose – Hipotekos ir Nekilnojamojo turto.

- *Įkeitimo ir Hipotekos sandorio pabaigos procesas taptų paprastesnis.* Notaras nedalyvautų ir įkeitimo išregistravimo procese - kreditoriaus, skolininko ar turto savininko prašymas dėl įkeitimo išregistravimo elektroniniu būdu būtų pateikiamas tiesiogiai Sandorių ir teisių suvaržymų registrui (prašymą teikiant skolininkui arba turto savininkui, būtų reikalaujama gauti kreditoriaus patvirtinimą).

Tais atvejais, kai hipoteka pasibaigia kai skolinis įsipareigojimas tinkamai įvykdytas arba hipoteka užtikrinta prievolė pasibaigia kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais, numatoma galimybė prašymą dėl hipotekos sandorio pabaigos pateikti viešam registrui informacinių

technologijų priemonių pagalba. Šiame procese notaro vykdyta prevencinė funkcija galėtų būti užtikrinta kitais būdais, t. y. modernizavus atitinkamus registrus ir (ar) patobulinus procesus.

- Vadovaujantis „Doing Business 2018“ vertinimo ataskaitos rekomendacijomis, nustatomas lankstesnis reguliavimas dėl įkeisto turтино komplekso disponavimo, atitinkamai tikslinant su tuo susijusias Civilinio kodekso nuostatas. Taip pat redakciniu aspektu tikslinamos kai kurios kitos įstatymų normos.

Projektų įgyvendinimas preliminariai pareikalaudy apie 770 000 tūkst.(???) eurų lėšų (planuojamos valstybės biudžeto (taip pat ir Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšos) kartu su valstybės įmonės Registrų centro lėšomis).

**Derinimas:** Projektai be pastabų suderinti su Valstybine mokesčių inspekcija prie Finansų ministerijos, Muitinės departamentu prie Finansų ministerijos, Valstybine vartotojų teisių apsaugos tarnyba, Valstybės įmone Registrų centru, Lietuvos antstolių rūmais, Lietuvos laisvosios rinkos institutu. Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnyba, asociacija Lietuvos kredito unijos, Lietuvos bankų klientų asociacija, Lietuvos verslo konfederacija ir asociacija Investors' Forum nustatytu laiku išvadų nepateikė. Į Ekonomikos ir inovacijų ministerijos, Susisiekimo ministerijos pastabas atsižvelgta. Lietuvos notarų rūmų, Lietuvos bankų asociacijos ir Finansų ministerijos pastabos aptartos pridedamoje derinimo pažymoje.

**Atitiktis Vyriausybės programos nuostatom:** projektais įgyvendinama Vyriausybės programos įgyvendinimo plano IV prioriteto „Darni ir konkurencinga ekonomikos plėtra“ 4.2 krypties „Verslo sąlygų ir investicinės aplinkos gerinimas, vartotojų teisių apsaugos stiprinimas“ 4.2.1 darbo „Tarptautiniu lygiu vertinamų verslo ciklą (nuo įsteigimo iki pasibaigimo) reglamentuojančių teisės aktų ir procedūrų (pagal Pasaulio banko tyrimo „Doing Business“ sritis) bei įrankių patobulinimas“ 11 punkte numatyta priemonė – „Įkeisto turto registravimo teisinio reguliavimo peržiūra ir siūlymų dėl tolesnio reglamentavimo ir (ar) kitų būtinų imtis veiksmų, užtikrinančių gerosios praktikos šioje srityje įgyvendinimą, pateikimas Vyriausybei“.

**Dalykinio vertinimo išvada:** Įvertinę projektą dalykiniu požiūriu teikiame šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Rengėjai projektų teikime nurodo, kad „vadovaujantis Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 276, 4 punktu, Įstatymų projektų numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas“. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad pagal minėtą Metodikos 4 p. *turi būti* atliekamas projektų teikiamų svarstyti Vyriausybei numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas, kai numatoma reglamentuoti iki tol nereglamentuotus santykius, taip pat kai *iš esmės keičiamas teisinis reguliavimas*. Įvertinus siūlomų pakeitimų turinį galima teigti, kad teikiama teisinio reguliavimo pakeitimai vertintini kaip keičiantys atitinkamų (hipotekos bei įkeitimo) teisinių santykių teisinį reguliavimą iš esmės.

Būtinybę atlikti poveikio vertinimą rodo taip pat ir teikiamoje derinimo pažymoje likusių esminių institucijų pastabų turinys. Esminis išlikęs nesutarimas (dėl kurio prieštarauja Notarų rūmai) yra susijęs su notarų vaidmens sumažinimu / panaikinimu hipotekos ar įkeitimo sandorių reglamentavime, nes, pastabų teikėjų vertinimu, toks pakeitimas gali turėti neigiamos įtakos tokių sandorių teisėtumo užtikrinimui, pažeidžiamų asmenų teisių ir teisėtų interesų apsaugai, pinigų plovimo ir terorizmo finansavimo prevencijai ir kt. Atkreipiamas dėmesys į tai, kad nors ir yra užsienio valstybių, kuriose nėra reikalaujama įkeitimo sandorio tvirtinti notariškai, o įkeitimo teisę viešame registre registruoti gali pačios šalys, tačiau tai yra bendrosios teisės tradicijos valstybės, kurios apskritai neturi lotyniškojo notariato modelio ir kur tokia registracija turi kitokią teisinę reikšmę negu Lietuvoje. Tose šalyse registracijai nėra taikoma duomenų teisingumo prezumpcija. Registracijos faktas tik įspėja trečiuosius asmenis, kad turtas gali būti įkeistas (bet nebūtinai yra), o teisinį tyrimą atlikti turi pats tretysis asmuo. Siūlomas įkeitimo reguliavimas galimai atvertų kelią

piktnaudžiavimui, nes įkeitimas gali būti pradėtas naudoti siekiant apsaugoti skolininko turtą nuo sąžiningų kreditorių reikalavimų.

Pastebėtina, kad tiek šios pastabos, tiek ir rengėjų atsikirtimai į jas – tiek viena tiek kita yra grindžiama vertinamaisiais argumentais kurių teisingumą ir pagrįstumą įvertinti yra itin sudėtinga. Ir būtent atliktas projektų numatomo teisinio poveikio vertinimas (kurio metu be kita ko būtų išsamiai įvertintos projektui pateiktos teisės mokslininkų nuomos (vertinimai)) ir leistų prognozuoti tikėtiną realų siūlomų pakeitimų poveikį ir galimas pasekmes.

2. Pakartotinai turi būti įvertinti rengėjų nurodomi projektų įgyvendinimo kaštai, kurie yra itin aukšti – 770 mln. eurų. Tikėtina, kad tai yra redakcinė klaida ir realus skaičius yra 770 tūkst. eurų, tačiau šis skaičius vis tiek turėtų būti pagrįstas ir konkretizuotas.

3. Priėmus siūlomus pakeitimus bus būtina tikslinti visoje eilėje įstatymų vartojamas nuorodas (Mokesčių administravimo, Finansų įstaigų, Prekių ženklų ir kt įstatymuose). Vadovaujantis Seimo Statuto 135 str. 5 d., visi šie reikiami įstatymų pakeitimų įstatymų projektai turėtų būti teikiami kartu su pateiktais projektais.

Taip pat turėtų būti įvertintos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas ir pasiūlymus projektams (2019 m. gegužės 22 d. išvada Nr. NV-1406).

Projektus siūlome teikti į Tarpinstitucinį pasitarimą.

Patarėjas

Audrius Kasinskas