



LOTYNIŠKAJAM
NOTARIATUI
LIETUVOJE

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai
El. p. rastine@tm.lt

2022-09- 26 Nr. S- 444
| 2022-09-19 raštą Nr. 22-12834

DĖL ĮSTATYMO PROJEKTO DERINIMO

Lietuvos notarų rūmai pagal kompetenciją įvertinę derinimui gautą Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 42 straipsnio pakeitimo ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo Nr. I-1539 pakeitimo įstatymo projektą (toliau – Įstatymo projektas) teikia savo pastabas ir pasiūlymus.

Dėl prašymų įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus perdavimo per notarą

Pagal šiuo metu galiojantį reglamentavimą, jeigu daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą, šios teisės suvaržymai, juridiniai faktai atsiranda nuo notarine forma patvirtinto sandorio sudarymo ar paveldėjimo teisės liudijimo ir (ar) nuosavybės teisės liudijimo išdavimo, asmens prašymą įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus notaras teritoriniam registratoriui perduoda nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per vieną darbo dieną nuo sandorio patvirtinimo ar paveldėjimo teisės liudijimo ir (ar) nuosavybės teisės liudijimo išdavimo. Atitinkamai registratorius gavęs notaro perduotą asmens prašymą per prašyme nurodytą terminą įregistruoja daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus. Ši teisinis reguliavimas priimtas 2015 m. siekiant mokesčių administravimo tikslais kontroliuoti asmeniui priklausančio turto apmokestinimą ir išspręsti su tuo susijusias problemas. Nors šis teisinis reguliavimas tiesiogiai neįpareigoja asmenų įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus, tačiau faktiškai išsprendė susiklosčiusią problemą, kuomet asmenys vengdavo patys kreiptis dėl daiktinių teisių registravimo.

Įstatymo projekte šios nuostatos nelieta, jis bus nustatytas tik poįstatyminio lygio teisės aktu. Manytume, kad dėl šios priežasties, įstatyme nelikus reguliavimo, kad asmens prašymą įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus, perduoda notaras, gali susidaryti situacijos, jog tinkamai ir laiku nebus įregistruojamos daiktinės teisės, šių teisių suvaržymai bei juridiniai faktai, todėl vėl bus sugrįžta į situaciją, kuri buvo susiklosčiusi iki 2015 m.

Taip pat Įstatymo projekte, keičiamo Nekilnojamojo turto registro įstatymo 7 straipsnio 4 dalyje, būtų įtvirtinama, kad Registro tvarkytojas priėmęs sprendimą atmeti arba sprendimo priėmimą atidėti dėl aplinkybių trukdančių įregistruoti Registro objektą, Registro tvarkytojas Registro nuostatuose nustatyta tvarka ne vėliau kaip per šio įstatymo 8 straipsnyje nustatytus terminus informuoja prašymą pateikusį asmenį arba *notarą, kai prašymas pateikiamas per notarą*, nurodydamas prašymo atmetimo arba sprendimo atidėjimo motyvus. Priėmus tik šią teisės normą, tačiau nenumačius galimybės prašymą įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus perduoti per notarą, Įstatymo projektas neatitiktų Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatyme 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtintų aiškumo ir sistemiskumo principų.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlome Įstatymo projekto Nekilnojamojo turto registro įstatymo 6 straipsnį papildyti tokia nuostata: „Asmens prašymą įregistruoti daiktinę teisę į nekilnojamąjį daiktą, šios teisės suvaržymus, juridinius faktus atsiradusius nuo notarine forma patvirtinto sandorio ar paveldėjimo teisės liudijimo ir (ar) nuosavybės teisės liudijimo išdavimo,

perduoda notaras, patvirtinęs šį sandorį, išdavęs paveldėjimo teisės liudijimą ir (ar) nuosavybės teisės liudijimą.“.

Dėl Registro objektų

Šiuo metu galiojančio Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 3 punkte numatyta, kad vienas iš registro objektų yra butas daugiabučiame name. Teikiamame įstatymo projekte šio Nekilnojamojo turto registro objekto nelieta. Atkreipiame dėmesį, kad Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (pvz., 4.81, 4.82, 4.83, 4.84, 4.85 straipsniai ir kt.) bei Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme ir kituose teisės aktuose naudojama buto sąvoka apibrėžianti tam tikras gyvenamojo tipo patalpas. Notarui atliekant notarinius veiksmus pagal minėtus teisės aktus, tvirtinant perleidimo sutartis, kyla pareiga atlikti tam tikrus veiksmus, todėl yra labai svarbu identifikuoti perleidžiamą objektą. Atitinkamai Nekilnojamojo turto registre nelikus šio objekto dėl teisinio neaiškumo, gali susidaryti situacijos, kuomet nebus galimybės tinkamai identifikuoti objekto ir atlikti teisės aktuose įtvirtintų reikalavimų (pvz. perleidžiant butą daugiabučiame name, reikalauti pateikti pažymą apie prievolių bendrijai įvykdymą). Tokiu būdu nebus įmanoma atlikti pagrindinės notaro funkcijos – užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų, atitinkamai nebus užtikrinti ir valstybės bei asmenų teisėtų interesų apsauga.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytume reguliavimo nekeisti ir vienu iš Nekilnojamojo turto registro objektų laikyti butą.

Dėl Registro duomenų, Registrui pateiktų kopijų ir Registro informacijos teikimo

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – Konstitucinis Teismas) 2010 m. kovo 22 d. nutarime yra konstatavęs, kad „Notariato įstatyme iš esmės įtvirtintas vadinamasis lotyniškojo tipo notariatas (lotyniškoji notariato organizavimo sistema), būdingas civilinės (kontinentinės) teisės tradicijai. Lietuvoje notarai vykdo viešo pobūdžio funkcijas, tačiau nėra valstybės (ar savivaldybės) tarnautojai – jie verčiasi savarankišką profesinę veiklą, o jų funkcijas, kitą veiklą bei įgaliojimus apibrėžia įstatymai. Šiame kontekste paminėtina ir tai, kad už įstatymų ar kitų teisės aktų pažeidimus, padarytus atliekant notarinius veiksmus, už kuriuos taikoma baudžiamoji ar administracinė atsakomybė, notaras atsako kaip valstybės pareigūnas“. Šiame nutarime Konstitucinis Teismas taip pat yra nurodęs, kad „notaro profesija yra valstybės kontroliuojama profesija, t. y. toks viešąjį interesą užtikrinančių funkcijų – fizinių ir juridinių asmenų subjektyvių teisių ir juridinių faktų juridinio įtvirtinimo, šių asmenų ir valstybės teisėtų interesų apsaugos užtikrinimo – vykdymas, kai tai daro savarankišką profesinę veiklą besiverčiantys asmenys, o jiems šias funkcijas vykdyti perdavusi valstybė kontroliuoja, kaip jos vykdomos. Notarą skiria ir atleidžia teisingumo ministras, kuris *inter alia* prižiūri notariato veiklą. Notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kuris turi užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Taigi notaras vykdo tokias funkcijas, kurių vykdymą valstybė privalo užtikrinti. Užtikrinti šių funkcijų vykdymą – viešasis interesas ir valstybės priedermė.“

Notarai, kaip ir teismai, veikia nešališkai ir yra nepriklausomi nuo valstybinės valdžios institucijų ir pareigūnų (Teismų įstatymo 3 straipsnio 2 ir 3 punktai; Notariato įstatymo 12 straipsnis). Notaras veikia valstybės vardu, atlikdamas notarinius veiksmus naudoja antspaudą su Lietuvos valstybės pavadinimu ir herbu, savo pavarde, bei turi teisę blankuose ir iškabose naudoti Lietuvos Respublikos valstybės herbą (Notariato įstatymo 17 ir 18 straipsniai).

Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad notaras, kaip valstybės įgaliotas asmuo, Valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo 29 straipsnio 3 dalies 3 punkto prasme turėtų būti laikomas valstybės institucija ir duomenis gauti neatlygintinai. Juolab, kad teisė gauti valstybės centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis notarui suteikta įstatymo pagrindu (Notariato įstatymo 51 straipsnio 1 dalis).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, prašome užtikrinti, kad Registro duomenys, Registrui pateiktos kopijos ir Registro informacija notarams notarinių veiksmų atlikimui būtų teikiama neatlygintinai.

Notarų rūmų prezidentas



Marius Stračkaitis