

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
VIEŠOJO VALDYMO GRUPĖ

PAŽYMA

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO ĮSTATYMO
NR. I-1539 42 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO
ĮSTATYMO NR. I-1539 PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO (TOLIAU –
PROJEKTAS)
(TAP-22-1825; TAIS-22-12833(2))

2022-11-07 Nr. NV-3139

Vilnius

Projekto rengėja – Teisingumo ministerija.

Projekto tikslas. Peržiūrėti Nekilnojamojo turto registro įstatymo (toliau – Įstatymas) nuostatas, reglamentuojančias Nekilnojamojo turto registro (toliau – Registras) veiklą, siekiant Įstatymu sureguliuoti tik pagrindinius Registro veiklos aspektus, detalų Registro veiklos klausimų reglamentavimą perkeltiant į Registro nuostatus¹, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo 18 straipsnio 1 ir 3 dalimis, nustatančiomis, kokie registro veiklos klausimai reguliuojami įstatyme, o kokie – registro nuostatuose. Įstatymo projektu taip pat siekiama išplėsti subjektų, galinčių gauti išsamius Registro duomenis, ratą, užtikrinant didesnę Registro duomenų prieinamumą.

Projekto esmė.

Projektu reglamentuojami šie pagrindiniai Registro veiklos klausimai: Registro steigimas, Registro valdytojo, tvarkytojo skyrimo tvarka, objektai, jų registravimo ir sprendimų dėl jų registravimo priėmimo tvarkos pagrindai, ginčų dėl Registro tvarkytojo priimtų sprendimų nagrinėjimo išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka pagrindai, Registro duomenų, Registrui pateiktų dokumentų ir informacijos tvarkymo, teikimo pagrindai ir apribojimai, dėl Registro tvarkytojo kaltės atsiradusios žalos atlyginimo pagrindai, Registro finansavimas, Registro reorganizavimo ir likvidavimo pagrindai. Detalus Registro veiklos klausimų reglamentavimas bus perkeliamas į Registro nuostatus.

Projekte peržiūrėtas ir Registro duomenų, dokumentų ir informacijos teikimo reguliavimas, siekiant aiškiau sureguliuoti Registro duomenų teikimą ir duomenų teikimo apribojimus, taip pat išplėsti subjektų, galinčių gauti duomenis apie visą asmens nekilnojamąjį turtą, archyvinius duomenis apie nekilnojamąjį turtą, dokumentų, kurių pagrindu įregistruoti Registro objektai, kopijas, ratą. Kartu pakartotinai įvertinta Registro duomenų, dokumentų ir informacijos teikimo atitiktis teisėtumo, proporcingumo ir būtinumo reikalavimams, kylantiems iš 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas) (toliau – Reglamentas).

Projektu išplečiamas subjektų, galinčių gauti aktualius Registro duomenis ir informaciją apie visą asmens nekilnojamąjį turtą, daiktines teises į jį ir juridinius faktus, teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotus Registre, ir su šiais objektais susijusių asmenų duomenis bei nustatoma, kad šie duomenys teikiami ir žurnalistams Lietuvos Respublikos visuomenės informavimo įstatymo nustatytais sąlygomis. Pagal Visuomenės informavimo įstatymą žurnalistas yra asmuo, kuris profesionaliai renka, rengia ir teikia medžiagą viešosios

¹ Patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.

informacijos rengėjui ir (ar) skleidėjui. Taigi žurnalistams, informuojantiems visuomenę ir (ar) besispecializuojantiems tiriamosios žurnalistikos srityje, savo profesinėje veikloje ypatingai svarbu iš registų ir valstybės informacinių sistemų tvarkytojų gauti išsamius duomenis. Negaudami šių duomenų žurnalistai, viešosios informacijos rengėjai ir (ar) skleidėjai negalės užtikrinti viešojo intereso – visuomenės informavimo – tinkamo įgyvendinimo, neturės galimybių prisidėti prie korupcijos pasireiškimo tikimybės mažinimo, galimo viešųjų ir privačių interesų derinimo ar neteisėto praturtėjimo atvejų atskleidimo ir kt. Atsižvelgiant į tai, žurnalistams suteikiama teisė laisvai ir nevaržomai viešojo intereso tikslais gauti aktualius Registro duomenis apie visą asmens nekilnojamąjį turtą, daiktines teises į jį ir juridinius faktus, teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotus Registre, ir su šiais objektais susijusių asmenų duomenis, tokiu būdu užtikrinant visuomenės teisę gauti informaciją. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad žurnalistai minėtus duomenis gaus Visuomenės informavimo įstatymo nustatytais sąlygomis², t. y. kad tik nepažeidžiantys teisės aktų žurnalistai gautų duomenis iš Registro neatlygintinai ir tik tokiu atveju duomenų teikimo sąnaudos registro ir valstybės informacinės sistemos tvarkytojui būtų kompensuojamos valstybės biudžeto lėšomis.

Biudžeto lėšos.

Aiškinamajame rašte nurodyta, kad Projektui įgyvendinti Registų centro preliminarium skaičiavimu reikės apie 50 tūkst. eurų papildomų valstybės biudžeto lėšų per metus, nes suteikus teisę žurnalistams gauti duomenis ir informaciją apie visą asmens nekilnojamąjį turtą, daiktines teises į jį ir juridinius faktus, teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotus Registre, ir su šiais objektais susijusių asmenų duomenis, žurnalistai šiuos duomenis gautų neatlygintinai. Nėra nurodyta kuo grindžiama nurodyta suma. Be to, nėra informacijos apie prognozuojamą lėšų poreikį dėl duomenų teikimo kitiems subjektams (asmenims, suinteresuotiems ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vykdymu). Lėšos projekto įgyvendinimui nenumatytos.

Derinimas. Projektas buvo skelbiamas Seimo kanceliarijos Teisės aktų informacinėje sistemoje (TAIS). Projektas derintas su Aplinkos ministerija, Žemės ūkio ministerija, Finansų ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Valstybine duomenų apsaugos inspekcija, Nacionaline teismų administracija, Lietuvos žurnalistų sąjunga, Lietuvos savivaldybių asociacija, Lietuvos notarų rūmais, Lietuvos antstolių rūmais, Lietuvos advokatūra, Valstybės įmone Registų centru.

Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė teismų administracija, Lietuvos savivaldybių asociacija, Lietuvos advokatūra (informavo Teisingumo ministeriją darbo tvarka) pastabų Projektui neturėjo. Lietuvos žurnalistų sąjunga išvados Projektui nustatytais terminais nepateikė. Pagal kitų institucijų pastabas patikslintas Projektas ir Projekto aiškinamasis raštas. Pastabos, į kurias neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies, įvertintos Projekto derinimo pažymoje.

Neatsižvelgta į Lietuvos notarų rūmų pastabą dėl prašymų įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus perdavimo per notarą. Lietuvos notarų rūmų nuomone, tai turėtų būti įstatyminis reglamentavimas, nes priešingu atveju 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. Teisingumo ministerija neatsižvelgė į pastabą argumentuodama, kad toks prašymų teikimo būdas gali būti reglamentuojamas NTR nuostatais, atsisakant prašymų teikimo būdų nustatymo įstatymu kaip perteklinio reglamentavimo. Siūlytina

² Žurnalistai Visuomenės informavimo įstatymo nustatytais sąlygomis šiuo metu gauna Registro archyvinis duomenis apie nekilnojamąjį daiktą.

atsižvelgti į Notarų rūmų pastabą ir įstatymo lygmenyje numatyti prašymų perdavimą per notarą nurodant, kad tvarka nustatoma Registro nuostatuose.

Atitiktis Vyriausybės programos nuostatom. Projektas Aštuonioliktosios Vyriausybės programos nuostatų tiesiogiai neįgyvendina.

Dalykinio vertinimo išvada.

Projektu siūlomo keisti galiojančio NTR įstatymo 42 straipsnio 4 dalis labai komplikuotai suformuluota, todėl siūloma šią dalį išskirti į 2 dalis, t.y. vienoje nurodant kada duomenys teikiami turint teisinį duomenų gavimo pagrindą ir nurodant konkretų, apibrėžtą ir teisėtą duomenų naudojimo tikslą, o kitoje dalyje nurodyti kada to nereikalaujama. To paties straipsnio 5 dalyje siūloma patikslinti sąvoką „registro objektai“, kadangi šiuo metu galiojančiame NTR įstatyme nėra apibrėžta kas yra Registro objektai.

Dėl siūlomo keisti galiojančio NTR įstatymo 42 straipsnį praplečiant subjektų ratą gaunančių duomenis kyla abejonių, t.y. ar tikrai žurnalistams ir asmenims, suinteresuotiems ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vykdymu yra būtini visi aktualūs Registro duomenys ir informacija apie asmeniui priklausančius Registro objektus (visą nekilnojamąjį turtą, daiktines teises į jį ir juridinius faktus, teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos), įregistruotus Registre, ir su šiais objektais susijusių asmenų duomenys. Manytina, kad turėtų būti numatyti ribojimai dėl asmenų rato apie kuriuos tokia informacija teikiama.

NTR įstatymo išdėstomo nauja redakcija 5 straipsnyje nustatyti Registro objektai, t.y. nekilnojamieji daiktai; teritorijos; daiktinės teisės; įmonių pirkimo–pardavimo, dovanojimo ir nuomos sutartys; juridiniai faktai. Valstybės informacinių išteklių įstatymo 25 str. 1 d. nustatyta, kad registro objektas yra įregistruotas, kai registro duomenys ir registro informacija įrašomi į registro duomenų bazę ir suteikiamas registro objekto identifikavimo kodas. Atsižvelgiant į šią įstatyminę nuostatą registruojant daiktinės teises, įmonių pirkimo–pardavimo, dovanojimo ir nuomos sutartis, juridinius faktus, šiems objektams turės būti suteikiamas objekto identifikacinis kodas, o šiuo metu tai nėra daroma. Be to, identifikaciniai kodai daiktinėms teisėms; įmonių pirkimo–pardavimo, dovanojimo ir nuomos sutartims; juridiniams faktams nėra objektyviai reikalingi. Registro objekto identifikavimo kodai suteikiami nekilnojamiesiems daiktams juos įregistravus ir to pakanka. Dėl siūlomo teisinio reguliavimo iškils būtinybė generuoti ir kaupti papildomus duomenis, o tam reikėtų papildomų lėšų, o tai nėra tikslinga. Siekiant išvengti papildomų duomenų kaupimo siūlytina nustatyti, kad Registro objektai yra nekilnojamieji daiktai ir teritorijos ir juos registruojant suteikti registro identifikacinį kodą (kaip ir dabar yra), o atskiru straipsniu reglamentuoti kokios daiktinės teisės, jų suvaržymai, juridiniai faktai ir t.t. registruojami į Registro objektus – nekilnojamuosius daiktus. Be to, pažymėtina, kad nesant NTR objekto – nekilnojamojo daikto, daiktinės teisės, jų suvaržymai ir t.t. neregistruojami.

Nauja redakcija dėstomo NTR įstatymo 8 straipsnis neatitinka deklaruojamų projekto siekių, t.y. įstatymu nustatomi konkretūs terminai, todėl siūlome konkrečius terminus numatyti Registro nuostatuose, o įstatyme įtvirtinti, kad sprendimai dėl registravimo priimami per Registro nuostatuose nustatytus terminus.

Nauja redakcija dėstomo NTR įstatymo 10 straipsnio 3 dalyje siūlome atsisakyti teksto „kai, Registro tvarkytojo interneto svetainėje nurodęs nekilnojamojo daikto adresą, įgyvendina teisę neatlygintinai sužinoti to nekilnojamojo daikto tipą, Registro numerį ir unikalų numerį“, nes tai per detalų įstatyminei nuostatai, o atskiru punktu nurodyti, kad kokia informacija prieinama neatlygintinai, nustato Registro nuostatai ar registro tvarkytojas.

Šiuo metu galiojančio NTR įstatymo 18 straipsnyje nustatyta, kad teismas Registro tvarkytojui praneša apie civilinės bylos dėl įregistruoto nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimą, tačiau nauja redakcija dėstomo NTR įstatyme šios nuostatos nebelieka. Siūlome šią įstatyminę nuostatą palikti, o ją detalizuoti Registro nuostatuose.

Siūlome atsižvelgti į Notarų rūmų pastabą ir įstatymo lygmenyje numatyti prašymų perdavimą per notarą nurodant, kad tvarka nustatoma Registro nuostatuose.

Siūlome atsižvelgti į Vyriausybės kanceliarijos Viešojo valdymo grupės šioje pažymoje ir Teisės grupės 2022 m. lapkričio 7 d. išvadoje Nr. NV-3031 pateiktas pastabas, pasiūlymus ir ***Projektą svarstyti Tarpinstitucinio pasitarimo II dalyje.***

Konsultantas kompiuterinių sistemų klausimais

Kipras Mensevičius

Kipras Mensevičius, tel. +37052098733; +37066842663, el. p. kipras.mensevicius@lrv.lt