

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
CIVILNĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

GIEDRĖ JOKUBAUSKAITĖ
CIVILINĖ TEISĖ, KODAS 62401S111

IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO TURTO

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
Lektorė Janina Stripeikienė

Konsultantas –
Docentas daktaras Leonas Virginijus Papirtis

Vilnius, 2008

TURINYS

IVADAS.....	3
1. IŠIEŠKOJIMO IŠ ĮKEISTO TURTO BEI IŠIEŠKOJIMO BENDRA TVARKA TARPUSAVIO RYŠYS. IŠIEŠKOJIMO IŠ ĮKEISTO TURTO ESMINIAI BRUOŽAI KITOSE EUROPOS SĄJUNGOS ŠALYSE.....	7
2. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO NEKILNOJAMOJO TURTO.....	13
2.1. Išieškojimas iš hipoteka užtikrintų statinių ir kt. nekilnojamųjų daiktų.....	13
2.2. Išieškojimas iš hipoteka užtikrintos žemės (sklypo).....	24
3. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO KILNOJAMOJO TURTO	28
3.1. Išieškojimas iš įkeistų kilnojamųjų daiktų	28
3.2. Išieškojimas iš įkeistų turtinių teisių	36
4. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTOS ĮMONĖS	39
IŠVADOS.....	43
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	45
SANTRAUKA.....	47
SUMMARY	48

IVADAS

Įkeitimas, kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, pagrįstai vertinamas kaip vienas efektyviausių bei patikimiausių užtikrinimo būdų. Toks vertinimas gali būti lengvai paaiškinamas šiuolaikinės rinkos ekonomikos sąlygomis. Sparčiai vystantis kreditavimo santykiams, taip pat bankams bei kitoms kredito įstaigoms aktyviai plečiant įvairialypio finansavimo politiką, neišvengiamai susiduriama su efektyvių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų ieškojimu. Tiek nekilnojamojo, tiek kilnojamojo turto įkeitimas tampa pranašesniu prievolės įvykdymo užtikrinimo būdu prieš kitus galimus prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus (garantija, laidavimas ir kt.). Tai nulemia įkeitimo savybė, jog kreditoriaus reikalavimo tenkinimas užtikrinamas įkeičiamu turtu ir išlieka net pasikeitus turto savininkui ar mirus skolininkui. Kitaip tariant, įkeitimo aktualumą bei pranašumą suponuoja įkeitimo savybė – sekimas paskui daiktą. Būtent tokia užtikrinanti įkeitimo funkcija turi nemažą įtaką ir ekonominiams santykiams, ypač smulkaus ir vidutinio verslo (paprastai, finansuojamo iš lietuviško kapitalo) sektoriui. Pagal Lietuvos Centrinės hipotekos įstaigos duomenis 2007 metais¹, 5844 juridiniai asmenys buvo sudarę hipotekos sandorius ir 4747 juridiniai asmenys – įkeitimo sandorius, tuo tarpu hipotekos sandorius sudarė 59047 fiziniai asmenys ir įkeitimo sandorius – 1597 fiziniai asmenys. Įkeisto kilnojamojo turto vertė siekė – 18,9 mlrd. litų, o nekilnojamojo turto vertė – 31,8 mlrd. litų. Tai parodo, jog abiejų rūšių įkeitimas yra aktualus ir plačiai taikomas.

Tačiau šiuo ekonominiu laikotarpiu ypatingai kreipiamas dėmesys ne tik į patikimiausius bei efektyviausius prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, bet ir į procedūras, taikomas išieškant iš įkeisto turto. Šio darbo temos aktualumą nulemia lėtėjanti ekonomika ne tik visame pasaulyje, bet ir ypatingai Lietuvoje. Tam nenuginčijamą įtaką turi ir pasaulinė ekonomikos krizė, prasidėjusi bankų sektoriuje. Tačiau siekiant išnagrinėti išieškojimą iš įkeisto turto detalumo ir aktualumo aspektais, bus apsiribojama Lietuvos Respublikoje reglamentuotais procesais bei atskiromis procedūromis. Tad šio darbo *objektas* yra išieškojimo iš įkeisto turto procesas², tokio proceso problematika. Šio darbo kontekste įkeistas turtas apibrėžtinai kaip nekilnojamas turtas, t.y. žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir

¹ Centrinės hipotekos įstaigos 2007 m. veiklos ataskaita, <http://www.lhr.lt/index.php?1771558891>, žiūrėta 2008 m. lapkričio 24 d.

² Žodis „procesas“ šiame darbe vartojamas kaip vienas po kito einančių veiksmų susijusių priežastiniais ryšiais, būvių kaita, jei nenurodyta kitaip.

prigimtį yra nekilnojamieji), ir kilnojamas turtas, t.y. daiktai, kuriuos galima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, bei turtinės teisės.

Darbo dalykas apima Lietuvos Respublikoje galiojančius įstatymus bei kitus teisės aktus. Pažymėtina, jog išieškojimo iš įkeisto turto procesą reglamentuoja ir poįstatyminiai teisės aktai. Darbe ypatingai plačiai analizuojamas minėtų teisės aktų praktinis taikymas civilinėse bylose.

Darbo tikslas yra išanalizuoti išieškojimo iš įkeisto turto procesą, nustatyti kylančias problemas, apsunkinančias efektyvią kreditorių interesų apsaugą bei skolininkų interesų garantiją, pasiūlyti galimus sprendimo būdus.

Atsižvelgiant į nurodytą darbo tikslą, keliami šie *darbo uždaviniai*:

- Palyginti išieškojimo iš įkeisto turto procesą su išieškojimo procesu bendra tvarka;
- Atlikti išsamią išieškojimo iš įkeisto turto procesą reglamentuojančių teisės normų analizę;
- Nuodugniai išstudijuoti susiformavusią teismų praktiką taikant teisės normas, reglamentuojančias išieškojimą iš įkeisto turto;
- Suformuoti pasiūlymus išieškojimo procesui efektyvinti.

Darbo šaltiniai ir metodai. Magistro baigiamojo darbo šaltiniais tapo Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas³ (toliau – LR CK), Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas⁴ (toliau – LR CPK), Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas⁵, Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas⁶, Sprendimų vykdymo instrukcija⁷, kiti įstatymai bei poįstatyminiai teisės aktai.

Darbe pasinaudota Egidijaus Baranausko daktaro disertacija „Įkeitimo teisinis reguliavimas“, Dainos Petrauskaitės Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4 knygos XI – XII skyriaus komentaru, publikuotu periodiniame leidinyje „Justitia“.

Rašant magistro baigiamąjį darbą remtasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus, kitų teisminių instancijų praktika bei vykdomosiomis bylomis, vedamomis ar užbaigtomis Vilniaus miesto ir rajono apylinkėse.

³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas// Valstybės žinios. 2000, Nr.74-2262.

⁴ Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas// Valstybės žinios. 2002, Nr.36-1340.

⁵ Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas// Valstybės žinios. 1997, Nr. 63-1468.

⁶ Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 1997, Nr. 60-1400.

⁷ Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-352 „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2005, Nr. 130-4682.

Darbe taikomi empiriniai ir teoriniai tyrimo metodai. Įvairių mokslinio tyrimo metodų taikymą paveikė pasirinktas tyrimo objektas – išieškojimo iš įkeisto turto proceso analizė, problematika. Taikant empirinį dokumentų analizės metodą buvo tiriami Lietuvos Respublikos teisės aktai, teismų sprendimai. Teorinis sisteminės analizės metodas padėjo nustatyti teisės normų, įtvirtintų skirtinguose teisės aktuose, tarpusavio ryšį. Atskleidžiant bendras išieškojimo iš įkeisto turto taisykles, buvo taikomas kitas teorinis tyrimo metodas – lyginamasis metodas. Šio metodo pagalba nustatyti panašumai ir skirtumai lyginant su kitų Europos Sąjungos šalių teisės aktuose įtvirtintomis išieškojimo iš įkeisto turto taisyklėmis.

Darbo struktūra. Magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, keturi skyriai, išvados. Darbo pabaigoje pateikiamas literatūros, kuria buvo remtasi darbe, sąrašas bei darbo santrauka lietuvių ir anglų kalbomis.

Pirmajame darbo skyriuje nustatomi išieškojimo proceso iš įkeisto turto ir išieškojimo proceso bendra tvarka esminiai skirtumai ir panašumai. Vadovaujantis nustatytais esminiais skirtumais ir panašumais, atskleidžiamas minėtų išieškojimo procesų tarpusavio ryšys. Atsižvelgiant į tai, jog Lietuvos Respublika yra Europos Sąjungos narė, trumpai apžvelgiami kitų Europos Sąjungos šalių teisės aktai, reglamentuojantys išieškojimo procesą iš įkeisto turto, bei išskiriami esminiai tokio išieškojimo bruožai.

Antrajame darbo skyriuje analizuojamas išieškojimas iš įkeisto nekilnojamojo turto. Skyrius suskirstytas į du poskyrius atsižvelgiant į įkeitimo objektą – nekilnojamojo turto rūšis. Nagrinėjimas apima išieškojimą iš hipoteka užtikrintų statinių ir kt. nekilnojamųjų daiktų bei hipoteka užtikrinto žemės sklypo. Nagrinėjant išieškojimą iš nekilnojamojo turto, analizuojamos teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš nekilnojamojo turto, aptariami reglamentavimo ypatumai ir egzistuojančio reglamentavimo įtaka efektyviam išieškojimo procesui. Atkreiptinas dėmesys, jog šiame darbe nekilnojamojo turto sąvoka vartojama siaurinamai, t.y. neapima laivų ir orlaivių, kuriems privaloma teisinė registracija ir kurie tokiu būdu pripažįstami nekilnojamoju turtu. Toks sąvokos siaurinimas pasirinktas neatsitiktinai. Tai nulėmė tai, jog kreditavimo teisiniais santykiais užtikrinti paprastai įkeičiamas nekilnojamasis turtas siaurąja prasme.

Trečiajame darbo skyriuje nagrinėjamas išieškojimas iš įkeisto kilnojamojo turto. Šis skyrius taip pat suskirstytas į du poskyrius atsižvelgiant į kilnojamojo turto pobūdį, t.y. kilnojamieji daiktai bei turtinės teisės. Pirmasis poskyris apima ne tik išieškojimą iš kilnojamųjų daiktų, bet ir išieškojimą iš įkeistų vertybinių popierių bei lėšų, esančių bankų sąskaitoje. Kitas trečios dalies poskyris skiriamas išieškojimui iš įkeistų turtinių teisių. Šis atskyrimas yra nulemtas turtinių teisių, kaip įkeitimo objekto, specifiškumo, kadangi

išieškojimas iš įkeistų turtinių teisių pasižymi tam tikrais požymiais, kurie būdingi tik išieškojimui iš turtinių teisių.

Ketvirtajame skyriuje nagrinėjamas išieškojimas iš įkeistos įmonės. Pažymėtina, kad LR CK 1.110 str. 1 d. įmonė pripažįstama nekilnojamuoju turtu. Remiantis tuo pačiu LR CK, hipotekos objektu gali būti nekilnojamasis turtas, tad sektų loginė išvada, jog įmonė gali būti hipotekos objektu. Tačiau, kadangi įmonę sudaro turtinio ir neturtinio pobūdžio elementai, reikalaujantys skirtingo perleidimo režimo, įmonė negali būti hipotekos objektu. Todėl įmonės įkeitimo bei išieškojimo proceso iš tokios įmonės reglamentavimas tikslingas. Šiame darbe pateikiama trumpa analizė apie šiuo metu galimą išieškojimo procesą iš įkeistos įmonės turto bei numatomas galimybes išieškoti iš įkeistos įmonės tuo atveju, jei teisės normos būtų patikslintos.

Pabaigoje suformuluojamos bei pateikiamos pagrindinės darbe gautos išvados.

1. IŠIEŠKOJIMO IŠ ĮKEISTO TURTO BEI IŠIEŠKOJIMO BENDRA TVARKA TARPUSAVIO RYŠYS. IŠIEŠKOJIMO IŠ ĮKEISTO TURTO ESMINIAI BRUOŽAI KITOSE EUROPOS SĄJUNGOS ŠALYSE

LR CK prievolę apibrėžia kaip teisinį santykį, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai tam tikrą veiksmą arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, kad šis įvykdytų savo pareigą (LR CK 6.1 str.). Tokiu būdu prievoliniai santykiai sukuria tam tikras teises ir pareigas. Tiek teorinėje, tiek praktinėje plotmėje egzistuoja galimybė, jog skolininkas neatliks tam tikrų veiksmų, numatytų sutartyje ar įstatyme, ir tokiu būdu neįvykdys teisiniais santykiais sukurtų (priimtų) pareigų ar įvykdys jas netinkamai. Tai gali nulemti įvairiausios priežastys: skolininko nesąžiningumas, finansinis nepajėgumas, kt. objektyvūs bei subjektyvūs veiksniai. Siekiant kontroliuoti galimas pareigų neįvykdymo pasekmes bei apsaugoti kreditoriaus interesus, civilinės teisės sistemoje įtvirtintas prievolių įvykdymo užtikrinimo institutas. Šio instituto esmė ta, jog skolininkui neįvykdžius arba netinkamai įvykdžius prievolę, kreditoriui atsiranda papildoma turtinio pobūdžio priemonė paveikti skolininką, kad jis tinkamai įvykdytų savo pareigą prievolėje⁸. Susiklosčius tokiai situacijai, atsiranda būtinybė ieškoti papildomų būdų ne tik skatinti skolininką tinkamai įvykdyti pareigą prievolėje, bet ir visiškai patenkinti kreditoriaus interesus. Tokie papildomi prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai numatyti įstatyme. Vieni prievolių užtikrinimo būdai turi skatinamąjį pobūdį skolininkui įvykdyti prievolę, pavyzdžiui, netesybos, o kiti garantuoja kreditoriui, kad skolininko nemokumo atveju už jį prievolę įvykdys, pavyzdžiui, laiduotojas, įkaito davėjas ir t.t. Atsižvelgiant į prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, gali būti skiriamas ir jų pobūdis: prievolinis ir daiktinis. Daiktinio pobūdžio prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai reglamentuojami LR CK 4 knygoje. Tai būtų hipoteka, įkeitimas⁹, daikto sulaikymas ir kt. Šiuolaikinėje rinkos ekonomikoje dažniausiai taikomi hipoteka ir įkeitimas kaip daiktinio pobūdžio prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai. Ir tai suprantama. Kadangi tokiu būdu užtikrintos prievolės garantuoja mažiausius galimus kreditoriaus nuostolius tuo atveju, jei prievolė, kuri užtikrinta hipoteka ar įkeitimu, įvykdoma netinkamai ar visai neįvykdoma. Kitaip tariant, išieškojimo procesas egzistuojant prievolės užtikrinimui skiriasi nuo išieškojimo proceso bendra tvarka. LR CPK 745 str. 1 d. numato, jog išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto ar įkeitimu įkeisto turto vykdomas pagal bendras vykdymo proceso taisykles su LR CPK skyriuje, reglamentuojančiame išieškojimą iš hipoteka įkeisto turto ir įkeitimu

⁸ P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. Civilinė teisė.- Kaunas: Vijusta, 1997, p. 392.

⁹ Šiame darbe, jei iš konteksto aiškiai neseka kitaip, įkeitimas suprantamas kaip kilnojamojo turto (bei turtinių teisių) įkeitimas. Toks sąvokų vartojimas atitinka LR CK terminiją.

įkeisto turto, numatytomis išimtimis tiek, kiek tokio pobūdžio išieškojimo nereglamentuoja LR CK. Toks reglamentavimas suponuoja išieškojimo iš hipoteka ir įkeitimu užtikrinto turto tarpusavio ryšį su išieškojimu bendra tvarka. Tam, kad tinkamai atskleisti tarpusavio ryšį, panagrinėsime abiejų išieškojimo procesų esminius skirtumus ir panašumus.

Abiem atvejais, išieškojimas galimas tik skolininkui neįvykdžius prievolės arba netinkamai ją įvykdžius. Tačiau skirtingai reglamentuojama išieškojimo pradžia. Pažymėtina, jog abiem atvejais, išieškojimas pradedamas kreditoriaus iniciatyva, tačiau skirtingi veiksmai turi būti atlikti siekiant įgyti teisę pradėti išieškojimo procesą. Išieškojimo iš įkeisto turto atveju, kreditoriui numatyta pareiga įspėjimo dėl išieškojimo iš įkeisto turto pateikimas¹⁰. O tuo tarpu, išieškant bendra tvarka, kreditorius pirmiausia turi gauti vykdomąjį dokumentą (LR CPK 587 str.) ir pateikti vykdomąjį dokumentą antstoliui vykdyti (LR CPK 650 str. 1 d.). Toks skirtingas reglamentavimas yra pagrįstas hipotekos ir įkeitimo paskirtimi, t.y. ne tik reikalavimo, bet ir pigesnio bei operatyvesnio išieškojimo proceso užtikrinimu. Taip hipotekos ar įkeitimo kreditorius išvengia įprasto ilgalaikio teismo proceso ginčo teisenos tvarka siekdamas įgyvendinti savo reikalavimus.

Kitas esminis skirtumas tarp nagrinėjamų išieškojimo rūšių yra reikalavimai dėl išieškojimo eilės. Išieškant bendra tvarka iki priverstinio vykdymo pradžios, kreditorius gali nurodyti, iš kokio skolininko turto ar pajamų išieškoma pirmiausiai, tačiau toks kreditoriaus pasirinkimas turi atitikti LR CPK 664 ir 665 str. įtvirtintą išieškojimo iš skolininko turto eilę. Galioja bendra taisyklė, jog iš paskesnės eilės turto galima išieškoti tik tuo atveju, jei nėra žinomo pirmesnės eilės turto. Tuo tarpu, išieškant iš įkeisto turto netaikomi išieškojimo iš skolininko turto eilės apribojimai (LR CPK 662 str. 5 d.). Tokiu būdu hipotekos ir/ar įkeitimo kreditoriui suteikiama privilegijuota padėtis. Kita vertus, išieškojimo iš skolininko turto eilės nustatymas išieškant iš hipoteka ar įkeitimu užtikrinto turto, būtų nelogiškas jau vien dėl to, kad įkeičiamo turto paskirtis yra užtikrinti kreditoriaus reikalavimų įvykdymą. Hipotekos ar įkeitimo sutarties sudarymo momentu, kreditorius žino, koks turtas ir paprastai kokios vertės yra įkeičiamas ir tokiu būdu jis pats gali objektyviai įvertinti galimybę tokiu turtu užtikrinti jo reikalavimą. Taikant išieškojimo iš turto eilę, būtų paneigiama hipotekos ir įkeitimo, kaip užtikrinimo būdų, paskirtis. Pažymėtina, jog išieškojimo iš skolininko turto eilės įtvirtinimas skirtas apsaugoti skolininko turtinius interesus. Tačiau tokios eilės netaikymas išieškant iš hipoteka ar įkeitimu užtikrinto turto, nereiškia, jog skolininko interesai yra ignoruojami. Išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-22 2001m.

atveju, skolininko ar įkaito davėjo (jei skolininko asmuo nesutampa su įkaito davėjo asmeniu, tai įkaito davėjas turi tokias pačias procesines teises kaip ir skolininkas, LR CPK 745 str. 2 d.) interesai apsaugomi suteikiant įkaito davėjui teisę nurodyti įkeistų daiktų pardavimo eilę, jei išieškoma parduodant iš varžytynių jungtine hipoteka įkeistus daiktus (LR CK 4. 194 str. 1 d.). Įkeitimo atveju, skolininko ar įkaito davėjo interesai apsaugomi LR CK įtvirtinta įkeistų daiktų realizavimo tvarka (LR CK 4. 219 str. 5 d.), t.y. šalims suteikiama teisė susitarti dėl įkeisto turto realizavimo būdo. O būtent susitarimo pagrindu, galimas visų šalių interesų pusiausvyros įgyvendinimas.

Esminis nagrinėjamų procesų panašumas yra tas, jog įkeisto turto realizavimui, atsižvelgiant į jo pobūdį, arba kitokiam kreditoriaus reikalavimų patenkinimui, taikomi tie patys būdai. Tiek išieškant bendra tvarka, tiek išieškant iš hipoteka užtikrinto turto, turtas realizuojamas iš viešųjų varžytynių (LR CPK 691 str. 1 d., 558 str. 1 d.). Alternatyvus hipotekos kreditoriaus reikalavimų patenkinimo būdas yra įkeisto turto administravimas (LR CPK 558 str. 1 d.), kuris gali būti taikomas ir išieškant bendra tvarka (LR CPK 744 str. 1 d.). Atkreiptinas dėmesys, nors ir taikant tuos pačius turto realizavimo būdus, išieškojimo bendra tvarka atveju LR CPK 694 str. 1 d. numato tam tikrus apribojimus, t.y. turto pobūdžio bei turto sumos kriterijus. Pažymėtina, jog tam tikri ypatumai išskiriami ir hipotekos kreditoriaus naudai, tačiau apie juos plačiau kitose šio baigiamojo magistro darbo dalyse (žr. 2.1 dalį). Išieškojimo iš įkeisto kilnojamojo turto atveju, taikomi tie patys turto pardavimo iš varžytynių (jei įkeistas turtas areštuojamas) bei turto perleidimo būdai. LR CK 4. 219 str. 5 d. numato ir turto pardavimą kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo susitarimu. Tačiau toks turto realizavimo būdas nenumatytas LR CPK.

Nustačius išieškojimo bendra tvarka bei išieškojimo iš hipoteka ar įkeitimu užtikrinto turto esminius skirtumus ir panašumus, galima išvada, jog išieškojimas bendra tvarka paprastai sąlygoja išieškojimą iš įkeisto turto nuo įkeisto turto realizavimo momento pradžios. Tačiau, svarbu pažymėti, jog išieškojimo bendra tvarka taisyklės taikomos tiek, kiek išieškojimo iš įkeisto turto nereglamentuoja LR CK teisės normos. Šiuo atveju, pastarosioms suteikiama vyraujanti reikšmė. Taip pat įvertinant nagrinėtų procesų skirtumus ir panašumus, išskirtina hipotekos ir įkeitimo kreditoriaus privilegijuota padėtis. Užtikrindamas savo prievolės įvykdymą hipoteka ar įkeitimu, kreditorius išvengia ilgo bei brangaus teismo proceso, sumažina nuostolių riziką skolininkui neįvykdžius prievolės ar netinkamai ją įvykdžius bei įgyvendina savo reikalavimų prioritetiškumą kitų kreditorių atžvilgiu. Šie principai laikytini esminiais išieškant iš hipoteka ar įkeitimu užtikrinto turto.

Lietuvos Respublikai tapus Europos Sąjungos nare ir verslui sparčiai plečiantis tarp Europos Sąjungos šalių, panagrinėtinos esminės išieškojimo iš hipoteka bei įkeitimu užtikrinto turto taisyklės, reglamentuotos kitų Europos Sąjungos šalių teisės aktuose. Minėtos taisyklės atitinkamai lyginamos su Lietuvos Respublikos įstatymuose įtvirtintomis taisyklėmis.

Lietuvos Respublikos įstatymai, kaip minėta, numato privilegijuotą kreditoriaus, kurio prievolės įvykdymas užtikrintas įkeitimu ir/ar hipoteka, padėtį. Tiek hipotekos, tiek įkeitimo atveju, skolininkui neįvykdžius įsipareigojimo, kreditorius įgyja teisę nukreipti išieškojimą į įkeistą turtą. Teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš įkeisto kilnojamojo turto, t.y. LR CK 4. 219 str. 1 ir 4 d. bei LR CPK 559 str. 1 d. numato, jog kreditorius gali patenkinti reikalavimus iš įkeisto daikto vertės. Toks reikalavimo patenkinimo būdas galimas, kai įkeičiamas objektas perduodamas įkaito turėtojui (LR CK 4. 209 str. 2 d.). Jei įkeičiamas objektas paliekamas įkaito davėjui (ar perduodamas trečiajam asmeniui) (LR CK 4. 209 str. 2 d.), kreditorius turi teisę kreiptis į hipotekos teisėją su prašymu areštuoti bei įkeistą daiktą jam perduoti (LR CPK 559 str. 1 d.). Iš esmės panašiai išieškojimas iš įkeisto kilnojamojo turto reglamentuojamas ir kitose Europos Sąjungos šalyse. Išieškojimo iš įkeitimu užtikrinto turto būdai yra skiriami pagal tai, ar turtas buvo perduotas kreditoriaus (įkaito turėtojo ar trečiojo asmens) žinion ar liko skolininko (arba įkaito davėjo) žinioje. Skolininko ir kreditoriaus interesai stipriai susikerta tada, kai skolininkas neįvykdo savo prievolės ir kreditorius siekia įgyvendinti savo privilegijuotą teisę, t.y. patenkinti reikalavimą iš įkeisto turto. Teisinės sistemos išvystė gana skirtingus tokio konflikto sprendimo būdus. Plačiai taikoma sutartinė sąlyga, jog skolininkui neįvykdžius įsipareigojimų, nuosavybės teisė į įkeistą objektą, automatiškai pereina kreditoriui (*lex commissoria*)¹¹ (Prancūzijos civilinio kodekso 2078 str. 2 d., Vokietijos civilinio kodekso 1229 str., Olandijos civilinio kodekso 3:235 str.). Kontinentinės teisės sistemos tradicijos šalyse, išieškojimo vykdymas iš įkeisto turto yra griežtai reglamentuojamas. Daroma prielaida, jog kreditorius yra suinteresuotas tik savo reikalavimo apimtį įvykdymu ir nėra pakankamai motyvuotas gauti optimalią įkeisto turto kainą. Paprastai yra skelbiamas aukcionas. Lietuvoje aukcionas skelbiamas tik tuo atveju, jei skolininkas, kreditorius ir įkaito davėjas nesusitaria dėl pardavimo būdo ar perdavimo kreditoriui (LR CK 4. 219 str. 5 d.). Aukciono taisyklės reglamentuoja LR CK 6. 419 – 6. 424 str. Aukciono organizavimo taisyklės Europos šalyse skiriasi. Prancūzijoje aukcionas dėl įkeisto turto pardavimo yra

¹¹ A. Hartkamp, M. Hesselink and others. Towards a European Civil Code. Third fully revised and expanded edition. Kluwer Law International, 2004, p. 744.

organizuojamas ir vedamas teisėjo, kadangi jis įpareigotas nustatyti, ar skolininkas iš tikrųjų neįvykdė savo prievolės. Tuo tarpu, Nyderlanduose šalys gali susitarti, jog skolininko prievolės neįvykdymo faktas turi būti teismo patvirtintas. Vokietijoje skolininkas išpėjamas apie vykdomą aukcioną, kuris paprastai yra vedamas valstybės tarnautojo, notaro ar paskirto aukcionatoriaus. Prancūzijoje bei Nyderlanduose įtvirtintas ir alternatyvus išieškojimo būdas, t.y. kreditorius gali kreiptis į teismą dėl įkeisto turto vertės įskaitymo. Tokiu būdu vadovaudamasis ekspertų išvadomis, teismas fiksuoja įskaitomo turto vertę ir atitinkamai sumažina užtikrinto reikalavimo dydį.

Didžioje Britanijoje taikomas išieškojimo procesas pripažįstamas liberaliausiu. Skolininkui neįvykdžius prievolės, kreditorius gali parduoti įkeistą turtą. Vienintelis keliamas reikalavimas, jog kaina būtų protinga ir pagrįsta, kitaip tariant, ne žemesnė nei objektyvi įkeisto turto vertė.

Nors įkeitimas, kai įkeistas turtas paliekamas skolininko žinioje, yra griežtai atribojamas nuo įkeitimo, kai turtas perduodamas kreditoriui, aukščiau minėtų Europos šalių įstatymai bendrai paėmus įtvirtina tokias pačias išieškojimo taisykles. Tačiau paminėtina, jog kreditorius neturi teisės pradėti išieškojimo iš įkeisto turto, kol negauna įkeisto turto iš skolininko. Todėl kreditorius turi teisę reikalauti skolininko perduoti nuosavybės teisę į įkeistą turtą¹².

Paanalizavus kitų šalių išieškojimo iš įkeisto turto procesą, pastebima bendra išieškojimo proceso kūrimo tendencija, jog kreditorius nėra suinteresuotas perimti nuosavybės teisės į įkeistą daiktą, todėl nuosavybės teisės perleidimas yra reikalingas tik todėl, kad kreditorius, įgijęs įkeistą turtą, galėtų įkeisto daikto realizavimo būdu patenkinti savo reikalavimus.

Išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto atveju LR CK numato galimybę kreiptis kreditoriui į hipotekos teisėją su prašymu areštuoti įkeistą turtą ir parduoti jį iš varžytynių arba suteikti teisę administruoti įkeistą turtą (LR CPK 558 str. 1 d.). Visose Europos šalyse šis klausimas sprendžiamas panašiai. Kreditorius gali realizuoti įkeistą turtą naudodamasis savo prioritete prieš kitus kreditorius nepaisant to, ar pradinis skolininkas vis dar yra įkeisto turto savininkas, ar ne¹³. Didžiojoje Britanijoje išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto procesas vedamas kiek kitaip. Paprastai, hipotekos kreditorius perima nuosavybės teisę ar kreipiasi į teismą dėl leidimo įgyti nuosavybės teisę į hipoteka

¹² A. Hartkamp, M. Hesselink and others. Towards a European Civil Code. Third fully revised and expanded edition. Kluwer Law International, 2004, p. 748.

¹³ A. Hartkamp, M. Hesselink and others. Towards a European Civil Code. Third fully revised and expanded edition. Kluwer Law International, 2004, p. 771.

užtikrintą turtą tikslingai siekdamas įgyvendinti savo pardavimo teisę, t.y. realizuoti įkeistą turtą pardavimo būdu. Įgyvendinant šią pardavimo teisę, kreditoriui nustatomos dvi pagrindinės pareigos. Pirma, įkeistą turtą parduoti rinkos kaina. Antra, vadovautis gera valia ir savo veiksmais siekti vienintelio tikslo – įgyvendinti reikalavimus, kurie buvo užtikrinti įkeistu turtu. Tiesa, pastaroji pareiga nustatoma kreditoriui ne tik pardavimo metu, bet ir įgyvendinant kitas teises, įgaliojimus, išieškant nuostolius ir pan.¹⁴

Apibendrinant aukščiau paminėta, darytina išvada, jog tiek Lietuvos Respublikoje, tiek kitose Europos Sąjungos šalyse galiojančiuose teisės aktuose įtvirtinta hipotekos ir įkeitimo kreditoriaus privilegijuota padėtis ir tokiu būdu jam suteikiamos išskirtinės teisės išieškojimo procese.

¹⁴ A. Klarke and P. Kohler. Property Law. Commentary and Materials. Cambridge University Press, 2005, p. 686.

2. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO NEKILNOJAMOJO TURTO

2.1 Išieškojimas iš hipoteka užtikrintų statinių ir kt. nekilnojamųjų daiktų

Nekilnojamojo turto sąvoka apribojama LR CK 1.98 str. 2 d. pateiktu apibrėžimu. Laivai ir orlaiviai, kuriems būtina teisinė registracija, ir kurie tokiu būdu pripažįstami nekilnojamuoju turtu nebus nagrinėjami dėl nežymios jų dalies bendrame įkeisto nekilnojamojo turto rodiklyje. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto pobūdį, išieškojimo nagrinėjimas atskiriamas ir pagal tai, ar jis vykdomas iš įkeistos žemės (sklypo), ar statinių ir kt. nekilnojamųjų daiktų. Statinio apibrėžimas pateiktas Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str.¹⁵ Statinys – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kt.) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai, taip pat statinių priestatai, antstatai ar jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. Savybė „tvirtai sujungta su žeme“ suprantama dvejopai, t.y. statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę arba remiasi į žemės paviršių. Būtent šio apibrėžimo apimtyje ir bus nagrinėjimas išieškojimas iš įkeistų statinių ir kt. nekilnojamųjų daiktų.

Skolos išieškojimą iš hipoteka užtikrinto nekilnojamojo turto reglamentuoja LR CK bei LR CPK teisės normos. Susiklosčius situacijai, kai skolininkas per sutartą ir hipotekos lakšte užfiksuotą terminą neįvykdo ar netinkamai (pavyzdžiui, ne visiškai) įvykdo prisiimtą prievolę, kreditorius įgyja teisę ginti savo pažeistas teises įstatymo nustatyta tvarka. Kreditoriaus teisės dėl skolos išieškojimo iš įkeisto nekilnojamojo turto įtvirtinanti norma yra dispozityvi, pateikianti dvi alternatyvas. Hipotekos kreditoriui nustatytas aktyvus vaidmuo pasirenkant būdą, kuriuo siekti reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto, t.y. jį realizuoti varžytynėse ar perimti administruoti. Hipotekos kreditoriaus teisės prašyti perduoti turtą administruoti ar parduoti jį varžytynėse nėra viena kitą lemiančios, todėl tai neužkerta jam kelio pasinaudoti viena, kol nepasinaudojo kita teise¹⁶. Kaip minėta, kreditorius turi teisę kreiptis į hipotekos teisėją, prašydamas, kad įkeistas daiktas¹⁷ būtų parduotas iš viešųjų varžytynių ir tokiu būdu patenkinti kreditoriaus reikalavimus. Pažymėtina, kad hipotekos kreditoriaus reikalavimai tenkinami be eilės. Pagal hipotekos kreditoriaus kreipimąsi hipotekos teisėjui areštavus įkeistą daiktą ir įspėjus apie tai įkeisto daikto savininką, įkeisto

¹⁵ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas// Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788.

¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-12 2005 m.

¹⁷ Šiame skyriuje žodis „daiktas“ ar „turtas“ suvokiami kaip nekilnojamasis turtas, t.y. statinys ir kt. nekilnojamieji daiktai, jei nenurodyta tiksliai.

daikto savininkas netenka teisės perleisti daiktą kitiems asmenims, taip pat įkeisti, išnuomoti, kitaip suvaržyti teisę į daiktą arba mažinti jo vertę (LR CK 4. 192 str. 2 d.). Detalesnę minėto kreipimosi ir tolesnio proceso tvarką reglamentuoja LR CPK 558 str. Jame numatyta, jog teisėjas, priėmęs nutartį dėl įkeisto turto areštavimo, įregistruoja nutartį Turto arešto aktų registre. Turto areštas – tai priverstinis nuosavybės teisės į skolininko (ar daikto savininko) turtą arba šios teisės atskirų sudėtinių dalių – valdymo, naudojimosi ar disponavimo – laikinas uždraudimas ar apribojimas (LR CPK 675 str. 1 d.). Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatyme¹⁸ turto arešto sąvoka paaiškinta plačiau, įvardijant, koku tikslu gali būti areštuojamas turtas, t.y. siekiant užtikrinti įrodymus, civilinį ieškinį, galimą turto konfiskavimą, taip pat baudų bei nesumokėtų įmokų išieškojimą, kreditorių reikalavimų patenkinimą, kitų reikalavimų ir išipareigojimų įvykdymą. Turto areštas įregistruojamas nedelsiant nuo gavimo, tačiau ne vėliau kaip per aštuonias darbo valandas¹⁹. Tačiau teisinės pasekmės asmeniui, kurio turtas areštuojamas, kyla nuo turto arešto paskelbimo jam, o nesant galimybės paskelbti – nuo turto arešto akto įregistravimo turto arešto aktų registre momento. Tad vertinant momentą, kada daikto savininkas sužino apie nuosavybės teisės apribojimą į įkeistą daiktą, reikia taikyti specialiąją normą, įtvirtintą Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo 4 str. 1 d.

Taip pat įspėjime nustatomas vieno mėnesio terminas neįvykdytam reikalavimui įvykdyti bei nurodoma, jog kitu atveju, turtas bus parduotas iš viešųjų varžytynių arba perduotas administruoti kreditoriui. Tuo atveju, jei įkeisto daikto savininkas nesutampa su skolininko asmeniu, įspėjimas įteikiamas abiemis subjektams. Vieno mėnesio terminas yra naikinamasis ir jo pratęsimas ar atnaujinimas įstatyme nenumatytas. Šis terminas pradedamas skaičiuoti nuo įspėjimo skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikimo dienos. Tiek įteikimo būdams, tiek termino skaičiavimui taikomos tai reglamentuojančios atitinkamos LR CPK normos. Tačiau tam, kad išieškojimo procesas būtų tęsiamas, skolininkui nesureagavus prievolės įvykdymu per įspėjime nurodytą terminą, būtinas papildomas kreditoriaus valios išreiškimas, t.y. kreditorius pakartotinai turi kreiptis su pareiškimu į hipotekos skyrių dėl skolos išieškojimo, kadangi LR CPK 558 straipsnio 1 dalyje numatytas pareiškimas dėl skolos išieškojimo arba teisės administruoti įkeistą daiktą suteikimo yra pagrindas įkeistą turtą areštuoti, o LR CPK 558 straipsnio 2 dalyje numatytas hipotekos kreditoriaus pakartotinis kreipimasis su pareiškimu – pagrindas perduoti įkeistą ir jau areštuotą turtą realizuoti arba administruoti. Hipotekos teisėjas gavęs LR CPK 558 str. 2

¹⁸ Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas// Valstybės žinios. 1999, Nr. 101-2897.

¹⁹ Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo 10 str. 1 d.// Valstybės žinios. 1999, Nr. 101-2897.

d. numatyto turinio kreditoriaus pareiškimą, priima nutartį parduoti įkeistą daiktą iš viešųjų varžytynių. Apie tai yra informuojami visi kreditoriai, kurių prievolių įvykdymui užtikrinti yra įkeistas daiktas, skolininkas, įkeisto daikto savininkas bei VI Registrų centro Nekilnojamojo turto registras. Taip pat pastaroji hipotekos teisėjo nutartis bei kreditoriaus pareiškimas išieškoti skolą išsiunčiami vykdyti antstoliui, veikiančiam daikto buvimo teritorijoje. Atsižvelgiant į tai, jog pagal bendrą LR CPK įtvirtintą taisyklę, išieškotojui laiduojama teisė pasirinkti antstolį, kadangi vienoje teritorijoje paprastai veikia keli antstoliai, norma, reglamentuojanti hipotekos teisėjo nutarties pateikimą antstoliui, tikslintina. Pavyzdžiui, galima vykdomųjų raštų pateikimo antstoliui vykdyti tvarkos analogija, t.y. kreditoriui teismas išsiunčia (įteikia) vykdomąjį dokumentą, o kreditorius pats pateikia jį priverstiniam vykdymui savo pasirinktam antstoliui. Tokiu būdu hipotekos teisėjui pateikus dokumentus kreditoriui, būtų įmanoma įgyvendinti kreditoriaus teisę pasirinkti antstolį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat yra pripažinęs, jog hipotekos teisėjo nutartis, kuria tenkinamas kreditoriaus prašymas, yra vykdomasis dokumentas, o jame nustatytos vykdymo proceso sąlygos ir tvarka skiriasi nuo nustatytų bendrų vykdymo proceso teisės normų²⁰.

Antstolis įkeistą turtą parduoda iš viešųjų varžytynių. Varžytynių tvarką reglamentuoja LR CPK bei Sprendimų vykdymo instrukcija²¹. Nekilnojamojo turto realizavimas iš viešųjų varžytynių yra vienas pagrindinių turto realizavimo būdų. LR CPK 694 str. 1 d. numato bendrą taisyklę, jog nekilnojamas arba kilnojamas turtas, kurio vertė viršija vieną šimtą tūkstančių litų, realizuojamas iš viešųjų varžytynių. Tačiau ši taisyklė nėra absoliuti, kadangi toks tuos pačius kriterijus atitinkantis turtas gali būti realizuojamas ir kitais LR CPK numatytais būdais. Toks reglamentavimas yra suprantamas. Kadangi tokiu būdu yra įgyvendinamos kreditoriaus teisės, t.y. suteikiama galimybė kreditoriui (ir antstoliui) pasirinkti turto realizavimo būdą, garantuojantį reikalavimų įvykdymą ir tuo pačiu apsaugomi skolininko interesai. Varžytynių esmė yra ta, jog apie turto pardavimą skelbiama viešai, o jis parduodamas tam varžytynių dalyviui, kuris pasiūlo didžiausią kainą. Ir tokiu būdu varžytynės leidžia apsaugoti tiek skolininko, tiek kreditoriaus (vykdymo procese – išieškotojo) interesus, nes už parduodamą daiktą siekiama gauti kiek įmanoma didesnę sumą²². Varžytynių procesas šiame darbe nebus nagrinėjimas detaliau, išskyrus, kiek tai susiję su išieškotų lėšų paskirstymu ir kreditoriaus reikalavimų patenkinimu. Lėšos už

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-1043 2002 m.

²¹ Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-352 „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2005, Nr. 130-4682

²² E. Laužikas, V. Mikelėnas, V. Nekrošius. Civilinio proceso teisė. II tomas.- Vilnius: Justitia, 2005, p. 530.

priverstinai parduotą įkeistą turtą įmokamos į hipotekos skyriaus depozitinę sąskaitą ir hipotekos teisėjo nutartimi paskirstomos kreditoriams (LR CPK 563 str. 1 d.). Įkeisto nekilnojamojo turto atveju, nutartis dėl lėšų paskirstymo teisėjo priimama per tris darbo dienas ir išsiunčiama visiems kreditoriams, kurių reikalavimams užtikrinti buvo įkeistas iš viešųjų varžytynių parduotas daiktas. Pažymėtina, jog antstolis varžytynėse gali realizuoti tik įkeistą nekilnojamąjį daiktą, nenukreipiant išieškojimo į kitą skolininko turtą ar atliekant kitus aktyvius vykdymo veiksmus. Hipotekos nutartis realizuoti įkeistą turtą yra specialus vykdomasis dokumentas pagal kurį teismo antstolis atlieka tik tuos veiksmus, kurie nutartyje numatyti. Teismo antstolis netaiko kitų vykdymo proceso numatytų veiksmų: neragina įvykdyti sprendimą geruoju, neieško kitokio turto, netikrina, ar įkeistas turtas yra lygiavertis skoliniam įsipareigojimui, gautų piniginių lėšų, realizavus turtą, neperveda kreditorinių reikalavimų tenkinimui²³. Ir tai suprantama. Kadangi hipotekos esmė ir yra, jog kreditorius tuo atveju, jei neįvykdoma prievolė ar įvykdoma netinkamai, užsitikrina jos įvykdymą realizavus įkeistą turtą pirma eile. Atsižvelgiant į tai, kad priverstinis skolos išieškojimas vykdomas kreditoriaus iniciatyva, antstoliui atlikus kitus veiksmus, nei numatyta hipotekos teisėjo nutartyje, gali būti pažeisti ir viešieji interesai.

Nekilnojamojo turto realizavimo atveju, aktualu yra įkeisto turto vertės nustatymas. Tai tampa ypač svarbu esant nestabiliai ir nuolat svyruojančiai ekonominei rinkai. Dėl to kreditorių sudarytos hipotekos sutartys ne visada efektyviai užtikrina ir patenkina jų reikalavimus. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo²⁴ 5 str. numato galimus turto vertinimo atvejus. Turtas gali būti vertinamas, kai jis įkeičiamas, vykdomos hipotekos teisėjų nutartys įkeistą turtą parduoti iš varžytynių. Abu šie atvejai yra aktualūs nagrinėjamos temos kontekste. Pirmiausia, nekilnojamojo turto vertinimas prieš jį įkeičiant yra patikimas būdas jo tikrajai rinkos vertei nustatyti. Atsižvelgiant į turto vertės nustatymo principus, tikėtina, jog įvertinus nekilnojamojo turto vertę bus galima efektyviau užtikrinti kreditoriaus reikalavimus. Kita vertus, kadangi statiniai ir kt. nekilnojamieji daiktai įkeitimo atveju, turi būti apdrausti, draudikas turi teisę savo lėšomis skirti apdraudžiamo daikto ekspertizę jo vertei nustatyti (LR CK 6. 994 str. 1 d.). Todėl atsižvelgiant į sparčiai besiplečiančią kreditavimo rinką, kai hipoteka atlieka prievolių įvykdymo užtikrinimo funkciją, siekiant apsaugoti kreditoriaus interesus, tikslinga būtų įtvirtinti reikalavimą atlikti turto vertinimą visais atvejais prieš įkeičiant nekilnojamąjį turtą. Turto vertinimas varžytynių atveju gina tiek kreditoriaus, tiek skolininko ar daikto savininko

²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-1043 2002 m.

²⁴ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas// Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.

interesus, kadangi visi subjektai yra suinteresuoti kuo didesne turto pardavimo kaina. Kreditoriui tai svarbu reikalavimų užtikrinimo prasme, o skolininkui – reikalavimų įgyvendinimo prasme. Kadangi realizavus turtą ir nepatenkinus įkeistu turtu užtikrintų kreditoriaus reikalavimų, šis turi teisę įstatymų numatyta tvarka reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto (LR CK 4. 193 str. 1 d.).

LR CPK 558 str. 3 d. numato, jog kreditoriui pakartotinai nesikreipus su pareiškimu dėl skolos išieškojimo per du mėnesius nuo įspėjimo įteikimo skolininkui ir daikto savininkui, hipotekos teisėjas priima nutartį panaikinti turto areštą ir išregistruoja nutartį areštuoti turtą iš turto arešto aktų registro. Šia teisės norma kreditoriui suteikiamas ilgesnis laiko tarpas įgyvendinti savo teises nei skolininkui įvykdyti prievolę. Ta pačia teisės norma ginami ir skolininko interesai, kadangi kreditoriui nesikreipiant pakartotinai, nuosavybės teisės ar jos sudėtinių dalių suvaržymas įkeisto daikto atžvilgiu panaikinamas.

Antras būdas kreditoriui siekti savo reikalavimų patenkinimo yra prašymas suteikti teisę administruoti įkeistą daiktą. Šis reikalavimų patenkinimo būdas sukelia tokias pačias teises pasekmes kaip ir prašymo dėl priverstinio skolos išieškojimo atveju, t.y. hipotekos teisėjas, gavęs prašymą perduoti įkeistą daiktą kreditoriui administruoti, priima nutartį dėl įkeisto daikto arešto. Ir tik tuo atveju, jei nepavyksta hipoteka užtikrinto reikalavimo įgyvendinti iš administruojamo daikto gaunamų pajamų, kreditorius kreipiasi į hipotekos teisėją su pareiškimu dėl įkeisto daikto pardavimo iš viešųjų varžytynių (LR CPK 558 str. 4 d.). Nepaisant to, šis reikalavimų patenkinimo būdas yra palankesnis daikto savininkui, kadangi išlieka tikimybė, jog daiktas nebus parduotas ir daikto savininkas išlaikys nuosavybės teisę į įkeistą turtą. Turto administravimas vykdomas LR CK numatyta tvarka. Įstatymas skiria dvi turto administravimo rūšis: paprastąjį ir visišką administravimą (LR CK 4.239 str. 1 d.). Kadangi tuo atveju, jei kreditoriui nepavyksta patenkinti savo reikalavimų administruojant įkeistą turtą, kreditorius turi teisę kreiptis į hipotekos teisėją dėl turto pardavimo iš viešųjų varžytynių, pripažįstama, jog hipotekos atveju, turto administravimas yra paprastas, t.y. nesuteikiama teisė perleisti turtą, jį investuoti ar kitaip suvaržyti teisę į jį ar keisti jo tikslinę paskirtį. Pastebėtina, jog nė viename teisės akte nėra įtvirtintas turto administravimo terminas. Terminas įtvirtinimą suponuoja ir kreditoriui liekanti alternatyva kreiptis dėl įkeisto daikto pardavimo iš viešųjų varžytynių, jei turto administravimo metu kreditoriaus reikalavimai nebus patenkinti. Be to, su termino nustatymu yra susiję tiek kreditoriaus, tiek skolininko interesai. Pernelyg ištesus turto administravimo laikotarpį, atsiranda turto vertės sumažėjimo rizika. Tai ypač aktualu skolininkui, kadangi esant neefektyviam turto administravimui, t.y. negaunant pajamų, ir veikiant turto mažėjimo

rizikai, mažėja galimybės tinkamai užtikrinti skolininko prisiimtas prievolės. Todėl terminas galėtų būti nustatomas įvertinant ekonominių aplinkybių rodiklius, jų galimus pokyčius, įkeisto daikto vertę, galimas pajamas (dažnumą, dydį ir pan.), atsižvelgiant į kreditoriaus bei daikto savininko interesus. Nepatenkinus kreditoriaus reikalavimų iš įkeisto turto administravimo, kaip ir minėta, kreditorius turi teisę kreiptis į hipotekos teisėją su pareiškimu parduoti įkeistą daiktą iš varžytynių. LR CPK 558 straipsnis šių teisių neriboja terminais ar kitokiomis sąlygomis. Hipotekos kreditorius, siekdamas operatyvaus ir visiško reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto, priverstinio skolos išieškojimo procese naudojami įstatymo suteiktomis teisėmis. LR CPK 558 straipsnyje nurodytos hipotekos kreditoriaus teisės skiriasi nuo kitų išieškotojų teisių, nustatytų vykdymo procese, nes jo teisė į reikalavimo patenkinimą bendra tvarka iš kito, t. y. neįkeisto, skolininko turto ribojama. Tokia teisė atsiranda tik tada, kai, realizavus įkeistą turtą, jo nepakanka reikalavimui patenkinti (LR CK 4.193 str. 1 d.). Kiti (ne hipotekos) kreditoriai, nepatenkinus jų reikalavimo, nukreipus išieškojimą į kurį nors skolininko daiktą, gali prašyti jį nukreipti į kitą skolininko turtą (LR CPK 723 str. 4 d.). Tokiu atveju, kai skolininko turto nepavyko realizuoti ir išieškotojas atsisakė paimti jį nuosavybėn, į tą patį turtą nukreipti išieškojimą galima, praėjus ne mažiau kaip vieneriems metams (LR CPK 723 str. 3 d.). Pakartotinio išieškojimo nukreipimo į tą patį turtą ribojimas vienerių metų terminu netaikomas hipotekos kreditoriui, kadangi tai prieštarautų hipotekos, kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo, paskirčiai. Hipotekos kreditoriaus teisės į reikalavimo patenkinimą iš įkeisto turto ne ginčo tvarka, naudojantis pirmenybe prieš kitus kreditorius, esmė – greitas ir ekonomiškasis reikalavimo patenkinimas. Kadangi tol, kol nėra realizuotas įkeistas turtas, įstatymas nesuteikia teisės hipoteka apsaugoto reikalavimo patenkinti, nukreipiant išieškojimą į skolininko turtą bendra tvarka, išieškojimo iš įkeistojo turto suvaržymas LR CPK 723 str. 3 d. nustatytu terminu neatitiktų tikslų, siekiamų užtikrinant prievolės įvykdymą hipoteka, LR CK 1.5 str. 4 d. ir LR CK 1.9 str. 1 d. reikalavimų. Tokiu atveju hipotekos kreditoriaus įstatymu įtvirtinta padėtis priverstinai išieškant skolą būtų vertintina ne kaip privilegijuota, bet kaip diskriminacinė. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nuomone, dėl specifinės hipotekos kreditoriaus teisinės padėties nukreipiant išieškojimą į įkeistą daiktą, kurią nulemia jo įgyta subjektinė įkeitimo teisė, santykis su įkeistu daiktu, hipotekos kreditoriui netaikomos kitiems (ne hipotekos) kreditoriams LR CPK 723 straipsnyje numatytos atsisakymo paimti iš antrųjų varžytynių neparduotą turtą pasekmės²⁵.

²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-573 2004 m.

LR CK 4. 174 str. 1 d. įtvirtina bendrą taisyklę, jog iš įkeisto daikto vertės patenkinamas pagrindinis reikalavimas, iš pagrindinio reikalavimo atsiradę reikalavimai, t.y. palūkanos, netesybos, taip pat teismo išlaidos, susijusios su hipotekos vykdymu. Taigi įstatymo neribojamas hipoteka užtikrinamų palūkanų dydis, užtikrinamas netesybų išieškojimas bei konkrečiai įvardijamas galimų išieškoti išlaidų pobūdis – teismo išlaidos, susijusios su hipotekos vykdymu. Hipoteka apima tiek sutartines (LR CK 6. 37 str.), tiek įstatymų nustatytas palūkanas (LR CK 6. 210 str.), netesybas (LR CK 6. 71 – 6. 75 str.). Toks reglamentavimas ir hipotekos apimties traktavimas užtikrina tokio dydžio reikalavimą, koks yra jo patenkinimo momentu. Pažymėtina, jog hipotekos lakšte nurodoma įkeičiamu daiktu užtikrinama suma, o pagrindinis reikalavimas turi būti suformuluotas paskolos ar kitokiuose skolinį įsipareigojimą numatančiuose susitarimuose. Kadangi įstatymas palūkanas, netesybas bei teismo išlaidas, susijusias su hipotekos vykdymu, priskiria prie išieškojimų, susijusių su užtikrinto pagrindinio reikalavimo įvykdymu, tai minėtų išieškojimų nurodyti kaip skolos sumą lakšte nėra būtina. O nukreipus pagrindinės prievolės įvykdymą į įkeistą daiktą, įstatymo pagrindu išieškomos netesybos bei teismo išlaidos iš parduoto varžytynėse įkeisto daikto vertės ar pajamų, gautų įkeistą turtą administruojant. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nuomone, tiek skolininko, tiek įkaito davėjo valioje yra galimybė mažinti galimus išieškojimus, tinkamai įvykdžius prisiimtą prievolę. Kadangi priėmus kreditoriaus prašymą dėl išieškojimo iš įkeisto turto, siunčiant pranešimą skolininkui bei įkaito davėjui yra įvardijamos galimos prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo pasekmės – tokiu būdu šis įspėjimas atlieka ir kitą funkciją – ne tik įspėja skolininką (įkaito davėją) apie turto realizavimo būdus, bet ir informuoja apie reikalavimo dydį. Paprastai ginčai dėl užtikrinamo reikalavimo dydžio kyla pradėjus išieškojimą iš įkeisto turto. Atsižvelgiant į tai, jog hipoteka užtikrinamas ne tik pagrindinis reikalavimas, bei ir iš pagrindinio reikalavimo kylantys reikalavimai, būtina pažymėti, jog hipotekos teisėjas priimdamas kreditoriaus prašymą išieškoti iš įkeisto turto, nėra įpareigotas įstatymo ir nesprendžia klausimo dėl skolos dydžio, jos pagrįstumo ir kitų susijusių klausimų. Tokių ginčų buvimo faktas nėra pagrindas sustabdyti ar atsisakyti pradėti nagrinėti hipotekos kreditoriaus prašymą dėl priverstinio vykdymo hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo²⁶. Kadangi ginčai dėl kreditoriaus reikalavimo apimties sprendžiami bendra ginčo teisenos tvarka pareiškiant ieškinį teisme, priverstinis vykdymas hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo pagal hipotekos kreditoriaus prašymą hipotekos teisėjo gali būti laikinai nevykdomas tuo atveju, kai teismas,

²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-103 2008 m.

nagrinėjantis bylą dėl skolos kreditoriui dydžio ir pan., esant įstatyme įtvirtintam pagrindui taiko laikinąsias apsaugos priemones (LR CPK 144 – 152 str.). Tokiu atveju hipotekos teisėjui atsiranda įstatyminis pagrindas sustabdyti priverstinį vykdymą. Pažymėtina, jog teisę ginčyti kreditoriaus reikalavimo apimtį (skolos dydį) turi ir įkaito davėjas.

Apsaugant kreditoriaus interesus ir siekiant išvengti galimų nuostolių, LR CK numato galimybę inicijuoti priverstinį skolos išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto prieš prievolės įvykdymo terminą. Tokių pagrindų sąrašas yra baigtinis ir jis įtvirtintas LR CK 4.196 str. 1 d. Ne visais įstatyme nurodytais atvejais, skolos išieškojimas prieš terminą yra skolininko ar daikto savininko neteisėto veikimo ar neveikimo pasekmė. Dauguma atvejų, tai yra susiklosčiusios objektyvios aplinkybės, tiesiogiai nepriklausančios nuo skolininko veiksmų. Tačiau pažymėtina, jog visais pagrindais kreditoriui suteikiama teisė, o ne pareiga, inicijuoti priverstinį išieškojimą prieš terminą, nepaisant to, jog kai kuriais atvejais tai susiję ir su trečiųjų asmenų interesais. Pavyzdžiui, kai kiti kreditoriai reikalauja parduoti įkeistą daiktą iš varžytynių. Toks kitų kreditorių reikalavimas galimas tik įstatyme numatytais atvejais. Pastebėtina, jog įstatymas neįvardija, ar reikalavimo parduoti iš varžytynių teisę turi hipotekos ar ne hipotekos kreditoriai, todėl darytina išvada, jog visi kreditoriai, nepriklausomai nuo jų eilės, gali reikalauti parduoti įkeistą daiktą iš varžytynių, kadangi ir ne hipotekos kreditorių reikalavimai gali būti tenkinami iš įkeisto turto, jei realizavus įkeistą turtą, gautų pinigų suma viršija hipotekos kreditoriaus reikalavimą. Kitas objektyvus pagrindas priverstiniam skolos išieškojimui prieš terminą, yra skolininko mirtis. Šiuo atveju netaikoma įprasta paveldėjimo procedūra ir kreditoriams nėra numatyta pareiga pareikšti kreditoriaus reikalavimą per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos (LR CK 5.63 str. 3 d.). Suprantama, kodėl bendra taisyklė netaikoma hipotekos kreditoriams. Kadangi hipoteka yra daiktinė teisė, ji išlieka ir pasikeitus daikto savininkui, kitaip tariant, seka paskui daiktą. Kreditoriui suteikiama teisė kreiptis prieš terminą skolininkui mirus todėl, kad tokiu būdu kreditorius savo aktyviais veiksmais gali turėti įtakos visiškam hipoteka užtikrintų reikalavimų įgyvendinimui. Trečias pagrindas, suteikiantis teisę pradėti priverstinį išieškojimą prieš terminą, yra skolininko ar įkeisto daikto savininko bankroto procedūra arba sprendimas jį likviduoti. Šis pagrindas taikomas tik tais atvejais, kai skolininkas ar įkeisto daikto savininkas yra juridinis asmuo. Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas²⁷ numato, jog įmonei iškėlus bankroto bylą, juridinis asmuo netenka teisės atlikti jokių veiksmų, draudžiama atlikti finansines prievoles, neįvykdytas iki bankroto bylos iškėlimo.

²⁷ Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas// Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1010.

Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo 16 str. įtvirtinta taisyklė, jog visi bankrutuojančios įmonės skolų mokėjimo terminai laikomi pasibaigusiais nuo bankroto bylos iškėlimo dienos. Tokiu būdu užtikrinama vienoda kreditorių interesų apsauga. Juridinio asmens bankroto ar likvidavimo atveju, hipotekos kreditorių reikalavimai yra tenkinami pirmiausia (LR Įmonių bankroto įstatymo 34 str.). Tačiau atkreiptinas dėmesys, jog bankrutuojančio ar likviduojamo juridinio asmens įkeisto turto realizavimo tvarką reglamentuoja LR Įmonių bankroto įstatymo 33 str. 5 d. Pastebėtina, jog pardavus įkeistą turtą, kreditoriui išmokama suma atskaičius administravimo išlaidas. Iš esmės toks reglamentavimas prieštarauja LR CK 4. 174 str. 1 d. numatytiems išieškojimams iš hipoteka užtikrinto pagrindinio reikalavimo. Ketvirtasis ir penktasis – įkeisto turto vertės sumažėjimas bei įkeisto turto draudimo sutarties pabaiga – pagrindai taikomi tik tuo atveju, jei reikalavimas užtikrintas įkeičiant pastatus ir kt. statinius, išskyrus žemę. Kadangi žemės įkeitimo atveju, įkeitimo objektas nėra draudžiamas. Faktas, kad sumažėjo įkeisto daikto vertė yra realus pagrindas kreditoriaus nuostoliams atsirasti. Kaip minėta, įkeisto daikto savininkui nustatyta pareiga užtikrinti, jog įkeisto daikto vertė nesumažėtų, daiktas nebūtų sunaikintas. Nevykdant šios pareigos, iškyla civilinė atsakomybė, o viena iš jos rūšių – nuostolių atlyginimas. Pažymėtina, jog tam, kad atsirastų teisė pradėti priverstinį išieškojimą prieš terminą, nustatoma papildoma sąlyga, t.y. ne tik daikto vertės sumažėjimas, bet ir įsipareigojimo sumažėjusia turto verte dalies nepadengimas skolininko mokėjimais arba draudimo išmokomis. Paskutinis pagrindas, numatytas įstatyme, kaip teisė pradėti priverstinį išieškojimą prieš terminą, yra įkeisto daikto draudimo pabaiga. Draudimo teisiniais santykiais yra valdoma atsitikimo rizika. Kitaip tariant įstatyme ar draudimo sutartyje numatomi atvejai, kurie pripažinti draudiminiais įvykiais, ir kuriems įvykus išmokama draudimo sutartyje ar įstatyme nustatyta tvarka apskaičiuojama išmoka²⁸. Įkeičiamo daikto draudimo atveju, naudos gavėju visada pripažįstamas hipotekos kreditorius. Įkeičiamo daikto draudimo reikalavimą pagrindžia jo vertė. Nekiilnojamojo turto vertė paprastai yra didžiausia lyginant su kitais civilinės apyvartos objektais. Nors nekilnojamojo turto vertės sumažėjimo rizika yra minimali, nesant tinkamam šios rizikos valdymui, galimi didžiuliai nuostoliai.

Ypač plačiai taikant prievolės įvykdymo išdėstymą, pavyzdžiui, skolininko atsiskaitymai dalimis, dažnai kyla klausimas, ar dalinio prievolės įvykdymo termino praleidimas suteikia teisę kreditoriui kreiptis dėl skolos išieškojimo prieš terminą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas civilinėje byloje Nr. 3K-3-842/2000 m. išaiškino, jog pagal tuo metu

²⁸ D. Ambrasienė, E. Baranauskas ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė.- Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004, p. 588.

galiojanti Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymą bei šalių sudarytą kredito sutartį, esant šalių sudarytam daliniam paskolos grąžinimo ir palūkanų mokėjimo terminui, po jo suėjimo atsiranda šalių teisės ir pareigos. Jos turi būti vykdomos nuo sutartyje numatyto kiekvieno termino suėjimo. Todėl hipotekos kreditoriaus reikalavimai, pareikšti po to, kai suėjo daliniai prievolės vykdymo terminai, o prievolė pagal šiuos terminus nebuvo vykdoma, negali būti vertinama kaip pareikšti prieš terminą, nepriklausomai nuo to, kad galutinis prievolės įvykdymo terminas dar nepraėjo²⁹. Šios nutarties pagrindu, prieinama prie išvados, jog dalinių prievolės įvykdymo terminų praleidimas traktuojamas kaip prievolės neįvykdymas bendrąja prasme, todėl galimas kreditoriaus teisės kreiptis dėl priverstinio išieškojimo iš įkeisto turto įgyvendinimas. Autorės nuomone, toks traktavimas hipotekos atveju yra neteisingas, kadangi LR CK numato baigtinį sąrašą pagrindų, kada galimas išieškojimas bendra tvarka ir prieš terminą (tokie pat pagrindai buvo numatyti ir Lietuvos Respublikos hipotekos įstatyme). Vėlesnė Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika³⁰ dalinio prievolės neįvykdymo nepripažino kaip visiško prievolės neįvykdymo suėjus terminui (plačiau šio darbo 3. 1 dalyje).

Sparčiai vystantis kreditiniams santykiams, vis dažniau susiduriama su situacija, kai tas pats nekilnojamas daiktas įkeičiamas skirtingų kreditorių reikalavimams užtikrinti. Įstatymas to nedraudžia, tačiau tai turi būti numatyta hipotekos sutartyje (lakšte) (LR CK 4. 170 str. 3 d.). Tokiais atvejais, išieškojimo eilę reglamentuoja LR CK 4. 193 str. 2 d. Atkreiptinas dėmesys, jog tokiais atvejais, bet kuris iš hipotekos kreditorių, nepriklausomai nuo jų eilės, nustatomos pagal prašymo įregistruoti hipoteką padavimo momentą, turi teisę pradėti priverstinį išieškojimą iš įkeisto daikto. Įstatyme nenumatyta kito hipotekos kreditoriaus teisė nesutikti dėl priverstinio išieškojimo pradžios, priešingai LR CPK 746 str. 1 d. numato hipotekos kreditoriaus būtiną raštišką sutikimą išieškoti iš hipoteka užtikrinto daikto. Todėl esant situacijai, kai skolininkas tinkamai ir laiko vykdo savo prisiimtą prievolę tik vienam iš hipotekos kreditorių, sukelia kliūtis hipotekos kreditoriui, kurio reikalavimas nėra įgyvendinamas, pradėti priverstinį išieškojimą iš įkeisto turto. LR CK 4. 193 str. 2 d. numato, jog anksčiau padavęs prašymą įregistruoti hipoteką hipotekos kreditorius gali būti įpareigotas atlyginti vėliau padavusio prašymą įregistruoti hipoteką hipotekos kreditoriaus nuostolius, jeigu, paraginus pastarajam, anksčiau padavęs prašymą įregistruoti hipoteką hipotekos kreditorius neprotingai delsė įgyvendinti savo teises. Autorės nuomone, toks reglamentavimas, pirmiausia, yra netikslingas dėl pirmesnės ir paskesnės eilės

²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-842 2000 m.

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-1151 2003 m.

kreditoriaus teisių atskyrimo bei neužtikrina hipotekos kreditoriaus, kurio reikalavimas nėra įgyvendinamas, interesų. Dėl vieno iš hipotekos kreditoriaus delsimo pradėti išieškojimą iš įkeisto turto, kitas hipotekos kreditorius gali patirti nuostolių. Įstatymas šį klausimą sprendžia perkeldamas nuostolių naštą delsiančiam kreditoriui. Tačiau pažymėtina, jog delsiantysis hipotekos kreditorius gali būti tiek pirmiau padavęs prašymą įregistruoti hipoteką, tiek vėliau padavęs prašymą įregistruoti hipoteką. Todėl nuostolių atlyginimo atsakomybė turėtų būti perkeliama tam hipotekos kreditoriui, kuris delsė pradėti išieškojimą iš įkeisto turto, nepaisant jo prašymo įregistruoti hipoteką padavimo momento. Kitas paminėtas reglamentavimo trūkumas – vieno iš hipotekos kreditorių reikalavimo įgyvendinimo užtikrinimo stoka, kai tuo tarpu kito hipotekos kreditoriaus reikalavimas yra įgyvendinamas. Šiuo atveju, hipotekos kreditoriaus nuostolių atlyginimo perkėlimas kitam hipotekos kreditoriui būtų neteisėtas, kadangi nuostoliams atsirasti reikalingi tokie elementai kaip neteisėti veiksmai, žala ir priežastinis ryšys tarp jų (tam tikrais atvejais būtinas elementas – kaltė). Tik esant šiems trimis elementams galimas nuostolių atlyginimo reikalavimas ar tokios pareigos įtvirtinimas įstatyme. Tokiu atveju, hipotekos kreditorius, kurio reikalavimai yra įgyvendinami nėra ir negali būti atsakingas dėl to, kad kito hipotekos kreditoriaus reikalavimai nėra įgyvendinami. Hipotekos kreditorius, kurio reikalavimai nėra įgyvendinami, suinteresuotas pradėti išieškojimą iš įkeisto turto. Tam būtinas kito hipotekos kreditoriaus raštiškas sutikimas. Nesant tokio sutikimo, išieškojimas iš įkeisto daikto yra negalimas ir tokiu būdu hipotekos kreditoriaus, kurio reikalavimai neįgyvendinami (ar neįgyvendinti), interesų užtikrinimas neefektyvus bei neatitinkantis hipotekos paskirties. Užtikrinant hipotekos kreditorių interesų pusiausvyrą, kai tas pats nekilnojamasis turtas įkeistas skirtingiems kreditoriams, tikslinga būtų įstatyme numatyti hipotekos kreditoriaus teisę pradėti išieškojimą iš įkeisto turto ir nesant kito hipotekos kreditoriaus sutikimui, jei tokio išieškojimo nepradėjimas užkirstų kelią vėlesniam išieškojimui ar padarytų jį negalimą.

2.2. Išieškojimas iš hipoteka užtikrintos žemės (sklypo)

Išieškojimą iš įkeisto žemės sklypo reglamentuoja tos pačios LR CK bei LR CPK teisės normos, kaip ir išieškojimą iš įkeistų statinių bei kitų nekilnojamųjų daiktų. Tai nulemia hipotekos objektas, kuriuo gali būti nekilnojamieji daiktai, t.y. žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji) (LR CK 1.98 str. 2 d.). Kitas svarbus aspektas, kodėl išieškojimui iš įkeisto žemės sklypo taikomos tos pačios teisės normos, kaip ir išieškojimui iš įkeistų statinių, yra bendra žemės sklypo ir ant jo esančių statinių santykio koncepcija. LR CK 4. 40 str. 1 d. numatyta, jog žemės sklypo savininkui nuosavybės teise priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatyme ar sutartyje nenumatyta kitaip. Būtent įgyvendinant šią bendrąją taisyklę, numatyta, jog įkeičiant žemę, kaip priklausiniai įkeičiami ir ant jos esantys statiniai, jei hipotekos sutartyje nenumatyta kitaip. Tokiu būdu yra apsaugomos žemės savininko teisės. Tačiau siekiant nuosekliai atskleisti išieškojimo iš įkeisto žemės sklypo ypatumus, šioje darbo dalyje panagrinėsime išieškojimą iš įkeisto žemės sklypo dviem aspektais: kai žemės sklypas įkeistas nesant ant jo statinių ir kai ant įkeisto žemės sklypo yra statinių arba įkeistus statinius, įkeistas ir žemės sklypas.

Vykdamas išieškojimą iš įkeisto žemės sklypo tais atvejais, kai ant jo nėra statinių, paprastai susiduriama su dvejopo pobūdžio sunkumais įkeisto turto realizavimo etape. Pirma, jei įkeistas daiktas priklauso ne vienam asmeniui, būtina nustatyti turto dalį, į kurią gali būti nukreipiamas išieškojimas ir, antra, žemės savininko (ar naudotojo) teisių apsauga vykdamas įkeisto turto pardavimą.

LR CK 4. 171 str. 8 d. numato, jog daiktas priklausantis bendrosios nuosavybės teise, gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu. Bendraturčiai sutikimą įkeisti bendrosios nuosavybės teise valdomą daiktą išreiškia visi pasirašydami hipotekos sutartį. LR CK 4.89 str. 1 d. įtvirtintos nuostatos, kaip turi būti vykdomas išieškojimas iš bendraturčio turto pagal jo prievolę, apsprendžia antstolio veiksmus, vykdamas tokį išieškojimą. Antstolis privalo konstatuoti, kad kito skolininko turto nėra ar jo neužtenka, kad būtų patenkinti kreditorių reikalavimai, o tada priima sprendimą nukreipti išieškojimą į skolininko turtą, bendrą su kitais asmenimis. Po bendro turto arešto priverstinis išieškojimas, parduodant bendro daikto dalį varžytynėse, galimas po to, kai bus nustatyta skolininko – bendraturčio dalis bendrame turte, nes kitas bendraturtis, nesvarbu, ar tai sutuoktinis, ar kitas asmuo,

neatsako už skolininko asmenines prievolės. Bendraturčio dalies nustatymas reiškia ne tik dalies nustatymą nuosavybės teisėje (idealiąją dalį), bet ir aiškiai apibrėžtos, jo idealiąją dalį atitinkančios realios dalies turte nustatymą. Toks nustatymas privalomas prieš parduodant varžytynėse skolininko turtą, nes negalima parduoti nesuformuotos ir individualiai neapibrėžtos daikto dalies, kitaip būtų pažeistos bendraturčio ar kitų asmenų teisės ir teisėti interesai. Skolininko turto dalies nustatymo procedūrą reglamentuoja LR CPK 667 str. Tačiau šios turto dalies nustatymo tvarkos laikytis nereikia, kai išieškojimas nukreipiamas į turtą, kuris yra bendras su kitais asmenimis ir buvo įkeistas prievolių įvykdymo užtikrinimui bendrosios dalinės ar bendrosios jungtinės nuosavybės dalyvių sutikimu, kadangi toks sutikimas yra sandoris, kuris įpareigoja jo dalyvius vykdyti jų užtikrinamą prievolę³¹. Jeigu įkeitimu užtikrinta prievolė per nustatytą terminą nebus įvykdyta, įkeistas daiktas bus parduotas iš varžytynių, o iš gautų lėšų bus patenkinti hipotekos kreditoriaus reikalavimai. Bendraturčiai, kurių turtas buvo realizuotas, turi teisę kreiptis į skolininką dėl nuostolių atlyginimo, vadovaudamiesi LR CK 4. 195 str. suteikta teise. Toks reglamentavimas atitinka hipotekos, kaip efektyvaus prievolės įvykdymo užtikrinimo būdo, paskirtį.

Kitas svarbus išieškojimo aspektas realizuojant įkeistą žemės sklypą yra žemės sklypo savininko (savininkų) teisių apsauga. LR CK 4. 79 str. 1 d. įtvirtina bendrą taisyklę dėl pirmenybės teisės įsigyti bendrąją nuosavybę parduodamą turto dalį. Pirmenybės teisės taisyklė įtvirtinta ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose žemės sklypo perleidimo klausimus. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymo³² 6 str. 1 d. numatyta, jog pirmenybės teisę įsigyti žemės sklypą turi žemės sklypo bendraturčiai ir naudotojai. Tačiau ši taisyklė nėra absoliuti ir tuose pačiuose įstatymuose numatyta ir jos išimtis. Pirmenybės teisė netaikoma tais atvejais, kai turtas (ar jo dalis) parduodamas iš varžytynių. Kadangi hipoteka užtikrintas žemės sklypas gali būti parduodamas tik varžytynių tvarka, kreditoriaus interesams suteikiamas prioritetas prieš žemės sklypo savininko (ar savininkų) interesus.

Abiem aukščiau paminėtais atvejais išieškojimo procesas iš įkeisto žemės sklypo yra pakankamai aiškus ir atitinkantis hipotekos esmę, t.y. efektyvus bei paprastas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas. Tačiau grėsmė hipotekos paskirčiai ir tuo pačiu tinkamai kreditoriaus interesų apsaugai iškyla tais atvejais, kai įkeičiama žemė, ant kurios stovi statiniai ir jie įkeičiami kaip žemės sklypo priklausiniai. Taip pat įstatyme imperatyviai

³¹ 1999-06-18 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato nutarimas Nr. 17// Teismų praktika. 1999, Nr. 11.

³² Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 2004, Nr. 124-4490.

numatyta, jog įkeičiant statinius, įkeičiamas ir žemės sklypas, ant kurio statiniai stovi, arba šio žemės sklypo nuomos teisė (LR CK 4. 171 str. 7 d.). Pastaraisiais atvejais, turto realizavimo etape susiduriama su kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo interesų pusiausvyra bei jų apsauga. Būtent išieškojimas iš tokio hipoteka užtikrinto turto ir bus toliau nagrinėjamas.

Įstatymas numato, jog įkeičiant žemės sklypą, įkeičiami ir ant jo esantys statiniai, jei hipotekos sutartyje nenustatyta kitaip (LR CK 4. 171 str. 12 d.). Tais atvejais įkeisto turto realizavimui taikomos skirtingos hipoteka užtikrinto turto pardavimo taisyklės. Toks skirstymas priklauso nuo to, ar žemės sklypo ir ant jo esančių statinių savininkas sutampa ar ne. Jei įkeistas žemės sklypas ir statinys priklauso tam pačiam savininkui, taikomos skolos išieškojimo parduodant varžytynėse jungtine hipoteka įkeistą daiktą taisyklės. Daiktų savininkui suteikiama teisė nustatyti daiktų pardavimo eilę. Be to, leidžiama parduoti tik tiek daiktų ir tokios vertės, kiek reikės kreditoriaus reikalavimams patenkinti. Vadinas, areštavus visus įkeistus daiktus ir skelbiant varžytynes, areštuoti daiktai neturėtų būti parduodami vienu metu, kadangi tik tokiu būdu būtų galima užtikrinti daiktų savininko interesus ir įgyvendinti įstatyme numatytą daiktų savininko teisę nustatyti daiktų pardavimo eilę. Daiktų pardavimo eilė turi būti nustatoma atsižvelgiant tiek į skolininko, tiek į kreditoriaus maksimalų interesų užtikrinimą. Tačiau galima situacija, kai nustatant daiktų pardavimo eilę, tinkamas interesų užtikrinimas negalimas dėl pačių hipotekos objektų. Kadangi daiktai parduodami tik ta apimtimi, kurios reikia kreditoriaus reikalavimams patenkinti, įkeisto žemės sklypo ir įkeistų statinių atveju, įkeisti daiktai parduodami ne vienu metu. Suprantama, kad toks atskiras jų pardavimas neužtikrins maksimalios šalių interesų apsaugos. Paprastai žemės sklypas ir ant jo stovintys statiniai sudaro vieną kompleksą ir tik parduodant tai kaip vieną kompleksą, galima pasiekti visas šalis tenkinančių reikalavimų įvykdymo. Tad turto pardavimo iš varžytynių eilės nustatymo teisė neturėtų būti suabsoliutinama.

Kitokia įkeistų daiktų realizavimo tvarka taikoma tais atvejais, kai įkeisto žemės sklypo ir įkeistų, kaip žemės sklypo priklausinių, statinių savininkai nesutampa. Tokiu atveju, kreditorius turi teisę nukreipti reikalavimą tiek į įkeistą žemės sklypą, tiek į įkeistus statinius, nors įkeistų statinių savininkas ir nėra skolininkas. Įkeistų statinių savininkas pripažįstamas įkaito davėju ir išieškojimui iš įkeistų statinių taikomos pardavimo iš svetimo daikto hipoteka įkeisto daikto taisyklės. Įkaito davėjas gali pats įvykdyti skolinį įsipareigojimą ir taip išvengti įkeisto daikto priverstinio pardavimo. Įvykdęs skolinį įsipareigojimą, įkaito davėjas įgyja atgręžtinio reikalavimo teisę į skolininką kreditoriui

sumokėtos sumos apimtyje. Tais atvejais, kai įvyksta priverstinis įkeisto statinio pardavimas, daikto davėjas taip pat įgyja atgręžtinio reikalavimo teisę į skolininką daikto praradimo nuostolių apimtyje (LR CK 4. 195 str. 2d.).

Kaip minėta, šalys gali susitarti, jog statiniai, esantys ant įkeičiamo žemės sklypo, neįkeičiami. Tai ypač aktualu esant skirtingiems žemės sklypo ir statinių savininkams. Tokiais atvejais įkeistas žemės sklypas realizuojamas ne tik derinant skolininko bei kreditoriaus interesus, bet ir apsaugant statinių, kurie stovi ant įkeisto žemės sklypo, savininko teises. Įstatymas numato, jog pardavus iš varžytynių įkeistą žemės sklypą, statinių savininkas įgyja teisę į žemės servitutą. Tai yra įstatyminis servituto nustatymo pagrindas nepriklausantis nuo naujojo žemės savininko valios.

Kai varžytynėse parduodamas įkeistas žemės sklypas, ant kurio stovi kitam asmeniui (ne žemės sklypo savininkui) nuosavybės teise priklausantys statiniai, įsigijusiam varžytynėse žemę asmeniui pereina buvusio žemės savininko teisės ir pareigos, kurias turėjo statinių savininkas (LR CK 4. 171 str. 12 d.). Paprastai toks turto realizavimo būdas taikomas, kai žemės ir statinių savininkai turi tam tikrų tarpusavio teisių ir pareigų (pavyzdžiui, pagal nuomos, panaudos ar kitą sutartį). Todėl priverstinai pardavus įkeistą žemę ir pasikeitus jos savininkui naujajam žemės savininkui pereina buvusio žemės savininko teisės ir pareigos, turėtos statinių savininkui³³. Taip pat pažymėtina, jog statinių savininko teisės ginamos ir bendrosiomis teisės normomis, reglamentuojančiomis teises į nekilnojamąjį daiktą parduodant žemės sklypą (LR CK 6. 395 str. 2 ir 3 d.).

Išieškojimo iš įkeistos žemės (sklypo) komplikotumą lemia tai, jog paprastai išieškojimas iš šios rūšies turto susijęs ne tik su kreditoriaus ir skolininko, bet ir įkaito davėjo, žemės ar statinių savininko, įkeisto turto bendraturčio interesais. Pastarosios subjektų grupės interesai ne visada turi prioritetinę reikšmę prieš hipotekos kreditoriaus interesus, todėl dažnai pasitaiko jų teises apsaugančių teisės normų pažeidimų.

³³ D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1)// Justitia. 2004, Nr. 1 (49), p. 43.

3. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO KILNOJAMOJO TURTO

3.1 Išieškojimas iš įkeistų kilnojamųjų daiktų

Kalbat apie kilnojamąjį turtą įkeitimo teisės kontekste, skiriami kilnojamieji daiktai ir turtinės teisės, kaip įkeitimo objektai. Būtent šis atskyrimas svarbus ir išieškojimo iš įkeitimu užtikrinto turto aspektu. Teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš įkeistų kilnojamųjų daiktų turi skirtumų nuo teisės normų, reglamentuojančių išieškojimą iš įkeistų turtinių teisių. Tad šio atskyrimo bus laikomasi visoje darbo dalyje.

Išieškojimą iš įkeisto kilnojamajo turto reglamentuoja atitinkamos LR CK ir LR CPK teisės normos. Lyginant su teisės normomis, reglamentuojančiomis išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto, pastebėtina, jog pastarosiose vyrauja imperatyvesnis pobūdis. Tai galima paaiškinti tuo, jog išieškojimo procese iš įkeistų kilnojamųjų daiktų kreditoriui suteikiama daugiau teisių todėl, kad būtina išsamesnė kreditoriaus interesų apsauga. Kilnojamasis turtas gali būti lengviau paslepiamas, sumažinama jo vertė bei egzistuoja kitos galimos rizikos, galinčios sutrukdyti visiškam kreditoriaus reikalavimų užtikrinimui. Atsižvelgiant į tai, kreditoriui suteikiamos papildomos teisės, pavyzdžiui, nukreipti išieškojimą į įkeistą daiktą prieš terminą įkaito davėjui pažeidžiant sutarties sąlygas, dėl kurių gali sumažėti įkeisto turto vertė ar išieškojimas tapti neįmanomu. Vadovaujantis šalių laisvės principu, įkeitimo sutarties šalys gali susitarti dėl sąlygų, kurių nedraudžia įstatymai.

Išieškojimas iš įkeistų kilnojamųjų daiktų skiriasi priklausomai nuo to, ar įkeitimo faktas yra įregistruotas Hipotekos registre ar ne. LR CK 4. 213 str. numato, jog tais atvejais, kai sudaroma įkeitimo sutartis ir įkeistas daiktas perduodamas kreditoriui (įforminant tai dokumentu, paprastai – daikto priėmimo – perdavimo aktu), įkeitimo faktas nėra registruojamas Hipotekos registre. Tačiau, jei sudarius įkeitimo sutartį, įkeistas daiktas lieka daikto davėjo ar skolininko žinioje, įkeitimo faktas registruojamas Hipotekos registre. Be abejonės, tai pagrindžiama tuo, jog valdydamas įkeistą daiktą kreditorius tinkamai gali užtikrinti ir kontroliuoti savo reikalavimų įgyvendinimo galimybes, t.y. išsaugoti įkeisto daikto pradinę ekonominę vertę ir pan. Kai įkeistas daiktas nėra valdomas kreditoriaus, įkeitimo teisė turi būti įregistruota, kadangi po to, kai kreditoriaus teisės įregistruojamos Hipotekos registre, kreditoriaus interesai yra apsaugoti, kadangi yra viešai žinoma apie tai, jog konkrečiu daiktu yra užtikrinami tam tikri atitinkamo subjekto reikalavimai.

Bendroji taisyklė yra tokia, jog kreditorius įgyja teisę nukreipti išieškojimą į įkeistą daiktą suėjus prievolės įvykdymo terminui, jei prievolė nėra įvykdyta arba įvykdyta

nevisiškai, tačiau ne anksčiau kaip praėjus dvidešimčiai dienų po prievolės įvykdymo termino pabaigos (LR CK 4. 216 str. 1 d.). Šiame straipsnyje numatytas dvidešimties dienų terminas yra skirtas kreditoriui pareikšti išpėjimą dėl galimo priverstinio išieškojimo skolininkui ir įkaito davėjui, jei jis nesutampa su skolininko asmeniu. Taip pat šalims suteikiama teisė susitarti dėl kito termino, tačiau jis negali būti trumpesnis nei dešimt dienų. Toks lengvatinio termino nustatymo reglamentavimas skirtas tiek kreditoriaus, tiek skolininko (ar įkaito davėjo) interesų apsaugai, kadangi šalys būdamos laisvos susitarti dėl termino trukmės gali įvertinti ir savarankiškai parinkti optimalų variantą. Manytina, jog šio termino trukmė gali priklausyti nuo įkeičiamo daikto vertės, jo pobūdžio, prievolės, kuri užtikrinta įkeičiamu daiktu, dydžio ir pan. Kaip ir hipotekos atveju, įstatyme numatytas ir išieškojimo nukreipimo į įkeistą daiktą prieš terminą teisės atsiradimas. Kaip minėta, įkeitimo atveju išieškojimas prieš terminą galimas platesniu pagrindų sąrašu nei hipotekos atveju. Įkeitimo sutarties šalys įgyja tokias konkrečias teises ir pareigas, kokios nustatytos sutartimi ar įstatymu. Tad įkeitimo sutartyje vadovaudamosi sutarties laisvės principu šalys gali susitarti dėl pagrindų, kuriems atsiradus kreditorius įgis teisę pradėti išieškojimą nesuėjus pagrindinės prievolės įvykdymo terminui. Akivaizdu, kad tokiomis įkeitimo sutarties sąlygomis paprastai yra apsaugomi kreditoriaus teisėti interesai ir suteikiama jam teisė gauti patenkinimą iš įkeisto turto anksčiau, nei pasibaigia pagrindinės prievolės įvykdymo terminas, atsiradus grėsmei dėl įkeisto turto sumažėjimo, praradimo ar įkeitimo teisės subjekto atžvilgiu įvykus įvykiui, galinčiam pakenkti kreditoriaus interesams³⁴.

Įstatymas numato keletą įkeisto kilnojamojo daikto realizavimo būdų alternatyvų, t.y. daiktas gali būti parduotas kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo³⁵ sutartu būdu, daiktas gali būti perduotas kreditoriaus nuosavybėn, o nesusitarus – daiktas parduodamas aukcione (LR CK 4. 219 str. 5 d.). Svarbiausia, kad kreditorius įkeistą daiktą realizuotų už esamą realią rinkos kainą, nes tik taip gali būti užtikrinama kreditoriaus ir skolininko (ar įkaito davėjo) abipusių turtinių interesų pusiausvyra. Vykdydamas priverstinį išieškojimą iš įkeisto daikto kreditorius turi siekti maksimaliai įmanomos realios kainos už parduodamą daiktą. Tačiau prieš įgyjant teisę įkeistą daiktą realizuoti, kreditoriui privalomi atlikti tam tikri veiksmai, apsaugantys skolininko ir įkaito davėjo interesus. Tais atvejais, kai įkeistas daiktas yra perduotas kreditoriui, suėjus prievolės įvykdymo terminui ir, kai ši nėra įvykdyta arba įvykdyta nevisiškai, kreditorius privalo raštu įspėti skolininką ir įkaito davėją, kad

³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-1151 2003 m.

³⁵ Šioje darbo dalyje „skolininkas ir įkaito davėjas“ vartojama tais atvejais, kai skolininko asmuo nesutampa su įkaito davėjo asmeniu.

neįvykdžius prievolės per įspėjime nurodytą terminą, kuris nustatomas vadovaujantis sutartimi ar įstatymu (LR CK 4. 216 str. 1 d.), bus pradėtas išieškojimas. Šio įspėjimo pareiškimas skolininkui ir įkaito davėjui laikytinas išieškojimo proceso pradžia arba, kitaip tariant, pirminiu etapu. Pastebėtina, jog LR CK nereglamentuoja įspėjimo turinio. Nors Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo 45 str. numatyta, kas privalomai turi būti nurodyta įspėjime dėl išieškojimo pradžios. Autorės nuomone, toks būtinų įspėjimo nuostatų reglamentavimas yra pagrįstas, kadangi kreditorius, veikdamas savarankiškai, gali būti nepakankamai atidus bei rūpestingas ir minėtą įspėjimą surašyti netinkamai, t.y. nenustatant lengvatinio termino, nepateikiant duomenų pagal kokią įkeitimo sutartį bus pradedamas išieškojimas ir pan. Kadangi įspėjimas pripažįstamas kaip išieškojimo pirmasis veiksmas, jis turi būti atliktas tinkamai, kad nesukeltų neigiamų pasekmių tolimesniame išieškojimo etape, pavyzdžiui, kreditorius pateikia įspėjimą nesuėjus prievolės įvykdymo terminui ir pan.

Visai kas kita tuo atveju, jei daikto įkeitimas įregistruotas Hipotekos registre. Minėtas įspėjimas pateikiamas per hipotekos teisėją, t.y. hipotekos teisėjas kreditoriaus prašymu pateikia įspėjimą skolininkui ir įkaito davėjui. Prieš įteikdamas skolininkui ir įkaito davėjui įspėjimą, hipotekos teisėjas turi patikrinti, ar kreditoriui atsirado pagrindas pradėti išieškojimą iš įkeisto turto. Teisėjui nenustačius pagrindų, būtinų pradėti išieškojimą, kreditoriaus įspėjimas skolininkui ir įkaito davėjui neteikiamas³⁶. Nors įstatyme nenumatyta hipotekos teisėjo pareiga tikrinti kreditoriaus nurodomų aplinkybių, tačiau tokią poziciją išdėstė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2001 m. vasario 26 d. civilinėje byloje Nr. 3K-3-22. Toks hipotekos teisėjui suteikiamų pareigų pobūdis paaiškinamas tuo, jog įspėjimas yra pirma ir labai svarbi išieškojimo iš įkeisto turto pradėjimo stadija³⁷. Taip pat hipotekos teisėjas LR CK nustatyta tvarka įpareigojamas pranešti kitiems Hipotekos registre įrašytiems asmenims, turintiems teisę į daiktą, į kurį nukreipiamas išieškojimas (LR CK 4. 219 str. 2 d.).

Tais atvejais, kai daiktas nėra kreditoriaus žinioje, gavęs įspėjimą, skolininkas ar įkaito davėjas netenka teisės daikto parduoti, išnuomoti ar kitaip suvaržyti teisę į jį ir privalo daiktą, kuriuo užtikrintas kreditoriaus reikalavimas, perduoti kreditoriui (LR CK 4. 219 str. 3 d.). Siekiant užtikrinti tiek kreditoriaus, tiek įkaito davėjo interesus, įstatyme numatyta galimybė kreditoriui kreiptis su prašymu areštuoti įkeistą daiktą ir perduoti kreditoriui, jei įkaito davėjas, gavęs įspėjimą, neperduoda daikto geranoriškai. Kreditorius šią teisę

³⁶ D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5)// Justitia. 2004, Nr. 5 (53), p. 10.

³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-22 2001 m.

įgyvendina per hipotekos teisėją, kadangi tik kreditoriui pateikus prašymą, hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą daiktą ir perduoti jį kreditoriui. Tokiu reglamentavimu, kaip minėta, apsaugomi ir įkaito davėjo interesai, kadangi kreditorius savarankiškai negali imtis jokių veiksmų, susijusių su įkeisto daikto perėmimu. Paprastai, nurodytą įkeistą turtą pagal hipotekos teisėjo nutartį, areštuoja antstolis. LR CPK numatyta, jog nutartis dėl įkeisto turto arešto išsiunčiama vykdyti kompetentingam antstoliui. Akivaizdu, kad nutartį išsiunčia hipotekos teisėjas, tačiau tokiu būdu, kaip išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto atveju, pažeidžiama kreditoriaus teisė pasirinkti antstolį bei antstolių konkurencingumo principas. Autorės nuomone, tokia pareiga turėtų būti keliama kreditoriui. Kitaip tariant, teisėjui priėmus nutartį dėl turto arešto, kreditorius savo pasirinktam antstoliui, veikiančiam teritorijoje, kurios hipotekos skyriuje įregistruotas įkeitimas, pateikia dokumentus turto arešto veiksmams atlikti. Po to, kai įkeistas daiktas areštuojamas, turtas realizuojamas LR CPK numatyta tvarka.

Skirtingai turtas realizuojamas areštavus įkeistą daiktą ir kai turtas nėra areštuojamas. LR CK 4. 219 str. 5 d. numato, jog įkeistas daiktas gali būti parduodamas visų įkeitimo subjektų, t.y. kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo, sutartu būdu, gali būti perduodamas kreditoriaus nuosavybėn arba parduotas aukciono būdu. Analizuojant, pirmąjį įkeisto daikto realizavimo būdą, pastebėtina, jog įstatymas nenumato, koku būdu ir kada įkeitimo subjektai turėtų susitarti dėl daikto pardavimo tvarkos. Kitaip tariant, neaišku, ar susitarimas turi būti rašytinis ar ne, ar jis turi būti sudarytas neįvykdžius prievolės ar sudarant įkeitimo sutartį. Atsižvelgiant į tai, kad įkeitimo sutartis turi būti rašytinė ir nustatytos sutarties sudarymo formos nesilaikymas daro ją negaliojančia (LR CK 4. 209 str. 3 d.), tai ir kiti susitarimai, susiję su įkeitimo sutartimi, turėtų būti rašytiniai. Be to, rašytinis susitarimas padėtų išvengti ir galimų nesklandumų naujajam daikto įgijėjui, kadangi tokiu būdu jis galėtų įsitikinti visų įkeitimo subjektų, ypač, įkaito davėjo, išreikšta valia. Kita vertus, toks susitarimas gali būti numatytas ir pačioje įkeitimo sutartyje. Toks susitarimas įkeitimo sutartyje garantuotų trumpesnį bei efektyvesnį turto realizavimo būdą, kadangi įkeistą daiktą parduoda pats kreditorius. Kitas paminėtas įkeisto daikto realizavimo būdas yra nuosavybės teisės perdavimas kreditoriui. Daiktą perduoti gali tik daikto savininkas arba jo įgaliotas asmuo. Perdavimo būdu naujasis savininkas įgyja į perduotą daiktą (turtą) tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto (turto) savininkas (LR CK 4. 48 str.). Atkreiptinas dėmesys, jog esant ir kitiems kreditoriams, kurių reikalavimams užtikrinti buvo įkeistas tas pats daiktas, tik visų kreditorių susitarimu įkeistas daiktas gali būti perduotas vienam iš kreditorių. Tai papildoma ir specifinė įkeisto daikto nuosavybės perdavimo sąlyga. Tačiau tokia sąlyga taikoma tik tarp

kreditorių, kurių reikalavimai užtikrinti įkeitimu. Tokiu būdu užtikrinami visų kreditorių interesai ir lygiateisis jų įgyvendinimas. Paskutinis įkeisto turto realizavimo būdas yra įkeisto turto pardavimas aukcione. Aukciono taisyklės reglamentuoja LR CK 6. 419 – 6. 424 str. Iš esmės aukcionas savo pobūdžiu labai panašus į varžytynes, tačiau principinis skirtumas yra tas, jog aukcionas yra savanoriškas turto pardavimo būdas, kai tuo tarpu varžytynės – priverstinis. Šis įkeisto turto realizavimo būdas yra taikomas tais atvejais, kai įkeitimo subjektai nesusitaria dėl įkeisto turto pardavimo tvarkos. Šiuo atveju, aukcionas pripažintinas kaip nešališkas ir objektyvus turto realizavimo būdas. Pažymėtina, jog nepriklausomai nuo įkeisto turto realizavimo būdo, visais atvejais, kai turtas parduodamas, gauti pinigai pervedami į hipotekos įstaigos depozitinę banko sąskaitą. Lėšų paskirstymo tvarką reglamentuoja LR CPK 563 str.

Išieškojimui iš įkeistų vertybinių popierių taikomos tos pačios teisės normos, kurios taikomos išieškojimui iš įkeisto kilnojamojo turto, kiek to nereglamentuoja specialios teisės normos. LR CK 4. 219 str. 5 d. numatyta, jog kreditorius įkeistus vertybinius popierius realizuoja įstatymų nustatyta tvarka. Kyla klausimas, ar realizuojant įkeistus vertybinius popierius privaloma tame pačiame straipsnyje numatyta įkeisto turto realizavimo tvarka, t.y. kreditoriaus, skolininko, įkaito davėjo sutarimas dėl turto realizavimo būdo, o nesutarus – pardavimas aukcione. Kadangi tiek įkeistų, tiek neįkeistų vertybinių popierių realizavimą imperatyviai reglamentuoja kiti teisės aktai, taikytinos specialiųjų teisės aktų normos. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas³⁸ taip pat pripažįsta, jog kreditoriaus ir skolininko susitarimas pagal CK 4.219 str. 5 d. dėl akcijų pardavimo būdo nėra privalomas ir kreditorius turi teisę pasirinkti vieną iš kituose įstatymuose numatytų vertybinių popierių realizavimo būdų. Esant tokiam reglamentavimui, išieškojimas iš įkeistų vertybinių popierių tam tikrais aspektais skiriasi nuo išieškojimo iš įkeistų kilnojamųjų daiktų. Toliau bus aptariami skirtingi išieškojimo aspektai.

Pirmiausia, išieškojimo eiga priklauso nuo to, ar įkeisti vertybiniai popieriai yra areštuoti ar ne. Kai įkeisti vertybiniai popieriai neareštuoti, išieškojimą iš jų nustato Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymas³⁹ bei Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymas⁴⁰. Įkeistų vertybinių popierių realizavimas Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo prasme reiškia antrinę vertybinių popierių apyvartą, t.y. siūlymas įsigyti vertybinių popierių ir jų perleidimas pasibaigus pirminei vertybinių popierių apyvartai. To

³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-397 2005 m.

³⁹ Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymas// Valstybės žinios. 2007, Nr. 17-626.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymas// Valstybės žinios. 2007, Nr. 17-627.

paties įstatymo 17 str. numato, jog antrinė vertybinių popierių apyvarta turi būti vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymo nuostatomis. Pažymėtina, jog įstatymai numato skirtingus vertybinių popierių realizavimo būdus priklausomai nuo vertybinių popierių rūšies. Pavyzdžiui, šiuo metu Vilniaus vertybinių popierių biržoje prekiaujama Lietuvos akcinių bendrovių akcijomis bei Vyriausybės vertybiniais popieriais, tačiau Vilniaus vertybinių popierių biržoje sudarytos sąlygos vykdyti prekybą ir depozitoriumų pakvitavimais, teisėmis bei bendrovių skolos vertybiniais popieriais. Uždarujų akcinių bendrovių išleisti vertybiniai popieriai nėra viešosios apyvartos objektas, todėl jų akcijomis Vilniaus vertybinių popierių biržoje neprekiuojama. Uždarujų akcinių bendrovių vertybinių popierių perleidimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas⁴¹. Įkeisti vertybiniai popieriai perleidžiami antrinės apyvartos metu. Kreditorius perleisti įkeistus vertybinius popierius gali tik dalyvaujant Vilniaus vertybinių popierių biržos prekyboje ir tik per biržos narį – finansų maklerio įmonę arba banką, kuris turi Vilniaus vertybinių popierių biržos valdybos leidimą prekiauti Vilniaus vertybinių popierių biržoje. Kreditorius, prieš pradėdamas prekiauti Vilniaus vertybinių popierių biržoje, turi atidaryti sąskaitą pas vieną iš viešosios apyvartos tarpininkų. Šioje sąskaitoje bus apskaitomi kreditoriaus vertybiniai popieriai. Asmeninės vertybinių popierių sąskaitos atidaromos vertybinių popierių savininkų vardu. Įkeistų (be nuosavybės teisės perdavimo), perduotų vertybinių popierių sąskaitos gali būti atidarytos įkaito turėtojo ar finansų maklerio vardu (kartu nurodant šių vertybinių popierių savininką). Vertybinių popierių apskaita vykdoma dviejuose tarpusavyje susijusiuose lygiuose. Įkeistų vertybinių popierių sąskaitos priskiriamos antrajam apskaitos lygiui. Asmeninėje vertybinių popierių sąskaitoje be vertybinių popierių savininko vardo, pavardės (įmonės pavadinimo) ir adreso, įkeistų vertybinių popierių atveju tie patys duomenys turi būti nurodyti ir apie įkaito turėtoją, t.y. kreditorių. Paminėtina, jog pardavus įkeistus vertybinius popierius, gauti pinigai pervedami į hipotekos įstaigos depozitinę banko sąskaitą.

Areštuoti vertybiniai popieriai realizuojami LR CPK numatyta tvarka. Vertybinių popierių realizavimo tvarka, kaip ir neareštuotų vertybinių popierių atveju, priklauso nuo jų rūšies. Vertybiniai popieriai, įtraukti į vertybinių popierių biržos prekybos sąrašus, realizuojami akcijų paketų pardavimui akcinės bendrovės „Vilniaus vertybinių popierių birža“ taisyklių⁴² nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į gana nepastovią ir objektyviai kintančią

⁴¹ Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas// Valstybės žinios. 2000, Nr. 64-1914.

⁴² Patvirtintos AB „Vilniaus vertybinių popierių birža“ valdybos posėdyje 2008 m. rugsėjo 15 d., Protokolo Nr. 08-64.

vertybinių popierių rinkos situaciją, LR CPK 730-731 str. įtvirtinta tolimesnė neparduotų vertybinių popierių realizavimo eiga. Tuo tarpu, visi kiti areštuoti vertybiniai popieriai, realizuojami viešųjų varžytynių būdu ir iš esmės nesiskiria nuo išieškojimo iš varžytynių būdu realizuojamų įkeistų kilnojamųjų daiktų.

Išieškojimą iš įkeistų kilnojamųjų daiktų reglamentuojančios teisės normos taikomos ir išieškojimui iš įkeistos banko sąskaitos, o tiksliau įkeistų lėšų, esančių skolininko (įkaito davėjo) banko sąskaitoje. Iš esmės, lėšų, esančių banko sąskaitoje, įkeitimas yra vienas rečiausių ir mažiausiai taikomų prievolės įvykdymo užtikrinimo būdų. Tai galima paaiškinti išieškojimo iš įkeistų lėšų, esančių (ar būsimų) banko sąskaitoje, ypatumais.

Išieškojimas iš įkeistų lėšų, esančių banko sąskaitoje, pradedamas įprasta įspėjimo dėl priverstinio išieškojimo pateikimo skolininkui (ir įkaito davėjui) procedūra. Skolininkui neįvykdžius prievolės per įspėjime numatytą terminą, kreditoriaus galimi veiksmai visiškai skiriasi nuo kitų išieškojimo iš įkeisto turto procesų. Tai paaiškinama tuo, jog kreditorius neturi galimybės „realizuoti“ įkeistų lėšų, esančių banko sąskaitoje. Todėl jau įspėjime kreditorius turi teisę pareikalauti perduoti teisę tvarkyti įkaito davėjo banko sąskaitą. Ši teisė kreditoriui suteikiama įkaito davėjo rašytiniu sutikimu, o šiam nesutikus, hipotekos teisėjo sprendimu (LR CK 4. 221 str. 1 d., LR CPK 559 str. 3 d.). Kadangi įkeičiamos lėšos, esančios banko sąskaitoje, negali būti perduodamos kreditoriaus žinion įkeitimo momentu, toks įkeitimo sandoris privalomai registruojamas hipotekos įstaigoje, todėl, jei banko sąskaitos savininkas pareiškimu neperduoda kreditoriui teisės tvarkyti banko sąskaitos, šis turi teisę kreiptis į hipotekos teisėją su prašymu tokią teisę perduoti. Prie prašymo pridedama įkeitimo sutartis, įspėjimas skolininkui⁴³. Suteikus teisę tvarkyti įkaito davėjo banko sąskaitą ir joje esančias ar įplaukiančias lėšas, kreditorius jas naudoja savo reikalavimams patenkinti. Įstatymas numato, jog patenkinus reikalavimą, kreditorius grąžina įkeitimo lakštą įkaito davėjui (LR CK 4. 221 str. 2 d.). Pažymėtina, jog įstatyme nenumatytas terminas, kokį laiką tarpą kreditorius gali tvarkyti įkaito davėjo sąskaitą ir per kokį terminą, patenkinęs savo reikalavimus, privalo grąžinti įkeitimo lakštą su įrašu apie reikalavimo įvykdymą įkaito davėjui. Darytina išvada, jog kreditorius turi teisę neribotą laiką tvarkyti įkaito davėjo sąskaitą, bet ne ilgiau, nei patenkinami kreditoriaus reikalavimai. Patenkinus reikalavimus, kreditorius turėtų grąžinti įkeitimo lakštą įkaito davėjui per kuo trumpesnę terminą. Iš esmės tikslus tokio termino įtvirtinimas įstatyme tinkamai apsaugotų įkaito davėjo interesus. Kita vertus, įkaito davėjo teisės gina LR CK 4. 225 str. 3 d., kurioje numatyta įkaito davėjo teisė

⁴³ 2005-10-11 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus konsultacija Nr. A3-132.

reikalauti nuostolių atlyginimo iš kreditoriaus šiam netinkamai laikant įkeitimo dalyką. Tačiau minėto termino nurodymas padėtų išvengti ginčų, kadangi tai, ar kreditorius netinkamai laiko įkeitimo dalyką, šiuo konkrečiu atveju, per ilgą laiko tarpą, yra vertinamoji kategorija. Įtvirtinus terminą, per kurį kreditorius privalo grąžinti įkeitimo lakštą su įrašu apie reikalavimo patenkinimą, kas pripažįstama kaip teisės tvarkyti banko sąskaitą pabaiga, tokio termino praleidimas būtų objektyviai traktuojamas kaip įkaito davėjo teisių pažeidimas.

Kitas specifinis išieškojimo iš įkeistų lėšų, esančių banko sąskaitoje, požymis yra tas, jog įstatymas nenumato pareigos kreditoriui reikalavimui patenkinti skirtas išieškotas lėšas pervesti į hipotekos įstaigos depozitinę banko sąskaitą, nors tiek kilnojamųjų daiktų, tiek vertybinių popierių realizavimo atveju, toks reikalavimas yra numatytas. Autorės nuomone, toks reikalavimas turėtų būti taikomas ir išieškojimo iš įkeistų lėšų, esančių banko sąskaitoje, atveju. Šis reikalavimas yra ypač aktualus tais atvejais, kai lėšos, esančios banko sąskaitoje, įkeičiamos ne vienam kreditoriui. Tik išieškotas lėšas pervedus į hipotekos įstaigos depozitinę banko sąskaitą, būtų galima tinkamai užtikrinti visų įkeitimo kreditorių interesus, kadangi hipotekos teisėjas prieš išmokėdamas sumas patikrina, ar nėra kitų kreditorių, kuriems įkeistas tas pats turtas.

3.2 Išieškojimas iš įkeistų turtinių teisių

Išieškojimui iš įkeistų turtinių teisių taikomos tos pačios teisės normos, kurios reglamentuoja išieškojimą iš įkeistų kilnojamųjų daiktų. Tai nulemia turtinių teisių pripažinimas įkeitimo objektu (LR CK 4. 204 str.). Turtinės teisės, kaip įkeitimo objektas, yra ribojamos, t.y. draudžiama įkeisti turtines teises, susijusias su įkeičiamo daikto savininko asmenybe. Šis ribojimas yra labai svarbus kreditoriaus reikalavimų užtikrinimui bei sklandaus išieškojimo iš įkeistų turtinių teisių proceso garantavimui. Išieškojimo iš įkeistų turtinių teisių atveju, visada susiduriama su turtinės teisės ekonominės vertės nustatymu. Suprantama, šis aspektas svarbus ir sudarant įkeitimo sutartį, tačiau išieškojimo ar kitaip tariant įkeistų turtinių teisių realizavimo momentu, šis klausimas privalo būti išspręstas iš esmės. Būtent dėl turtinės teisės ekonominės vertės nustatymo sudėtingumo, turtinių teisių įkeitimas nėra populiarus ir paprastai pasirenkamas kaip prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas tada, kai kreditorius turi interesą įgyti įkeičiamą turtinę teisę pagrindinės prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo atveju. Būtent įkeistos turtinės teisės perleidimas kreditoriui pagrindinės prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo atveju, yra numatytas įstatyme kaip įkeistos turtinės teisės realizavimo būdas (LR CK 4. 220 str. 1 d.). Kadangi tai iš esmės skiriasi nuo procedūrų, taikomų išieškojimui iš kito įkeisto turto (kilnojamųjų daiktų, lėšų, esančių banko sąskaitoje, ir kt.), šioje magistro baigiamojo darbo dalyje panagrinėsime išieškojimą iš įkeistų turtinių teisių.

Išieškojimą iš įkeistų turtinių teisių reglamentuoja LR CK 4. 220 str. bei LR CPK 559 str. 2 d. Abiejose teisės normose yra įtvirtinta ta pati įkeistų turtinių teisių realizavimo procedūra. Įstatymuose numatyta, jog įkeistos turtinės teisės realizuojamos perleidžiant kreditoriui įkaito davėjo reikalavimus, kylančius iš įkeistos teisės arba reikalavimo dalį, atitinkančią skolinio įsipareigojimo dydį, jeigu skolinis įsipareigojimas mažesnis už reikalavimo teisę. Kreditorius įgyja teisę reikalauti perduoti įkeistą teisę nuo to momento, kai atsiranda LR CK 4. 216 str. nurodytos aplinkybės, t.y. kreditorius įgyja teisę nukreipti išieškojimą į įkeistas turtines teises. Kreditoriaus teisę reikalauti perleisti įkeistas turtines teises realizuojama įspėjimo skolininkui (ir įkaito davėjui) pateikimu. Nors įstatyme nenurodyta, tačiau aiškinant teisės normas plečiamai, įspėjime kreditorius privalo išreikšti reikalavimą perleisti įkeistas turtines teises. Kaip ir išieškojimo iš kito įkeisto kilnojamojo turto atveju, skolininkui ar įkaito davėjui nevykdant kreditoriaus reikalavimo, šis turi teisę kreiptis prašymu į hipotekos teisėją, prašydamas įpareigoti įkaito davėją perduoti reikalavimus (LR CPK 559 str. 2 d.). Teisės normose, reglamentuojančiose kreditoriaus teisę

reikalauti perleisti įkeistą turtinę teisę, nenurodyta, koku būdu įforminamas reikalavimo teisių perleidimas. Tačiau taikant teisės normas sistemiškai, įkeistų turtinių teisių perleidimas yra reikalavimo teisių perleidimas, todėl taikoma LR CK 6. 101 – 6. 110 str. numatyta tvarka. Pastebėtina, jog įkeistų turtinių teisių perdavimas kreditoriui yra gana nesudėtingas bei pigus kreditoriaus reikalavimų patenkinimo būdas. Tačiau turtinių teisių perleidimas ne visada yra naudingas kreditoriui. Perimtas turtines teises paprastai reikia administruoti ir dėl to kreditoriui dažnai atsiranda papildomų išlaidų. Be to, įkeistų turtinių teisių vertė jas įkeičiant, perduodant kreditoriui ir kitaip realizuojant gali būti skirtinga. Realizuodamas perimtas turtines teises, kreditorius gali patirti nuostolių, nes piniginis vienetas, gautas ateityje, turi mažesnę vertę nei gautas šiandien⁴⁴. Todėl, manome, jog įkeistų turtinių teisių perleidimas neturėtų būti vienintelis galimas jų realizavimo būdas. E. Baranauskas savo daktaro disertacijoje „Įkeitimo teisinis reguliavimas“ siūlo tikslinti įstatymo nuostatas, reglamentuojančias įkeistų turtinių teisių realizavimą, t.y. 4. 220 str. 1 d. išdėstant taip: „Jeigu įkeitimo objektas yra turtinės teisės, tai įkeitimo objektas realizuojamas parduodant jas viešose varžytynėse, jeigu kitaip nesusitarė įkaito turėtojas ir įkaito davėjas“. Jo manymu, įstatyme turi būti nustatyta galimybė turtines teises realizuoti tiek perleidžiant įkaito turėtojui įkaito davėjo reikalavimus, kylančius iš įkeistos turtinės teisės, tiek ir įkeistas turtines teises parduodant per varžytynes. Įkeistų turtinių teisių realizavimo būdo pasirinkimas taptų sandorio šalių valios rezultatu⁴⁵. Autorės nuomone, toks įstatymo nuostatų tikslinimas nėra būtinas. Tai galima pagrįsti sistemiškai aiškinant bei taikant teisės normas. Išieškojimui iš įkeistų turtinių teisių taikomos teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš įkeistų kilnojamųjų daiktų, t.y. LR CK 4. 219 str. Minėtame straipsnyje numatyta išieškojimo proceso eiga bei įkeisto turto realizavimo tvarka. Įkeistų turtinių teisių išieškojimo atveju, kreditorius turi pareigą atlikti tuos pačius veiksmus, kuriuos atlieka ir išieškant iš kito įkeisto kilnojamojo turto. Todėl, darytina išvada, jog įkeistos turtinės teisės gali būti realizuojamos ir LR CK 4. 219 str. 5 d. numatytais būdais, t.y. parduodant šalims susitarus, o nesusitarus, parduodant aukcione. Tuo tarpu LR CK 4. 220 str., numatantis įkeistų turtinių teisių realizavimą perleidimo kreditoriui būdu, laikytinas teisės norma, nustatančia papildomas įkaito turėtojo teises, atsižvelgiant į įkeisto turto specifiką – turtines teises. Šia teisės norma kreditoriui suteikiama teisė reikalauti perleisti įkeistas turtines teises nesant skolininko ir įkaito davėjui sutikimui, kuris būtinas įkeistų kilnojamųjų daiktų perleidimo atveju. Toks

⁴⁴ D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5)// Justitia. 2004, Nr. 5 (53), p. 12.

⁴⁵ Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro disertacija: socialiniai mokslai: teisė (01 S).- Vilnius: [LTU], 2002, p. 92.

teisės normų aiškinimas atitinka įkeitimo paskirtį bei užtikrina įkeitimo kreditoriaus privilegijuotą padėtį kitų to paties skolininko kreditorių atžvilgiu. Nesuteikiant galimybės įkeistas turtines teises parduoti ar kitu būdu nei teisių perleidimas jas realizuoti, kreditoriui būtų užkertamas kelias efektyviai patenkinti savo reikalavimus. Taigi įkeistos turtinės teisės gali būti realizuojamos LR CK 4. 219 str. 5 d. ir LR CK 4. 220 str. numatytais būdais.

Nepaisant to, jog įstatymas numato galimybę įkeistas turtines teises realizuoti ir pardavimo būdu, toks jų realizavimas yra ganėtinai keblus. Tuo atveju, jei kreditorius, skolininkas ir įkaito davėjas nesusitaria dėl įkeistų turtinių teisių realizavimo būdo, kreditoriui turi būti užtikrinama teisė kreiptis į hipotekos teisėją su prašymu areštuoti įkeistas turtines teises ir atitinkamai praėjus įspėjime dėl išieškojimo nukreipimo į įkeistas turtines teises nurodytam laiko tarpui, inicijuoti priverstinį įkeisto turto pardavimą, t.y. varžytynes. Tačiau nei LR CPK 559 str. 2 d. nei LR CPK 749 – 752 str. tokios teisės kreditoriui neužtikrina. Be to, LR CPK teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš turtinių teisių net nenumato galimybės jas parduoti varžytynių būdu. Tokiu būdu susiduriame su situacija, kai kreditoriui užtikrinamos materialinės teisės, tačiau nėra jas įgyvendinančių procesinių teisių. Todėl, autorės nuomone, tikslintinos LR CPK teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš turtinių teisių, numatant galimybę turtines teises parduoti varžytynėse, kai vykdomas išieškojimas iš jų.

4. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTOS ĮMONĖS

Tiek LR CK, tiek LR CPK neįtvirtina išieškojimo iš įkeistos įmonės. Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai nedraudžia įkeisti įmonės kaip vientiso objekto, tačiau reglamentavimas nėra pakankamas, todėl praktikoje įmonė kaip vientisas turtinis kompleksas reikalavimo užtikrinimui nenaudojamas. Tačiau tam, kad išieškojimas iš įkeistos įmonės, kaip turtinio komplekso, būtų efektyvus, reikalingas atskiras reglamentavimas. Šioje magistro baigiamojo darbo dalyje panagrinėsime problemas, su kuriomis susiduriama pripažįstant įmonę hipotekos objektu ir išieškojimo iš įkeistos įmonės ar atskirų jos turto rūšių galimybes.

Kadangi, kaip minėta, įmonės, kaip vientiso turtinio komplekso, įkeitimas nėra taikomas, paprastai yra įkeičiamos atskiros įmonės turto dalys. Įmonė yra vientisas turtinis kompleksas, apimantis visas turto rūšis, naudojamas pelnui gauti – nekilnojamąjį turtą, kilnojamąjį turtą, turtines teises, komercines (gamybines) paslaptis, prekės ženklą ir kt. Todėl išieškojimui iš įkeistos įmonės turto taikomos teisės normos, reglamentuojančios išieškojimą iš tiek hipoteka, tiek įkeitimu užtikrinto turto, atsižvelgiant į turto rūšį. Iš esmės, tokia nusistovėjusi praktika yra aiški ir nekelianti didesnių keblumų. Tačiau siekiant prievolių įvykdymo užtikrinimo tikslų, pigaus bei efektyvaus išieškojimo proceso, kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo interesų pusiausvyros, tikslinga būtų taikyti įmonės, kaip vientiso turtinio komplekso, įkeitimą.

LR CK 1. 110 str. 1 d. įtvirtinta, jog įmonė yra laikoma nekilnojamuoju turtu, o nekilnojamasis turtas gali būti hipotekos objektu. Tačiau būtina atsižvelgti į tai, jog įmonė paprastai apima ne tik turtą, bet ir turtinius įsipareigojimus, t.y. kreditai, skolos ir kt. Tokia įmonės struktūra yra viena iš priežasčių, apsunkinančių įmonės įkeitimo ir išieškojimo iš įkeistos įmonės galimybes. E. Baranauskas straipsnyje „Įmonės įkeitimas“ siūlo šią problemą spręsti laikantis bendrųjų skolos perkėlimo taisyklių, kurių pažeidimas nelemtų sandorio įkeitimo negaliojimo, bet taptų pagrindu atsirasti solidariai įkaito davėjo ir įkaito turėtojo pareigai⁴⁶. Iš esmės tokiu sprendimu, hipotekos kreditoriaus interesai būtų užtikrinami tinkamai įkeitimo momentu ir toks solidariosios pareigos sukūrimas neturėtų neigiamos įtakos išieškojimo procese.

Tiek hipotekos, tiek įkeitimo paskirtis yra užtikrinti pagrindinės prievolės įvykdymą. Tam, kad pagrindinė prievolė būtų užtikrinta tinkamai, įkeičiamo turto vertė turi

⁴⁶ E. Baranauskas. Įmonės įkeitimas// Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20), p. 126.

atitikti skolinio įsipareigojimo ekonominę vertę. Todėl įmonės įkeitimo atveju, labai svarbu yra jos vertės nustatymas. Įstatymas neįtvirtina įpareigojimo vertinti įkeičiamą turtą, nors Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo⁴⁷ 5 str. numatyti galimi turto vertinimo atvejai, t.y. turtas gali būti vertinamas, kai jis įkeičiamas, vykdomos hipotekos teisėjų nutartys įkeistą turtą parduoti iš varžytynių ir kt. Kadangi įmonė yra sudėtingas turtinis kompleksas, apimantis įvairias turto rūšis, tikslinga būtų įtvirtinti reikalavimą atlikti įmonės turto vertinimą visais atvejais prie įkeičiant. LR CK 6. 404 str. 2 d., įtvirtina įmonės pirkimo – pardavimo sutarties priedų sąrašą, pagrindžiančių įmonės turtinę padėtį. E. Baranausko nuomone, jog ir įkeitimo atveju tokių dokumentų, kaip įmonės turto inventorizavimo aktas, įmonės balansas, įmonės skolų sąrašas bei nepriklausomo auditoriaus išvada apie įmonės turto sudėtį ir jo kainą, pakaktų⁴⁸. Galima sutikti, jog įmonės įkeitimo momentu analizuojant išvardytus dokumentus būtų galima objektyviai nustatyti jos vertę. Tačiau pažymėtina, jog įmonės turto įvertinimas yra brangus ir specialių žinių reikalaujantis veiksmas.

Tam, kad būtų galima vykdyti išieškojimą iš įkeistos įmonės, būtina patikslinti bei papildyti teisės normas, reglamentuojančias išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto. Iš esmės, išieškojimui iš tokio pobūdžio turto, taikytinos bendrosios išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto nustatančios taisyklės. Tiek pardavimas iš varžytynių, tiek turto administravimas yra tinkami būdai kreditoriaus reikalavimams patenkinti. Vadovaujantis išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto reglamentuojančiomis teisės normomis, ir įkeistos įmonės atveju, nė vienas iš šių reikalavimo patenkinimo būdų neturėtų būtų pripažįstami vienas kitą lemiančiais. Hipotekos kreditoriui numatytas aktyvus vaidmuo pasirenkant būdą, kuriuo siekti reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto, t. y. jį realizuoti varžytynėse ar perimti administruoti, pasirenka kreditorius. Jeigu įkeisto turto administravimas nėra toks efektyvus, kad hipotekos kreditoriui būtų įvykdyta prievolė, jis gali prašyti hipotekos teisėjo baigti turto administravimą ir perduoti šį turtą parduoti iš varžytynių arba, atvirkščiai, jeigu varžytynėse turto nepavyko parduoti, jis gali prašyti perduoti įkeistą turtą jam administruoti⁴⁹. Tačiau atsižvelgiant į įkeistos įmonės, kaip turto, specifiką, tikslinga būtų numatyti, jog į atskirus įmonę sudarančius objektus (nekilnojamuosius ir kilnojamuosius daiktus, turtines teises ir kt.), kreditorius turi teisę nukreipti išieškojimą tik tada, kai įkeista įmonė nebuvo parduota

⁴⁷ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas// Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672

⁴⁸ E. Baranauskas. Įmonės įkeitimas// Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20), p. 126.

⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-12 2005 m.

per varžytynes⁵⁰. Sistemiskai taikant ir aiškinant teisės normas, kreditoriui turėtų būti suteikiama teisė nukreipti išieškojimą į atskirus objektus ir tuo atveju, jei reikalavimai nebuvo patenkinti turto administravimo būdu. Tai pagrįstina tuo, jog, kaip minėta, nei turto administravimas, nei pardavimas iš varžytynių nėra vienas kitą lemiantys turto realizavimo būdai. Tokiu paaiškinimu minėtiems išieškojimo būdams suteikiama lygiavertė padėtis, todėl bet kurio iš jų taikymas neturėtų nulemti skirtingų pasekmių. Toks reglamentavimas padidintų kreditoriaus interesų apsaugą ir užtikrintų reikalavimų įgyvendinimą nerezultatyvaus bandymo parduoti įkeistą įmonę atveju.

Vertinant, aukščiau paminėta, kyla klausimas, ar įmonės įkeitimas atitiktų hipotekos paskirtį, efektyviai patenkintų kreditoriaus reikalavimus ir apsaugotų skolininko interesus? Atsakant į šį klausimą, pažymėtina, jog hipotekos paskirtis ne tik užtikrinti reikalavimą, bet ir tokiu būdu garantuoti pigų bei operatyvų išieškojimo iš įkeisto turto procesą. Šiuo atveju, pažymėtina, jog įkeistos įmonės pardavimas iš varžytynių yra gana brangus procesas, kadangi antstolis nepajėgtų objektyviai įvertinti rinkos kainos (LR CPK 681 str.), ir tam būtų reikalinga skirti ekspertizę. Tai neišvengiamai padidintų išieškojimo proceso kaštus. Taip pat pastebėtina, jog įmonės pardavimo procesas gali trukti gana ilgai. O tai gali pakenkti jos veiklai – sukelti įtampą tarp darbuotojų, sumažinti produktyvumą bei pelną, pakenkti įmonės strateginei politikai ir pan. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, jog neįgyvendinus kreditoriaus reikalavimų dėl nepardavimo iš varžytynių ar nerezultatyvaus turto administravimo atveju, kreditorius galėtų nukreipti išieškojimą į atskirus įmonės, kaip turtinio komplekso, objektus. Todėl svarbu yra nustatyti išieškojimo iš atskirų turto objektų eiliškumą, siekiant įgyvendinti kreditoriaus ir skolininko interesų apsaugą įkeistos įmonės atveju. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino, jog, kai nekilnojamasis turtas ir turtinės teisės, iš kurių yra išieškoma skola, yra susiję, turtinės teisės ištinka nekilnojamojo daikto likimas (LR CK 4.171 straipsnio 3, 7 dalys). Išieškojimas nukreipiamas į juos abu, siekiant, kad nesumažėtų abiejų objektų vertė ir nebūtų pažeisti tiek skolininko, tiek kreditoriaus interesai⁵¹. Toks išaiškinimas galėtų būti taikomas ir įkeistos įmonės atveju, kadangi įmonė yra vientisas turtinis kompleksas ir atskiros turto rūšys neatsiejamai susijusios viena su kita. Tiems atskiriems įmonės turto objektams, kurie nėra susiję, išieškojimo eiliškumui galėtų būti taikomos bendrosios išieškojimo eiliškumo taisyklės (LR CPK 665 str. 2 – 4 d.). Atsižvelgiant į tai, kad kreditoriui suteikiama teisė įkeistą turtą realizuoti ne tik kaip vientisą

⁵⁰ Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro disertacija: socialiniai mokslai: teisė (01 S).- Vilnius: [LTU], 2002, p. 88.

⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinė byla Nr. 3K-3-523 2005 m.

turtinį kompleksą, bet ir suteikiant galimybę išieškoti iš atskirų įmonės turto objektų, kyla abejonių, dėl tinkamos skolininko ar įkaito davėjo interesų apsaugos. Siekiant tinkamai ir objektyviai užtikrinti skolininko ar įkaito davėjo interesus, išieškojimo iš įkeistos įmonės procese tikslinga numatyti turto administratoriaus skyrimo pareigą. Manytina, jog kreditorius, veikdamas išvien savo interesais, nėra suinteresuotas daugiau nei savo užtikrinto reikalavimo apimties įgyvendinimu. Įkeistos įmonės atveju, toks kreditoriaus požiūris gali būti labai žalingas, nes kreditoriui suteikiant aukščiau paminėtas įkeisto turto realizavimo teises, egzistuoja rizika, jog įgyvendindamas savo užtikrintus reikalavimus, kreditorius pakenks įkeistos įmonės finansinei padėčiai negrįžtamai, nors objektyviai vertinant, tokių pasekmių buvo galima išvengti. Todėl nešališko turto administratoriaus skyrimas garantuotų kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo interesų pusiausvyrą.

Apibendrinant, galima teigti, jog išieškojimas iš įkeistos įmonės gali būti efektyvus bei užtikrinantis kreditoriaus, skolininko ir įkaito davėjo interesus, tik esant nurodytiems teisės normų patikslinimams.

IŠVADOS

Išieškojimas iš įkeisto turto buvo nagrinėjamas išskiriant išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto ir išieškojimą iš įkeitimu užtikrinto turto. Toks atskyrimas yra nulemtas skirtingo reglamentavimo priklausomai nuo turto rūšies. Išnagrinėjus išieškojimą tiek iš hipoteka užtikrinto turto, tiek iš įkeitimu užtikrinto turto reglamentuojančius teisės aktus bei jų taikymą praktikoje, daromos šios išvados:

1. Išieškojimui iš įkeisto turto, išieškojimo bendra tvarka taisyklės, įtvirtintos LR CPK, taikomos tiek, kiek išieškojimo iš įkeisto turto nereglementuoja LR CK teisės normos. Detalizuojant pažymėtina, jog išieškant iš įkeisto turto išieškojimo bendra tvarka procedūros taikomos įkeisto turto realizavimo etape.
2. Tiek Lietuvos Respublikoje, tiek kitose Europos Sąjungos šalyse galiojančiuose teisės aktuose, reglamentuojančiuose išieškojimą iš įkeisto turto, kreditoriui įtvirtinama privilegijuota padėtis kitų to paties skolininko kreditorių atžvilgiu.
3. Įstatymas numato alternatyvius išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto būdus – įkeisto turto pardavimą iš varžytynių ir turto administravimą. Nė vienas iš šių būdų nėra vienas kitą lemiantys, todėl jų taikymo eiliškumo iniciatyva priklauso hipotekos kreditoriui.
4. Nepakankamai užtikrinti kreditoriaus interesai tais atvejais, kai tas pats nekilnojamas daiktas įkeičiamas skirtingiems kreditoriams. Įstatymas negarantuoja vieno iš hipotekos kreditoriaus teisėtų interesų gynimo reikalavimų nevykdymo ar neįvykdymo atveju, kai tuo tarpu kito hipotekos kreditoriaus reikalavimai vykdomi tinkamai.
5. Vykdam išieškojimą iš įkeisto žemės sklypo susiduriama su dvejopo pobūdžio sunkumais įkeisto turto realizavimo etape. Pirma, jei įkeistas daiktas priklauso ne vienam asmeniui, būtina nustatyti turto dalį, į kurią gali būti nukreipiamas išieškojimas ir, antra, žemės savininko (ar naudotojo) teisių apsauga vykdam išieškojimą iš įkeisto turto pardavimą.
6. Įstatymas nenumato, koku būdu ir kada įkeitimo subjektai turėtų susitarti dėl įkeisto kilnojamojo daikto pardavimo tvarkos. Toks susitarimas galėtų būti numatytas pačioje įkeitimo sutartyje. Toks susitarimas įkeitimo sutartyje garantuotų trumpesnę bei efektyvesnę turto realizavimo būdą, kadangi įkeistą daiktą parduoda pats kreditorius visoms šalims priimtiniu būdu.

7. Išieškant iš lėšų, esančių banko sąskaitoje, įstatyme nenumatyta pareiga išieškotas lėšas pervesti į hipotekos įstaigos depozitinę sąskaitą, skirtingai nei išieškojimo iš įkeisto kilnojamojo turto atveju. Tokios pareigos nustatymu, būtų galima tinkamai užtikrinti visų įkeitimo kreditorių interesus, kadangi hipotekos teisėjas prieš išmokėdamas sumas patikrina, ar nėra kitų kreditorių, kuriems įkeistas tas pats turtas.
8. Įkeistų turtinių teisių realizavimui taikomi ne tik LR CK 4. 220 str., bet ir 4. 219 str. 5 d. numatyti turto realizavimo būdai. Tačiau atsižvelgiant į tai, tikslintinos LR CPK normos, nenumatančios įkeistų turtinių teisių pardavimo iš varžytynių galimybės.
9. Išieškojimas iš įkeistos įmonės būtų efektyvus ir įmanomas patikslinus atitinkamas teisės normas, reglamentuojančias išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto, numatant galimybę išieškoti iš atskirų įmonės turto objektų nepavykus įkeisto turto parduoti iš varžytynių ar neįgyvendinus reikalavimų turto administravimo būdu. Kreditoriaus ir skolininko ar įkaito davėjo interesų pusiausvyrai užtikrinti, skirtinas turto administratorius išieškojimui iš įkeistos įmonės vykdyti.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Norminė teisės aktų literatūra:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija// Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas// Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.
3. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas// Valstybės žinios. 2002, Nr. 36-1340.
4. Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas// Valstybės žinios. 1997, Nr. 63-1468.
5. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas// Valstybės žinios. 1997, Nr. 63-1469.
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas// Valstybės žinios. 2001, Nr. 55-1948.
7. Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas// Valstybės žinios. 1999, Nr. 101-2897.
8. Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 1997, Nr. 60-1400.
9. Lietuvos Respublikos antstolių įstatymas// Valstybės žinios. 2002, Nr. 53-2042.
10. Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas// Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1010.
11. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas// Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788.
12. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas// Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.
13. Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas// Valstybės žinios. 2000, Nr. 64-1914.
14. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymas// Valstybės žinios. 2007, Nr. 17-626.
15. Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymas// Valstybės žinios. 2007, Nr. 17-627.
16. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 2004, Nr. 124-4490.
17. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-352 „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2005, Nr. 130-4682.

Specialioji literatūra:

1. P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. Civilinė teisė.- Kaunas: Vija, 1997.
2. E. Laužikas, V. Mikelėnas, V. Nekrošius. Civilinio proceso teisė. II tomas.- Vilnius: Justitia, 2005.
3. D. Ambrasienė, E. Baranauskas ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė.- Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004.
4. A. Hartkamp, M. Hesselink and others. Towards a European Civil Code. Third fully revised and expanded edition. Kluwer Law International, 2004.
5. A. Klarke and P. Kohler. Property Law. Commentary and Materials. Cambridge University Press, 2005.

Periodinė literatūra:

1. D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1)// Justitia. 2004, Nr. 1 (49). P. 35-45.
2. D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2)// Justitia. 2004, Nr. 2 (50). P. 10-25.
3. D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (3)// Justitia. 2004, Nr. 3 (51). P. 12-21.
4. D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (4)// Justitia. 2004, Nr. 4 (52). P. 10-20.
5. D. Petrauskaitė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5)// Justitia. 2004, Nr. 5 (53). P. 2-17.
6. E. Baranauskas. Įkeitimo teisinė prigimtis// Jurisprudencija. 2002, Nr. 24 (16). P. 127-131.
7. E. Baranauskas. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos// Jurisprudencija. 1999, Nr. 14 (6). P. 23-32.
8. E. Baranauskas. Įmonės įkeitimas// Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20). P. 124-127.
9. K. Laurinavičius. Vertybinių popierių įkeitimas pagal naująjį Civilinį kodeksą// Justitia. 2001, Nr. 1. P. 15-17.
10. P. Markovas. Hipoteka: dabarties problemos// Justitia. 2000, Nr. 6. P. 19-21.

Kita literatūra:

1. 1999 m. balandžio 8 d. Vertybinių popierių komisijos išaiškinimas dėl vertybinių popierių įkeitimo.
2. Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro disertacija: socialiniai mokslai: teisė (01 S).- Vilnius: [LTU], 2002.

Teismų praktika:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-22/2001.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-12/2005.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1043/2002.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-573/2004.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-103/2008.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-842/2000.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1151/2003.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-397/2005.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-523/2005.
10. 1999-06-18 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato nutarimas Nr. 17// Teismų praktika. 1999, Nr. 11.
11. 2005-10-11 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus konsultacija Nr. A3-132.

SANTRAUKA

Pagrindinės darbe vartojamos sąvokos: išieškojimas, įkeitimas, hipoteka, kreditorius, skolininkas.

Sparčiai vystantis kreditavimo santykiams, taip pat bankams bei kitoms kredito įstaigoms aktyviai plečiant įvairialypio finansavimo politiką, neišvengiamai susiduriama su efektyvių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų ieškojimu. Tačiau šiuo ekonominiu laikotarpiu ypatingai kreipiamas dėmesys ne tik į patikimiausius bei efektyviausius prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, bet ir į procedūras, taikomas išieškant iš įkeisto turto. Būtent šio darbo objektas yra išieškojimo iš įkeisto turto procesas, tokio proceso problematika. Darbe iškeliamas tikslas išanalizuoti išieškojimo iš įkeisto turto procesą, nustatyti kylančias problemas, apsunkinančias efektyvią kreditorių interesų apsaugą bei skolininkų interesų garantiją, pasiūlyti galimus sprendimo būdus. Tikslas pasiekimas įgyvendinamas šiais uždaviniais: palyginti išieškojimo iš įkeisto turto procesą su išieškojimo procesu bendra tvarka, atlikti išsamią išieškojimo iš įkeisto turto procesą reglamentuojančių teisės normų analizę, nuodugniai išstudijuoti susiformavusią teismų praktiką taikant teisės normas, reglamentuojančias išieškojimą iš įkeisto turto.

Pirmajame darbo skyriuje nustatomi išieškojimo proceso iš įkeisto turto ir išieškojimo proceso bendra tvarka esminiai skirtumai ir panašumai. Vadovaujantis nustatytais esminiais skirtumais ir panašumais, atskleidžiamas minėtų išieškojimo procesų tarpusavio ryšys. Antrajame darbo skyriuje analizuojamas išieškojimas iš įkeisto nekilnojamojo turto. Skyrius suskirstytas į du poskyrius atsižvelgiant į įkeitimo objektą – nekilnojamojo turto rūšis. Trečiajame darbo skyriuje nagrinėjamas išieškojimas iš įkeisto kilnojamojo turto. Šis skyrius taip pat suskirstytas į du poskyrius atsižvelgiant į kilnojamojo turto pobūdį, t.y. kilnojamieji daiktai bei turtinės teisės. Ketvirtajame skyriuje nagrinėjamas išieškojimas iš įkeistos įmonės. Pabaigoje suformuluojamos bei pateikiamos pagrindinės darbe gautos išvados.

SUMMARY

The key definitions employed in the thesis are as follows: recovery, pledge, mortgage, creditor, debtor.

The effective kinds of security of performance of obligations are becoming more important not only in the period of rapidly developing credit intercourses, but also as banks and other credit institutions are actively expanding their miscellaneous credit policy. At this economically dramatic period not only kinds of security of performance of obligations are targeted, but also the procedures which are applied in order to recover from collateral. Thus the object of this master degree thesis is the process of the recovery from collateral, the issues of such recovery process. The aim of the final master degree thesis is to deliver an exhaustive analysis of the process from collateral, to ascertain the problems, which compound the effective security of creditor's interests and the appropriate guarantee of debtor's interests, also propose possible solutions of determined problems. The above goals are achieved through the comparison of recovery process from collateral and recovery process in general, the analysis of rules of law, regulating the recovery from collateral, the exhaustive analysis of application of aforementioned rules of law in practice.

The first section of the thesis discusses the essential differences and similarities of the recovery process from collateral and recovery process in general. By discussing it the intercourse of these processes is determined. The second section gives an analysis of the recovery process from the mortgaged assets. The section is divided in two subsections due to the type of the immovable property. The third section dwells on the recovery process from pledged assets. This section is also divided in to subsections due to the the type of pledged assets – movable and interests. The fourth section focuses on the recovery from the mortgaged enterprise. The final section formulates and presents the main conclusions derived from the thesis.