

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
CIVILINIO PROCESO KATEDRA

VYTA KALVINSKIENĖ
TEISĖS IR VALDYMO STUDIJŲ PROGRAMA

HIPOTEKOS ĮREGISTRAVIMO IR IŠIEŠKOJIMO IŠ ĮKEISTO TURTO TVARKA

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
Prof. dr. Stasys Vėlyvis

Vilnius, 2006

TURINYS

ĮVADAS.....	3
I. HIPOTEKOS SAMPRATA.....	7
1.1. Hipotekos kilmė ir istorinė raida.....	7
1.2. Hipotekos teisinė prigimtis.....	12
1.3. Hipotekos vieta prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų sistemoje.....	17
II. HIPOTEKOS ĮFORMINIMO IR ĮREGISTRAVIMO TVARKA LIETUVOJE.....	21
2.1. Hipotekos registro sistema Lietuvoje.....	21
2.2. Sutartinės hipotekos įforminimas	24
2.3. Hipotekos įregistravimas, jos pakeitimo ir pabaigos registracija.....	28
2.4. Priverstinės hipotekos įforminimo ir registravimo ypatumai.....	34
2.5. Hipotekos įregistravimo problemos ir galimi jų sprendimo būdai.....	38
III. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO TURTO.....	46
3.1. Priverstinis skolos išieškojimas – kreditoriaus reikalavimų tenkinimas ne ginčo tvarka.....	46
3.2. Skolos išieškojimo nukreipimas į įkeistą nekilnojamąjį turtą.....	50
3.3. Priverstinis įkeisto turto realizavimas.....	54
3.4. Lėšų, gautų priverstinai realizavus įkeistą turtą, paskirstymo ir išmokėjimo tvarka.....	61
PABAIGA.....	64
PASIŪLYMAI ĮSTATYMŲ LEIDĖJUI.....	67
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	69
SANTRAUKA.....	76
SUMMARY.....	77
PRIEDAI.....	78

IVADAS

Rinkos ekonomikos sąlygomis sutartinė šalių drausmė ir tikslus pareigų vykdymas – būtina sąlyga verslo vystymui. Tačiau dėl objektyvių ir subjektyvių priežasčių skolininkas gali neįvykdyti pareigos prievolėje. Siekiant apsaugoti kreditoriaus interesus, Lietuvos teisės sistema numato įvairius būdus, kurie užtikrina, kad skolininkas įvykdys subjektinę pareigą prievolėje¹. Vienas iš būdų, apsaugančių kreditoriaus interesus, yra hipoteka.

Mokslinė tyrimo problema. Hipotekos sistema nuo savo veiklos pradžios buvo nuolat peržiūrima ir tobulinama. Nors įstatymų leidėjas priėmė daug teisės aktų, teisės doktrina pasipildė hipotekos normas komentuojančiais ir aiškinančiais darbais, tačiau visuomeniniai santykiai, kuriems reguliuoti buvo kuriamos teisės normos, liko ne iki galo reglamentuoti ir aiškūs. Todėl iki šiol hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto procese pasitaiko akivaizdžių klaidų ir netikslumų. Įstatymo nuostatų pakeitimai ir papildymai, daromi siekiant patobulinti galiojančią hipotekos registro modelį, neretai sąlygoja praktines teisės normų taikymo problemas.

Temos aktualumas ir mokslinis naujumas. Hipoteka yra bene labiausiai mokslininkų dėmesio sulaukęs prievolių įvykdymą užtikrinantis teisinis institutas, tačiau daugiausiai teisės literatūroje komentuojamos materialinės hipotekos teisinius santykius reguliuojančios normos, o procesinė hipotekos registravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto tvarka nėra išsamiai tyrinėta. Fragmentiškas hipotekos teisinių santykių bylų aptarimas pateikiamas civilinio proceso teisės studijoms skirtame leidinyje bei moksliniuose straipsniuose, tačiau „registro“ bylos analizuojamos bendrame ypatingą teisena nagrinėjamų bylų kontekste, nesigilinant į hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto problemas, procesinių teisės normų taikymo teises klaidas ir ypatumus.

2003 m. įsigaliojus LR civilinio proceso kodeksui (toliau – CPK), į hipotekos registre registruotinių objektų sąrašą buvo įtraukta naujų hipotekos institutų - priverstinės hipotekos bei hipotekos atsinaujinimo – registracija, todėl tai paskatino autorę plačiau išnagrinėti šių institutų taikymo teisinę praktiką ir problemas. Be to, 1997 m. LR hipotekos įstatymui (toliau – Hipotekos įstatymas) netekus galios, naujajame CPK su tam tikrais pakeitimais buvo modifikuota hipotekos registravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto tvarka, todėl išsamesnių mokslinių tyrimų bei studijų stoka lėmė būtinybę detaliau įvertinti CPK nuostatas, reglamentuojančias hipotekos teisinių santykių bylas.

¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. kovo 22 d. nutartis civilinėje byloje „The Baltic – American Enterprise Fund“ v. „D.B.S. Ltd., Pte“, Nr. 3K – 3 – 362/2000, kat. 14.

Hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto tvarkos mokslinis tyrimas yra aktualus, nes 2007 m. planuojama reorganizuoti hipotekos registro informacinę sistemą, atsisakant teritorinių duomenų bazių ir visas registravimo procedūras atliekant Centriniam hipotekos registre. Įgyvendinus hipotekos registro sistemos reorganizaciją, bus panaikintas teismų vaidmuo hipotekos registravimo procese, o hipotekos skyrių funkcijas, susijusias su išieškojimu iš įkeisto turto, perims apylinkių teismai. Kadangi reorganizavus hipotekos registrą numatomi daugelio LR civilinio kodekso (toliau – CK) normų, LR hipotekos registro steigimo įstatymo, LR hipotekos registro nuostatų pakeitimai, o CPK XXXVI skyriaus nuostatas, susijusias su hipotekos registravimo procedūromis, planuojama perkelti į atitinkamus poįstatyminius teisės aktus², todėl magistro baigiamajame darbe autorės pasiūlytos teisės normų tobulinimo rekomendacijos yra reikšmingos, keičiant hipotekos teisinę bazę.

Darbo tikslas. Magistro baigiamojo darbo tikslas - ištirti hipotekos teisinių santykių bylų teorinius ir praktinius aspektus, nustatyti hipotekos teisinio reguliavimo ir teisės normų praktinio taikymo problemas, pasiūlyti galimus jų sprendimo būdus.

Tyrimo uždaviniai:

1. Aptarti hipotekos kilmę ir istorinę raidą, jos teisinę prigimtį bei vietą prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų sistemoje;
2. Išnagrinėti sutartinės hipotekos informavimo ir įregistravimo tvarką, priverstinės hipotekos registravimo ypatumus, atskleisti praktines hipotekos registravimo problemas;
3. Išanalizuoti išieškojimo iš įkeisto turto ne ginčo tvarka etapus, aptarti įkeisto turto realizavimo specifiką;
4. Pateikti pasiūlymus hipotekos registro sistemai tobulinti.

Tyrimo objektas. Šio tyrimo objektas - hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto sistema Lietuvoje.

Tyrimo dalykas. Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių įstatymai, reglamentuojantys hipoteką, jų taikymo praktika, mokslinė literatūra.

Tyrimo hipotezė. Lietuvoje veikianči hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto tvarka yra patikima.

Tyrimo metodai. Magistro baigiamojo darbo tikslui pasiekti ir uždaviniams įgyvendinti naudojami teoriniai ir empiriniai mokslinio tyrimo metodai.

² Hipotekos registro vystymo koncepcija // www.lhr.lt; prisijungimo laikas 2006-10-05.

Pagrindinis tyrimo metu naudotas empirinis metodas - *dokumentų analizės* metodas. Darbe analizuojamos Lietuvos Respublikos įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų, reglamentuojančių hipotekos registravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto tvarką, normas, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys bei kiti procesiniai dokumentai. Naudojant šį tyrimo metodą siekiama įvertinti, kaip Lietuvos teisės aktuose įtvirtinta hipotekos sistema įgyvendinama teismų praktikoje, koks yra teisės normų, užtikrinančių jos įgyvendinimą, veiksmingumas, ar jomis pasiekiami LR civilinio proceso tikslai.

Magistro baigiamajame darbe taip pat naudojami teoriniai tyrimo metodai - lyginamasis - istorinis, lyginamasis, sisteminės analizės, statistinių duomenų analizės bei loginis - analitinis metodai. Taikant *lyginamąjį - istorinį* metodą, nagrinėjama hipotekos raida romėnų teisėje bei Lietuvos teisės istorijoje. Šio metodo pagalba tiriama hipotekos kilmė bei nustatoma anksčiau galiojusių teisės aktų įtaka šiuo metu galiojantiems civiliniams įstatymams, jų aiškinimui ir taikymui praktikoje. *Lyginamojo metodo* pagalba siekiama išanalizuoti įvairiose teisės sistemose veikiančius hipotekos registro modelius, išsiaiškinti priverstinės hipotekos įsteigimo, įkeisto turto realizavimo bei lėšų, gautų pardavus turtą, paskirstymo tvarkos, nustatytos skirtingų valstybių teisės aktuose, panašumus ir skirtumus. Lyginamuoju metodu taip pat naudojamosi, lyginant Lietuvos civiliniuose įstatymuose įtvirtintus sutartinės ir priverstinės hipotekos institutus, nagrinėjant hipotekos ir kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų bei bendrųjų turto realizavimą ir specialiųjų priverstinę skolos išieškojimą iš įkeisto turto reglamentuojančių normų santykį. *Sisteminės analizės* metodo pagalba atskleidžiama hipotekos instituto vieta civilinio proceso teisės sistemoje. Naudojant šį metodą, hipotekos teisinių santykių bylas reglamentuojančios CPK normos analizuojamos, atsižvelgiant į jų santykį su to paties teisės akto normomis (ypač reglamentuojančiomis vykdymo procesą) bei kituose teisės aktuose (CK, LR įmonių bankroto (restruktūrizavimo) įstatyme ir kt.) įtvirtintomis normomis. *Statistinių duomenų* analizės metodas naudojamas tiriant ir vertinant Hipotekos teisėjų darbo ataskaitose bei Hipotekos registro veiklos apžvalgose pateiktus statistinius duomenis. Taikant *loginį - analitinį* metodą daromi apibendrinimai ir išvados, padedančios tinkamai suvokti hipotekos bylų teisinį reguliavimą ir teisės normų praktinio taikymo problemas.

Tyrimo šaltiniai. Pagrindinis magistro baigiamajame darbe naudojamas tyrimo šaltinis – CPK bei jo pagrindu susiformavusi teismų praktika. Nagrinėjant hipotekos bylų reglamentavimo tvarką, aptariamos ir materialinės hipotekos teisinius santykius reguliuojančios normos, kurių taikymas praktikoje yra sukėlęs problemų ir kurių taikymo teisinės klaidos lemia procesinių normų pažeidimus, todėl nemenką reikšmę atliekant tyrimą turėjo ir CK normų analizė. Magistro baigiamajame darbe remiamasi ir kitais įstatymais bei poįstatyminiais teisės aktais, nagrinėjami

anksčiau galioję įstatymai (pvz., 1936 m. Ipotekos įstatymas, 1964 m. Civilinis kodeksas (toliau – 1964 m. CK), Hipotekos įstatymas ir kt.). Darbe naudojamas lyginamasis metodas nulėmė tai, kad autorės aptariami ir kitų valstybių (Prancūzijos, Kanados Kvebeko provincijos, Latvijos, Rusijos ir kt.) teisės aktai, reglamentuojantys hipoteką.

Siekiant atskleisti hipotekos sampratą bei registravimo tvarką, plačiai remiamasi teisės doktrina – mokslinėmis monografijomis, daktaro disertacijomis, teisės aktų komentarais, vadovėliais ir moksliniais straipsniais. Hipotekos sistemos analizei reikšminga tarpukario Lietuvoje išleista Č. Butkio monografija, E. Baranausko daktaro disertacija „Įkeitimo teisinis reguliavimas“ (2002 m.), D. Petrauskaitės komentuojamojo pobūdžio darbai, R. Juodkos, P. Markovo moksliniai straipsniai hipotekos tematika. Nagrinėjant įkeitimo teisės atsiradimo romėnų teisėje prielaidas bei hipotekos teisinės prigimties problematiką, reikšminga Rusijos teisės doktrina: V. Chvostovo, I. Novickio, K. Pobedonoscevo, I. Pokrovskio, V. Vitrenskio bei A. Višnevskio moksliniai darbai.

Darbo struktūra. Tyrimo objektas, tikslas ir uždaviniai nulėmė darbo struktūrą. Darbą sudaro įvadas, trys dėstomosios – tiriamosios dalys, pabaiga, pasiūlymai įstatymų leidėjui, naudotos literatūros sąrašas, santrauka lietuvių ir anglų kalbomis, priedai. Pirmoje magistro baigiamojo darbo dalyje autorė pateikia hipotekos sampratos analizę, kuri pradedama nuo įkeitimo teisės vystymosi istorinės apžvalgos. Darbe nesiekama išsamiai išanalizuoti įkeitimo teisės istorijos, o norima lyginamuoju - istoriniu metodu aptarti įkeitimo formas ir pagrindus, turėjusius didelę įtaką šių dienų hipotekos susiformavimui. Atskleidžiant hipotekos sampratą, trumpai aptariamas ir hipotekos prigimties klausimas, nes jis padeda labiau suprasti hipotekos esmę, tinkamai aiškinti galiojančias teisės normas. Be to, hipotekos, kaip daiktinės teisės, požymių (sekimo, pirmumo ir kt.) suvokimas yra reikšmingas, siekiant tinkamai įvertinti išieškojimo iš įkeisto turto ypatumus.

Antroji darbo dalis skirta ištirti, ar teisminis hipotekos registravimo modelis tinkamai apsaugo kreditoriaus interesus. Analizuojant CPK, CK, LR hipotekos registro nuostatų normas, įtvirtinančias hipotekos įforminimo ir įregistravimo tvarką, bei remiantis Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus praktika, išskiriamos pagrindinės hipotekos lakštų įforminimo klaidos, atskleidžiamos sutartinės ir priverstinės hipotekos registravimo praktinės problemos ir pateikiamos jų sprendimo galimybės.

Trečioji darbo dalis skirta išieškojimą iš įkeisto turto reglamentuojančių CPK nuostatų analizei ir jų taikymo Lietuvos teismų praktikoje problemoms. Siekiant nuoseklumo, ši darbo dalis pradedama išieškojimo iš įkeisto turto ne ginčo tvarka požymių aptarimu, vėliau nagrinėjami kreditoriaus reikalavimų tenkinimo etapai – nuo pareiškimo dėl skolos išieškojimo pateikimo iki lėšų, realizavus įkeistą turta, išmokėjimo.

I. HIPOTEKOS SAMPRATA

1.1. Hipotekos kilmė ir istorinė raida

Hipotekos sąvoka yra kilusi iš graikų kilmės žodžio „*hypothēke*“, reiškiančio daikto įkeitimą, kai įkeičiamas daiktas paliekamas valdyti skolininkui. Paprasčiausios įkeitimo formos buvo žinomos jau Senovės Egipte, įkeitimo teisė buvo plėtojama pažangiausioje antikos teisėje – Romos teisėje. Tačiau įkeitimo teisės gimtine yra laikomas Babilonas, kur beveik prieš 4 tūkstančius metų įkeitimo apraiškos buvo pradėtos fiksuoti teisiniuose dokumentuose³. Žinoma, skolinimasis bei įkeitimas nebuvo labai dažnas reiškinys senovės civilizacijose, bet tai nebuvo ir išimtiniai atvejai. Babilono valdovo Hammurabio, viešpatavusio 1792 – 1750 m. pr.m.e., teisyne nustatė: „Jei kas padaro skolų ir dėl jų parduoda arba atiduoda užstatan savo žmoną, sūnų arba dukterį, tai šie pas jų pirkėją ar užstato laikytoją tarnauja trejus metus“ (117 str.)⁴. Nors Hammurabio teisyne randami užrašai ir apie žemės įkeitimą („Skolininkas pateikė garantiją savo lauko sklypu“⁵), tačiau sutarties įvykdymui užtikrinti dažniausiai buvo taikytas savęs įkeitimas.

Skolinės vergovės panaikinimas siejamas su archonto Solono (išrinktas 594 m. pr. Kr.) reforma, po kurios apie įkeitimą galime kalbėti kaip apie daiktinės atsakomybės formą. Žemės įkeitimo (hipotekos) atveju, skolininkas prie kelio statydavo stulpą, į kurį įrėždavo kreditoriaus vardą, pavardę ir metus. Tai buvo ženklas draudžiantis skolininkui pasisavinti tai, kas „įvesta, įvežta, įnešta“⁶. Taigi skolininkas galėjo naudotis įkeista žeme, bet jis netekdavo teisės ja disponuoti, kol neatsiteisdavo su kreditoriumi.

Senovės Romoje buvo skiriamos trys įkeitimo formos: *fiducia*, *pignus* ir *hypotheca*. Pirminės įkeitimo formos *fiducia* esmė buvo ta, kad skolininkas (fiduciantas) kreditui garantuoti mancipacijos arba *in iure cessio* būdu perduodavo kreditoriaus (fiduciariaus) nuosavybėn kokį nors daiktą su sąlyga (*pactum fiduciae*) įvykdžius išsipareigojimą grąžinti jį savininkui⁷. Pradžioje toks išsipareigojimas turėjo tik moralinę reikšmę (lot. *fides* – pasitikėjimas, sąžiningumas) ir priklausė nuo kreditoriaus valios ir sąžiningumo. Kreditorius galėjo spręsti, ar reikalauti pagrindinės prievolės įvykdymo, ar įkeitimo objektą paimti nuosavybėn. Ši kreditoriaus teisė buvo nepalanki skolininkui, ypač tuo atveju, kai įkeitimo objekto vertė buvo didesnė už skolos dydį. Vėliau pretorius išsipareigojimą įvykdžiusiam skolininkui suteikė asmeninio ieškinio - *actio fiduciae* - pateikimo

³ Vidickienė D., Melnikienė R., Jasinskaitė S. Ipotekos modelis. Vilnius: Lietuvos ekonomikos institutas, 1991. P. 5.

⁴ Tamošaitis A., Kairys J. Hammurabio įstatymas. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakultetas, 1938. P. 49.

⁵ Mikalauskas A. Nekilnojamojo turto įkeitimo teisė. Kaunas: Spaudos fondas, 1938. P. 14.

⁶ Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России // Под. ред. В. С. Ема. Москва: Статут, 1999. С. 11.

⁷ Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Vinius: Justitia, 1999. P. 150.

galimybę. Tačiau *actio fiduciae* neužtikrino skolininko interesų, nes jis negalėjo būti iškeltas prieš trečiuosius asmenis, skolininkui nebuvo grąžinamas įkeistas daiktas, o tik atlyginami nuostoliai⁸. Taigi *fiducia* negali būti laikoma įkeitimu teisine prasme, nes kreditoriui buvo suteikiama ne daikto įkeitimo, o nuosavybės teisė.

Siekiant plėtoti kreditinius santykius, ne vėliau kaip III a. iki Kr. atsirado kita įkeitimo forma *pignus*, neretai vadinama „rankiniu įkeitimu“. Pagal šią formą, kreditorius įgydavo daikto valdymą ir įkeistą daiktą galėjo išlaikyti savo rankose iki skolos sumokėjimo. Įkeisto daikto nuosavybės teisė likdavo skolininkui, o kreditoriui praradus daiktą, ne visada pavykdavo jį susigražinti⁹. Taigi *pignus*, priešingai nei *fiducia*, pilnai neužtikrino kreditoriaus interesų, o disponavimo įkeistu daiktu teisės buvo įgyjamos tik sudarius papildomas sutartis (*lex commissoria*, *pactum de vendendo* ir kt.).

Ekonominės apyvartos poreikiai skatino ieškoti naujos įkeitimo formos, šalinančios *fiducia* ir *pignus* trūkumus. Visų pirma, to reikalavo nekilnojamojo turto įkeitimas, kurio tikslas dažniausiai ir buvo šio turto tobulinimas, gerinimas. Trečioji įkeitimo forma *hypotheca* skolininkui suteikė teisę neperleisti įkeitimo objekto, pasiliekant šio daikto savininku ir valdytoju. Teisės literatūroje pagrindiniu *hypothecos* ir *pignus* skirtumu dažniausiai nurodomas valdymo požymis: jeigu daiktas būdavo perduodamas kreditoriui – tai *pignus*, o, jei daiktas likdavo skolininkui – *hypotheca*. Tačiau Justiniano kodifikacijoje *Corpus Juris Civilis* galime rasti Marciano tezę, jog *pignus* ir *hypothecos* vienintelis skirtumas – jų pavadinimas (*Inter pignus et hypothecam tantum nominis sonus differt* (D. 20. 1. 5. 1))¹⁰. Todėl pritariame E. Baranausko nuomonei, kad valdymas yra pagrindinis, bet ne išimtinis požymis *pignus* ir *hypotheca* formoms atskirti¹¹.

Romėnų teisė išskyrė tris įkaito atsiradimo būdus – sutartį, įstatymą ir teismo sprendimą. P. F. Girard'as įkeitimo šaltiniu pripažįsta ir testamentą, kuomet „garantijos davėjas turi būti savininkas ir turi galėti daiktą nusavinti“¹². Pradžioje įkeitimui nebuvo reikalaujama rašytinės sutarties. Tai lėmė pagrindinį romėnų hipotekos trūkumą - įkaito gavėjas rizikavo, jog įkeičiamam daiktui jau bus nustatyta hipoteka. Vėliau imperatoriaus Levo reskriptu buvo įtvirtinti įkeitimo sutarties reikalavimai, pagal kuriuos hipotekos sutartimi buvo laikoma raštu, dalyvaujant oficialiam pareigūnui, sudaryta arba trijų patikimų liudytojų parašais patvirtinta sutartis¹³.

⁸ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 213.

⁹ Новицкий И. Б. Римское право. Москва: Гуманитарное знание, 2002. С. 140.

¹⁰ Римское частное право // Под. ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Петерского. Москва: Юриспруденция, 2001. С. 278.

¹¹ Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2002. P. 17.

¹² Girard P. F. Romėnų teisė. Kaunas: Vytauto Didžiojo universitetas teisių fakultetas, 1932. T. 2. P. 488.

¹³ Новицкий И. Б. Римское право. Москва: Гуманитарное знание, 2002. С. 142.

Įkeitimo objektu romėnų teisėje galėjo būti daiktai (tiek kilnojami, tiek nekilnojami) ir daiktinės teisės, įkeisti buvo galima ir bendrosios nuosavybės dalį. Įkeistas turtas galėjo būti parduotas iš varžytynių arba įprastai, pasibaigus prievolės įvykdymo terminui ir apie daikto pardavimą įspėjus skolininką. Kai sutartis numatė draudimą kreditoriui parduoti įkaitą, daiktas galėjo būti parduodamas, skolininką įspėjus tris kartus. Kreditorius pardavimą privalėjo vykdyti ne tik sau, bet ir įkaito davėjui geriausiomis sąlygomis. Suma, likusi patenkinus skolą (*hyperocha*), turėjo būti gražinta įkeisto daikto savininkui¹⁴. Taigi, įtvirtinusi šias kreditoriaus pareigas, romėnų *hypotheca* pakankamai užtikrino ne tik kreditoriaus, bet ir skolininko teises.

Teisiniuose šaltiniuose pateikiami skirtingi romėnų įkeitimo teisės pasibaigimo pagrindai. Tačiau vieningai sutariama, jog hipotekos pabaiga laikomas: skolos sumokėjimas; hipotekos objekto sunaikinimas, pardavimas; įkaito turėtojo ir daikto savininko sutapimas; įkeitimo teisės atsisakymas. P. F. Girard'as ir V. M. Chvostov'as greta šių įkeitimo teisės pasibaigimo pagrindų išskiria ir senatį, kuri kartu naikino *actio hypothecaria* skundo pateikimo galimybę.

Nors romėnų įkeitimo teisė buvo paini ir turėjo nemažai trūkumų, neabejotinai ji padarė didelę įtaką šiuolaikinės civilinės teisės vystymuisi. Didžioji dalis romėnų įkaito bruožų buvo perkelta tiek į kontinentinės, tiek į anglų ir amerikiečių teisės sistemas. Įkeitimo teisė Romoje susiformavo kaip daiktinė teisė parduoti svetimą daiktą ir iš esmės liko tokia pat iki mūsų dienų¹⁵.

Romėnų hipotekos pagrindus perėmė ir Lietuvos civilinė teisė, tačiau nelengva pasakyti, kokią įtaką romėnų teisė turėjo įkeitimo formavimuisi Lietuvos Didžiojoje Kunigaikštystėje (toliau – LDK). LDK artimiau nepasiekė vakarietiškoji teisės veikimo kryptis, tačiau jos elementai iš Bizantijos per Rusijos teisę pateko į Lietuvos Statutus¹⁶. Pirmasis Lietuvos Statutas kilnojamojo ir nekilnojamojo daikto įkeitimą reglamentavo X skyriuje „Apie dvarus, kurie yra įskolinti, ir apie užstatus“. Statutas įtvirtino daikto pakartotinio įkeitimo, skolininko teisių gynybos, įkaito trukmės, įkaito gražinimo, jo išpirkimo ir kitas normas. LDK teisėje, kaip ir romėnų teisėje, nekilnojamas turtas galėjo būti įkeičiamas tiek perduodant, tiek neperduodant jo kreditoriui, tačiau išskirtinis Pirmojo Lietuvos Statuto įkaito bruožas buvo jo „amžinumas“ - laiku neišpirktas nekilnojamas turtas netapdavo kreditoriaus nuosavybe¹⁷. Todėl, galime teigti, jog jau Pirmasis Lietuvos Statutas pakankamai pažangiai reglamentavo įkeitimo teisinius santykius.

XIX a. – XX a. pradžioje įkeitimo santykių teisinio reguliavimo įvairovę Lietuvoje lėmė jos žemes valdžiusių valstybių teisės įtaka. Didžiąją LDK teritorijos dalį, dešiniąją Nemuno pusę,

¹⁴ Хвостов В. М. Система римского права. Москва: Спарк, 1996. С. 341, 350.

¹⁵ Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Vinius: Justitia, 1999. P. 152.

¹⁶ Jonaitis M. Romėnų privatinės teisės įtaka šiuolaikinei civilinei ir civilinio proceso teisei: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (015) / MRU. – V., 2005. P. 247.

¹⁷ Valikonytė I., Lazutka S., Gudavičius E. Pirmasis Lietuvos Statutas (1529 m.). Vilnius: Vaga, 2001. P. 340.

užgrobė Rusija, o Suvalkija, kairioji Nemuno pusė, vadinamoji Užnemunė, tapo Prūsijos grobiu¹⁸. Rusijos valdomoje teritorijoje Lietuvos Statutai buvo taikomi iki 1840 m., o Užnemunėje jau 1796 m. rugpjūčio 9 d. Prūsijos karaliaus manifestu buvo nustatyta, kad šioje teritorijoje yra privalomas 1794 m. Prūsų Žemės teisinis.

Prūsų Žemės teisinis įkeitimą reguliavo neilgai ir iki 1818 m. Ipotekos įstatų išleidimo hipotekos tvarką Užnemunėje nustatė Napoleono kodekso III knygos 8 titulas. Napoleono kodeksas nežinojo nekilnojamojo turto įkeitimo be perdavimo jo kreditoriui. Tik įkeičiant nekilnojamąjį turtą, įrašytą į ipotekos knygas, perdavimas buvo nebūtinis. Kilnojamojo turto įkeitimas (užstatymas) buvo daromas atiduodant turtą saugoti, nekilnojamojo – perduodant jį naudotis¹⁹. 1818 m. Ipotekos įstatai bei juos papildantis 1825 m. Hipotekų ir privilegijų įstatymas detaliam reglamentavo sutartinės, įstatyminės bei teisminės hipotekos nustatymą, hipotekos įrašų sudarymą ir panaikinimą, privilegijuotų reikalavimų patenkinimą, priverstinio skolos išieškojimo tvarką, tačiau, kaip pastebi A. Janulaitis, šie teisės aktai turėjo daug trūkumų, nes rūpinosi tik dvarais ir didmiesčių turtais, nelietė smulkiosios nuosavybės²⁰. Suvalkijos civilinius įstatymus vertinęs Č. Butkys atskleidžia jų vientisumo stoką, nepagrįstą hipotekinių veiksmų gausą bei pernelyg didelį straipsnių lakoniškumą²¹. Tačiau, mūsų nuomone, Užnemunėje įtvirtinta hipotekos sistema buvo pakankamai aiški, nuosekli ir išsamiai reglamentuota, nes ji ne tik nustatė įkeitimo teisės pagrindus, bet ir 1935 m. išleistame Ipotekos įstaigų įstatyme²² apibrėžė Ipotekos skyrių veiklos reikalavimus.

Dešiniajame Nemuno krante galiojęs 1864 m. Rusijos imperijos civilinių įstatymų sąvadas (toliau – Sąvadas) įkeitimo santykius reguliavo X tomo I dalies normomis. Kaip ir Napoleono Kodeksas, Sąvadas išskyrė nekilnojamojo ir kilnojamojo turto įkeitimą, pastarąjį taip pat įvardinant užstatu. Šiame įstatyme buvo apibrėžti įkeitimo subjektui ir objektui keliami reikalavimai, įkeitimo akto sudarymo ir jo notarinio patvirtinimo tvarka, įkeitimo teisės pasibaigimo pagrindai²³. Visgi Sąvade nustatyta įkeitimo procedūra buvo labai sudėtinga, ilga ir brangi. Skirtingai nei Suvalkijos civiliniai įstatymai, šis įstatymas neįtvirtino privilegijuotų įkeitimų, neskyrė hipotekos siaurąją (įkeitimas) bei plačiąją (įstatymų normos, reguliuojančios nekilnojamąjį turtą, įrašytą į ipotekos knygas) prasme, nereglamentavo ipotekos knygų vedimo tvarkos. Todėl galime teigti, jog 1938 m.

¹⁸ Maksimaitis M. Lietuvos teisės šaltiniai 1918 – 1940 metais. Vilnius: Justitia, 2001. P. 15.

¹⁹ Butkys Č. Suvalkijos civiliniai įstatymai. Kaunas: Spindulio b-vės spaustuvė, 1935. P. 34.

²⁰ Janulaitis A. Napoleono teisinis: jo atsiradimas ir veikimas Prancūzijoje, išsiplėtimas svetur, o ypač Lietuvoje. Kaunas: Varpo b-vės spaustuvė, 1930. P. 171 - 173.

²¹ Butkys Č. Ipotekos įstatymas: aiškinimai. Kaunas: Spaudos fondas, 1938. P. 2 – 4.

²² Lietuvos valstybės teisės aktai (1918.02.16-1940.06.15). Vilnius: Teisės institutas, 1996. P. 777.

²³ Šalkauskis K. Civiliniai įstatymai (X tomo I dalis). Kaunas: „Literatūros“ knygynas, 1993.

įsigaliojęs 1936 m. lapkričio 30 d. Ipotekos įstatymas savo turiniu buvo artimesnis Užnemunėje įtvirtintai įkeitimo teisinių santykių reguliavimo sistemai.

1936 m. Ipotekos įstatymas²⁴, visuotinai taikytas Lietuvos teritorijoje, pašalino anksčiau galiojusių įstatymų trūkumus ir naujai sureguliuo įkeitimo santykius. Pagal šį teisės aktą, nekilnojamąjį turtą buvo galima įkeisti apsaugine, lakštine bei rentine hipotekomis, įkeitimas galėjo apsaugoti būsimąjį ir sąlyginį reikalavimą, vienam reikalavimui buvo galima įkeisti kelis nekilnojamuosius daiktus, perleisti hipoteką, nustatyti priverstinę hipoteką bei hipoteką trečiojo asmens naudai. Ipotekos įstatymu suteiktos įkeitimo teisės taip pat buvo ginamos ir tarpukario Lietuvoje veikusių Civilinės teisenos įstatymu²⁵, kuris įtvirtino skolos išieškojimo nukreipimo į nekilnojamąjį turtą, nekilnojamojo turto aprašymo, pardavimo iš varžytynių bei išieškotos sumos paskirstymo tvarką. Ipotekos įstatymo pagrindu 1938 m. Lietuvoje pradėjo veikti Ipotekos institucija, didžiuosiuose miestuose buvo įkurtos ipotekos įstaigos, sudarytas turto registras ir įkeisti buvo galima tik į ipotekos knygas įrašytą nekilnojamąjį turtą. Ipotekos ir Civilinės teisenos įstatymai įtvirtino darnią hipotekos sistemą, galiojusią iki priklausomybės Tarybų Sąjungai laikotarpio.

Šiuo laikotarpiu hipoteka prarado savo prasmę, nes didžioji dalis nuosavybės priklausė valstybei. Pasikeitus visuomeniniams santykiams ir privatizavus dalį valstybinio turto, Lietuvoje vėl atsirado privačios nuosavybės teise valdomo turto, dėl kurio buvo galima sudaryti sandorius, neprieštaraujančius įstatymui. Tačiau teisės aktai dar nebuvo pakeisti ir sandorių atitikimas įstatymui buvo svarstomas aiškinant galiojančius įstatymus bei pritaikant juos naujoms ekonominėms sąlygoms. 1964 m. CK²⁶ 194 str. numatė galimybę užtikrinti prievolių įvykdymą ir hipoteka, bet jo 18 skirsnio normos, reglamentavusios įkeitimą (198 – 211 straipsniai), neužtikrino tinkamos kreditoriaus teisių apsaugos.

1992 m. spalio 6 d. Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos priimtas Hipotekos įstatymas²⁷ suteikė hipotekai juridinę formą. Hipotekos įstatyme buvo siūloma, jog institucinė kreditoriaus reikalavimų apsaugos sistemos dalis būtų kuriama atsižvelgiant į ikikarinės Lietuvos patirtį, kur hipotekos kreditorių teisių apsaugą garantavo prie teismų veikusios specialios institucijos, vadinamos hipotekos įstaigomis. Tačiau šis įstatymas taip ir nepradėjo veikti, nes nebuvo priimtas nutarimas dėl jo įgyvendinimo, kuriuo Lietuvos Respublikos Vyriausybė būtų įgaliota sukurti hipotekos įstaigas, patikimą informacinę sistemą apie skolininko įsipareigojimus bei supaprastinti skolos išieškojimo procedūrą.

²⁴ Lietuvos valstybės teisės aktai (1918.02.16-1940.06.15). Vilnius: Teisės institutas, 1996. P. 781 – 785.

²⁵ Civilinės teisenos įstatymas su visais pakeitimais ir papildymais su vyr. tribunolo bei rusų senato aiškinimais / Sudarytojas Č. Butkys. Kaunas: D. Gutmano knygynas, 1938.

²⁶ LR civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19 – 138.

²⁷ LR hipotekos įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 31 – 951.

Siekiant bent iš dalies užtikrinti kreditoriaus interesus, 1996 m. buvo priimtas LR hipotekos registro steigimo įstatymas²⁸. Šio teisės akto normos ne tik reglamentavo LR hipotekos registro (toliau – hipotekos registras) įsteigimo tvarką, bet ir įtvirtino kreditorių, kurių įkeitimo sutartys buvo sudarytos iki hipotekos skyrių veiklos pradžios, teisių apsaugą. Įstatymų leidėjas hipotekos kreditoriaus teises suteikė ir kreditoriams – įkaito turėtojams, kurių įkeitimo sutartys buvo sudarytos LR hipotekos registro steigimo įstatymo 2 str. nurodytu laikotarpiu ir hipotekos skyriams perduotos įkeitimo sutartis įregistravusių institucijų (Nekilnojamojo turto registro, Laivų registro ir kt.) ar pačių kreditorių iki 1998 m. birželio 1 d. Taigi šių kreditorių teisių apsauga buvo pratęsiama keičiantis materialinėms normoms ir prilyginama hipotekos kreditorių, kurie hipoteką įregistravo hipotekos registre, teisių apsaugai.

1997 m. buvo priimtas naujos redakcijos Hipotekos įstatymas²⁹, pradėtas taikyti nuo 1998 m. balandžio 1 d. įsteigus hipotekos registrą ir pradėjus veikti pirmiesiems hipotekos skyriams. Šiame įstatyme įtvirtintas hipotekos modelis su tam tikrais pakeitimais 2000 m. buvo perkeltas į naująjį CK³⁰. 2003 m. sausio 1 d. įsigaliojus CPK³¹, 1997 m. Hipotekos įstatymas neteko galios ir buvo reformuota hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto sistema. CPK įtvirtino priverstinės hipotekos instituto registraciją, sureguliuavo prašymų įregistruoti hipoteką pateikimo ir nagrinėjimo, priverstinio skolos išieškojimo ir lėšų, realizavus įkeistą daiktą, paskirstymo tvarką.

Išstudijavę įkeitimo teisės raidą nuo antikos iki mūsų laikų, galime teigti, kad jau romėnų teisėje *hypotheca* buvo pakankamai gerai išplėtotas teisinis institutas, kurio pagrindai yra perkelti ir į Lietuvos civilinę teisę. Kaip ir Senovės Romoje, Lietuvoje hipoteka perėjo keletą raidos etapų. Pirmuoju svarbiu žingsniu hipotekos instituto kūrime galime laikyti 1936 m. Ipotekos įstatymo priėmimą, kuris ne tik pažangiai reglamentavo hipotekos teisinius santykius, bet ir įtvirtino institucinę kreditoriaus interesų apsaugos sistemą. Kadangi priklausomybės Tarybų Sąjungai laikotarpiu nepavyko tinkamai išbandyti ikikarinės kreditoriaus reikalavimų tenkinimo tvarkos, todėl reikšmingiausiu hipotekos raidos etapu reikėtų laikyti hipotekos registro veiklos pradžią (1998 m. balandžio 1 d.), kuomet pradėta įgyvendinti patikima kreditoriaus reikalavimų apsaugos sistema. Šią sistemą, su nedideliais pakeitimais, modifikavo šiuo metu galiojantys civiliniai įstatymai. Būtent su 2000 m. CK ir 2002 m. CPK priėmimu siejamas naujas hipotekos reformos etapas.

1.2. Hipotekos teisinė prigimtis

²⁸ LR hipotekos registro steigimo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100 – 2266.

²⁹ LR hipotekos įstatymas // Valstybės žinios. 1997, Nr. 63 – 1468.

³⁰ LR civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.

³¹ LR civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 36 – 1340.

Hipotekos teisinės prigimties problema – viena iš labiausiai analizuojamų temų šiuolaikinėje civilinėje teisėje. Šiuo klausimu teisės literatūroje pateikiama daugybė skirtingų nuomonių, teorijų bei apibendrinimų. Nors hipotekos teisinis režimas nagrinėjamas daugybę metų, tyrinėtojai nėra priėję vieningos nuomonės, ar hipoteka yra daiktinė, ar prievoliinė teisė. Ne tik teisės doktrinoje hipotekai priskiriama skirtinga teisinė prigimtis. Įvairių šalių teisės aktai taip pat nustato nevienodą įkeitimo teisės klasifikaciją. Pavyzdžiui, Vokietijos, Prancūzijos, Kroatijos, Lenkijos, Latvijos teisė pripažįsta daiktinę hipotekos režimą, tačiau Rusijos, Baltarusijos, Kazachstano civiliniai įstatymai hipoteką įtvirtina kaip prievolių teisės institutą³². Pažymėtina, jog 1964 m. Lietuvos civilinis kodeksas hipoteką taip pat priskyrė prievolių teisei, tačiau šiuo metu Lietuvoje galiojantys civiliniai įstatymai hipoteką laiko daiktiniu prievolių įvykdymo užtikrinimo būdu ir hipotekos teisiniai santykiai reguliuojami CK IV knygos normomis.

Nors teisės instituto vieta kodekso sistemoje nebūtinai apsprendžia jo teisinį kvalifikavimą, tačiau daiktinių teisių požiūriu būtent ji yra lemiantis faktorius, kadangi veikia daiktinių teisių principus³³. Pagal CK 4. 20 str., daiktinė teisė – tai *absoliuti* teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių. Teisės literatūroje *absolutumo* požymis, paprastai, laikomas svarbiausiu hipotekos daiktinę prigimtį įrodančiu bruožu. Pavyzdžiui, K. Pobedonoscevas daiktinę hipotekos režimą siejo, būtent, su įkeitimo teisės gynyba nuo bet kurio asmens, kuris ją pažeidžia, ar gali pažeisti³⁴. Hipotekos kreditoriaus teisė ginama nuo visų asmenų, kai tuo tarpu prievoliniame santykiyje kreditoriaus gynyba apsiriboja poveikiu tik iš anksto numatytam skolininkui.

CK 4. 95 str. ir CK 4. 98 str. įtvirtina pagrindinius daiktinės teisės gynimo būdus – daikto savininko galimybę pareikšti vindikacinį bei negatorinį ieškinius. Kilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkaito turėtojui bei trečiajam asmeniui vindikacinio ieškinio pareiškimo teisę nustato CK 4. 215 str., tačiau hipotekos atveju ši teisė nėra aiškiai išreikšta. Pagal analogiją taikant CK 4. 215 str., galėtume teigti, jog ir hipotekos kreditorius įgyvendina teisę išreikalauti įkeistą nekilnojamąjį daiktą iš svetimo neteisėto valdymo, tačiau ir pripažinus hipotekos kreditoriaus teisę pareikšti vindikacinį ieškinį, jo santykio su trečiaisiais asmenimis absoliutus pobūdis dar nebūtų įrodytas. Teisės

³² Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000; Гражданский закон Латвийской Республики 1936 года. Рига. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Москва: ГНОМПРЕСС, 1997; Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят 28 октября 1998 года: введен в действие с 1 июля 1999 года. - Санкт Петербург: Юридический центр Пресс, 2003; Гражданский кодекс Республики Казахстан. - Санкт Петербург: Юридический центр Пресс, 2002.

³³ Smaliukas A. Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2003. P. 14.

³⁴ Победоносцев К. Курс гражданского права. Москва: Зерцало, 2003. Т 1. С. 520.

literatūroje neretai pateikiama nuomonė, kad vindikacinio ieškinio pareiškimas nėra pagrindinis bruožas, nustatantis įkeitimo daiktinę prigimtį³⁵. E. Baranauskas hipotekos absoliutumo požymio taip pat nelaiko aksioma, nes CK įtvirtina hipotekos kreditoriaus teisių gynybą ir prievolinėmis priemonėmis. Pavyzdžiui, CK 4. 196 str. nustatyta kreditoriaus teisė reikalauti patenkinti hipoteka apsaugotą reikalavimą prieš terminą, skolininkui neįvykdžius įsipareigojimo dalies, gali būti paaiškinama tik iš prievolių teisės pozicijų³⁶. Todėl, siekiant hipoteką pripažinti daiktine teise, reikia aptarti mažiausiai du jos absoliutų pobūdį išreiškiančius požymius – *sekimo* ir *pirmumo* teises.

Įkeisto daikto *sekimo* teisė (*le droit de suite*) yra įtvirtinta CK 4. 171 str. 9 d. Šią taisyklę nustatė ir 1964 m. CK 211 str., ir Hipotekos įstatymo 5 str., tačiau šiuo metu galiojantis CK numato dar viena nuostatą, kad įkeitimas netrukdo perleisti daikto kito asmens nuosavybėn³⁷. Skolininkui pardavus įkeistą daiktą, hipoteka lieka galioti, todėl hipotekos kreditorius įkeitimo teisę gali įgyvendinti ir naujam daikto savininkui. A. Višnevskis pastebi, jog kai kurie mokslininkai (pvz., M. Agarkov'as) sutapatina daiktinės teisės *sekimo* ir *absoliutumo* požymius. Tačiau daikto sekimo teisė reiškia ne galimybę išreikalauti įkeistą daiktą iš trečiojo asmens, bet galimybę nukreipti išieškojimą į įkeistą daiktą, nepriklausomai nuo to, ar jis yra pas skolininką, ar pas trečiuosius asmenis³⁸.

Su daikto *sekimo* teise glaudžiai susijusi ir hipotekos *pirmumo* teisė (*le droit de preference*). Hipotekos kreditorius laikomas prioritetiniu, arba privilegijuotu, nes gali savo reikalavimą patenkinti iš įkeisto turto vertės pirmiau už kitus kreditorius. Ši teisė buvo įtvirtinta ir 1936 m. Ipotekos įstatymo 74 str., kuris numatė, kad hipotekinis kreditorius turi teisę reikalauti parduoti įkeistąjį turtą iš viešųjų varžytynių ir išskirti jam iš gautųjų pinigų priklausančią sumą pirmumo eile. Prioriteto teisė patvirtina hipotekos daiktinę prigimtį, nes prievolių teisėje kreditorius neturi pirmumo teisės ir išieškant dalyvauja kartu su kitais kreditoriais.

Be aptartų požymių hipoteka pasižymi ir kitais jos daiktinį pobūdį įrodančiais bruožais. Pavyzdžiui, tik iš daiktinės teisės pozicijų galime paaiškinti CK 4. 195 str. nuostatą, jog svetimo daikto hipotekos atveju asmuo kreditoriui atsako tik įkeisto daikto verte. Todėl kreditorius, kurio reikalavimas nebuvo visiškai patenkintas iš įkeisto turto vertės, negali išieškoti iš kitokio įkaito davėjo turto³⁹. Tačiau daugelio hipotekos tyrinėtojų nuomone, minėtų teisių nepakanka, kad būtų įrodytas hipotekos daiktinis teisinis režimas. V. Chvostovas, hipoteką priskirdamas prievolių teisei, teigia, jog daiktinė teisė pasižymi ir kitais, hipotekai nebūdingais, bruožais. Pavyzdžiui, nuosavybės

³⁵ Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 2000. Ч. 1. С. 505.

³⁶ Baranauskas E. Įkeitimo teisinė prigimtis // Jurisprudencija. 2002, Nr. 24 (16). P. 130.

³⁷ Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1) // Justitia. 2004, Nr. 1 (49). P. 42.

³⁸ Вишневский А. А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. Москва: БЕК, 1995. С. 5.

³⁹ Mikėlėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Naujasis civilinis kodeksas. Vilnius: Justitia, 2002. P. 78.

teisė, servitutas jų turėtojui suteikia daikto naudojimo teises, kai, tuo tarpu, hipotekos kreditoriaus teisės į daiktą atsiranda tik skolininkui neįvykdžius pagrindinės prievolės⁴⁰. Hipotekos kreditoriaus reikalavimas tenkinamas įstatymų nustatyta tvarka įkeistą daiktą pardavus iš viešųjų varžytynių arba suteikiant kreditoriui teisę administruoti daiktą (CK 4. 192 str.). Taigi nekilnojamojo turto administravimo atveju naudojimosi įkeistu daiktu teisė kreditoriui yra suteikiama, tačiau, įgyvendindamas šią teisę, kreditorius turi laikytis įstatymo apribojimų, o ir praktikoje šia teise kreditoriai naudojami itin retai. Todėl galime daryti išvadą, jog disponavimo įkeistu daiktu teisė kreditoriui yra labai ribota, o hipotekinės kreditoriaus teisės realizavimas, pardavus daiktą viešose varžytynėse, anot V. Vitrenskio, labiau įrodo hipotekos prievolinę, nei daiktinę, prigimtį⁴¹.

Hipotekos, kaip daiktinės teisės, problematika atskleidžiama analizuojant ir jos *akcesoriškumo* požymį. Kadangi hipoteka yra prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, tai ji yra papildoma, akcesorinė (iš lot. k. žodžio „accessio“ – priedėlis, pridėjimas) teisė. Hipoteka negali nulemti pagrindinės prievolės, todėl kreditorius, net ir pasinaudojęs daiktine reikalavimo įvykdymo užtikrinimo priemone, turi teisę reikalauti išieškojimo iš kito skolininko turto bendra įstatymų nustatyta tvarka (CK 4. 193 str.). Ir atvirkščiai, pagrindinis reikalavimas lemia hipotekos teisės realizavimo ribas, todėl hipoteka negali atsirasti anksčiau pagrindinės prievolės ir negali tęstis, jai pasibaigus (CK 6.123 str. 3 d.). Tačiau hipotekos akcesoriškumo principas nėra absoliutus. Kai kurių mokslininkų nuomone, jau Romos teisininkai pripažino, kad pasibaigus pagrindinei prievolei hipoteka gali užtikrinti kitos prievolės įvykdymą⁴². Panašią nuostatą įtvirtina ir CK 6. 143 str. 1 d., kur teigiama, jog įkeitimo teisė (hipoteka) ir kitos papildomos (šalutinės) teisės, atsirandančios iš pagrindinės prievolės, novacijos pagrindu pasibaigia, išskyrus atvejus, kai šalys susitaria šias teises išsaugoti. Taigi šalys gali susitarti, jog hipoteka taps kitos prievolės įvykdymo užtikrinimu.

Kalbant apie hipotekos pasibaigimo pagrindus, taip pat galime padaryti išvadą, kad, pasibaigus pagrindinei prievolei, hipoteka *ipso jure* nepasibaigtų, kaip, pavyzdžiui, būtų laidavimo atveju (CK 6. 87 str.). Apskritai, hipotekos pasibaigimas yra siejamas net ne su užtikrinamosios prievolės įvykdymu (pasibaigimu), o su hipotekos išregistravimu iš hipotekos registro (CK 4. 197 str. 5 d.). Tuo tarpu hipoteka užtikrintos prievolės įvykdymas ne pabaigia hipoteką, o suteikia skolininkui teisę reikalauti, kad hipoteka būtų baigta. Tiesa, negalima užmiršti, kad čia aptarti hipotekos „savarankiškumo“ požymiai iš dalies kyla iš jos viešos registracijos hipotekos registre

⁴⁰ Хвостов В. М. Система римского права. Москва: Спарк, 1996. С. 330.

⁴¹ Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 2000. С. 502.

⁴² Хвостов В. М. Система римского права. Москва: Спарк, 1996. С. 329.

privalomumo, tačiau tam tikrų hipotekos, kaip daiktinės teisės, nepriklausomumo nuo pagrindinės prievolės bruožų visiškai nuneigti nėra galima⁴³.

Hipotekos savarankiškumas nuo pagrindinės prievolės pastebimas ir tuomet, kai vardiniu hipotekos lakštu užtikrinamas būsimos prievolės įvykdymas. Praktikoje, dažniausiai preliminariuose sutartiniuose santykiuose, pasitaiko atvejų, kai pagrindinės prievolės atsiradimą lemianti sutartis dar nesudaryta, tačiau skolininkas, žinodamas būsimą kreditorių, būsimos prievolės dydį bei įvykdymo terminą, registruoja vardinį hipotekos lakštą. Nors pagrindinė prievolė dar neegzistuoja, hipoteka, įregistravus ją, įsigalioja ir būsimas kreditorius užtikrina savo reikalavimo pirmumą. Todėl visiškai pritariame E. Baranausko nuomonei, jog pagrindinė prievolė nėra būtina sąlyga hipotekai atsirasti, tačiau yra būtina jai įgyvendinti⁴⁴.

Apibendrinant, galime teigti, kad nepaisant gausybės hipotekos, kaip daiktinės teisės, požymių, dvejopa nekilnojamojo turto įkeitimo teisės prigimtis neleidžia jos laikyti griežtai daiktine teise. Teisės doktrinoje taip pat pripažįstamas hipotekos teisinis dvilypumas⁴⁵, nors dualistinė įkeitimo teisės samprata neretai kritikuojama. Pavyzdžiui, A. Smaliuko nuomone, „dualistinė kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo samprata taip ir nepaaiškina įkeitimo teisinės prigimties, nes lieka neaišku, kur prasideda ir baigiasi daiktinės įkeitimo teisės ribos, o kur ir kokia apimtimi veikia prievolinės teisės normos“⁴⁶. Nors ši pozicija nėra be pagrindo, tačiau hipotekai priskiriamų prievolinės teisės bruožų nuneigti nėra galima. Todėl pritariame teisės literatūroje išplėtotai mišrių teisių doktrinai ir hipoteką laikome tiek daiktinės, tiek prievolių teisės požymių turinčiu teisiniu institutu.

⁴³ Juodka R. Hipotekos reikalavimo perleidimo analizė: teorinės ir praktinės problemos // Teisė. 2004, Nr. 50. P. 56.

⁴⁴ Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2002. P. 51.

⁴⁵ Вишнеvский А. А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. Москва: БЕК, 1995. С. 8; Juodka R. Hipotekos reikalavimo perleidimo analizė: teorinės ir praktinės problemos // Teisė. 2004, Nr. 50. P. 55; Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2002. P. 140.

⁴⁶ Smaliukas A. Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2003. P. 17.

1.3. Hipotekos vieta prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų sistemoje

Prievolių įvykdymo užtikrinimo esmė yra ta, kad, skolininkui neįvykdžius prievolės, kreditoriui atsiranda papildoma turtinio pobūdžio priemonė paveikti skolininką, kad jis įvykdytų prievolę pats arba tai padarytų už jį kiti asmenys (laiduotojas, garantas), arba kreditoriaus reikalavimas būtų patenkintas iš įkeisto turto. Rankpinigiai, netesybos, įkeitimas, laidavimas – teisių į svetimus daiktus sąrašas, perimtas iš romėnų teisės ir įtvirtintas CK 6. 70 str. Romėnų teisėje tradicinių prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonių būtinumą lėmė tai, jog kreditorius yra iš esmės suinteresuotas būti tikras, kad prievolė bus įvykdyta ir kad bus užtikrinta jo interesų apsauga, jei prievolė būtų neįvykdyta⁴⁷. Šiuo metu galiojančiuose civiliniuose įstatymuose užtikrinamosios prievolės tikslas nėra labai pakitęs. Prievolių užtikrinimo institutas suteikia kreditoriui papildomų garantijų, kad jo reikalavimas bus patenkintas, bei skatina skolininką tinkamai įvykdyti prievolę.

Vienas iš būdų, padedančių papildomomis priemonėmis užtikrinti tinkamą prievolės įvykdymą yra netesybos. Pagal CK 6. 71 str., netesybomis yra laikoma įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta (bauda, delspinigiai). Analizuojant netesybų ir hipotekos santykį, svarbus CK 4. 174 str., numatantis, jog hipoteka užtikrina ne tik pagrindinio reikalavimo, bet ir iš šio reikalavimo atsirandančių palūkanų, *netesybų* bei teismo išlaidų, susijusių su hipotekos vykdymu, išieškojimą. Teismų praktikoje dauguma hipotekos bylų yra dėl neteisėto palūkanų apskaičiavimo, tačiau galimos ir baudų bei delspinigių išieškojimo problemos. Nors hipotekos bylos nagrinėjamos ne ginčo tvarka ir priverstinis skolos išieškojimas vykdomas pagal CPK 558 str., tačiau hipotekos kreditoriaus teisių realizavimui svarbus ir CK 1. 135 str. Šiame straipsnyje numatyta, jog papildomiems reikalavimams, tarp jų ir hipotekai, taikomi pagrindiniam reikalavimui nustatyti ieškinio senaties terminai. Todėl darytina išvada, jog hipotekos kreditorius privalo kreiptis į hipotekos teisėją dėl priverstinio skolos išieškojimo nepasibaigus pagrindiniam reikalavimui nustatytam ieškinio senaties terminui. Kreditoriaus kreipimosi į hipotekos skyrių terminas yra netiesiogiai numatytas hipotekos lakšte, nes be kitų sąlygų hipotekos lakšte yra nurodomas ir įkeitimu užtikrintos prievolės įvykdymo terminas (CK 4. 186 str.). Praktikoje neretai kreditorius (pvz., bankas) ir skolininkas papildomu susitarimu pratęsia paskolos grąžinimo pirminį terminą, bet hipotekos lakšto nepakeičia. Tokiu atveju, jei kreditorius kreipiasi su reikalavimu išieškoti skolą iš įkeisto turto, kyla klausimas, kada reikia skaičiuoti senaties termino pradžią – nuo pradinio ar nuo

⁴⁷ Ambrasaitė D., Baranauskas E., Baublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2004. P. 64.

paskutinio skolos grąžinimo termino. Pratešus paskolos galiojimo terminą, apskaičiuojamos papildomos baudos ir delspinigiai, todėl teismuose galimi ginčai dėl netesybų priteisimo. Siekiant išvengti minėtų problemų, teismų praktikoje senaties termino eiga kreditoriaus reikalavimui į įkeistą daiktą skaičiuojama nuo to paskolos grąžinimo termino, kuris nurodytas hipotekos lakšte, nebent jame yra numatyta, kad pagrindinės prievolės įvykdymo terminas šalių susitarimu gali būti pratęsiamas⁴⁸.

Teisinėmis savybėmis bei savo paskirtimi netesyboms artimiausias prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas – rankpinigiai. Rankpinigiais laikoma pinigų suma, kurią viena sutarties šalis pagal sudarytą sutartį jai priklausančių mokėti sumų sąskaita duoda antrajai šaliai, kad įrodytų sutarties egzistavimą ir užtikrintų jos įvykdymą (CK 6. 98 str. 1 d.). CK 6. 98 str. 2 d. įtvirtina nuostatą, jog rankpinigiais negali būti užtikrinama preliminarioji sutartis, taip pat sutartis, kuriai pagal įstatymus privaloma notarinė forma. Taip reglamentuojami ir aiškinami rankpinigiai beveik negali būti naudojami nekilnojamam turtui pirkti ir parduoti ateityje, nes dar nėra pagrindinės sutarties. Todėl sutartiniuose santykiuose šalys hipotekai teikia aiškia pirmenybę rankpinigių atžvilgiu, nes hipoteka gali būti užtikrinamas ir būsimos prievolės įvykdymas (CK 4. 170 str.). Be to, hipoteka šalys gali pasinaudoti ir užtikrinant preliminarios sutarties įvykdymą. Apskritai, rankpinigiai gali būti naudojami tik kai kuriose paprastesnėse sutartyse: rangos, nuomos, subnuomos ir pan., bet praktikoje to beveik nėra. Rankpinigiai, kaip sutartinių prievolių užtikrinimo būdas, praktiškai yra beveik nenaudotinas⁴⁹. Iš paskolos, pirkimo – pardavimo, lizingo sutarčių kylančių prievolių įvykdymas greta hipotekos kur kas dažniau užtikrinamas laidavimu, garantija bei kilnojamojo turto įkeitimu.

Laidavimas savo turiniu iš dalies yra artimas hipotekai. Laidavimo sutartimi laiduotojas įsipareigoja atsakyti kito asmens kreditoriui dėl skolininko visos ar dalies prievolės neįvykdymo (CK 6. 76 str.), todėl šie teisiniai santykiai daugeliu atvejų primena svetimo daikto hipotekos nustatymą (CK 4. 181 str.). Laiduotojas, kaip ir įkeisto daikto savininkas, įvykdęs skolinį įsipareigojimą, įgyja teisę skolininkui pareikšti regresinį reikalavimą. Įstatymo numatytais atvejais, laiduotojas ir įkeisto daikto savininkas turi teisę ir į nuostolių atlyginimą. Sutampa laidavimo ir hipotekos atsiradimo pagrindai (CK 6. 77 str.). Kaip ir hipotekoje, laidavimo sutartis gali numatyti skolos perkėlimą kitam asmeniui. Kreditavimo sutarčių atveju, kaip paskolos suteikimo sąlyga, yra taikomas būsimos prievolės užtikrinimas laidavimu (CK 6. 78 str. 1 d.). Laidavimu taip pat gali būti

⁴⁸ Driukas A. Ieškinio senaties taikymo problemos sprendžiant prievolių įvykdymo užtikrinimo klausimus // Justitia. 2001, Nr. 6 (30).

⁴⁹ Ambrašienė D. Sutartinių prievolių užtikrinimo rankpinigiais problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos: teminis straipsnių rinkinys / Sudarytojas P. V. Rasimavičius. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2001. P. 31.

užtikrinama ne tik pagrindinė prievolė, bet ir papildomos prievolės (palūkanos, netesybos, nuostoliai, kurių nepadengia netesybos, ir pan.). Nepaisant šių teisinių institutų panašumų, jie daug kuo skiriasi. Laiduojant, skolininko asmenybė turi daug daugiau reikšmės nei nustatant hipoteką. Hipotekoje prievolės įvykdymą užtikrina ne skolininkas, bet įkeistas daiktas, todėl įkaito savininko pasikeitimas hipotekoje reiškia ne įkeitimo santykio, o tik hipotekos subjektų kaitą. Laidavimo atveju, laiduotojui aiškiai nepareiškus sutikimo atsakyti už naująjį skolininką, skolos perkėlimas reiškia laidavimo pabaigą (CK 6. 120 str. 2 d.). Su laidavimo pasibaigimo pagrindais siejama ir skolininko mirtis (CK 6. 87 str.), kai, tuo tarpu, hipoteka išlieka ir nekilnojamojo turto savininkui mirus.

Prie asmeninių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų priskiriama ir garantija. Garantijos, kaip ir laidavimo atveju, garantas įsipareigoja atsakyti kito asmens kreditoriui dėl jo skolininko prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo (CK 6. 90 str.). Nuo kitų prievolių užtikrinimo būdų garantija skiriasi tuo, jog ji nėra priklausoma nuo pagrindinės prievolės. Garantijos sutartyje pagrindinė prievolė gali būti net nenurodyta. Garanto atsakomybė, priešingai nei laidavimo atveju, yra subsidiari (CK 6. 92 str.). Kreditorius privalo savo reikalavimą pirmiausiai pareikšti skolininkui ir tik šiam atsisakius jį vykdyti ar neįvykdžius per nustatytą terminą prievolės įvykdymo jis gali reikalauti iš garanto. Todėl galime teigti, jog bankui suteikus paskolą sutarties įvykdymą naudingiau užtikrinti laidavimu, nes skolininkui neįvykdžius įsipareigojimo skola išieškoma tiesiai iš laiduotojo. Tai patvirtina ir teismų praktika. Civilinių bylų analizė rodo, kad paskolos sutarčių užtikrinimui dažniausiai naudojamas hipotekos, įkeitimo, mažiau laidavimo ir rečiausiai garantijos būdas⁵⁰.

Kaip ir hipotekos atveju, esant kilnojamojo turto įkeitimo sutarčiai, prievolės įvykdymą užtikrina daiktas, o ne asmuo. Todėl, įkeitimu apsaugant kreditoriaus reikalavimą, asmens vaidmuo gerokai mažesnis nei taikant laidavimą ar garantiją. Daugelis kilnojamojo turto įkeitimą reglamentuojančių normų yra bendro pobūdžio ir gali būti taikomos tiek kilnojamojo turto įkeitimo, tiek ir hipotekos atveju. Pavyzdžiui, pagal kilnojamojo turto įkeitimą kreditorius taip pat turi pirmenybės teisę prieš kitus kreditorius (CK 4. 198 str. 2 d.), įkeisti daiktą, kuris yra bendroji nuosavybė, galima tik rašytiniu visų bendraturčių sutikimu (CK 4. 201 str. 6 d.), priverstiniam įkeitimui *mutatis mutandis* taikomos normos, reglamentuojančios priverstinę hipoteką (CK 4. 199 str. 2 d.). Kilnojamojo turto įkeitimu, kaip ir hipoteka, gali būti užtikrinamas tiek esamo, tiek būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymas (CK 4. 198 str. 1 d.), įkaito davėjas savo turto įkeitimu gali

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų senato 1995 m. gruodžio 20 d. nutarimas Nr. 18 „Dėl įstatymų taikymo teismų praktikoje nagrinėjant civilines bylas, kuriose paskolos sutarčių įvykdymas užtikrintas įkeitimo, laidavimo bei garantijos sutartimis, apibendrinimo rezultatu“. Lietuvos teismų praktika. Apžvalgos, konsultacijos, nutarimai, sprendimai, nutartys. Civilinė teisė ir civilinis procesas 2000 01 11 – 2002 01 14. Vilnius, 2002. T. 1. P. 143.

užtikrinti kito asmens prievolės įvykdymą (CK 4. 206 str. 1 d.), jei įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui, yra leidžiamas paskesnis įkeisto daikto įkeitimas (CK 4. 211 str.). Tais atvejais, kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui, kilnojamojo daikto įkeitimas taip pat turi būti registruojamas hipotekos registre (CK 4. 209 str. 2 d.).

Nors kilnojamojo turto įkeitimą ir hipoteką reglamentuojančios teisės normos daugeliu atvejų numato tas pačias nuostatas, tačiau besiskiriantis įkeitimo ir hipotekos objektas lemia ir skirtingą kilnojamojo bei nekilnojamojo turto įkeitimo teisės atsiradimo, skolos išieškojimo iš įkeisto turto bei įkeitimo teisės pasibaigimo reglamentavimą. Kilnojamojo turto įkeitimo ir hipotekos skirtumą įtvirtina ne tik įkeitimo objektas, bet ir tai, kad įkeitimo objektas gali būti perduodamas kreditoriui. Tačiau daugiausiai įkeitimo ir hipotekos skirtumų pastebima analizuojant kreditorių reikalavimų tenkinimo tvarką. Pavyzdžiui, kitaip nei hipotekos atveju, CK 4. 216 str. numato tikslų terminą, kuriam suėjus kreditorius įgyja teisę nukreipti išieškojimą į įkeistą kilnojamąjį turtą. Kreditorių reikalavimai tenkinami skirtingais įkeisto kilnojamojo ir nekilnojamojo turto realizavimo būdais (pvz., CK 4. 219 str. 4 d. įtvirtina, kad įkeistas kilnojamasis daiktas gali būti perduodamas kreditoriaus nuosavybėn). Tais atvejais, kai kilnojamasis daiktas priverstinai parduodamas iš viešųjų varžytynių, ne daikto savininkas, o įkaito turėtojas gali nustatyti kilnojamojo turto įkeitimo objektų varžytynėse eilę (CK 4. 217 str.). Kilnojamojo turto įkeitimo sutartyje galima numatyti, kad kreditorius, kurio reikalavimas nėra visiškai patenkintas iš lėšų, gautų pardavus įkeistą daiktą, negali išieškoti iš kito skolininko turto (CK 4. 219 str. 6 d.), kai, tuo tarpu, hipotekos atveju, šis apribojimas gali būti nustatytas tik įstatymu (CK 4. 193 str. 3 d. ir 4 d.; 4. 195 str. 1 d.) ir kt.

Išnagrinėjus hipotekos santykį su pagrindiniais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais, darytina išvada, jog hipoteka užima ypatingą vietą šių būdų sistemoje. Hipoteka, kaip daiktinis prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, yra daug patikimesnis už asmenines prievolių užtikrinimo priemones, nes jos siejamos su pačiu skolininku (netesybos, rankpinigiai) arba kitu asmeniu (laidavimas, garantija). Materialus turtas išlieka ir tuomet, kai jo savininkas miršta, išlaiko vertę, kai skolininkas tampa nemokus. Nors kreditoriaus reikalavimai pakankamai dažnai apsaugomi ir kilnojamojo turto įkeitimu, tačiau kreditoriui skolos užtikrinimas nekilnojamuoju turtu yra patrauklesnis (žr. Priedą Nr. 1), nes tokio turto žuvimo ar nuvertėjimo rizika minimali ir jo realizavimas praktiškai visados yra garantuotas⁵¹. Be to, hipoteka ne tik įkeistu turtu užtikrina pagrindinės prievolės įvykdymą, bet kartu atlieka ir skatinamąją funkciją. Galimybė prarasti įkeistą nekilnojamąjį turtą lemia skolininko suinteresuotumą prievolei atlikti tinkamai ir laiku.

⁵¹ Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2002. P. 11.

II. HIPOTEKOS ĮFORMINIMO IR ĮREGISTRAVIMO TVARKA LIETUVOJE

2.1. Hipotekos registro sistema Lietuvoje

Pasaulyje yra žinomi du hipotekos įstaigos modeliai: 1) kai hipotekos įstaiga registruoja, kam priklauso vienas ar kitas turtas bei atlieka visų turto įkeitimų ir kitų apsunkinimų registraciją, 2) kai hipotekos įstaiga vykdo tik hipotekinių įkeitimų registraciją ir įgyvendina hipotekinio kreditoriaus teises, tuo tarpu turto savininko interesus gina įstaigos, atliekančios nuosavybės teisių registraciją⁵². Pirmasis modelis Lietuvoje buvo įgyvendintas tarpukaryje galiojusio 1936 m. Ipotekos įstatymo pagrindu. Pagal šį įstatymą, į ipotekos knygas buvo įrašoma ne tik įkeitimo, nuomos bei daiktinių teisių svetimame turte (atskirtinio valdymo teisė, teisė dirbti žemės gelmes, servitutai ir kt.) teisės, bet ir daikto nuosavybės teisė. Tačiau šis hipotekos modelis kreditoriams ir daikto savininkams yra patogus tuomet, kai hipotekos objektu yra tik nekilnojamas turtas. Kadangi galiojantis CK nekilnojamiesiems daiktams prilygino laivus ir orlaivius, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija (CK 1. 98 str.), ir, tokiu būdu, išplėtė hipotekos objektą, Lietuvoje buvo pasirinkta hipotekinių įkeitimų registracijos tvarka.

Hipoteka įvairiose šalyse registruojama labai skirtingose įstaigose. Pavyzdžiui, Danijoje, Vokietijoje hipoteka registruojama Žemės registre, Ispanijoje – Turto registre, Belgijoje, Olandijoje – Hipotekos registre tame rajone, kuriame yra išsidėstęs turtas, Airijoje – Žemės registre arba Teisinių aktų registre (tais atvejais, kai žemė yra neregistruota)⁵³. Vengrijoje įkeitimo teisės registraciją vykdo Valstybinė notarų kolegija, Šveicarijoje ir Italijoje – Nekilnojamojo turto registras, Čekijoje – Nekilnojamojo turto kadastras, Rusijos Federacijoje – Valstybinis teisių į nekilnojamąjį turtą registras⁵⁴.

Daugumoje Europos šalių (Prancūzijoje, Belgijoje, Italijoje, Ispanijoje) yra pasirinkta dokumentų registravimo sistema, kuri veikė ir Lietuvoje, galiojant 1964 m. CK. Iki hipotekos registro sistemos veiklos pradžios registruojamų nekilnojamųjų daiktų įkeitimo sutartys buvo registruojamos atskirų turto rūšių registruose. Nuosavybės į nekilnojamąjį turtą registravimas buvo atliekamas šio turto pirkimo ir pardavimo sutarčių įregistravimo atitinkamo turto registravimo įstaigoje pagrindu (pagal 1964 m. CK), o nuosavybės į žemę registravimas – žemės pirkimo ir pardavimo sutarčių ir kitų sandorių įregistravimo valstybinį žemės kadastrą tvarkančioje įstaigoje

⁵² Vidickienė D., Melnikienė R., Jasinskaitė S. Ipotekos modelis. Vilnius: Lietuvos ekonomikos institutas, 1991. P. 10.

⁵³ Jasinskaitė S. Hipotekos instituto plėtojimas Lietuvoje: daktaro dis. soc. mokslai: ekonomika (04 S) / VGTU. – V., 1999. P. 85.

⁵⁴ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под. ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000; Закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

pagrindu (pagal LR žemės įstatymą⁵⁵). Pažymėtina, jog minėtos registro tarnybos dokumentus tikrino tik formaliai, nustatydamos, ar registruojami dokumentai atitinka įstatymų formą, todėl veikusi nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą registravimo tvarka neužtikrino turto savininkų nuosavybės teisių bei kreditorių garantijų apsaugos. Nesukurta ir neįgyvendinta įkeitimo sutarčių registravimo sistema pirmiausiai neatitiko įkaito gavėjo interesų, kadangi negalėjo garantuoti, jog sutarties įvykdymas bus užtikrintas turtu, į kurį savininko teisės nėra suvaržytos. Neveikiant vieningai įkeitimo sutarčių registravimo tvarkai, kreditorius neturėjo galimybės gauti informacijos, ar jam norimas įkeisti turtas jau nėra įkeistas. Todėl praktikoje tas pats turtas apgaulės būdu buvo įkeičiamas kelis kartus skirtingiems fiziniams ar juridiniams asmenims kelioms paskoloms apsaugoti, taip pat pasitaikė atvejų, kai buvo įkeičiamas svetimas ar fiktyvus turtas ir kt.⁵⁶

Šiuo metu Lietuvoje veikiantis hipotekos registras – tai viešas valstybės registras, kurio uždaviniai: teisiškai registruoti hipotekos (įkeitimo) sandorius, užtikrinti jų teisėtumą, vykdyti priverstinį išieškojimą iš įkeisto turto ne ginčo tvarka bei realizavus turtą kreditoriams paskirstyti lėšas. Hipotekos registro sistemą Lietuvoje sudaro dviejų lygių sistema – tai hipotekos skyriai apylinkės teismuose ir Centrinė hipotekos įstaiga, kurios tikslas užtikrinti teisės aktų nurodytų duomenų rinkimą, kaupimą, apdorojimą, saugojimą ir teikimą⁵⁷. Lietuvoje veikia penkiolika hipotekos skyrių, kurie atlieka hipotekos (įkeitimo) registravimo, hipotekos pakeitimų registracijos, priverstinio išieškojimo bei hipotekos išregistravimo funkcijas. Centrinė hipotekos įstaiga tvarko ir administruoja visus su hipotekos registro funkcionavimu susijusius duomenis. Nuo 1998 m. balandžio 1 d. veikiantis hipotekos registras atitinka moderniam registratoriui keliamus reikalavimus – yra centralizuotas, kompiuterizuotas, viešas ir lengvai bei operatyviai prieinamas visiems suinteresuotiems asmenims. Visų įkeitimo sutarčių registravimas viename registre suteikia galimybę sužinoti apie nekilnojamojo turto įkeitimą kreipiantis informacijos į vieną registrą. Be to, visų įkeitimo sutarčių registravimas viename registre taupo hipotekos sandorio šalių laiką, reikalingą sandoriui įforminti, nes kad ir kokiame registre (Nekilnojamojo turto, Jūrų laivų registre ir kt.) yra įregistruotas įkeičiamas turtas, dėl įkeitimo sutarties įregistravimo reikia kreiptis tik į vieną registrą⁵⁸.

⁵⁵ LR žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620.

⁵⁶ Aleksaitė J. Nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą registro perspektyva Lietuvoje // Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje. 1995 m. lapkričio 16 – 17 d. tarptautinės konferencijos Vilniuje medžiaga. Vilnius: Justitia, 1996. P. 106.

⁵⁷ LR teisingumo ministro 2003 m. gegužės 15 d. įsakymas Nr. 149 „Dėl Centrinės hipotekos įstaigos nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 50 – 2233.

⁵⁸ Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5) // Justitia. 2004, Nr. 5 (53). P. 3.

Kadangi Lietuvoje hipotekos įregistravimo procesas yra teismo procesas, todėl siekiant, kad registruojama teisė būtų tikra ir teisinga, prieš jos registraciją yra atliekama teisinė pateiktų dokumentų analizė. Faktai, kuriuos nustato ir patvirtina teismas, nagrinėdamas šias bylas, yra ypač svarbūs, nes jie lemia teisinių santykių atsiradimą, pasikeitimą ir pasibaigimą (teismas netiesiogiai dalyvauja sudarant hipotekos sandorį). Šiose bylose be privataus intereso egzistuoja dar ir viešasis interesas, kad sąlygų ir faktų, kuriais remiantis turės būti priimamas sprendimas, egzistavimas būtų kruopščiai patikrintas nepriklausomos institucijos, turinčios tam visus įgaliojimus. Akivaizdu, jog šios bylos galėtų būti sprendžiamos ir vykdomosios valdžios institucijų, tačiau atsižvelgiant į jų svarbumą bei į tai, kad teismo procesas vis dėlto geriausiai pritaikytas nustatyti neakivaizdžius faktus, šių klausimų sprendimas yra perduotas teismams⁵⁹.

Naudoti teismų sistemą hipotekos sandorių teisiniam registravimui pasaulio valstybėse nėra nauja. Paprastai, siekiant, kad registracija būtų nesudėtinga ir greita, teisinė registracijos procedūra yra neteisminė, tačiau pati teisių registracijos sistema dažniausiai remiasi teismų nepriklausomumu, o registravimo darbus atlieka arba prižiūri teisminė valdžia. Pavyzdžiui, Vokietijoje apsauginės hipotekos teisinę registraciją žemės knygoje vykdo apylinkės teismai. Panaši padėtis yra ir Prancūzijoje, Danijoje, Šveicarijoje, Italijoje, Belgijoje ir Islandijoje⁶⁰.

Apibendrinant galima teigti, kad šiuo metu veikiantis teisminis hipotekos registro modelis perėmė geriausią užsienio valstybių patirtį hipotekos registracijos srityje. Lietuvoje įtvirtinta įkeitimo teisės registravimo sistema panaikino anksčiau galiojusių įstatymų trūkumus ir hipotekos teisiniuose santykiuose užkirto kelią apgaulės atvejams. Hipotekos registravimo procedūra, kurioje be registro įstaigų, notarų, dalyvauja ir teismas, leidžia patikimai apsaugoti kreditorių teises ir interesus, kad be jų žinios nebūtų pakartotinai įkeistas turtas arba kad prievolės įvykdymas nebus užtikrintas jau įkeistu (ir ne kartą) kitam asmeniui turtu⁶¹. Be to, sprendimą priverstinai parduoti įkeistą turtą gali priimti tik teismas, todėl teisminė įkeitimo teisės registravimo bei kreditoriaus reikalavimų patenkinimo sistema kartu lemia ir proceso operatyvumo principo užtikrinimą.

⁵⁹ Žemkauskienė I. Ypatingoji teisena naujajame civilinio proceso kodekse // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20). P. 214.

⁶⁰ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под. ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000.

⁶¹ Žemkauskienė I. Ypatingosios teisenos reformos prielaidos // Jurisprudencija. 2003, Nr. 37 (29). P. 46.

2.2. Sutartinės hipotekos įforminimas

Nekilnojamojo daikto įkeitimo teisė kreditoriui atsiranda įregistravus hipotekos lakštą hipotekos registre. Įkeitimo registracija – tai procesas, susidedantis iš dviejų etapų: hipotekos įforminimo bei hipotekos įregistravimo. Pirmajame hipotekos atsiradimo etape įkeitimo subjektų veiksmų teisėtumą užtikrina notaras, antrajame panašią funkciją atlieka hipotekos teisėjas. Hipotekos lakšto sudarymas galėtų būti laikomas pirmine įkeitimo įregistravimo stadija, nes hipotekos registracijos pradžia įstatymų siejama su teisingumo ministro nustatytos formos hipotekos lakšto pateikimu hipotekos skyriui (CPK 546 str. 1 d.).

Sutartinės hipotekos lakšte pateikiami kreditoriaus, skolininko (įkeičiamo daikto savininko) duomenys, nurodoma įkeitimu užtikrinta prievolė, jos dydis, įskaitant palūkanas bei prievolės įvykdymo terminas (CK 4. 186 str. 1 d.). Pažymėtina, jog Hipotekos įstatymo 24 str. numatė kitokius lakšto turinio reikalavimus, todėl Teisingumo ministerijos patvirtinta hipotekos lakšto forma iš dalies skyrėsi nuo šiuo metu galiojančios. Pavyzdžiui, lakšte nereikėjo nurodyti hipoteka užtikrintos prievolės. Tačiau hipoteka apsaugotos prievolės nurodymas hipotekos lakšte yra būtinas, siekiant teisėto kreditoriaus teisių įgyvendinimo. Jeigu lakšte nenurodoma prievolė, hipotekos teisėjui teisinio tyrimo metu gali kilti abejonių, ar lakštas sudarytas tik vienos prievolės įvykdymo užtikrinimui. Prasidėjus priverstiniam skolos išieškojimui, hipotekos teisėjas visuomet privalo nustatyti, kokios prievolės įvykdymui užtikrinti buvo įregistruota hipoteka, todėl prievolės nurodymas hipotekos lakšte lemia išieškojimo iš įkeisto turto proceso aiškumą bei tikslumą.

CK 4. 185 str. nustato sutartinės hipotekos lakšto notarinio patvirtinimo reikalavimą. 1936 m. Ipotekos įstatymo 4 str. taip pat buvo įtvirtinta nuostata, kad įkeitimo teisės sutartys turi būti sudaromos tos vietos, kur yra turtas, hipotekos įstaigoje arba pas notarą. Sutarčių, sudarytų pas notarą, išrašai turėjo būti pristatomi hipotekos įstaigai⁶². Hipotekos sandorių notarinę formą numato ir Vokietijos, Austrijos, Prancūzijos, Lenkijos, Rusijos bei kitų valstybių, kuriose yra lotynų notariato institutas, įstatymai⁶³. Notaras, prieš tvirtindamas sutartinės hipotekos lakštą, privalo nustatyti fizinių, juridinių asmenų ar jų atstovų tapatybę, įsitikinti fizinių asmenų veiksnumu ir juridinių asmenų teisnumu (LR notariato įstatymo⁶⁴ 31 str.). Atlikdamas hipotekos sandorio bei Hipotekos registro nuostatuose nurodytų dokumentų teisinę analizę, notaras privalo patikrinti, ar daiktas priklauso jį įkeičiančiam asmeniui, ar yra rašytinis kito sutuoktinio sutikimas įkeisti bendrąja

⁶² Konopliovas G. Hipoteka tarpukario Lietuvoje // Aljansas. 1996, Nr. 2. P. 23.

⁶³ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под. ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000.

⁶⁴ LR notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28 – 810.

jungtine nuosavybe priklausantį daiktą arba teismo leidimas, įkeičiant nekilnojamąjį daiktą – šeimos turtą, jeigu šeimoje yra nepilnamečių vaikų (LR notariato įstatymo 46 str.).

Notaras privalo užtikrinti, kad civiliniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių. Dėl notaro veiklos reikšmingumo ir ypatingumo notarams taikytini griežtesni atidumo, atsargumo bei rūpestingumo reikalavimai. Pakankamas notaro atsakomybės pagrindas yra pats mažiausias neapsižiūrėjimas, neatidumas ar net klaida⁶⁵. Tačiau atlikus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui pateikiamų hipotekos lakštų tyrimą, galime teigti, jog hipotekos lakšto teisėtumas nėra pakankamai užtikrinamas. Hipotekos skyriui pateikiamuose lakštuose dažni hipotekos objektui, subjektui bei kitų įkeitimo sandoriui keliamų reikalavimų pažeidimai. Taip pat pastebimos ir techninės lakštų įforminimo klaidos, kurios apsunkina ir ilgina įkeitimo registracijos procesą. Pavyzdžiui, klaidingai nurodomi nekilnojamojo turto unikalūs numeriai, netiksliai surašomi įkeičiamo daikto savininkų asmens kodai. Taip pat kartu su notaro patvirtintu lakštu hipotekos skyriui pateikiami pasikartojantys arba nereikalingi dokumentai. Pavyzdžiui, įkeičiant šeimos turtą, kai šeimoje yra nepilnamečių vaikų, prie teismo leidimo įkeisti turtą (CK 3. 85 str. 2 d.) pridedama ir Gyventojų registro tarnybos pažyma apie šeimos sudėtį, paso nuorašas bei skolininko pareiškimas, jog sutuoktiniai turi nepilnamečių vaikų. Nors šiuo atveju pakanka tik teismo leidimo, kartu su hipotekos lakštu pateikiama daugybė papildomų dokumentų, kurie nėra informatyvūs.

Lakšto įforminimo ir patvirtinimo klaidos taisomos hipotekos įregistravimo etape, kai hipotekos teisėjas atlieka hipotekos sandorio teisinį tyrimą. Hipotekos registro nuostatų 46 p. reikalavimu jis patikrina, ar įkeičiamas nekilnojamasis daiktas, jo savininkas, kreditorius, skolininkas yra tinkamai identifikuoti, ar asmuo turėjo teisę sudaryti sandorį, ar įkeitimo sandoris ir jo sąlygos atitinka kitus įstatymo reikalavimus. Atlikdamas hipotekos sandorio patikrinimą, hipotekos teisėjas ne tik vertina hipotekos skyriui pateiktus dokumentus, bet ir tikrina anksčiau hipotekos registre bei kituose valstybės registruose sukauptus duomenis. CPK 549 str. 2 d. numato, jog esant kliūtimis sutartinei hipotekai įregistruoti, hipotekos teisėjas priimtą prašymą įregistruoti sutartinę hipoteką (įkeitimą) gali atmesti motyvuota nutartimi arba paskirti terminą kliūtimis pašalinti.

Teisės literatūroje dažnai pateikiama nuomonė, kad hipotekos lakšto įforminimo ir įregistravimo etape dubliuojasi notaro bei hipotekos teisėjo funkcijos ir tai nenaudinga kreditoriui, suinteresuotam paprastesne bei greitesne įkeitimo procedūra⁶⁶. Pagrindinis šio teiginio argumentas yra tas, kad už žalą, atsiradusią dėl įkeičiant bei įregistruojant hipoteką padarytų klaidų, atsako tiek

⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje *R. Narakienė v. R. Vitkus ir kt.*, Nr. 3K-7-127/2003, kat. 39.2.3.

⁶⁶ Baranauskas E. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos // *Jurisprudencija*. 1999, Nr. 14 (16). P. 30.

notaras, tiek hipotekos teisėjas, todėl panaikinus tokių funkcijų dubliavimą, kreditoriaus reikalavimų saugumas nenukentėtų. Tačiau dažnos hipotekos lakštų įforminimo klaidos ir kasmet augantis hipotekos teisėjo priimamų nutarčių paskirti terminą trūkumams pašalinti ir nutarčių atmesti prašymą įregistruoti hipoteką (įkeitimą) skaičius (žr. Priedą Nr. 2) prieštarauja šiai nuomonei. Manytume, jog dvigubas hipotekos lakštų patikrinimas užtikrina didesnę kreditoriaus interesų apsaugą ir užkerta kelią neteisėtam hipotekos įregistravimui.

Išnagrinėjus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus nutartis paskirti terminą trūkumams pašalinti ir nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką, galima daryti išvadą, jog įforminant hipotekos lakštus, dažniausiai pažeidžiami hipotekos objektui keliami reikalavimai. Pavyzdžiui, hipotekos objektu pasirenkamas jau areštuotas ar viešajame registre neįregistruotas turtas⁶⁷. Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės dalį, nepateikiama bendraturčių sudaryta ir notaro patvirtinta naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartis ir taip pažeidžiama CK 4. 171 str. 8 d.⁶⁸ Nesilaikoma įkeičiamo nekilnojamojo daikto draudimo reikalavimo (CK 4. 171 str. 4 d.) arba jungtine hipoteka įkeičiant kelis nekilnojamuosius daiktus apdraudžiamas tik vienas. Taip pat įkeičiant statinius neįkeičiamas žemės sklypas, ant kurio stovi statiniai, arba šio žemės sklypo nuomos (panaudos) teisė (CK 4. 171 str. 6 d.)⁶⁹.

Išnagrinėjus hipotekos subjektui keliamų reikalavimų pažeidimus, darytina išvada, jog praktikoje dažniausiai pažeidžiamos atstovavimo teisinius santykius reguliuojančios normos ir skolininko atstovui pavedama atlikti veiksmus, nenurodytus įgaliojime. Pavyzdžiui, hipotekos lakštu, patvirtintu Vilniaus miesto 4 notarų biuro notarės, skolininko atstovė, veikdama pagal įgaliojimą, užtikrino jai suteikiamos paskolos įvykdymą įkeisdama skolininkei priklausantį žemės sklypą, nors įgaliojime atstovei buvo suteikta teisė tik gauti atstovaujamajai priklausančius pinigus⁷⁰. Taip pat pagal Vilniaus miesto 6 notarų biuro notarės patvirtintą įgaliojimą skolininko atstovė sudarė ir hipotekos skyriui pateikė registruoti hipotekos lakštą, nors ji buvo įgaliota atstovauti skolininką tik surašant bei įregistruojant lakšto sąlygų pakeitimus.

Greta atstovavimo teisinių santykių pažeidimo dažnai nesilaikoma ir juridinio asmens teisnumą reguliuojančių normų. Nors Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad „sudarant ir

⁶⁷ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2004 m. gegužės 28 d. nutartis paskirti terminą trūkumams pašalinti Nr. 7453T/2004.

⁶⁸ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2004 m. birželio 18 d. nutartis paskirti terminą trūkumams pašalinti Nr. 7740A/2004; Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2003 m. gruodžio 15 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką Nr. 14934/2003.

⁶⁹ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2006 m. kovo 8 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką Nr. 3317T3312A/2006.

⁷⁰ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2004 m. vasario 11 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką Nr. 1880A/2004.

tvirtinant sandorius su juridiniais asmenimis reikia tikrinti šių asmenų teisnumą ir veiksnumą, numatytą jų steigimo dokumentuose, atkreipiant dėmesį, kokia nuosavybės teisė į statomus pastatus įtvirtinta bendrijos įstatuose⁷¹, tačiau praktikoje neretai nusižengiama šiam reikalavimui. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui pateiktu hipotekos lakštu gyvenamojo namo statybos bendrija, užtikrindama suteikiamo kredito gražinimą, įkeitė bankui nebaigtą statyti pastatą. Hipotekos teisėjui atlikus dokumentų teisinį tyrimą, buvo nustatyta, kad įkeitimo sandoriai prieštarauja gyvenamojo namo statybos bendrijos tikslams (CK 1.82 str. 1 d.). Įstatuose nebuvo numatyta, kad bendrija tampa statomų pastatų savininke ir gali jais disponuoti užtikrindama savo ar trečiųjų asmenų prievolės. Kadangi įkeisti nekilnojamąjį turtą gali tik šio turto savininkas, todėl gyvenamojo namo statybos bendrija neatitiko hipotekos subjektui keliamų reikalavimų ir hipoteka nebuvo įregistruota hipotekos registre⁷².

Išanalizavus hipotekos įforminimo tvarką ir klaidas, galime daryti išvadą, jog notaro bei hipotekos teisėjo funkcijų panašumas ir dvigubas hipotekos sandorio patikrinimas vertintinas tik kaip teigiama, kreditoriaus interesus užtikrinanti, savybė. Hipotekos teisėjas, atlikdamas papildomą notaro patvirtintų dokumentų teisinę analizę, garantuoja hipotekos lakšto duomenų patikimumą ir užkerta kelią neteisėtam nekilnojamojo turto įkeitimo įregistravimui. Hipotekos teisėjo teisinio tyrimo svarbą patvirtina ir teismų praktika. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dažniau sprendžia įkeitimo sutarčių, sudarytų iki hipotekos skyrių veiklos pradžios, teisėtumo klausimus. Kadangi įkeitimo sutartys buvo registruojamos neatliekant teisinio tyrimo, praktikoje neretai susiduriama su tokio kreditoriaus reikalavimų pagrįstumo problema. Kita vertus, negalėtume teigti, jog notaro ir hipotekos teisėjo veiksmai, sudarant ir įregistruojant hipotekos sandorį, bei atsakomybė už šiuos veiksmus visiškai sutampa. Notaras yra materialiai atsakingas už sandorio (hipotekos lakšto) ir dokumentų teisėtumą (LR notariato įstatymo 2 str. 2 d.), tuo tarpu, hipotekos teisėjas yra atsakingas už į hipotekos registrą įrašytų duomenų teisingumą (LR hipotekos registro nuostatų⁷³ 12 p.).

⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje *Z. Grigonienė v. 91-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija ir kt.*, Nr. 3K-3-439/2003, kat. 27.5.2.

⁷² Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2003 m. spalio 1 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką ir įkeitimą Nr. 11317, 11318A/2003.

⁷³ LR Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimas Nr. 1246 „Dėl LR hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2001, Nr. 90-3173.

2.3. Hipotekos įregistravimas, jos pakeitimo ir pabaigos registracija

Hipotekos registracijos procesas prasideda skolininkui ar kreditoriui pateikus hipotekos lakštą ir kitus Hipotekos registro nuostatų 31 p. nurodytus dokumentus nekilnojamojo daikto buvimo vietos hipotekos skyriui (CPK 543 str. 1 d.). Hipotekos skyrių veiklos teritorijas ir prašymų pateikimo hipotekos skyriams tvarką nustato teisingumo ministras⁷⁴, vadovaudamasis LR teismų įstatymo⁷⁵ 16 str. Hipotekos subjektai privalo laikytis hipotekos bylų teisingumo reikalavimo, nes jo nesilaikymas yra pagrindas atsisakyti registruoti hipoteką (CPK 548 str. 1 d.). Hipotekos skyrius, gavęs prašymą įregistruoti hipoteką, ant hipotekos lakšto deda spaudą ir nurodo prašymo įregistruoti hipoteką gavimo datą (metus, mėnesį, dieną) ir laiką (valandą ir minutes), suteikia jam hipotekos skyriaus dokumentų gavimo žurnalo eilės numerį (CPK 546 str. 2 d.). Prašymo įregistruoti hipoteką registravimo data ir laikas turi ypatingą reikšmę, nes tai apsprendžia hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eiliškumą, skolininkui neįvykdžius hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo.

Teisinio tyrimo metu išnaginėjus ir patenkinus prašymą įregistruoti hipoteką, hipotekos teisėjas ar įgaliotas hipotekos įstaigos darbuotojas ne vėliau kaip kitą darbo dieną įregistruoja hipoteką vietiniame hipotekos registre (CPK 550 str.). Hipotekos įregistravimas yra pirmasis ir vienas reikšmingiausių hipotekos etapų, nes tik nuo nekilnojamojo turto įkeitimo įregistravimo pradeda galioti kreditoriaus hipotekinės teisės. Nuo duomenų įrašymo į hipotekos registrą momento pradeda galioti ir hipotekos registro duomenų teisingumo prezumpcija, laikant, kad visi į hipotekos registrą įrašyti duomenys yra teisingi, išsamūs ir privalomi tiek pačiam kreditoriui, tiek skolininkui bei tretiesiems asmenims, kol nėra nugincyti įstatymų nustatyta tvarka (CK 4. 185 str. 5 d.).

Įregistravus hipoteką, hipotekos lakšto originalas kartu su hipotekos ar įkeitimo įregistravimo centriniame hipotekos registre pažymėjimu išsiunčiami hipotekos kreditoriui, o įregistravus pareikštinį lakštą – įkeisto daikto savininkui (CPK 550 str.). Hipotekos lakšto turėjimo reikšmė yra ta, kad lakštas patvirtina jo turėtojo teisę nustatytu terminu reikalauti iš skolininko pagrindinio reikalavimo įvykdymo, iš jo kylančių palūkanų, netesybų ir kitų piniginių įsipareigojimų vykdymo, o jam neįvykdžius šių įsipareigojimų – ne ginčo tvarka pirmiau už kitus to paties skolininko kreditorius nukreipti išieškojimą į hipotekos lakšte nurodytą nekilnojamąjį daiktą.

⁷⁴ LR teisingumo ministerijos 1997 m. rugsėjo 4 d. įsakymas Nr. 77 „Dėl hipotekos skyrių įsteigimo bei jų veiklos teritorijos nustatymo“ // Valstybės žinios. 1997, Nr. 92-2315; LR teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymas Nr. 32 „Dėl hipotekos skyrių veiklos teritorijų, dokumentų perdavimo ir prašymų pateikimo hipotekos skyriams tvarkos nustatymo“ // Valstybės žinios. 1999, Nr. 19-539.

⁷⁵ LR teismų įstatymo pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 17-649.

Prašymai pakeisti hipoteką registruojami ta pačia tvarka kaip ir prašymas įregistruoti hipoteką – hipotekos skyriui pateikiamas hipotekos lakštas su jame padarytais pakeitimais (CPK 554 str. 1 d.). Hipotekos registro nuostatų 62 p. numato, kokie hipotekos lakšto duomenys gali būti keičiami. Hipotekos teisiniame santykiyje gali pasikeisti skolininkas, įkeičiamo daikto savininkas ir jų duomenys, kreditorius gali perleisti reikalavimą bei išieškojimo eiliškumą ir kt. Išnagrinėjus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui pateikiamus prašymus pakeisti hipoteką, nustatyta, kad dažniausiai įkeitimo šalys susitaria pakeisti (padidinti) prievolės dydį bei iš jos kylančias palūkanas. Paprastai tokiu atveju yra kartu pratęsiamas ir prievolės įvykdymo terminas. Pažymėtina, kad padidinus hipoteka užtikrintą reikalavimą, iš šio reikalavimo atsirandančias palūkanas ir netesybas bei keičiant (sutrumpinant ar pratęsiant) skolinio įsipareigojimo įvykdymo terminą, gali padidėti paskesnės eilės kreditorių rizika ir būti pažeisti jų interesai, todėl nurodytoms hipotekos sąlygoms keisti būtinas rašytinis paskesnės eilės kreditorių sutikimas (CK 4. 174 str. 2 d.). Ši nuostata skiriasi nuo Hipotekos įstatymo 4 str. 2 d. normos tuo, kad CK papildomai numato, jog be rašytinio paskesnės eilės kreditorių sutikimo skolinio įsipareigojimo terminas negali būti ne tik sutrumpintas, bet ir prailgintas. Paprastai pakartotinai įkeičiant daiktą paskesnės hipotekos terminas nustatomas ne trumpesnis nei ankstesnės hipotekos, nes pirmumo teisę reikalauti išieškoti iš įkeisto daikto turi pirmasis hipotekos kreditorius ir tik patenkinus jo reikalavimus gali būti tenkinami paskesnės eilės hipotekos kreditorių reikalavimai (CK 4. 193 str. 2d.)⁷⁶.

Detaliau reikėtų aptarti reikalavimo perleidimo registraciją, nes kreditoriui perleidus reikalavimą ar jo dalį, įstatymai numato kitokius lakšto įforminimo reikalavimus. Hipotekos perleidimo teisinis reglamentavimas atskleidžia tam tikrus hipotekos lakštų požymius, būdingus vertybiniais popieriams, o būtent tai, kad hipotekos reikalavimas perleidžiamas perduodant hipotekos lakštą indosamentu (hipotekos lakšto turėtojo įrašu, kuriuo hipotekos lakštas perduodamas kitam asmeniui). Hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos⁷⁷ 22.4 p. detalizuoja lakšto įforminimo tvarką numatant, kad hipotekos reikalavimą perleidžiantis kreditorius turi lakšte įrašyti asmenį, kuriam jis perleidžia hipotekos reikalavimą. Lakšte taip pat turi būti įrašyti naujojo kreditoriaus duomenys ir indosamentas turi būti pasirašytas indosanto (hipotekos reikalavimą perleidžiančio kreditoriaus).

⁷⁶ Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1) // Justitia. 2004, Nr. 1 (49). P. 45.

⁷⁷ LR teisingumo ministro 2004 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. 1R-96 „Dėl hipotekos, įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų ir hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 75-2604.

CPK 557 str. nustato, kad hipotekos reikalavimo perleidimas, kaip ir kiti hipotekos pakeitimai, registruojamas hipotekos registre ta pačia tvarka kaip ir hipoteka. Tačiau iki naujojo CK įsigaliojimo problemų kildavo dėl hipotekos reikalavimo dalies perleidimo indosamentu įregistravimo, nes 1964 m. CK 238 str. ir Hipotekos įstatymo 35 str. dalinio reikalavimo perleidimo nenumatė. Hipotekos teisėjai dalies hipotekos reikalavimo perleidimą traktuodavo ne kaip indosamentą, o kaip hipotekos lakšto pakeitimą, įstojant į prievolę naujam kreditoriui, kuris, kaip lakšto pakeitimas, turėjo būti įforminamas atskiru lakšto priedu, pasirašomas visų sandorio šalių (t.y., ir skolininko) ir patvirtinamas notariškai. Taigi hipotekos teismai iš esmės nepripažindavo hipotekos reikalavimo dalies perleidimo indosamentu ir nepagrįstai reikalavo tai įforminti hipotekos lakšto pakeitimu, taip be pagrindo suvaržant ar net panaikinant kreditoriaus teisę perleisti reikalavimo teisę kitam asmeniui, nes skolininko nesutikimas pasirašyti hipotekos lakšto pakeitimą atimdavo iš kreditoriaus galimybę pasinaudoti šia teise⁷⁸. Šiuo metu galiojančio CK 4. 189 str. aiškiai įtvirtino reikalavimo dalies perleidimo galimybę ir užkirto kelią skundams dėl reikalavimo perleidimo registracijos.

Hipotekos pabaigos registracijai svarbus CK 4. 197 str., nustatantis hipotekos pasibaigimo pagrindus. Praktikoje hipoteka dažniausiai baigiama, skolininkui įvykdžius hipoteka apsaugotą skolinį įsipareigojimą (CK 4. 197 str. 2 d.), tačiau CPK 565 str. 1 d. imperatyviai nustato, jog hipoteka iš hipotekos registro išregistruojama tik tada, kai hipotekos teisėjui pateikiamas hipotekos lakštas su įrašu apie visų skolininko įsipareigojimų įvykdymą. Skolinio įsipareigojimo įvykdymas, apie tai nepažymint hipotekos lakšte, yra prašymo išregistruoti hipoteką netenkinimo pagrindas. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtoje byloje Panevėžio miesto apylinkės teismo hipotekos teisėjui priėmus nutartį parduoti iš varžytynių įkeistą turtą, skolininkas įvykdė skolinį įsipareigojimą, tačiau nei kreditorius, nei skolininkas hipotekos teisėjui nepateikė dokumentų, patvirtinančių skolinio įsipareigojimo įvykdymą. Skolininkui kreipusis į hipotekos skyrių su prašymu baigti hipoteką ir išregistruoti ją iš hipotekos registro, hipotekos teisėjas skolininko prašymo netenkino. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas hipotekos teisėjo nutartį paliko nepakeistą, konstatuodamas, jog hipotekos teisėjas negali vykdyti hipotekos baigimo procedūros, kol hipotekos skyriui nepateikiamas hipotekos lakštas su atitinkamu įrašu apie skolinio įsipareigojimo įvykdymą⁷⁹.

Praktikoje hipoteka dažnai baigiama ir kreditoriaus bei skolininko susitarimu arba kreditoriui atsisakius hipotekos (CK 4. 197 str. 3 d.). CPK 567 str. 1 d. numato, jog kreditoriui atsisakius hipotekos, kartu su hipotekos lakštu hipotekos skyriui turi būti pateiktas kreditoriaus pareiškimas

⁷⁸ Juodka R. Perku... hipoteką. Hipotekos reikalavimo perleidimas: praktinės problemos // Juristas. 2003, Nr. 1. P. 34.

⁷⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje AB „Dumbla“ v. Panevėžio miesto apylinkės teismo hipotekos skyrius, Nr. 3K-3-643/2001, kat. 27.5.5.

baigti hipoteką. Tačiau praktikoje hipotekos skyriui pateikiamas tik lakšto originalas su įrašu apie hipotekos atsisakymą, o atskiras kreditoriaus pareiškimas baigti hipoteką nėra rašomas. Manome, jog susiformavusi praktika yra teisinga, nes į lakšto originalą įtraukus įrašą apie hipotekos atsisakymą, viename dokumente surašomi duomenys apie hipotekos įregistravimą, jos pakeitimą (jei hipotekos sandorio duomenys keičiami) bei išregistravimą. Hipotekos atsisakymo informinimas atskiru kreditoriaus pareiškimu dubliuotų hipotekos skyriui pateikiamus dokumentus ir pareikalautų papildomų kreditoriaus išlaidų dėl pareiškimo notarinio patvirtinimo. Todėl siūlome šią CPK 567 str. 1 d. redakciją: *Kreditorius turi teisę bet kuriuo momentu atsisakyti hipotekos ar įkeitimo, nors skolininkas jam nebūtų įvykęs įsipareigojimų. Šiuo atveju hipotekos skyriui pateikiamas hipotekos ar įkeitimo lakšto originalas su įrašu apie hipotekos atsisakymą.*

CPK 565 str. 2 d. nustato hipotekos išregistravimo tvarką, kai esant hipotekos pabaigos pagrindams kreditorius atsisako grąžinti skolininkui ar įkaito davėjui hipotekos lakštą. Šiuo atveju skolininkui (įkaito davėjui) į hipotekos įstaigos depozitinę sąskaitą įmokėjus visą sumą hipoteka išregistruojama iš hipotekos registro pagal hipotekos teisėjo nutartį. Praktikoje CPK 565 str. 2 d. pagrindu hipoteka išregistruojama labai retai, tačiau išanalizavus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus nutartis pastebėta, jog priimti hipoteka užtikrintos prievolės dalyką ir įkeisto daikto savininkui grąžinti hipotekos lakštą atsisako kreditoriai - fiziniai asmenys. Hipotekos lakšto grąžinimo problemų dažniausiai kyla tuo atveju, kai sudarydamos paskolos sutartį šalys susitaria dėl nustatyto dydžio palūkanų mokėjimo, tačiau apie tai nepažymi paskolos sutartyje. Skolininkas minėtą susitarimą vykdo ir laiku moka sutartas palūkanas, bet skolininkui, grąžinant skolą prieš terminą, kreditorius atsisako priimti skolinio įsipareigojimo įvykdymą ir negrąžina skolininkui hipotekos lakšto⁸⁰. Tačiau toks kreditoriaus atsisakymas nuo hipoteka užtikrintos prievolės dalyko savaime reiškia ginčą tarp jo ir skolininko, todėl turėtų būti nagrinėjamas ieškinio teisenos tvarka. Manome, jog būtų tikslinga įpareigoti skolininką kreditoriaus atsisakymą priimti hipoteka užtikrintos prievolės dalyką ginčyti ieškinio teisenos tvarka ir tik įsiteisėjus teismo sprendimui sumokėti visą skolos sumą į hipotekos skyriaus depozitinę sąskaitą bei kreiptis į hipotekos skyrių su prašymu išregistruoti hipoteką.

CK 4. 197 str. 3 d. numatyta, jog hipoteka pasibaigia, kai hipotekos kreditorius arba kreditoriaus buvimo vieta nežinoma dešimt metų nuo skolos mokėjimo termino pabaigos. Jeigu kreditorius ar jo buvimo vieta dešimt metų nuo skolos mokėjimo termino pabaigos nežinoma, daikto savininkas ar skolininkas turi teisę reikalauti, kad hipoteka būtų baigta. Tokiu atveju hipotekos teisėjas „Valstybės žiniose“ įspėja kreditorių, jog jis per šešis mėnesius gali pareikšti apie savo

⁸⁰ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2005 m. lapkričio 29 d. nutartis Nr. 511LI/2005.

hipotekines teises. Jeigu per nurodytą terminą kreditorius neatsiliepia, hipotekos teisėjo nutartimi hipoteka baigiama, hipotekos lakštas pripažįstamas negaliojančiu ir kreditorius praranda reikalavimo teisę (CPK 569 str.). Tačiau praktikoje CPK 569 str. pagrindu hipoteka dar nebuvo išregistruota, nes naujasis CK galioja tik penkerius metus, o LR civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo⁸¹ 4 str. nustato, kad naujasis CK taikomas toms teisėms ir pareigoms bei teisinėms situacijoms, kurios atsiranda jam įsigaliojus, taip pat toms teisėms ir pareigoms, kurios nors ir atsirado iki šio kodekso įsigaliojimo, bet įgyvendinamos jam įsigaliojus.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog hipoteka įregistruojama ir jos pakeitimai įrašomi hipotekos lakšte, o jos pabaiga įforminama hipotekos teisėjo nutartimi⁸². Tačiau, atkreiptinas dėmesys, jog ne visais CK 4. 197 str. įtvirtintais hipotekos pabaigos atvejais išregistruojant hipoteką rašoma hipotekos teisėjo nutartis. Kadangi hipotekos įregistravimui, jos pakeitimo registracijai bei išregistravimui taikomos tos pačios taisyklės (CPK 554 str. 1 d.), todėl praktikoje hipoteka išregistruojama Hipotekos registro nuostatų 52 p. nustatyta tvarka: ant hipotekos lakšto originalo dedamas hipotekos išregistravimą patvirtinantis spaudas, lakšto originalas pasirašomas hipotekos teisėjo ir patvirtinamas hipotekos skyriaus antspaudu. Atvejus, kuomet išregistruojant hipoteką yra rašoma hipotekos teisėjo nutartis numato CPK 565 str. 2 d., CPK 562 str. ir CPK 569 str. Taip pat hipotekos teisėjo nutartimi baigiama ir įkeitimo teisė, atsiradusi iš įkeitimo sutarčių, sudarytų iki 1998 m. balandžio 1d. (Hipotekos registro steigimo įstatymo 4 str.). Šią įstatymo leidėjo nuostatą galėtume paaiškinti tuo, jog įkeitimo teisė, atsiradusią iki hipotekos registro veiklos pradžios, pabaigiant motyvuota teisėjo nutartimi kartu patikrinamas ir jos teisėtumas. Kadangi įkeitimo sutarčių registracijai, galiojant 1964 m. CK, buvo taikomos kitokios taisyklės nei hipotekos lakštų registravimui ir įkeitimo sutarčių teisinis tyrimas nebuvo atliekamas, įstatymo leidėjas įpareigojo hipotekos teisėją įkeitimo sutarčių teisinį tyrimą atlikti jų išregistravimo etape. Hipotekos teisėjo nutartis dėl įkeitimo teisės pasibaigimo priimama, tik kai hipotekos skyriui yra pateiktas kreditoriaus pareiškimas dėl skolinio įsipareigojimo įvykdymo arba įkeisto turto pardavimo iš varžytynių aktas. Hipotekos teisėjas, prieš išregistruodamas hipoteką, privalo patikrinti, ar hipoteka buvo įregistruota civilinių įstatymų nustatyta tvarka, ar duomenys buvo perduoti hipotekos registrai pagal Hipotekos registro steigimo įstatymo reikalavimus ir kt. Hipoteką išregistruojant CPK 565 str. 2 d., CPK 562 str. ir CPK 569 str. pagrindu, hipotekos teisėjo nutartyje taip pat turi būti pateikti hipotekos

⁸¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.

⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. kovo 31 d. nutartis civilinėje byloje *S. Goptariova v. antstolės L. Uniokaitės kontora ir kt.*, Nr. 3K-3 – 242/2004, kat. 27.5.1; 27.5.2.

pasibaigimo bei išregistravimo motyvai, nes hipotekos teisiniuose santykiuose galimi skundai dėl hipotekos lakšto negražinimo, dėl reikalavimo teisės praradimo ar priverstinio skolos išieškojimo teisėtumo. Kitais atvejais, kai hipoteka baigiama, skolininkui įvykdžius skolinį įsipareigojimą, kreditoriui išreiškus savo valią (pvz., hipotekos atsisakymas, hipotekos sandorio šalių susitarimas baigti hipoteką) dėl hipotekos pabaigos arba hipoteką panaikinus teismo sprendimu, skundai dėl hipotekos išregistravimo yra mažai tikėtini, todėl hipotekos teisėjo nutartis nerašoma ir hipotekos išregistravimas patvirtinamas tik teisėjo rezoliucija.

Pažymėtina, jog Teismų Tarybos 2004 m. gegužės 7 d. nutarimu Nr. 222 sudarytos darbo grupės išvadoje „Dėl hipotekos skyrių prie apylinkės teismų administravimo“⁸³ buvo pateiktas pasiūlymas įpareigoti hipotekos teisėją nekilnojamojo turto įkeitimą registruoti tik priėmus nutartį dėl hipotekos įregistravimo į hipotekos registrą. Nors įgyvendinus šį pasiūlymą, būtų sukurta vieninga hipotekos įregistravimo, jos pakeitimo registracijos bei išregistravimo tvarka, tačiau labai padidėtų hipotekos skyrių darbo krūvis. Paskutiniaisiais metais išaugus hipotekos sandorių įregistravimo kiekiui (žr. Priedą Nr. 3), hipoteką (jos pakeitimus) įregistruojant ir išregistruojant teisėjo nutartimi pailgėtų hipotekos sandorių registracijos procedūra ir hipotekos skyriams būtų sunku laikytis CPK numatytų hipotekos bylų nagrinėjimo terminų. Nors darbo grupės pasiūlymas pakankamai nesunkiai būtų įgyvendintas Ignalinos rajono ar Kelmės rajono apylinkės teismo hipotekos skyriuose, tačiau Vilniaus miesto 1 apylinkės, Kauno miesto apylinkės bei Klaipėdos miesto apylinkės teismų hipotekos skyriuose hipotekos įregistravimo procesas taptų labai ilgas ir sudėtingas (žr. Priedą Nr. 4).

Vertinant tai, kas buvo aptarta, darytina išvada, kad hipotekos teisinio santykio atsiradimą, pasikeitimą ir pasibaigimą lemia hipotekos registracija hipotekos registre. Įregistravimo paskirtis – įkaito gavėjo teisių gynimas, kad būtų renkama ir saugoma informacija apie vieno asmens daiktinių teisių suvaržymą ir išvengta galimo piktnaudžiavimo, pakartotinai įkeičiant daiktą. Be to, hipotekos įregistravimas apsaugo ir trečiuosius asmenis – kitus galimus kreditorius – nuo nesąžiningo skolininko elgesio, jei jis sumanytų dar kartą įkeisti turtą. Tai, kad sprendimus dėl hipotekos įregistravimo, pakeitimo ir išregistravimo priima hipotekos teisėjas, kuris prižiūri ir kitų hipotekos skyriaus darbuotojų darbą, padeda išvengti teisinių ir faktinių klaidų hipotekos registracijos procese bei užtikrina hipotekos duomenų teisingumą.

⁸³ Teismų tarybos 2004 m. gegužės 7 d. nutarimu Nr. 222 sudarytos darbo grupės išvada „Dėl hipotekos skyrių prie apylinkės teismų administravimo“ // www.teismai.lt; prisijungimo laikas 2006-08-08.

2.4. Priverstinės hipotekos įforminimo ir registravimo ypatumai

Priverstinė hipoteka – tai nauja hipotekos rūšis, hipotekos įstaigose pradėta registruoti nuo 2003 m., įsigaliojus CPK. Priverstinę hipoteką galima apibūdinti kaip nekilnojamojo daikto įkeitimą, nustatomą be skolininko valios, t. y., šios hipotekos atsiradimo pagrindas yra ne kreditoriaus ir skolininko sutartis, bet įstatymas ar teismo sprendimas. Priverstinė hipoteka įsteigiama tik CK numatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešąjį interesą (mokesčių sumokėjimą), arba apsaugoti labai svarbius privačius interesus (pavyzdžiui, užtikrinti išlaikymo asmeniui mokėjimą).

Priverstinė hipoteka buvo įtvirtinta jau romėnų teisėje. Pavyzdžiui, įstatymo pagrindu galėjo būti nustatoma išdo hipoteka valstybės mokesčiams, nepilnamečių ir neveiksnių asmenų reikalavimai buvo apsaugomi jų globėjų turto, taip pat įstatymu galėjo būti nustatyta moters hipoteka jos daliai garantuoti ir kt.⁸⁴ Priverstinė hipoteka buvo žinoma ir Lietuvos teisės istorijoje. 1936 m. Ipotekos įstatymo 88 str. numatė teisminės hipotekos įsteigimo galimybę pinigų išieškojimui užtikrinti, to paties įstatymo 89 str. suteikė teisę valdžios įstaigoms, kurios rinko mokesčius administracine tvarka, reikalauti, kad nesumokėta valstybės išdui suma būtų apsaugota priverstiniu skolininko nekilnojamojo turto įkeitimu.

Ne tik teisės istorijoje, bet ir šiuo metu daugumoje valstybių galiojančiuose civiliniuose įstatymuose yra numatyta priverstinė hipoteka. Užsienio valstybių praktikoje hipotekos atsiradimas remiantis įstatymu ar teismo sprendimu yra žinomas ir naudojamas jau gana ilgai. Minėti hipotekos atsiradimo pagrindai ar bent vienas iš jų yra įtvirtinti Prancūzijos, Kanados Kvebeko provincijos, Italijos, Šveicarijos, Lenkijos, Latvijos ir kitų šalių teisės aktuose⁸⁵.

Lietuvos įstatymų leidėjo pasirinktas priverstinės hipotekos modelis yra „prancūziškosios“ hipotekos sistemos rezultatas. Prancūzijos CK⁸⁶ 2116 str., nustatydamas hipotekos atsiradimo pagrindus, greta sutartinės hipotekos įvardija ir įstatyminę bei teisminę hipotekas, nors prancūzų teisės doktrinoje ir prieštaraujama tokiam skirstymui, teisminę hipoteką pripažįstant įstatyminės hipotekos rūšimi⁸⁷. Pagrindinis Prancūzijos ir Lietuvos priverstinės hipotekos skirtumas yra

⁸⁴ Хвостов В. М. Система римского права. Москва: Спарк, 1996. С. 343 - 344.

⁸⁵ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000; Гражданский закон Латвийской Республики 1936 года. Рига 1993; Civil code of Quebec, Book six – Prior claims and hypothecs // www.lexum.unmontreal.ca.ccq/en/16/index.html; prisijungimo laikas 2006-03-10.

⁸⁶ Legisfrance – Civil Code, Book III, Title XVIII – Of prior Charges and mortgages // http://www.legifrance.gouv.fr/html/codes_traduits; prisijungimo laikas 2006-07-25.

⁸⁷ Жюлио де Морандьер Л. Гражданское право Франции. Москва: Издательство иностранной литературы, 1996. Т. 3, С. 497.

specialumo principo įgyvendinimas Lietuvos CK. Prancūzijos civilinis kodeksas, kaip ir romėnų teisė, kai kuriais atvejais numato galimybę įkeisti visą skolininko turtą. Pavyzdžiui, kodekso 2121 str. įtvirtina, kad įstatymo pagrindu gali būti nustatyta ištekėjusios moters hipoteka visam jos vyro turtui; nepilnamečio ar neveiksnaus asmens hipoteka visam jo globėjo turtui; paveldėtojo, kuris paveldi pinigų sumą arba naudojamus daiktus, įeinančius į paveldimo nekilnojamojo turto visumą, hipoteka ir kt. Pritariame K. Pobedonoscevo nuomonei, jog „generalinės hipotekos nustatymas neužtikrina efektyvios kreditoriaus interesų apsaugos”⁸⁸, todėl galiojančiame CK įtvirtintą priverstinės hipotekos specialumo požymį laikome labai svarbia ir teigiama aplinkybe.

Priverstinės hipotekos registravimo normos iš dalies skiriasi nuo sutartinės hipotekos įregistravimo. Prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką, kaip ir įtvirtinant sutartinę hipoteką, yra forminamas hipotekos lakštu, tačiau priverstinės hipotekos lakšto įforminimo ypatumą lemia tai, jog lakšte nurodoma ne prievolė, o įkeitimu užtikrinti reikalavimai. Priverstinės hipotekos lakšte taip pat būtina nurodyti hipotekos nustatymo pagrindą. Skirtingai nei sutartinės hipotekos atveju, įstatymai nereikalauja priverstinės hipotekos lakšto notarinio patvirtinimo ir surašant priverstinę hipotekos lakštą pakanka tik kreditoriaus valios išreiškimo, patvirtinto jo parašu. Šią nuostatą galėtume paaiškinti tuo, jog priverstinės hipotekos atsiradimo šaltinis yra ne sandoris, o įstatymas ar teismo sprendimas, todėl, užregistravus kreditoriaus prašymą įregistruoti priverstinę hipoteką, hipotekos teisėjas, atlikdamas teisinį tyrimą, visais atvejais dar privalo patikrinti, ar yra pagrindas steigti priverstinę hipoteką (CPK 551 str. 2 d.).

Priverstinės hipotekos ypatumu galime laikyti priverstinės hipotekos objektui keliamus reikalavimus. Priverstinai įkeisti galima tik tokį daiktą, kurį pardavus būtų visiškai patenkinti kreditoriaus reikalavimai, o skolininkas nukentėtų kuo mažiau (CK 4. 171 str. 11 d.). Nors CK aiškiai nenumatyta, kam nuosavybės teise gali priklausyti priverstinai įkeičiamas daiktas, tačiau atlikus detalesnę CK 4. 176 - 4.178 str. analizę ir atsižvelgiant į pamatinius teisingumo bei protingumo principus, turėtų būti vienareikšmiškai pripažįstama, kad priverstinės hipotekos objektu gali būti tik skolininkui nuosavybės teise priklausantis daiktas, nes taikoma svetimo daikto hipoteka prieštarautų ne tik teisingumo, bet ir konstituciniam nuosavybės neliečiamumo principui⁸⁹. Pareiga tikrinti, ar priverstinės hipotekos objektu yra pasirinktas tinkamas daiktas, pavedama hipotekos teisėjui (Hipotekos registro nuostatų 46.5 p.). Nagrinėdamas prašymą įregistruoti priverstinę hipoteką, hipotekos teisėjas ne tik patikrina, ar priverstinės hipotekos objektas nepažeidžia konstitucinių ir bendrųjų civilinės teisės principų, bet ir nustato, ar įkeičiamas daiktas atitinka

⁸⁸ Победоносцев К. Курс гражданского права. Москва: Зерцало, 2003. Т 1. С. 523.

⁸⁹ Juodka R. Veiklą pradeda naujieji registrai // Justitia. 2001, Nr. 6 (36). P. 6.

sutartinės hipotekos objektui keliamus reikalavimus (buvimas civilinėje apyvartoje, nekilnojamojo turto registracija ir kt.). Be to, teisinio tyrimo metu hipotekos teisėjas privalo patikrinti, ar įkeičiamo turto vertė nėra iš esmės didesnė už hipoteka apsaugomų reikalavimų sumą (CPK 551 str. 2 d.). Jeigu yra kliūčių priverstinei hipotekai įregistruoti, hipotekos teisėjas, pagal analogiją taikydamas CPK 549 str. 2 d., rašytine motyvuota nutartimi paskiria terminą trūkumams pašalinti, o jų nepašalinus, atmeta prašymą įregistruoti priverstinę hipoteką. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus praktikoje priverstinę hipoteką dažniausiai atsisakoma registruoti dėl CPK 551 str. 2 d. pažeidimų. Pavyzdžiui, 2005 m. vasario 8 d. sudarytu priverstinės hipotekos lakštu valstybės reikalavimams, kylantiems iš mokesčių teisinių santykių, užtikrinti buvo įkeisti AB „Pagirių šiltnamiai“ nuosavybės teise priklausantys nekilnojamieji daiktai, kurių vertė 44749070 (keturiasdešimt keturi milijonai septyni šimtai keturiasdešimt devyni tūkstančiai septyniasdešimt litų), tuo tarpu, valstybės reikalavimų, kylančių iš mokesčių teisinių santykių, suma buvo 994946, 61 (devyni šimtai devyniasdešimt keturi tūkstančiai devyni šimtai keturiasdešimt šeši litai, 91 centas). Kadangi priverstinės hipotekos lakšte buvo nurodytas turtas, kurio vertė iš esmės didesnė už hipoteka apsaugomų reikalavimų sumą, hipotekos teisėjo nutartimi⁹⁰ kreditoriaus prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką buvo atmestas.

Priverstinės hipotekos įregistravimo kliūtimi yra ir kituose įstatymuose numatyti priverstinės hipotekos nustatymo apribojimai. Pavyzdžiui, LR įmonių bankroto įstatymo⁹¹ 10 str. 7 d. 3 p. ir LR įmonių restruktūrizavimo įstatymo⁹² 9 str. 1 d. 1 p. įtvirtina draudimą nustatyti priverstinę hipoteką, kai įsiteisėja teismo nutartis iškelti įmonei bankroto ar restruktūrizavimo bylą. Kadangi priverstinai įkeitus bankrutuojančios įmonės nekilnojamąjį turtą, hipotekos kreditoriaus reikalavimai būtų tenkinami be eilės ir, tokiu būdu, būtų pažeisti įmonės darbuotojų bei kitų kreditorių interesai, todėl hipotekos teisėjas teisinio tyrimo metu visuomet privalo patikrinti, ar priverstinės hipotekos objektu nėra pasirinktas bankrutuojančios įmonės turtas.

Pažymėtina, jog priverstinai įkeičiamo daikto savininko teisės ginamos ne tik hipotekos įforminimo etape, bet ir įregistravus priverstinę hipoteką. Nors priverstinė hipoteka įregistruojama be skolininko sutikimo (CPK 552 str. 1 d.), įkeisto turto savininkas turi teisę ne tik ginčyti tokios hipotekos įregistravimo pagrįstumą, bet ir prašyti hipotekos teisėją sumažinti įkeistų daiktų skaičių, pakeisti įkeistą daiktą kitu arba baigti priverstinę hipoteką (CPK 566 str.). Tačiau susipažinus su Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus priverstinės hipotekos įregistravimo praktika,

⁹⁰ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2005 m. vasario 14 d. nutartis Nr. 2169, 2170 A/2005.

⁹¹ LR įmonių bankroto įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1010.

⁹² LR įmonių restruktūrizavimo įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1012.

buvo nustatyta, jog įkeisto daikto savininkai CPK 566 str. jiems suteiktomis teisėmis dar nebuvo pasinaudoję.

Priverstinės hipotekos įregistravimo ypatumu galėtume laikyti ir CPK 551 str. 2 d. numatytus specialiuosius prašymo įregistruoti įstatyminę hipoteką nagrinėjimo terminus. Šis prašymas turi būti išnagrinėtas per 5 darbo dienas po jo gavimo, o jei prašymui išnagrinėti būtina pateikti papildomų dokumentų ar padaryti pakeitimų hipotekos lakšte – per 5 darbo dienas po dokumentų pateikimo ar pakeitimų lakšte padarymo. Prašymų įregistruoti teisminę ir sutartinę hipoteką nagrinėjimo terminai sutampa. Prašymas įregistruoti teismo sprendimu nustatytą priverstinę hipoteką turi būti išnagrinėtas ne vėliau kaip kitą darbo dieną po jo gavimo (CPK 551 str. 1 d.). Tokią nuostatą galėtume paaiškinti tuo, jog teisminės hipotekos atveju hipotekos teisėjas teisinį tyrimą gali atlikti greičiau nei registruojant įstatyminę hipoteką, nes teismas, priimdamas sprendimą priverstinai įkeisti turtą, priverstinės hipotekos objektu parenka įstatymų reikalavimus atitinkantį turtą bei teismo sprendime pateikia priverstinės hipotekos įsteigimo motyvus. Tačiau, atkreiptinas dėmesys, jog praktikoje tik labai nedidelė dalis prašymų įregistruoti priverstinę hipoteką yra nagrinėjama daugiau nei 3 dienas (žr. Priedą Nr. 5). Tokią hipotekos registro praktiką lemia tai, jog priverstinė hipoteka, kaip ir sutartinė, yra įforminama standartizuota lakšto forma, todėl teisinio tyrimo metu hipotekos teisėjas lakšto duomenis gali patikrinti pakankamai operatyviai.

Priverstinės hipotekos atsiradimo momentas ir įregistravimo procedūra, hipotekos teisėjui patenkinus prašymą įregistruoti hipoteką, sutampa su sutartinės hipotekos registracija (CPK 552 str.). Įstatymas šiuo atveju nurodo tik papildomą sąlygą, jog priverstinės hipotekos įregistravimo pažymėjimas turi būti išsiunčiamas ir skolininkui (CPK 552 str. 2 d.). Kadangi priverstinė hipoteka steigiama be įkeisto turto savininko sutikimo, išsiuntus priverstinės hipotekos įregistravimo pažymėjimą, skolininkas informuojamas apie priverstinį jo turto įkeitimą ir jis gali pasinaudoti įstatymo suteikta teise ginčyti priverstinės hipotekos nustatymo teisėtumą.

Išnagrinėjus priverstinės hipotekos ypatumus, galime teigti, jog priverstinė hipoteka – tai papildoma kreditoriaus reikalavimų patenkinimo garantija, nustatoma atsižvelgiant ir į skolininko bei trečiojo asmens interesus. Priverstinės hipotekos paskirtis – teisėtomis priemonėmis priversti asmenis tinkamai ir laiku vykdyti skolinius įsipareigojimus, kylančius ne tik iš civilinių teisinių santykių, bet ir iš viešosios teisės (finansų, mokesčių, privalomojo socialinio draudimo ir kt.). Nors priverstinė hipoteka kreditoriaus įforminama vienašališkai ir steigiama išimtinai jo interesams apsaugoti, ištyrus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui pateikiamus prašymus įregistruoti priverstinę hipoteką, darytina išvada, jog ši hipotekos rūšis praktikoje registruojama labai retai (žr. Priedą Nr. 6).

2.5. Hipotekos įregistravimo problemos ir galimi jų sprendimo būdai

Sudėtingėjant visuomeniniams santykiams, įstatymų leidėjas yra įpareigojamas nuolat tobulinti visuomeninių gyvenimo sričių teisinį reglamentavimą, todėl hipotekos registro sistema nuo savo veiklos pradžios buvo nuolat peržiūrima, hipotekos registravimo tvarką įtvirtinančios teisės normos buvo keičiamos ir tobulinamos. Teisės literatūroje buvo teikiami pasiūlymai, kaip gerinti hipotekos srities praktiką ir skatinti hipotekos teisinius santykius. Tačiau dėl nuolatinių teisės aktų pakeitimų, papildymų, o kai kuriais atvejais ir dėl nepakankamos hipotekos teisinių santykių reglamentacijos hipotekos įstaigos susiduria su praktinėmis teisės normų taikymo problemomis.

Viena iš hipotekos įregistravimo problemų – tai hipotekos lakštuose pateikiamos informacijos gausa. Hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos 16.4 p. numato, jog pildant sutartinės hipotekos lakštą grafoje „*Sąlygos ir reikalavimai*“ gali būti nurodytos sąlygos, dėl kurių šalys susitarė, pvz., draudimas perleisti hipotekos reikalavimą ir kt., tačiau kreditoriai (dažniausiai bankai), numatydami hipotekos sandorio sąlygas, neretai įtraukia su įkeitimu visiškai nesusijusią informaciją. Pavyzdžiui, sutartinės hipotekos lakštu įkeičiant butą, kreditoriai pakartoja CK 4. 171 str. 4 d. normą, jog žemės nereikia drausti, arba numato draudimą žemės sklype vykdyti žemės ir statybos darbus, tačiau hipotekos sutartyje apie žemės įkeitimą nėra kalbama. Neretai sutartinio lakšto sąlygose kreditoriai perrašo įstatymo ar paskolos sutarties nuostatas. Pavyzdžiui, hipotekos lakšto (Nr. 061200060001369) sąlygose kreditorius - AB SEB Vilniaus bankas – numatė, kad „įkeičiami daiktai paliekami įkeitėjų žinioje“. Ši formuluotė neturi jokios teisinės reikšmės, nes ji atitinka pačios hipotekos prasmę (CK 4. 170 str.). Taip pat šiame lakšte pažodžiui buvo perrašytas visas CK 4. 171 str. Kitame sutartinės hipotekos lakšte (Nr.0112002003140) kreditorius - AB Lietuvos žemės ūkio bankas – į lakšto grafą „*Sąlygos ir reikalavimai*“ perkėlė beveik visą paskolos sutarties tekstą. Nors tokie įrašai neprieštarauja įstatymui ir galėtų būti daromi lakšte, o vėliau įtraukiami į hipotekos registrą, tačiau akivaizdu, kad jie yra beprasmiškai ir visiškai nereikalingi. Kadangi hipotekos lakštai į registrą suvedami ne kopijavimo būdu, todėl į lakšto sąlygas įtraukus neinformatyvius ar netikslūs duomenis pernelyg apkraunamas hipotekos skyriaus darbuotojų darbas ir hipotekos įregistravimo procedūra tampa ilgesnė bei sudėtingesnė. Kita vertus, su hipotekos sandoriu nesusijusių nuostatų įtraukimas pažeidžia ir įstatymo normas, nes Hipotekos registro nuostatų 12 p. numatyta, jog hipotekos skyriai turi užtikrinti, kad į hipotekos registrą nebūtų įrašomi klaidingi, *nereikalingi* arba neišsamūs duomenys. Išnagrinėjus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui pateikiamus hipotekos lakštus, pastebėta, jog labiausiai išplėstos ir neinformatyvios kreditorių:

NORD/LB ir SAMPO bankų parengtos lakštų sąlygos. Vienas iš galimų šios problemos sprendimo būdų – hipotekos teisėjo atskirą nutartimi atkreipti minėtų bankų vadovybės dėmesį į tai, kad į hipotekos lakštus nebūtų įrašoma nereikalinga informacija.

Pasikartojančių duomenų įtraukimo į hipotekos registrą problema pastebima ir priverstinės hipotekos lakšto įforminimo etape. Teisingumo ministro patvirtintoje priverstinės hipotekos lakšto formoje nustatyta, kad kreditorius, įformindamas priverstinės hipotekos lakštą, privalo aprašyti įkeitimu užtikrintus reikalavimus ir nurodyti hipotekos nustatymo pagrindą. Išnagrinėjus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui pateikiamus registruoti priverstinės hipotekos lakštus, pastebėta, jog teisminės hipotekos nustatymo atveju kreditorius lakšto grafose „*įkeitimu užtikrinti reikalavimai*“ bei „*hipotekos nustatymo pagrindas*“ nurodo tuos pačius duomenis – t.y., teismo sprendimą, kuriuo remiantis priverstinai įkeičiamas skolininko turtas (pvz., lakštas Nr. 01520040010797; lakštas Nr. 01520030008518 ir kt.). Kai registruojama įstatyminė hipoteka, kreditoriai, nurodydami hipotekos nustatymo pagrindą, surašo CK straipsnius, kurie neatskleidžia, kokios normos pagrindu kilo priverstinė hipoteka. Pavyzdžiui, hipotekos lakšte Nr. 01520060016832, kuris buvo sudarytas turtiniams reikalavimams, kylantiems iš valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutarties, užtikrinti hipotekos nustatymo pagrindu kreditorius nurodė CK 4. 185 str. ir CK 4. 186 str., kurie numato hipotekos lakšto turiniui bei hipotekos įforminimui ir įregistravimui keliamus reikalavimus. Šiuo atveju kreditoriaus nurodyti straipsniai nepateikia jokios papildomos informacijos, lyginant su duomenimis, kurie pateikiami aprašant įkeitimu užtikrintus reikalavimus. Todėl, manome, jog priverstinės hipotekos lakšto grafose „*įkeitimu užtikrinami reikalavimai*“ ir „*hipotekos nustatymo pagrindas*“ pateikiama informacija kartojasi, o tai pažeidžia Hipotekos registro nuostatų 12 p. reikalavimus. Siūlytume keisti šiuo metu galiojančią priverstinės hipotekos lakšto formą, atsisakant grafos „*hipotekos nustatymo pagrindas*“, nes grafoje „*įkeitimu užtikrinti reikalavimai*“ išsamiai nurodomi juridiniai faktai, iš kurių kyla priverstinė hipoteka.

Ne tik priverstinės hipotekos įforminimo, bet ir įregistravimo etape yra neišspręstų klausimų. Priverstinę hipoteką reglamentuojančių teisės normų išaiškinimo ir jų taikymo praktikos yra labai mažai, todėl šios hipotekos rūšies registravimo pradžioje hipotekos skyriai dažnai susidurdavo su areštuoto turto įkeitimo problema. Kadangi priverstinės hipotekos kreditorius vienašališkai parenka ir prašyme įregistruoti priverstinę hipoteką nurodo įkeičiamą skolininko turtą, siekiant užtikrinti kreditoriaus interesus, hipotekos teisėjai registruodavo ir areštuoto turto įkeitimą. Priverstinė hipoteka areštuotam turtui dažniausiai buvo nustatoma tais atvejais, kai skolininkas neturėdavo kito turto, galinčio tapti priverstinės hipotekos objektu. Tačiau CK 4. 171 str. 1 d. numato draudimą įkeisti turtą, kuris negali būti parduodamas viešose varžytynėse. Kadangi LR turto arešto aktų

registro įstatymo⁹³ 2 str. 4 d. įtvirtina draudimą įkeisti areštuotą turtą, todėl draudimas disponuoti areštuotu turtu kartu reiškia draudimą jį parduoti viešose varžytynėse. Kreditoriui prašant priverstinę hipoteką registruoti areštuotam skolininko turtui, toks prašymas privalo būti atmestas hipotekos teisėjo nutartimi. Išimtis yra tie atvejai, kai skolininko turtas yra areštuotas hipotekos kreditoriaus prašymu kaip civilinio ieškinio užtikrinimo priemonė. Pavyzdžiui, kai skolininko nekilnojamas turtas areštuotas civilinėje byloje dėl santuokos nutraukimo, dėl nepilnamečių vaikų išlaikymo ir laikinosios apsaugos priemonės nėra panaikintos iki priverstinės hipotekos įregistravimo hipotekos registre. Kitais atvejais priverstinę hipoteką įregistravus areštuotam skolininko turtui būtų pažeisti kitų kreditorių interesai, nes priverstinai išieškant skolą hipotekos kreditoriaus reikalavimas tenkinamas pirmiau už kitus kreditorius. Be to, hipotekos teisėjui įregistravus jau areštuoto ir į Turto arešto aktų registrą įrašyto nekilnojamojo turto hipoteką, kreditorius, kurio reikalavimo įvykdymui užtikrinti taikyta ši laikinoji apsaugos priemonė, be hipotekos kreditoriaus sutikimo negalėtų patenkinti savo reikalavimo (CPK 746 str.).

Šiuo metu hipotekos skyriai atsisakė susiformavusios praktikos ir priverstinė hipoteka neregistruojama areštuotam turtui, tačiau šios hipotekos rūšies įsteigimą reglamentuojančios teisės normos nebuvo detalizuotos ir areštuoto turto įkeitimo klausimas nėra visiškai išspręstas. Todėl, siekiant, kad būtų išvengta galimo netinkamo įstatymo taikymo, CK 4. 171 str. 11 d. tikslinga papildyti taip: *Priverstinė hipoteka negali būti nustatyta tuo atveju, kai įkeičiamas skolininko turtas yra areštuotas kitų kreditorių reikalavimams užtikrinti.*

Kita priverstinės hipotekos įregistravimo problema sietina su teisės normų, numatančių įstatyminės hipotekos nustatymo atvejus, netikslumais. Pavyzdžiui, CK 6. 414 str. 2 d. įtvirtina, kad priverstinė hipoteka gali būti nustatyta daiktams, kurių nuosavybės teisė pereina pirkėjui nuo daikto pardavimo, nuo to momento, kai tie daiktai perduodami pirkėjui, iki visiško sumokėjimo, jeigu sutartis nenumato ko kita. Atlikus Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriuje įregistruotų priverstinės hipotekos lakštų tyrimą, galime teigti, jog praktikoje kreditoriai dažnai naudojami šia teise ir dauguma priverstinių hipotekų yra įsteigiama CK 6. 414 str. 2 d. pagrindu (žr. Priedą Nr. 7). Pažymėtina, kad dažniausiai priverstine hipoteka apsaugomi Vilniaus apskrities viršinininko administracijos turtiniai reikalavimai, kylantys iš valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties. Nuo to momento, kai valstybinės žemės nuosavybės teisė perduodama pirkėjui, iki visiško sumokėjimo laikoma, kad nekilnojamas turtas priverstinai įkeistas pardavėjui, užtikrinant pirkėjo prievoles pagal sudarytą sutartį. Nors kreditorius vienašališku pareiškimu registruoja hipoteką ir

⁹³ LR turto arešto aktų registro įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 101 – 2897.

laikosi visų priverstinės hipotekos įforminimo reikalavimų, ši hipoteka visiškai atitinka sutartinės hipotekos esmę. Kaip ir sutartinės hipotekos atveju, kreditoriaus reikalavimai kyla iš šalių laisva valia sudarytos pirkimo – pardavimo išsimokėtinai sutarties ir šis įkeitimas, kaip ir sutartinė hipoteka, yra subjektų suderintos valios rezultatas. Todėl, manome, jog nusistovėjusi priverstinės hipotekos registravimo praktika yra keistina ir siūlome tokią CK 6. 414 str. 2 d. redakciją: *Kai nuosavybės teisė pereina pirkėjui nuo daikto perdavimo, nuo to momento, kai daiktai perduodami pirkėjui, iki visiško sumokėjimo laikoma, kad šie daiktai įkeisti pardavėjui užtikrinant pirkėjo prievolės pagal sudarytą sutartį (**sutartinis** įkeitimas (hipoteka), jeigu sutartis nenumato ko kita.*

CPK 554 str. 3 d. įtvirtina nuostatą, kad pagal priverstinės hipotekos registravimo taisyklės yra registruojamas ir hipotekos atsinaujinimas (CPK 554 str. 3 d.). CK 6. 126 str. 8 d. numatyta, kad hipoteka baigiasi, kai sutampa hipotekos kreditorius ir įkeisto turto savininkas, tačiau jeigu turtas iš kreditoriaus išreikalaujamas dėl priežasčių, už kurias kreditorius neatsako, hipoteka atsinaujina. Pavyzdžiui, hipoteka gali atsinaujinti, kai kreditorius įkeistą turtą paveldi pagal įkaito davėjo testamentą, kuris vėliau pripažįstamas negaliojančiu ne dėl kreditoriaus kaltės, ir turtas grąžinamas kitiems įpėdiniams⁹⁴. Ši norma gina sąžiningo privilegijuoto kreditoriaus interesus, laikant, kad teisinis įkeitimo santykis nebuvo nutrūkęs ir kreditorius turi teisę išsaugoti savo vietą tarp kitų kreditorių. Tačiau tokia nuostata gali būti vertinama dviprasmiškai. Įkeitimas jau gali būti išregistruotas iš hipotekos registro ir tas pats daiktas naujo savininko (kreditoriaus) dar kartą ar kelis kartus įkeistas kitiems kreditoriams. Antrojo kreditoriaus, kuriam išregistravus hipoteką buvo įkeistas nekilnojamasis daiktas, interesai būtų grubiai pažeidžiami, nes pastarasis, sutikdamas su tuo, jog reikalavimas būtų užtikrintas hipoteka, vadovavosi hipotekos registro duomenimis ir pagrįstai sąžiningai tikėjo, jog yra pirmas pagal eiliškumą. Todėl pritariame E. Baranausko nuomonei, jog esant įstatymo numatytoms hipotekos atsinaujinimo priežastims, turėtų būti registruojama priverstinė hipoteka ir tai reikštų naujo teisinio santykio atsiradimo pradžią⁹⁵. Hipotekos atsinaujinimo instituto problematiką patvirtina ir hipotekos registro praktika. CPK 554 str. 3 d. pagrindu hipotekos registre nebuvo įregistruotas nei vienas hipotekos atsinaujinimas ir šia norma praktikoje kreditoriai visiškai nesinaudoja. Pritarus teisės literatūroje išsakytam pasiūlymui atsisakyti hipotekos atsinaujinimo taisyklės, turėtų būti keičiamos CK 6. 126 str. 8 d. bei CPK 554 str. 3 d. Siūlome papildyti CK įtvirtintus įstatyminės hipotekos atsiradimo atvejus, numatant, jog priverstinė hipoteka gali būti įsteigta ir CK 6. 126 str. 8 d. pagrindu. Taip pat siūlome naikinti CPK 554 str. 3 d. ir atsisakyti hipotekos atsinaujinimo registracijos nuostatų.

⁹⁴ Mikelėnas V. Civilinio kodekso šeštosios knygos „Prievolių teisė“ komentaras. Vilnius: Justitia, 2003.T. I. P. 167.

⁹⁵ Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2002. P. 123.

Be aptartų problemų hipotekos įstaigų praktikoje susiduriama ir su hipotekos skyriaus darbuotojų funkcijų atlikimo problema. Pavyzdžiui, CPK 548 str. tiksliai apibrėžia hipotekos skyriaus darbuotojo funkcijas, nurodant, jog hipotekos skyrius prieš užregistruodamas prašymą įregistruoti hipoteką patikrina: 1) ar jis yra pateiktas pagal daikto buvimo vietą; 2) ar prašyme nurodyti skolininką ir įkeičiamo daikto savininką identifikuojantys duomenys. Tik šiuos reikalavimus atitinkantis prašymas nagrinėjamas hipotekos teisėjo, priešingu atveju, hipotekos skyriaus darbuotojas prašymą grąžina pareiškėjui, laikant, jog jis nebuvo paduotas (CPK 548 str. 2 d.). Tačiau Hipotekos registro nuostatų 29 p. numato, jog prašymai įregistruoti hipoteką gali būti pateikiami ir paštu. Paštu gautus dokumentus hipotekos skyriaus darbuotojas visais atvejais registruoja CPK 546 str. 2 d. įtvirtinta tvarka ir hipotekos lakšto bei jo priedų patikrinimas gali būti atliktas tik teisinio tyrimo metu. Hipotekos skyriaus darbuotojui nėra galimybės pareiškėjui grąžinti prašymo, jei jis neatitinka CPK 548 str. reikalavimų ir šie trūkumai gali būti pašalinti, tik hipotekos teisėjui priėmus nutartį atsisakyti priimti prašymą įregistruoti hipoteką (įkeitimą).

Hipotekos teisėjo nutartimi atsisakoma priimti prašymą įregistruoti hipoteką (įkeitimą) ir tais atvejais, kai hipotekos skyriaus žurnale užregistruojami hipotekos skyriui neteismingi ar nepilnai užpildyti hipotekos lakštai. Nors hipotekos skyriaus darbuotojas prieš užregistruodamas prašymą įregistruoti hipoteką nesunkiai gali patikrinti, ar jis yra pateiktas pagal daikto buvimo vietą, tačiau skolininką identifikuojančių duomenų patikrinimas reikalauja ilgesnio ir atidesnio hipotekos lakšto nagrinėjimo. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui kasdien pateikiama daugiau nei šimtas prašymų įregistruoti hipoteką ar įkeitimą, todėl dėl didelio darbuotojų darbo krūvio neretai priimami CPK 548 str. reikalavimų neatitinkantys hipotekos sandoriai. Be to, hipotekos teisėjo nutartimi dažnai atsisakoma priimti ir hipotekos skyriui neteismingus prašymus įregistruoti kilnojamojo turto įkeitimą. Hipotekos registro nuostatų 33 p. nustato, kad jeigu to paties įsipareigojimo įvykdymui užtikrinti įkeičiamas nekilnojamasis daiktas ir kilnojamasis daiktas, tai lakštai turi būti pateikti registruoti tam pačiam hipotekos skyriui. Tačiau patikrinti, ar tos pačios prievolės įvykdymo užtikrinimui kitame hipotekos skyriuje nėra įregistruotas hipotekos lakštas, gali tik hipotekos teisėjas, atlikęs paiešką hipotekos registre bei išnagrinėjęs prašymą įregistruoti įkeitimą. Pažymėtina, jog nutartys atsisakyti priimti prašymą įregistruoti hipoteką (įkeitimą) sudaro nemažą dalį Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus hipotekos įregistravimo etape priimamų nutarčių (žr. Priedą Nr. 2), todėl CPK 548 str. siūlome papildyti šia dalimi: 3. *Paštu gauti bei hipotekos skyriaus žurnale užregistruoti šio straipsnio 1 dalyje nurodytų reikalavimų neatitinkantys prašymai įregistruoti hipoteką ar įkeitimą pareiškėjui grąžinami hipotekos teisėjui priėmus nutartį atsisakyti priimti prašymą įregistruoti hipoteką ar įkeitimą.*

Kita su hipotekos skyriaus darbuotojų funkcijų reglamentavimu susijusi problema – tai Hipotekos registro nuostatuose įtvirtintas hipotekos skyriaus darbuotojo ir hipotekos teisėjo atliekamų funkcijų panašumas. Pavyzdžiui, Hipotekos registro nuostatų 42 p. numato, jog užregistravus prašymą įregistruoti hipoteką, hipotekos skyriaus darbuotojas privalo patikrinti, ar prašymas: 42.1. užpildytas naudojant Teisingumo ministerijos nustatytą formą; 42.2. užpildytas išsamiai; 42.3. pasirašytas sandorio šalių; 42.4. patvirtintas notaro (sutartinės hipotekos atveju); 42.5. prie prašymo pridėti visi reikiami priedai; 42.6. už įkeitimo įregistravimą sumokėta nustatytojo dydžio raštinės rinkliava. Tik šiuos reikalavimus atitinkantis prašymas pateikiamas hipotekos teisėjui teisiškai ištirti (Hipotekos registro nuostatų 43 p.). Tačiau hipotekos teisėjas teisinio tyrimo metu tikrindamas, ar įkeičiamo daikto savininkas, skolininkas, kreditorius ir įkeičiamas daiktas yra tinkamai identifikuoti (Hipotekos registro nuostatų 46 p.), kartu patikrina, ar hipotekos skyriui pateikti dokumentai atitinka Hipotekos registro nuostatų 42 p. reikalavimus. Todėl Hipotekos registro nuostatų 42 p. ir 46 p. įtvirtintos hipotekos skyriaus darbuotojo ir hipotekos teisėjo funkcijos dubliuojasi, o tai neskatina proceso operatyvumo. Kadangi prašymas jau yra priimtas ir užregistruotas ir jo trūkumai gali būti ištaisyti tik hipotekos teisėjui priėmus nutartį paskirti terminą trūkumams pašalinti, todėl hipotekos skyriaus darbuotojo atliekamas lakšto patikrinimas nėra tikslingas. Be to, įtvirtinęs šias normas, įstatymų leidėjas iki galo neišsprendė hipotekos skyriaus darbuotojo kompetencijos klausimo, nes įpareigojo hipotekos skyriaus darbuotoją tikrinti pateikto hipotekos lakšto sudarymo ir įforminimo teisėtumą, todėl, manome, kad Hipotekos registro nuostatų 42 p. turi reglamentuoti ne hipotekos skyriaus darbuotojo atliekamo dokumentų patikrinimo, o hipotekos teisėjo teisinio tyrimo procedūrą. Pažymėtina, kad hipotekos skyriuose yra susiformavusi praktika, hipotekos skyriaus žurnale užregistruotus hipotekos lakštus pateikti hipotekos teisėjui teisiškai ištirti, hipotekos įstaigos darbuotojui neatliekant papildomo hipotekos dokumentų patikrinimo. Manome, kad ši praktika yra teisinga, todėl siūlome Hipotekos registro nuostatų 42 p. reikalavimus perkelti į šio teisės akto 46 p., nustatantį hipotekos teisėjo teisinio tyrimo turinį.

Teisės aktų prieštaravimai bei netikslumai lemia ne tik hipotekos įregistravimo, bet ir hipotekos registro administravimo problemas. Šiuo metu susiklostė situacija, kad Hipotekos registro steigimo įstatymas, Hipotekos registro nuostatai neatitinka CPK bei Teismų įstatymo nuostatų. Keičiant minėtus teisės aktus, kai kurie klausimai iš viso liko neišspręsti. Šie faktai skatina hipotekos įstaigų reorganizavimo bei hipotekos registro teisinio reguliavimo tobulinimo būtinybę.

Viena iš problemų, skatinančių hipotekos registro sistemos reorganizaciją, yra hipotekos įstaigų teisinio statuso neapibrėžtumas. Pavyzdžiui, 1996 m. Teismų įstatymo redakcijoje hipotekos įstaigų teisinis statusas buvo aiškiai apibrėžtas 68 (1) str.: „hipotekos įstaigos priklauso teismų

sistamai ir steigiamos prie apylinkės teismų“. Tačiau 2002 m. Teismų įstatymo pakeitimo įstatymo⁹⁶ antrajame skirsnyje „Teismo personalas ir struktūra“ hipotekos skyriaus valstybės tarnautojai nėra minimi. Taigi nėra jokio teisinio pagrindo teigti, kad hipotekos skyrius yra teismo struktūrinis padalinys. Be to, teisės aktuose nėra aiškiai išspręstas hipotekos įstaigų pavaldumo klausimas. Pavyzdžiui, 1996 m. Teismų įstatymo 68 (3) str. įtvirtino, kad: „Teisingumo ministerija koordinuoja ir kontroliuoja hipotekos įstaigų darbą bei vykdo šių įstaigų organizacinį vadovavimą“. Tačiau 1998 m. Teismų įstatymo redakcijos⁹⁷ 68 (3) str. nurodė, kad „hipotekos skyrių veiklą užtikrina ir prižiūri Teismų departamentas“. 2002 m. Teismų įstatymo pakeitimo įstatyme visiškai nebeliko nuostatų, nurodančių, kam šiandien pavaldžios hipotekos įstaigos.

Siekiant išspręsti aukščiau išvardintas hipotekos skyrių prie apylinkės teismų administravimo problemas, LR teisingumo ministro įsakymu⁹⁸ sudarytos darbo grupės priimtoje Hipotekos registro vystymo koncepcijoje buvo pasiūlyta reorganizuoti hipotekos registro informacinę sistemą, atsisakant teritorinių duomenų bazių ir visas registravimo procedūras atliekant vienoje centrinėje duomenų bazėje. Hipotekos skyrius prie apylinkės teismų siūloma reorganizuoti į Centrinės hipotekos įstaigos struktūrinius padalinius ir hipotekos registraciją vykdyti centrinėje duomenų bazėje (centriniame hipotekos registre). Hipotekos registro tvarkymo įstaiga siūloma paskirti Teisingumo ministeriją. Centrinė hipotekos įstaiga būtų įpareigota administruoti centrinį hipotekos registrą, vadovauti hipotekos skyrių veiklai ir juos kontroliuoti. Hipotekos skyriams, kaip Centrinės hipotekos įstaigos struktūriniais padaliniais, būtų pavedama registruoti (išregistruoti) hipotekos sandorius ir jų pakeitimus hipotekos registre.

Hipotekos registro vystymo koncepcijoje taip pat buvo pasiūlyta atsisakyti hipotekos teisėjo dalyvavimo hipotekos registracijos procese. Sutartinės hipotekos įregistravimo atveju, asmenys norėdami sudaryti hipotekos sandorį dokumentus privalėtų pateikti tik notarui, kuris patikrintų, ar hipotekos sandoris atitinka įstatymo reikalavimus ir ar yra pagrindas patvirtinti hipotekos sandorį. Reikalavimams, susijusiems su statinių statybomis ir rekonstrukcija, taip pat pagal teismo sprendimą patenkintiems turtiniams reikalavimams užtikrinti, priverstinė hipoteka turėtų atsirasti tik teismo sprendimo pagrindu. Valstybės reikalavimams, kylantiems iš mokestinių bei valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių užtikrinti, hipotekos įregistravimo hipotekos registre pagrindu būtų atitinkamų institucijų sprendimas nustatyti priverstinę hipoteką. Patvirtintus sutartinės ir priverstinės hipotekos sandorius notari, teismai ir kitos institucijos Centrinei hipotekos įstaigai turėtų perduoti

⁹⁶ LR teismų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2265; LR teismų įstatymo pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 17-649.

⁹⁷ LR teismų įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 1998, Nr. 38-1001.

⁹⁸ LR teisingumo ministro 2005 m. birželio 1 d. įsakymas Nr. 1R-177 „Dėl darbo grupės sudarymo“ // www.lhr.lt; prisijungimo laikas 2006-10-11.

elektroniniu būdu. Hipotekos skyrių funkcijas, susijusias su išieškojimu iš įkeisto turto, planuojama pavesti vykdyti apylinkių teismams⁹⁹. Tačiau, mūsų manymu, hipotekos teisėjo vaidmens atsisakymas hipotekos įregistravimo procese negarantuotų šiuo metu egzistuojančio hipotekos sandorio teisėtumo bei kreditoriaus teisių realizavimo efektyvumo. Nors, įgyvendinus Hipotekos registro vystymo koncepciją, hipotekos įregistravimo procesas taptų paprastesnis ir trumpesnis, tačiau, mūsų manymu, labai pailgėtų išieškojimo procedūra. Apylinkės teismui atliekant priverstinį skolininko turto išieškojimą, žymiai padidėtų teismų darbo krūvis, nes teisėjas nagrinėdamas hipotekos teisinių santykių bylas kartu turėtų atlikti ir įkeitimo teisinį tyrimą. Nereikia pamiršti, jog pagrindinis hipotekos registro įsteigimo tikslas – ne greitas hipotekos įregistravimas, o kreditoriaus teisėtų interesų apsauga, kurią užtikrina hipotekos teisėjo teisinis registruojamų sandorių patikrinimas. Be to, Centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkės teismų įvaizdžio tyrimo rezultatai parodė, kad hipotekos įstaigų įvaizdis klientų akyse yra pakankamas ir idėja naikinti hipotekos skyrius prie apylinkės teismų daugeliui paslaugų vartotojų yra nepriimtina¹⁰⁰.

Išanalizavus hipotekos įregistravimo ir hipotekos teisinių santykių reglamentavimo trūkumus, galima teigti, jog daugiausiai įstatymo leidėjo neišspręstų problemų pastebima vertinant naujus – priverstinės hipotekos bei hipotekos atsinaujinimo - institutus. Taip pat praktikoje neretai problemų kyla dėl hipotekos įforminimo bei hipotekos skyriaus darbuotojų funkcijų reglamentavimo. Hipotekos teisinius santykius reguliuojančių normų prieštaravimai bei dažnos hipotekos sistemos teisinio reguliavimo spragos lemia hipotekos reorganizavimo ir teisės normų tobulinimo būtinybę. Reorganizavus hipotekos registro sistemą, būtų išspręstos hipotekos skyrių teisinio statuso, hipotekos vadovo statuso bei hipotekos tarnautojo statuso neapibrėžtumo problemos. Visas registravimo procedūras atliekant vienoje centrinėje duomenų bazėje žymiai sutrumpėtų hipotekos įregistravimo laikas bei pagerėtų Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomų registruojamų informacijos teikimo suinteresuotiems asmenims galimybės. Be išvardintų hipotekos reorganizavimo teigiamų aspektų jau dabar ryškėja hipotekos registro reformos trūkumai, tačiau hipotekos teisinės bazės tobulinimas yra būtinas, siekiant išspręsti aptartas hipotekos įregistravimo ir administravimo problemas.

⁹⁹ Hipotekos registro vystymo koncepcija // www.lhr.lt; prisijungimo laikas 2006-10-05.

¹⁰⁰ Centrinės hipotekos įstaigos 2006-02-01 nutarimas Nr. 135-002 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos projekto“ // www.lhr.lt; prisijungimo laikas 2006-03-04.

III. IŠIEŠKOJIMAS IŠ ĮKEISTO TURTO

3.1. Priverstinis skolos išieškojimas – kreditoriaus reikalavimų tenkinimas ne ginčo tvarka

Hipotekos tikslas - kreditoriaus reikalavimų patenkinimas iš įkeisto turto, todėl priverstinis skolos išieškojimas, skolininkui neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius hipoteka apsaugotą skolinį įsipareigojimą, kreditoriaus teisių apsaugos prasme yra reikšmingiausias hipotekos pasibaigimo atvejis ir geriausiai atskleidžia hipotekos esmę. Hipoteka yra registruotų kreditoriaus teisių gynimo procedūra ne ginčo tvarka ir išieškojimas iš įkeisto turto yra vykdomas etapais, remiantis atitinkamais hipotekos teisėjo sprendimais.

Tarpukaryje galiojęs Civilinės teisenos įstatymas¹⁰¹ bei 1964 m. civilinio proceso kodeksas¹⁰² hipotekos bylų ypatingajai teisenai nepriskyrė ir išieškojimas iš įkeisto turto buvo vykdomas ginčo tvarka. Tačiau skolos išieškojimas teismo keliu buvo brangiai kainuojantis (pvz., didelė įmoka, paduodant ieškinį į teismą ir kt.) ir ilgas procesas. Vis didėjant bylų dėl neįvykdytų skolinių įsipareigojimų skaičiui, bylos nagrinėjimo kreditoriams tekdavo laukti ne vienerius metus. Be to, į tą patį įkeistą turtą pretenzijas pareiškėdavo ne tik keletas kreditorių, bet ir valstybinės institucijos, įmonių darbuotojai. Todėl dažnai bendras įmonės įsiskolinimo dydis keleriopai viršydavo skolininko turtą, o tai visai sumažindavo kreditorių galimybes pilnai atgauti paskolintas lėšas¹⁰³.

Priverstinį skolos išieškojimą ne ginčo tvarka hipotekos įstaigos vykdo nuo 1997 m. Hipotekos įstatymo įsigaliojimo, kurio šeštasis skirsnis įtvirtino skolos išieškojimo kreditoriaus naudai nuostatas. Šis įstatymas reglamentavo hipotekos teisėjo veiklą registruojant įkeitimus, nukreipiant išieškojimą į įkeistą turtą ir pan. Pati bylų prigimtis lėmė, kad visi kylantys klausimai būtų sprendžiami ypač greitai, kadangi kreditoriaus interesų apsaugos poreikis čia itin didelis. Visgi problemų nebuvo išvengta, nes įstatymų leidėjas užmiršo nurodyti, kokiai teisenai priskirtinos šios bylos. Taigi hipotekos teisėjas, hipotekos bylas nagrinėdamas ne ginčo tvarka, dėl įstatymų leidėjo aplaidumo vadovavosi iš esmės negaliojančiomis įstatymo nuostatomis¹⁰⁴.

Galiojantis CPK panaikino įstatymų koliziją ir į ypatingosios teisenos tvarka nagrinėjamų bylų sąrašą įtraukė hipotekos bylas (CPK 442 str. 12 p.) bei skolos išieškojimui nustatė greitas ir supaprastintas procedūras. Tačiau tokios procedūros yra taikomos tik hipotekos kreditoriams, kurių įkeitimo teisė atsirado nuo momento, kai hipotekos skyriuje buvo įregistruoti hipotekos lakštai.

¹⁰¹ Civilinės teisenos įstatymas su visais pakeitimais ir papildymais su vyr. tribunolo bei rusų senato aiškinimais / Sudarytojas Č. Butkys. Kaunas: D. Gutmano knygynas, 1938.

¹⁰² Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19 – 139.

¹⁰³ Jasinskaitė S. Hipotekos instituto plėtojimas Lietuvoje: daktaro dis. soc. mokslai: ekonomika (04 S) / VGTU. – V., 1999. P. 33.

¹⁰⁴ Nekrošius V. Civilinis procesas: koncentruotumo principas ir jo įgyvendinimo galimybės. Vilnius: Justitia, 2002. P. 203.

Įkeitimo teisei atsiradus pagal įkeitimo sutartis, sudarytas iki hipotekos registro veiklos pradžios, Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. numato kitokią išieškojimo tvarką. Reikalavimus dėl išieškojimo nukreipimo į turta, įkeistą iki 1998 m. balandžio 1 d., kai duomenys apie šį įkeitimą įrašyti į hipotekos registrą, kreditoriai gali pareikšti paduodami hipotekos skyriui pareiškimą dėl priverstinio skolos išieškojimo arba ieškinį teismui. Taigi priklausomai nuo pasirinkimo, kreditorius, kurio įkeitimo teisė atsirado iki hipotekos registro veiklos pradžios, gali kreiptis į hipotekos skyrių (ne ginčo tvarka) ar į pirmos instancijos teismą, kuriam teisingas reikalavimas (ginčo tvarka).

Hipotekos registro steigimo įstatymas įtvirtino ir kitą priverstinio skolos išieškojimo, vykdomo pagal hipotekos lakštus ir pagal „senas“ įkeitimo sutartis, skirtumą. Šio įstatymo 5 str. 3 d. 2 p. numato, jog suinteresuotam asmeniui (skolininkui, įkeisto turto savininkui, visiems į hipotekos registrą įrašytiems kreditoriams) pareiškus prieštaravimą dėl kreditoriaus reikalavimų tenkinimo ne ginčo tvarka, taip pat tais atvejais, kai nepakanka įrodymų dėl kreditoriaus reikalavimų pagrįstumo, hipotekos teisėjas priima nutartį sustabdyti priverstinį skolos išieškojimą ne ginčo tvarka ir pasiūlo suinteresuotiems asmenims spręsti ginčą ieškinio teisenos tvarka. Šiuo atveju kreditoriaus teisės nepažeidžiamos, nes jis skolą iš skolininko gali išieškoti ieškinio teisenos tvarka, teismui išsprendus tarp jų kilusį ginčą¹⁰⁵.

CPK 443 str. 7 d. nustatyta, kad ypatingajai teisenai priskirta byla bus išnagrinėta ypatingosios teisenos tvarka, neatsižvelgiant į tai, ar ją nagrinėjant kyla ginčas dėl teisės. Todėl, vykdamas išieškojimą pagal hipotekos lakštus, hipotekos teisėjas nesiaiškina priežasčių, kodėl skola negražinta nustatytu terminu, nesprenžia netesybų sumažinimo klausimų, nestabdo savo iniciatyva hipotekos procedūrą išieškoti skolą priverstinai, kad suteiktų galimybę skolininkui reikšti ieškinius. Šiais hipotekos teisėjo veiksmais būtų paneigta hipotekos esmė ir duomenų, įrašytų į hipotekos registrą, teisingumo prezumpcija. Sustabdyti priverstinio skolos išieškojimo procedūrą gali teismas, nagrinėjantis įkeitimo sutarties šalių ar suinteresuotų asmenų, kurių interesus paliečia hipoteka, ieškinius. Tik gavus tokią teismo nutartį, hipotekos teisėjui atsiranda pagrindas neatlikti priverstinio skolos išieškojimo veiksmų. Kitoks hipoteką reglamentuojančių normų taikymas neužtikrintų efektyvios ir operatyvios hipotekos kreditoriaus teisių apsaugos¹⁰⁶.

Nors įstatymai detalai sureguliuo išieškojimo sustabdymo tvarką, praktikoje neretai pasitaiko šių normų taikymo teisinių klaidų. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos teisėja sustabdė priverstinį skolos išieškojimą, skolininkui pareiškus prieštaravimą dėl

¹⁰⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje *A. Abramavičius v. L. Kazlauskienė*, Nr. 3K-3-41/2000, kat. 14.

¹⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje *L. Grinius v. Šiaulių m. savivaldybės taryba*, Nr. 3K-3-131/2002, kat. 27.5.4.

skolos dydžio, nors kreditoriaus reikalavimai buvo užtikrinti lakštine hipoteka. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija hipotekos teisėjos nutartį paliko nepakeistą, nurodydama, jog bylos nagrinėjimo metu galiojęs Hipotekos įstatymas nenustatė tvarkos, kaip turi būti vykdomas hipoteka apsaugotas skolinis įsipareigojimas, esant ginčui. Kolegija nutartyje pažymėjo, kad tai įstatymo spraga ir priverstinio skolos išieškojimo ne ginčo tvarka sustabdymas gali būti reglamentuojamas Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. 3 d. 2 p. pagrindu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas panaikino teismų nutartis, konstatuodamas, jog Hipotekos registro steigimo įstatymas negali būti taikomas ginčo teisiniams santykiams reguliuoti¹⁰⁷.

Hipotekos registro veiklos pradžioje Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. pažeidimai, daromi hipotekos teismų, neretai užkirsdavo kelią kreditoriams laiku patenkinti savo reikalavimus. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos teisėjas sustabdė priverstinį skolos išieškojimą, nes kreditorius kreipėsi pareiškimu į hipotekos skyrių dėl skolos išieškojimo, esant neišspręstam ieškininiam reikalavimui. Hipotekos teisėjas, gavęs šį pareiškimą, taikė Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. 3 d. 2 p., nors privalėjo taikyti Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. 1 d. ir atsisakyti priimti pareiškimą. Atsisakyti priimti pareiškimą dėl priverstinio skolos išieškojimo hipotekos teisėjas gali turėdamas raštišką pirmos instancijos teismo pranešimą apie priimtą kreditoriaus ieškinį. Šioje byloje¹⁰⁸ toks pranešimas iš Vilniaus apygardos teismo hipotekos skyriuje buvo negautas, todėl hipotekos teisėjas netinkamai pritaikė Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. 1 d. Pareiškėjo prašymas dėl skolos priverstinio išieškojimo ne ginčo tvarka buvo paliktas nenagrinėtu ir kreditorius savo reikalavimą galėjo patenkinti tik iš naujo kreipiantis dėl išieškojimo Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. 1 d. tvarka. Tai savo ruožtu, be abejonės, pratęsė konkrečios bylos išnagrinėjimo terminus.

Atkreiptinas dėmesys, kad Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. detaliam sureglamentavo išieškojimo tvarką, kai duomenys apie įkeitimo sutartis nustatytais terminais buvo perduoti ir įrašyti į hipotekos registro duomenų bazę, tačiau įstatyme nebuvo aptarta išieškojimo tvarka, jei tokios sutartys dėl kokių nors priežasčių (kreditorius praleido terminus, nepareiškė noro registruoti ir pan.) nebuvo įregistruotos. Dabar susidariusi paradoksali situacija: įkeitimo sutartys sudarytos pagal tuo metu galiojusius įstatymus, įkeitimo teisė pagal jas atsirado (išskyrus registruotino turto įkeitimo sutartis, sudarytas po 1994 m. birželio 10 d.), o tvarkos, kaip patenkinamas reikalavimas iš įkeisto turto, nėra. Hipotekos įstaigos tokių prašymų nenagrinėja, o

¹⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2001 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Lukoil Baltija“ v. AB „Lietuvos Kuras“, Nr. 3K-7-187/2001, kat. 27.5; 27.5.4.

¹⁰⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. kovo 22 d. nutartis civilinėje byloje „The Baltic – American Enterprise Fund“ v. „D.B.S. Ltd., Pte“, Nr. 3K-3-362/2000, kat. 14.

kreditorių eiliškumas nustatomas tik tarp tų kreditorių, kurių reikalavimai užtikrinti įkeitimo sutartimis, sudarytomis iki 1998 m. balandžio 1 d (Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str.)¹⁰⁹.

Manome, kad, įgyvendinus hipotekos registro sistemos reorganizaciją, šios problemos bus išspręstos, nes hipotekos skyrių funkcijas, susijusias su išieškojimu, perėmus apylinkių teismams, išieškojimas pagal hipotekos lakštus ir pagal „senas“ įkeitimo sutartis bus vykdomas tik ne ginčo tvarka - „teismo įsakymo modeliu“ (CPK XXIII skyrius). Suvienodinus skolos išieškojimo procedūrą, bus išvengta ir šiame skyriuje aptartų išieškojimo sustabdymą reglamentuojančių normų pažeidimų, nes, skolininkui pareiškus prieštaravimus dėl skolos išieškojimo teismo įsakymą išdavusiam teismui, kreditorius galės pateikti ieškinį teismui ir visi ginčai bus sprendžiami ieškinio teisenos tvarka (CPK 439 str. 3 d.).

¹⁰⁹ Markovas P. Hipoteka: dabarties problemos // Justitia. 2000, Nr. 6. P. 19.

3.2. Skolos išieškojimo nukreipimas į įkeistą nekilnojamąjį turą

Hipotekos kreditoriaus teisės į reikalavimo patenkinimą ne ginčo tvarka, naudojantis pirmenybe prieš kitus kreditorius, esmė - greitas ir ekonomiškasis reikalavimo patenkinimas. Jei per hipotekos lakšte nustatytą terminą skolininkas neįvykdo ar netinkamai įvykdo įsipareigojimą dėl aplinkybių, už kurias jis atsako, hipotekos kreditorius gali įgyvendinti savo hipotekines teises kreipdamasis į hipotekos teisėją su prašymu parduoti įkeistą daiktą viešose varžytynėse ir iš gautų pinigų visiškai atlyginti jam priklausančią sumą, kurią jis turi gauti pirmiau už kitus kreditorius, arba suteikti teisę pradėti administruoti įkeistą daiktą (CPK 558 str. 1 d.).

Įstatymo numatytais atvejais, kreditorius gali nukreipti reikalavimą į hipotekos objektą ne tik skolininkui nustatytu terminu neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius hipoteka užtikrintą reikalavimą, bet ir nesuėjus reikalavimo įvykdymo terminui, kai sumažėja užtikrinimo daiktu patikimumas ar atsiranda kitos svarbios aplinkybės, turinčios įtakos kreditoriaus valiai pradėti išieškojimą (CPK 560 str.). CK 4. 196 str. pateikiamas baigtinis sąrašas atvejų, kada hipotekos kreditorius turi teisę reikalauti, kad skolininkas patenkintų hipoteka apsaugotą reikalavimą prieš terminą ta pačia tvarka, kaip ir suėjus skolos grąžinimo terminui. „Šios specialios normos paskirtis – apsaugoti kreditoriaus teisėtus interesus ir suteikti jam teisę 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 interesams (fizinio asmens mirtis, juridinio asmens bankrotas)“¹¹⁰.

Teisę reikalauti išieškoti iš įkeisto daikto vertės, nesuėjus reikalavimo įvykdymo terminui, kreditorius gali įgyti ne tik CK 4. 196 str. pagrindu, bet ir kai skolininkas pažeidžia dalinį skolos grąžinimo terminą, ir kyla grėsmė, kad skolininkas įsipareigojimas nebus įvykdytas. Praktikoje hipotekos kreditoriai labai dažnai naudojami šia teise, kai šalys yra susitarusios dėl dalinių hipoteka užtikrintos paskolos grąžinimo bei palūkanų mokėjimo terminų. Skolininkui laiku nesumokėjęs palūkanų, negrąžinus paskolos dalies ar neįvykdžius kitų mokėjimų, kreditoriai kreipiasi į hipoteką įregistravusį hipotekos skyrių prašydami pradėti priverstinį skolos išieškojimą. Skolininkai, motyvuodami tuo, jog CK 4. 196 str. pateikiamas baigtinis sąrašas atvejų, kada galimas skolos išieškojimas prieš terminą, skundžia hipotekos teisėjų nutartis apeliacine tvarka, prašydami nutraukti neteisėtą išieškojimą iš įkeisto turto. Kadangi hipotekos kreditoriaus teisė kreiptis dėl skolos išieškojimo yra susijusi su įstatymų nuostatomis dėl sutartinių santykių, todėl kreditoriui CK 6. 217

¹¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „NORD/LB Lietuva“ v. R. Samulionienė*, Nr. 3K – 3 – 1151/2003, kat. 27.5.4, 27.6.

str. ir CK 6. 218 str. pagrindu vienašališkai nutraukus sutartį, kai skolininkas nevykdo įsipareigojimų grąžinti skolą dalimis ir nustatytais terminais, jis gali prašyti priverstinio skolos išieškojimo iš įkeisto turto. Teismų praktikoje pasitaiko atveju, kai kreditoriai kreipiasi į hipotekos teisėją dėl skolos išieškojimo, nepateikę duomenų apie sutarties nutraukimą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kuris formuoja vienodą teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus, konstatavo, kad „jei hipotekos lakšte nenumatyta kitaip, įkeitimo teisės normos, nustatančios kreditoriaus teisę kreiptis dėl skolos išieškojimo iš įkeisto turto, nenumato tokios teisės atsiradimo, skolininkui nustatytu terminu neįvykdžius etapinio skolos grąžinimo, jeigu netinkamai vykdant paskolos grąžinimą dalimis, paskolos sutartis nėra nutraukta“¹¹¹. Todėl darytina išvada, kad pagrindinę prievolę nustatančios sutarties nutraukimas yra pagrindas kreditoriui kreiptis dėl skolos išieškojimo CPK 558 str. nustatyta tvarka, jei ši sutartis yra nutraukta iki kreditoriaus kreipimosi į hipotekos skyrių.

Priverstinis skolos išieškojimas iš keisto daikto vertės prasideda kreditoriaus pareiškimo dėl skolos išieškojimo pateikimu hipoteką įregistravusiam hipotekos skyriui. CPK 558 str. reglamentuoja hipotekos kreditoriaus pareiškimo dėl priverstinio skolos išieškojimo pateikimo ir tenkinimo tvarką bei sąlygas. CPK 558 str. 1 d. numatyto pareiškimo perduoti įkeistą daiktą iš viešųjų varžytynių arba suteikti teisę administruoti įkeistą daiktą pateikimas hipotekos skyriui yra pagrindas įkeistą turtą areštuoti. Šiame pareiškime kreditorius privalo nurodyti hipotekos kodą hipotekos registre, negrąžintos skolos dydį, skolininką, įkeisto daikto savininką ir jų adresus (buveines). Pareiškimas, pateiktas pagal CPK str. 558 str. 1 d. nuostatas, iš esmės gali būti vertinamas kaip prašymas areštuoti įkeistą daiktą. Pažymėtina, jog kreditorius, hipotekos skyriui pateikdamas pirminį pareiškimą dėl priverstinio skolos išieškojimo, neprivalo prie pareiškimo pridėti hipotekos lakšto. Kadangi CPK 558 str. 1 d. reglamentuoja įkeisto turto arešto procedūrą, hipotekos lakšto pateikimas nėra būtinas, nes areštuotas įkeistas turtas dar neperduodamas realizuoti. Per CPK 558 str. 2 d. ir 3 d. nustatytą terminą pakartotiniam pareiškimui dėl skolos išieškojimo pateikti skolininkas gali įvykdyti kreditoriaus reikalavimą, todėl kreditoriui nebebūtų pagrindo pakartotinai kreiptis dėl tolesnių išieškojimo veiksmų. Kita vertus, hipotekos skyrius yra registro institucija, todėl gali pagal registro duomenis patikslinti, ar pareiškėjas turi subjektinę teisę kreiptis į ją CPK 558 str. 1 d. nustatyta tvarka, t. y., ar besikreipiantis asmuo yra kreditorius¹¹².

¹¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „NORD/LB Lietuva“ v. R. Samulionienė*, Nr. 3K – 3 – 1151/2003, kat. 27.5.4, 27.6.

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansabankas“ v. M. Baniulis*, Nr. 3K – 3 – 573/2004, kat. 27.5.4.

CPK 558 str. 1 d. nustatytos procedūros paskirtis - įspėti skolininką ir įkaito davėją apie numatomą priverstinį skolos išieškojimą, uždraudžiant disponuoti įkeistu turtu, t. y., suvaržant įkaito davėjo nuosavybės teises CPK 558 str. 3 d. nustatytu terminu, per kurį, jei kreditoriaus reikalavimas nebuvo patenkintas, jis turi nuspręsti dėl skolos išieškojimo procedūros tęsimo. Todėl kreditoriui kreipusis į hipotekos skyrių, prašant priverstinai išieškoti skolą, hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą daiktą ir įregistruoja ją Turto arešto aktų registre bei įspėja skolininką (įkeisto daikto savininką), kad negražinus skolos per vieną mėnesį, įkeistas daiktas bus parduotas iš varžytynių arba perduotas administruoti kreditoriui (CPK 558 str. 1 d.). Teisės literatūroje pateikiama nuomonė, kad „įspėjimas dėl skolinio įsipareigojimo įvykdymo turėtų būti surašomas kaip atskiras dokumentas ir kartu su nutartimi išsiunčiamas skolininkui, nes įspėjimas yra praktiškai skirtas tik skolininkui¹¹³“. Tačiau hipotekos skyriuose yra susiformavusi praktika pačioje nutartyje dėl įkeisto turto arešto įspėti skolininką apie skolos negražinimo pasekmes. Manome, kad ši praktika yra teisinga, nes hipotekos teisėjas vienu procesiniu dokumentu ir įspėja skolininką, ir nutaria areštuoti įkeistą turtą. Kadangi hipotekos skyrių darbo krūvis yra labai didelis, todėl skolininko (įkeisto daikto savininko) įspėjimą dėl skolinio įsipareigojimo įvykdymo netikslinga forminti atskiru procesiniu dokumentu. CPK 558 str. 1 d. nuostatą dėl skolininko įspėjimo siūlome patikslinti taip: *Hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą daiktą ir įregistruoja ją turto arešto aktų registre bei **nutartimi** įspėja skolininką ir įkeisto daikto savininką, kad negražinus skolos per vieną mėnesį nuo nutarties įteikimo dienos įkeistas daiktas bus parduotas iš varžytynių arba perduotas administruoti kreditoriui. Hipotekos teisėjo nutartis areštuoti įkeistą daiktą skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikiama šio Kodekso I dalies XI skyriaus antrame skirsnyje nustatyta tvarka.*

Įkeisto nekilnojamojo daikto arešto žymos panaikinamos tik: 1) praėjus 2 mėnesiams nuo įspėjimo skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikimo, jeigu kreditorius nesikreipė į hipotekos teisėją dėl skolos išieškojimo (CPK 558 str. 3 d.); 2) hipotekos teisėjui nutartimi sustabdžius skolos išieškojimą ne ginčo tvarka ir suinteresuotiems asmenims per mėnesį nepareiškus ieškinio teismui dėl skolos išieškojimo (Hipotekos registro steigimo įstatymo 5 str. 3 d. 2 p.); 3) priverstinai pardavus įkeistą daiktą iš viešųjų varžytynių (CPK 693 str.); 4) skolininkui ar įkaito davėjui iki varžytynių patenkinus visus kreditoriaus reikalavimus (CPK 704 str. 2 d.). Taigi ne ginčo procedūros apsaugo ne tik kreditoriaus, bet ir skolininko interesus, nes kreditoriui per du mėnesius nuo įspėjimo skolininkui (įkeisto daikto savininkui) įteikimo dienos neprašius parduoti areštuotą daiktą iš varžytynių yra panaikinamas įkeisto daikto areštas. Tačiau ši skolininko teisių apsauga

¹¹³ Laužikas E., Mikelėnas V., Nekrošius V. Civilinio proceso teisė. Vilnius: Justitia, 2005. T. 2. P. 475.

negali būti suprantama kaip galimybė laiku ir tinkamai nevykdyti prisiimtų skolinių įsipareigojimų, pažeidžiant kreditoriaus teises.

CPK 558 str. 3 d. pagrindu hipotekos teisėjui panaikinus įkeisto daikto areštą, kreditorius nepraranda teisės pateikti pakartotinį prašymą išieškoti skolą. Hipotekos kreditoriaus teisė pakartotinai prašyti priverstinio skolos išieškojimo betarpiškai CPK nenumatyta, bet garantuojama hipotekos baigimą ir išregistravimo tvarką reglamentuojančiomis normomis, t.y., kreditorius turi teisę reikalauti priverstinio skolos išieškojimo ne ginčo tvarka, kol skolinis įsipareigojimas nėra tinkamai ir realiai įvykdytas, kol įkeistas turtas nėra priverstinai parduotas, kol teismai nepripažino hipotekos sutarties negaliojančia, kol hipotekos kreditorius nėra atsisakęs hipotekos, kol nepraėjo 10 metų nuo skolos mokėjimo termino pabaigos, kai nežinomas hipotekos kreditorius ar kreditoriaus buvimo vieta (CK 4. 197 str.)¹¹⁴.

CPK 558 str. 2 d. numato, jog per vieną mėnesį nuo įspėjimo skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikimo negrąžinus skolos, hipotekos kreditorius privalo pakartotinai kreiptis su pareiškimu į hipotekos skyrių dėl skolos išieškojimo arba įkeisto daikto perdavimo administruoti. Pateikus pareiškimą pakartotinai, pradedamos turto realizavimo arba administravimo procedūros, kurias atlikus, savininkas gali visiškai netekti nuosavybės teisių į įkeistą daiktą, o klaidos atveju galimi sunkūs padariniai, todėl prieš atliekant šias procedūras turi būti itin atidžiai patikrinti visi dokumentai ir jų duomenys, patikimai patvirtinantys teisę nukreipti skolos išieškojimą į įkeistą daiktą. Toks dokumentas yra hipotekos lakštas, kurio originalas pateikiamas pradėjus CPK 558 str. 2 d. numatytas procedūras¹¹⁵.

Hipotekos teisėjas, gavęs kreditoriaus pakartotinį prašymą nukreipti skolos išieškojimą į įkeistą turtą, kartu privalo išspręsti ir hipotekos kreditoriaus prašymą priteisti palūkanas, nustatytas CK 6. 37 str. 2 d. Skolos išieškojimas susijęs su turto pardavimo laiko sąnaudomis, kurios turi būti kompensuojamos, todėl hipotekos kreditorius, pateikdamas prašymą ne ginčo tvarka išieškoti skolą iš įkeisto turto, turi teisę gauti CK 6. 37 str. 2 d. nustatytas „procesines“ palūkanas, kaip ir kiti kreditoriai, kurie piniginės prievolės nevykdymo atveju kreipiasi teisminės gynybos. Šių palūkanų skaičiavimo pradžia reikšmingas pakartotinis prašymas išieškoti skolą, nes tik po jo padavimo pradedami veiksmai, nukreipti tiesiogiai į skolos išieškojimą iš įkeisto turto. Atsižvelgiant į hipotekos bylų ypatumus, palūkanų skaičiavimo laikotarpis, CK 6.37 str. 2 d. nustatytas nuo bylos iškėlimo teisme momento iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, hipotekos procedūros atveju

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje AB „Lietuvos taupomasis bankas“ v. UAB „Kupos viešbutis“, Nr. 3K – 3 – 1354/2000, kat. 14.

¹¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje AB bankas „Hansabankas“ v. M. Baniulis, Nr. 3K – 3 – 573/2004, kat. 27.5.4.

reiškia laikotarpį nuo hipotekos kreditoriaus pakartotinio prašymo gavimo iki hipotekos teisėjo nutarties išieškoti skolą iš įkeisto turto įvykdymo. Tačiau, jeigu hipotekos sutartyje nustatyta, kad palūkanos už naudojimąsi pinigais turi būti mokamos iki visiško skolos grąžinimo ir jos savo dydžiu atlieka tiek mokėjimo, tiek nuostolių kompensavimo funkcijas, kreditorius netenka teisės reikalauti „procesinių“ palūkanų priteisimo¹¹⁶. Todėl praktikoje hipotekos teisėjui netenkinus kreditoriaus prašymo priteisti CK 6. 37 str. 2 d. numatytas palūkanas, kreditoriai dažnai skundžia šias nutartis aukštesnės instancijos teismams, teigdami, kad „procesinės“ palūkanos turi būti mokamos, neatsižvelgiant į kitas kreditoriaus ir skolininko numatytas palūkanas. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus teisėja nutartimi¹¹⁷ atmetė kreditoriaus prašymą priteisti „procesines“ palūkanas, nurodydama, kad byloje nėra duomenų, suteikiančių pagrindą pripažinti, kad bankas už negrąžintą paskolos sumą būtų gavęs dar didesnes pajamas nei sutartyje numatytos 16 proc. palūkanos, kurios turėjo būti mokamos iki visiško skolos grąžinimo. Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus kolegija pripažino, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai netaikė įstatymo vadovaujantis tik gramatine konstrukcija, kaip buvo reikalaujama atskirame kreditoriaus skunde, bet atsižvelgė į bylos aplinkybes ir dalyvaujančių joje asmenų padėtį¹¹⁸. Manome, kad teismai padarė teisingas išvadas dėl kreditoriaus teisės į įstatymines palūkanas, nes hipotekos teisinius santykius reglamentuojančios normos privalo užtikrinti ne tik kreditoriaus interesų gynimą, bet ir skolininko teisių apsaugą.

Aptarus išieškojimo nukreipimo į įkeistą turtą tvarką, darytina išvada, kad priverstinis skolos išieškojimas vykdomas hipotekos kreditoriaus prašymu, kuris įforminamas dviem pareiškimais. CPK 558 str. 1 d. ir 2 d. reglamentuoja skirtingas procedūras: įkeisto turto areštą ir areštuoto turto realizavimą varžytnėse arba perdavimą administruoti. Dėl skirtingų procedūrų ir jų tikslų įstatyme nustatyti skirtingi konkrečiu atveju reikalaujami pateikti dokumentai. Prašymai dėl priverstinio skolos išieškojimo hipotekos teisėjui teisingi, kol hipoteka nebaigta ir neišregistruota iš hipotekos registro, todėl hipotekos teisėjui panaikinus įkeisto turto areštą CPK 558 str. 3 d. nustatyta tvarka, hipotekos kreditorius nepraranda teisės pakartotinai prašyti priverstinio skolos išieškojimo.

3.3. Priverstinis įkeisto turto realizavimas

¹¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 18 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansa - LTB“ v. A. Survila*, Nr. 3K – 7 – 751/2003, kat. 27.5.4, 31.5, 57.1.

¹¹⁷ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2003 m. lapkričio 12 d. nutartis priverstinai parduoti įkeistą turtą iš varžytnių Nr. 583 V/2003.

¹¹⁸ Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus kolegijos 2004 m. sausio m. 7 d. nutartis civilinėje byloje *I. Boldyreva ir kt. v. Vilniaus m. 1 apylinkės teismo hipotekos skyrius*, Nr. 2S-4/2004.

Priverstinis įkeisto turto realizavimas – tai areštuoto daikto pardavimas viešose varžytnėse arba jo perdavimas hipotekos kreditoriui administruoti, iš šios veiklos gautomis pajamomis sudarant galimybę patenkinti savo reikalavimą. Hipotekos institutą sudarančios materialinės teisės normos suteikia hipotekos kreditoriui privilegijuotą padėtį kitų kreditorių atžvilgiu, siekiant priverstinio skolos išieškojimo iš įkeisto turto. Tokiai specifinei hipotekos kreditoriaus padėčiai užtikrinti, hipotekos instituto esmei išlaikyti egzistuoja ir specialios proceso teisės normos, įtvirtintos CPK XXXVI skyriuje¹¹⁹.

Hipotekos kreditoriui įkeistas turtas gali būti realizuojamas tik hipotekos teisėjo nutartimi, todėl CPK 558 str. 2 d. numato, jog hipotekos teisėjo nutartis kartu su kreditoriaus pareiškimu išieškoti skolą arba perduoti įkeistą daiktą administruoti turi būti išsiunčiami vykdyti daikto buvimo vietos antstoliui. Tačiau atsižvelgiant į įvykdytą antstolių sistemos reformą, išsiųsti šių dokumentų antstoliui negalima dėl kelių priežasčių: 1) daikto buvimo vietos teritoriją visada aptarnaus keli antstoliai, todėl visiškai neaišku, kokiais kriterijais vadovaudamasis teismas pasirinks tą, kuris vykdys minėtą nutartį; 2) konkrečioje teritorijoje veikiančioms antstoliams galioja laisvos konkurencijos principas, o jo klientui galioja laisvo antstolio pasirinkimo principas ir jis būtų pažeistas, jeigu antstolį už kreditorių pasirinktų hipotekos teisėjas¹²⁰. Kadangi įgyvendinus antstolių sistemos reformą, CPK 558 str. 2 d. nebuvo pakeista, hipotekos teisėjams tenka papildoma pareiga išaiškinti pareiškėjui, jog įsiteisėjus teismo nutarčiai dėl varžytnių jis gali hipotekos skyriui pateikti prašymą dėl vykdomojo rašto išdavimo ir gautą vykdomąjį raštą pateikti vykdyti pasirinktam antstoliui. Todėl siūlome šią CPK 558 str. 2 d. nuostatą dėl hipotekos teisėjo nutarties išsiuntimo daikto buvimo vietos antstoliui redakciją: *Hipotekos kreditorius, hipotekos teisėjo nutarties pagrindu gavęs vykdomąjį raštą, jį pateikia pasirinktam antstoliui vykdyti.*

Hipotekos kreditoriaus teisių ypatumai nulemia jo procesines teises vykdymo procese, todėl, vykdant hipotekos teisėjo nutartį dėl skolininko turto realizavimo, antstolis skolininkui nesiunčia raginimo įvykdyti sprendimą (CPK 661 str. 2 d.). Šiuo atveju pakanka įvykdyti CPK 558 str. 1 d. įtvirtintą reikalavimą dėl vieno mėnesio termino skolininkui bei turto savininkui suteikimo ir nereikia dar kartą įspėti skolininko dėl prievolės įvykdymo geruoju. Priešingu atveju, būtų pažeistas svarbus civilinio proceso operatyvumo principas, vilkinamas hipotekos teisėjo nutarties vykdymas, pažeidžiami išieškotojo interesai¹²¹.

¹¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansabankas“ v. Z. Bumblius*, Nr. 3K – 3 – 12/2005, kat. 128. 16.

¹²⁰ Laužikas E., Mikelėnas V., Nekrošius V. Civilinio proceso teisė. Vilnius: Justitia, 2005. T. 2. P. 475.

Hipotekos kreditoriui įstatymų numatytas aktyvus vaidmuo pasirenkant būdą, kuriuo siekti reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto, t. y., ar jį realizuoti varžytynėse, ar perimti administruoti, pasirenka kreditorius. Hipotekos teisinius santykius reguliuojančios teisės normos nenustato kreditoriui jokių specialių sąlygų, kuriuo konkrečiai iš nurodytų būdų jam siekti reikalavimo patenkinimo. Tačiau pradėdamas išieškojimo iš hipoteka įkeisto skolininko turto procedūrą, antstolis privalo raštu kreiptis į hipotekos kreditorių, siūlydamas duoti sutikimą, kad būtų išieškoma iš įkeisto turto. Hipotekos kreditoriui davus raštišką sutikimą parduoti įkeistą turtą iš viešųjų varžytynių, jis negali prašyti reikalavimo patenkinimo administravimo būdu (CPK 746 str. 1 d. ir 2 d.). Teisė reikalauti įkeisto turto administravimo kreditoriui suteikiama tik įkeisto daikto nepardavus iš antrųjų varžytynių ir neperdavus hipotekos kreditoriaus nuosavybėn (CPK 558 str. 5 d.), ir, atvirkščiai, 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 (CPK 558 str. 4 d.).

Nors kreditoriaus teisės prašyti perduoti turtą administruoti ar parduoti jį varžytynėse nėra viena nuo kitos priklausančios, tačiau praktikoje pasitaiko šių normų taikymo problemų, kai teismai netenkina kreditoriaus prašymo dėl pasinaudojimo viena jų dėl to, kas jis nepasinaudojo kita teise. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtoje byloje kreditorius pareiškimu kreipėsi į Panevėžio miesto apylinkės teismo hipotekos skyrių CPK 558 str. 5 d. nustatyta tvarka dėl nutarties priverstinai parduoti įkeistą daiktą iš varžytynių panaikinimo, pakartotinio turto pardavimo ir skolos išieškojimo. Kadangi kreditorius nurodė, jog neprašė ir neprašo perduoti įkeistą daiktą jam administruoti, todėl teisėjas padarė išvadą, kad nėra įstatyminio pagrindo tenkinti kreditoriaus pareiškimą. Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad pakartotinis kreipimasis dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių galimas tik CPK 558 str. 4 d. numatytu atveju – jeigu įkeistas daiktas buvo perduotas kreditoriui administruoti ir jį administruojant paaiškėja, kad iš gaunamų pajamų negalima patenkinti hipoteka apsaugoto reikalavimo. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas žemesnės instancijos teismų nutartis panaikino ir konstatavo, kad „CPK 558 str. 5 d. numatyta hipotekos kreditoriaus teisė pakartotinai kreiptis dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių, kai šis daiktas nebuvo perduotas iš antrųjų varžytynių ir neperduotas kreditoriaus nuosavybėn, nėra saistoma būtinumu pirmiau šį turtą

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato 1999 m. birželio 18 d. nutarimu Nr. 17 aprobuota Teismų praktikos, nagrinėjant skundus dėl teismo antstolių veiksmų, atliktų vykdant turto varžytynes, taip pat nagrinėjant civilines bylas dėl turto pardavimo iš (be) varžytynių aktų arba turto perdavimo išieškotojui aktų pripažinimo negaliojančiais, apibendrinimo apžvalga. Teismų praktika, Nr. 11. P. 432.

administruoti ir tik po to pakartotinai prašyti įkeistą turtą realizuoti varžytynėse¹²². Kadangi teismai praktikoje susidūrė su CPK 558 str. 5 d. nuostatų aiškinimo problemomis, siūlome šią dalį patikslinti taip: *Jeigu įkeistas daiktas neparduotas iš antrųjų varžytynių ir neperduotas hipotekos kreditoriaus nuosavybėn, hipotekos kreditorius gali kreiptis į hipotekos skyrių su pareiškimu dėl teisės administruoti šį daiktą suteikimo arba dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių. Pakartotinis kreipimasis dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių pateikiamas šiame straipsnyje nustatyta tvarka.*

Įkeisto turto administravimas – civiliniuose įstatymuose įtvirtinta naujovė, nes prieš įsigaliojant naujam CK galioję teisės aktai kreditoriaus teisės pradėti administruoti įkeistą daiktą ir savo reikalavimą patenkinti iš administravimo metu gautų pajamų nenumatė. Įkeistas nekilnojamasis turtas administruojamas pagal CK XIV skyriaus, reglamentuojančio kito asmens turto administravimą, taisykles. Nekilnojamojo daikto administravimo faktas turi būti įregistruotas viešame registre, kuriame yra įregistruotas įkeistas nekilnojamasis daiktas, nurodant daikto administratorių (CK 4. 236 str. 3 d.). Hipotekos kreditorius, administruodamas įkeistą daiktą, kartu yra ir naudos gavėjas, todėl atlikdamas savo pareigas jis privalo atsižvelgti į bendrus visų naudos gavėjų interesus, veikti nešališkai ir vienodai gerbti bei saugoti jų teises (CK 4. 242 str. 3 d.). Tačiau praktikoje kreditoriai savo reikalavimus šiuo išieškojimo būdu tenkina itin retai. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriui 2001 – 2006 m. laikotarpiu buvo pateiktas tik vienas kreditoriaus prašymas nustatyti įkeisto turto administravimą¹²³. Kadangi kreditoriaus reikalavimas, parduodant turtą viešose varžytynėse, yra patenkinamas žymiai greičiau nei jį administruojant, hipotekos kreditoriai varžytynes pripažįsta pagrindiniu įkeisto turto realizavimo būdu (žr. Priedą Nr. 8).

Panaši praktika vyrauja ir užsienio valstybėse, nes hipotekos kreditoriaus teisė gauti reikalavimo patenkinimą, pardavus turtą viešose varžytynėse yra įtvirtinta daugelio valstybių (pvz., Prancūzijos, Čekijos, Šveicarijos, Rusijos ir kt.) teisės aktuose. Kaip ir Lietuvos civiliniai įstatymai, Vengrijos, Vokietijos, Ispanijos, Šveicarijos¹²⁴ teisė draudžia, skolininkui neįvykdžius prievolės, perduoti kreditoriui įkeistą daiktą, o hipotekos šalių susitarimas perduoti daiktą kreditoriui yra niekinis ir negalioja. Priešinga nuostata būtų nesuderinama su CK 4. 170 str. 3 d. numatyta įkaito

¹²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansabankas“ v. Z. Bumblius*, Nr. 3K – 3 – 12/2005, kat. 128. 16.

¹²³ Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2006 m. birželio 27 d. nutartis Nr. 196PA/2006.

¹²⁴ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под. ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000. С. 634 – 639; Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

davėjo teise pakartotinai įkeisti daiktą. Jeigu keletui kreditorių įkeistas daiktas būtų perduotas kreditoriaus, kuris pirmasis nukreipė išieškojimą į hipoteka apsaugotą daiktą, nuosavybėn, liktų nepatenkinti tolesnės eilės hipotekos kreditorių reikalavimai. CPK 720 str. numato tik vienintelę sąlygą, kai įkeistas daiktas perduodamas kreditoriaus nuosavybėn – daikto nepardavimą iš viešųjų varžytynių, kai hipotekos kreditorius per penkias dienas įmoka į antstolio deponitinę sąskaitą perduodamo turto kainos ir jo daliai tenkančios lėšų sumos, skirtumą. Tačiau paskutiniaisiais metais CPK 720 str. norma taikoma itin retai, nes nekilnojamas turtas yra labai paklausus. Todėl darytina išvada, kad praktikoje hipotekos kreditorių reikalavimai, skolininkui neįvykdžius prievolės, dažniausiai atlyginami iš lėšų, gautų pardavus įkeistą turtą viešose varžytynėse.

Įkeisto nekilnojamojo turto pardavimą iš viešųjų varžytynių organizuoja ir vykdo antstolis bendra CPK nustatyta tvarka. Tačiau antstolis, vykdydamas hipotekos teisėjo nutartį, turi atsižvelgti į reikalavimus, taikomus įkeistam turtui realizuoti. Parduodant įkeistą daiktą varžytynėse, antstolis privalo vadovautis CPK 664 str. ir CPK 665 str. normomis, reglamentuojančiomis hipotekos kreditoriaus reikalavimo pirmumo teisę. Kreditoriaus teisė į reikalavimo patenkinimą iš įkeisto turto yra absoliuti, nes į įkeistą daiktą kiti kreditoriai gali pretenduoti tik po įkaito gavėjo. Įstatymu nustatyta hipotekos kreditoriaus pirmumo teisė suteikia galimybę įkaito turėtojui apsaugoti nuo kitų kreditorių pretenzijų į įkeistą turtą ir, tokiu būdu, leidžia kreditoriui mažiau rizikuoti skolinant.

Įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių specifika pasižymi tuo, kad skolininkui neįvykdžius hipoteka užtikrinto skolinio įsipareigojimo, antstolis išieškojimą visų pirma privalo nukreipti į įkeistą daiktą. Hipotekos kreditorius skiriasi nuo kitų kreditorių, nes reikalavimo patenkinimą gauna iš įkeisto turto, ir tik jeigu įkeistas turtas varžytynėse parduodamas už mažesnę kainą nei būtina reikalavimui patenkinti, po to jis gali reikalauti išieškojimo iš kito skolininko turto bendra įstatymo nustatyta tvarka (CK 4. 193 str. 1 d.). Priešingai, kiti (ne hipotekos) kreditoriai, nepatenkinus jų reikalavimo, kai išieškojimas buvo nukreiptas į kurį nors skolininko daiktą, gali išieškojimą nukreipti ir į kitą skolininko turtą (CPK 723 str. 4 d.). Kadangi hipotekos kreditoriaus teisė gauti reikalavimo patenkinimą iš neįkeisto turto yra ribota, todėl jau hipotekos įregistravimo etape hipotekos teisėjas privalo patikrinti, ar nekilnojamas daiktas gali būti parduodamas viešose varžytynėse. Pavyzdžiui, hipotekos objektu negali būti joks valstybės, savivaldybės ar biudžetinių įstaigų nekilnojamas turtas, nes išieškojimas gali būti nukreipiamas tik į joms priklausančias pinigines lėšas (CPK 668 str. 4 d.). Išimtis sudaro atvejai, kai prievolių, susijusių su valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimu, įvykdymui užtikrinti valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo

organizatorius įkeičia atnaujinamą valstybės nekilnojamąjį turtą, išskyrus turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė¹²⁵.

Dėl specifinės hipotekos kreditoriaus teisinės padėties, pirmiausiai nukreipiant išieškojimą į įkeistą daiktą, CPK 558 str. 5 d. įtvirtina hipotekos kreditoriaus teisę iš karto pakartotinai kreiptis dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių. Ši norma yra suderinta su CK 4. 193 str. 1 d. Tačiau praktikoje skolininkai dažnai aukštesnės instancijos teismams skundžia hipotekos teisėjų nutartis dėl įkeisto turto pardavimo viešose varžytynėse, vadovaudamiesi CPK 723 str. 3 d. nuostata, jog pakartotinai į tą patį turtą pagal tuos pačius vykdomuosius dokumentus išieškojimas gali būti nukreipiamas praėjus ne mažiau kaip vieneriems metams nuo turto grąžinimo skolininkui. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad aiškinimas, jog pakartotinio išieškojimo nukreipimo į tą patį turtą ribojimas vienerių metų terminu taikomas hipotekos kreditoriui, kaip ir visiems kreditoriams, neatitiktų hipotekos paskirties. Jei išieškojimas iš įkeisto turto būtų suvaržytas CPK 723 str. 3 d. nustatytu terminu, tai hipotekos kreditoriaus įstatymu įtvirtinta padėtis priverstinai išieškant skolą būtų vertintina ne kaip privilegijuota, bet kaip diskriminacinė¹²⁶.

Išieškojimo iš įkeisto turto ypatumu galime laikyti ir jungtine bei bendrąja hipoteka įkeistų daiktų pardavimo varžytynėse tvarką. CPK 715 str. numato, kad varžytynėse dalyvaujantis skolininkas turi teisę nurodyti, kurie tose varžytynėse parduodami daiktai turėtų būti parduodami pirma kitų. Kadangi hipotekos kreditoriaus reikalavimų patenkinimas yra nukreipiamas į konkretų (įkeistą) nekilnojamąjį daiktą, todėl įkeisto daikto savininko teisė nurodyti daiktų pardavimo varžytynėse eilę įstatymo numatyta tik jungtinės ir bendrosios hipotekos atveju. Hipotekos teisėjui nutarus priverstinai parduoti jungtine hipoteka įkeistą turtą, areštuojami visi įkeisti daiktai, o kreditoriui reikalaujant įkeistus daiktus parduoti iš viešųjų varžytynių, paprastai priimamas sprendimas parduoti visus daiktas. Tačiau kartais tam, kad būtų visiškai patenkinti hipotekos kreditoriaus reikalavimai, pakanka parduoti ne visus, o tik keletą ar vieną iš įkeistų daiktų. Todėl jungtine hipoteka įkeistų daiktų savininkui įstatymas suteikia teisę nurodyti daiktų pardavimo varžytynėse eilę, kurios privalu laikytis (CK 4. 194 str. 1 d). Skirtingai nei numatyta CPK 715 str., įkeistų daiktų pardavimo varžytynėse eilė nurodoma ne antstoliui, o hipotekos teisėjui, priimančiam nutartį dėl įkeisto turto realizavimo.

Kadangi bendrąja hipoteka įkeičiami skirtingiems savininkams priklausantys daiktai ir pradėjus priverstinai išieškoti iš įkeistų daiktų vertės sunku būtų pasiekti bendrą visų daiktų

¹²⁵ LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 straipsnių pakeitimo, 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 8¹, 16¹, 19¹ straipsniais įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. X – 771.

¹²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje AB bankas „Hansabankas“ v. M. Baniulis, Nr. 3K – 3 – 573/2004, kat. 27. 5. 4.

savininkų susitarimą, todėl įkeistų daiktų pardavimo varžytynėse eilė turi būti nurodoma jau pačioje hipotekos sutartyje (CK 4. 183 str. 3 d.). Bendrosios hipotekos atveju, įstatyme nėra tiesiogiai nustatyta, jog galima parduoti tik tiek daiktų, kiek reikia kreditoriaus reikalavimui patenkinti, kaip kad yra nurodyta jungtinės hipotekos atveju (CK 4. 194 str. 2 d.), tačiau tai išplaukia iš CK 4. 192 str. 1 d. nuostatų, pagal kurias kreditorius turi teisę reikalauti, kad pardavus daiktą iš varžytynių būtų visiškai atlyginta jam priklausanti suma¹²⁷. CK 4. 183 str. 3 d. nuostatų taikymo problemų praktikoje kyla, išieškant pagal „senas“ įkeitimo sutartis, kuriomis buvo nustatyta bendroji hipoteka ir nebuvo nurodyta objektų pardavimo varžytynėse eilė. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtoje byloje Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos teisėja nukreipė skolos išieškojimą į visus bendrąja hipoteka įkeistus daiktus, nors kreditoriaus reikalavimui patenkinti visiškai pakako iš varžytynių parduoti įkeistą skolininkės turtą. Kadangi skolos grąžinimas kreditoriui buvo užtikrintas iki hipotekos registro veiklos pradžios sudaryta sutartimi ir sutartyje nebuvo nurodyta, kad išieškojimas pirmiausiai turi būti nukreiptas į skolininkės turtą, kurio pakanka skolai padengti, hipotekos teisėja nutarė abu įkeistus daiktus parduoti iš varžytynių. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šioje byloje konstatavo, kad „tenkinant kreditoriaus, kurio reikalavimas užtikrintas įkeitimu iki 1998 m. balandžio 1 d. ir kai apie šį įkeitimą įrašyta į hipotekos registro centrinę duomenų bazę, pareiškimą dėl priverstinio skolos išieškojimo, hipotekos teisėjas privalo nustatyti turto objektų pardavimo varžytynėse eilę, jeigu įkeisti keli objektai ir ši eilė įkeitimo sutartyje nenustatyta“¹²⁸.

Vertinant tai, kas buvo aptarta, galime daryti išvadą, kad hipotekos kreditorius įstatymo suteiktomis teisėmis įkeisto turto realizavimo procese naudojasi, siekdamas operatyvaus ir visiško reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto. Hipotekos kreditoriaus teisė gauti reikalavimo patenkinimą būtent iš įkeisto turto nulemia šio išieškotojo specifinę ir privilegijuotą padėtį turto realizavimo procese. Tačiau privilegijuota kreditoriaus padėtis nepažeidžia skolininkų teisių, nes hipoteką nustatančios normos apsaugo įkeistų daiktų savininkų interesus išieškojimo procese ir jungtinės bei bendrosios hipotekos atveju padeda išvengti nebūtino daiktų pardavimo.

¹²⁷ Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2) // Justitia. 2004, Nr. 2 (50). P. 17.

¹²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje AB „Lietuvos taupomasis bankas“ v. S. Veversevičienė ir kt., Nr. 3K – 3 – 1253/2000, kat.14.

3.4. Lėšų, gautų priverstinai realizavus įkeistą turtą, paskirstymo ir išmokėjimo tvarka

Antstoliui realizavus įkeistą nekilnojamąjį turtą varžytynėse arba, kai pabaigiamas įkeisto turto administravimas, yra vykdomas lėšų kreditoriams paskirstymas ir išmokėjimas. Lėšų, gautų pardavus įkeistą daiktą ar jį administruojant, skirstymo bei išmokėjimo etape hipotekos kreditoriai įgyvendina pirmumo teisę prieš vėlesnius to paties skolininko hipotekos ir ne hipotekos kreditorius. Jeigu daiktas įkeistas kelis kartus, hipotekos kreditorių reikalavimai yra tenkinami eilės tvarka, kuri nustatoma pagal prašymų įregistruoti hipoteką pateikimo momentą (CK 4. 193 str.). Šiuo atveju galioja iš romėnų teisės perimtas principas *prior tempori, prior iure* (pirmesnis laiko atžvilgiu yra pirmesnis teisės atžvilgiu), kuris perkeltas ir į daugelio valstybių (Vengrijos, Olandijos, Šveicarijos, Rusijos ir kt.) teisės aktus. Užsienio valstybėse kreditoriaus reikalavimų tenkinimo eilės nustatymas dažnai siejamas su hipotekos įregistravimo momentu, tačiau įstatymuose paprastai nurodoma, kad įregistravimo momentas yra dokumentų pateikimo registro įstaigai momentas¹²⁹.

Hipotekos kreditorių reikalavimai patenkinami pilnai, kai jiems iš gautų lėšų atlyginama pagrindinio reikalavimo suma, iš šio reikalavimo kylančios palūkanos, netesybos bei patirtos teismo išlaidos, susijusios su hipotekos vykdymu (CK 4. 174 str. 1 d.). Praktikoje pasitaiko atvejų, kai, nukreipus išieškojimą į įkeistą daiktą, skolininkai ginčija skolos dydį, teigdami, jog hipoteka jie užtikrina tik lakšte nurodytos sumos, bet ne kartu ir palūkanų, netesybų bei teismo išlaidų gražinimą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas tokiomis atvejais laikosi pozicijos, kad įstatymas palūkanas, netesybas bei teismo išlaidas, susijusias su hipotekos vykdymu, priskiria prie išieškojimų, susijusių su užtikrinto pagrindinio reikalavimo įvykdymu, todėl jų nurodyti kaip skolos sumos lakšte nebūtina, tačiau nukreipus prievolės įvykdymą į įkeistą daiktą, išieškamos ir netesybos bei teismo išlaidos iš parduoto varžytynėse daikto vertės ar pajamų, gautų įkeistą turtą administruojant¹³⁰.

CPK 563 str. nustato specialiąsias lėšų, realizavus įkeistą daiktą, skirstymo hipotekos kreditoriams normas bendrųjų vykdymo procesą reguliuojančių normų atžvilgiu, nes lėšas skirsto ne antstolis, o hipotekos teisėjas. Antstolis, atėmęs vykdymo išlaidas, likusią sumą privalo įmokėti į hipotekos skyriaus depozitinę sąskaitą ir hipotekos teisėjas per 3 darbo dienas po turto pardavimo akto gavimo priima nutartį dėl sumų paskirstymo, kurios nuorašas išsiunčiamas visiems hipotekos kreditoriams (CPK 563 str. 1 d.). Pažymėtina, kad hipotekos teisėjas gautas lėšas pardavus įkeistą turtą skirsto tik tarp hipotekos kreditorių. Kai antstolis hipotekos teisėjui nurodo, kad yra ir kitų

¹²⁹ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под ред. Залеского В. В. Москва: Норма, 2000. С. 636-639.

¹³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje AB „Vilniaus bankas“ v. M. Chlebopaševas, Nr. 3K – 3 – 144/2002, kat. 27.5.4.

skolininko kreditorių, likusi suma turi būti pervedama į antstolio depozitinę sąskaitą ir sumos kitiems kreditoriams paskirstomos ir išmokamos CPK nustatyta tvarka. Jeigu kiti kreditoriai prie išieškojimo neprisijungia, likusi suma gražinama parduoto turto savininkui (CPK 564 str. 2 d.)

CPK 564 str. 1 d. numato, kad kreditoriai per dešimt dienų nuo nutarties nuorašo gavimo dienos gali pareikšti, kad jie nesutinka su sumų paskirstymu. Kadangi hipotekos teisėjas atlieka tik procesinius veiksmus, susijusius su hipotekos procedūromis, ir nesprenžia tarp hipotekos šalių kilusių ginčų, hipotekos kreditoriai ieškinį gali pareikšti tik ginčo teiseną. Todėl tarp kreditorių, kreditorių ir skolininkų kilus ginčui dėl lėšų paskirstymo, hipotekos teisėjas privalo atidėti skolų išmokėjimą ir vėliau skolos išmokamos pagal vykdomąjį raštą, išduotą įsiteisėjus teismo sprendimui (CPK 564 str. 1 d.). Tačiau Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus praktikoje CPK 546 str. 1 d. pagrindu lėšų išmokėjimas nebuvo atidėtas, nes hipotekos sandorio šalys, nesutikdamos su lėšų paskirstymu, pasinaudoja CPK 335 str. numatyta teise per septynias dienas nuo hipotekos teisėjo nutarties nuorašo gavimo ją apskusti apeliacinės instancijos teismui atskiruoju skundu. Be to, tikslus kreditoriaus reikalavimo dydis yra nurodomas hipotekos teisėjo nutartyje dėl turto pardavimo iš varžytynių, todėl hipotekos sandorio šalys, nesutikdamos su išieškojimo apimtimi, paprastai, dar iki lėšų paskirstymo procedūros apskundžia hipotekos teisėjų nutartis aukštesnės instancijos teismams. Ginčai dėl lėšų paskirstymo praktikoje dažniausiai kyla dėl „procesinių“ palūkanų išieškojimo. Kadangi šių palūkanų priteisimo metu neaiškus įkeisto turto realizavimo momentas, todėl CK 6. 37 str. 2 d. numatytas palūkanas, realizavęs turtą, gali apskaičiuoti tik antstolis. Šiuo atveju, kreditoriai apylinkės teismui gali skusti antstolio patvarkymą dėl palūkanų apskaičiavimo. Pritariame teisės literatūroje išsakyta nuomonei, kad CPK 564 str. 1 d. taikymas gali turėti itin neigiamą įtaką visai išieškojimo iš įkeisto turto sistemai, nes baigiamajoje išieškojimo stadijoje hipotekos sandorio šalims atsirastų galimybė perkelti procesą į ginčo teiseną¹³¹. Todėl siūlome atsisakyti CPK 564 str. 1 d. nuostatos dėl kreditoriaus teisės pareikšti prieštaravimus, nes taikant šią normą būtų pažeistas išieškojimo iš įkeisto turto efektyvumo reikalavimas, be to, ši norma praktikoje yra neveikianti. Taip pat siūlome keisti CPK 563 str. 3 d., nes hipotekos skyriuose yra susiformavusi praktika nutarties dėl sumų paskirstymo nuorašą išsiųsti ir skolininkui bei įkeisto daikto savininkui, kad jie galėtų pasinaudoti teise paduoti atskirąjį skundą.

CPK 560 str. 3 d. nustato, kad tais atvejais, kai skolininkui pradėta bankroto (restruktūrizavimo) procedūra, įkeistas turtas parduodamas ir hipotekos kreditorių reikalavimai

¹³¹ Smaliukas A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos // Teisė. 2003, Nr. 46. P. 17.

tenkinami Įmonių bankroto (Įmonių restruktūrizavimo) įstatymo nustatyta tvarka. Todėl įmonės bankroto atveju, lėšų, gautų priverstinai iš viešųjų varžytynių pardavus įkeistą nekilnojamąjį turtą, paskirstymą hipotekos kreditoriams vykdo ne hipotekos teisėjas, o bankroto administratorius. Hipotekos kreditorių reikalavimo tenkinimo tvarka neturi būti tapatinama su kitų kreditorių reikalavimų tenkinimo eile ir tvarka, nustatyta Įmonių bankroto įstatymo 35 str., nes šio įstatymo 34 str. numato, kad hipoteka užtikrinti kreditoriaus reikalavimai tenkinami pirmiausiai iš lėšų, gautų pardavus įkeistą įmonės turtą, arba perduodant įkeistą turtą. Hipotekos kreditoriaus reikalavimo tenkinimo pirmenybės teisę nustato ir Įmonių restruktūrizavimo įstatymo 14 str. Visa tai leidžia daryti išvadą, kad įmonės bankroto (restruktūrizavimo) atveju, hipotekos kreditoriaus reikalavimai iš įkeisto turto vertės taip pat yra tenkinami be eilės (CPK 754 str. 1 d.).

Lėšų, gautų pardavus įkeistą turtą ar jį administruojant, paskirstymas ir išmokėjimas yra hipotekos baigimo veiksmas. CPK 565 str. įtvirtintas skolininko (įkaito davėjo) reikalavimas baigti hipoteką tenkintinas tik pervedus kreditoriui tenkančias lėšas skolai padengti. Kadangi bankrutuojančios įmonės lėšų paskirstymą kreditoriams atlieka ne hipotekos teisėjas, todėl praktikoje pasitaiko atvejų, kai bankroto administratorius reikalauja baigti hipoteką, nepervedęs kreditoriams lėšų, gautų pardavus įkeistą turtą. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtoje byloje bankrutuojančios įmonės administratorius kasacine tvarka skundė hipotekos teisėjo nutartį atmesti prašymą išregistruoti hipoteką, vadovaudamasis Bankrutuojančios ir bankrutavusios įmonės turto pardavimo iš varžytynių tvarkos 25 p., nustatančiu, kad „hipotekos teisėjas, gavęs varžytynių aktą, per tris darbo dienas nuo šio akto gavimo privalo priimti nutartį baigti hipoteką“¹³². Kasaciniame skunde buvo teigiama, kad tai yra specialioji norma, įtvirtinanti naują hipotekos pabaigos pagrindą – bankrutuojančios ir bankrutavusios įmonės turto pardavimą iš varžytynių, todėl hipotekos teisėjas negali atsisakyti pabaigti ir išregistruoti hipotekos, kol nėra atsiskaityta su hipotekos kreditoriumi. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas hipotekos teisėjo nutartį paliko nepakeistą, konstatuodamas, jog Bankrutuojančios ir bankrutavusios įmonės turto pardavimo iš varžytynių tvarkos 25 p. nuostatos turi būti aiškinamos sistemiškai su CPK 562 str. ir CPK 565 str. nuostatomis. Šių normų analizė leidžia daryti išvadą, kad hipotekos teisėjas priima nutartį baigti hipoteką gavęs varžytynių aktą ir įsitikinęs, kad lėšos už parduotą turtą yra perduotos hipoteka užtikrintiems kreditoriaus reikalavimams padengti¹³³.

¹³² LR Vyriausybės 2001 m. liepos 3 d. nutarimu Nr. 831 patvirtinta „Bankrutuojančios ir bankrutavusios įmonės turto pardavimo iš varžytynių tvarka“ // Valstybės Žinios. 2001, Nr. 58 – 2090.

¹³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Strauja“ administratorius UAB „Valeksa“ v. Kauno miesto apylinkės teismo hipotekos skyrius, Nr. 3K – 3 – 223/2006, kat. 128.17 (S)

PABAIGA

Magistro baigiamajame darbe buvo siekiama ištirti, ar Lietuvoje veikianti hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto tvarka yra patikima. Autorės iškeltai hipotezei patvirtinti buvo tiriama teisinė ir teisminė hipotekos registro praktika, nagrinėjamos teorinio bei praktinio pobūdžio problemos, formuluojamos teorinės nuostatos ir apibendrinimai. Darbe buvo analizuojami svarbiausi klausimai, kurie reikšmingi nagrinėjamai temai atskleisti, tačiau, atkreiptinas dėmesys, jog autorė nesiekė išanalizuoti visų nagrinėjamos problemos aspektų, nes tokio tikslo įgyvendinimas reikalautų žymiai didesnio masto tyrimo. Pavyzdžiui, analizuojant hipotekos vietą prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų sistemoje, aptariamas hipotekos santykis tik su tradiciniais, dar romėnų teisėje įtvirtintais, prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais; nagrinėjant priverstinio skolos išieškojimo iš įkeisto turto tvarką, nėra išsamiai analizuojama turto realizavimo procedūra, o tik atskleidžiami įkeisto daikto pardavimo varžytynėse ypatumai bendrųjų vykdymo procesą reglamentuojančių normų atžvilgiu ir kt. Tačiau, mūsų manymu, išnagrinėti klausimai padėjo pasiekti darbo tikslą – darbe išanalizuoti hipotekos teisinių santykių bylų teoriniai ir praktiniai aspektai, nustatytos hipotekos teisinio reguliavimo ir teisės normų praktinio taikymo problemos bei pasiūlyti galimi jų sprendimo būdai. Visapusiškai naudojant darbe nurodytus teorinius ir empirinius metodus, buvo išspręsti tyrimo uždaviniai. Todėl, baigiant šį darbą, galime teigti, jog skolinio įsipareigojimo įvykdymo užtikrinimas hipoteka Lietuvoje patikimai apsaugo kreditoriaus interesus ir garantuoja kreditoriui jo reikalavimo patenkinimą, nesvarbu, koku būdu – ar skolininkui tinkamai bei laiku įvykdant prievolę, ar priverstinai realizuojant įkeistą daiktą iš viešųjų varžytynių ir išieškant skolą iš jo vertės. Vis dėlto, hipotekos registro sistemos bei hipotekos teisinės bazės tobulinimas yra būtinas, siekiant išspręsti teismų praktikoje pasitaikančias hipotekos įregistravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto problemas.

Autorės nuomone, nagrinėjamos problemos išskirtinumą atspindi šios darbo išvados:

1. Romėnų teisėje suformuoti hipotekos pagrindai per Lietuvos teritorijoje galiojusių užsienio valstybių įstatymus pateko į Lietuvos civilinę teisę. Lietuvoje hipoteka praėjo tokius pat vystymosi etapus, kaip ir pati šalies istorija: pradžioje svetimų valstybių nustatyta tvarka, vėliau – savoji. Didelę įtaką hipotekos sistemos formavimui turėjo 1936 m. Ipotekos įstatymas, kurio normos didžiaja dalimi yra perkeltos ir į šiuo metu galiojančius civilinius įstatymus. Tačiau pagrindiniu hipotekos raidos etapu laikome hipotekos registro veiklos pradžią (1998 m. balandžio 1 d.), kuomet pradėjo funkcionuoti reformuota Lietuvos įkeitimo teisės sistema ir buvo įgyvendintas hipotekos viešo teisinio registravimo mechanizmas.

2. Hipotekos teisinės prigimties analizė yra reikšminga tiek teoriniu, tiek praktiniu požiūriu. Netinkamai kvalifikavus tarp asmenų susiklosčiusius teisinius santykius, galima padaryti esminių klaidų sprendžiant subjektinių teisių įgyvendinimo ir gynimo klausimus. Nepaisant gausybės hipotekos, kaip daiktinės teisės, požymių, nekilnojamojo turto įkeitimas neatitinka įprastos subjektinių teisių klasifikacijos. Hipoteka, būdama daiktine teise, kartu yra ir prievolių įvykdymo užtikrinimo būdas, turintis nemažai prievolių teisės bruožų. Todėl pripažįstame hipotekos teisinės prigimties dvilypumą ir hipoteką laikome tiek daiktinės, tiek prievolių teisės požymių turinčiu teisiniu institutu.

3. Lietuvoje galiojančiuose civiliniuose įstatymuose yra įtvirtinta titulų registravimo sistema, kai registre registruojamas ne pats dokumentas, bet įvykusio sandorio padarinys – sandorio pagrindu atsiradusi teisė. Hipotekos įregistravimas nėra vien formalus techninis veiksmas, nes hipotekos teisėjas atlieka įkeitimo sandorio teisinį tyrimą, garantuodamas hipotekos registro duomenų patikimumą ir teisėtumą. Teisminis hipotekos registro modelis patikimai apsaugo kreditorių teises ir užtikrina, kad be jų žinios nebūtų pakartotinai įkeistas turtas ir kad prievolės įvykdymas būtų apsaugotas turtu, į kurį savininko teisės nėra suvaržytos.

4. Hipotekos registracijos procese dažnai pasitaikančios sutartinių hipotekos lakštų notarinio patvirtinimo klaidos įrodo hipotekos teisėjo teisinio tyrimo reikšmę. Hipoteka yra ne ginčo procedūrų visuma, todėl dviguba hipotekos subjektų veiksmų teisėtumo kontrolė padeda išvengti jos eigoje kylančių ginčų. Hipotekos teisėjo vaidmens atsisakymas hipotekos įregistravimo procese negarantuotų šiuo metu egzistuojančio hipotekos sandorio teisėtumo bei kreditoriaus teisių realizavimo efektyvumo.

5. Priverstinė hipoteka, skirtingai nei daikto areštas, mažiau apriboja daikto buvimą civilinėje apyvartoje ir, tokiu būdu, užtikrina ūkinės veiklos laisvės ir iniciatyvos principo įgyvendinimą. Priverstinės hipotekos institutas Lietuvos civiliniuose įstatymuose buvo įtvirtintas, siekiant sukurti stabilesnius mokestinius, valstybinio socialinio draudimo teisinius santykius ir užtikrinti veiksmingesnį piniginių prievolių bei teismo sprendimų vykdymą, tačiau šia hipotekos rūšimi kreditoriai naudojasi itin retai.

6. Nors priverstinės hipotekos kreditoriui suteikiama teisė vienašališkai parinkti hipotekos objektą, priverstinė hipoteka neregistruojama, kai įkeičiamas skolininko turtas yra areštuotas kitų kreditorių reikalavimams užtikrinti. Priverstinė hipoteka neturėtų būti nustatoma ir turtiniams reikalavimams, kylantiems iš pirkimo - pardavimo išsimokėtinai sutarties (CK 6. 414 str. 2 d.), apsaugoti, nes šis įkeitimas yra hipotekos subjektų suderintos valios rezultatas ir visiškai atitinka sutartinės hipotekos esmę.

7. CPK 554 str. 3 d. numato, kad CK 6. 126 str. pagrindu atsinaujinus hipotekai, hipotekos kreditoriaus prašymu nustatyti tam pačiam nekilnojamajam daiktui priverstinę hipoteką, hipotekos skyriuose turi būti registruojamas hipotekos atsinaujinimas. Nors šiuo atveju įstatymas apsaugo atsinaujinusios hipotekos kreditoriaus interesus, tačiau gali būti pažeisti kito kreditoriaus, kuriam nekilnojamas turtas naujo savininko (kreditoriaus) galėjo būti įkeistas ir kuris pagrįstai tikėjo, jog yra pirmasis pagal eiliškumą, teisės. Todėl esant CK 6. 126 str. 8 d. pagrindams, hipotekos skyriuose turėtų būti registruojamas ne hipotekos atsinaujinimas, o priverstinė hipoteka ir tai reikštų naujo teisinio santykio atsiradimo pradžią.

8. Lakštinę hipoteką įtvirtinančios teisės normos užtikrina greitas ir supaprastintas reikalavimų patenkinimo procedūras. Skolos išieškojimas hipotekos teisėjo nutarties pagrindu parduodant turtą viešose varžytynėse taupo kreditoriaus laiką ir lėšas, kurias reikėtų skirti teisminei nagrinėjimui. Be to, skirtingai nei vykdant išieškojimą pagal „senas“ įkeitimo sutartis, lakštinės hipotekos atveju, ginčo buvimo faktas nėra pagrindas sustabdyti ar atsisakyti pradėti nagrinėti hipotekos kreditoriaus prašymą dėl priverstinio vykdymo, o tai neabejotinai lemia greitesnį galutinio sprendimo priėmimą ir užtikrina šiuolaikiniam procesui keliamų operatyvumo ir koncentruotumo uždavinių įgyvendinimą.

9. Hipotekos kreditorius, tenkindamas savo reikalavimus, naudojasi eile privilegijų - teise reikalauti skolos išieškojimo iš įkeisto turto supaprastinta (ne ginčo) tvarka; teise kreiptis dėl skolos išieškojimo prieš terminą ne tik CK 4. 196 str. pagrindu, bet ir skolininkui pažeidus dalinį skolos gražinimo terminą; teise prašyti reikalavimo patenkinimo hipotekos teisėjui panaikinus įkeisto turto areštą CPK 558 str. 3 d. nustatyta tvarka; teise gauti „procesines“ palūkanas ir kt. Nors užtikrinamoji hipotekos funkcija sąlygoja tai, kad ji steigiamai išimtinai kreditoriaus naudai ir interesais, tačiau įstatymas apsaugo ir sąžiningą skolininką nuo ekonomiškai nepagrįstų kreditoriaus veiksmų.

10. Hipotekos kreditoriaus teisės į reikalavimo patenkinimą ne ginčo tvarka esmė - greitas ir ekonomiškasis reikalavimo patenkinimas, todėl vykdant hipotekos teisėjo nutartį dėl išieškojimo iš įkeisto turto, skolininkui nesiunčiamas raginimas įvykdyti sprendimą geruoju, CPK 558 str. 5 d. numatyta teisė pakartotinai kreiptis dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių neribojama jokiais terminais ir nesiejama su sąlyga, jog hipoteka apsaugotas reikalavimas yra patenkinamas tik perėmus šį daiktą administruoti. Be to, realizuojant įkeistą turtą, hipotekos kreditorius naudojasi pirmenybės teise prieš kitus kreditorius, o tai dar kartą įrodo jo privilegijuotą padėtį vykdymo procese.

PASIŪLYMAI ĮSTATYMŲ LEIDĖJUI

1. Siūloma CPK 548 str. papildyti 3 d. ir ją išdėstyti taip:

3. Paštu gauti bei hipotekos skyriaus žurnale užregistruoti šio straipsnio 1 dalyje nurodytų reikalavimų neatitinkantys prašymai įregistruoti hipoteką ar įkeitimą pareiškėjui grąžinami hipotekos teisėjui priėmus nutartį atsisakyti priimti prašymą įregistruoti hipoteką ar įkeitimą.

2. Siūloma patikslinti CPK 558 str. 1 d., 2 d. ir 5 d. nuostatas, išdėstant jas taip:

1. Jeigu skolininkas per hipotekos lakšte nustatytą terminą neįvykdo hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo, hipotekos kreditorius gali kreiptis į hipotekos skyrių su pareiškimu dėl priverstinio skolos išieškojimo arba teisės administruoti įkeistą daiktą suteikimo, nurodydamas jame hipotekos kodą hipotekos registre, negrąžintos skolos dydį, skolininką, įkeisto daikto savininką ir jų adresus (buveines). Hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą daiktą ir įregistruoja ją turto arešto aktų registre bei **nutartimi** *įspėja skolininką ir įkeisto daikto savininką, kad negrąžinus skolos per vieną mėnesį nuo nutarties įteikimo dienos įkeistas daiktas bus parduotas iš varžytynių arba perduotas administruoti kreditoriui. Hipotekos teisėjo nutartis areštuoti įkeistą daiktą skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikiama šio Kodekso I dalies XI skyriaus antrame skirsnyje nustatyta tvarka.*

2. Jeigu skola per vieną mėnesį nuo įspėjimo skolininkui ir įkeisto daikto savininkui įteikimo dienos negrąžinta, hipotekos kreditorius pakartotinai kreipiasi su pareiškimu į hipotekos skyrių dėl skolos išieškojimo arba įkeisto daikto perdavimo administruoti ir kartu pateikia hipotekos lakštą. Gavęs pareiškimą, hipotekos teisėjas priima nutartį už skolą įkeistą daiktą parduoti iš viešųjų varžytynių arba perduoti įkeistą daiktą kreditoriui administruoti ir praneša apie tai raštu hipotekos kreditoriams, kurių prievolių įvykdymui užtikrinti yra įkeistas šis daiktas, įkeisto daikto savininkui ir skolininkui, taip pat daiktą įregistravusiam turto registrai (registrams). *Hipotekos kreditorius, hipotekos teisėjo nutarties pagrindu gavęs vykdomąjį raštą, jį pateikia pasirinktam antstoliui vykdyti.*

5. *Jeigu įkeistas daiktas neparduotas iš antrųjų varžytynių ir neperduotas hipotekos kreditoriaus nuosavybėn, hipotekos kreditorius gali kreiptis į hipotekos skyrių su pareiškimu dėl teisės administruoti šį daiktą suteikimo arba dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių. Pakartotinis kreipimasis dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių pateikiamas šiame straipsnyje nustatyta tvarka.*

3. Siūloma keisti CPK 563 str. 3 d. ir ją išdėstyti taip:

3. *Hipotekos teisėjo nutarties dėl sumų paskirstymo nuorašas išsiunčiamas visiems kreditoriams, kuriems šis turtas buvo įkeistas, skolininkui bei įkeisto daikto savininkui.*

4. Siūloma keisti CPK 565 str. 2 d. ir ją išdėstyti taip:

2. *Jeigu esant hipotekos pagrindams kreditorius atsisako grąžinti įkaito davėjui ar skolininkui hipotekos lakštą ar pateikti šį lakštą hipotekos skyriui, skolininko (įkaito davėjo) ir kreditoriaus ginčas nagrinėjamas ginčo teiseną ir įsiteisėjus teismo sprendimui, hipoteka išregistruojama iš hipotekos registro pagal hipotekos teisėjo nutartį. Šiuo atveju lėšos, skolininko įmokėtos į hipotekos skyriaus depozitinę sąskaitą, išmokamos kreditoriui, kuriam įkeistas turtas, kai šis pateikia hipotekos skyriui hipotekos lakštą.*

5. Siūloma keisti CPK 567 str. 1 d. ir ją išdėstyti taip:

1. *Kreditorius turi teisę bet kuriuo momentu atsisakyti hipotekos ar įkeitimo, nors skolininkas jam nebūtų įvykęs išsipareigojimų. Šiuo atveju hipotekos skyriui pateikiamas hipotekos ar įkeitimo lakšto originalas su įrašu apie hipotekos atsisakymą.*

6. Siūloma Hipotekos registro nuostatų 42 p. reikalavimus perkelti į Hipotekos registro nuostatų 46 p., jį papildant taip:

46. *Atliekant teisinį tyrimą patikrinama, ar:*

46.1. *prašymas įregistruoti hipoteką yra užpildytas naudojant Teisingumo ministerijos nustatytą formą;*

46.2. *prašymas užpildytas išsamiai;*

46.3. *prašymas pasirašytas sandorio šalių;*

46.4. *prašymas patvirtintas notaro (sutartinės hipotekos atveju);*

46.5. *prie prašymo pridėti visi reikiami priedai;*

46.6. *už įkeitimo įregistravimą sumokėta nustatytojo dydžio raštinės rinkliava.*

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių įstatymai, kiti norminiai aktai

1. LR Konstitucija, Lietuvos Respublikos piliečių priimta 1992 m. spalio 25 d. referendume // Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios. 1992, Nr. 33 – 104.
2. LR turto arešto aktų registro įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 101 – 2897.
3. LR civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19 – 138.
4. LR civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.
5. LR civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.
6. LR civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 1964, Nr. 19 – 139.
7. LR civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 36 – 1340.
8. LR hipotekos įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 31 – 951.
9. LR hipotekos įstatymas // Valstybės žinios. 1997, Nr. 63 – 1468.
10. LR hipotekos registro steigimo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100 – 2266.
11. LR įmonių bankroto įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. IX – 216.
12. LR įmonių restruktūrizavimo įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1012.
13. LR notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28 – 810.
14. LR teismų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2265.
15. LR teismų įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 1998, Nr. 38-1001.
16. LR teismų įstatymo pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2002, Nr. 17-649.
17. LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 straipsnių pakeitimo, 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 8¹, 16¹, 19¹ straipsniais įstatymas // Valstybės žinios. 2006, Nr. X – 771.
18. LR žemės įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 34-620.
19. LR Vyriausybės 2001 m. liepos 3 d. nutarimu Nr. 831 patvirtinta „Bankrutuojančios ir bankrutavusios įmonės turto pardavimo iš varžytynių tvarka“ // Valstybės Žinios. 2001, Nr. 58 – 2090.
20. LR Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimas Nr. 1246 „Dėl LR hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2001, Nr. 90-3173.

21. LR teisingumo ministerijos 1997 m. rugsėjo 4 d. įsakymas Nr. 77 „Dėl hipotekos skyrių įsteigimo bei jų veiklos teritorijos nustatymo“ // Valstybės žinios. 1997, Nr. 92-2315.
22. LR teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymas Nr. 32 „Dėl hipotekos skyrių veiklos teritorijų, dokumentų perdavimo ir prašymų pateikimo hipotekos skyriams tvarkos nustatymo“ // Valstybės žinios. 1999, Nr. 19-539.
23. LR teisingumo ministro 2003 m. gegužės 15 d. įsakymas Nr. 149 „Dėl Centrinės hipotekos įstaigos nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 50 – 2233.
24. LR teisingumo ministro 2004 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. 1R-96 „Dėl hipotekos, įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų ir hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 75-2604.
25. LR teisingumo ministro 2005 m. birželio 1 d. įsakymas Nr. 1R-177 „Dėl darbo grupės sudarymo“ // www.lhr.lt.
26. Teismų tarybos 2004 m. gegužės 7 d. nutarimu Nr. 222 sudarytos darbo grupės išvada „Dėl hipotekos skyrių prie apylinkės teismų administravimo“ // www.teismai.lt.
27. Centrinės hipotekos įstaigos 2006-02-01 nutarimas Nr. 135-002 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos projekto“ // www.lhr.lt.
28. Hipotekos registro vystymo koncepcija // www.lhr.lt.
29. Civil code of Quebec, Book six – Prior claims and hypothecs // www.lexum.unmontreal.ca/ccq/en/16/index.html.
30. Legifrance – Civil Code, Book III, Title XVIII – Of prior Charges and mortgages // http://www.legifrance.gouv.fr/html/codes_traduits.
31. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят 28 октября 1998 года: введен в действие с 1 июля 1999 года. - Санкт Петербург: Юридический центр Пресс, 2003.
32. Гражданский кодекс Республики Казахстан. - Санкт Петербург: Юридический центр Пресс, 2002.
33. Гражданский закон Латвийской Республики 1936 года. Рига.
34. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Москва: ГНОМПРЕСС, 1997.
35. Закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
36. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Specialioji literatūra

1. Ambrasaitė D., Baranauskas E., Baublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2004.
2. Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2002.
3. Baranauskas E. Įkeitimo teisinė prigimtis // Jurisprudencija. 2002, Nr. 24 (16).
4. Baranauskas E. Kai kurios įkeitimo teisinio reguliavimo problemos // Jurisprudencija. 1999, Nr. 14 (16).
5. Butkys Č. Ipotekos įstatymas: aiškinimai. Kaunas: „Spaudos fondas“, 1938.
6. Butkys Č. Suvalkijos civiliniai įstatymai. Kaunas: Spindulio b-vės spaustuvė, 1935.
7. Civilinės teisenos įstatymas su visais pakeitimais ir papildymais su vyr. tribunolo bei rusų senato aiškinimais / Sudarytojas Č. Butkys. Kaunas: D. Gutmano knygynas, 1938.
8. Driukas A. Ieškinio senaties taikymo problemos sprendžiant prievolių įvykdymo užtikrinimo klausimus // Justitia. 2001, Nr. 6 (30).
9. Girard P. F. Romėnų teisė. Kaunas: Vytauto Didžiojo universitetas teisių fakultetas, 1932. T. 2.
10. Janulaitis A. Napoleono teisinis: jo atsiradimas ir veikimas Prancūzijoje, išsiplėtimas svetur, o ypač Lietuvoje. Kaunas: Varpo b-vės spaustuvė, 1930.
11. Jasinskaitė S. Hipotekos instituto plėtojimas Lietuvoje: daktaro dis. soc. mokslai: ekonomika (04 S) / VGTU. – V., 1999.
12. Jonaitis M. Romėnų privatinės teisės įtaka šiuolaikinei civilinei ir civilinio proceso teisei: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (015) / MRU. – V., 2005.
13. Juodka R. Hipotekos reikalavimo perleidimo analizė: teorinės ir praktinės problemos // Teisė. 2004, Nr. 50.
14. Juodka R. Perku... hipoteką. Hipotekos reikalavimo perleidimas: praktinės problemos // Juristas. 2003, Nr. 1.
15. Juodka R. Veiklą pradeda naujieji registrai // Justitia. 2001, Nr. 6 (36).
16. Konopliovas G. Hipoteka tarpukario Lietuvoje // Aljansas. 1996, Nr. 2.
17. Laužikas E., Mikelėnas V., Nekrošius V. Civilinio proceso teisė. Vilnius: Justitia, 2005. T. 2.
18. Lietuvos valstybės teisės aktai (1918.02.16-1940.06.15). Vilnius: Teisės institutas, 1996.
19. Maksimaitis M. Lietuvos teisės šaltiniai 1918 – 1940 metais. Vilnius: Justitia, 2001.
20. Markovas P. Hipoteka: dabarties problemos // Justitia. 2000, Nr. 6.
21. Mikalauskas A. Nekilnojamojo turto įkeitimo teisė. Kaunas: Spaudos fondas, 1938.

22. Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Naujasis civilinis kodeksas. Vilnius: Justitia, 2002.
23. Mikelėnas V. Civilinio kodekso šeštosios knygos „Prievolių teisė“ komentaras. Vilnius: Justitia, 2003. T. I.
24. Nekrošius V. Civilinis procesas: koncentruotumo principas ir jo įgyvendinimo galimybės. Vilnius: Justitia, 2002.
25. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999.
26. Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1) // Justitia. 2004, Nr. 1 (49).
27. Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (2) // Justitia. 2004, Nr. 2 (50).
28. Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XII skyrius. Įkeitimas (5) // Justitia. 2004, Nr. 5 (53).
29. Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje. 1995 m. lapkričio 16 – 17 d. tarptautinės konferencijos Vilniuje medžiaga. Vilnius: Justitia, 1996.
30. Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos: teminis straipsnių rinkinys / Sudarytojas P. V. Rasimavičius. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2001.
31. Smaliukas A. Kilnojamojo turto įkeitimo teisės reforma ir derinimas: lyginamoji analizė: daktaro dis. soc. mokslai: teisė (01 S) / LTU. – V., 2003.
32. Smaliukas A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos // Teisė. 2003, Nr. 46.
33. Šalkauskis K. Civiliniai įstatymai (X tomo I dalis). Kaunas: „Literatūros“ knygnas, 1993.
34. Tamošaitis A., Kairys J. Hammurabio įstatymas. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakultetas, 1938.
35. Valikonytė I., Lazutka S., Gudavičius E. Pirmasis Lietuvos Statutas (1529 m.). Vilnius: Vaga, 2001.
36. Vidickienė D., Melnikienė R., Jasinskaitė S. Ipotekos modelis. Vilnius: Lietuvos ekonomikos institutas, 1991.
37. Žemkauskienė I. Ypatingoji teiseną naujajame civilinio proceso kodekse // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20).
38. Žemkauskienė I. Ypatingosios teisenos reformos prielaidos // Jurisprudencija. 2003, Nr. 37 (29).
39. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. Москва: Статут, 2000. Ч. 1.
40. Вишневецкий А. А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. Москва: БЕК, 1995.

41. Жюлио де Морандьер Л. Гражданское право Франции. Москва: Издательство иностранной литературы, 1996. Т. 3.
42. Новицкий И. Б. Римское право. Москва: Гуманитарное знание, 2002.
43. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно правовое исследование // Под. ред. Залесского В. В. Москва: Норма, 2000.
44. Победоносцев К. Курс гражданского права. Москва: Зерцало, 2003. Т 1.
45. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998.
46. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России // Под. ред. В. С. Ема. Москва: Статут, 1999.
47. Пухан И., Поленак – Акимовская М. Римское право. Москва: Зерцало, 2003.
48. Римское частное право // Под. ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Петерского. Москва: Юриспруденция, 2001.
49. Хвостов В. М. Система римского права. Москва: Спарк, 1996.

Teismų praktika

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje *A. Abramavičius v. L. Kazlauskienė*, Nr. 3K–3 – 41/2000, kat. 14.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos taupomasis bankas“ v. S. Veversevičienė ir kt.*, Nr. 3K – 3 – 1253/2000, kat. 14.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos taupomasis bankas“ v. UAB „Kupos viešbutis“*, Nr. 3K – 3 – 1354/2000, kat. 14.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. kovo 22 d. nutartis civilinėje byloje *„The Baltic – American Enterprise Fund“ v. „D.B.S. Ltd., Pte“*, Nr. 3K – 3 – 362/2000, kat. 14.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2001 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Lukoil Baltija“ v. AB „Lietuvos Kuras“*, Nr. 3K – 7 – 187/2001, kat. 27.5; 27.5.4.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2001 m. gegužės 30 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Dumbla“ v. Panevėžio miesto apylinkės teismo hipotekos skyrius*, Nr. 3K – 3 – 643/2001, kat. 27.5.5.

7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje *L. Grinius v. Šiaulių m. savivaldybės taryba*, Nr. 3K – 3 – 131/2002, kat. 27.5.4.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Vilniaus bankas“ v. M. Chlebopasėvas*, Nr. 3K – 3 – 144/2002, kat. 27.5.4.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje *R. Narakienė v. R. Vitkus ir kt.*, Nr. 3K – 7 – 127/2003, kat. 39.2.3.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje *Z. Grigonienė v. 91-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija ir kt.*, Nr. 3K – 3 – 439/2003, kat. 27.5.2.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 18 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansa - LTB“ v. A. Survila*, Nr. 3K – 7 – 751/2003, kat. 27.5.4, 31.5, 57.1.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „NORD/LB Lietuva“ v. R. Samulionienė*, Nr. 3K – 3 – 1151/2003, kat. 27.5.4, 27.6.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansabankas“ v. M. Baniulis*, Nr. 3K – 3 – 573/2004, kat. 27.5.4.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. kovo 31 d. nutartis civilinėje byloje *S. Goptariova v. antstolės L. Uniokaitės kontora ir kt.*, Nr. 3K – 3 – 242/2004, kat. 27.5.1; 27.5.2.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *AB bankas „Hansabankas“ v. Z. Bumblius*, Nr. 3K – 3 – 12/2005, kat. 128. 16.
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. kovo 27 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Strauja“ administratorius UAB „Valeksa“ v. Kauno miesto apylinkės teismo hipotekos skyrius*, Nr. 3K – 3 – 223/2006, kat. 128.17 (S).
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų senato 1995 m. gruodžio 20 d. nutarimas Nr. 18 „Dėl įstatymų taikymo teismų praktikoje nagrinėjant civilines bylas, kuriose paskolos sutarčių įvykdymas užtikrintas įkeitimo, laidavimo bei garantijos sutartimis, apibendrinimo rezultatų“. Lietuvos teismų

praktika. Apžvalgos, konsultacijos, nutarimai, sprendimai, nutartys. Civilinė teisė ir civilinis procesas 2000 01 11 – 2002 01 14. Vilnius, 2002. T. 1.

18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo senato 1999 m. birželio 18 d. nutarimu Nr. 17 aprobuota Teismų praktikos, nagrinėjant skundus dėl teismo antstolių veiksmų, atliktų vykdant turto varžytynes, taip pat nagrinėjant civilines bylas dėl turto pardavimo iš (be) varžytynių aktų arba turto perdavimo išieškotojui aktų pripažinimo negaliojančiais, apibendrinimo apžvalga. Teismų praktika, Nr. 11.

19. Vilniaus apygardos teismo civilinių bylų skyriaus kolegijos 2004 m. sausio m. 7 d. nutartis civilinėje byloje *I. Boldyreva ir kt. v. Vilniaus m. 1 apylinkės teismo hipotekos skyrius*, Nr. 2S-/2004.

20. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2003 m. spalio 1 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką ir įkeitimą Nr. 11317, 11318A/2003.

21. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2003 m. lapkričio 12 d. nutartis priverstinai parduoti įkeistą turtą iš varžytynių Nr. 583 V/2003.

22. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2003 m. gruodžio 15 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką Nr. 14934/2003.

23. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2004 m. vasario 11 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką Nr. 1880A/2004.

24. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2004 m. gegužės 28 d. nutartis paskirti terminą trūkumams pašalinti Nr. 7453T/2004.

25. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2004 m. birželio 18 d. nutartis paskirti terminą trūkumams pašalinti Nr. 7740A/2004.

26. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2005 m. lapkričio 29 d. nutartis Nr. 511LI/2005.

27. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2005 m. vasario 14 d. nutartis Nr. 2169, 2170 A/2005.

28. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2006 m. birželio 27 d. nutartis Nr. 196PA/2006.

29. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus 2006 m. kovo 8 d. nutartis atmesti prašymą įregistruoti hipoteką Nr. 3317T3312A/2006.

SANTRAUKA

Hipotekos sąvoka yra kilusi iš graikų kilmės žodžio „hypotheke“, reiškiančio daikto įkeitimą, kai įkeičiamas daiktas paliekamas valdyti skolininkui. Nors įkeitimo teisės gimtine yra laikomas Babilonas, hipotekos institutas vakarų teisės tradicijos valstybėse atsirado kaip romėnų teisės recepcijos padarinys. Kaip ir Senovės Romoje, Lietuvoje hipoteka perėjo keletą raidos etapų – nuo 1818 m. Ipotekos įstatų priėmimo iki reformuotos hipotekos sistemos įgyvendinimo šiuo metu galiojančiuose CK ir CPK. Nors įsigaliojus naujiems civiliniams įstatymams hipotekai buvo priskirtas daiktinis teisinis režimas, dvejopa nekilnojamojo turto įkeitimo teisės prigimtis neleidžia jos laikyti griežtai daiktine teise, todėl magistro baigiamajame darbe analizuojama hipotekos teisinės prigimties problematika, nagrinėjamas hipotekos, kaip daiktinio prievolių įvykdymo užtikrinimo būdo, santykis su kitomis prievolių užtikrinimo priemonėmis. Darbe prieinama išvados, jog daiktiniai hipotekos požymiai lemia hipotekos patikimumą, nes hipotekos objektu yra materialus daiktas, kuris išlieka ir tuomet, kai skolininkas miršta, išlaiko savo vertę, kai skolininkas tampa nemokus. Hipoteka galima užtikrinti būsimos, preliminaros sutarties įvykdymą, hipotekos kreditorius gali nukreipti skolos išieškojimą į įkeistą turtą, nepriklausomai nuo to, ar jis yra pas skolininką, ar pas trečiuosius asmenis, nekilnojamojo turto realizavimas praktiškai visados yra garantuotas, be to, hipotekos kreditoriaus reikalavimai iš įkeisto turto vertės tenkinami pirmiau už kitus kreditorius, todėl sutartiniuose santykiuose šalys hipotekai teikia aiškia pirmenybę kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonių atžvilgiu. Hipotekos patrauklumą lemia ir jos viešos registracijos patikimumas, todėl darbe didelis dėmesys skiriamas hipotekos registravimo tvarkos analizei. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus registravimo praktikos tyrimas atskleidžia, kad hipotekos registravimo procedūra, kurioje be kitų institucijų dalyvauja ir teismas, užtikrina didesnę kreditoriaus interesų apsaugą bei užkerta kelią neteisėtam nekilnojamojo turto įkeitimo įregistravimui. Teisminė hipotekos registro sistema garantuoja operatyvų, ekonomišką, efektyvų ir privilegijuotą hipotekos kreditoriaus piniginių reikalavimų patenkinimą supaprastinta (ne ginčo) tvarka. Hipotekos kreditoriaus teisė gauti reikalavimo patenkinimą būtent iš įkeisto turto nulemia šio išieškotojo specifinę padėtį turto realizavimo procese. Tokiai hipotekos kreditoriaus padėčiai užtikrinti, hipotekos esmei išlaikyti egzistuoja ir specialios proceso teisės normos, įtvirtintos CPK XXXVI skyriuje, todėl darbe pateikiama šių normų teisinė analizė bendrųjų vykdymo procesą reglamentuojančių normų kontekste bei atskleidžiamos praktinės jų taikymo problemos.

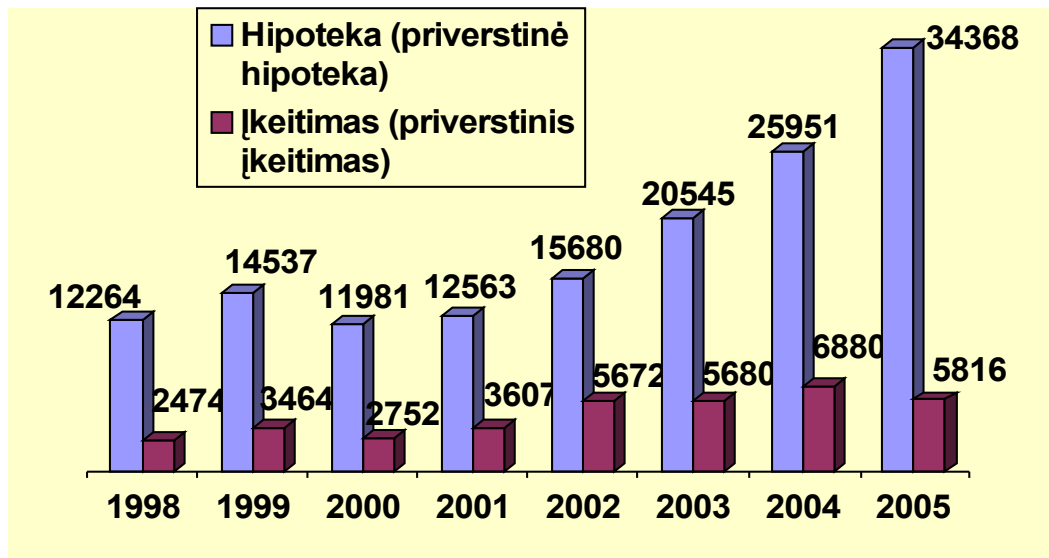
SUMMARY

The concept of mortgage originated from a Greek word “hypothèque” that means a thing in mortgage but the thing is still left for the owner to possess. Although the homeland of lien is considered to be Babylon, the legal institute of mortgage appeared as the result of Roman law reception in the states of western law tradition. In Lithuania, like in the ancient Rome, mortgage progressed from one developmental stage to another, i.e. from 1818 when the regulations of mortgage were accepted till the implementation of reformed mortgage system in Civil Code and Code of Civil Procedure that are available now. However when new civil laws became operative, a material legal regime was attached to mortgage, the dual nature of mortgage law cannot be considered strictly the right in rem, so in the Master thesis one analyses the topic of mortgage legal nature, researches mortgage, as a real security device, and relationship with other security devices. In the work one makes conclusions that material features of mortgage determine the reliability of mortgage, because the object of mortgage is a material thing that remains even when a debtor dies and sustains its value when a debtor becomes insolvent. Mortgage can assure the fulfillment of future, tentative agreement, the creditor of a hypothec can direct the recovery to a mortgaged property, independent of the fact whether a debtor or third party has it, the realization of realty is practically always guaranteed, moreover, the hypothec creditor receives the satisfaction to his requirement from the value of the mortgaged property prior to others creditors, consequently in contractual relationship parties prefer mortgage than other security devices. The popularity of mortgage is also determined by its public registration reliability, subsequently in this work big attention is being paid to the analysis of mortgage registration. The research of registration practice of Hypothecary division at Vilnius local court No. 1 reveals that the mortgage registration procedure, where besides other institutions court also is involved, assures better protection of creditor interests and prevents from illegal mortgage registration. Judicial system of mortgage registry guarantees operative, economical, effective and privileged meeting of the requirements of money matters of a hypothec creditor in a summary (non - contentious) order. The right of a hypothec creditor to meet the requirement precisely from mortgage determines his specific status in realty realization process. To assure such status of hypothec creditor, and to retain the essence of mortgage there are special norms consolidated in the XXXVI section of Code of Civil Procedure, consequently in the work one presents the legal analysis of the norms in the context of execution process that is regulated by general norms and reveals problems of their practical application.

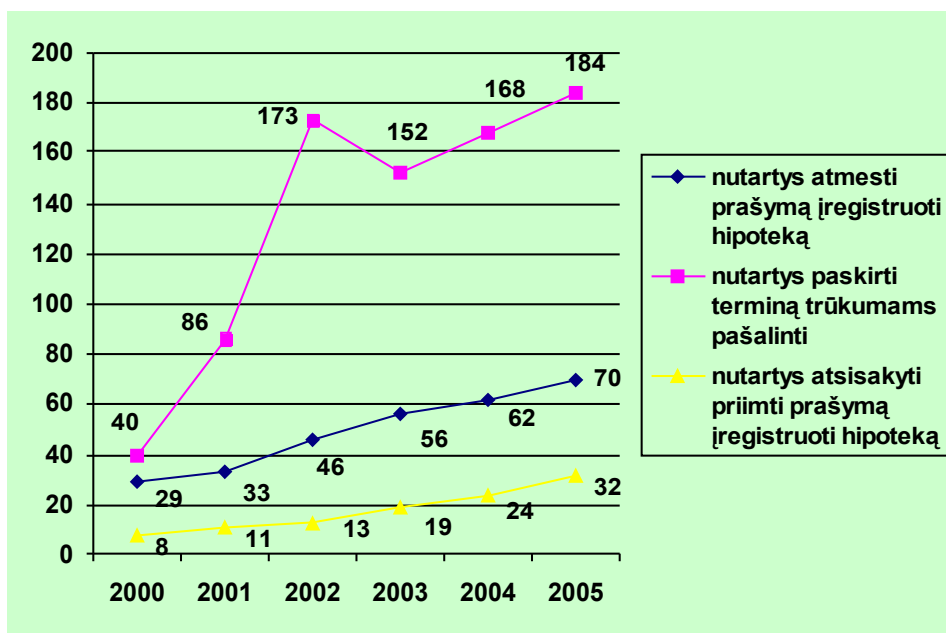
PRIEDAI

Priedas Nr. 1

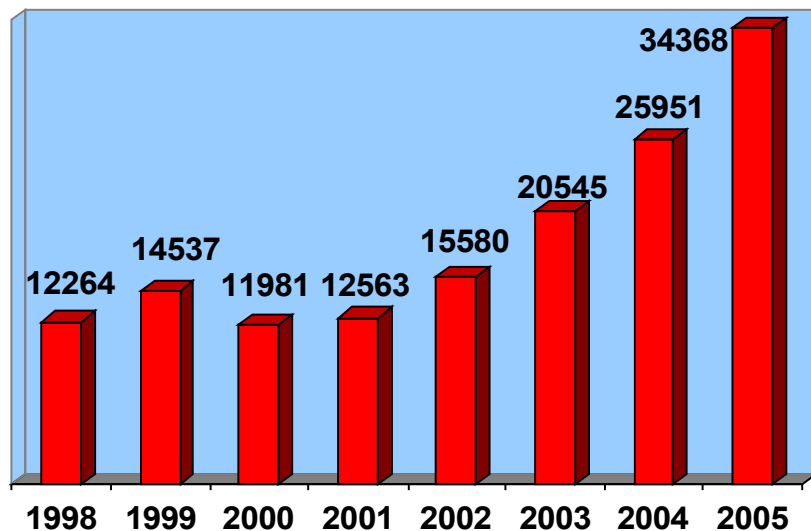
1998 – 2005 m. hipotekos registre įregistruotų kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo sandorių kiekis



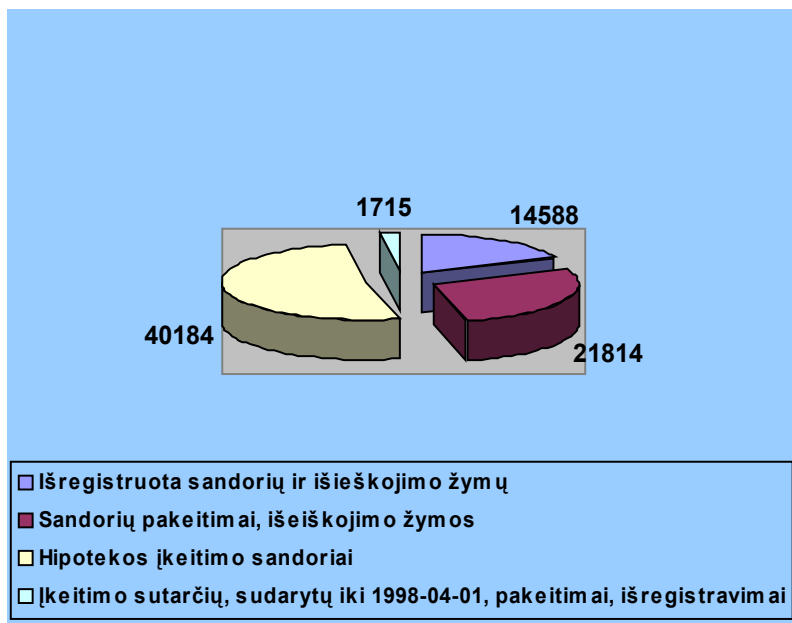
2000 - 2005 m. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus nutarčių, priimtų hipotekos įregistravimo etape, kiekis



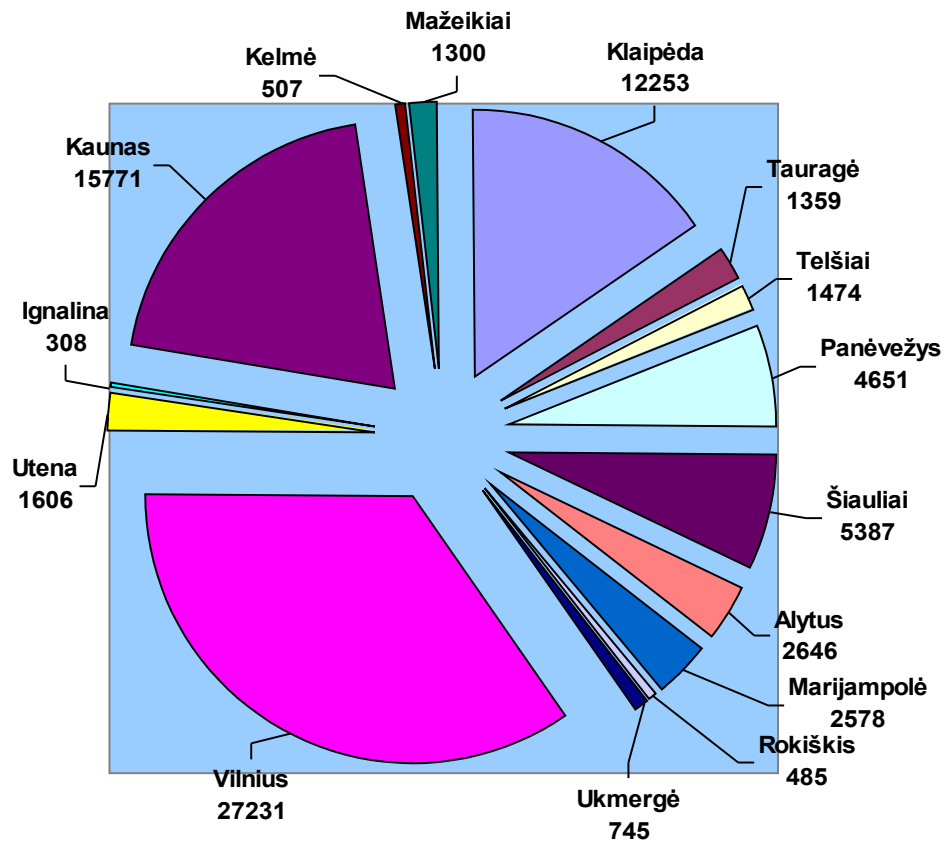
1998 – 2005 m. hipotekos registre įregistruotų sandorių kiekis



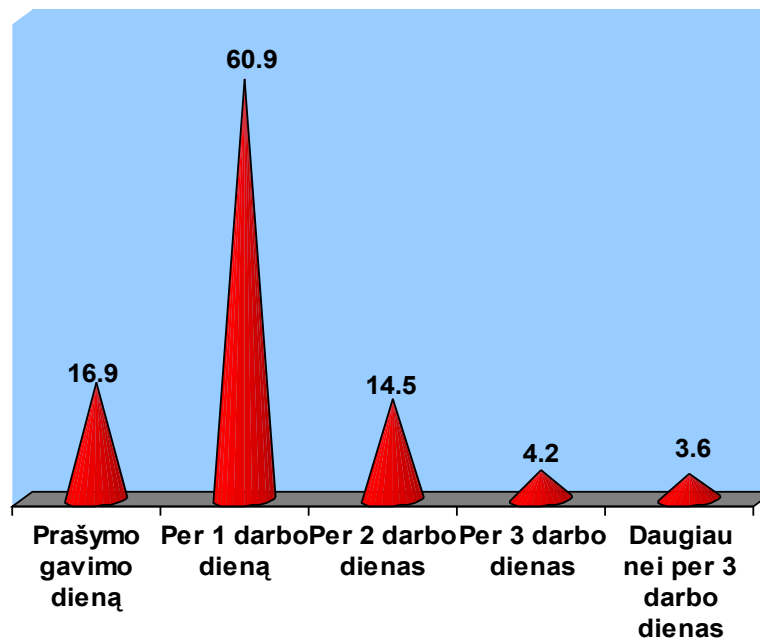
2005 m. hipotekos registre gautų ir įregistruotų dokumentų kiekis



2005 m. hipotekos skyriuose įregistruotų dokumentų kiekis

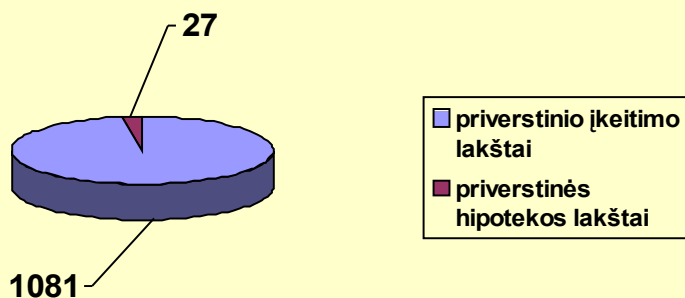


Hipotekos, priverstinės hipotekos sandorių teisinio tyrimo ir įregistravimo laikas

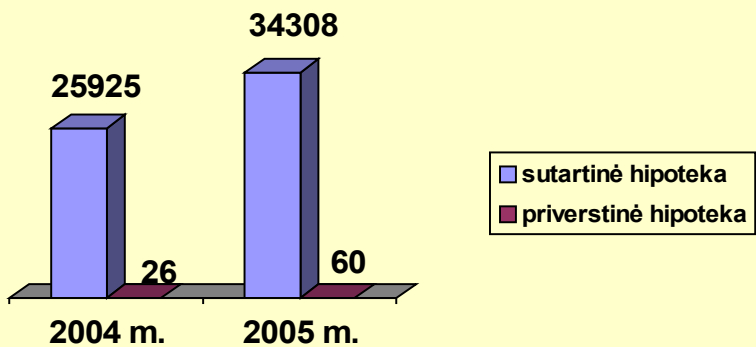


Priverstinės hipotekos įregistravimo kiekis

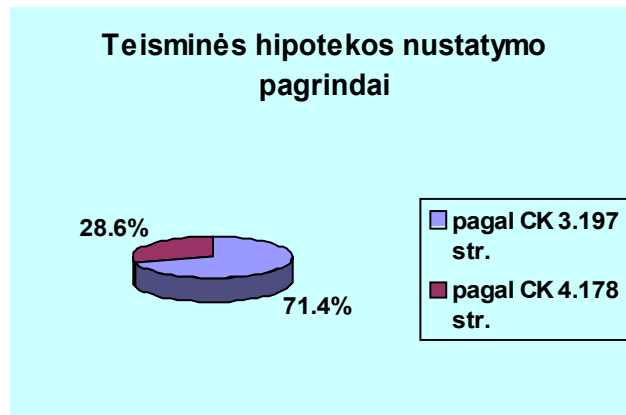
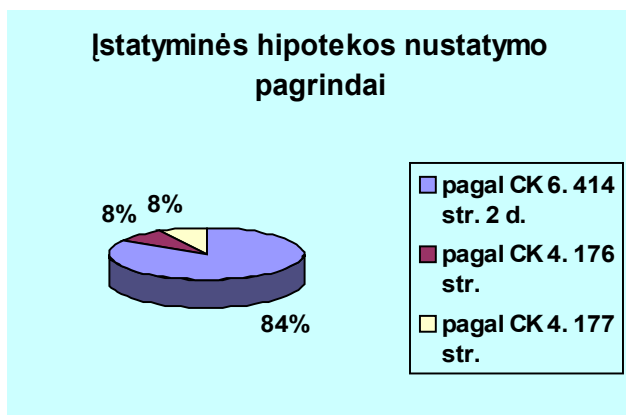
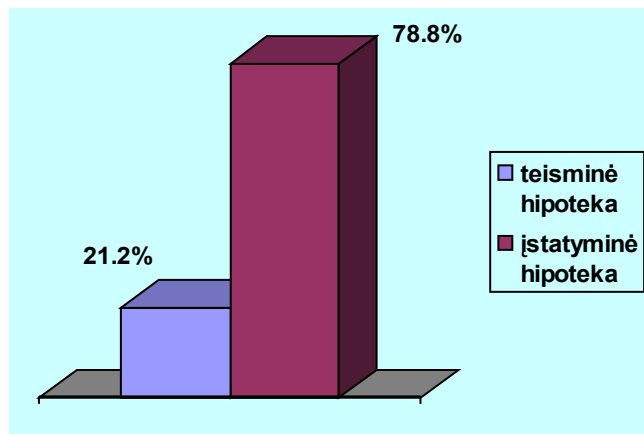
2003-2005 m. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriuje įregistruotų priverstinio įkeitimo ir priverstinės hipotekos lakštų kiekis



2004-2005 m. hipotekos registre įregistruotų priverstinės ir sutartinės hipotekos sandorių kiekis



2003 – 2005 m. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriuje įregistruotų priverstinių hipotekų nustatymo atvejai



2000 -2005 m. Vilniaus miesto 1 apylinkės teismo hipotekos skyriaus nutarčių, priimtų priverstinio skolos išieškojimo etape, kiekis

