

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA**

**LINA VOLODZKIENĖ**

**PROBLEMINIAI KREDITAI KOMERCINIUOSE  
BANKUOSE: ĮKEISTO NEKILNOJAMOJO TURTO  
REALIZAVIMO IR KREDITORIŲ INTERESŲ  
UŽTIKRINIMO YPATUMAI**

**Magistro baigiamasis darbas**

**Vadovas**  
**Doc. dr. Antanas Rudzinskas**

**VILNIUS, 2011**

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA**

**PROBLEMINIAI KREDITAI KOMERCINIUOSE  
BANKUOSE: ĮKEISTO NEKILNOJAMOJO TURTO  
REALIZAVIMO IR KREDITORIŲ INTERESŲ  
UŽTIKRINIMO YPATUMAI**

**Teisės ir valdymo magistro baigiamasis darbas**  
**Studijų programa 621M90022**

**Vadovas**  
**Doc. dr. Antanas Rudzinskas**  
**2011 12 22**

**Recenzentas**  
**Lekt. Justas Sakavičius**  
**2011 12**

**Atliko**  
**TVmnv0-01 gr. stud.**  
**Lina Volodzkienė**  
**2011 12 22**

**VILNIUS, 2011**

# TURINYS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ĮVADAS</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>1. Probleminių kreditų raiška komerciniuose bankuose</b> .....                           | <b>10</b> |
| <b>2. Kreditorių interesų užtikrinimo būdai</b> .....                                       | <b>19</b> |
| 2.1. Hipoteka kaip vienas pagrindinių kreditorių interesų užtikrinimo būdų.....             | 22        |
| 2.3. Laidavimas ir garantija kaip papildomos kreditorių interesų užtikrinimo priemonės..... | 28        |
| <b>3. Įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo problematika</b> .....                        | <b>32</b> |
| 3.1. Įkeisto nekilnojamojo turto vertės nustatymo ypatumai .....                            | 34        |
| 3.2. Išieškojimo iš įkeisto nekilnojamojo turto ir jo priklausinių problematika .....       | 36        |
| 3.3. Išieškojimas iš įkeistų teisių: valstybinės žemės nuoma ir užstatymo teisė.....        | 40        |
| 3.4. Kreditoriaus interesų užtikrinimo laidavimu ypatumai.....                              | 42        |
| 3.5. Kitos su turto realizavimu susijusios problemos.....                                   | 43        |
| <b>IŠVADOS IR PASIŪLYMAI</b> .....  | <b>47</b> |
| <b>LITERATŪROS SĄRAŠAS</b> .....  | <b>49</b> |
| <b>SANTRAUKA</b> .....  | <b>52</b> |
| <b>SUMMARY</b> .....  | <b>53</b> |

## LENTELĖS

|   |    |
|---|----|
| 1 lentelė. Kredito rizikos rūšių ir jas lemiančių priežasčių ryšys.....   | 12 |
| 2 lentelė. Paskolų portfelio kokybės rodikliai.....                       | 16 |
| 3 lentelė. Likviduotų (1993–2011-06-30) įmonių turtas ir jo pokyčiai..... | 18 |
| 4 lentelė. Sutartinės hipotekos rūšys.....                                | 25 |
| 5 lentelė. Hipotekos privalumai kreditoriui ir skolininkui.....           | 27 |

## PAVEIKSLAI

|   |    |
|---|----|
| 1 pav. Lėšų skolinimo schema.....   | 10 |
| 2 pav. Kredito rizikos grupavimas pagal priežastis.....                                     | 11 |
| 3 pav. Nemokumo ir probleminių paskolų santykis.....  | 13 |
| 4 pav. Bankų sistemos turto, paskolų ir indėlių kaita (mln. Lt, laikotarpio pabaigoje)..... | 15 |
| 5 pav. Bankų grynasis pelnas (nuostolis) (mln. Lt, laikotarpio pabaigoje).....              | 15 |
| 6 pav. Nujos hipotekos ir įkeitimai bei pradėti bankroto procesai.....                      | 17 |
| 7 pav. Prievolių užtikrinimo būdai.....   | 21 |
| 8 pav. Hipotekos rūšys.....   | 24 |
| 9 pav. Santykiai, susiklostantys prievolės įvykdymą užtikrinus laidavimu.....               | 29 |
| 10 pav. Santykiai, susiklostantys prievolės įvykdymą užtikrinus garantija.....              | 30 |

## SANTRUMPOS

*d.* – dalis / diena

*m.* – metai

*mln.* – milijonas

*mlrd.* – milijardas

*Lt.* – litai

*LAT* – Lietuvos Aukščiausias Teismas

*lot.* - lotyniškai

*LR* – Lietuvos Respublika

*LR CK* – Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas

*LR CPK* – Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodeksas

*p.* – punktas / puslapis

*pan.* – panašiai

*pav.* – paveikslas

*proc.* – procentai

*str.* – straipsnis

*žr.* – žiūrėti

## IVADAS

Plečiantis tarptautiniams santykiams bei įmonėms aktyviai dalyvaujant versle, ypatingas vaidmuo tenka komerciniams bankams, kurių finansinis kreditavimas sudaro sąlygas verslo vystymuisi, o tuo pačiu įtakoja valstybės ekonominį augimą. Akcentuotina finansinio kreditavimo svarba ir asmeninės gyvenimo kokybės gerinime, kaip pavyzdžiui galimybė įsigyti asmeninį nekilnojamąjį turtą, kilnojamąjį turtą ar gauti lėšų vartojimui. Tokiu būdu sparčiai didėjant civilinei apyvartai, plečiantis komerciniams ir su jais susijusiems santykiams, labai svarbu tapo užtikrinti civilinės apyvartos stabilumą, tinkamą ir savalaikį tarpusavio sutartinių ir kitokių įsipareigojimų vykdymą<sup>1</sup>. R.Juodka (2006, p. 24) teigia, kad nuo minėtos sąlygos tiesiogiai priklauso finansinis įmonių stabilumas, tolesnė efektyvi verslo plėtra, sisteminės verslo rizikos mažėjimas. Tačiau pradėjus lėtėti ekonomikai bei atsiradus sąstingiai finansinėse rinkoje, ženkliai padidėjo nemokių fizinių bei juridinių subjektų, kas savo ruožtu įtakoja probleminių kreditų<sup>2</sup> komerciniuose bankuose didėjimą. Lietuvos banko (2011) duomenimis, 2006 m. bankų klientams buvo paskolinta 38,6 mln. litų, tuo tarpu 2008 m. buvo paskolinta net 71,4 mln. litų<sup>3</sup>. Pastebėtina, kad pradėjus lėtėti ekonomikai, 2010 m. bankų klientams buvo suformuoti atidėjiniai<sup>4</sup> už 4,7 mlrd. litų<sup>5</sup>, 2011 m. sausio 1 d. – 5 mlrd. litų<sup>6</sup>. Pakankamai didelė atidėjinių suma atitinkamai išryškina problemos mastą.

Valstybės ekonominiam ir finansiniam sektoriui išgyvenant sunkmetį, itin didelis dėmesys skiriamas fizinių ir juridinių asmenų nemokumo, restruktūrizavimo, bankroto, išieškojimo procesų, probleminių kreditų analizei. Daugelis mokslininkų (R.Juodka, R.Norkus, S.Kavalnė, V.Mikuckienė, E.Baranauskas, R.Velička, J.Spaičienė ir kt.) analizavo atskirus minėtų procesų fragmentus bei jų ypatumus, tačiau kreditorių interesų užtikrinimui skiriamas nedidelis dėmesys. Būtinybę analizuoti minėtą problemą išryškina Įmonių bankroto valdymo departamento prie Ūkio ministerijos<sup>7</sup> pateikiami duomenys: 1993 – 2011 m. birželio 30 d. likviduotų dėl bankroto 6950 įmonių kreditorių reikalavimai bankroto proceso pradžioje siekė 9476,2 mln. Lt, iš jų per visą bankroto procesą patenkinta 1300,4 mln. Lt,

---

<sup>1</sup> Juodka R., 2006, p. 24.

<sup>2</sup> Kreditas – tai piniginė prievolė, kurią vėliau reikia įvykdyti, mokant atitinkamo dydžio palūkanas. Paskola – sutartis, kuria viena šalis (paskolos davėjas) perduoda kitos šalies (paskolos gavėjo) nuosavybėn pinigus arba rūšies požymiais apibūdintus suvartojamuosius daiktus, o paskolos gavėjas įsipareigoja grąžinti paskolos davėjui tokią pat pinigų sumą (paskolos sumą) arba tokį pat kiekį tokios pat rūšies ir kokybės kitų daiktų bei mokėti palūkanas, jeigu sutartis nenustato ko kita. Magistrinio baigiamojo darbo autorei yra aišku, kad kreditas yra sutartinė prievolė, o paskola – sandoris, tačiau darbe šie du terminai vartojami kaip sinonimai. „Probleminės paskolos“ terminas mokslinėje literatūroje iki šiol nebuvo vartojamas, tačiau verslo praktikoje šis terminas yra paplitęs ir plačiai naudojamas.

<sup>3</sup> Lietuvos bankas, 2011, p. 45.

<sup>4</sup> Atidėjiniai – piniginės lėšos, sukauptos ir skirtos dėl skirtingų rizikų susidarantiems nuostoliams kompensuoti ar padengti.

<sup>5</sup> Lietuvos bankas, 2010, p. 3.

<sup>6</sup> Lietuvos bankas, 2011, p. 3.

<sup>7</sup> Įmonių bankroto valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos, 2011, p. 7.

likviduotų įmonių bendras kreditorių reikalavimų patenkinimas sudaro 13,7 proc. Tuo pačiu pažymėtina, įkaito turėtojų patvirtinti kreditorių reikalavimai sudarė 1949,3 mln. Lt, patenkinti kreditorių reikalavimai sudarė 501,6 mln. Lt arba 25,7 proc. Tuo tarpu, bankų negarantuoti įkeitimu patvirtinti kreditoriniai reikalavimai sudarė 668,3 mln. Lt, patenkinti tik 5,8 proc., kas sudaro 38,5 mln. Lt. Menkas kreditorių reikalavimų tenkinimo procentas parodo, kad egzistuojanti įstatyminė bazė bei procedūros negarantuoja kreditoriui, kad jis atgaus paskolintas lėšas, skolininkui susidūrus su finansiniais sunkumais ir tapus nemokiam.

Taigi, kiekvienam kreditoriui ypatingai svarbu būti tikram, jog piniginei prievolė bus įvykdyta arba kad bus užtikrinta jo interesų apsauga, jei prievolė nebus įvykdyta. Kreditorinių reikalavimų užtikrinimas bei nekilnojamojo turto realizavimas probleminių kreditų atveju sudaro šią **mokslinę problemą** - ar turto įkeitimas pakankama priemonė kreditorių interesams užtikrinti; ar esamas teisinis instrumentas užtikrina bei gina kreditorių interesus? Tokia probleminių kreditų analizė būtų naudinga, siekiant kritiškai įvertinti įstatyminę bazę, padėti keičiant ir/ar priimant naujus įstatymus.

**Darbo tikslas:** išanalizuoti probleminius kreditus komerciniuose bankuose, išryškinant įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo ir kreditorių interesų užtikrinimo problematiką.

Darbo tikslui pasiekti buvo išskelti šie **uždaviniai:**

- Atskleisti finansinio kreditavimo ypatumus, išryškinant nemokumo ir probleminių kreditų atsiradimo priežastis.
- Išanalizuoti probleminių kreditų raišką komerciniuose bankuose.
- Išnagrinėti LR egzistuojančius kreditorių interesų užtikrinimo būdus.
- Identifikuoti įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo ir kreditorių interesų užtikrinimo problemas bei pasiūlyti sprendimo galimybes.

**Darbo objektas:** kreditorių interesų užtikrinimas, nekilnojamojo turto realizavimas.

**Darbo metodai:**

- *mokslinės ir teisinės literatūros analizė* naudojama, siekiant išanalizuoti probleminių kreditų definiciją bei atskleisti Lietuvos įstatyminėje bazėje egzistuojančius kreditorių interesų užtikrinimo būdus;
- *statistinių duomenų analizė* naudojama, vertinant probleminių kreditų raišką komerciniuose bankuose;
- *teismų praktikos analizė* naudojama, identifikuojant įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo ir kreditorių interesų užtikrinimo problemas;



- *ekspertų apklausa* naudojama, norint išsiaiškinti atskirų ekspertų nuomones į darbe išdėstytas problemas, įvertinti problemų gylį, pasiūlyti galimus problemų sprendimo būdus.

Magistrinio baigiamojo pagrindiniais darbo šaltiniais tapo Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (darbe – LR CK), Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (darbe – LR CPK), kiti įstatymai ir poįstatyminiai teisės aktai, taip pat buvo remtasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus bei kitų teisminių instancijų praktika, naudotasi moksline bei teisine literatūra. Įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo bei kreditorių interesų užtikrinimų problemoms pagrįsti atlikta AB Seb bankas, AB DnB NOR bankas, Danske Bank A/S Lietuvos filialas ir Swedbank, AB dirbančių ekspertų apklausa.

**Darbo struktūra.** Magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, trys skyriai, išvados ir pasiūlymai. Darbo pabaigoje pateikiamas naudotos literatūros sąrašas, taip pat darbo santrauka lietuvių ir anglų kalbomis.

*Pirmajame darbo skyriuje* nagrinėjama kreditavimo svarba šiandieniniame pasaulyje, identifikuojama, su kokia potencialia kredito rizika susiduriama teikiant paskolas fiziniams bei juridiniams asmenims, aiškinamosios nemokumo bei probleminių kreditų atsiradimo priežastys. Naudojant statistinius duomenis tiriamą probleminių kreditų raiška.

*Antrajame darbo skyriuje* analizuojamas prievolės institutas kaip vienas svarbiausių teisinių priemonių, siekiant užtikrinti stabilią komercinės apyvartos sistemą, identifikuojami galimi prievolių užtikrinimo būdai, akcentuojant hipoteką kaip vieną svarbiausių kreditorių interesų užtikrinimo būdų.

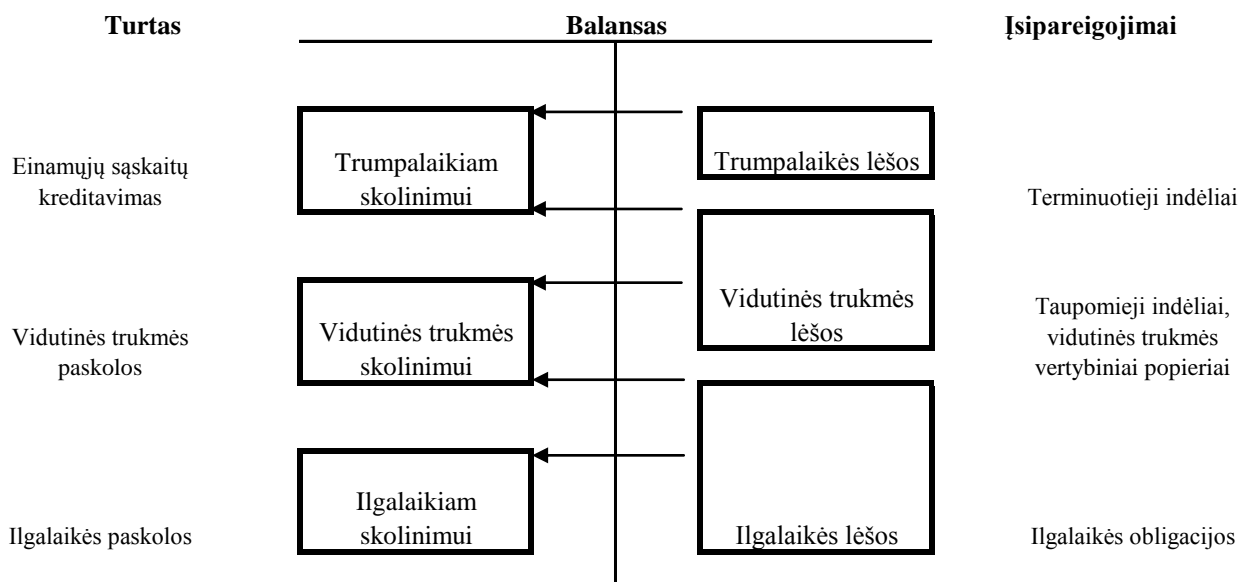
*Trečiajame darbo skyriuje*, naudojantis teismų praktika bei ekspertų apklausos gautais duomenimis, analizuojama įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo problematika, akcentuojant įkeisto turto vertės nustatymo, išieškojimo iš neįkeisto turto (priklausinių), įkeistų teisių bei kitas problemas.

*Pabaigoje* suformuluojamos pagrindinės darbe gautos išvados, pateikiami pasiūlymai.

# 1. Probleminių kreditų raiška komerciniuose bankuose

Kiekvieno komercinio banko veikla yra pagrįsta kreditavimu. Kreditavimo svarbą išryškina bei poreikį įtakoja augantis vartojimas, būtinybė turėti nuosavą nekilnojamąjį turtą, verslo subjektų nepertraukiamos veiklos užtikrinimas ir kt. Dėl šios priežasties ilgą laiką kreditavimas buvo traktuojamas kaip esminis valstybės ekonomikos variklis.

Teigtina, kad kiekvienas bankas turi valdyti savo turtą bei įsipareigojimus taip, kad visada būtų suderinti paskolų grąžinimo bankui terminai ir lėšų išmokėjimo banko klientams terminai, t.y. bankas turi užsitikrinti, kad pinigų gaunami iš skolininkų, ir pinigų, kuriuos bankas turi sumokėti kreditoriams, mokėjimo terminai sutaptų. Tik taip gali būti užtikrinamas banko likvidumas bei tai gali būti pasiekama skolinant lėšas pagal žemiau pateiktą schemą<sup>8</sup> (žr. pav. 1).



1 pav. Lėšų skolinimo schema

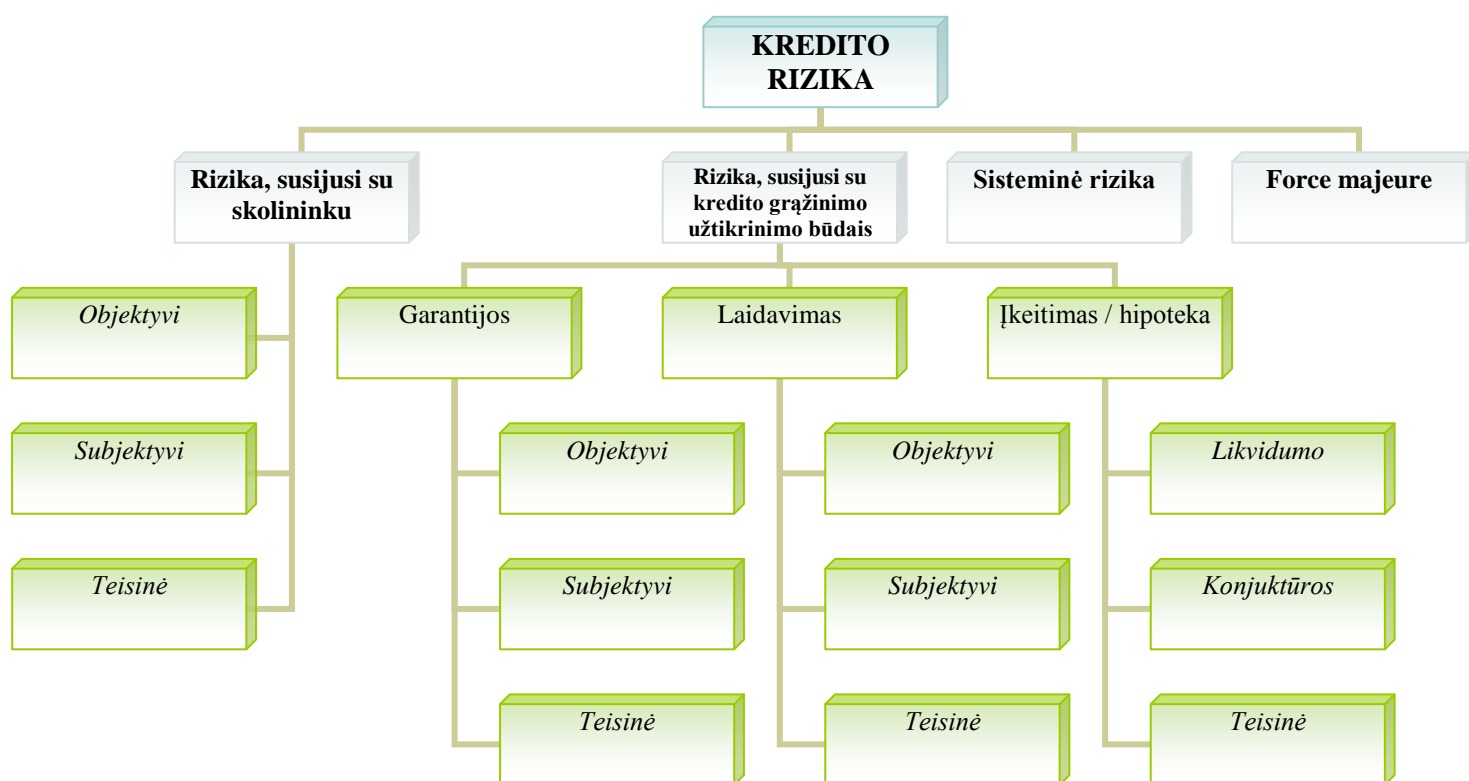
Šaltinis: Taraila S., 2001, p. 12.

Svarbu paminėti, kad kiekvienas bankas formuoja savo individualią kreditavimo politiką, tačiau visais atvejais atsižvelgiama į tris pagrindinius tikslus – *pelningumą*, *likvidumą*, *saugumą*. S.Taraila (2001, p. 13) pažymi, kad kiekvienas bankas, norėdamas pasiekti didelį pelningumą, privalo didinti ilgalaikių paskolų apimtį (didesnės palūkanos), norėdamas palaikyti reikiamą likvidumą, bankas privalo

<sup>8</sup> Taraila S., 2001, p. 12.

optimaliai nustatyti trumpalaikių paskolų apimtį, o siekdamas didesnio saugumo, bankas privalo rinkis, kam duoti paskolas. Galima pastebėti, kad minėti tikslai yra labai skirtingi ir vienu metu jų siekti gali būti labai sudėtinga. Be to, bankai, formuodami kreditavimo politiką, neretai siekdami trumpalaikių bei greitų veiklos rezultatų, užmiršta ilgalaikius tikslus, o taip pat ir užmiršta apdairią rizikos kontrolę bei valdymą. Ne veltui Bazelio bankų priežiūros komitetas yra nurodęs, kad daugiausia problemų bankams kelia per daug liberalios kreditavimo sąlygos, prastas kreditų portfelio rizikos valdymas, nepakankamas besikeičiančios ekonominės ar kitokios aplinkos vertinimas<sup>9</sup>.

Kiekvienas bankas, siekdamas įgyvendinti savo tikslus, bei skolindamas pinigus rizikuoja bei susiduria su kredito rizika. Teigtina, kad *kredito rizika – tai kintanti kitos šalies prisiimtų įsipareigojimų neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo rizika, atsirandanti tiesiogiai ar netiesiogiai suteikiant kitai sandorio šaliai tam tikrą kreditą*<sup>10</sup>. Kredito rizika skirstoma pagal jos atsiradimo priežastis, kurių ryšys parodomas pav. 2 ir 1 lentelėje.



2 pav. Kredito rizikos grupavimas pagal priežastis

Šaltinis: Juodka R., 2006, p 20.

<sup>9</sup> Valvonis V., 2007, p 94.

<sup>10</sup> Juodka R., 2006, p. 20.

**1 lentelė. Kredito rizikos rūšių ir jas lemiančių priežasčių ryšys**

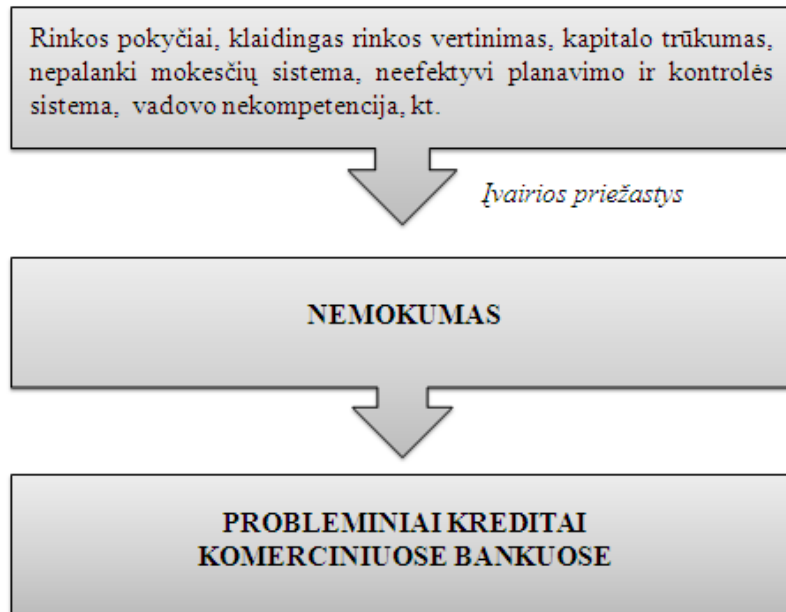
| <b>Kredito rizikos rūšis</b>                                  | <b>Rizikos priežastis</b>  |
|---|--|
| <b>1. Rizika, susijusi su skolininku, garantu, laiduotoju</b> |  |
| 1.1. Objektivi (finansinės galimybės)                         | 1.1. Skolininko (garanto, laiduotojo) negebėjimas įvykdyti prisiimtų įsipareigojimų.   |
| 1.2. Subjektyvi (reputacija)                                  | 1.2. Skolininko reputacija verslo pasaulyje, jo noras ir galimybės įvykdyti prisiimtus įsipareigojimus.  |
| 1.2. Teisinė  | 1.3. Netinkamas teisinis įforminimas.  |
| <b>2. Rizika, susijusi su įkeitimu / hipoteka</b>             |  |
| 2.1. Likvidumo  | 2.1. Nėra galimybių per priimtina laiką realizuoti įkeitimo / hipotekos objektą.   |
| 2.2. Konjunktūros   | 2.2. Galimas įkeitimo / hipotekos objekto nuvertėjimas per kredito laikotarpį.   |
| 2.3. Teisinė  | 2.3. Netinkamas teisinis įforminimas, teisinės registracijos netinkamas atlikimas.   |
| 2.4. Žuvimo   | 2.4. Neapdrausto įkeitimo / hipotekos objekto žuvimo rizika.   |
| <b>3. Sisteminė rizika</b>                                    | Sisteminiai išorinės aplinkos pokyčiai, galintys turėti įtakos finansinei skolininko situacijai (pvz., politiniai, mokesčių sistemos pokyčiai ir kt.). |
| <b>4. Force majeure rizika</b>                                | Stichinės nelaimės, žemės drebėjimai, potvyniai, karai, riaušės, streikai, mirtis, t.y. aplinkybės, kurių nebuvo galima iš anksto numatyti ir valdyti. |

Šaltinis: Juodka R., 2006, p 21.

Kiekvienas teisės subjektas, aktyviai dalyvaudamas civilinėje apyvartoje, prisiima nemažai turtinių įsipareigojimų, tuo pačiu prisiima tam tikrą riziką. Didžiausia rizika su kuria dėl vienokių ar kitokių priežasčių galima susidurti yra skolininko nemokumas. Doktrinoje *nemokumas apibūdinamas kaip pinigų trūkumo nulemtas skolininko nepajėgumas apmokėti savo prievolių, kurių mokėjimo terminai suėję, arba kaip būseną, kai skolininkas nebeturi pakankamai mokėjimo priemonių ir todėl laiku nebegali vykdyti savo skolinių įsipareigojimų, kurių mokėjimo terminai suėję*<sup>11</sup>. Nemokumas gali būti nulemtas tiek objektyvių priežasčių (pvz., darbo užmokesčio ženklus sumažėjimas, darbo vietos praradimas, nepalankiai susiklosčiusi situacija rinkoje, įvairios valstybės ekonominė, socialinė, politinė problemos, tiek subjektyvių priežasčių (turto išvaistymas ar jo naudojimas ne pagal paskirtį, netinkamas įmonės darbo organizavimas, nesąžiningumas ir kt.) (žr. pav. 3). Pažymėtina, kad tiek fizinių, tiek juridinių asmenų nemokumas įtakoja probleminių paskolų kreditoriui augimą (žr. pav. 3). *Probleminė paskola yra tokia, kurios gražinimas atėjus terminui kelia abejonių*. Jei paskola gražinama pagal grafika, ji nėra probleminė, jei grafiko nesilaikoma – paskola probleminė<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Kavalnė S ir kt., 2009, p.66.

<sup>12</sup> Taraila S., 2001, p. 120.



3 pav. Nemokumo ir probleminių paskolų santykis

Pastebėtina, fizinių asmenų nemokumo terminas pradėtas vartoti tik įsigaliojus LR CK, kur fizinio asmens nemokumas siejamas su bankroto proceso stadijomis. Kai kuriuose straipsniuose nemokumas sutapatinamas su bankroto bylos iškėlimu, kituose galima pastebėti takoskyrą tarp juridinio ir fizinio asmens nemokumo (K.Bernotaitė, 2005, p. 12). LR CK *inter alia* reglamentuoja teisinius santykius, susiklosčiusius tarp kreditoriaus ir skolininko, jų teises bei pareigas, tais atvejais, kai skolininkas tampa nemokus arba kai dėl tam tikrų skolininko veiksmų jis gali tapti nemokus, tačiau nepateikia nemokumo apibrėžimo<sup>13</sup>. Atkreiptinas dėmesys, kad juridinių asmenų nemokumo problemos Lietuvoje sprendžiamos taikant Įmonių bankroto įstatymo nuostatas. Tačiau mokumo/nemokumo problemos paliečia ne tik juridinius, bet ir fizinius asmenis. Ir nors pastaruoju metu vis dažniau kalbama apie fizinių asmenų bankroto įstatymą, tačiau visgi nesiryžtama tokio įstatymo priimti.

LR Įmonių bankroto įstatyme (2 str. 8 d.) nurodoma, kad *įmonės nemokumas – tai įmonės būseną, kai ji neatsiskaito su kreditoriumi (kreditoriais) praėjus trims mėnesiams po termino, nustatyto įstatymų, kitų teisės aktų, taip pat kreditoriaus ir įmonės sutartyse įmonės įsipareigojimams įvykdyti, arba praėjus tokiam pat terminui po kreditoriaus (kreditorių) reikalavimo įvykdyti įsipareigojimus, jeigu sutartyse terminas nebuvo nustatytas, ir pradelsti įmonės įsipareigojimai (skolos) viršija pusę į jos balansą įrašyto turto vertės*. Tame pačiame įstatyme (9 str. 5 d. 2 p.) teigiama, kad bankroto byla iškeliama, kai įmonė viešai paskelbė arba kitaip pranešė kreditoriui (kreditoriams), kad negali atsiskaityti su kreditoriumi

<sup>13</sup> Višinskis V. ir kt., 2006, p. 21.

(kreditoriais) ir (arba) neketina vykdyti savo įsipareigojimų. Pastebėtina, jog pagal pastarąjį straipsnį, įmonės nemokumas nėra siejamas nei su skolos pradelsimo terminu, nei su pradelstų skolų bei turto santykiu<sup>14</sup>. Iš esmės K.Bernotaitės (2005, p. 13) teigimu, Lietuvos teisės sistemoje nemokumas išimtinai siejamas su juridinių asmenų bankroto procesu, neįsprendžiant šios sąvokos į teisinius rėmus, o paliekant teismų praktikai interpretuoti šią įmonės būseną priklausomai nuo faktinių bylos aplinkybių ir LR Įmonių bankroto įstatyme pateiktų požymių.

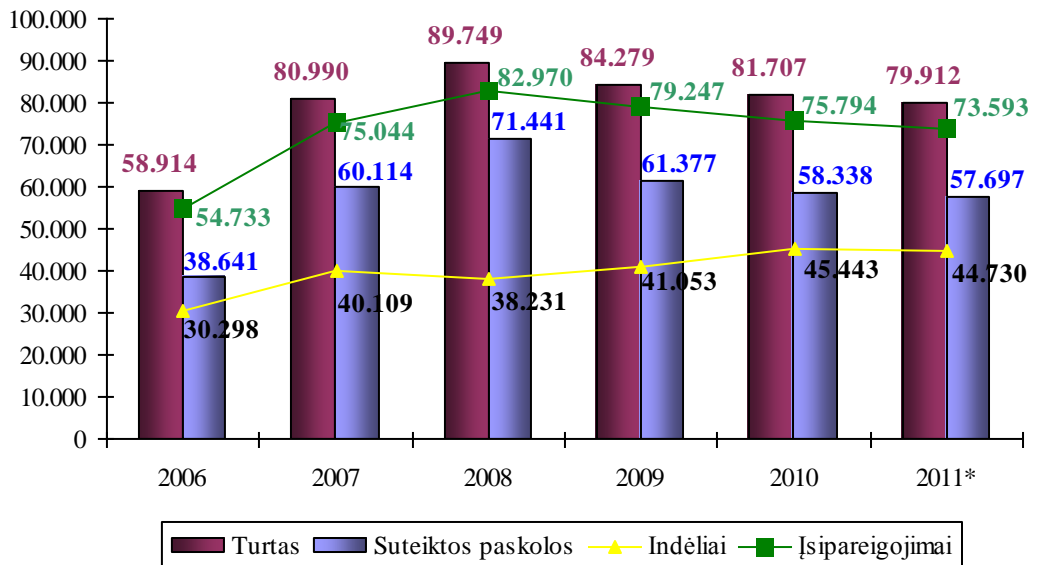
Lietuvoje veiklą vykdo aštuoni<sup>15</sup> komerciniai bankai, vienuolika užsienio bankų filialų ir dvi užsienio bankų atstovybės. 2010 m. traktuotini kaip lūžio metai, kai po staigaus ekonominio nuosmukio bei sąstingio finansų rinkose, pradėjo jaustis bankų veiklos suaktyvėjimas, kai buvo pradėtas fiksuoti turto ir paskolų augimas. Lietuvoje visų veikiančių bankų turtas per pastaruosius metus sumažėjo 3 procento ir 2010 m. sudarė 81,7 mlrd. litų, klientams suteiktos paskolos sumažėjo 5,2 procento iki 58,3 mlrd. litų. Lietuvos banko (2011) pastebėjimu, pablogėjusi skolininkų finansinė būklė ir dideli paskolų nuvertėjimo nuostoliai turėjo įtakos bankų kreditavimo politikai, todėl 2010 m. ji tebebuvo konservatyvi (ypač lyginant su 2008 m). Ji 2009 m. mažėjo itin sparčiai, o per 2010 m. sumenko 1,7 procentinio punkto ir sudarė 71,4 procento viso bankų turto. Lietuvos banko duomenimis (2011, p. 49), 2011 m. kovo mėn. 31d. bankų sistemos turtas sudarė 79,9 mlrd. Lt, jis nuo metų pradžios sumažėjo 2,2 proc. Klientams suteiktos paskolos per šių metų pirmąjį ketvirtį sumažėjo 1,1 proc. iki 57,7 mlrd. Lt. Bankų turto didžiausia dalis, kurią sudaro klientams suteiktos paskolos, po spartaus mažėjimo stabilizavosi, o šių metų pirmąjį ketvirtį padidėjo 0,8 procentinio punkto iki 72,2 procento (žr. pav. 4). Paskolų dalies augimą lėmė daugiau už jas sumažėjęs bankų turtas, nors kreditavimo strategija vis dar tebebuvo atsargi<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Butkus K. ir kt., 2011, p. 4.

<sup>15</sup> Iki 2011 m. lapkričio mėn. veiklą vykdė devyni bankai, kartu su AB bankas Snoras.

<sup>16</sup> Lietuvos bankas, 2011, p. 49-50.

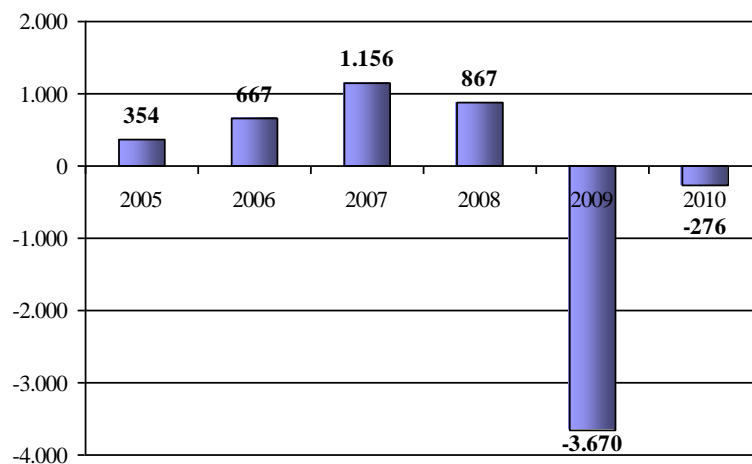


\* 2011 pirmasis pusmetis

4 pav. Bankų sistemos turto, paskolų ir indėlių kaita (mln. Lt, laikotarpio pabaigoje)

Šaltinis: Lietuvos Bankas, 2011.

Atkreiptinas dėmesys, kad pastaruosius dvejus metus bankų veikla buvo nuostolinga (žr. pav. 5.). Didžia dalimi tai įtakoją nemokūs bankų klientai, probleminės paskolos bei suformuoti atidėjiniai.



5 pav. Bankų grynasis penlas (nuostolis) (mln. Lt, laikotarpio pabaigoje)

Šaltinis: Lietuvos Bankas, 2011.

Kalbant apie problemines paskolas, svarbu atkreipti dėmesį į paskolų portfelio kokybės rodiklius. Lietuvos banko (2011, p. 51) duomenimis, 2010 m. atskiri paskolų portfelio kokybės rodikliai pablogėjo, tačiau ne taip sparčiai kaip 2009 m. Per 2010 m. bankų specialieji atidėjiniai padidėjo 267,5 mln. litų, kai 2009 m. net 3,9 mlrd. litų. 2011 m. pirmąjį ketvirtį bankų atidėjiniai paskoloms, kitaip negu pastaruosius kelerius metus, sumenko (0,2 mlrd. arba 3,5 proc.). Nuvertėjusių paskolų arba paskolų portfelio santykis sumažėjo 0,3 proc., daugiau kaip 60 dienų uždelstų paskolų ir paskolų portfelio santykis – 0,2 procentinio punkto (žr. 2 lentelė).<sup>17</sup>

**2 lentelė. Paskolų portfelio kokybės rodikliai**  
(2011 m. kovo 31d. paskolų portfelio dalis procentais)

|                                 | Vertės sumažėjimas<br>(specialieji<br>atidėjiniai) | Daugiau kaip 60<br>dienų uždelstos<br>paskolos | Nuvertėjusios<br>paskolos | Neveiksnius<br>paskolos |
|---------------------------------|--|--|---------------------------|-------------------------|
| Klientams suteiktos paskolos:   | 7,7  | 2,8  | 16,3                      | 19,1                    |
| * iš jų paskolos būstui įsigyti | 3,2  | 2,5  | 5,9                       | 8,4                     |
| * iš jų vartojimo paskolos      | 12,2   | 8,9  | 11,3                      | 20,2                    |

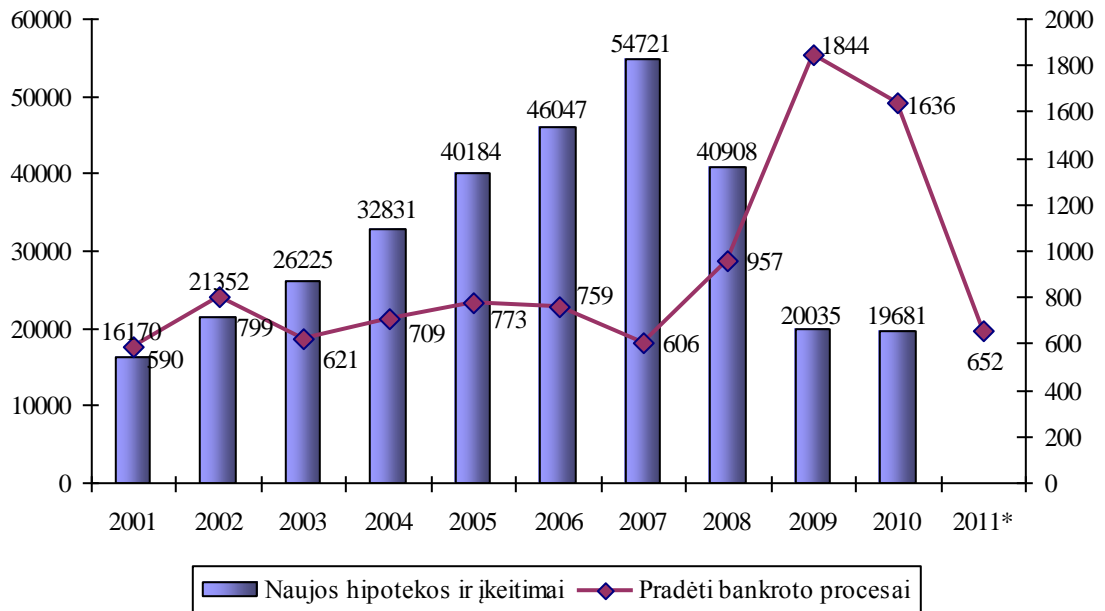
**Šaltinis:** Lietuvos Bankas, 2011, p. 52.

Pastebėtina, kad bankų paskolų portfelio kokybei ir specialiųjų atidėjinių apimčiai labiausiai įtakos turi verslui suteiktos paskolos. Visų bankrutavusių ir restruktūrizuojamų įmonių įsipareigojimai bankams 2010 m. sudarė 3,5 mlrd. litų arba 12,7 procentų bankų privačioms įmonėms suteiktų paskolų. Lietuvos banko (2011) duomenimis, minėtoms bendrovėms suteiktoms paskoloms bankai buvo sudarę 1,7 mlrd. litų specialiųjų atidėjinių, o tų paskolų 70 proc. sudarė paskolos, suteiktos nekilnojamojo turto ir statybų veiklą vykdančioms įmonėms.

Hipoteką bei įkeitimus traktuojant kaip vieną svarbiausių kreditorių interesų užtikrinimo būdų (apie kuriuos detaliau bus kalbama tolimesnėse šio magistrinio darbo dalyse), atkreiptinas dėmesys, kad ženklus naujų hipotekų bei įkeitimo sandorių skaičius užfiksuotas 2006 bei 2007 m. Tuo tarpu, pradėjus lėtėti ekonomikai, nuo 2008 m. pradėtas stebėti hipotekos ir įkeitimo sandorių skaičiaus mažėjimas, tačiau gana spartus bankrotų skaičiaus augimas (žr. pav. 6).

<sup>17</sup> Lietuvos Bankas, 2011, p. 52.





6 pav. **Naujos hipotekos ir įkeitimai bei pradėti bankroto procesai**

**Šaltinis:** adaptuota pagal Įmonių bankroto valdymo departamento prie Ūkio ministerijos (2011, p. 1), Centrinės hipotekos įstaigos (2010, p. 25) ir Centrinės hipotekos įstaigos (2007, p. 17) duomenis.

Tuo pačiu paminėtina, kad Centrinės hipotekos įstaigos duomenimis (2011, p. 32), 2008 m. buvo registruoti 38561 nauji turto arešto aktai, 2009 m. net 66057, 2010 m. – 64460. Turto arešto aktų registro duomenimis, turto areštai pagal turto savininką pasiskirstę taip: 83,8 proc. areštuotas fizinių asmenų turtas, 16,2 proc. – juridinių asmenų turtas. Iš juridinių asmenų daugiausia turto arešto aktų įregistruota uždaryjū akcinių bendrovių turtui – 82,8 proc.<sup>18</sup> Pastebėtina, kad dažniausiai turto areštas taikomas nekilnojamajam turtui: žemės sklypams, butams, pastatams, statiniams.

Įmonių bankroto valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos (2011, p. 7) duomenimis, per laikotarpį nuo 1993 m. iki 2011 m. birželio 30 d. likviduotų dėl bankroto įmonių turto bei jo pokyčių analizė rodo, kad nuo bankroto proceso pradžios kreditoriams buvo perduota turto – 207,3 mln. Lt, kas sudaro 3,6 proc. viso turėto turto vertės bankroto proceso pradžioje), o patenkinta reikalavimo dalis sudarė 93,7 mln. Lt arba 45,2 proc. nuo perduoto kreditoriams turto vertės. Apie 28,2 proc. turto buvo nurašyta, kaip bevertis, nebetinkamas naudoti. Parduota turto nuo bankroto proceso pradžios – 3311,6 mln., arba 57,7 proc. viso turto vertės bankroto proceso pradžioje, iš parduoto turto gautos įplaukos sudaro 31,9 proc. viso parduoto turto vertės. Įkeistas turtas sudaro 25,3 proc. viso turto vertės (žr. 3 lentelę):

<sup>18</sup> Centrinė hipotekos įstaiga, 2011, p. 35.

3 lentelė. Likviduotų (1993–2011-06-30) įmonių turtas ir jo pokyčiai

| Turtas ir jo pokyčiai (mln. Lt)                               | Likviduotos (6950) įmonės |             |
|---|---------------------------|-------------|
|   | suma                      | %           |
| <b>TURTAS, iš viso (bankroto proceso pradžioje)</b>           | <b>5.743,50</b>           |             |
| Iš jo: po vienerių metų ir per vienerius metus gautinos sumos | 1.479,50                  | 25,8        |
| Iš jų: debitorių susigrąžintos sumos                          | 76,1                      | 5,1         |
| <b>Parduotas turtas (balansinė vertė)</b>                     | <b>3.311,60</b>           | <b>57,7</b> |
| Iš parduoto turto gautos įplaukos                             | 1.056,60                  | 31,9        |
| <b>Kreditoriams perduotas turtas (balansinė vertė)</b>        | <b>207,3</b>              | <b>3,6</b>  |
| Patenkinta reikalavimo dalis                                  | 93,7                      | 45,2        |
| <b>Nurašytas turtas (balansinė vertė)</b>                     | <b>1.617,40</b>           | <b>28,2</b> |
| Iš jų: neatlygintinai perduotas savivaldybei                  | 2,9                       | 0,2         |
| <b>Įkeistas turtas</b>  | <b>1.451,30</b>           | <b>25,3</b> |

Šaltinis: Įmonių bankroto valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos, 2011, p. 7.

Pastarųjų metų tendencijos išryškino, kad ne tik komerciniai bankai, finansuodami fizinius bei juridinius asmenis, neadekvačiai vertino riziką, bet ir asmenys prisiėmė įsipareigojimus ne pagal savo galimybes. Kiekvienam kreditoriui labai svarbu, kad prievolė būtų laiku bei tinkamai įvykdyta arba kad būtų tinkamai užtikrinta jo interesų apsauga, jei prievolė neįvykdoma, tačiau svarbu, kad ir skolininkas nukentėtų kuo mažiau. Įstatyminėje bazėje numatomi įvairūs kreditorių interesų užtikrinimo būdai, apie juos ir bus kalbama sekančiose šio magistrinio darbo dalyse.

## 2. Kreditorių interesų užtikrinimo būdai

Prievolių užtikrinimo institutas yra vienas svarbiausių teisinių priemonių, siekiant užtikrinti stabilią komercinės apyvartos sistemą. LR CK 6.1 straipsnyje nurodoma, kad *prievolė – tai teisinis santykis, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai tam tikrą veiksmą arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, kad šis įvykdytų savo pareigą*<sup>19</sup>. LR CK 6.2 straipsnyje nurodoma, kad prievolės atsiranda iš sandorių arba kitokių juridinių faktų, kurie pagal galiojančius įstatymus sukuria prievolinius santykius. Todėl teigtina, kad prievolė – tai civilinis teisinis santykis, galintis susiklostyti tarp visų civilinės teisės subjektų (fizinių ir juridinių) asmenų, kurio objektas yra skolininko valiniai veiksmai<sup>20</sup>.

Prievolių įvykdymo užtikrinimas yra vienas iš tradicinių civilinės teisės institutų, kadangi jo užuomazgos susiformavo romėnų teisėje, kur Justiniano institucijose teigiama, kad prievolė yra teisiniai pančiai, kuriais pagal savo valstybės įstatymus priverčiame ką nors įvykdyti (lot. *obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*)<sup>21</sup>. Pastarasis teiginys ir šiais laikais yra aksioma teisėje<sup>22</sup>. LR CK 6.59 straipsnyje pažymima, kad draudžiama vienašališkai atsisakyti įvykdyti prievolę ar vienašališkai pakeisti jos įvykdymo sąlygas, išskyrus įstatymų ar sutarties numatytus atvejus. Romėnų teisėje buvo žinomi tokie prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai: 1) rankpinigiai, 2) netesybos arba bauda, 3) įkeitimas ir 4) laidavimas, kurie jau tuo metu buvo sėkmingai naudojami kreditoriaus patiriamai rizikai sumažinti. Pastebėtina, kad skolininkas už prievolės neįvykdymą ar netinkamą vykdymą atsakė nustatyta tvarka: iš pradžių ši atsakomybė buvo asmeninė, vėliau buvo sušvelninta ir galiausiai IV a. pr. Kr. Petelijaus įstatyme nustatyta, kad skolininkai už prievolių pažeidimą atsako ne savo asmeniu, o turtu (Nekrošius I. ir kt., 1999, p. 231). Tuo pačiu į žalos sąvoka buvo įtraukti du itin svarbūs elementai: 1) pozityvūs nuostoliai (lot. *damnum emergens*), t.y. kreditoriaus patirtos išlaidos, turto netekimas arba sužalojimas bei 2) negauta nauda (lot. *lucrum cessans*), t.y. kreditoriaus negautos pajamos, kurias jis būtų gavęs, skolininkui įvykdžius prievolę. M. Mikelėno (2002, p. 16) pastebėjimu, iš romėnų teisės atėjęs prievolės apibrėžimas reikšmingas tuo, kad atkleidžia tris pagrindinius prievolės požymius: 1) prievolė yra dviejų asmenų – kreditoriaus ir skolininko – civilinis teisinis santykis, 2) kreditorių ir skolininką sieja tarpusavio teisės ir pareigos, 3) už pareigų nevykdymą skolininkui taikomos civilinės teisinės sankcijos.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2009, p. 219.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras, 2003, p. 113.

<sup>21</sup> Nekrošius I. ir kt., 1999, p. 207.

<sup>22</sup> Ambrasienė ir kt., 2006, p. 46.

Kalbant apie prievolės svarbą šiuolaikiniame pasaulyje, pažymėtina, kad kreditorius iš esmės yra suinteresuotas turėti garantijų, jog prievolė bus laiku tinkamai įvykdyta, be to, kreditorius turi turėti priemonių padengti dėl prievolės nevykdymo susidariusius nuostolius. R. Juodka (2006, p. 27) pastebi, kad prievolių įvykdymo institutas civilinėje teisėje pirmiausia skatina laikytis griežtos sutartinės disciplinos, nes asmenų santykiuose prievolių įgyvendinimo užtikrinimo būdai būtent ir yra skirti apginti kreditoriaus interesus nuo galimo skolininko nesąžiningumo ir/ar nerūpestingumo bei suteikti jam patikimą savo teisių įgyvendinimo garantiją. Taigi, *prievolių įvykdymo užtikrinimas – tai įstatymo nustatyta civilinė teisinė priemonė, skatinanti skolininką įvykdyti prievolę kreditoriaus naudai, pridedant pagal įstatymą arba susitarimą prie pagrindinės prievolės papildomą (išvestinę) prievolę*<sup>23</sup>. Savo ruožtu *prievolės užtikrinimo būdai - tai tokios specialios, papildomos priemonės, taikomos ne visoms, o tik toms prievolėms, kurios tokia sąlyga specialiai yra nustatyta įstatymo arba šalių susitarimu*<sup>24</sup>. Prievolinius teisinius santykius apibūdina šie bruožai (Ambrasienė D., 2006, p. 15): 1) prievolės subjektų apibrėžtumas (konkretūs subjektai turi konkrečias griežtai apibrėžtas teises ir pareigas), 2) prievolės dinamiškumas (prievolė yra dinamiškos ekonominės apyvartos dalis), 3) prievolės turinio apibrėžtumas (konkretus kreditoriaus reikalavimas ir konkrečios skolininko pareigos), 4) prievolės šalių subjektinių teisių gynimas, 5) prievolės tikslingumas (tam tikrų tikslų, norint patenkinti skolininko arba kreditoriaus poreikius, siekimas).

LR CK 6.70 straipsnyje nurodoma, kad prievolių įvykdymas gali būti užtikrinamas pagal sutartį arba įstatymus netesybomis, įkeitimu (hipoteka), laidavimu, garantija, rankpinigiais ar kitais sutartyje numatytais būdais (žr. pav. 7). Pateikti prievolės įvykdymo užtikrinimo būdai, išskyrus garantiją, palyginti su pagrindine prievole, yra papildomos, šalutinės prievolės. Todėl pagrindinės prievolės negaliojimas daro negaliojančią ir papildomą prievolę – užtikrinimą. Tačiau užtikrinimo negaliojimas nedaro pagrindinės prievolės negaliojančios<sup>25</sup>. Pastebėtina, kad LR CK nepateikia baigtinio prievolių užtikrinimo sąrašo, todėl asmenys gali pasirinkti ir kitokius jiems priimtinius bei įstatymams, teisės principams, viešajai tvarkai ir gerai moralei neprieštaraujančius prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus (pvz. kredito draudimas)<sup>26</sup>. Šiame kontekste galima paminėti 1998 m. LR Vyriausybės įsteigtą įmonę UAB „Būsto paskolų draudimas“. Ši įmonė buvo įsteigta, siekiant iš dalies išspręsti būsto finansavimo problemą bei išjudinti nekilnojamojo turto rinką, o taip pat, kurios įkūrimas suteiktų galimybę efektyviai spręsti gyventojų apsirūpinimo būstu problemą Lietuvoje - padaryti būstą prieinamą kiekvienam turinčiam reguliarias pajamas, bet negalinčiam sukaupti ar neturinčiam pradinio įnašo, šalies gyventojui.

---

<sup>23</sup> Juodka R., 2002, p. 9.

<sup>24</sup> Juodka R., 2006, p. 28.

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras, 2003, p. 113.

<sup>26</sup> Ambrasienė ir kt., 2006, p. 64.

D. Ambrasienė (2006, p. 65) pastebi, kad be tradicinių minėtų prievolių užtikrinimo būdų, pačios LR CK nuostatos reglamentuoja du naujus užtikrinimo būdus: banko garantiją (LR CK 6.93 str.) bei daikto sulaikymo teisę, kuri įtvirtinta kaip kreditoriaus interesų gynimo būdas (LR CK 6.69 str.), šalia *actio Pauliana* (LR CK 6.66 – 6.67 str.) bei netiesioginio ieškinio (LR CK 6.68 str.). Tačiau teigtina, kad visais prievolių užtikrinimo būdais stengiamasi išvengti neigiamų padarinių, galinčių atsirasti, jei prievolė nebus tinkamai bei savalaikiai įvykdyta bei užtikrinti kreditoriaus interesų apsaugą.



7 pav. Prievolių užtikrinimo būdai

Akcentuotina, kad šaliai, kuri pateikia teismui reikalavimą dėl prievolės pažeidimo, tenka procesinė pareiga įrodinėti prievolės pažeidimo faktą. Todėl kad būtų apsaugotos kreditoriaus teisės, materialiosios civilinės teisės normos nustato prezumpcijas, kada skolininkas laikomas pažeidusiu prievolę<sup>27</sup>. Pagal LR CK 6.63 str. skolininkas laikomas pažeidusiu prievolę, jeigu: 1) neįvykdomos arba netinkamai vykdomos sutartyje numatytos sąlygos, 2) skolininkas praleidžia prievolės įvykdymo terminą, 3) kreditorius teisiniu ar neteisiniu būdu pagrįstai reikalauja, kad skolininkas įvykdyti prievolę, 4) kreditorius reikalavo įvykdyti prievolę ir nustatė protingą jos įvykdymo terminą, o skolininkas prievolės per šį terminą neįvykdė, 5) skolininkas dar nepasibaigus prievolės įvykdymo terminui praneša kreditoriui, kad prievolės neįvykdys, 6) prievolės nebegalima įvykdyti dėl skolininko kaltės.

Pastebėtina, kad vystantis ekonominės rinkos sąlygoms, augant vartojimui ir skolinimo bei skolinimosi tempams, vienas pagrindinių bei patikimų prievolės ir kreditorių interesų užtikrinimo būdų tapo hipoteka. Pastaroji tapo pranašesne prieš kitus kreditorių interesų užtikrinimo būdus (laidavimą, garantiją ir kt.), kadangi kreditoriaus reikalavimo tenkinimas užtikrinamas įkeičiamu turtu.

<sup>27</sup> Ambrasienė ir kt., 2006, p. 49.

## 2.1. Hipoteka kaip vienas pagrindinių kreditorių interesų užtikrinimo būdų

LR CK 4.170 straipsnio 1 dalyje pažymima, kad *hipoteka - esamo ar būsimos skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui*. Pagal LR CK 4.198 straipsnio 1 dalį *įkeitimas - esamo ar būsimos skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis kilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkeitimas, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui ar paliekamas įkaito davėjui*. Įkeitimo objektas - kilnojami daiktai ir turtinės teisės, hipotekos objektas – nekilnojamieji daiktai.

Hipotekos institutas (lot. *hypotheca*) buvo išplėtotas Romos teisėje. I.Nekrošius (1999, p. 149) pažymi, kad įkeitimo teisė Romoje buvo išplėtotą tada, kai kilo poreikis iš anksto išsklaidyti kreditoriaus baimę, kad skolininkas gali neįvykdyti savo įsipareigojimų. Svarbu tai, kad hipoteka skyrėsi nuo kitų įkeitimo formų tuo, kad skolininkas neperleisdavo kreditoriui įkaito objekto, o ir toliau likdavo jo savininkas bei valdytojas. Tačiau galiojo susitarimas, kad jeigu skola nebus sumokėta, kreditorius turi teisę patenkinti savo reikalavimą parduodamas įkeistą turtą. Pastebėtina ir tai, kadangi, įkeičiamas *hypotheca* būdu, daiktas nebuvo perduodamas kreditoriui, skolininkas galėjo jį įkeisti kelis kartus. Tokiu būdu, kilus eiliškumo problemai patenkinti reikalavimus, pradėdavo veikti principas: pirmesnis laiko atžvilgiu yra galingesnis teisės atžvilgiu (lot. *prior tempore, potior iure*).<sup>28</sup> Kreditorius nepatenkintų reikalavimų dalį tenkindavo parduodamas įkeistą daiktą, kur pagrindinė pardavimo sąlyga buvo maksimalus rūpestingumas (lot. *omnis diligentia*). Pagal minėtą principą, pardavus įkeistą daiktą, pirmiausiai buvo tenkinami pirmojo kreditoriaus reikalavimai, vėliau – likusiųjų pagal eiliškumą, o suma likusi patenkinus kreditorių reikalavimus, grąžinama skolininkui. Panašios tendencijos vyrauja ir šiandien.

Verta paminėti, kad hipoteka ir įkeitimas yra dvilyčiai institutai, kadangi tiek hipoteka, tiek įkeitimas tuo pačiu metu yra ir daiktinės teisės, reguliuojamos daiktinės teisės principų ir normų, ir daiktiniai prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai, reguliuojami prievolių teisės. Dėl to R.Juodka (2006, p. 60) pažymi, kad hipotekai ir įkeitimui būdingi tokie svarbiausi daiktinės teisės požymiai – *absolutumas*, *sekimo teisė* ir *prioriteto (pirmumo) teisė* ir papildomos prievolės požymis – *akcesoriškumas* (t.y. priklausymas nuo pagrindinės prievolės likimo). D.Petrauskaitės (2004, p. 35) teigimu, hipoteka yra viena iš turto įkeitimo rūšių ir, nors hipotekos ir kilnojamojo turto įkeitimo teisiniai santykiai reguliuojami skirtinguose LR CK ketvirtosios knygos skyriuose, bendrosios normos, išdėstytos Ketvirtosios knygos XII skyriuje „Įkeitimas“, *mutatis mutandis* gali būti taikomos ir hipotekai.

---

<sup>28</sup> Nekrošius I. ir kt., 1999, p. 152.

LR CK 4.171 straipsnio 1 dalyje pažymima, kad hipotekos objektu gali būti viešame registre registruojami, iš civilinės apyvartos neišimti nekilnojamieji daiktai, kurie gali būti pateikti parduoti viešose varžytinėse. Be to, to paties straipsnio 3 dalyje akcentuojama, kad, kai įkeičiamas nekilnojamas daiktas, kuriam naudoti pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai, laikoma, kad hipotekos objektu tampa ir tokiam daiktui naudoti pagal paskirtį reikalingi kilnojamieji daiktai, įskaitant ir tuos, kurie taps įkaito davėjo nuosavybe ateityje, jeigu kitaip dėl kilnojamųjų daiktų įkeitimo (neįkeitimo) nebuvo nustatyta hipotekos sutartyje ar įkeičiamo nekilnojamojo daikto savininko vienašališkame pareiškime įkeisti daiktą.

Lietuvoje prievolių įvykdymui užtikrinti gali būti nustatomos dviejų tipo hipotekos – sutartinė ir priverstinė (LR CK 4.175 str. 1 d.). R.Juodka (2006, p. 63) nurodo, kad esminis šių hipotekos rūšių skirtumas tas, jog sutartinė hipoteka gali būti nustatoma tik esant kreditoriaus ir daikto savininko (kuris gali sutapti su skolininku ar būti trečiasis asmuo) susitarimui nustatyti hipoteką. Priverstinė hipoteka atsiranda be daikto savininko valios ir tik remiantis įstatymu ar teismo sprendimu šiais atvejais (LR CK 4.175 str. 2 d.): 1) valstybės reikalavimams, kylantiems iš mokesčių bei valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti; 2) reikalavimams, susijusiems su statinių statybomis ar rekonstrukcija, užtikrinti; 3) pagal teismo sprendimą patenkintiems turtiniams reikalavimams užtikrinti; 4) kitais kodekso numatytais atvejais. LR CK 4.178 straipsnyje detalizuojama ši teisės norma, nustatant, kad pagal teismo sprendimą patenkinus reikalavimą dėl pinigų išieškojimo kreditoriaus prašymu gali būti įregistruota skolininko daikto hipoteka. Lietuvos Aukščiausio Teismo praktikoje yra pažymėta, kad priverstinei hipotekai pagal teismo sprendimą patenkintiems turtiniams reikalavimams užtikrinti (LR CK 4.175 str. 2 d. 3 p.) atsirasti reikalingos šios sąlygos: 1) priverstine hipoteka užtikrinamas reikalavimas turi būti priteistas teismo sprendimu; 2) priverstinės hipotekos nustatymo turi reikalauti kreditorius, kurio naudai patenkinamas turtinis reikalavimas (LAT 2010-06-23 Nr. 3K-3-307/2010).

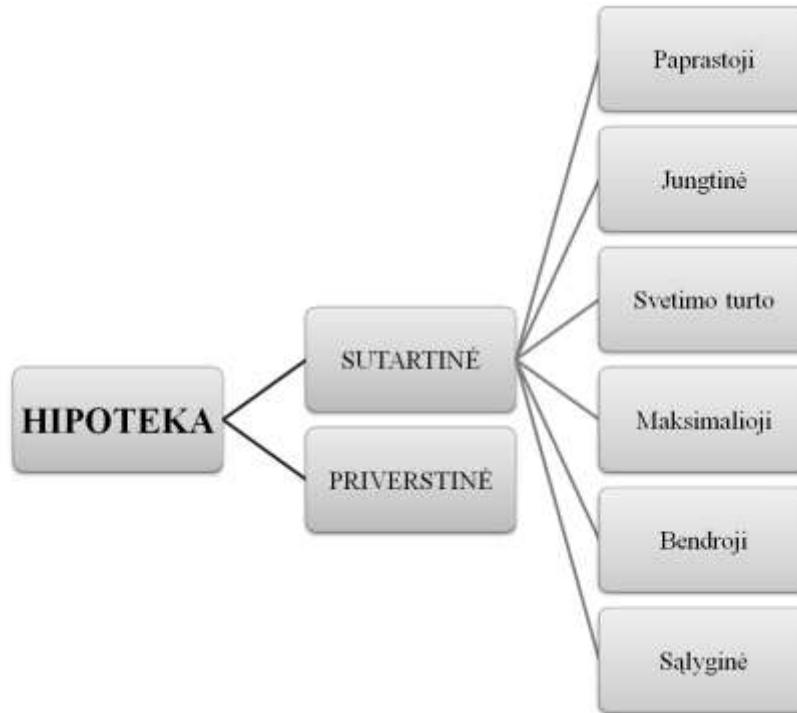
Sutartinė hipoteka nustatoma kreditoriui ir daikto skolininkui (daikto skolininku gali būti tiek skolininkas, tiek ir trečiasis asmuo, kuris sutinka įkeisti savo nekilnojamąjį daiktą skolininko prievolės įvykdymui užtikrinti) sudarant hipotekos sutartį, kuri yra įforminama specialiosios formos hipotekos lakštu, tvirtinamu notaru. Notaro patvirtintas hipotekos lakštas ir jo lydimieji dokumentai pateikiami registruoti hipotekos skyriui prie apylinkės teismo pagal įkeičiamo nekilnojamojo daikto buvimo vietą, kur jo teisinę analizę atlieka hipotekos teisėjas. Neradęs lakšte ir jo lydimojuose dokumentuose trūkumų, hipotekos teisėjas įregistruoja hipoteką Hipotekos registre savo sprendimu<sup>29</sup>. Akcentuoja, kad

---

<sup>29</sup> Juodka R., 2006, p. 64

hipoteka įsigalioja ne nuo jos pasirašymo, o nuo įregistravimo Hipotekos registre, o taip pat tokią informaciją perdavus Nekilnojamojo turto registrui.

LR CK 4.175 straipsnio 3 dalyje išskiriama, kad hipoteka gali būti paprastoji, jungtinė, svetimo turto, maksimalioji, bendroji bei sąlyginė (žr. pav. 8 ir 4 lentelė).



8 pav. Hipotekos rūšys

Šaltinis: adaptuota pagal R.Juodką, 2006, p. 63-65.



#### 4 lentelė. Sutartinės hipotekos rūšys

| Sutartinės hipotekos rūšys |  |
|----------------------------|--|
| Paprastoji                 | Sutartinės hipotekos rūšis, kurios pagrindu yra įkeičiamas tik vienas konkretus, skolininkui nuosavybės teise priklausantis, nekilnojamasis daiktas.   |
| Jungtinė                   | Tai kelių nuosavybės teise priklausančių nekilnojamųjų daiktų įkeitimas vienu metu, norint apsaugoti vieno konkretaus įsipareigojimo vykdymą.  |
| Svetimo turto              | Tai nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto įkeitimas, norint apsaugoti kito asmens skolinio įsipareigojimo įvykdymą.  |
| Maksimalioji               | Tai nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai susitariama tik dėl maksimalios įsipareigojimų apsaugojimo įkeičiamu daiktu sumos ir dėl paskolos naudojimo srities.   |
| Bendroji                   | Tai keleto atskiriems savininkams priklausančių nekilnojamųjų daiktų įkeitimas, norint apsaugoti vieną skolinį įsipareigojimą.   |
| Sąlyginė                   | Tai daikto įkeitimas, norint apsaugoti skolinio įsipareigojimo įvykdymą, kad a) hipoteka įsigalios nuo sutartyje numatytos sąlygos įvykdymo momento arba b) kad hipoteka galios tik iki to momento, kol bus vykdoma sutartyje numatyta sąlyga. |

**Šaltinis:** adaptuota pagal R.Juodką, 2006, p. 65-68.

R.Juodkos (2006, p. 65) pastebėjimu, tokia hipotekos sutarčių gausa yra naudinga, nes palieka sandorio šalims daugiau laisvės bei suteikia papildomas galimybes skolininkams ir kreditoriams derėtis dėl esminių hipotekos sutarties, sąlygų. Be to, hipotekos rūšių išskyrimas yra reikšmingas ir tuo, kad nuo hipotekos rūšies priklauso įkeitimo teisės turinys ir jo realizavimo tvarka. Teisingas hipotekos kvalifikavimas, priskiriant ją atitinkamai rūšiai, yra aktualus esant hipotekos santykiams, nes nuo to priklauso sutarties šalių teisių ir pareigų apimtis, tam tikrais atvejais – ir galimybė įgyvendinti iš hipotekos sutarties kilusias teises hipotekos procedūros nustatyta tvarka. Kasacinis teismas savo praktikoje yra nurodęs kad teismams, sprendžiant bylas dėl hipotekos dalyko, būtina įvertinti sutartinės hipotekos, kaip sutarties laisvės principo išraiškos civiliniuose santykiuose, ypatumus. Kilus ginčui dėl to, koks tikrasis hipotekos sutarties sąlygos dėl įkeitimo objekto turinys, teismas turi sutartį išaiškinti pagal bendrąsias sutarčių aiškinimo taisykles, įtvirtintas LR K 6.193 straipsnyje, ir suformuotą kasacinio teismo praktiką sutarčių aiškinimo klausimu. Hipotekos sutarties aiškinimas turi būti vienodai sąžiningas tiek kreditoriaus, tiek skolininko atžvilgiu (LAT 2011-04-26 Nr. 3K-3-205/2011).

Teismų praktikoje akcentuojama, kad hipotekos institutas visų pirma skirtas kreditoriaus interesų apsaugai. Hipotekos ir hipotekos registro normų sistema įtvirtina efektyvų prievolių įvykdymo užtikrinimo mechanizmą, kuriuo kreditoriui suteikiamos galimybės iki skolos suteikimo gauti informaciją, ar yra kitų asmenų, kurių reikalavimai jau užtikrinti įkeičiamu turtu, hipotekos kreditoriui garantuojama pirmenybė gauti savo reikalavimų patenkinimą iš įkeisto turto prieš visus kitus skolininko kreditorius ne ginčo tvarka, specialia, pagreitinta skolos išieškojimo iš įkeisto turto procedūra (LAT 2010-11-08 Nr. 3K-3-433/2010(S)). Hipotekos institutą sudarančios materialiosios teisės normos suteikia hipotekos kreditoriui privilegijuotą padėtį prieš kitus kreditorius siekiant priverstinio skolos išieškojimo iš įkeisto turto, o tokią specifinę šio kreditoriaus padėtį užtikrina ir hipotekos instituto esmę įtvirtina specialiosios proceso teisės – LR CPK XXXVI skyriaus – normos (LAT 2010-11-23 Nr. 3K-7-364/2010). Jeigu per hipotekos lakšte nustatytą terminą skolininkas įsipareigojimo neįvykdo, hipotekos kreditorius gali įgyvendinti savo teises kreipdamasis į hipotekos teisėją ir prašydamas, kad įkeistas daiktas būtų parduotas iš viešųjų varžytynių ir iš gautų pinigų visiškai atlyginta jam priklausanti suma, kurią jis turi teisę gauti pirmiau už kitus kreditorius, arba kad jam būtų suteikta teisė pradėti administruoti įkeistą daiktą (LR CK 6.192 str. 1 d.) (LAT 2010-11-23 Nr. 3K-7-364/2010).

Pastebėtina, kad hipotekos santykiai yra bendros civilinių santykių sistemos dalis: jie tvarkomi vadovaujantis bendraisiais civilinių santykių teisinio reglamentavimo principais: *subjektų lygiateisiškumo, sutarties laisvės, proporcingumo, neleistinumo piktnaudžiauti teise, visokeriopos civilinių teisių teisminės gynybos ir kt.* (LR CK 1.2 str.). Hipotekos teisinių santykių dalyviai, įgyvendindami savo teises ir vykdydami pareigas, privalo veikti pagal *teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus* (LR CK 1.5 str.). Nurodyti principai lemia ir tai, kad teisė patenkinti reikalavimus hipotekos instituto normų nustatyta tvarka turi būti garantuota sąžiningiems kreditoriams, kurių reikalavimai yra teisėti. Hipotekos instituto specifika, pasireiškianti formaliųjų procedūrų dominavimu, negali būti naudojama neteisėtumui ir neteisingumui civiliniuose santykiuose įtvirtinti (LAT 2010-11-08 Nr. 3K-3-433/2010(S)).

Pastebėtina, kad ganėtinai didelę bankų išduotų paskolų portfelio dalį sudaro būtent paskolos nekilnojamajam asmeniniam turtui įsigyti, statyti arba atnaujinti. Tačiau hipotekinės paskolos gali būti teikiamos verslui plėtoti (įmonėms, prekybos objektams, žemės nuosavybei finansuoti, infrastruktūros plėtrai – tai komercinis hipotekinis kreditavimas), jas gali gauti ir vietos valdžios bei namų ūkio subjektai<sup>30</sup>. Hipoteka yra viena iš labiausiai paplitusių užtikrinimų bankų kreditavimo rinkoje. Tokią situaciją iš esmės lemia supaprastinta kreditoriaus teisių įgyvendinimo tvarka, kuri reiškia, kad kreditorius, nesikreipdamas į teismą ieškinio teisenos tvarka, turi teisę kreiptis su pareiškimu į hipotekos

---

<sup>30</sup> Ramanauskaitė L. ir kt., 2003, p. 10.

teisėją, kuris, atsižvelgdamas į specialiąsias išieškojimą iš įkeisto daikto reglamentuojančias proceso normas, areštuoja turtą ir įspėja skolininką apie priverstinį išieškojimo nukreipimą į įkeistą turtą (LAT 2009-11-27 Nr. 3K-3-536/2009).

Hipoteką, traktuojant kaip vieną efektyviausių teisinės kredito rizikos mažinimo priemonę, išskirtinos savybės parodytos 5 lentelėje.

**5 lentelė. Hipotekos privalumai kreditoriui ir skolininkui**

| Hipotekos privalumai skolininkui  | Hipotekos privalumai kreditoriui   |
|---|--|
| Suteikiama galimybė gauti ilgalaikę paskolą, pasiekiant nuosavybės teisę į įkeistą turtą ir patį turto objektą.   | Prievolės įvykdymą užtikrinus hipoteka, nuo pat pradžių išskiriamos konkretus skolininko ar trečiojo asmens, įkeičiančio savo turtą už skolininką, nekilnojamasis daiktas (hipotekos objektas), kuris kreditoriaus naudai apsunkinamas daiktine hipotekos teise ir gali būti kreditoriaus išieškojimo objektu skolininkui pažeidus |
| Hipoteka įkeitęs nekilnojamąjį daiktą skolininkas nepraranda ekonominio daikto valdymo ir naudojimo, todėl gavęs skolintas lėšas, gali toliau sėkmingai jį naudoti savo verslo tikslams, o tai padidina tinkamo skolos grąžinimo kreditoriui tikimybę, nes nekilnojamojo daikto hipoteka neapima iš šio daikto gaunamų pajamų, kurios įprasta tvarka tenka daikto naudotojui. | Hipoteka užtikrina reikalavimą tokio dydžio, kuris yra jo patenkinimo metu, įskaitant palūkanas, netesybas ir teismo išlaidas, susijusiais su hipotekos vykdymu.   |
| Realus pavojus prarasti įkeistą turtą natūra (nes hipoteka keičiami dažniausiai didelės vertės ir didelio likvidumo nekilnojamieji daiktai) skatina skolininką tinkamai įvykdyti prievolę, todėl hipoteka atlieka ne tik galimų kreditoriaus nuostolių atlyginimo (kompensacinę) funkciją, bet ir skatina tinkamai įvykdyti prievolę.   | Hipotekos kreditorius turi teisę patenkinti savo reikalavimą iš hipotekos objekto pirmiau už kitus kreditorius, kurių reikalavimai nėra užtikrinti hipoteka, ir tuos kreditorius, kurių hipoteka hipotekos registre buvo registruota vėliau.   |
| Hipoteka yra daiktinė teisė, apsunkinanti hipotekos objektą kreditoriaus naudai, todėl skolininkui perleidus jį kitam asmeniui, hipoteka išlieka ir seka paskui daiktą, todėl kreditorius gali patenkinti savo reikalavimą iš daikto vertės, nesvarbu kam daiktas priklauso išieškojimo momentu.  |  |
| Hipoteka yra registruota viešame registre, kurio duomenys apie konkrečią hipoteką yra laikomi teisingi ir išsamūs, kol jie nenuginčytu įstatymu nustatyta tvarka, nes hipotekos registravimo hipotekos registre metu jie pereina net dvigubą – notaro ir hipotekos teisėjo teisinį patikrinimą.   |  |
| Hipotekos kreditorių reikalavimai išieškoti skolą iš hipoteka įkeisto objekto, yra išnagrinėjami ir patenkinami ne ginčo tvarka vadovaujantis Civilinio proceso kodekse numatytais ypatingosios teisenos bylų taisyklėmis   |  |

**Šaltinis:** adaptuota pagal Ramanauskaitę L. ir kt., 2003, p. 11 ir R.Juodką, 2006, p. 62-63p.

Jei skolininkas per nustatytą terminą įsipareigojimų neįvykdo, kreditoriaus pasirinkimu hipoteka gali būti įgyvendinta priverstinai parduodant įkeistą nekilnojamąjį turtą iš varžytinių arba kreditoriui administruojant įkeistą turtą ir dengiant įsiskolinimą iš administravimo metu gautų pajamų. R.Juodka (2006, p. 71) pastebi, kad tokia lanksti dvilypė hipotekos įgyvendinimo galimybė palanki hipotekos kreditoriams, ypač tais atvejais, kai dėl mažo likvidumo hipotekos objektą būna sunku parduoti iš

varžytinių. Be to, kreditoriui pasirinkus pradžia administruoti turtą, vėliau galima pasirinkti ir kitą būdą – daikto pardavimą iš varžytynių. Pažymėtina ir tai, kad jei pardavus turtą varžytynėse gaunama mažesnė nei suma nei įsipareigojimai kreditoriui, jis gali reikalauti ją išieškoti iš kito skolininko turto bendra įstatymų nustatyta tvarka. Taigi, teorinėje plotmėje atrodo, kad hipoteka yra tikrai efektyvus bei patikimas kreditoriaus interesų užtikrinimo būdas, tačiau praktikoje susiduriama su problemomis, ypač siekiant realizuoti įkeistą nekilnojamąjį turtą ir taip užtikrinti kreditoriaus interesus. Minėtos problemos nagrinėjamos šio magistrinio darbo empirinėje dalyje.

### **2.3. Laidavimas ir garantija kaip papildomos kreditorių interesų užtikrinimo priemonės**

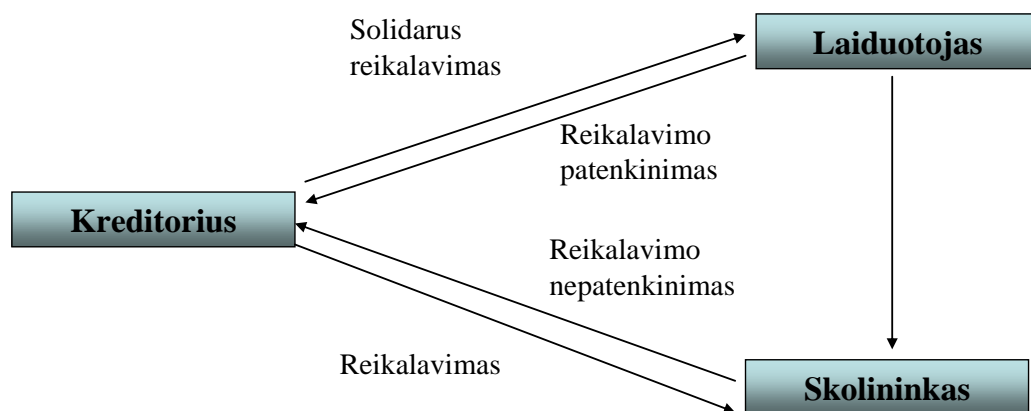
*Laidavimas – tai sutartis, kuria laiduotojas už atlyginimą ar neatlygintinai įsipareigoja atsakyti kito asmens kreditoriui, jeigu tas asmuo, už kurį laiduojama, neįvykdys visos ar dalies savo prievolės* (LR CK 6.76 str. 1 d.). Pažymėtina tai, kad laidavimas yra papildoma (šalutinė) prievolė, todėl jos galiojimas susijęs su pagrindinės prievolės galiojimu – negaliojant pagrindinei prievolei, begalioja ir laidavimas<sup>31</sup>. Tuo laidavimas skiriasi nuo garantijos. Pastebėtina, kad laidavimas yra konsensualinė, vienašalė sutartis. Ji gali būti atlygintinė, neatlygintinė, terminuota arba neterminuota. Be to, laidavimo sutartis visada turi būti sudaroma raštu. R.Juodka (2006, p. 37) pažymi, kad šis asmeninis prievolių užtikrinimo būdas remiasi elementaria idėja, kad kreditoriaus įsitikinimas apie galimybę išieškoti skolą gerokai padidėja, jei atsakomybė už skolos padengimą tenka ne vienam, bet keliems asmenims. LR CK 6.77 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad laidavimas gali atsirasti 1) sudarius laidavimo sutartį, 2) remiantis įstatymu ar 3) teismo sprendimo pagrindu. Laidavimu gali būti užtikrinama tiek esama, tiek būsima prievolė, bet pastaroji turi būti aiškiai apibūdinta (LR CK 6.78 str. 1 d.). Būsimos prievolės užtikrinimas dažniausiai taikomas kreditavimo atveju, nes bankas, prieš suteikdamas kreditą, dažniausiai prašo pateikti laidavimo sutartį<sup>32</sup>. Sudarydamas su skolininku sutartį, kreditorius gali būti suinteresuotas, kad laiduotojas būtų konkretus asmuo, pvz., bankas, tam tikra draudimo kompanija ir pan. Toks kreditoriaus interesas gali būti aiškinamas kreditoriaus siekiu užsitikrinti, kad laiduotojas bus patikimas, mokus asmuo. Todėl kreditorius gali pareikšti sudarysias su skolininku sutartį tik jeigu už jį laiduos konkretus laiduotojas. Nesant tokio kreditoriaus reikalavimo, skolininkas turi teisę siūlyti bet kurį mokų, t.y. turintį pakankamai turto

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras, 2003, p. 118.

<sup>32</sup> Ambrasienė ir kt, 2006, p. 69.

užtikrinti prievolei įvykdyti, asmenį<sup>33</sup>. Iš esmės laiduotojai gali būti bet kurie veiksnius asmenys, išskyrus tuos, kuriems įstatymas tai draudžia, pvz., viešieji juridiniai asmenys negali būti laiduotojais, jei tai prieštarauja specialiam jų teisnumui (LR CK 2.74 str. 2 d.)<sup>34</sup>.

Pagrindinė užtikrinamojo laidavimo funkcija ta, kad prievolės neįvykdžius, skolininkas ir laiduotojas atsako kreditoriui kaip solidarūs skolininkai, jei laidavimo sutartis nenustato ko kita. R.Juodka (2006, p. 39) kalbėdamas apie laidavimą esmę pažymi, kad kreditorius gali savo reikalavimą pareikšti tiek skolininkui, tiek laiduotojui, tiek abiem kartu, ir reikalauti, kad prievolę jie įvykdytų bendrai, tiek kiekvienas iš jų skyrium, be to, tiek visą prievolę, tiek jos dalį. Pastebėtina, kad laiduotojas atsako ta pačia apimtimi kaip ir pagrindinis skolininkas, konkrečiai – už palūkanų mokėjimą, nuostolių atlyginimą, netesybų mokėjimą, jeigu ko kito nenustatyta laidavimo sutartyje<sup>35</sup>. Solidarieji skolininkai būna įpareigoti iki to laiko, kol bus įvykdyta visa prievolė<sup>36</sup>. Paprastai susiklosto tokie kreditoriaus, laiduotojo ir skolininko santykiai:



9 pav. Santykiai, susiklostantys prievolės įvykdymą užtikrinus laidavimu

Šaltinis: R.Juodka, 2006, p. 40.

Jeigu prievolė neįvykdyta, skolininkas ir laiduotojas atsako kreditoriui solidariai, jeigu ko kita nenumato laidavimo sutartis. Solidarios atsakomybės prezumpcija yra numatyta LR CK 6.81 straipsnyje. Atsakomybės solidarumas atskiria laidavimą nuo garantijos, nes garanto atsakomybė subsidiari<sup>37</sup>. R.Juodkos (2006, p. 42) teigimu, laidavimas, kaip kredito rizikos mažinimo priemonė, daug veiksmingiau

<sup>33</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras, 2003, p. 119.

<sup>34</sup> Ambrasienė ir kt, 2006, p. 69.

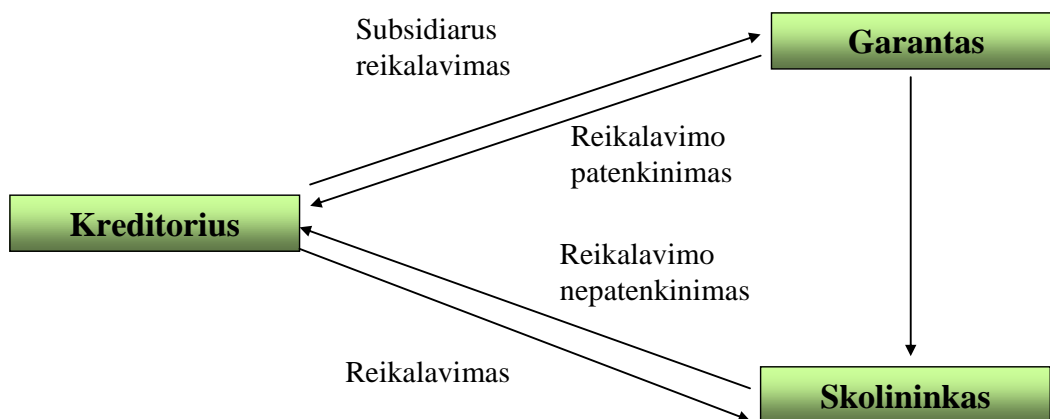
<sup>35</sup> Černius R. ir kt., 2002, p. 162.

<sup>36</sup> Černius R. ir kt., 2002, p. 161.

<sup>37</sup> Ambrasienė ir kt, 2006, p. 71.

apsaugo kreditorių nuo skolininko nemokumo ar likvidumo rizikos negu netesybos, nes suteikia teisę reikalauti grąžinti kreditą ne tik iš pagrindinio skolininko, bet ir už jį laidavusių vieno ar kelių asmenų, kurių prievolė su skolininku yra solidari. Formaliai dėl solidaraus laiduotojo prievolės pobūdžio, skolininkui neįvykdžius įsipareigojimų, kreditorius savo reikalavimą gali tiesiogiai reikšti laiduotojui, taip taupyti kreditui išieškoti naudojamus išteklius ir be reikalo nesistengdamas gauti reikalavimo patenkinimo iš nemokaus skolininko. Taigi laidavimas, esant pakankamai finansiniam pajėgumui, labai veiksmingai apsaugo kreditorių nuo visų kredito rizikos aspektų ir suteikia greitą ir gerą galimybę patenkinti savo reikalavimą iš laiduotojo turto<sup>38</sup>.

*Garantija – vienašalis įsipareigojimas garantijoje nurodyta suma visiškai arba iš dalies kitam asmeniui – kreditoriui, jeigu asmuo – skolininkas prievolės neįvykdys arba ją įvykdys netinkamai, ir atlyginti kreditoriui nuostolius tam tikromis sąlygomis* (skolininkui tapus nemokiam ir kitais atvejais) (LR CK 6.90 str. 1 d.). Pažymėtina, kad garantija yra vienašalis sandoris. Garantu gali būti bet kuris veiksnus asmuo, išskyrus įstatymo numatytus atvejus. Garantija gali būti atlygintinė arba neatlygintinė<sup>39</sup>. Pastebėtina, kad susiklosto tokie kreditoriaus, skolininko ir garanto santykiai:



10 pav. Santykiai, susiklostantys prievolės įvykdymą užtikrinus garantija

Šaltinis: R.Juodka, 2006, p. 44.

Garantija, kaip ir laidavimas, būdama viena iš prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų, skiriasi nuo laidavimo šiomis esminėmis ypatybėmis (R.Juodka, 2006, p. 44-45):

1. Garanto atsakomybė kreditoriui yra subsidiari, todėl kreditorius pirmiausiai turi pareikalauti įvykdyti prievolę iš skolininko, ir tik šiam atsisakius ją įvykdyti ar neįvykdžius per nustatytą

<sup>38</sup> Juodka.R., 2006, p. 42-43.

<sup>39</sup> Ambrasienė ir kt, 2006, p. 73.

terminą, kreditorius įgyja teisę įvykdyti reikalauti iš garanto. Esant laidavimui preziumuojama, kad laiduotojo ir skolininko atsakomybė solidari (t.y. kreditorius gali savo reikalavimą pareikšti arba skolininkui, arba laiduotojui, arba jiems abiem kartu ir reikalauti, kad prievolę jie įvykdytų bendrai arba bet kuris iš jų skyrium), nors laidavimo sutartimi gali būti nustatyta ir subsidiari laiduotojo atsakomybė.

2. Garanto prievolė kreditoriui nėra papildoma (šalutinė) ir visiškai nepriklausoma nuo pagrindinės prievolės, kurios įvykdymui užtikrinti išduota garantija, likimo, net ir tais atvejais, kai garantijoje ta prievolė nurodyta. O laidavimas yra papildoma (šalutinė) prievolė, todėl, pasibaigus pagrindinei prievolei, baigiasi ir laidavimas.

Apibendrinant pastebėtina, kad teoriniame lygmenyje laidavimas traktuotinas kaip patikima papildoma prievolės užtikrinimo priemonė. Garantija, kaip prievolės užtikrinimo prievolė, nėra tokia patraukli dėl mažesnės garanto atsakomybės. Tačiau akcentuotina, kad praktiniame lygmenyje susiduriama su sunkumais, siekiant užtikrinti kreditorių interesus (plačiau skaityti magistrinio darbo empirinės dalies 3.3 skyriuje).

### 3. Įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo problematika

*Nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės* (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji) (LR CK 1.98 str. 2d). Ekonomikos pakilimo bei komercinių bankų aktyvaus kreditavimo metu nekilnojamojo turto įkeitimas buvo traktuojamas kaip patikima bei viena efektyviausių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų. Verta paminėti, kad neretai finansuotas įvairių paskirčių žemės sklypų įsigijimas, individualios statybos ant jų, stambių daugiafunkcinių objektų vystymas, esamo nekilnojamojo turto rekonstrukcijos ar pagerinimo darbai, taip pat asmeninio būsto įsigijimas ir pan. Visas kreditavimas rėmėsi idėja, kad dėl įkeistame nekilnojamojame turte sukurtos pridėtinės vertės (pastatytų statinių, atliktų pagerinimų ir kt.) turtas išliks likvidus. Šiame kontekste hipoteka buvo traktuojama kaip patikima kredito rizikos mažinimo priemonė, nes ji kreditoriui suteikia prioritetingą daiktinę teisę į konkretų skolininko nekilnojamąjį turtą, kuris šiam tikslui išskiriamas iš visos kitos turto masės ir savo verte užtikrina kreditoriaus galimybę patenkinti savo reikalavimą iš šio turto vertės anksčiau už bet kuriuos kitus skolininko kreditorius ne ginčo tvarka. Dėl šios priežasties tikėtasi, kad hipoteka veiksmingai sumažins arba eliminuos skolininko nemokumo ar nelikvidumo riziką ir užtikrins ilgalaikę kreditoriaus interesų apsaugą<sup>40</sup>. Tačiau įsivyravus nuosmukiui visose sferose bei išaugus nemokių klientų bei probleminių paskolų skaičiui, išaiškėjo, kad hipoteka ne visada garantuoja kreditoriaus interesus. Todėl ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas išieškojimo procedūroms bei jų efektyvumui taip, jog užtikrinti kreditoriaus interesus, o taip pat nebūtų pažeistos ir skolininko teisės.

LR CPK 691 straipsnyje *turto realizavimas apibūdinamas kaip areštuoto skolininkui ar įkaito davėjui nuosavybės teise priklausančio turto priverstinis pardavimas iš varžytinių*, per įmones, kurios verčiasi turto prekyba ar perdirbimu, pardavimas išieškotojui ar realizavimas kita LR CPK nustatyta tvarka. Areštuotą turtą, atsižvelgiant į arešto pagrindą ir turto rūšį, įstatymo nustatyta tvarka gali realizuoti antstolis, Valstybinės mokesčių inspekcijos įstaigos, vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkai ir prekybos įmonės. Pažymėtina, kad įmonių bankroto atveju turto pardavimą iš varžytinių organizuoja bankroto administratoriai. Akcentuotina tai, kad LR CPK straipsnis nustato bendrąją taisyklę, kad *skolininkui priklausantis nekilnojamas turtas bei kitas įstatymų nustatyta tvarka registruojamas turtas, taip pat ir kitas kilnojamas turtas, kurio vieneto vertė viršija šimtą tūkstančių litų, realizuojamas*

---

<sup>40</sup> Juodka R., 2006, p. 73.



*parduodant iš varžytynių.* Todėl teigtina, kad varžytynės yra pagrindinis areštuoto turto realizavimo būdas<sup>41</sup>.

Formaliai hipotekos kreditorius įstatymo suteiktomis teisėmis priverstinio skolos išieškojimo procese naudojasi, siekdamas operatyvaus ir visiško reikalavimo patenkinimo iš įkeisto turto. Priverstinis skolos išieškojimas vykdomas hipotekos kreditoriaus prašymu, kuris įforminamas dviem pareiškimais (LAT 2011-02-25 Nr. 3K-3-71/2011):

1. Jeigu skolininkas per hipotekos lakšte nustatytą terminą neįvykdo hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo, hipotekos kreditorius pateikia LR CPK 558 straipsnio 1 dalyje nurodytą pareiškimą dėl priverstinio skolos išieškojimo arba teisės administruoti įkeistą daiktą suteikimo. Šis pareiškimas yra pagrindas įkeistą turtą areštuoti. Hipotekos teisėjas, priėmęs nutartį areštuoti įkeistą daiktą ir įregistravęs jį turto areštų registre, raštu įspėja skolininką ir įkeisto daikto savininką, kad, negrąžinus skolos per vieną mėnesį nuo nutarties įteikimo dienos, įkeistas daiktas bus parduotas iš varžytynių arba perduotas kreditoriui administruoti (LR CPK 558 str. 1 d.). Šios procedūros paskirtis – įspėti skolininką ir įkaito davėją apie numatomą priverstinį skolos išieškojimą, uždraudžiant disponuoti įkeistu turtu.
2. Jeigu skola per vieną mėnesį nuo įspėjimo įteikimo dienos negrąžinta, hipotekos kreditorius kreipiasi su LR CPK 558 straipsnio 2 dalyje nurodytu pakartotiniu pareiškimu dėl priverstinio skolos išieškojimo arba įkeisto daikto perdavimo administruoti. Šis pareiškimas yra pagrindas perduoti įkeistą ir jau areštuotą turtą realizuoti arba administruoti. Kai hipotekos kreditorius pateikia pakartotinį pareiškimą dėl skolos išieškojimo ar įkeisto daikto perdavimo administruoti (LR CPK 558 str. 2 d.), pradedamos turto realizavimo arba administravimo procedūros.

Verta paminėti, kad kreditoriaus teises dėl skolos išieškojimo iš įkeisto nekilnojamojo turto yra dispozityvi, pateikiantis dvi alternatyvas, t.y. 1) įkeistą turtą realizuoti varžytynėse, 2) perimti turtą administruoti. Parduodant turtą iš varžytynių yra sukuriama jo pardavimo teisėtumo prezumpcija, nes procesą vykdo valstybės įgaliotas asmuo: išieškojimo iš fizinio asmens atveju – antstolis, įmonės bankroto atveju – bankroto administratorius. Taip siekiama užtikrinti šalių, dalyvavusių vykdymo procese, teisinių santykių stabilumą, teisėtų interesų pusiausvyrą bei įgyvendinti vykdymo proceso operatyvumo principą, t. y. kad turtas būtų parduotas kuo efektyviau ir per protingą terminą. (LAT 2010-11-02 Nr. 3K-3-430/2010). Akcentuotina tai, kad kiekvieno kreditoriaus tikslas atgauti paskolintas lėšas per įmanomai trumpą terminą, sunaudojant kuo mažiau resursų. Pastebėtina ir tai, kad LR CPK numatyta galimybė kreditoriui perimti įkeistą nekilnojamąjį turtą administruoti, neretai peržengia kreditoriaus veiklos ribas

---

<sup>41</sup> Laužikas E. ir kt., 2005, p. 529.

(pvz., komerciniai bankai neužsiima turto administravimo veikla). Be to, tam reikalingi papildomi resursai bei specifinės žinios: kaip geriausiai panaudoti įkeistą nekilnojamąjį turtą, kaip išlaikyti ir/ar pakelti jo vertę. Todėl dažniausiai kreditoriaus interesų užtikrinimui skelbiamos viešos varžytinės ir turtas parduodamas tam varžytinių dalyviui, kuris pasiūlė didžiausią kainą. Tokiu būdu, siekiama apsaugoti tiek skolininko, tiek kreditoriaus interesus, nes už parduotą turtą siekiama gauti kiek įmanoma didesnę sumą. Kita vertus, pasikeitus situacijai nekilnojamojo turto rinkoje bei sumažėjus nekilnojamojo turto vertei bei likvidumui, ganėtinais sudėtinga užduotimi tampa tinkamas turto įkainojimas, o taip pat turto realizavimas, neįkeisto kreditoriui turto realizavimas bei taip kreditoriaus interesų užtikrinimas.

### 3.1. Įkeisto nekilnojamojo turto vertės nustatymo ypatumai

LR CPK 681 straipsnyje nustatytoje areštuoto skolininko turto įkainojimo taisyklėse reikalaujama, kad skolininko turtas būtų įkainotas rinkos kaina, atsižvelgiant į turto nusidėvėjimą bei arešto metu dalyvaujančių išieškotojo (kreditoriaus) ir skolininko nuomones apie turto vertę. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnyje *vertė* apibrėžiama kaip prekių (paslaugų) ar kito turto, ar verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą vertinimo metodą. Tame pačiame įstatyme *rinkos vertė* apibūdinama kaip apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių parduoti ir pirkti turtą asmenų po šio turto tinkamo pateikimo į rinką, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių bei interesų. *Kaina* apibrėžiama kaip pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už prekes (paslaugas) ar kitą turtą<sup>42</sup>. Rinkos kaina yra reliatyvus turto rinkos vertės patvirtinimas konkrečiame sandoryje. Sąvoka *vertė* vartotina kalbant apie daikto naudingumą tam tikru momentu (pvz., jį areštuojant), o *kaina* – tai varžytinių ar kitokio turto perleidimo metu paprašyta pinigų suma, kuri nustatoma atsižvelgiant į turto vertę (LAT 2011-02-25 Nr. 3K-3-71/2011).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje laikomasi pozicijos, kad areštuoto turto įkainojimas yra ypač svarbi parduodamo iš varžytinių turto proceso stadija. Jos metu keliami reikalavimai maksimaliai ir objektyviai įkainoti areštuotą turtą. Nepaisant to, kad šio proceso paskirtis yra patenkinti kreditoriaus (išieškotojo) reikalavimus, privaloma atsižvelgti tiek į išieškotojo, tiek į skolininko interesus. Šių interesų pusiausvyros išlaikymas įpareigoja elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai<sup>43</sup>. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs ir tai, kad antstolis vykdomo procese veikia tam, kad

<sup>42</sup> Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 str.

<sup>43</sup> LAT 2010-11-02 Nr. 3K-3-430/2010.

naudodamasis įstatymo suteiktomis teisėmis užtikrintų teisėtą teismo sprendimo vykdymą. Teisingas, įstatymo reikalavimus atitinkantis skolininko turto įkainojimas – visų pirma antstolio pareiga, kurią vykdyti jis privalo. Įstatymas antstoliui nustato pareigą ir suteikia realias galimybes *taip įkainoti areštuotą turtą, kad įkainojimas atitiktų galimas realias rinkos kainas ir optimaliai atitiktų tiek išieškotojo, tiek skolininko interesus* (LAT 2010-11-02 Nr. 3K-3-430/2010). Proporcingumo ir interesų derinimo principų laikymąsi turto vertės nustatymo stadijoje užtikrina ir galimybė išieškotojui bei skolininkui išsakyti savo nuomonę dėl įkainojamo turto vertės bei antstolio pareiga į ją atsižvelgti. Be to, skolininkui ir išieškotojui suteikta teisė prieštarauti antstolio atliktam įkainojimui. LR CPK 681 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, kad jeigu skolininkas ar išieškotojas prieštarauja antstolio atliktam įkainojimui arba jei antstoliui kyla abejonų dėl turto vertės, antstolis turto vertei nustatyti skiria ekspertizę (LAT 2010-06-22 Nr. 3K-3-297/2010). Panašiai yra ir įmonių bankroto atveju. LR CK 4.196 straipsnio 1 dalies 3 punkte įtvirtinta teisės norma, pagal kurią, prasidėjus skolininko ar įkeisto daikto savininko bankroto procedūrai, kreditorius įgyja teisę reikalauti hipoteka ar įkeitimu apsaugotą reikalavimą patenkinti prieš terminą. Atitinkamai LR CPK 560 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad tais atvejais, kai skolininkui (įkeisto turto savininkui) pradėta bankroto procedūra, įkeistas turtas parduodamas ir hipotekos kreditorių reikalavimai tenkinami Įmonių bankroto įstatymo nustatyta tvarka. Įmonių bankroto įstatyme (toliau – ĮBI) 33 straipsnyje numatyta, nekilnojamas turtas parduodamas iš varžytynių Vyriausybės nustatyta tvarka, pranešus apie tai įkaito turėtojui, hipotekos kreditoriui. Taip pat hipotekos kreditoriui numatyta galimybė perimti turtą, jei jis varžytinėse nebuvo parduotas už varžytinėse nustatytą pradinę pardavimo kainą. Tačiau pagal Lietuvos Aukščiausiojo teismo išaiškinimą (LAT 2010-07-10 Nr. 3K-3-338/2010), hipotekos kreditorius gali perimti turtą ta kaina, kurią lemia jo pardavimo metu esanti rinka ir būtent tuo momentu, kai jis realizuojamas.

Iš pirmo žvilgsnio atrodo, kad nekilnojamojo turto įkainojimą išieškojimo procese reglamentuoja aiškios taisyklės – turtas turi būti įvertintas objektyviai, realia rinkos kaina. Pastebėtina, praktikoje dažniausiai nekilnojamas turtas vertinamas *lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu*, kurio esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus arba *naudojamų pajamų vertės metodu*, kai turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip verslo objektas, duodantis pelną<sup>44</sup>. Tačiau kai nekilnojamojo turto sektoriuje vyrauja sąstingis, kai nevyksta pirkimo- pardavimo sandorių, kai parduodama turto pasiūla didžiulė, tačiau nėra paklausos arba ji labai menka, kai pačio nekilnojamojo turto vertė gerokai sumažėjo, tenka susimastyti ar turto įkainojimas yra objektyvus, ar

---

<sup>44</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 7 str.

tikrai priverstinis turto realizavimas užtikrinta kreditorių interesus bei nepažeidžia skolininkų teisių. Esant pastarajai situacijai rinkoje nekilnojamas turtas neretai parduodamas už gerokai žemesnę kainą nei įsipareigojimai kreditoriui, tokiu būdu ne tik neužtikrinami kreditoriaus interesai, bet ir negauta suma toliau išieškoma iš skolininko.

### **3.2. Išieškojimo iš įkeisto nekilnojamojo turto ir jo priklausinių problematika**

Hipotekos, kaip kreditorių interesų užtikrinimo priemonės, esmė ta, kad skolininko prievolė kreditoriui užtikrinama įkeičiant turtą, į kurį prievolės nevykdymo atveju gali būti nukreiptas išieškojimas. Taip hipotekos kreditoriui garantuojama pirmenybė patenkinti savo reikalavimus iš įkeisto turto prieš visus kitus skolininko kreditorius. Pažymėtina, jog hipotekos santykiai grindžiami *inter alia* proporcingumo principu, kuris reikalauja, kad skolininko interesai su hipotekos nustatymu susijusiais apribojimais neturėtų būti suvaržomi daugiau negu iš esmės reikia kreditoriaus interesų apsaugai (LAT 2010-05-31 Nr. 3K-3-239/2010). Tiesiogiai šis principas įtvirtintas LR CK 4.171 straipsnio 11 punkto normoje, įtvirtinančioje priverstinės hipotekos objekto parinkimo taisyklę, pagal kurią *priverstinės hipotekos objektu turi būti parenkamas toks daiktas, kurį pardavus būtų visiškai patenkinti kreditoriaus reikalavimai, o skolininkas nukentėtų kuo mažiau*. LR CK bei LR CPK įtvirtintos hipotekos kaip prievolės užtikrinimo įgyvendinimo taisyklės, tačiau pastebėtina, realiai susiduriame su neaiškumais bei problemomis realizuojant jas praktikoje. Viena iš tokių problemų yra pagrindinio daikto ir priklausinio nustatymo taisyklės bei jų įkeitimas hipoteka.

Pagrindiniais daiktais pripažįstami daiktai, galintys būti savarankiški teisinių santykių objektai. Tuo tarpu antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai (LR CK 4.12 – 4.13 str.). Tiek pagrindiniai, tiek antraeiliai daiktai fizine prasme vienais atvejais gali būti tiesiogiai susiję vieni su kitais, kitais atvejais tarp jų gali būti ir santykinis atskirumas, tapatus pagrindinio daikto statusui. Viena iš antraeilių daiktų rūšių yra pagrindinio daikto priklausiniai. Priklausiniais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu (LR CK 4.19 str. 1 d.). Antraeilių daiktų statusas lemia, kad įkeitus pagrindinį daiktą laikoma, jog yra įkeistas ir priklausinys, todėl priverstinis išieškojimas galimas iš pagrindinio daikto ir jo priklausinio. Jeigu sutartyje nenurodyta kitaip, tai antraeilį daiktą (priklausinį) visada ištinka pagrindinio daikto likimas, netgi jeigu priklausinys

neįregistruotas (įskaitant ir būsimus daiktus)<sup>45</sup>. LR CK 4.171 straipsnyje 2 dalies norma yra bendrosios pagrindinio daikto ir priklausinio teisinio ryšio taisyklės hipotekos santykiuose išraiška: *kai įkeičiamas pagrindinis daiktas, laikoma, kad yra įkeičiami ir esantys bei būsimi daikto savininko valia prijungti ar dėl gamtinių įvykių prie pagrindinio daikto prisijungę priklausiniai*. Minėtomis taisyklėmis buvo vadovautasi komerciniams bankams finansuojant žemės sklypų įsigijimą, t.y. hipoteka įkeitus žemės sklypą, tikėtasi, kad hipotekos objektu taps ir ant žemės sklypo pastatyti statiniai.

Pastebėtina, kad nekilnojamieji daiktai, nuosavybės ir kitos daiktinės teisės į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymai ir kt. yra registruojami Nekilnojamojo turto registre. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo (toliau – NTRĮ) 4 straipsnyje bei LR CK 4.262 straipsnyje nustatyta, kad visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Tačiau pastebėtina ir tai, kad priklausinio statusą ir paskirtį lemia ne jo įregistravimo faktas, o jo nuolatinis funkcinis ryšys su vienu arba keliais pagrindiniais daiktais, o likimą nulemia pagrindinio daikto (daiktų) likimas, jeigu šalys sutartyje nepadaro kitokių išlygų ar įstatyme nenustatyta kitaip (LAT 2010-01-11 Nr. 3K-3-50/2010). Pagal LR CK 4.171 straipsnio 2 ir 12 dalis daiktai laikytini įkeisto daikto priklausiniais, kuriems taip pat taikomas įkeitimas. Taip pat šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad hipotekos objektu gali būti atskiri viešajame registre registruojami, iš civilinės apyvartos neišimti nekilnojamieji daiktai, kurie gali būti pateikti parduoti varžytynėse. Tai reiškia, kad Nekilnojamojo turto registro duomenys, sudarant hipotekos lakštą ir nukreipiant skolos išieškojimą į įkeistą turtą, yra svarbūs, nes hipotekos sutartimi gali būti įkeičiami tik tokie žemės sklypai, statiniai, butai ir patalpos, kurie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, jiems suteiktas unikalus numeris ir jie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kaip atskiri turto vienetai (NTRĮ 9 str.)<sup>46</sup>. NTRĮ 10 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog Nekilnojamojo turto registre nekilnojamieji daiktai registruojami kaip nekilnojamojo daikto priklausiniai įstatyme nustatytais atvejais arba tų daiktų savininko prašymu priklausinių duomenis įrašant į pagrindinio nekilnojamojo daikto registro įrašą. Kai įstatyme nenustatyta kitaip, būtent daikto savininkas sprendžia, kokį teisinį statusą suteikti nekilnojamajam daiktui – suformuoti nekilnojamojo turto kadastro nustatyta tvarka daiktą kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą ir įregistruoti savarankišku (pagrindiniu) daiktu ar šį daiktą įregistruoti kito – pagrindinio daikto (žemės sklypo, statinio) – priklausiniu, jeigu tai leidžia daikto prigimtis. Taigi, sprendžiant dėl daikto likimo, teisiškai reikšmingas ir sukuriantis teisinius padarinius yra daikto savininko apsisprendimas, kokį teisinį statusą suteikti nekilnojamajam daiktui.

<sup>45</sup> LAT 2010-03-02 Nr. 3K-3-74/2010.

<sup>46</sup> LAT 2011-03-23 Nr. 3K-7-14/2011(S).

Lietuvos Aukščiausias Teismas, aiškindamas LR CK 4.171 straipsnio 2 ir 12 dalių santykį, pažymi, kad jų lingvistinė konstrukcija (2 dalis „laikoma, kad yra įkeičiami“ ir 12 dalyje „kaip priklausiniai įkeičiami“) ir pirmiau aptartas žemės sklypo ir ant jo esančio nekilnojamojo turto santykio teisinis reglamentavimas reiškia, jog pagal 2 dalį pagrindinio daikto priklausiniai visais atvejais laikomi įkeistais, nors jie hipotekos lakšte nenurodyti, o pagal 12 dalį – statiniai, esantys ant įkeičiamo sklypo, turi būti įkeisti hipotekos lakštu kaip jo priklausiniai, jeigu šalys nesutaria kitaip<sup>47</sup>. Dėl to išplėstinė teisėjų kolegija konstatuoja, kad sutartinės hipotekos atveju šalys savo valia sprendžia ir susitaria dėl ant įkeičiamo žemės sklypo esančio nekilnojamojo turto likimo – įkeisti jį kaip žemės sklypo priklausinį ar ne, tačiau kiekvienu atveju tokio nekilnojamojo daikto padėtis turi būti teisiškai apibrėžta ir užfiksuota hipotekos ir Nekilnojamojo turto registre. Tik toks šių santykių teisinis reglamentavimas užtikrina hipotekos santykių apibrėžtumą, tinkamą kreditoriaus teisių apsaugą bei sudaro galimybę hipotekos teisėjui supaprastinto proceso tvarka operatyviai spręsti dėl skolos išieškojimo nukreipimo į įkeistą turtą. Konkretus ir tikslus sutartinės hipotekos santykių išviešinimas hipotekos registruose taip pat užtikrina trečiųjų asmenų interesų prieš skolininką (įkeisto turto savininką) apsaugą (LAT 2011-03-23 Nr. 3K-7-14/2011(S)). Verta pastebėti, kad tai pirmoji nutartis, kur teisėjų kolegija atmetė argumentą, kad, įkeitus žemės sklypą, preziumuojama, jog yra įkeičiamas visas ant jo esantis nekilnojamas turtas. Jei toks teismo išaiškinimas būtų buvęs komercinių bankų aktyvaus kreditavimo metu, tikėtina, kad keistūsi kreditavimo santykiai bei būtų išvengta ginčo tarp kreditorių ir skolininkų dėl turto išieškojimo iš priklausinių.

Kasacinis teismas savo praktikoje yra nurodęs, kad teismams, sprendžiant dėl hipotekos dalyko, būtina įvertinti sutartinės hipotekos, kaip sutarties laisvės principo išraiškos civiliniuose santykiuose, ypatumus: sutartinės hipotekos atveju šalys, vadovaudamosi sutarties laisvės principu, gali laisvai spręsti dėl žemės sklypo ir jo priklausiniais esančių statinių įkeitimo ir susitarti, kad, įkeičiant žemės sklypą, jame esantys bei būsimi statiniai neįkeičiami, arba įkeičiami tik esantys statiniai, arba įkeičiami tik atskiri priklausiniai ir pan. Kilus ginčui dėl to, koks tikrasis hipotekos sutarties sąlygos dėl įkeitimo objekto turinys, teismas turi sutartį išaiškinti pagal bendrąsias sutarčių aiškinimo taisykles, įtvirtintas LR CK 6.193 straipsnyje, ir suformuotą kasacinio teismo praktiką sutarčių aiškinimo klausimu (LAT 2009-07-30 Nr. 3K-3-294/2009). Hipotekos sutarties aiškinimas turi būti vienodai sąžiningas tiek kreditoriaus, tiek skolininko atžvilgiu. Teismas, nustatydamas tikrąjį sutartinės hipotekos sąlygų turinį, turi įvertinti ne tik tai, kokių ketinimų turėjo šalys sutarties sudarymo metu, bet ir jų santykį su įstatyme įtvirtintu hipotekos santykių reglamentavimu. Pastebėtina, kad pagrindinių daiktų ir jų priklausinių, kaip hipotekos objekto,

---

<sup>47</sup> LAT 2011-03-23 Nr. 3K-7-14/2011(S).

įkeitimo taisyklės reglamentuojamos dispozityviosiomis teisės normomis, todėl esminę reikšmę turi tai, ką dėl šios sutarties sąlygos susitarė jos šalys. Tuo atveju, jei sutarties šalys atskirai neaptaria priklausinių įkeitimo, įstatyme nustatytų pagrindinio daikto ir priklausinio teisinio ryšio taisyklių taikymui yra reikšmingas hipotekos duomenų išviešinimo faktas. Todėl kaip ir buvo minėta, hipoteka turi būti registruojama Nekilnojamojo turto registre. Šis registras turi ypatingą reikšmę duomenų išviešinimui, nes pagal įstatymą jis įsteigtas nekilnojamiesiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymams, įstatymų nustatytiems juridiniams faktams registruoti, oficialiai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti (NTRĮ 2 str.). Jeigu hipotekos registre neįregistruota pagrindinio daikto hipoteka, ji negalioja ir pagrindinio daikto priklausiniams. Tuo tarpu priklausinių nenurodymas įregistruotame pagrindinio daikto hipotekos lakšte pagal įstatymą gali turėti dvejopų teisinių padarinių. Kasacinis teismas savo praktikoje yra konstatavęs, kad tokiu atveju hipotekos teisėjui vykdant išieškojimą iš įkeisto turto lemiamą reikšmę turi aplinkybė, ar pagrindinio daikto ir jo priklausinių teisinis ryšys (jų, kaip tokių, statusas) yra išviešintas įregistruojant Nekilnojamojo turto registre. NTRĮ 10 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre nekilnojamieji daiktai registruojami kaip nekilnojamojo daikto priklausiniai įstatymų nustatytais atvejais arba tų daiktų savininko prašymu priklausinių duomenis įrašant į pagrindinio nekilnojamojo daikto registro įrašą. Hipotekos teisėjui vykdant išieškojimą, hipotekos lakštu kartu su pagrindiniu daiktu (žemės sklypu) įkeistais laikytini tokie statiniai, kurių teisinis statusas (kaip priklausinių) yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Nekilnojamieji daiktai, neįregistruoti kaip pagrindinio daikto priklausiniai, negali būti pripažįstami įkeistais priklausiniais hipotekos teisėjui vykdant išieškojimą pagal LR CPK XXXVI skyriaus normas (LAT 2010-01-11 Nr. 3K-3-50/2010). Hipoteka, kaip skolinio įsipareigojimo įvykdymo nekilnojamojo daikto įkeitimu užtikrinimo būdas, turėtų pasižymėti greitomis, supaprastintomis kreditoriaus reikalavimo patenkinimo procedūromis. Tačiau neretai kreditoriaus reikalavimus bandoma patenkinti ir iš priklausinių (kreditoriaus supratimu), kurie hipoteka nebuvo įkeisti. Teismams pripažinus, kad, pavyzdžiui, statinys ant žemės sklypo nėra pastarojo priklausinys (kaip buvo nuspręsta Civilinėje byloje Nr. 3K-7-14/2011 (S)), kreditoriaus interesai nėra užtikrinti, o ir žemės sklypas tampa bevertis, t.y. kad žemės sklypas atskirai bus parduotas tikimybė labai maža, o statinių savininkas, prisiteisęs servitutą, žemės sklypu galės laisvai naudotis. Be to, pastebėtina, kad atsiradus teismo išaiškinimui dėl priklausinių įkeitimo bei išieškojimo iš jų, vis dar nėra aiškumo bei susiformavusios teisminės praktikos, ar nekilnojamojo turto vidaus įrengimas yra kartu įkeistas su hipoteka įkeistu turtu (pvz., apdaila, vartai, landai, vėdinimo sistemos ir kt.), ar nekilnojamame turte atlikti pagerinimai yra taip pat įkeisti, kaip pasiskirsto atsakomybė tarp skolininko ir kreditoriaus turto išieškojimo atveju, kai įkeistame turte yra nelegaliai pastatytas statinys ar statiniai ir kt.

### **3.3. Išieškojimas iš įkeistų teisių: valstybinės žemės nuoma ir užstatymo teisė**

Kiekviename mieste yra buvusių gamyklinių teritorijų. Neretai apleisti ir nefunkcionuojantys pastatai miesto teritorijose yra sovietinių laikų palikimas, o jose veikiančios įmonės bankrutavo, pramonės įmonės perkėlė savo veiklą į kitą vietą, kur mažesni mokesčiai, patogesnis susisiekimas, pigesnė darbo jėga ir pan. Ekonominio pakilimo metu komerciniai bankai finansuodavo tokių senų gamyklinių teritorijų įsigijimą, tikintis, kad jose nekilnojamojo turto įmonės išvystys stambius daugiavfunkcinius projektus, efektyviai panaudos geriausias teritorijos išvystymo galimybes, naujoms miesto įvaizdį gerinančiomis zonomis. Tarptautinėje praktikoje pastebima, kad tokiose reorganizuotose teritorijose dažniausiai įsikuria komercinės paskirties objektai, tokie kaip verslo centrai, prekybos ir pramogų zonos, gyvenamieji kvartalai ar teritorija paverčiama žaliaja zona rekreaciniams tikslams. Lietuvoje taip pat sėkmingai išvystyta keletas tokių teritorijų: Vilniuje vietoj „Viktorijos“ batų fabriko išdygo „Verslo trikampis“, buvusioje „Vilniaus pieno“ teritorijoje buvo pastatytas prekybos centras „Panorama“, „Kauno audimo“ teritorijoje buvo pastatytas prekybos ir pramogų centras „Akropolis“, „Klaipėdos laivų remonto“ teritorijoje vystomas „Jūros vartų“ projektas. Ne paslaptis, kad tokių stambių projektų vystymui reikalingos didžiulės investicijos, todėl neretai neapseinama be komercinio banko pagalbos finansuojant tokius projektus. Dažniausiai komerciniams bankams buvo įkeičiama valstybinės žemės nuomos teisė bei ant jos pastatyti seni pastatai. Vystant tokias teritorijas, po detalaus plano patvirtinimo bei statybos leidimo gavimo, seni bei apleisti pastatai būna nugriauti, teritorija išvaloma. Prasidėjus nuosmukiui rinkoje, projektų vystymas sustojo, bankui įkeistų statinių nebeliko (jie nugriauti), liko tik valstybinės žemės nuomos teisė.

LR CK 6.154 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę. Todėl sutartis gali būti traktuotina kaip kelių asmenų sąmoningai tikslingas bei laisvanoriškas valios išreiškimo aktas. Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokesčių (LR CK 6.545 str. 1 d.). Iš nurodytos žemės nuomos sutarties sąvokos matyti, kad viena iš esminių šios sutarties sąlygų yra tai, jog nuomininkas sutartyje nurodytą žemės sklypą privalo valdyti ir naudotis pagal šio žemės sklypo paskirtį ir naudojimo sąlygas. Šalių sudaryta sutartis turi ne tik pradžią, bet ir pabaigą. Vienas iš sutarčių pabaigos atvejų yra sutarties



nutraukimas (LAT 2010-10-04 Nr. 3K-3-378/2010). Pagal nurodytą LR CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (LAT 2008-02-05 Nr.3K-3-54/2008). Panaši taisyklė yra įtvirtinta ir LR Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje, kurioje teigiama, kad valstybinė žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį arba yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ar pobūdis. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto pažeidimas yra galimas ne tik aktyviais veiksmais, bet ir išnuomotame žemės sklype ilgą laiką nevykdant komercinės ūkinės veiklos, taip padarant esminį sutarties pažeidimą. Pagal bendrąją taisyklę šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties nevykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas (LR CK 6.217 str. 1 d.). Žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą tuo atveju, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, galimybės įtvirtinimas įstatyme (LR CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktas, kuris kartu yra ir specialioji norma LR CK 6.217 straipsnio atžvilgiu) reiškia ir įstatyme nustatyto pagrindo pripažinimą žemės nuomos sutarties esminiu pažeidimu (LAT 2010-10-04 Nr. 3K-3-378/2010). Dėl šios priežasties pasikeitus situacijai rinkoje bei įmonėms sustabdžius nekilnojamojo objektų vystymą atsiranda rizika, kad valstybinė žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta dėl žemės sklypo nenaudojimo ir/ar naudojimo ne pagal paskirtį. Tokiu būdu, apleistos gamyklinės teritorijos įsigijimą bei nekilnojamojo projekto vystymą finansavęs komercinis bankas lieka iš vis be įkaito, t.y. hipoteka įkeisti pastatai nugriauti ir valstybinė žemės nuomos sutartis nutraukta.

Nėra aiškumo ir dėl kreditoriaus interesų apsaugos esant įkeistai užstatymo (superficies) teisei. LR CK 4.160 straipsnio 1 dalyje užstatymo teisė apibūdinama kaip teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti. Nekilnojamojo turto vystymo praktikoje yra atvejų, kai finansuota objektų statyba ant žemės sklypo, kurio naudojimosi pagrindas yra užstatymo teisė. Ekonominio pakilimo metu nebuvo galvota apie galimą išieškojimą. Tačiau pasikeitus situacijai rinkoje tenka galvoti kaip užtikrinti kreditoriaus interesus bei atgauti paskolintus pinigus. LR CK 4.164 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad pasibaigus užstatymo teisei, nuosavybės teisė į statinius ar sodinius pereina žemės savininkui. Nors šiuo klausimu nėra teismų praktikos, tačiau jei būtų vadovautasi imperatyviom įstatymo normomis, reikštų, kad ant žemės sklypo nors ir banko finansuotomis lėšomis pastatyti statiniai pereina žemės sklypo savininkui (su sąlyga jei žemės sklypas nebuvo įkeistas bankui). Tokiu būdu komercinis bankas visiškai neturėtų kaip atgauti paskolintas lėšas.

### 3.4. Kreditoriaus interesų užtikrinimo laidavimu ypatumai

LR CK 6.76 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad laidavimo sutartimi kreditoriui užtikrinama, kad, pagrindiniam skolininkui neįvykdžius prievolės, už jos įvykdymą atsakys trečiasis asmuo – laiduotojas. Laiduotojo prievolė, kreditoriui laiduojant už skolininką, yra asmeninė. Tais atvejais, kai laiduotojui tenka atsakyti už skolininko prievolės solidariai su skolininku arba subsidiariai, kai skolininkas nevykdo ar netinkamai vykdo prievolę, vykdymo procese laiduotojo prievolė įgyja daiktinės prievolės pobūdį, nes laiduotojas atsako savo turtu pagal prisiimtą asmeninę prievolę<sup>48</sup>. Kaip minėta šio magistrinio darbo 2.3 dalyje, jeigu ko kita nenustato laidavimo sutartis, tai, skolininkui laiku neįvykdžius pagrindinės prievolės, skolininkas ir laiduotojas atsako kreditoriui kaip solidariąją prievolę turintys bendraskoliai (LR CK 6.81 str. 1 d.). Tokiu atveju laiduotojas nedisponuoja teise reikalauti, kad kreditorius pirmiausia nukreiptų išieškojimą į konkretų pagrindinio skolininko turtą (LR CK 6.80 str. 2 d.), priešingai, kreditorius turi teisę reikalauti, jog prievolę įvykdytų tiek pagrindinis skolininkas ir laiduotojas bendrai, tiek bet kuris iš jų skyrium, be to, tiek ją visą, tiek jos dalį (LR CK 6.6 str. 4 d.). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas laidavimo ir hipotekos teisinį santykį ir laiduotojo prievolės ypatumus, pasisakė, kad LR CK normos laidavimą ir hipoteką, kaip prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus, reglamentuoja netapačiai, tačiau jų nesupriešina, neįtvirtina jų tarpusavio konkurencijos. Hipoteka ir laidavimas, kaip sutartinių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai, taikomi pagal įstatymų normose ir civilinių teisinių santykių subjektų sutartyse nustatytas sąlygas. Esant solidariajai skolininkų pareigai, materialiosios teisės normos suteikia kreditoriui teisę pasirinkti ne tik pažeistų teisių gynybos būdą, reikalavimo dalyką, bet ir nuspręsti, iš kokių asmenų reikalauti prievolės įvykdymo. Taigi, esant solidariajai skolininkų pareigai, materialiosios teisės normos suteikia kreditoriui teisę pasirinkti ne tik savo pažeistų teisių gynybos būdą, reikalavimo dalyką, bet ir kokių asmenų reikalauti prievolės įvykdymo, jeigu prievolių užtikrinimo sutartyse nenustatyta kitaip (LAT 2011-05-03 Nr. 3K-3-221/2011). Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje formuluojama ir priešinga praktika. Teisėjų kolegija nurodė (2010-12-14 Nr. 3K-3-526/2010), kad nėra eliminuojama kreditoriaus teisės su ieškiniu kreiptis į teismą dėl negražinto kredito dalies priteisimo iš pagrindinių skolininkų ir jų laiduotojų, tačiau šie reikalavimai gali būti nagrinėjami iš esmės tik išsiaiškinus, ar hipotekos kreditorius turi reikalavimo teisę materialiaja prasme, t. y. kai paaiškės, kad įkeisto turto nepakanka įvykdyti prievolės kreditoriui. Taip užtikrinama šalių interesų pusiausvyra ir nepaneigiama hipotekos esmė, nes pirmiausia pagal hipotekos kreditoriaus prašymą reikalavimai tenkinami iš įkeisto turto ir tik jeigu šio

<sup>48</sup> LAT 2011-05-03 Nr. 3K-3-221/2011.

turto vertės nepakanka visiškai įvykdyti prievolės, išieškojimą galima vykdyti iš skolininko bei laiduotojo kito turto. Kartu nepaneigiama ir hipotekos kreditoriaus teisė paduoti ieškinį bendra tvarka bei užsitikrinti jo įvykdymą atsakovų turto areštu. Tačiau tik pardavus įkeistą turtą paaiškės, ar hipotekos kreditorius turi teisę į ieškinio patenkinimą nagrinėjamoje byloje, o jei turi – tai kokiu mastu<sup>49</sup>. Akivaizdu, kad esant skirtingai teismų praktikai, tampa itin sunku suprasti, kaip gali būti užtikrinami kreditoriaus interesai, tuo pačiu kyla abejonių ir dėl laidavimo ir garantijos efektyvumo.

### **3.5. Kitos su turto realizavimu susijusios problemos**

Rengiant baigiamąjį magistrinį darbą ir siekiant išsiaiškinti įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo bei kreditorių interesų užtikrinimų problemas buvo apklausti komerciniuose bankuose dirbantys ekspertai. Pastebėtina, kad ekspertai hipoteką vertina kaip vieną efektyviausių kreditoriaus interesų gynimo priemonių, kuri sumažina kreditoriaus riziką iki minimumo. Esminis jos privalumas tai, kad hipoteka visuomet seka paskui daiktą, t.y. jei skolininkas ir perleidžia turtą, kreditorius bet kuriuo atveju gali nukreipti išieškojimą į jį. Dėl šios priežasties kreditorius yra užtikrintas, kad galės atgauti bent dalį suteikto kredito. Kitas klausimas yra tai, per kokį laikotarpį kreditorius gali atgauti suteiktą kredito sumą ir kokia tai būtų suma. Tačiau tai šalutiniai klausimai, susiję su tuo, ar teisingai ir tinkamai įformintas hipotekos sandoris, ar kreditorius prieš sudarant hipotekos sandorį apgalvojo išieškojimo procedūrą, eigą ar dėl netinkamai įkeisto daikto nėra mažinama jo vertė (pavyzdžiui, bankai paprastai įsikeičia tik nekilnojamąjį turtą, neįsikeisdami jame esančių kilnojamųjų daiktų; tuo tarpu, suteikiant paskolą buvo vertinama visa nekilnojamojo turto vertė, įskaitant ir turto įrangą, kuri iš esmės yra kilnojamasis turtas). Tuo pačiu atkreiptinas dėmesys, kad pagal naujai formuojamą teismų praktiką, pasitaiko atvejų, kai hipotekos sutartis kvalifikuojama kaip vartojimo, t.y. Lietuvos Aukščiausias Teismas yra pasisakęs, jog kreditavimo sutartis yra ilgalaikė, kreditas turi būti gražinamas nedidelėmis dalimis kas mėnesį, todėl Kreditavimo sutartyje įtvirtintos sutarties nutraukimą reglamentuojančios sąlygos ta apimtimi, kuria jos suteikia kreditoriui teisę, jei kredito gavėjas sutartyje nustatytais terminais negrąžina bankui bent vienos kredito dalies, nutraukti kreditavimo sutartį ir reikalauti iki sutarties nutraukimo termino suėjimo sugrąžinti visą paimtą kreditą, palūkanas, delspinigius bei kitus sutartyje numatytus mokėjimus, prieštarauja bendriesiems sąžiningumo reikalavimams ir iš esmės pažeidžia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą vartotojo (kredito gavėjo) nenaudai (LR CK 6.188 str. 1 ir 2 d.), todėl pripažįsta nurodytas

---

<sup>49</sup> LAT 2010-12-14 Nr. 3K-3-526/2010.

sutarties sąlygas negaliojančiomis *ab initio* (LR CK 6.188 str. 7 d.) (LAT 2011-06-15 Nr. 3K-7-272/2011). Tokia formuojama teismų praktika pagrįstai kelia abejonių, kaip ateityje kreditoriai galės užtikrinti savo interesus ir vykdyti išieškojimą iš hipoteka įkeisto turto.

Laidavimą ekspertai taip pat vertina kaip pakankamai veiksmingą priemonę, tačiau jo veiksmingumas iš esmės priklauso nuo to, koks subjektas suteikia laidavimą. Fizinių asmenų laidavimą ekspertai traktuoja kaip neefektyvią priemonę tačiau motininės įmonės ar kitos finansinį pajėgumą turinčios įmonės laidavimas yra laikoma efektyvia priemone, pirmiausia dėl to, kad kreditorius turi teisę pasirinkti į ką kreiptis dėl suteikto kredito grąžinimo – skolininką ar laiduotoją (nors pagal naujausią teismų praktiką, apie kurią plačiau buvo kalbama šio magistrinio darbo 3.4 dalyje, ir tai gali būti apribota). Iš pirmo žvilgsnio tai turėtų būti antra pagal saugumą kreditoriaus teisių gynimo priemonių (po hipotekos), tačiau dažnai dėl neefektyvaus tokių sutarčių administravimo (nesilaikoma pagrindinių prievolių, kurių užtikrinimui buvo duotas laidavimas arba garantija pratęsimo/papildymo sąlygų, pavyzdžiui, nėra gaunamas laiduotojo sutikimas laiduoti pasikeitusiomis sąlygomis) arba neadekvataus laidavimo masto, t.y. kai asmuo neturintis jokio turto laiduoja už milijoninių prievolių įvykdymą, laidavimas arba garantija tampa neefektyvi.

Apibendrinant ekspertų išreikštas nuomones apie įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo bei kreditorių interesų užtikrinimo problemas, be anksčiau jau minėtos tinkamo įkainojimo, išieškojimo iš neįkeisto turto, įkeistos valstybinės žemės problematikos, išieškojimo iš užstatymo (superficies) teisės ir kt., papildomai išryškintinos šios:

- Bendros praktikos visose hipotekose nebuvimas. Iki 2009 m. vyravusioje teisės taikymo ir aiškinimo praktikoje, vertindami hipotekos galiojimo klausimą, teismai tinkamai atsižvelgdavo į hipotekos turėtojo sąžiningumą. Tačiau pastaraisiais metais praktika nebėra vieninga ir ne visais atvejais palanki hipotekos turėtojui.
- Per maža nekilnojamojo turto vertintojų atsakomybė. Išieškojimas iš įkeisto nekilnojamojo turto išryškino tokią tendenciją: vertės buvo „pritemptos“, siekiant, kad bankai finansuotų kuo didesnę sumą. Jei būtų griežtesnė atsakomybė už vertinimo ataskaitas, tai bankai būtų taikę mažesnius realius LTV<sup>50</sup>, o ne ant „pritemptų“ vertinimų.
- Įstatymai nenumato galimybės ir nesudaro sąlygų už varžytynėse įsigyjamą turtą atsiskaityti finansuojantis per bankus ar kitas kredito įstaigas. Norint gauti kreditą būtina įkeisti įsigyjamą turtą, tačiau to neįmanoma padaryti, kadangi įkeitimui būtina turėti nuosavybę. Tuo tarpu pagal LR įstatymus, nuosavybė į varžytynėse parduotą turtą perleidžiama tik visiškai atsiskaičius už

---

<sup>50</sup> LTV - suteiktos paskolos ir įkeisto turto santykis.

įsigyjamą turtą. Taip apribojamas varžytinėse galinčių dalyvauti asmenų ratas bei tikimybė bent minimaliai pakelti turto pardavimo kainą varžytinėse.

- Galimybė bendrovės kreditoriams skusti kreditorių susirinkimo priimtus sprendimus dėl turto pardavimo varžytinėse kainos. Tokie skundai yra formalus būdas net ir nepagrįstai vilkinti išieškojimą procesą. Taigi, šiuo metu galiojanti įstatyminė bazė proceso dalyviams sudaro galimybę nebaudžiamai piktnaudžiauti savo procesinėmis teisėmis, tai ypač dažnai naudoja advokatai, kai juos pasamdo skolininkai, kad galėtų apsiginti nuo kreditorių. Advokatai skųsdami visus kreditoriaus veiksmus gali vilkinti išieškojimo procesą nuo 1 iki 3 metų.
- Nepagrįstai ilga teisminė procedūra, kurią būtina atlikti siekiant pradėti priverstinį skolos išieškojimą per antstolį. Tą sąlygoja skolininko galimybė skusti teismui bet kurį kreditoriaus veiksma, tuo pačiu prašant sustabdyti išieškojimo veiksmus (taikyti laikinąsias apsaugos priemonės iki bylos išnagrinėjimo), taip pat per ilgas ginčų nagrinėjimas teismuose, ką, ne visada pagrįstai, bandoma teisinti itin dideliais bylų kiekiais.
- Skolininko nesąžiningumas, slapstymasis nuo kreditoriaus, nemotyvuoti ir nepagrįsti skolininko skundai išieškojimo procese, kurie suteikia skolininkui galimybę vilkinti greitą ir efektyvą skolos išieškojimo procesą, ilgi skundų nagrinėjimo terminai.
- Teismų neryžtas skirti baudų už piktnaudžiavimą procesinėmis teisėmis.
- Nekvalifikuotai sudarytos sutartys/ nekokybiškas jų administravimas pas vieną iš proceso šalių.
- Antstolio / bankroto administratoriaus nesuinteresuotumas išieškoti skolas, jų nekompetencija, kitų kreditorių veiksmai, siekiant asmeninės naudos.
- Įstatymuose reglamentuotas informacijos apie skolininką, jo turtinę padėtį rinkimo apribojimai.
- Išskeldinimo proceso sudėtingumas ir ilgumas.
- Nekilnojamojo turto lizingo probleminių klientų išieškojimo problematika – lizingo įmokos nutrūko vidury termino ir dalis turto įsigijimo jau turėjo būti apmokėta ir dėl šios priežasties neretai skolininkas preziūmuoja, kad dalį turto jau įsigijo ir jis jam priklauso nuosavybės teise.
- „Feniksų“ problema, kai įmonės fiktyviai bankrutuoja siekiant iš naujo persipirkti turtą aukcionuose bei taip susimąžinti paskolos likutį.
- Viešoji opinija, kad bankai yra skriaudėjai (bei stiprioji pusė) išdavę paskolas ir norintys sužlugdyti verslą.

Akivaizdu, kad šiame magistriniame darbe paliestos ne visos temos, kadangi nekilnojamo turto realizavimo ir kreditorių interesų užtikrinimo problematika yra labai įvairi ir gili. Kiekvienai išdėstytai problemai galima ieškoti individualių sprendimo būdų. Pavyzdžiui, siūlytina sukurti laidavimo sutarčių

registra, kuriame būtų registruojamos visos laidavimo sutartys, siekiant išvengti laiduotojų piktnaudžiavimo. Taip pat efektyvu būtų nustatyti laiduotojui kriterijus, kuriuos atitikdamas jis turi teisę laiduoti bei nustatyti sankcijas už įsipareigojimų pagal laidavimo sutartį nevykdymą. Vertėtų tobulinti netesybų, kaip prievolių užtikrinimo priemonių teisinį reglamentavimą, kadangi dabartinis reglamentavimas ir teismų praktika nelabai leidžia jas priskirti prie tokių priemonių. Taip pat įstatymu reglamentuoti vekselį, kaip prievolės užtikrinimo priemonę ir kt. Todėl akivaizdu, kad kiekvienai išdėstytai problemai galima būtų ieškoti individulių teisės aktų papildymų bei pakeitimų. Vertėtų per bankų asociaciją sukaupti visų bankų patirtį ir pateikti įstatymų leidėjams paketą įstatymų bei poįstatyminių aktų, tvarkų, reglamentų pakeitimų, kurie prieš sekančio ciklo krizę leistų efektyviau veikti hipotekinio kreditavimo sistemai, kartu sukeltant mažesnę riziką šalies finansinei sistemai.

## IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Kiekvienas teisės subjektas, aktyviai dalyvaudamas civilinėje apyvartoje, prisiima nemažai turtinių įsipareigojimų, tuo pačiu prisiima tam tikrą riziką. Didžiausia rizika yra skolininko nemokumas. Nemokumas gali būti nulemtas tiek objektyvių priežasčių, tiek subjektyvių priežasčių, kuris tuo pačiu įtakoja probleminių paskolų kreditoriui augimą. Lietuvos teisės sistemoje nemokumas išimtinai siejamas su juridinių asmenų bankroto procesu, neįspraudžiant šios sąvokos į teisinius rėmus, o paliekant teismų praktikai interpretuoti šią būseną.
2. Pastarųjų metų tendencijos išryškino, kad ne tik komerciniai bankai, finansuodami fizinius bei juridinius asmenis, neadekvačiai vertino riziką, bet ir asmenys prisiėmė įsipareigojimus ne pagal savo galimybes. Kiekvienam kreditoriui labai svarbu, kad prievolė būtų laiku bei tinkamai įvykdyta arba kad būtų tinkamai užtikrinta jo interesų apsauga, jei prievolė neįvykdoma, tačiau svarbu, kad ir skolininkas nukentėtų kuo mažiau. Hipoteka traktuotina kaip vieną svarbiausių kreditorių interesų užtikrinimo būdų. Hipotekos institutą sudarančios materialiosios teisės normos suteikia hipotekos kreditoriui privilegijuotą padėtį prieš kitus kreditorius siekiant priverstinio skolos išieškojimo iš įkeisto turto. Laidavimas ir garantija yra papildomos (šalutinės) prievolės. Teoriniame lygmenyje laidavimas traktuotinas kaip patikima papildoma prievolės užtikrinimo priemonė. Garantija, kaip prievolės užtikrinimo prievolė, nėra tokia patraukli dėl mažesnės garanto atsakomybės.
3. Ekonomikos pakilimo bei komercinių bankų aktyvaus kreditavimo metu nekilnojamojo turto įkeitimas buvo traktuotinas kaip patikima bei viena efektyviausių prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų. Šiame kontekste hipoteka buvo traktuojama kaip patikima kredito rizikos mažinimo priemonė, nes ji kreditoriui suteikia prioritetingą daiktinę teisę į konkretų skolininko nekilnojamąjį turtą, kuris šiam tikslui išskiriamas iš visos kitos turto masės ir savo verte užtikrina kreditoriaus galimybę patenkinti savo reikalavimą iš šio turto vertės anksčiau už bet kuriuos kitus skolininko kreditorius ne ginčo tvarka. Dėl šios priežasties tikėtasi, kad hipoteka veiksmingai sumažins arba eliminuos skolininko nemokumo ar nelikvidumo riziką ir užtikrins ilgalaikę kreditoriaus interesų apsaugą. Tačiau įsivyravus nuosmukiui visose sferose bei išaugus nemokių klientų bei probleminių paskolų skaičiui, išaiškėjo, kad hipoteka ne visada garantuoja kreditoriaus interesus. Pasikeitus situacijai nekilnojamojo turto rinkoje bei sumažėjus nekilnojamojo turto vertei bei likvidumui,

ganėtinai sudėtinga užduotimi tampa tinkamas turto įkainojimas, o taip pat turto realizavimas, neįkeisto kreditoriui turto realizavimas bei taip kreditoriaus interesų užtikrinimas. Pastebėtina, kad atsiradus teismo išaiškinimui dėl priklausinių įkeitimo bei išieškojimo iš jų, vis dar nėra aiškumo bei susiformavusios teisminės praktikos, ar nekilnojamojo turto vidaus įrengimas yra kartu įkeistas su hipoteka įkeistu turtu, ar nekilnojamame turte atlikti pagerinimai yra taip pat įkeisti, kaip pasiskirsto atsakomybė tarp skolininko ir kreditoriaus turto ieškojimo atveju, kai įkeistame turte yra nelegaliai pastatytas statinys ar statiniai ir kt.

4. Nekilnojamo turto realizavimo ir kreditorių interesų užtikrinimo problematika yra labai įvairi ir gili. Kiekvienai problemai galima būtų ieškoti individualių teisės aktų papildymų bei pakeitimų. Dėl šios priežasties vertėtų per bankų asociaciją sukaupti visų komercinių bankų patirtį ir pateikti įstatymų leidėjams paketą įstatymų bei poįstatyminių aktų, tvarkų, reglamentų pakeitimų, kurie prieš sekančio ciklo krizę leistų efektyviau veikti hipotekinio kreditavimo sistemai, kartu sukeliant mažesnę riziką šalies finansinei sistemai.



# LITERATŪROS SĄRAŠAS

## Teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (oficialių dokumentų tekstai su pakeitimais ir papildymais iki 2009 m. balandžio 10 d.). – Vilnius: Saulelė, 2009. – 448 p. – ISBN 978-9955-763-00-0.
2. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. – Vilnius: Saulelė, 2009. – 246 p. – ISBN 978-9955-763-02-4.
3. Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatai // 2001-10-18. Nr. 1246.
4. Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas // Valstybės žinios. 2001-03-20. Nr. 31 – 1010.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000. Nr. 58-1704.
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 2001-06-27. Nr. 55-1948.
7. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios. 1999-05-25. Nr. 52-1672.
8. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // 2004-01-27. Nr. IX-1983.

## Specialioji literatūra

1. Ambrasienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Trečioji laida. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2006. – 608 p. – ISBN 9955-563-72-9.
2. Bernotaitė K. Nemokumo teisinio reguliavimo ypatumai // Jurisprudencija. – Vilnius, 2005 t. 77(69), p. 11-17.
3. Butkus K. ir kt. Fizinį asmenų nemokumo problemų sprendimo būdų analizė. Taikomasis mokslinio tyrimas. [žiūrėta 2011-09-04]. Prieiga per internetą: <<http://www.bankrotodep.lt/Doc/nvaa.doc>>.
4. Centrinės hipotekos įstaigos 2010 metinės veiklos ataskaita. [žiūrėta 2011-08-31]. Prieiga per internetą: <[https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/Hipoteka\\_spaudai2011-05-03.pdf](https://www.hipotekosistaiga.lt/lhr/veikla/Hipoteka_spaudai2011-05-03.pdf)>.
5. Centrinės hipotekos įstaigos 2007 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2011-09-04]. Prieiga per internetą: <<https://www.hipotekosistaiga.lt/index.php?876687907>>.
6. Černius R. ir kt. Teisinė bankų veiklos aplinka. – Vilnius: Lietuvos bankininkystės, draudimo ir finansų institutas, 2002. – 215 p.

7. Įmonių bankroto valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos. Įmonių bankroto ir restruktūrizavimo procesų 2011 m. sausio–birželio mėn. apžvalga. Nr. (8.11)-A4-655. [žiūrėta 2011-09-04]. Prieiga per internetą: <[http://www.bankrotodep.lt/Doc/2011\\_08\\_10.doc](http://www.bankrotodep.lt/Doc/2011_08_10.doc)>.
8. Įmonių bankroto valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos. Įmonių bankroto ir restruktūrizavimo procesų 2010 m. sausio–birželio mėn. apžvalga. Nr. (8.4)-A2-567. [žiūrėta 2011-01-02]. Prieiga per internetą: <[http://www.bankrotodep.lt/Doc/2010\\_01\\_06.doc](http://www.bankrotodep.lt/Doc/2010_01_06.doc)>.
9. Juodka R. Teisinės kredito rizikos mažinimo priemonės: monografija. – Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2006. – 961 p. – ISBN 9986-19-843-7.
10. Juodka R. Hipotekos reikalavimo perleidimo teorinės ir praktinės problemos // Justitia. – Vilnius: Justitia, 2002. Nr. 1-2. – ISSN 1648-7923.
11. Kavalnė S ir kt. Bankroto teisė. Pirmoji knyga. Vadovėlis. – Vilnius, Justitia, 2009. – 375 p. – ISBN 978-9955-616-48-1.
12. Kredito įstaigų veikla 2010 m. (audituoti rezultatai). – Lietuvos bankas, 2011. – [žiūrėta 2011-05-16]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/leidiniai>>.
13. Kredito įstaigų veikla 2009 m. – Lietuvos bankas, 2010. – [žiūrėta 2011-05-16]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/leidiniai>>.
14. Laužikas E. ir kt. Civilinio proceso trisė. II tomas. – Vilnius: Justitia, 2005. – 637 p. – ISBN 9955-616-12-1.
15. Lietuvos banko 2010 metų ataskaita. – Vilnius: Lietuvos bankas, 2011. – ISSN 1648-9020. [žiūrėta 2011-05-16]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/leidiniai>>.
16. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Pirmas tomas. – Vilnius: Justitia, 2003. – ISBN 9986-567-88-2.
17. Mikelėnas V. Prievolių teisė. I dalis. Vilnius, 2002.
18. Nekrošius I. ir kt. Romėnų teisė. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas. – Vilnius: Justitia, 1999. – 264 p. – ISBN 9986-567-26-2.
19. Petrauskaitė D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1) // Justitia. – Vilnius: Justitia, 2004, Nr. 1 (49), p. 35-45.
20. Pranešimas apie Lietuvos banko pagrindinio tikslo įgyvendinimą, funkcijų vykdymą ir bankų sistemos būklę. – Vilnius, Lietuvos bankas, 2011. – ISSN 2029-2481. [žiūrėta 2011-09-10]. Prieiga per internetą: <<http://www.lb.lt/leidiniai>>.
21. Ramanauskaitė L. ir kt. Hipotekinis kreditavimas. – Vilnius: Lietuvos bankininkytės, draudimo ir finansų institutas, 2003. – 181 p.

22. Taraila S. Kreditavimas: teorija ir praktika. – Vilnius: Lietuvos bankininkystės, draudimo ir finansų institutas, 2001.
23. Valvonis V. Kreditų koncentracijos rizikos vertinimas ir valdymas // Ekonomika. – Vilnius, 2007. p 94 – 113. – ISSN 1392-1258.
24. Višinskis V. ir kt. Nemokumo samprata ir jo teisinio reglamentavimo įstatymas. Taikomas mokslinis tyrimo darbas. – Nacionalinė verslo administratorių asociacija, 2006.

### **Teismų praktika**

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-272/2011 (2011-06-15).
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-221/2011 (2011-05-03).
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-205/2011 (2011-04-26).
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-14/2011(S) (2011-03-23).
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-71/2011 (2011-02-25).
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-526/2010 (2010-12-14).
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-364/2010 (2010-11-23).
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-433/2010(S) (2010-11-08).
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-430/2010 (2010-11-02).
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-378/2010 (2010-10-04).
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-338/2010 (2010-07-10).
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-307/2010 (2010-06-23).
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-297/2010 (2010-06-22).
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-239/2010 (2010-05-31).
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-74/2010 (2010-03-02).
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-50/2010 (2010-01-11).
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2009 (2009-11-27).
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-294/2009 (2009-07-30).
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-54/2008 (2008-02-05).

**Volodzkienė L.** Probleminiai kreditai komerciniuose bankuose: įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo ir kreditorių interesų užtikrinimo ypatumai / Teisės ir valdymo magistro baigiamasis darbas. Vadovas doc. dr. A.Rudzinskas. – Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Teisės fakultetas, 2011. – 53 p.

## **SANTRAUKA**

*Pagrindinės sąvokos:* nemokumas, probleminiai kreditai, kreditoriaus interesų užtikrinimas, įkeisto nekilnojamojo turto realizavimas.

Kiekvienas teisės subjektas, aktyviai dalyvaudamas civilinėje apyvartoje, prisiima nemažai turtinių įsipareigojimų, tuo pačiu prisiima tam tikrą riziką. Didžiausia rizika yra skolininko nemokumas. Nemokumas gali būti nulemtas tiek objektyvių priežasčių, tiek subjektyvių priežasčių, kuris tuo pačiu įtakoja probleminių paskolų kreditoriui augimą. Todėl šiame magistriniame darbe nagrinėjama kreditavimo svarba šiandieniniame pasaulyje, identifikuojama, su kokia potencialia kredito rizika susiduriama teikiant paskolas fiziniams bei juridiniams asmenims, aiškinamosios nemokumo bei probleminių kreditų atsiradimo priežastys. Naudojant statistinius duomenis tiriamą probleminių kreditų raiška. Taip pat analizuojamas prievolės institutas kaip vienas svarbiausių teisinių priemonių, siekiant užtikrinti stabilią komercinės apyvartos sistemą, identifikuojami galimi prievolių užtikrinimo būdai, akcentuojant hipoteką kaip vieną svarbiausių kreditorių interesų užtikrinimo būdų. Magistriniame baigiamajame darbe naudojantis teismų praktika bei ekspertų apklausos gautais duomenimis, analizuojama įkeisto nekilnojamojo turto realizavimo problematika, akcentuojant įkeisto turto vertės nustatymo, išieškojimo iš neįkeisto turto (priklausinių), įkainojimo, išieškojimo iš įkeistų teisių bei kitas problemas. Galiausiai suformuluojamos pagrindinės darbe gautos išvados, pateikiami pasiūlymai.

**Volodzkiene L.** Credit Defaults in Commercial Banks: Peculiarity of Collateral's Realization and Creditors' Interests Assurance / Master's Thesis in Law and Management. Supervisor doc. dr. A.Rudzinskas. – Vilnius: Faculty of Law, Mykolo Romerio University, 2011. – 53 p.

## **SUMMARY**

*Key words:* insolvency, credit defaults, creditors' interests assurance, collateral's realization.

Any legal entity, which is actively participating in civil circulation, takes a number of property related liabilities, at the same time take some risk. The biggest risk is the insolvency of the debtor. Insolvency can be caused by both objective and subjective reasons, at the same time it affects the growth of credit defaults to the creditor. Therefore, in this master thesis the importance of credit in today's world is analyzed, areas of potential credit risk while granting loans to individuals and legal persons are identified, finally, main causes of insolvency and credit defaults are explained. Resolution of credit defaults is analyzed using statistics data. The obligation institute as one of the most important legal instruments to ensure the stable circulation of the commercial system is also analyzed, identifying methods of securing the obligations with emphasis on the mortgage as one of the most important way of ensuring the interests of creditors. In this Master's thesis analysis of the mortgaged real estate marketing problems, concentrating on the value of the mortgaged property, recovery of non-pledged (appurtenances), costing, recovery of pledged rights and other problems is based on the case law and expert survey data. Finally conclusions and recommendations are presented.