

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
TEISĖS FAKULTETAS  
ADMINISTRACINĖS TEISĖS IR PROCESO KATEDRA

SILVIJUS BALČYTIS

Magistrantūros neakivaizdinių studijų administracinės teisės programa

**HIPOTEKOS REGISTRAS**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas  
Doc. dr. Birutė Pranevičienė

Vilnius, 2009

## TURINYS

<b>1. ĮVADAS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. REGISTRŲ SISTEMA IR HIPOTEKOS REGISTRO VIETA JOJE.....</b>	<b>7</b>
2.1. Poreikio registruoti faktus ir duomenis atsiradimas.....	7
2.2. Registravimo, valstybės registro samprata ir reikšmė.....	10
2.3. Hipotekos ir įkeitimo instituto atsiradimas ir reikšmė.....	17
2.4. Hipoteka ir įkeitimas.....	18
<b>3. HIPOTEKOS REGISTRAS.....</b>	<b>23</b>
3.1. Hipotekos registro samprata, struktūra, veiklos pobūdis, poreikis.....	23
3.2. Hipotekos registro registruojami duomenys.....	29
3.3. Duomenų registravimo hipotekos registre procesas.....	33
3.4. Centrinė hipotekos įstaiga ir teritoriniai hipotekos registro skyriai.....	43
3.5. Kiti Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomi valstybės registrai.....	51
3.6. Hipotekos registro reforma ir jos poreikis.....	55
<b>4. HIPOTEKOS REGISTRO VEIKLOS TYRIMAS IR TYRIMO REZULTATAI.....</b>	<b>61</b>
5. IŠVADOS.....	73
6. PASIŪLYMAI.....	75
7. SANTRAUKA.....	76
8. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	78
9. PRIEDAI.....	82

## 1. ĮVADAS

**Temos aktualumas.** Valstybė kaip sistema yra vienas sudėtingiausių socialinių darinių, kurio atsiradimo priežastis, anot teisės teorijos mokslininkų, buvo poreikis suvaldyti chaosą ir trintį, atsirandančius tarp atskirų individų jiems vykdant savo kasdienę savanaudę veiklą ir konkuruojant tarpusavyje, taip pat viešųjų interesų, kurie vienodai svarbūs visiems valstybės subjektams, įgyvendinimas bei siekis užtikrinti visų individų galimybes įgyvendinti savo teises ne prievarta, o visiems vienodai taikomomis ir galiojančiomis teisės normomis. Iš to logiškai seka tai, kad šioms funkcijoms įgyvendinti valstybėje reikalinga oficialiai nustatyti tam tikras visiems vienodas elgesio taisykles, t.y. sukurti teisę, teisės sistemą ir valstybės institucijas bei įstaigas, kurios veiktų pagal nustatytas teisės normas, bei tuo pačiu savo kompetencijos ribose pačios garantuotų teisės normų poveikį subjektams, kuriems jos yra taikomos. Hipotekos registras, kaip ir kiti valstybės registrai, tiek Lietuvos Respublikoje, tiek apskritai bet kokioje normalioje išsivysčiusioje šalyje yra viena iš tokių svarbių valstybinių įstaigų. Remiantis A. Maslow žmogaus poreikių hierarchijos koncepcija, žmogus pirmiausiai siekia patenkinti savo egzistencinius fiziologinius ir saugumo poreikius, ir tik po to pradeda skirti dėmesį socialiniams, pagarbos ir saviraiškos poreikiams. Iš tos pačios poreikių hierarchijos sektų ir išvada, kad žmogus socialine bendruomeninė būtybe tampa tik po to, kai patenkina savo pirminius, pačius svarbiausius, savanaudiškus poreikius. Žvelgiant iš žmonijos istorinės raidos perspektyvos darytina išvada, kad šiems poreikiams patenkinti ir jų apsaugai garantuoti didelę svarbą įgavo turtinės asmenų teisės ir istoriškai vienas iš pirmųjų atsiradęs nuosavybės teisės institutas, kuriems reglamentuoti atsirado civilinė teisė. Vėliau sudėtingėjant ekonominiams santykiams tarp individų valstybėje, ar net tarp valstybių bei jų grupių, imtos kurti ir naujos nuosavybės ir teisių į ją panaudojimo formos. Tokiu būdu atsirado hipotekos institutas. Hipotekos sąvoka Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse įtvirtinta kaip esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui. Hipotekos instituto kilmės šaknys yra kelių tūkstančių metų senumo, kas liudija šio teisės instituto didžiulę svarbą ir įtaką ekonominiam ir teisiniam žmonių gyvenimui. Sąžiningai besilaikantiems teisės normų, hipoteka yra naudinga tiek skolininkui, tiek kreditoriui, kadangi skolininko nemokumo atveju, kreditorius nesunkiai atgauna skolininkui paskolintą piniginę sumą bei kitas turėtas išlaidas iš įkeisto turto pardavimo, o skolininkas gali gauti didelę paskolą įkeitęs savo nekilnojamąjį daiktą, bet tuo pačiu nepraranda nuosavybės teisės, o įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui, dėl ko skolininkas išlaiko galimybę tuo daiktu naudotis, kas ypač aktualu šiandieninėje nekilnojamojo turto (būsto įsigijimo) sandorių rinkoje. Esminė sąlyga hipotekai ir kai kuriais atvejais įkeitimui įsigalioji yra tokių sandorių įregistravimas hipotekos registre. Štai kodėl hipotekos registras toks svarbus bet kokios valstybės ir atskirų žmonių ekonominiame gyvenime. Hipotekos registras svarbus ne tik kaip institucinis vienetas, bet ir kaip

registrų sistemos sudedamoji dalis apskritai, kadangi savo sąveika su kitais registrais hipotekos registras garantuoja tinkamą tiek savo, tiek ir kitų registrų funkcionavimą. Dėl visų šių priežasčių magistro baigiamojo darbo tema buvo pasirinkta „Hipotekos registras“, kadangi svarbu išsiaiškinti, kas yra registras kaip valstybės institucija apskritai, kas yra hipoteka ir įkeitimas, kaip teisiniai institutai, kokia yra hipotekos registro koncepcija ir veikimo mechanizmas, kokios įstaigos įgyvendina įkeitimų registracijos procesą, ir, atsižvelgiant į iškilusią idėją reformuoti hipotekos registrą, dėl ko reikalinga reforma ir kuo ji bus naudinga.

**Temos ištyrimo lygis ir darbo naujumas.** Hipotekos registro funkcionavimo klausimai Lietuvoje iki šiol nebuvo sulaukę ypatingo mokslininkų ar teisės specialistų dėmesio, nėra išleista jokių teorinių veikalų šia tema, galima rasti tik įvairių straipsnių publikacijų periodiniuose leidiniuose, spaudoje, tačiau hipotekos registro problemos juose plačiai nenagrinėjamos, šiek tiek dėmesio šiam klausimui skiriama oficialiose įvairių valstybės institucijų internetinėse svetainėse, yra atliktas vienas kitas tyrimas apie registrų sistemą apskritai, bendrajame kontekste šiek tiek užsimenant ir apie hipotekos registrą. Paties hipotekos registro iniciatyva buvo atliktas hipotekos registro įvaizdžio tyrimas visuomenės apklausų metodu. Tema galbūt nėra plačiai nagrinėta dėl to, kad hipotekos registras nėra politizuota institucija, jo veikla yra ganėtinai tiksliai apibrėžta, priklauso administracinės teisės sričiai, dėl jo veiklos nekyla karštų debatų, taip pat ir teisinių ginčų teismuose. Žymiai daugiau dėmesio teisininkai skiria hipotekai ir įkeitimui kaip teisiniam institutui, kadangi čia galima rasti daugybę teorinių ir praktinių problemų bei jų sprendimo būdų, tačiau hipotekos registras, kuris yra hipotekos ir tam tikrais atvejais įkeitimo praktinio panaudojimo pagrindinis garantas, paliekamas šešėlyje, neskiriant jo veiklai reikšmingesnio dėmesio. Kita vertus, hipotekos registras nėra ta institucija, kuri būtų nuėjusi ilgą kelią mūsų valstybės istorijoje. Registras realiai veikia tik šiek tiek daugiau nei dešimt metų, todėl deramai nespėta tinkamai įvertinti nei jo organizacinės sistemos veiksmingumo, nei jo veiklos perspektyvinių rezultatų, nors Hipotekos registro įvaizdis visuomenės akyse yra teigiamas ir pakankamai aukštas. Visos šios priežastys sudaro prielaidas ir poreikį pažvelgti į hipotekos registrą ir jo veiklą iš arčiau, bei išnagrinėti šio vieno svarbiausių valstybės registrų problematiką.

**Tyrimo šaltiniai.** Lietuvos Respublikos teisės aktai, Lietuvos ir užsienio autorių darbai, konferencijų medžiaga, periodiniuose leidiniuose publikuoti moksliniai straipsniai, oficialių valstybės institucijų internetinių puslapių teikiama informacija.

**Tyrimo problemą** sudaro praktikoje kylantys probleminiai klausimai dėl registro kaip instituto, registrų sistemos organizavimo ir sąrangos, hipotekos ir įkeitimo institutų svarba bei ryšys su hipotekos registru, hipotekos ir įkeitimo registracijos proceso problemos bei svarbūs aspektai, hipotekos registrą tvarkančių ir registravimo procesą įgyvendinančių institucijų struktūra, pavaldumas, darbo organizavimas, atskaitingumas, atsakomybė, kitų tiesiogiai su hipotekos registru

susijusių registrų veiklos probleminiai klausimai, klausimas dėl hipotekos registro veiklos efektyvumo bei pradėtos vykdyti hipotekos registro reformos esmės ir būtinumo. Atsakymų į iškeltus klausimus paieška teoriniu bei praktiniu lygmeniu ir sudaro tyrimo problemos esmę.

**Tyrimo objektas** – hipotekos registras kaip Lietuvos Respublikos valstybės registrų sistemos dalis.

**Tyrimo dalykas** - hipotekos ir įkeitimo registracijos procesas hipotekos registre, šio proceso privalumai, trūkumai, praktinė reikšmė ir poreikis.

**Darbo tikslas** - apžvelgti hipotekos registro atsiradimo istorinę raidą ir pagrįsti jo reikšmę, išanalizuoti jį, kaip valstybės registrų sistemos registrą, jo struktūrą, teisinį statusą ir vykdomą veiklą, ypatingą dėmesį skiriant hipotekos ir įkeitimo registracijos proceso analizei, siekiant nustatyti šio proceso privalumus ir trūkumus, bei numatytos reformos pagrįstumą ir naudą.

Siekiant minėto tikslo yra keliami šie **uždaviniai**:

1) apžvelgti hipotekos bei įkeitimo kaip teisės institutų ir hipotekos registro kaip institucijos istorinę raidą, sistemine hipotekos registro kaip valstybės registro sampratą;

2) išnagrinėti Lietuvos Respublikos teisės aktus, reglamentuojančius hipotekos registro teisinį statusą ir veiklą;

3) išnagrinėti hipotekos ir įkeitimo registracijos hipotekos registre procesą bei šią veiklą vykdančių įstaigų sąrangą;

4) išnagrinėti hipotekos registro plėtros ir reformos prielaidas, poreikį ir naudą, iškeliant pagrindines hipotekos registro veiklos problemas, ir aptariant galimus jų sprendimo būdus.

Atsižvelgiant į tyrimo tikslą bei iškeltus uždavinius darbo pradžioje keliami **hipotezė**: Lietuvos Respublikos hipotekos registras – efektyviai veikianti, tačiau turinti procedūrinių registracijos proceso trūkumų valstybės institucija.

**Tyrimo metodai.** Iškeltiems magistrų baigiamojo darbo uždaviniams įgyvendinti, tyrimo metu naudojami:

1. istorinis metodas - juo siekiama atskleisti hipotekos ir įkeitimo institutų, pirmųjų hipotekos registrų atsiradimą ir vystymąsi salygojusias priežastis;
2. Sisteminės analizės metodas - juo hipotekos registras nagrinėjamas kaip valstybės registrų sistemos dalis, atskleidžiant hipotekos registro kaip valstybės registro teisinio statuso ypatumus bei santykį su visa valstybės registrų sistema bei jį administruojančiais viešaisiais valstybės subjektais;
3. Lyginamosios analizės metodas - juo siekiama išsiaiškinti skirtinguose literatūros šaltiniuose pateikiamas hipotekos registro veiklos problemas, nustatyti jų realų poveikį hipotekos registro veiklai;

4. Dokumentų analizės metodas - juo atliekama tradicinė dokumentų, kaip specialiai žmogaus sukurtos priemonės, skirtos informacijai perduoti ar saugoti, analizė, analizuojamos medžiagos esmei išryškinti;
5. *Kontent* analizės metodas – jo pagalba analizuojami įstatymai, nutarimai, nuostatai, taisyklės, veiklos ataskaitos ir planai, su temos problematika susiję mokslo darbai, teisiniai periodikos leidiniai, kurie padeda atskleisti šią problematiką.
6. Gramatinis - loginis metodas, naudojamas nagrinėjant teisės aktus, reglamentuojančius hipotekos registro teisinį statusą bei veiklą, taip pat tiriant kitą teisinę literatūrą;
7. Apibendrinimo metodas – išanalizavus atskirus probleminius klausimus daromos apibendrinamosios išvados;
8. Anketavimo metodas – esant būtinumui įvertinti administracinės teisės subjektų nuomonę reikšmingais ir probleminiais hipotekos registro veiklos klausimais, hipotekos registro darbuotojams-specialistams buvo pateikta standartizuota anketa;
9. Mokslinio aprašymo, aiškinimo ir statistinio grupavimo metodai – panaudoti siekiant įforminti anketavimo metodu gautą informaciją.

**Darbo struktūra.** Šis darbas susideda iš įvado, teorinės bei praktinės tiriamųjų dalių, susidedančių iš skyrių bei poskyrių, darbo pabaigoje pateikiamos apibendrinančios išvados bei siūlymai įstatymų leidėjui ir vykdomosios valdžios atstovams, santraukos lietuvių ir anglų kalbomis, literatūros sąrašas ir priedai.

# 1. REGISTRŲ SISTEMA IR HIPOTEKOS REGISTRO VIETA JOJE

## 2.1 Poreikio registruoti faktus ir duomenis atsiradimas

Pradedant nagrinėti bet kokį reiškinį, ar jis priklausytų nuo gamtos pasaulio dėsnių, ar nuo žmogiškosios socialinės veiklos rezultatų, būtina atkreipti dėmesį į tai, kad atskirtas nuo konteksto reiškinys gali prarasti savo prasmę ir tapatybę, o tiriantysis tokį reiškinį asmuo gali būti suklaidintas, gali netinkamai suvokti šio reiškinio esmę bei reikšmę, ir to pasekoje padaryti neteisingas apibendrinančias išvadas. Todėl prieš pradedant nagrinėti konkretų individualizuotą reiškinį būtina išsiaiškinti, kokiam kontekste šis reiškinys veikia, kokios jo sąsajos su kitais panašaus pobūdžio reiškiniais, kokiai reiškinų sistemai jis priklauso, kas yra bendra ir kokie yra skirtumai, kokiais dėsniais remiantis apskritai formuojasi atitinkamas reiškinys ir panašius reiškinius vienijanti sistema. Todėl prieš pradedant Lietuvos Respublikos hipotekos registro tyrinėjimą, būtina išsiaiškinti klausimus, kas yra registravimas kaip procesas apskritai, kokios jo ištakos, kodėl jis toks reikalingas šiuolaikinės valstybės gyvenime, kas yra registras kaip institutas, kodėl registravimo procesas ir registrų administravimo veikla yra valstybinės veiklos prioritetas, ir pan.

Įsivaizduoti valstybę, kurioje nėra nei vieno registro įmanoma tik teoriškai, kadangi praktikoje tokių valstybių - turimos omenyje tikros valstybės su visais joms būdingais požymiais, tokiais kaip tam tikra griežtai apibrėžta teritorija, tauta *natio* arba tauta *populus*, gyvenanti šioje teritorijoje, daugiau ar mažiau išvystyta bei struktūrizuota valstybės valdymo institucijų sistema, mokesčių ar rinkliavų sistema, skirta užtikrinti valstybės institucijų egzistenciją ir toms institucijoms priskirtų viešųjų reikalų ir funkcijų tinkamą vykdymą - nėra. Visa tai savaimė suprantama ir natūraliai išplaukia iš pačios valstybės esmės. Valstybės pirmąją paskirtis – likviduoti chaosą ir trintį, atsirandančius atskiriems individams vykdant savo veiklą bei konkuruojant tarpusavyje, užtikrinti viešųjų interesų, kurie vienodai svarbūs visiems sociumo nariams, ir kurių atskiras individas ar jų grupė nėra pajėgūs užtikrinti, pvz. valstybės ir piliečių gynyba nuo išorinės agresijos aktų, įgyvendinimą, taip pat užtikrinti visų individų bent minimalias galimybes įgyvendinti savo teises, ypač silpnesniųjų visuomenės individų, kuriems, remiantis liberalizmo ir kapitalizmo doktrinų idėjomis, nors ir suteiktos „lygaus starto“ galimybės, tačiau dėl galimų fiziologinių, psichinių ar psichologinių žmonių skirtumų bei trūkumų, tinkamai pasinaudoti suteiktomis galimybėmis tokie individai nepajėgūs. O šiuolaikinė valstybė visų pirma yra orientuota tapti teisine ir socialinės gerovės valstybe. Vienas iš esminių individo poreikių, remiantis šiuolaikinėmis psichologinėmis teorijomis, yra individo saugumo užsitikrinimas. Jei prieš šimtus ir tūkstančius metų saugumas praktiškai reiškė fizinį saugumą, šiandien saugumo sąvoka yra žymiai platesnė, vienas reikšmingiausių jo aspektų yra asmens materialaus turto bei turtinių ir neturtinių

teisių apsauga. Iš to natūraliai seka išvada, kad individas, norėdamas apsaugoti savo turtą bei turtines ir neturtines teises, pirmiausiai turi turėti įrodymą, kad toks turtas ar teisės jam priklauso. Pirmykštėje visuomenėje, kuri neturėjo ypatingai daug ką laikyti turto, o turtinių ir neturtinių teisių sąvokos apskritai nebuvo, problemos įrodinėti tam tikro, daugeliu atvejų smulkaus turto priklausomybę galėjo ir nebūti, tuo labiau jei atsižvelgtume į faktą, kad kartu gyvenančių individų grupės nebuvo didelės, ir atskiram grupės individui įgijus (ar pasigaminus) kažkokį turtą, visa grupė apie tai žinojo, ir niekam natūraliai net negalėjo kilti jokių abejonų dėl turto priklausomybės. Vėliau, atsirandant vis įvairesnėms daiktų ir kitų materialių objektų rūšims, taip pat atsiradus pinigams, kaip ekonomikos įrankiui, bei kuriantis valstybėms, joms stambėjant, augant gyventojų skaičiui, atsiradus žmonių mobilumui, atsirado ir poreikis turėti neginčijamus įrodymus dėl vienam ar kitam individui priklausančio turto, taip pat ir turtinių bei neturtinių teisių. Ypač aktualūs buvo nekilnojamojo turto – žemės ir dvarų - nuosavybės ar jos suvaržymų bei asmens kilmės įrodymo klausimai. Visa tai sudarė prielaidas atsirasti vieningai tam tikrą juridinę reikšmę turinčių faktų, arba kitaip sakant duomenų, įtvirtinimui skirtai sistemai. Iš pradžių tai pasireiškė atitinkamų dokumentų su tam tikrais būtiniais rekvizitais ir turinio elementais surašymu bei jų apyvarta, tačiau tai dar nebuvo patogus ir išbaigtas būdas individams įtvirtinti savo teises, kadangi tokie dokumentai ir juose užfiksuota informacija likdavo ir toliau žinoma tik siauresniam žmonių ratui, be to, dokumentai galėjo būti prarasti, kartu prarandant ir juose užfiksuotų juridinių faktų įrodymo galimybę. Tokia padėtis galų gale natūraliai sudarė prielaidas ir poreikį atsirasti valstybės vardu veikiančioms institucijoms, kurių paskirtis buvo fiksuoti ir registruoti įvairius juridinę reikšmę turinčius faktus. Asmenų asmeninių ir turtinių teisių atsiradimas, pasikeitimas ar pabaiga yra neatskiriamai susiję su realiomis aplinkybėmis (veiksmis, įvykiais), kurios teisės normų pagrindu įgyja teisinę reikšmę<sup>1</sup>. Tokie veiksmai ar įvykiai, turintys teisinę reikšmę ir laikomi juridinę reikšmę turinčiais faktais. Toks faktas yra realios tikrovės reiškinys, ir su juo siejasi civilinės teisės normų reglamentuojamų civilinių teisinių santykių atsiradimas, pasikeitimas ir pasibaigimas. Jei valstybėje nebūtų įmanoma nustatyti, koks kilnojamas ar nekilnojamas turtas ar jo dalis kam priklauso, ar konkrečiam asmeniui priskirtini konkretus vardas ir pavardė, ar nurodytais oficialiais adresais iš tikrųjų įmanoma ką nors surasti, ar teisės normos, kuriomis vadovaujasi viena individų grupė, yra tokios pačios kaip ir kaimyninių grupių, valstybėje kiltų chaosas, ekonominiai santykiai, kurie yra žmonių individualios veiklos variklis, būtų paralyžuoti, o pačiai valstybei kiltų žlugimo pavojus. Štai dėl ko atsirado poreikis kurti registrus, vieningą registravimo sistemą ir fiksuoti įvairius juridinius faktus, o registravimo veiklos organizavimą ir priežiūrą prisiimti valstybei.

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo teismo senato nutarimas „Dėl teisės normų, reglamentuojančių juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymą, taikymo teismų praktikoje“ Nr. 56 // Teismų praktikos biuletenis A2-24, 2005-12-29

Natūralu, kad istoriškai anksčiausiai atsirado nekilnojamojo turto registravimo sistemos, kadangi nekilnojamasis turtas buvo svarbiausias ir didžiausią vertę turėjęs turtas senovės valstybių gyvenime, o tokį turtą valdę asmentys buvo labai įtakingi. Iš šių pavienių asmenų vėlesniaisiais amžiais susikūrė žemvaldinė aristokratija. „Sukurta gera ir tinkamai tvarkoma žemės administravimo sistema yra socialinio ir ekonominio vystymosi esminis faktorius“<sup>2</sup>. Ši tiesa buvo suprantama jau antikos laikų valstybėse. Priežastis buvo ta, kad senovės valstybių ekonomikos pasaulis laikėsi ne ant šiuolaikinės valstybės ekonomikos pagrindinių sričių – pramonės ir intelektualinio aptarnavimo sferų, o ant žemvaldystės pagrįstos žemės ūkio veiklos. Nagrinėjant hipotekos registro temą taip pat pažymėtina, kad, remiantis teisės istorikais, ir hipotekos pirmuoju objektu tapo nekilnojamasis turtas – žemė.

Remiantis pasaulio banko eksperto Gershon Feder pateikiama informacija, senovės Egipte (2200 m. pr. Kr.) visi žemės sklypai buvo registruojami ministro pirmininko įstaigoje, nuosavybės teisių perdavimas buvo fiksuojamas ant papiruso pasirašant trims liudininkams, dokumento pabaiga buvo antspauduojama oficialiu antspaudu, kad būtų išvengta galimo dokumento suklastojimo, saugomi turėjo būti esamo ir visų prieš tai buvusių žemės savininkų nuosavybės dokumentai.

Hamurabio valdomame Babilone (1792-1750 m. pr. Kr.) privati nuosavybė jau buvo įprastas reiškinys, žemės nuosavybė buvo registruojama valdovo rūmuose, žemės sklypų ribos buvo žymimos kuoliukais, valstybė tvirtino nuosavybės faktą ir naudojimą.

Asirijos valstybėje (1200-750 m. pr. Kr.) visi sandoriai buvo registruojami dalyvaujant karaliui, įrašai buvo daromi ant molinių lentelių ir laikomi karaliaus rūmuose, nuosavybės teisė buvo užtikrinta valstybės galia, žemės sklypų riboženklų perkėlimas buvo baudžiamas.

Senovės Izraelyje (700 m. pr. Kr.) pardavimo sandoriai buvo registruojami dokumentuose, pasirašomi liudininkų, buvo daromi du egzemplioriai, kurių vienas būdavo užantspauduojamas ir saugomas žynių šventykloje.

O naujausių laikų Egipte (35 m. pr. Kr.) valstybė jau buvo sukūrusi detalią kadastro sistemą, kurioje buvo registruojamas kiekvienas žemės sklypo savininkas, sklypo gabaritai, buvimo vieta, auginamų žemės ūkio kultūrų rūšys ir mokestinis statusas.

Taigi šiais istoriniais pavyzdžiais galima pagrįsti faktą, kad registru ir jų sistemų atsiradimas nėra suponuotas tik šiuolaikinių valstybių ekonominio, socialinio ir teisinio gyvenimo aktualijų, priešingai – tam tikrų faktų registracija turi labai senas šaknis ir istoriją, o tai liudija šio reiškinio įpatingą svarbą žmogaus ir valstybės gyvenime.

---

<sup>2</sup> Feder G., The intricacies of land markets – why the world bank succeeds in economic reform trough land registration and tenure security// šaltinis [http://pdf.wri.org/ref/feder\\_02\\_the\\_intricacies.pdf](http://pdf.wri.org/ref/feder_02_the_intricacies.pdf) (2009-08-26)

## 2.2 Registravimo, valstybės registro samprata ir reikšmė

Dėl ko tokia aktuali valstybės registrų tema? Kodėl valstybės ir žmonių gyvenime jie turi didelę įtaką? Į šiuos klausimus galima atsakyti pažvelgus į reikalo esmę globaliai. Esmė yra ta, kad be valstybės registrų apskritai vargu ar galima kabėti apie efektyvų valstybės valdymą ar informacinių paslaugų teikimą visuomenei ir verslui<sup>3</sup>. Todėl dar 2001 m. pabaigoje Informacinės visuomenės plėtros komitetų prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės vienu iš pagrindinių uždavinių buvo nurodęs būtent tarpusavyje saveikaujančių registrų sistemos sukūrimą. Šiandieninė realybė yra tokia, kad kiekvieną dieną atsiranda daug faktorių, kurie įtakoja nuolatinės sparčias permainas, susijusias su valstybės valdymo pokyčiais, keičia rinkos, darbo vietų, namų ūkio aplinką. Permainų dėka atsiranda naujos galimybės mokytis, dirbti, kuriamos prielaidos elektroniniam viešajam administravimui atsirasti. Kad asmenys ir institucijos galėtų tinkamai ir efektyviai pasinaudoti tokiomis galimybėmis, svarbūs yra informuotumo ir gebėjimo naudotis informacinių technologijų teikiamomis paslaugomis bei galimybėmis faktoriai. Atsižvelgus į šiuos faktorius bei kas dieną vis labiau augančius valstybės valdymo institucijų bei privačių asmenų poreikius, tampa aišku, kad be registrų, kurių gali būti daugybė ir pačių įvairiausių, tokius poreikius įgyvendinti tampa sunku, o kartais ir išvis neįmanoma. Dar daugiau, registras, kaip tam tikra įstaiga su griežtai apibrėžta funkcija, tampa reikalingas ne tik kaip informacijos kaupykla, bet ir kaip informacijos teikėjas, o informacijos teikimas – kaip pasinaudojimo aukščiau išvardintomis galimybėmis garantas. Todėl atsiranda dar aktualesnė problema - kaip informacijos registravimo ir teikimo patogumui bei greitumui pritaikyti elektronines informacines technologijas. Kaip viena iš sąlygų sukurti modernesniai valstybės valdymo modeliui yra integralios valstybės registrų sistemos sukūrimas. Sistemos, kuri būtų skirta teisės aktais nustatytų objektų registravimui, apskaitai ir sukauptų duomenų teikimui pagal tam tikrą numatytą tvarką bei nepažeidžiant asmenų teisės į duomenų apsaugą.

Valstybės ir savivaldos institucijų veikla, verslas, visuomeninis šalies gyvenimas, tarptautiniai ryšiai yra neatsiejami nuo šalies turtinių išteklių, įmonių ir pavienių asmenų veiklos, nuo turto kūrimo, disponavimo, apsaugos. Todėl pirmiausia ir prireikia kaupti duomenis apie šiuos objektus ir, kas yra labai svarbu, užtikrinti duomenų patikimumą<sup>4</sup>. Šie duomenys kaupiami registracijos būdu, kas suteikia galimybę sukaupti absoliučiai visus duomenis apie visus konkrečiu atveju dominančius objektus, be to, užtikrinti, kad sukaupti duomenys būtų pilni, išsamūs ir teisingi. Tiek registrams, tiek jų pagrindu kuriamoms informacinėms sistemoms tenka reikšmingas vaidmuo kuriant efektyvų šalies nacionalinio turto monitoringą, užtikrinant pilną, operatyvų ir tikslių šalies svarbiausiųjų objektų apibūdinimą.

<sup>3</sup> Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1> (2009-08-26)

<sup>4</sup> Ten pat.

Registravimą kaip procesą galima apibūdinti kaip duomenų gavimą bei jų apdirbimą, modifikavimą, kad būtų įmanomas jų kaupimas ir saugojimas informacinių elektroninių technologijų pagalba. Kiekvienas registras apibūdinamas kaip vieninga teisinių, organizacinių, duomenų tvarkymo ir teikimo procedūrų visuma, skirta tam tikros kategorijos objektų registravimo organizavimui, registravimo duomenų tvarkymui ir panaudojimui<sup>5</sup>. Iš šios registravimo proceso sampratos išplaukia, kad jam galima priskirti dar ir informacijos teikimo funkciją, tačiau iš pirmo žvilgsnio tai gali atrodyti nevisai teisinga, kadangi iš pačios žodžio registravimas lingvistinės prasmės tokių veiksmų galimybė neišplaukia. *Registracija* (lot. *registrum* - įtraukta, įrašyta) tai **1.** ko nors surašymas, įrašymas į sąrašus, knygas; **2.** reiškinių, faktų užrašymas apskaitai arba tam, kad jiems būtų galima suteikti teisėtumą<sup>6</sup>. Be abejo, jei pažvelgsime į šį reiškinį plačiau, informacijos teikimas į registravimo procesą gali įsiliesti kaip priemonė registrų sistemos ir joje veikiančių registrų tarpusavio sąsajai ir grįžtamajam ryšiui užtikrinti, kadangi neretai net keli registrai disponuoja panašia arba net identiška informacija. Registrų sistemoje vieni registrai gali būti monopoliniais informacijos gavėjais, nes vadovaujantis teisės aktų nuostatomis, tokiuose registruose kaupinama informacija turi būti pateikiama tik šiam registru, tačiau siekiant užtikrinti tinkamą visuomeninio ir valstybinio gyvenimo apyvartą, dalis tokios informacijos gali arba privalo būti pateikiama ir kitiems susijusiems registrams. Tą suponuoja ir registrų sistemos ypatumai, pirminių ir antrinių registrų buvimas, registrams priskirtos siauresnio ar platesnio profilio informacijos registravimo funkcijos. Kaip pavyzdį būtų galima pateikti Turto arešto aktų registrą, kurį tvarko Centrinė hipotekos įstaiga, ir kurio veikla vėliau bus panagrinėta plačiau. Institucijos, tokios kaip teismai, prokuratūra, antstoliai, turinčios teisę surašyti turto arešto aktus, privalo šiuos arešto aktus įregistruoti viešame Turto arešto aktų registre. Tai yra būtina sąlyga turto arešto akto įsigaliojimui. Tačiau turto arešto akto įregistravimas neuždeda jokios matomos žymės ant areštuoto turto, o turint omenyje, kad didžiąja dalimi atvejų areštuojamas turtas, kuris įstatymų nustatyta tvarka privalo būti įregistruotas atitinkamame registre (dažniausiai nekilnojamasis turtas ir transporto priemonės), logiška, kad toks atitinkamas registras, kuriame ir įregistruotas turtas, privalo gauti informaciją apie dėl to turto arešto surašytus turto arešto aktus. Pateiktu atveju institucijos, surašiusios turto arešto aktą, siunčia jį Turto arešto aktų registru, o šis informuoja apie pasikeitusį turto juridinį statusą Nekilnojamojo turto registrą bei valstybinę įmonę „Regitra“. Taigi duomenų teikimas taip pat yra neatsiejama registro funkcija, leidžianti keistis duomenimis su kitais susijusiais registrais, teikti duomenis kitoms informacinėms sistemoms, šalies ir užsienio

<sup>5</sup> Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1> (2009-08-27)

<sup>6</sup> Tarptautinių žodžių žodynas// Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985

naudotojams, duomenų teikimas kartu yra galimybė gerinti duomenų kokybę<sup>7</sup>. Duomenų kokybės gerinimas realizuojamas klaidų apdorojimo grįžtamojo ryšio procedūromis, pvz. duomenų naudotojams nustačius ir informavus duomenų teikėją registrą apie jo teikiamų duomenų netikslumus arba klaidingumą. Dėl šios priežasties duomenų teikimą reikia užtikrintai įtraukti į registravimo proceso sudėtį, o registro kaip paprastos duomenų bazės sampratą atmesti kaip visiškai klaidingą.

Nagrinėjant registrą kaip žmogaus ir valstybės socialinės bei teisinės veiklos rezultata, būtina išskirti jo raidos etapus.

Kiekvieno registro atsiradimui būtinas jo įsteigimas. Svarbiausieji valstybės registrai dažniausiai steigiami specialiu, tik tam registrui įsteigti skirtu, įstatymu. Kiti mažiau svarbūs registrai gali būti įsteigiami bendresnio pobūdžio įstatymais, kurie apskritai skirti tam tikros veiklos platesnio pobūdžio srityje reglamentavimui. Registrai taip pat gali būti steigiami ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais ar atskirų ministerijų leidžiamais įsakymais. Be abejo, išvardinti teisės aktai visada yra bendresnio pobūdžio, skirti teisiškai pagrįsti registro sukūrimą, jo veiklą, bendrus organizacinius principus. Dėl šios priežasties ne mažiau svarbus žingsnis yra registro nuostatų, kurie detalizuoja visus registrui keliamus reikalavimus, registro funkcionavimo schemą, kūrimas ir priėmimas. Šiais nuostatais taip pat nustatomos registro ir jo darbuotojų pareigos ir atsakomybė.

Toliau seka registro organizacinės struktūros sukūrimas. Aukščiau išvardintų teisės aktų pagalba nustatomos visos institucijos, susijusios su registro funkcionavimu. Tai registro duomenų teikėjai, tvarkytojai, registro tvarkymo įstaiga, registro priežiūros institucija bei vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga. Taip pat skiriamas ir apmokomas personalas (registratoriai, bazės tvarkytojai ir pan.), nustatomos registravimo procedūros, registro teikiamų paslaugų, kurias registras teiks vartotojams, sąrašas.

Be abejo, šiais informacinių technologijų laikais būtų nelogiška kurti registrą taip vadinamos „popierinės biurokratijos“ pagrindu. Kad registras galėtų veikti operatyviai ir teikti maksimalią naudą žmonėms ir valstybei, t.y. registro veiklos produkto vartotojams, registro veiklai gyvybiškai būtinas atitinkamos informacinės sistemos įdiegimas. Jei prieš kokių porą dešimtmečių registrą buvo galima natūraliai įsivaizduoti kaip tam tikrą dokumentų saugyklą ir nuorodų jiems lengviau surasti kartoteką, su šiandieninio gyvenimo tempais tai būtų nesuderinama. Todėl kiekvienam naujai kuriamam registrui sukuriama arba gali būti sukurta ir įdiegta registro techninė ir programinė bazė, registravimo ir paslaugų taikomosios sistemos. Reikia pabrėžti tai, kad kiekvienam naujam registrui nebūtinai privaloma kurti naują registro techninę ir programinę bazę.

---

<sup>7</sup> Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1> (2009-08-27)

Atskiriems registrams registruojant panašaus ar tarpusavyje susijusio pobūdžio informaciją, taip pat valstybės lėšų taupymo sumetimais, keletas registrų gali sėkmingai naudotis ta pačia technine ir programine baze. Puikus to pavyzdys yra Lietuvos Respublikos Centrinė hipotekos įstaiga, kuri bus analizuojama viename iš šio darbo skyrių, ir kuri kuruoja net penkis atskirus registrus: hipotekos, turto arešto aktų, sutarčių, vedybų sutarčių ir testamentų. Kad registrai turi būti kuriami elektroninių informacinių technologijų pagrindu, nurodoma ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“, kuriame sakoma, kad turi būti sudarytos galimybės visose veiklos srityse efektyviai naudoti šiuolaikinių informacinių technologijų priemonėmis pagrįstus oficialios informacijos apie svarbiausiuosius šalies objektus šaltinius, priimant sprendimus, garantuoti prieinamą ir patikimą viešąją informaciją<sup>8</sup>. Panašios nuostatos buvo įtvirtintos ir Lietuvos Respublikos 2002-12-31 nutarime „Dėl elektroninės valdžios koncepcijos patvirtinimo“, kuris šiuo metu negalioja ir yra pakeistas nutarimu dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. balandžio 28 d. nutarimo nr. 488 „Dėl viešojo administravimo plėtros iki 2010 metų strategijos patvirtinimo“ pakeitimo, bet 2002 m. kuriant naujus bei tobulinant esamus registrus buvo labai aktualus. Jo 24 punktą sako, kad iš informacinių technologijų projektų prioritetą bus teikiamas tiems, kurie skirti valstybės integruotai registrų sistemai sukurti ir naudoti.

Paskutinis, bet ne mažiau svarbus etapas yra finansavimo nustatymas. Kadangi bet koks oficialus registras laikomas valstybės registru, o jo veiklą Lietuvos Respublikoje pirmiausiai reglamentuoja Valstybės registrų įstatymas, iš to natūraliai galima daryti išvadą, kad ir registro veikla turi būti finansuojama valstybės. Registro finansavimo klausimo esmė yra registro eksploatavimo ir darbuotojų išlaikymas. Tie valstybės registrai, kurie išimtinai reikalingi tik pačios valstybės interesams įgyvendinti, pvz. žinybiniai registrai, kurių teikiama informacija keliauja tik tarp valstybinių institucijų, neturi galimybės save dalinai ar visiškai išlaikyti, todėl ir dėl jų finansavimo formos bei apimties didelių klausimų neiškyla. Tačiau tie registrai, kurių teikiama informacija reikalinga ir privatiems asmenims ar ūkio subjektams, ir tokiems suinteresuotiems subjektams gali būti teikiama teisės aktų nustatyta tvarka ir apimtimi, gali iš savo veiklos gauti tam tikrą naudą. Šio darbo autoriaus nuomone, valstybės registrai, turintys tokią galimybę, kurią jiems suteikia kaupiamos registruotinos informacijos pobūdis ir paklausa, net tik kad gali, bet ir privalo gauti finansinę naudą iš registro teikiama informacija besinaudojančių fizinių ir juridinių asmenų. Savaimė suprantama, registro veiklos kaštai gali būti gerokai didesni nei registro reali galimybė juos padengti naudojantis lėšomis, surinktomis iš registro teikiamų paslaugų vartotojų. Todėl pagrindiniu arba lygiagrečiu registro finansavimo šaltiniu išlieka valstybė. Tuo tarpu pajamoms iš registro teikiamų paslaugų gauti reikalinga sukurti ir verslo planą, kurio esmė – protingų ir logiškai

---

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2002 m., Nr.83-3599

pagrįstų įkainių apskaičiavimas ir įmokų surinkimas iš registro paslaugomis besinaudojančių fizinių ir juridinių asmenų. Šį registro veiklos aspektą vadinti verslo planu, šio darbo autoriaus nuomone, galima tik sąlyginai, kadangi nei vienas registras nėra kuriamas komerciniais tikslais, kiekvieno registro paskirtis, kaip jau minėta, - tam tikros kategorijos objektų registravimo organizavimas, registravimo duomenų tvarkymas ir panaudojimas. Kitaip sakant, valstybės registras nėra uždaroji akcinė bendrovė, kurios pagrindinis tikslas yra visais teisės aktų neuždraustais būdais siekti pelno. Tačiau jei tokia registro veikla duoda pelno, tai yra sveikintinas jo veiklos aspektas, kadangi taip sutaupomos valstybės lėšos. O jei pažvelgtume į šį klausimą dar globaliau, pamatytume, kad tokiu būdu už registro paslaugas moka tik tas fizinis ar juridinis asmuo, kuriam tokios paslaugos reikalingos, o ne tie asmenys, iš kurių lėšos, reikalingos registro išlaikymui paimamos mokesčių pavidalu į valstybės biudžetą, o po persikirstymo asignuojamos konkrečioms registrams.

Jei imtume nagrinėti registravimo procesą teisine prasme, šis procesas vertinamas kaip administracinis procesas, kai fiziniai ir juridiniai asmenys, priverstinai patenka į atitinkamų valdymo institucijų administravimo, pagrįsto specialių teisės aktų reikalavimais, sritį, ir kaip administracinė teisinė priemonė, kuria kontroliuojama fizinių ir juridinių asmenų veikla, leidžiama arba draudžiama atlikti tam tikrus veiksmus<sup>9</sup>.

Ne mažiau valstybės gyvenime svarbi ir atskirų registrų sąveika, kuri realizuojama panaudojant vieningą objektų identifikavimą, nustatant svarbiausių duomenų teikimo ir kodavimo standartus, sukuriant duomenų teikimo ir atnaujinimo srautus tarp registrų, nustatoma informavimo apie pastebėtas registravimo klaidas ir reakcijos į jas tvarka. Taip atskiri registrai, atlikdami jiems nustatytas funkcijas sujungiami į vieningą sistemą, kuri tampa vieninteliu objektyvios informacijos šaltiniu apie šalies nacionalinį turtą, jo būklę ir dinamiką<sup>10</sup>. Dėl šios priežasties integrali valstybės registrų sistema tampa pamatu visoms valstybės institucijų informacinėms sistemoms, kadangi valstybės valdymui gyvybiškai būtina objektyvi informacija apie svarbius šalies objektus. Registrų sąveikos pavyzdžių šiame darbe jau buvo pateikta anksčiau (apie Turto arešto aktų registro sąveiką su Nekilnojamojo turto registru bei „Regitra“). Akcentuotina, kad vakarų šalyse pastaruoju metu nemažas dėmesys skiriamas pagrindinių registrų reorganizavimui, turint tikslą sujungti juos į vieną sistemą. Remiantis Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Informacijos analizės skyriaus informacija, užsienio valstybėse daug dėmesio skiriama geografinių duomenų naudojimui

---

<sup>9</sup> Bakaveckas A., Dziegoraitis A., Dziegoraitienė A. ir kt., Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis// Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005, p. 215

<sup>10</sup> Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1> (2009-08-27)

registrams tvarkyti, ir dauguma valstybių numato per artimiausius metus sujungti veikiančius registrus į vientisą sistemą<sup>11</sup>.

Natūralu, kad vieniems asmenims aktualu užregistruoti vienokius faktus, kitiems kitokius, o valstybės interesas šiuo atveju apskritai yra didelis ir visa apimantis. Išeinant iš anksčiau minėtos idėjos, kad žmonių ir visos valstybės veiklos pagrindinis variklis ir stimulus yra ekonominis gyvenimas, galima sutikti su ekonomisto Hernando de Soto nuomone, kad nesunku apibrėžti, kas žmogui ir valstybei yra ekonomiškai svarbu, turint omenyje bet kurį turto objektą, ir kodėl taip svarbu, kad egzistuoję oficialūs įrašai apie tokį turtą ir nuosavybės teises į jį. Svarbu suvokti esminius ekonominius ir socialinius valstybės ir jos piliečių gerovės augimui reikšmingus elementus, fiksuoti tai atitinkamuose nuosavybės teisės dokumentuose, o šiuos dokumentus išsaugoti ir įtvirtinti efektyvios registravimo sistemos pagalba. Tokių dokumentų ir jų registracijos reikšmė yra ta, kad jie atskleidžia ekonominę nekilnojamojo turto reikšmę ir tampa esminiu ekonomikos augimo veiksnium<sup>12</sup>.

Iki šiol šiame darbe buvo kalbėta daugiausiai apie nekilnojamojo turto registraciją, neliečiant kitų registravimo proceso sričių ir registrų objektų. Taip yra dėl jau minėtos priežasties, jog nekilnojamojo turto registracija atsirado anksčiausiai, atitinkamai ir pirmųjų registrų užuomazgos buvo išimtinai susijusios su nekilnojamojo turto registravimu. Tačiau nors šio darbo tema yra hipotekos registras, būtų klaidinga neskirti dėmesio tam, kas išdėstyta aukščiau, kadangi hipoteka ir įkeitimas kaip turtinės teisės atsirado tiesioginėje nekilnojamojo turto nuosavybės ir jos registravimo įtakoje. Neįmanomas turto teisinės būklės suvaržymas be pirminės nuosavybės teisės į turtą. Šiuo atveju turtinę hipotekos ir įkeitimo teisę galima laikyti išvestine teise iš istoriškai anksčiau atsiradusios nuosavybės teisės. Tolimesniuose šio darbo skyriuose nagrinėjant hipotekos registro veiklą, taip pat taps aišku, kad hipotekos registrą ir nekilnojamojo turto registrą tam tikrų juridinių faktų registravimo atvejais sieja nenutrūkstanti abipusė sąveika.

Kaip jau minėta, registruotinų faktų ir kitokios informacijos šiuolaikiniame socialiniame ir ekonominiame gyvenime gali būti labai daug. Visgi galima suteikti prioritetą tam tikriems klausimams, ir to pasekoje išskirti keletą pačių svarbiausių esminių valstybės ir žmonių gyvenimo faktus registruojančių registrų. Galiojančiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose galima atrasti apie 160 skirtingų registrų pavadinimų, kuriuos kuria ar privalo kurti konkrečiai nurodytos valstybės institucijos<sup>13</sup>. Remiantis Informacinės visuomenės plėtros komiteto duomenimis galima daryti išvadą, kad nemaža dalis registrų apskritai dar neveikia, vieni iš jų kol kas dar tik

---

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Informacijos analizės skyriaus parengta keleto užsienio valstybių registrų sistemų kūrimo apžvalga// Vilnius, 2001

<sup>12</sup> Gasilionis A., Kasperavičius R., Nekilnojamojo turto administravimas// Vilnius, Technika, 2006, p. 93

<sup>13</sup> Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1> (2009-08-27)

reglamentacinių įstatymų ir poįstatyminių norminių teisės aktų kūrimo būsenoje, kitų veiklos pagrindai jau yra teisiškai suformuoti, tačiau nėra imtasi kokių nors konkrečių veiksmų, kad būtų sukurtas realiai veikiantis registras. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-08-22 nutarime Nr. 1322 „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“ nurodoma, kad įstatymais numatyta sukurti net 178 valstybės registrus, iš kurių 2002 m. veikė arba ministerijų buvo numatyta sukurti 135 registrus, tuo tarpu net 43 registrų kurti tuo metu net nebuvo numatoma<sup>14</sup>.

Analizuojant įvairiais teisės aktais reglamentuotą veiklą, susijusią su informacijos tvarkymu, informacijos paslaugų teikimu, galima išskirti atskiras sritis, labiausiai susijusias su:

1. Juridiniai asmenimis;
2. Gyventojais;
3. Žemės bei kitu nekilnojamuoju turtu;
4. Transporto priemonėmis ir kitu kilnojamuoju turtu;
5. fizinių ir juridinių asmenų veikla, komunikacijomis, kitais gamtos ir teritoriniais – administraciniais objektais.

Todėl kiekvienos iš šių sričių objektai ir juos apibūdinantys duomenys ir turi būti sukaupti atitinkamuose registruose bei informacinėse sistemose<sup>15</sup>.

Lietuvos Respublikoje pačiais svarbiausiais laikomi šie registrai:

1. juridinius asmenis registruojantis registras;
2. gyventojus registruojantis registras;
3. nekilnojamąjį turtą ir teises į jį registruojantis registras;
4. objektų, kurių geografinė padėtis nesikeičia, adresus registruojantys registrai;
5. teisės aktus registruojantys registrai;
6. daiktų ir turtinių teisių įkeitimą registruojantis registras<sup>16</sup>.

Išvada, kad šie registrai patys svarbiausi, logiškai seka iš to, kad aukščiau išvardintų registrų sąrašas pateiktas Valstybės registrų įstatyme, o Valstybės registrų įstatymas yra pagrindinis teisės aktas Lietuvoje, kuris nustato valstybės registrų (kadastrų) steigimą, tvarkymą, reorganizavimą ir likvidavimą, valstybės registrų sistemą ir bendruosius valstybės registrų sąveikos principus, taip pat ir visų su valstybės registrų veikla susijusių institucijų teises ir pareigas. Taigi šio magistro baigiamojo darbo tolesnėse dalyse bus nagrinėjamas vienas iš svarbiausių – hipotekos – valstybės registrų, kuriame ir registruojami daiktų ir turtinių teisių įkeitimo faktai.

---

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2002 m., Nr.83-3599

<sup>15</sup> Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1> (2009-08-27)

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas// Valstybės žinios, 1996, Nr. [86-2043](#)

### 2.3 Hipotekos ir įkeitimo instituto atsiradimas ir reikšmė

Hipoteka – esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui<sup>17</sup>, neatimant iš daikto savininko teisės valdyti, naudoti įkeistą daiktą bei juo disponuoti, su sąlyga, kad nebus pažeisti hipotekos kreditoriaus teisėti interesai ir teisės.

„Hypotheca“ - graikiškos kilmės žodis. Jis reiškia, „pakisti, „padėti“, „keisti“. Manoma, kad jis kilęs iš to, kad senovėje graikai, įkeisdami žemę kreditoriui, savo žemėje prie kelio statydavo akmenį, į kurį įrėždavo kreditoriaus vardą, pavardę ir metus. Tai jie darydavo tam, kad kiekvienas matytų, jog ši žemė įkeista<sup>18</sup>. Graikų filosofas Platonas, rašydamas apie valstybę, jau gvildeno turto pirkimo, skolinimo, įkeitimo, palūkanų gavimo temas. Nors šio termino kilmė siejama su senovės Graikijos valstybe, hipoteka kaip ekonominis įrankis atsirado dar anksčiau. Įkeitimo teisės pradai siekia Babiloniją, kurioje jau prieš kelis tūkstančius metų daiktai buvo įkeičiami už skolą. Babilonijos Hamurapio teisyne buvo aiškiai išskirtos įkeitimo formos, pavyzdžiui: „...skolininkas gavo iš kreditoriaus paskolą. Kol skolininkas skolą gražins, kreditorius turi teisę sėdėti skolininko lauke“ arba „...skolininkas pateikė garantiją savo lauko sklypu“<sup>19</sup>.

Romos imperijoje, kurioje teisė buvo stipriai išvystyta, įkeitimo teisės institutas, kaip pagrindinis socialinis reguliatorius, taip pat buvo gerai žinomas. Vienas iš įdomesnių įkeitimo teisės genezės aspektų romėnų teisėje buvo tas, kad pradžioje skolininkui (siekusiam garantuoti kredito gražinimą įkeičiamu daiktu) neįvykdžius savo įsipareigojimų, kreditorius (įkaito turėtojas, kurio teisei atgauti suteiktą kreditą buvo užstatomas turtas) galėjo taikyti asmeninį vykdymą, kitaip tariant, kreditorius suimdavo skolininką ir laikydavo jį tol, kol skolą už jį sumokėdavo šeimos nariai ar draugai<sup>20</sup>. Įkeitimo teisės plėtojimąsi Romoje lėmė kreditorių ir skolininkų noras iš anksto išsklaidyti nepasitikėjimą ir neužtikrintumą, kad skolinis įsipareigojimas gali būti neįvykdytas. To pasekoje iš pradžių atsirado laidavimo institutas, kai už skolininką laiduodavo tretysis asmuo ir skolininko nemokumo atveju atsakė savo asmeniniu turtu (šis institutas sėkmingai gyvuoja ir šiandieną, ir nors tai nėra įkeitimo forma, kaip garantinis mechanizmas, laidavimas yra pakankamai veiksmingas). Vėliau plėtojantis ūkinei veiklai atsirado kitos trys pagrindinės įkeitimo teisės sąvokos – *fiducia*, *pignus* ir *hypotheca*. *Fiducia* atitinkamai reiškė nuosavybės teisės perkėlimą iš skolininko kreditoriui, kas skolininko nemokumo atveju skolininkui reiškė negrįžtamą nuosavybės teisės praradimą, *pignus* reiškė įkeičiamo daikto perdavimą kreditoriui laikyti, ir buvo tartum savotiškas turto areštas, kadangi skolininkas negalėjo tuo daiktu disponuoti, *hypotheca* reiškė žodinį įkeitimą, pagal kurį skolininkas neperleisdavo kreditoriui įkeitimo objekto, bet ir toliau likdavo jo

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.170 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>18</sup> <http://www.lhr.lt/index.php?-1785306388#Hipoteka>, 2009-08-28

<sup>19</sup> Radzevičius D., Hipotekos registru – penkeri metai// Kauno diena, 2003-04-15

<sup>20</sup> Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S., Romėnų teisė// Vilnius, Justitia, 1999, p.147

savininkas ir valdytojas<sup>21</sup>. Kreditoriui iš tokio susitarimo nauda buvo ta, kad skolininko nemokumo atveju, kreditoriaus reikalavimas galėjo būti tenkinamas parduodant įkeistą daiktą. Galutinai įkeitimo teisė Romoje susiformavo kaip daiktinė teisė parduoti svetimą daiktą<sup>22</sup>. Ši įkeitimo forma praktiškai mažai pakitusi išliko iki šių dienų ir yra šiuolaikinės hipotekos ir įkeitimo idėjinis ir teisinis pamatas.

Hipotekos institutas, kaip nekilnojamojo turto įkeitimas mainais už paskolintą pinigų sumą, Lietuvoje žinomas nuo Žygimanto Augusto laikų. Iš to meto rankraščių buvo nustatyta, kad Žygimantas Augustas 1564 m. savo kreditoriams buvo įkeitęs du valstiečių kaimus. Įkeitimas buvo įformintas raštu. Taip pat žinoma, kad dalį savo dvarui priklausiusių įkeistų valdų Žygimantas Augustas buvo perleidęs savo aristokratijai po to, kai neįvykdė kreditorinių įsipareigojimų, kuriems užtikrinti minėtos valdos buvo įkeistos.

XIX a. pradžioje, Lietuvai būnant kitų valstybių sudėtyje, atskirose dabartinės valstybės dalyse galiojo skirtingi įstatymai, reguliavę disponavimą nekilnojamoju turtu. Pirmasis vieningas Ipotekos įstatymas buvo paskelbtas 1936 m.<sup>23</sup> Ipotekos įstatymas buvo priimtas 1936 m. lapkričio 30 d.<sup>24</sup> Pagal šį įstatymą, Ipotekos įstaigoje buvo registruojamos teisės į nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto įkeitimai, šioje įstaigoje dirbo sekretoriai ir teisėjai, buvo sukurta gerai veikianti registravimo sistema.

Po nepriklausomybės atkūrimo Lietuvoje hipotekos santykiams reguliuoti 1992 m. buvo priimtas naujas Hipotekos įstatymas, kuriuo remiantis buvo galima įkeisti nekilnojamąjį turtą, taip pat laivus ir orlaivius. Kilnojamųjų daiktų įkeitimą reglamentavo Kilnojamąjo turto įkeitimo įstatymas, priimtas 1997 m. Abu aukščiau nurodyti teisės aktai neteko galios po 2001 m. priimto naujojo Civilinio kodekso ir 2003 m. priimto naujojo Civilinio proceso kodekso, kurių normomis vadovaujantis hipotekos ir įkeitimo teisiniai santykiai reglamentuojami ir šiandien.

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad hipoteka ir įkeitimas, kaip teisiniai institutai, atsirado kartu su pirmosiomis nuosavybės teisės formomis, paplito visame pasaulyje kaip viena reikšmingiausių turtinių teisių ir visada buvo, yra bei išliks vienu iš pagrindinių ekonominės veiklos augimą skatinančių veiksnių.

## 2.4 Hipoteka ir įkeitimas

Lietuvių kalbos žodynas žodį „hipoteka“ aiškina kaip nekilnojamojo turto įkeitimą, už tai gaunant paskolą<sup>25</sup>. Tapatinių žodžių žodynas nurodo, kad žodis „hipoteka“ kilęs iš graikų kalbos

<sup>21</sup> Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S., Romėnų teisė// Vilnius, Justitia, 1999, p.149

<sup>22</sup> Ten pat.

<sup>23</sup> <http://www.lhr.lt/index.php?-1785306388#Hipoteka>, 2009-08-28

<sup>24</sup> Vyriausybės žinios// Kaunas, 1936, Nr. 560-3892

<sup>25</sup> <http://www.lkz.lt/startas.htm>, 2009-08-28

žodžio „hypotheke“ ir reiškia - įkaitas, užstatas.<sup>26</sup> Remiantis tuo, galima būtų daryti tris logines prielaidas:

1. Terminai hipoteka ir įkeitimas yra sinonimai;
2. Hipoteka yra bendresnis terminas ir apima kartu ir įkeitimą;
3. Įkeitimas yra bendresnis terminas ir apima hipoteką.

Jei nagrinėsime šių terminų vartojimą tokio teisinio santykio paskirties aspektu, t.y. išsklaidyti kreditoriaus išankstines abejones, kad skolininkas gali tapti nemokiu, o su kreditoriumi tokiu atveju gali būti neatsiskaityta, galėtume drąsiai daryti išvadą, kad šie terminai yra sinonimai.

Jei vadovautumėmės lingvistiniu hipotekos termino išaiškinimu, galėtume daryti išvadą, kad hipoteka yra bendresnis terminas ir apima kartu ir įkeitimo sąvoką.

Tačiau jei gilintumėmės į šio teisinio santykio esmę, nepaisant to, kad terminai *hipoteka* ir *įkeitimas* bendrinėje kalboje neretai vartojami kaip sinonimai, tarp jų yra esminių skirtumų.

Kaip jau minėta anksčiau, hipoteka yra esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui, neatimant iš daikto savininko teisės valdyti, naudoti įkeistą daiktą bei juo disponuoti atsižvelgiant į hipotekos kreditoriaus teisės bei įkeitimo sutarties sąlygas. Taigi hipoteka yra naudinga abiem hipotekos sandorio šalims, kadangi skolininkui laiku neįvykdžius savo įsipareigojimo, iš lėšų, gautų pardavus įkeistą daiktą, su hipotekos kreditoriumi atsiskaitoma pirmiausiai. Įstatymiškai ši nuostata įtvirtinta Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekse, kuriame nurodyta, kad hipotekos kreditoriaus ir įkaito turėtojo reikalavimai iš įkeisto turto patenkinami be eilės<sup>27</sup>. Skolininko nemokumo atveju iš hipoteka įkeisto daikto vertės patenkinami iš pagrindinės prievolės atsiradę reikalavimai, taip pat su išieškojimu susijusios teismo išlaidos<sup>28</sup>. Su iš pagrindinės prievolės atsiradusių reikalavimų patenkinimu kartu tenkinami ir reikalavimai dėl palūkanų bei netesybų. Šio darbo autoriaus nuomone, visos šios Civiliniame kodekse įtvirtintos normos yra didelis ir patikimas garantas dvejojpa prasme:

1. Skolininko įsipareigojimo įvykdymas užtikrinamas tuo, kad skolininkui visiškai nenaudinga neįvykdžius įsipareigojimo netekti savo įkeisto turto (be abejo, privalumo nebūtų tuo atveju, jei hipoteka įkeičiamas daiktas būtų menkavertis arba jo vertė nebūtų pakankama neįvykdyto įsipareigojimo vertei padengti, tačiau tokia situacija mažai tikėtina, kadangi bet koks kreditorius veikia savo, o ne skolininko interesais);
2. Jei skolininkas nebegali tinkamai įvykdyti savo įsipareigojimo, kreditorius nesunkiai atgauna skolininkui paskolintą piniginę sumą iš įkeisto turto pardavimo, be to, tuo pačiu

<sup>26</sup> Tarptautinių žodžių žodynas// Vilnius, Mintis, 1969

<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodeksas// Valstybės žinios, 2002, Nr. [36-1340](#)

<sup>28</sup> Petrauskaitė D., Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė, XI skyrius. Hipoteka// Justitia, 2004, Nr. 1, p. 45

gali pasidengti ir palūkanų ar netesybų sumas bei turėtas šio proceso išlaidas, kas garantuoja, jog kreditorius nebus patyręs nuostolio laiko aspektu, jei būtų investavęs savo pinigines sumas patikimesniu būdu.

Skolininkui ir įkeičiamo daikto savininkui hipoteka naudinga tuo, kad asmuo, įkeitęs savo nekilnojamąjį daiktą, nepraranda nuosavybės teisės ir įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui<sup>29</sup>. Hipotekos naudingumo skolininkui klausimu galima būtų abejoti tik jei skolininkas iš anksto planuotų būti nesąžiningas kreditoriaus atžvilgiu. Hipotekos naudingumas ypač akivaizdžiai matomas, kai įkeitimo santykiyje skolininku būna eilinis fizinis asmuo. Turint omenyje šiandieninių nekilnojamojo turto kainų lygį, kuris ekonominės krizės akivaizdoje nors ir yra nukritęs, tačiau eiliniam žmogui vis dar yra labai aukštas, hipoteka suteikia vienintelę galimybę įsigyti gyvenamąjį plotą, mainais už suteiktą paskolą bankui įkeičiant įsigytą butą, namą ar pan.

Hipotekos patrauklumą lemia dar ir ta aplinkybė, kad asmeniui, norinčiam užtikrinti savo įsipareigojimų vykdymą, nebūtina turėti nuosavybės teise jam priklausančio turto, jei yra kitas asmuo, sutinkantis už būsimą skolininką įkeisti savo turtą, toks įkeitimas irgi galimas.

Valstybėse, kur nustatytas privalomas nekilnojamųjų daiktų registravimas viešuose registruose, hipotekos objektas paprastai yra tik registre įregistruoti nekilnojamieji daiktai<sup>30</sup>. Kitaip tariant, hipotekos objektas - atskiri viešame registre registruojami, iš civilinės apyvartos neišimti nekilnojamieji daiktai, kurie gali būti pateikti parduoti viešose varžytynėse. Nekilnojamojo daikto hipoteka neapima iš šio daikto gaunamų pajamų<sup>31</sup>.

Taigi hipoteka yra tik nekilnojamojo daikto įkeitimas, kuriuo skolininkas užtikrina tam tikrą įsipareigojimą kreditoriui, neperduodamas tokio nekilnojamojo turto kreditoriui<sup>32</sup>. Tačiau nekilnojamojo turto sąvoka aiškintina Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso normų kontekste. Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai<sup>33</sup>. Taigi nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme, ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turtą<sup>34</sup>.

<sup>29</sup> Čaplinskienė E. Hipoteka: tu - man, aš - tau// Verslo žinios, 2007-08-30, p.14

<sup>30</sup> Petrauskaitė D., Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė, XI skyrius. Hipoteka// Justitia, 2004, Nr. 1, p. 37

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.171 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>32</sup> Šidlauskas A., Hipoteka// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2007-04-02, Nr. 13 (445)

<sup>33</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.2 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>34</sup> Ten pat, 1.98 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

Remiantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.198 straipsniu, įkeitimo galimas apibūdinimas būtų kaip esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis kilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkeitimas, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui. Įkaito davėjui paliktas įkeitimo objektas gali būti užrakinamas, užanspauduojamas ar pažymimas ženklais, rodančiais jo įkeitimą<sup>35</sup>. Pagal įkeitimą kreditoriui (įkaito turėtojui) atsiranda teisė, skolininkui neįvykdžius įkeitimu užtikrintos prievolės, patenkinti savo reikalavimą iš įkeisto daikto vertės. Be to, tokia jo teisė įgyja pirmumą prieš kitus kreditorius.

Taigi įkeitimo pagrindinis skirtumas nuo hipotekos, kad įkeitimas užtikrina skolinio įsipareigojimo įvykdymą kilnojamojo daikto įkeitimu, o hipoteka – nekilnojamojo daikto įkeitimu. Be to, hipotekos atveju įkeistas nekilnojamas daiktas negali būti perduotas kreditoriui, o įkeitimo atveju galimas įkeisto kilnojamojo daikto perdavimas kreditoriui<sup>36</sup>. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad įkeitimo atvejis, kai įkeičiamas daiktas perduodamas kreditoriui laikyti, panašus į romėnų teisės institutą „pignus“, kuris reiškė įkeičiamo daikto perdavimą kreditoriui laikyti.

Pagal įstatymą įkeitimu gali būti užtikrinamas bet koks piniginis reikalavimas. Remiantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.201 straipsniu, įkeitimo objektas gali būti kilnojamieji daiktai ir turtinės teisės. Įkeitimo objektu negali būti tokie daiktai, į kuriuos pagal galiojančius įstatymus negali būti nukreipiamas išieškojimas, taip pat kilnojamieji daiktai, įkeisti kartu su nekilnojamuoju daiktu hipotekos būdu. Jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, daikto įkeitimas apima ir daikto priklausinius bei neatskirtus vaisius<sup>37</sup>. Dar vienas aspektas, dėl ko šiame darbe nagrinėjamos ir hipotekos, ir įkeitimo sąvokos yra tas, kad abu šie įkeitimo būdai turi ryšį su hipotekos registru. Hipoteka pradeda galioti nuo jos įregistravimo hipotekos registre. Pagal įkeitimo sutartis reikalavimas įkeitimą įregistruoti hipotekos registre ne visada būtinas. Kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui, įkeitimo sutartis ir įkeitimo objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktus ar turtines teises įforminami surašant įkeitimo lakštą, kuris tvirtinamas notaro ir registruojamas hipotekos registre<sup>38</sup>. Tik šiuo atveju, kaip ir hipotekos atveju, įkeitimo teisė atsiranda nuo įkeitimo įregistravimo hipotekos registre momento. Šios nustatytos įkeitimo sutarties formos ir registravimo taisyklės yra imperatyvios, jų nesilaikymas daro įkeitimo sandorį negaliojantį<sup>39</sup>. Įkeitimo įregistravimas hipotekos registre taip pat nulemia,

---

<sup>35</sup> Šidlauskas A., Skolinio įsipareigojimo įvykdymo garantijos: įkeitimas// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2007-05-21, Nr. 19 (451)

<sup>36</sup> Šidlauskas A., Įkeitimas// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2008-07-08, Nr. 25 (505)

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.201 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>38</sup> Šidlauskas A., Įkeitimas// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2008-07-08, Nr. 25 (505)

<sup>39</sup> Petrauskaitė D., Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė, XII skyrius. Įkeitimas// Justitia, 2004, Nr. 5, p. 3

kuris įkeitimas, jei turtas įkeičiamas kelis kartus, turės pirmumą, atskaitos tašku laikant prašymo įregistruoti įkeitimo lakštą padavimo laiką<sup>40</sup>.

Apibendrinant galima pasakyti, kad nors hipotekos ir įkeitimo teisė priklauso civilinės teisės šakai, tačiau reikalavimas visais hipotekos ir tam tikrais įkeitimo atvejais įregistruoti tokias sutartis hipotekos registre, kad būtų užtikrintas teisinis jų galiojimas, patenka į administracinės teisės reguliavimo sritį, kadangi, kaip buvo minėta pirmojoje darbo dalyje, registravimo procesas yra administracinis teisinis procesas, o registruojama veikla – informacijos rinkimo ir jos administravimo veikla. Kadangi hipotekos ir įkeitimo įstatyminė įsigaliojimo sąlyga siejama su jų įregistravimu hipotekos registre, galima drąsiai daryti išvadą, kad hipotekos registro vaidmuo šioje fizinių bei juridinių asmenų ūkinės veiklos srityje yra pats svarbiausias. Hipotekos registro svarbą taip pat patvirtina ir tai, kad jame registruojamas įkeitimas gali būti ne tik dėl tradiciškai įkeičiamo turto, tokio kaip automobiliai, statybinė ar žemės ūkio technika. Įkeitimo objektu pavyzdžiui gali būti prekių sandėliavimo liudijimai, kurie atitinka sandėliuojamos prekės vertę, o tokio liudijimo turėtojui suteikiama teisė disponuoti prekėmis sandėlyje, taip pat šias prekes įkeisti<sup>41</sup>. Įkeičiamos gali būti net piniginės lėšos. Lėšų, esančių banko sąskaitoje, įkeitimas – tai įkaito davėjo finansinio turto įkeitimas<sup>42</sup>.

Hipotekos registro svarba taip pat gali imti didėti dėl to, kad po įstojimo į Europos Sąjungą, gali atsirasti poreikis ir pareiga pripažinti kitoje valstybėje narėje sukurta įkeitimą ir kai kurias kvaziįkeitimo rūšis<sup>43</sup>, kad kitų valstybių narių ūkio ir privatūs subjektai galėtų tinkamai įgyvendinti savo teises, remiantis Bendrijos teise. To užtikrinimui gali kilti poreikis kitoje valstybėje narėje registruotą įkeitimą, taip pat užregistruoti ir Lietuvos Respublikos hipotekos registre, kad tokio įkeitimo faktas galėtų būti panaudotas prieš skolininką ir trečiuosius asmenis Lietuvos Respublikoje.

Štai kodėl šalies ūkio ir ekonomikos vystymuisi svarbu, kad valstybėje būtų tinkamai ir kokybiškai veikiantis hipotekos registras.

---

<sup>40</sup> Smaliukas A., Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos// Teisė, 2003, T. 46, p. 131

<sup>41</sup> Stripeikienė J., Kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo aspektai// Jurisprudencija, 2006, Nr. 10(88), p. 67

<sup>42</sup> Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika: civilinių bylų skyrius, parengė Klimkevičiūtė D., Ribokaitė L.// Justitia, 2008, Nr. 2, p. 81

<sup>43</sup> Smaliukas A., Įkeitimo teisės derinimo Europos Sąjungoje problemos// Teisės problemos, 2003, Nr. 3, p.59

### 3. HIPOTEKOS REGISTRAS

#### 3.1 Hipotekos registro samprata, struktūra, veiklos pobūdis, poreikis

Norint sukurti konkretų intelektualų produktą, sunku tą padaryti pradėdant „nuo nulio“. Neišimtis ir hipotekos registras Lietuvoje, todėl kuriant šiuolaikinę hipotekos sistemą buvo įvertinta ir tarpukario Lietuvos patirtis.

XX a. pradžioje Lietuvoje nebuvo vieningos turto įkeitimą reglamentuojančios teisinės sistemos. Užnemunėje veikė 1818 m. Ipotekos įstatymas, 1825 m. Ipotekos ir privilegijų įstatymas bei Napoleono kodeksas. Buvusiose Kauno ir Vilniaus gubernijose veikė Rusijos įstatymų X tomas, buvusi Kuršių gubernija bei Klaipėdos kraštas turėjo dar kitą teisinę sistemą. 1938 m. sausio 1 d. pradėjus veikti Ipotekos įstatymui, kuris atitiko to meto reikalavimus, Lietuvoje buvo sukurta vieninga ipotekos sistema. Ipotekos sistemos pagrindą sudarė ipotekos įstaigos prie apylinkės teismų apskrčių miestuose. Šiose įstaigose ipotekos teisėjas, ipotekos sekretorius ir kiti tarnautojai tvarkė ipotekos knygas, kuriose buvo įrašomi duomenys apie nuosavybės teisę, nuosavybės teisės apribojimus bei įkeitimo teisę<sup>44</sup>.

Hipotekos registro raidos po nepriklausomybės atkūrimo pradžia laikytini 1992 metai, kai buvo priimtas hipotekos įstatymas, kurio paskirtis buvo reguliuoti nekilnojamojo turto, tokio kaip žemė, statiniai, laivai, orlaiviai, įkeitimą. 1997 metais buvo priimtas Kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas, kuris turėjo reglamentuoti kilnojamojo turto – transporto priemonių, vertybinių popierių, įrengimų, prekių atsargų ir pan. – įkeitimą. Tačiau, kaip neretai būna, įstatymo priėmimas dar nereiškia, kad jis realiai veiks socialinę tikrovę, jei nebus jo įgyvendinimo mechanizmo. Todėl realia aukščiau nurodytų įstatymų įgyvendinimo pradžia, o tuo pačiu ir hipotekos registro veiklos pradžia galima laikyti 1998 m. balandžio 1 d., kai pradėjo veikti hipotekos registras. Pats hipotekos registras buvo įsteigtas 1996 m. rugsėjo 24 d. priėmus Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymą<sup>45</sup> (įstatymo pavadinimas iš pradžių buvo Hipotekos įstaigų steigimo įstatymas, kuris buvo pakeistas 1997-06-10<sup>46</sup>). Hipotekos registras – pagrindinis kompiuterizuotas valstybės registras, kurį sudaro centrinis hipotekos registras ir vietiniai hipotekos registrai. Pagrindinė registro užduotis – teisiškai registruoti kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo sandorius, kaupiti informaciją apie įkeitimo sandorius ir teikti ją visuomenei bei vykdyti priverstinį išieškojimą iš įkeisto turto ne ginčo tvarka<sup>47</sup>. Kiek kitaip hipotekos registrai išskeltus uždavinius apibūdina Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatai, patvirtinti Vyriausybės nutarimu dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo. Šiuose nuostatuose įtvirtinta, kad hipotekos

<sup>44</sup> Rudokaitė L., pranešimas „Hipotekos sistema Lietuvoje. Hipotekos registras“ Lietuvos turto vertintojų asociacijos ir Vilniaus universiteto organizuotoje konferencijoje „Efektyvios turto vadybos link, 2004-10-07

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymas// Valstybės žinios, 1996, Nr.100-2266

<sup>46</sup> Hipotekos įstaigų steigimo įstatymo pakeitimo įstatymas VIII-252, // Valstybės žinios, 1997, Nr.63-1469

<sup>47</sup> Baronas A., Hipotekos registrai – penkeri// Mokslas ir technika, 2003, Nr. 3, p. 10

registro paskirtis – rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti, naudoti ir teikti Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse bei šiuose nuostatuose nurodytus duomenis<sup>48</sup>. Hipotekos registro steigimo įstatymo paskirtis buvo turto įkeitimo teisei registruoti įsteigti hipotekos registrą, kuris būtų pagrindiniu valstybės registru, susidedančiu iš centrinio hipotekos registro ir vietinių hipotekos registrų. Hipotekos registro steigėjo funkcijos įstatymu buvo pavestos Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijai, kuri turėjo atlikti organizacinius vietinių hipotekos registrų kūrimo darbus, taip pat suformuoti automatizuotą duomenų bazę. Vietinių hipotekos registrų tvarkymas buvo pavestas apylinkių teismų hipotekos skyriams. Hipotekos registro steigimo įstatymu taip pat buvo nustatyta, kad už hipotekos (įkeitimo) įregistravimą ir hipotekos registro duomenų naudojimą imama raštinės rinkliava, kurios dydį ir mokėjimo tvarką nustato Vyriausybė ar jos įgaliota institucija<sup>49</sup>. Tokiu būdu jau nuo registro steigimo pradžios buvo numatytas vadinamasis registro „verslo planas“, kadangi raštinės rinkliavos lėšų panaudojimas buvo numatytas išimtinai hipotekos registruui administruoti.

Išskirtinis hipotekos registro struktūros bruožas yra ypatinga dvipakopė funkcinė sistema, užtikrinanti dvigubą svarbiausių registro duomenų įtvirtinimą bei vykdomosios ir teisminės valdžios sąveiką, nes hipotekos registras susideda iš vietinių hipotekos registrų, tvarkomų apylinkės teismų hipotekos skyrių, ir centrinio hipotekos registro, tvarkomo Teisingumo ministerijos įgaliotos institucijos – Centrinės hipotekos įstaigos<sup>50</sup>. Vykdomosios ir teisminės valdžios sąveika atsiranda iš to, kad hipotekos skyrius pagal Lietuvos Respublikos Teismų įstatymą laikomas sudedamąja teismų sistemos dalimi, tačiau jis steigiamas ne Teismų įstatymo, o Hipotekos registro steigimo įstatymo bei kitų įstatymų nustatyta tvarka<sup>51</sup>. Kita išimtinė vykdomosios valdžios teisė yra nustatyti, kuriuose konkrečiai apylinkės teismuose hipotekos skyriai bus steigiami, ir kokia bus to skyriaus veiklos teritorija, kadangi ji gali ir nesutapti su apylinkės teismo, prie kurio yra steigiamas hipotekos skyrius, veiklos teritorija. Kitas ne mažiau svarbus aspektas yra tas, kad nors teisėjų darbą, jų darbo specializaciją apylinkės teismuose reglamentuoja Teismų įstatymas, tai negalioja hipotekos teisėjo pareigybei, kadangi hipotekos teisėją iš apylinkės teismo teisėjų pareigoms skiria ir atleidžia vykdomosios valdžios atstovas – teisingumo ministras. Tai įtvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo: „teisingumo ministras Lietuvos Respublikos teismų įstatymo nustatyta tvarka nustato apylinkės teismus, kuriuose steigiami hipotekos skyriai, ir šių skyrių veiklos teritoriją, apylinkės teismo pirmininko pasiūlymu iš paskirtų teisėjų skiria pareigoms hipotekos skyrių hipotekos teisėjus ir

<sup>48</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>49</sup> Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymas// Valstybės žinios, 1996, Nr.100-2266

<sup>50</sup> Juodka R., Veiklą pradeda naujieji registrai// Justitia, 2001, Nr. 6, p. 2

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos Teismų įstatymas, 16 str.// Valstybės žinios, 1994, Nr. [46-851](#)

atleidžia juos iš šių pareigų, tvirtina apylinkių teismų hipotekos skyrių valstybės tarnautojų pareigybių sąrašus<sup>52</sup>.

Teismų sistemos panaudojimas hipotekos sandorių teisiniam registravimui nebuvo mūsų valstybės išradimas. Be abejo, turint tikslą, kad hipotekos registracija būtų kuo paprastesnė ir greitesnė, teisinė registracijos procedūra nėra teisminė. Tačiau pati teisių registracijos sistema dažniausiai remiasi teismų nepriklausomumu, o registravimo darbus atlieka arba prižiūri teisminė valdžia<sup>53</sup>. Tokių pavyzdžių galima rasti Vokietijoje, kur remiantis Civiliniu kodeksu ir kitais įstatymais apsauginės hipotekos teisinę registraciją vykdo apylinkės teismai. Panašiai registracijos procesas veikia ir Prancūzijoje, Danijoje, Norvegijoje, Suomijoje, Slovėnijoje, Šveicarijoje, Italijoje, Belgijoje ir Islandijoje.

Analizuojant hipotekos registro sistemą, pradėti kalbėti reikia nuo vadovaujančiosios hipotekos registro tvarkymo įstaigos – Teisingumo ministerijos. Kitos hipotekos registro tvarkymo įstaigos yra vietinių hipotekos registrų, kitaip tariant, Hipotekos registro vietinių duomenų bazių – apylinkių teismų hipotekos skyriai, o centrinio hipotekos registro (arba Hipotekos registro centrinės duomenų bazės) – Centrinė hipotekos įstaiga.

Vadovaujančioji hipotekos registro tvarkymo įstaiga – Teisingumo ministerija - atlieka nemažai svarbių uždavinių, skirtų hipotekos registro funkcionalumui užtikrinti:

1. koordinuoja hipotekos registro tvarkymo įstaigų darbą, metodiškai jam vadovauja ir įstatymų nustatyta tvarka vykdo šio darbo priežiūrą;
2. nustato reikalavimus hipotekos registro tvarkymo įstaigų kompiuterinei, komunikacijų ir biuro įrangai;
3. tvirtina hipotekos, įkeitimo, priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo lakštų formas, atlieka šių lakštų gamybos užsakovo funkcijas;
4. tvirtina dokumentų, pateikiamų registruoti Hipotekos registre, pildymo instrukciją;
5. vykdo Hipotekos registro duomenų apsaugos reikalavimų laikymosi priežiūrą;
6. nagrinėja hipotekos registro tvarkymo įstaigų pasiūlymus dėl registro veiklos tobulinimo, juos apibendrina, sprendžia Hipotekos registro modernizavimo darbų tikslingumo, finansavimo klausimus;
7. planuoja metinį ir perspektyvinį Hipotekos registro biudžetą ir kontroliuoja, kaip jis vykdomas;
8. teikia informaciją apie Hipotekos registro veiklą;
9. kontroliuoja apylinkių teismų hipotekos skyrių ūkinę-finansinę veiklą;

<sup>52</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>53</sup> Juodka R., Veiklą pradeda naujieji registrai// Justitia, 2001, Nr. 6, p. 2

10. organizuoja ir koordinuoja hipotekos skyrių valstybės tarnautojų mokymą, rengia mokymo ir kvalifikacijos kėlimo programas, kitus su kvalifikacijos kėlimu susijusius metodinius dokumentus<sup>54</sup>.

Teisingumo ministerija kaip vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga (taip pat ir hipotekos registro) vadovauja daugeliui svarbiausių valstybės registru. Teisės aktų nustatyta tvarka ministerija koordinuoja minėtųjų registru tvarkymo įstaigų darbą, atlieka registro duomenų saugos reikalavimų laikymosi priežiūrą, kontroliuoja, kaip vykdomi metinis ir perspektyvinis registru biudžetai. Ministerija užtikrina, kad registrai būtų tvarkomi vadovaujantis įstatymais ir registru nuostatais<sup>55</sup>. Tokios svarbiausios vadovaujančios registro tvarkymo įstaigos funkcijos nurodomos kaip oficiali Teisingumo ministerijos pozicija šiuo klausimu.

Taigi apžvelgus hipotekos registro nuostatuose įtvirtintas vadovaujančiosios hipotekos registro tvarkymo įstaigos funkcijas, galima daryti išvadą, kad šios įstaigos veikla yra hipotekos registro darbo organizavimas, jo kontrolė, funkcionalumo tobulinimas, materialinio – techninio aprūpinimo klausimų sprendimas, techninių inovacijų poreikio analizė, personalo mokymų ir kvalifikacijos kėlimo programų kūrimas ir organizavimas. Kitaip tariant, vadovaujančioji hipotekos registro tvarkymo įstaiga užsiima iš esmės vien tik hipotekos registro administravimo veikla, tiesiogiai neįsitraukdama į hipotekos registracijos procesą kaip aktyvus šio proceso dalyvis.

Priešingai nei vadovaujančioji hipotekos registro tvarkymo įstaiga, vietinių hipotekos registru tvarkymo įstaigos - hipotekos registro skyriai prie apylinkės teismų – atlieka tiesioginį ir pagrindinį hipotekos registravimo procese darbą:

1. registruoja prašymus įregistruoti hipoteką ar įkeitimą hipotekos skyriaus dokumentų gavimo žurnale (toliau vadinama – hipotekos skyriaus žurnalas) ir suteikia jiems žurnalo eilės numerį, įrašo prašymų įregistruoti hipoteką ar įkeitimą duomenis į Hipotekos registrą (kompiuterio atmintį);
2. registruoja sutartinę ir priverstinę hipoteką, sutartinį ir priverstinį įkeitimą Hipotekos registre (kompiuterio atmintyje);
3. šių nuostatų nustatyta tvarka registruoja Hipotekos registro duomenų pakeitimus, išregistruoja sutartinę ir priverstinę hipoteką, sutartinį ir priverstinį įkeitimą;
4. elektroniniu būdu perduoda tvarkomo vietinio hipotekos registro duomenis centriniam hipotekos registrui;

---

<sup>54</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>55</sup> Šaltinis <http://www.tm.lt/veikla/kryptis/4/>, prisijungimo laikas 2009-09-20

5. spausdina iš centrinio hipotekos registro duomenų bazės hipotekos ir įkeitimo (priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo) įregistravimo (pakeitimo, išregistravimo) pažymėjimus, išduoda juos fiziniams ir juridiniams asmenims;
6. taiso šių nuostatų nustatytais atvejais registracijos klaidas ir praneša apie tai raštu suinteresuotiems asmenims;
7. užtikrina jų tvarkomo vietinio hipotekos registro duomenų apsaugą;
8. fizinių ir juridinių asmenų pageidavimu šių nuostatų nustatyta tvarka supažindina juos su tvarkomo vietinio hipotekos registro duomenimis;
9. tvarko Hipotekos registrai pateiktų registruoti dokumentų (kopijų) archyvą, užtikrina jo apsaugą.
10. hipotekos skyriai turi užtikrinti, kad į Hipotekos registrą nebūtų įrašomi klaidingi, nereikalingi arba neišsamūs duomenys<sup>56</sup>.

Taigi vietinės hipotekos registro tvarkymo įstaigos daro viską „nuo iki“, t.y. hipotekos registravimo procesas prasideda nuo prašymų įregistruoti hipoteką ar įkeitimą priėmimo ir registravimo, toliau seka hipotekos ar įkeitimo įregistravimo, pakeitimų registravimo, išregistravimo, taip pat duomenų teikimo suinteresuotiems asmenims, hipotekos registrai pateiktų duomenų ir dokumentų apsaugos bei archyvavimo veikla. Iš viso to galima būtų daryti prielaidą, kad vietinės hipotekos registro tvarkymo įstaigos yra pagrindinė grandis kalbant apie konkretų hipotekos ar įkeitimo registravimo procesą. Tačiau šios įstaigos funkcijos vien tik hipotekos registracijos procesu neapsiriboja, kadangi vietinės hipotekos registro tvarkymo įstaigos registruoja sutartinę ir priverstinę hipoteką, sutartinį ir priverstinį įkeitimą, keičia registro duomenis, išregistruoja hipotekas ir įkeitimus, hipotekos teisėjai atlieka priverstinį išieškojimą iš įkeisto turto, paskirsto kreditoriams lėšas, gautas priverstinai pardavus įkeistą turtą<sup>57</sup>.

Jei laikyti, kad pagrindinį ar net visą darbą hipotekos registracijos procese hipotekos registre atlieka vietinės hipotekos registro tvarkymo įstaigos, būtina išsiaiškinti kam tada reikalinga Centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga. Tam būtina apžvelgti centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigos, kitaip tariant – Centrinės hipotekos įstaigos – funkcijas, priskirtas šiai įstaigai Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatuose:

1. kaupia gautus iš hipotekos skyrių Hipotekos registro duomenis, juos atnaujina ir saugo;
2. užtikrina centrinio hipotekos registro duomenų apsaugą ir saugų duomenų perdavimą tinklais, teikia pasiūlymus dėl Hipotekos registro duomenų apsaugos tobulinimo;

---

<sup>56</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>57</sup> Rudokaitė L., pranešimas „Hipotekos sistema Lietuvoje. Hipotekos registras“ Lietuvos turto vertintojų asociacijos ir Vilniaus universiteto organizuotoje konferencijoje „Efektyvios turto vadybos link, 2004-10-07

3. aptarnauja hipotekos skyrių kompiuterinę ir programinę įrangą, atlieka hipotekos registrų kompiuterinių duomenų bazių techninę priežiūrą;
4. nustato ryšius su kitais valstybės registrais, perduoda Hipotekos registro duomenis kitiems valstybės registrams, priima kitų valstybės registrų duomenis;
5. teikia Hipotekos registro duomenis naudotojams, registruoja naudotojus, administruoja Hipotekos registro duomenų platinimo sistemą;
6. teikia vietinių hipotekos registrų tvarkymo įstaigoms metodinę ir informacinę pagalbą Hipotekos registro tvarkymo klausimais;
7. vykdo Hipotekos registro darbuotojų kvalifikacijos kėlimą;
8. rengia Hipotekos registro duomenų naudotojams mokomuosius ir pažintinius kursus įkeitimo klausimais;
9. teikia Hipotekos registro statistikos duomenis;
10. tvarko centrinio hipotekos registro duomenų bazės archyvą<sup>58</sup>.

Taigi kaip galima matyti iš išvardintų centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigos, kitaip tariant – Centrinės hipotekos įstaigos, teisės aktu numatytų funkcijų, centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga nėra institucija, kuri tiesiogiai kartu su vietinės hipotekos registro tvarkymo įstaigomis atliktų kasdienį praktinį hipotekos ir įkeitimo registravimo darbą. Centrinė hipotekos registro tvarkymo įstaiga atsakinga už hipotekos registro duomenų kaupimą bei jų apsaugą, rūpinasi vietinių įstaigų techniniu darbo organizavimu panaudojant kompiuterines technologijas ir programinę įrangą, taip pat ir inovacijų diegimu, siekiant užtikrinti sklandesnę, efektyvesnę, greitesnę bei patogesnę hipotekos registro darbą (kas taip pat svarbu ir hipotekos registro įstaigos teigiamam įvaizdžiui formuoti). Tik centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigai suteikta teisė sudaryti duomenų teikimo sutartis su hipotekos registro duomenų naudotojais bei administruoti duomenų šiems naudotojams teikimą, taip pat priimti duomenis iš kitų valstybės registrų bei teikti hipotekos registro duomenis kitiems valstybės registrams, nustatant ryšį su atitinkamais valstybės registrais. Centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigos pareiga taip pat ir vykdyti vietinių hipotekos registro tvarkymo įstaigų darbuotojų mokymus, kelti jų kvalifikaciją, padėti jiems tvarkyti hipotekos registro duomenis ruošiant ir teikiant metodinę bei informacinę pagalbą. Taigi centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigos veikla iš esmės pasireiškia surinktos hipotekos registro informacijos administravimu bei darbo tvarkos ir informacijos teikimo tarp visų hipotekos registro tvarkymo įstaigų palaikymo bei veiklos kordinavimo, taip pat sukauptos informacijos teikimo.

---

<sup>58</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

Centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga taip pat yra vienintelis teisingos informacijos apie hipoteką ir įkeitimus šaltinis, nes tuo atveju, kai nesutampa vietinio hipotekos registro ir centrinio hipotekos registro duomenys, teisingais laikomi centrinio hipotekos registro duomenys<sup>59</sup>. Iš to išplaukia centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigos pareiga užtikrinti, kad hipotekos registro surinkta informacija būtų objektyviai teisinga, o naudotojams būtų pateikta teisinga ir išsami informacija.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga negali pati inicijuoti duomenų į hipotekos registrą įrašymo, keitimo, taisymo arba panaikinimo, kadangi Hipotekos registro nuostatai šią teisę suteikia tik įgaliotiems hipotekos skyrių darbuotojams įstatymų, šių nuostatų ir pareiginių (darbinių) instrukcijų nustatyta tvarka. Vadinasi centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga užtikrinti teisingų duomenų archyvavimą ir teikimą gali tik patikrindama vietinių hipotekos registro tvarkymo įstaigų teikiamų duomenų teisingumą ir, pastebėjusi teikiamų duomenų neatitikimą, informuodama apie tai atitinkamą vietinio hipotekos registro tvarkymo įstaigą bei įpareigodama šiuos duomenis patikslinti bei iš naujo įrašyti į hipotekos registrą.

Kad būtų tinkamai įgyvendintos hipotekos registro funkcijos, buvo įsteigta Centrinė hipotekos įstaiga ir teritoriniai hipotekos skyriai prie apylinkės teismų.

### **3.2 Hipotekos registro registruojami duomenys**

Hipotekos registras iš esmės užsiima duomenų tvarkymo veikla, t.y duomenų rinkimu, užrašymu, kaupimu, saugojimu, klasifikavimu, grupavimu, jungimu, keitimu (papildymu ar taisymu), teikimu, paskelbimu, naudojimu, naikinimu ir pan. Duomenų tvarkytojas – juridinis ar fizinis (kuris nėra duomenų valdytojo darbuotojas) asmuo, duomenų valdytojo įgaliotas tvarkyti asmens duomenis<sup>60</sup>. Duomenų valdytoju – juridiniu asmeniu, kuris vienas arba drauge su kitais nustato asmens duomenų tvarkymo tikslus ir priemones, tampa vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga, hipotekos registro atveju – Teisingumo ministerija. Duomenis hipotekos registrui teikia fiziniai ir juridiniai asmenys, sudarę hipotekos ar įkeitimo sandorius<sup>61</sup>. Vadovaujantis įstatymu įtvirtintais bendraisiais duomenų tvarkymo principais, asmens duomenys turi būti:

1. renkami apibrėžtais ir teisėtais tikslais, nustatytais prieš renkant asmens duomenis, ir paskui tvarkomi su šiais tikslais suderintais būdais;
2. tvarkomi tiksliai, sąžiningai ir teisėtai;

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>60</sup> Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas// Žin., 1996, Nr. [63-1479](#)

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

3. tikslūs ir, jei reikia dėl asmens duomenų tvarkymo, nuolat atnaujinami; netikslūs ar neišsamūs duomenys turi būti ištaisyti, papildyti, sunaikinti arba sustabdytas jų tvarkymas;
4. tapatūs, tinkami ir tik tokios apimties, kuri būtina jiems rinkti ir toliau tvarkyti;
5. saugomi tokia forma, kad duomenų subjektų tapatybę būtų galima nustatyti ne ilgiau, negu to reikia tiems tikslams, dėl kurių šie duomenys buvo surinkti ir tvarkomi<sup>62</sup>.

Taigi hipotekos registras negali reikalauti bet kokių duomenų teikimo iš duomenų teikėjų. Reikalauti galima tik tokios apimties duomenų, kokia reikalinga iškeltam tikslui pasiekti.

Siekiant surinkti optimalią informaciją kad nebūtų pažeistos nei kreditoriaus, nei skolininko teisės, hipotekos registre renkama visa būtina informacija apie hipotekos ar įkeitimo objektą, tačiau tuo pat metu svarbu nepažeisti Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo keliamų reikalavimų ir neperkrauti hipotekos registro nereikalingų duomenų srautu, todėl registruojamos informacijos hipotekos registre apimtis ir pobūdis reglamentuojami Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatuose. Apie sutartinę hipoteką hipotekos registre įrašomi ir kaupiami tokie duomenys:

1. prašymo įregistruoti hipoteką įregistravimo hipotekos skyriuje data ir laikas, hipotekos įregistravimo Hipotekos registre data ir identifikavimo kodas;
2. sandorio sudarymo data ir vieta;
3. skolininkas su visais jam identifikuoti būtiniais duomenimis, tokiais kaip fizinio asmens vardas, pavardė, adresas, identifikavimo (asmens) kodas arba jei kalba eina apie juridinį asmenį - juridinio asmens pavadinimas, buveinė, identifikavimo (įmonės) kodas;
4. įkeičiamo daikto savininkas, kadangi skolininkas ir daikto savininkas gali būti ir ne tas pats asmuo, šiuo atveju nurodomi tokie patys identifikavimo duomenys, kokie pateikiami ir apie skolininką;
5. kreditorius, kurio identifikavimui pateikiami tokio paties išsamumo duomenys, kaip ir skolininko ar įkeičiamo hipoteka daikto savininko; tai, be abejojimo, logiška, kadangi fizinio asmens vardas, pavardė, adresas, identifikavimo (asmens) kodas arba juridinio asmens pavadinimas, buveinė, identifikavimo (įmonės) kodas yra minimalūs duomenys, kurių reikia kiekvienam subjektui identifikuoti bet kokioje teisinėje ar gyvenimiškoje situacijoje, todėl tikrai nebūtų galima prikišti dėl per didelio kiekio asmens duomenų reikalavimo;
6. toliau eina įkeičiamas daiktas ir jį apibūdinantys požymiai, tokie kaip jo rūšis, buvimo vieta, identifikavimo kodas, ir kiti daiktą padedantys identifikuoti duomenys;
7. kadangi hipoteka įkeičiamas konkretus reikalavimas, dažniausiai piniginis (paskolinis), kuris turi tam tikrą mastą, taigi ir piniginę to masto išraišką, įkeičiami daiktai turi būti įkainoti ir nurodomas bendras įkeičiamų daiktų įkainojimas;

---

<sup>62</sup> Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas, 3 str. // Žin., 1996, Nr. [63-1479](#)

8. taip pat turi būti nurodoma įkeitimu užtikrinta prievolė bei įkeitimu užtikrintos prievolės konkretus arba maksimalus dydis, palūkanos, bei prievolės įvykdymo terminas, arba jeigu prievolė bus vykdoma pagal kreditoriaus reikalavimą – momentas, nuo kurio kreditorius gali jį pateikti;
9. kreditoriaus sąlygos ir reikalavimai skolininkui ir atvirksčiai, pvz. draudimas arba sutikimas įkeisti daiktą dar kartą, draudimas arba sutikimas perleisti prievolę, paskolos naudojimo sritis, draudimas perleisti hipotekos reikalavimą, sąlyginės hipotekos atveju - sąlyga, kuriai esant hipoteka galios arba įsigalios ir kt.;
10. taip pat registruojamas ir fizinis asmuo, pateikęs prašymą įregistruoti hipoteką, su visais būtiniais jo identifikavimui duomenimis.

Išanalizavus Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatuose privalomai hipotekos registre įrašomų duomenų apie sutartinius įkeitimus, turinį, galima daryti išvadą, kad iš esmės pagrindinė jų dalis savo apimtimi ir prasme yra analogiška sutartinės hipotekos atveju pateikiamiems duomenims. Pateikiami analogiški duomenys apie prašymo įregistruoti įkeitimą registraciją, įkeitimo sandorio sudarymo vietą ir laiką, skolininko, įkaito davėjo, kreditoriaus duomenys, su visais jų identifikavimui būtiniais rekvizitais, asmuo, pateikęs prašymą įregistruoti įkeitimą, įkeitimo objekto ar objektų aprašymas ir įkainojimas, bendra įkainojimo suma ir įkeitimu užtikrinama prievolė bei jos dydis, prievolės įvykdymo terminas, taip pat ir individualūs įkeitimo sutarties bruožai, tokie kaip leidimas ar draudimas perleisti įkeistą daiktą, jį įkeisti papildomai, perleisti reikalavimo teisę ir pan. Be abejo, tai yra logiška, kadangi savo esme hipoteka neturi kategoriško skirtumo nuo įkeitimo, išskyrus tą, kad hipotekos atveju įkeičiami nekilnojami daiktai, o įkeitimo atveju įkeičiami kilnojami daiktai bei daiktinės teisės. Iš šios išvados seka tai, kad sutartinio įkeitimo atveju gali tapti sunkiau identifikuoti įkeičiamą kilnojamą daiktą, kadangi kilnojamas įkeičiamas daiktas neretai neturi tokių unifikuotų jo identifikavimui skirtų duomenų, kaip pavyzdžiui turi nekilnojamojo turto objektai, kuriems identifikuoti naudojamas kiekvienam turto objektui suteiktas unikalus numeris, o sistemingam turto objektų fiksavimui sukurtas vienas svarbiausių Nekilnojamojo turto registras. Dar aktualesnis identifikavimo klausimas tampa tuo atveju, kai įkeičiamu daiktu tampa turtinė teisė. Todėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų 17.7 punkte sutartinio įkeitimo atveju papildomai palyginus su hipotekos atveju numatyta, kad hipotekos lakšte turi būti įtraukiamas įkeitimo objekto aprašymas, kad objektą galima būtų identifikuoti. Jeigu numatomos specialios daikto žymos – jų aprašymas<sup>63</sup>.

Įkeitimo atveju pagal Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų 17.6 punktą, taip pat turi būti nurodomas asmuo, kuriam perduotas įkeitimo objektas (fizinio asmens vardas, pavardė,

---

<sup>63</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

adresas, identifikavimo kodas; juridinio asmens pavadinimas, buveinė, identifikavimo kodas)<sup>64</sup>, ko nereikalaujama hipotekos atveju.

Pagrindinė hipotekos registruoti pateikiamų duomenų apimtis priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo atvejais iš esmės išlieka tokia pati kaip ir sutartinės hipotekos ir sutartinio įkeitimo atveju. Vienintelis skirtumas yra tas, kad priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo atvejais prie visų pateiktų aukščiau išvardintų duomenų papildomai reikia nurodyti priverstinės hipotekos ar priverstinio įkeitimo nustatymo pagrindą.

Kadangi hipotekos registras tam tikra prasme veikia kaip įvairių faktinių teisinių aplinkybių registratorius ir saugotojas, hipotekos registro duomenys nėra keičiami, todėl registro informacinėje duomenų bazėje dėl registro darbuotojų arba duomenų teikėjų kaltės atsiradus neatitikimams su realiais duomenimis, ištaisomi tik klaidingi duomenys, ištaisymą atliekant ta pačia registracijos tvarka kaip ir registruojant hipotekos ar įkeitimo sandorį.

Kiekvienam registruoti visada nustatoma ne tik duomenų rinkimo ir disponavimo jais tvarka, bet taip pat sprendžiamas ir duomenų saugojimo klausimas. Ne išimtis ir hipotekos registras. Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatai įpareigoja hipotekos registro tvarkytojus po hipotekos ar įkeitimo išregistravimo visus duomenis apie buvusią įregistruotą hipoteką ar įkeitimą iš Hipotekos registro duomenų bazės perkelti į duomenų bazės archyvą. Kadangi hipotekos atveju hipotekos objektas paprastai būna žymiai vertingesnis nei įkeitimo atveju įkeičiamas objektas, duomenys apie išregistruotas hipotekas saugomi neribotą laiką, o apie įkeitimus – 5 metus nuo įkeitimo išregistravimo<sup>65</sup>. Čia kyla klausimas, kam reikalingas buvusių hipotekos įregistravimo faktų neribotas saugojimo laikas, kadangi toks neterminuotas duomenų saugojimas ateityje, po dvidešimties ar trisdešimties metų, hipotekos registruoti gali tapti rimta problema, tiek žvelgiant iš techninės elektroninio archyvo kūrimo ir palaikymo pusės, tiek ir iš finansinės pusės, kai reikės dengti tokio archyvo išlaikymo, kompiuterinės ir programinės įrangos aptarnavimo ir atnaujinimo klausimus. Manytina, kad teisės normas tokiam saugojimui pagrįsti priėmusi institucija turėtų atsižvelgti į šią ateities perspektyvą ir priimti teisės normų, t.y. Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų, pakeitimus, kuriais būtų panaikintas neribotas buvusių hipotekos sandorių registracijos duomenų saugojimas, ir būtų nustatytas protingas terminas (be abejo ilgesnis nei paprasto įkeitimo sandorių registracijos duomenų saugojimo) tokiems duomenims saugoti, tuo labiau, kad ir Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo 4 str. reikalauja, kad asmens duomenys saugomi ne ilgiau, nei to reikalauja duomenų tvarkymo tikslai. Kai asmens duomenys

---

<sup>64</sup> Ten pat.

<sup>65</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

neberekalingi jų tvarkymo tikslams, jie turi būti sunaikinami, išskyrus tuos, kurie įstatymų nustatytais atvejais turi būti perduoti valstybiniam archyvams<sup>66</sup>.

Kadangi hipotekos registre saugomi tiek galiojantys, tiek archyviniai duomenys apie esamas ar buvusias įregistruotas hipotekas ir įkeitimus, turi būti eliminuota jų neteisėto pasisavinimo, atskleidimo ar sunaikinimo grėsmė. Kad šis uždavinys būtų tinkamai įgyvendintas, turi būti taikomi tam tikri hipotekos registro duomenų apsaugos reikalavimai. Pagal hipotekos registro nuostatų reikalavimus, apsaugant Hipotekos registrą nuo neteisėto duomenų sunaikinimo, pakeitimo ir naudojimo, jį tvarkant turi būti taikomos programinės, techninės, administracinės ir patalpų apsaugos priemonės. Hipotekos registro duomenų apsaugai buvo priimti Hipotekos registro informacinės sistemos duomenų saugos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. spalio 6 d. įsakymu Nr. 1R-310 dėl hipotekos registro informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo. Šie nuostatai galioja ne tik hipotekos registro informacinės sistemos, bet ir visų kitų Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomų registrų saugos užtikrinimui. Remiantis šiais nuostatais, už registrų duomenų tvarkymo teisėtumą ir duomenų saugą atsako vadovaujančioji registrų tvarkymo įstaiga – Teisingumo ministerija, kurios vadovas skiria sistemos saugos įgaliotinį, atsakantį už saugos politikos įgyvendinimą bei kontrolę. Saugos įgaliotiniu gali būti skiriamas asmuo, išmanantis pagrindinius Saugos politikos ir informacijos saugos principus ir susipažinęs su teisės aktais, reglamentuojančiais registro duomenų tvarkymo teisinį pagrindą ir saugų duomenų tvarkymą. Saugos įgaliotinis yra atsakingas už Saugos politikos formavimą ir saugos priemonių įgyvendinimą visoje Sistemoje<sup>67</sup>. Saugos įgaliotiniui yra atskaitingi atskirų Sistemos posistemių ar funkcijų administratoriai. Hipotekos registro informacinės sistemos duomenų saugos nuostatuose nustatomos tiek fizinės, tiek elektroninės duomenų apsaugos priemonės, tokios kaip programinės apsaugos priemonės nuo kompiuterinio šnipinėjimo, virusų, fizinė apsauga nuo gamtos stichijos poveikio, tokio kaip gaisras, žaibo iškrova, užtvindymas, techniniai įrangos ar elektros tiekimo sutrikimai ir pan. Visi tokie galimi atvejai numatomi duomenų saugos nuostatuose, ir tuo pačiu numatomos priemonės tokiems kritiniams atvejams išvengti arba galimiems padariniams operatyviai likviduoti, todėl galima daryti pagrįstą išvadą, kad hipotekos registras ir kiti Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomi registrai yra labai saugūs ir patikimi jų tvarkomos ir laikomos informacijos apsaugos aspektu.

### **3.3 Duomenų registravimo Hipotekos registre procesas**

Kaip jau minėta anksčiau, hipotekos ir tam tikrais įkeitimo atvejais būtinoji sąlyga jiems įsigaliooti yra šių sandorių įregistravimas hipotekos registre. Norėdami tai įgyvendinti, suinteresuoti

<sup>66</sup> Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas, 4 str. // Žin., 1996, Nr. [63-1479](#)

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. spalio 6 d. įsakymu Nr. 1R-310 dėl hipotekos registro informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo// Valstybės žinios: 2007-10-06 Nr.104-4264

asmenys turi kreiptis į hipotekos registrą su prašymu dėl hipotekos ar įkeitimo įregistravimo ir pateikti atitinkamus duomenis. Prašymą įregistruoti sutartinę hipoteką pateikia įkeičiamo daikto savininkas arba kreditorius, kuriam įkeičiamas daiktas, ar įstatymų nustatyta tvarka jų įgalioti asmenys<sup>68</sup>. Priverstinės hipotekos atvejais prašymą galintys paduoti subjektai yra kiti. Valstybės reikalavimams, kylantiems iš mokesčių bei valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti hipoteka nustatoma valstybinės mokesčių inspekcijos, muitinės ar valstybinio socialinio draudimo institucijos prašymu, kuriame nurodomas daiktas, kuriam nustatoma hipoteka, skolininku esantis daikto savininkas, hipotekos nustatymo pagrindas, hipotekos terminas ir reikalavimo suma<sup>69</sup>. Tokie atitinkamų institucijų prašymai turi būti pateikti kartu su prašyme nurodytus duomenis patvirtinančiais dokumentais. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas taip pat numato galimybę pateikti prašymus dėl hipotekos nustatymo ir statybų sferoje - rangovui, projektuotojui, medžiagų tiekėjui ar finansavusiam asmeniui. Su prašymu dėl priverstinės skolininko daikto hipotekos ar priverstinio įkeitimo taip pat gali kreiptis kreditorius, kurio reikalavimas dėl pinigų išieškojimo yra patenkintas teismo sprendimu. Teismo sprendime turi būti nurodyta: hipoteka užtikrinama reikalavimo suma, hipotekos terminas, daiktas, kuris registruojamas hipotekos registre, ir šio daikto savininkas<sup>70</sup>. Prašymas dėl hipotekos arba įkeitimo įregistravimo turi būti pateikiamas hipotekos skyriui, pateikiamas gali būti atvykstant asmeniškai į hipotekos skyrių arba sunčiamas paštu.

Prašymas įregistruoti hipoteką pateikiamas nekilnojamojo daikto buvimo vietos hipotekos skyriui<sup>71</sup>. Šios nuostatos pagrįstumas ir reikalingumas kelia nemažai abejonių tiek teisininkams, tiek praktiškai hipotekos registravimo paslaugomis besinaudojantiems fiziniams bei juridiniams asmenims. Jei sandoris dėl hipotekos vyksta toje pačioje vietoje, kurioje yra ir sandorio objektas, problemų nėra. Problemos kyla tada, kai hipotekos sandoris tarp asmenų ar įmonių sudaromas vienoje vietoje, tuo tarpu turtas yra visai kitoje vietoje ir gali būti nuo jų nutolęs per dešimtis, šimtus kilometrų, net visai priešingoje valstybės pusėje. Šiuo atveju kreditorius patiria daug nereikalingų papildomų materialinių ir laiko sąnaudų, tam pačiam rezultatui pasiekti. Dar nedėkingesnė situacija susiklosto, jei hipoteka įkeičiamas ne vienas, o keli daiktai, ar net jų grupės, kurie yra išsidėstę įvairiose šalies vietose, ir norint įregistruoti jų hipoteką, tenka važiuoti į keletą hipotekos skyrių, teikti keletą atskirų prašymų ir sugaišti tam žymiai daugiau laiko. Tam nelabai galima sugalvoti ir tinkamą pagrindą, kadangi tvirtinant hipoteką, atsakingas už tai asmuo, fizinių įkeičiamo turto savybių praktiškai tikrinti nevažiuoja, tai nėra numatyta ir įstatymu, todėl tampa visiškai neaišku, kam tai reikalinga. Nepatogumų taip pat sukelia situacija kai įkeičiamas

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 29 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.176 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>70</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.178 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 30 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

kilnojamas ir nekilnojamas daiktas, nes jei to paties įsipareigojimo įvykdymui užtikrinti įkeičiamas nekilnojamas daiktas ir kilnojamas daiktas (turtinė teisė), tai įrašoma abiejuose lakštuose (hipotekos ir įkeitimo) ir šie lakštai pateikiami registruoti kartu tam pačiam hipotekos skyriui<sup>72</sup>. Manytina, kad tokios nuostatos galėjo susiformuoti remiantis tarpukario Lietuvos hipotekos organizavimo sistema, kai nebuvo vientiso visus hipotekų ir įkeitimų duomenis galinčio saugoti elektroninio registro, nebuvo tam be abejo ir techninių galimybių, o duomenys buvo saugomi atskiruose regioniniuose skyriuose, tokiu būdu garantuojant, kad niekas skirtinguose šalies hipotekos skyriuose negalės įkeisti to paties daikto keletą kartų, įkeisti jau areštuotą daiktą ar įkeisti daiktą su kitokiais apribojimais, kurie tokį įkeitimą darytų neįmanomu, ir pan. Tačiau šiandien tokia tvarka, be abejo, yra nereikalinga, labai nepatogi, nepatraukli, tiek vietos subjektams, tiek ir užsienio investuotojui todėl šio darbo autoriaus nuomone turėtų būti keičiama, sudarant galimybę hipotekos registro klientams viską atlikti viename hipotekos skyriuje, kaip tai galima padaryti įkeitimo atveju. Vėlgį hipoteka ir įkeitimas iš esmės skiriasi tik tuo, kad hipoteka yra nekilnojamojo turto įkeitimas, o paprastu įkeitimu galima įkeisti kilnojamuosius daiktus bei turtines teises. Tokia hipotekos registravimo sistema taipogi prieštarauja „vieno langelio“ principui, kurio kuo spartesnio įtvirtinimo poreikį oficialiai deklaruoja pati valstybė.

Asmuo, pageidaujantis įregistruoti sutartinę hipoteką, turi pateikti hipotekos skyriui:

1. notariškai patvirtintus hipotekos lakšto originalą ir jo kopiją;
2. dokumentą, patvirtinantį, kad sumokėta raštinės rinkliava už hipotekos įregistravimą;
3. jeigu prašymą įregistruoti hipoteką pateikia įkeičiamo daikto savininko ar kreditoriaus įgaliotas asmuo, – įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą;
4. notariškai patvirtintas šių dokumentų kopijas:
  - 1) turto registravimo įstaigos išduoto dokumento, patvirtinančio įkeičiamo daikto savininko nuosavybės (patikėjimo) teisę į įkeičiamą daiktą;
  - 2) dokumento, patvirtinančio, kad įkeičiamas daiktas apdraustas. Įkeičiant žemę, šio dokumento pateikti nereikia;
  - 3) jeigu daikto savininkas ir (ar) kreditorius yra juridinis asmuo, – dokumento, patvirtinančio asmens, pasirašiusio įkeitimo sandorį (hipotekos lakštą), teisę sudaryti turto įkeitimo sandorį;
  - 4) jeigu hipotekos sandorį sudarė skolininko (įkeičiamo daikto savininko) ar kreditoriaus įgaliotas asmuo, – įstatymų nustatyta tvarka patvirtinto įgaliojimo<sup>73</sup>.

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 33 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 31 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

Apžvelgus pateiktinų hipotekos registrai duomenų sąrašą, o taip pat Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nuostatas galima teigti, kad svarbiausias pateiktinas dokumentas, reikalingas hipotekos įregistravimui hipotekos registre, yra notariškai patvirtintas hipotekos lakštas, kadangi pagal Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nuostatas hipotekos sutartis, įkeičiamo daikto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktą, taip pat prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką įforminami surašant hipotekos lakštą<sup>74</sup>, kurį pasirašo skolininkas, kreditorius ir įkeičiamo daikto savininkas, tuo atveju, kai skolininkas ir daikto savininkas ne tas pats asmuo. Taigi sutartinės hipotekos atveju, hipotekos registravimo procese taip pat dalyvauja ir notaras, kuris tvirtina hipotekos ar įkeitimo lakštą sutartinės hipotekos ir sutartinio įkeitimo atvejais. Priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo lakštų notarinis patvirtinimas neprivalomas<sup>75</sup>. Hipotekos lakšte turi būti nurodomi tie duomenys, kurie yra hipotekos registro duomenų tvarkymo ir teikimo veiklos objektas – hipotekos lakšto sudarymo vieta ir data, skolininkas, kreditorius ir įkeičiamo daikto savininkas (kai skolininkas ir daikto savininkas ne tas pats asmuo), jų gyvenamoji vieta (buveinė), įkeičiamas daiktas, jo įkainojimas ir buvimo vieta, įkeitimu užtikrinta prievolė, jos konkretus arba maksimalus dydis (kai hipoteka sutartinė) ir įvykdymo terminas<sup>76</sup>. Tai tie patys duomenys, kurie, remiantis Hipotekos registro nuostatais, įrašomi į hipotekos registrą ir yra pagrindinis hipotekos registro tvarkomų duomenų šaltinis, ir kurie šiame darbe jau buvo išnagrinėti anksčiau. Trinti, braukti ar kitaip taisyti notaro ir (ar) hipotekos teisėjo patvirtintus duomenis draudžiama, o rašybos klaidų taisymas turi būti aptartas lakšto apačioje ir (arba) šalia padarytos klaidos. Ištaisytas klaidas turi patvirtinti notaras, hipotekos teisėjas arba kitas įgaliotas hipotekos skyriaus darbuotojas savo parašu ir notaro arba hipotekos skyriaus herbiniu antspaudu<sup>77</sup>.

Prie būtinų hipotekos įregistravimui pateikti dokumentų priskiriamas ir dokumentas apie raštinės rinkliavos sumokėjimą. Kitaip tariant, hipoteka gali būti įregistruota hipotekos registre tik po to, kai apmokamas tokio įregistravimo mokestis (raštinės rinkliava). Raštinės rinkliavos dydžiai už vienodas paslaugas hipotekos ir įkeitimo registracijos procedūroms yra vienodi. Raštinės rinkliavos dydžiai įregistruojant hipoteką diferencijuojami priklausomai nuo jį mokančio subjekto, kuriam priklauso įkeičiamas daiktas ar turtinė teisė, pobūdžio:

1. fizinis asmuo – 50 Lt;

<sup>74</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.178 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>75</sup> Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 2008 m. liepos 30 d. Nr. 1R-314 įsakymas “Dėl sutartinės hipotekos, sutartinio įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų, sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos, hipotekos registro pažymėjimų, išduodamų įregistravus sutartinę hipoteką, sutartinį įkeitimą, priverstinę hipoteką, priverstinį įkeitimą ir asmens prašymu, formų patvirtinimo“ 5 p.// Valstybės žinios, 2008-08-09, Nr. 91-3638

<sup>76</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.186 str.// Valstybės žinios, 2000, NR. [74-2262](#)

<sup>77</sup> Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2008-07-30 įsakymu patvirtinta sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcija, 9.1 p.// Valstybės žinios, 2008-08-09, Nr. 91-3638

## 2. juridinis asmuo – 100 Lt.

Taigi juridiniams asmenims mokestis už įregistravimo paslaugą numatytas didesnis nei fiziniams asmenims. Iš vienos pusės tai būtų galima pateisinti tuo, kad juridiniai asmenys dažniausiai yra pelno siekiančios įmonės, kurios gali „sau leisti“ mokėti daugiau, kita vertus, pati įregistravimo procedūra yra vienoda, atliekami veiksmai yra analogiški, todėl neaišku, kuo pagrįstas toks įkainių teisinis įtvirtinimas.

Didėjant prievolės sandorio vertei, raštinės rinkliava taipogi didėja. Kai įkeitimu užtikrintos prievolės (reikalavimų) dydis (maksimalus prievolės dydis) – daugiau kaip 100 tūkst. litų, bet ne daugiau kaip 1 mln. litų, šiame punkte nurodytas atlyginimas (raštinės rinkliava) didinamas dvigubai, kai įkeitimu užtikrintos prievolės (reikalavimų) dydis (maksimalus prievolės dydis) – daugiau kaip 1 mln. litų, šiame punkte nurodytas atlyginimas (raštinės rinkliava) didinamas keturgubai<sup>78</sup>. Tokią įkainių diferenciacijos ir didinimo metodiką teisės akto rengėjas pasirinko greičiausiai turėdamas tikslą, kad hipotekos registro išlaikymo kaštai sunkesne našta kristų ant didesnį kapitalą valdančių asmenų, šį faktą nustatant pagal sandorio vertę. Ši metodika kažkiek panaši į progresyviųjų mokesčių nustatymą valstybės mokesčių sistemoje. Be abejo, atsižvelgti reikia ir į tai, kad didesnės vertės hipotekos ar įkeitimo sandoris, ne visada, bet neretai gali būti pakankamai sudėtingas įkeičiamo daikto ar jų visumos sudėtingumo aspektu, kadangi prieš įregistruojant hipoteką ar įkeitimą hipotekos registre, dar turi būti atliekamas teisinis tyrimas.

Analogiška raštinės rinkliavos diferenciacijos pagal subjektą tvarka taikoma ir tuo atveju, kai įregistruojamas hipotekos ar įkeitimo sandorio pakeitimas hipotekos registre. Fiziniams asmenims tokio pakeitimo įregistravimas atsieina 20 litų, juridiniams asmenims – 40 litų. Tačiau įrašo hipotekos registre pakeitimo atveju nebelieka raštinės rinkliavos dydžio didinimo didėjant prievolės dydžiui, kas yra numatyta įregistruojant pirminį sandorį.

Tuo tarpu hipotekos ar įkeitimo sandorio išregistravimo mokestis visiems subjektams ir visais atvejais išlieka vienodas. Tiek fiziniams, tiek ir juridiniams asmenims toks veiksmas atsieina 10 litų. Nagrinėjant šią teisės akto nuostatą tampa neaišku, kuo šis hipotekos registre atliekamas veiksmas savo pobūdžiu skiriasi nuo hipotekos ar įkeitimo įregistravimo, bei jų pakeitimų registravimo. Jei būtų vadovaujama logikos taisyklėmis, turėtumėme matyti skirtingą raštinės rinkliavos mokestį ir išregistravimo hipotekos registre veiksams atlikti. Kita vertus, tampa neaišku, kam toks mokestis reikalingas apskritai, kadangi čia jau įžvelgtinas dvigubas apmokestinimas už hipotekos registro teikiamas paslaugas. Iš esmės net jei tokio mokesčio būtinumas būtų pagrindžiamas objektyviomis priežastimis, pvz. tokiomis kaip hipotekos registro duomenų bazės aptarnavimo ir duomenų saugojimo poreikis (hipotekos registre įregistruotas

---

<sup>78</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-07-17 nutarimo Nr. 1159 „Dėl atlyginimo (raštinės rinkliavos) už centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas“// Valstybės žinios, 2002, nr. 74-3158

hipotekos ar įkeitimo sandoris gali išlikti įregistruotas ne vienerius metus, ypač jei kalbama apie pastaruoju metu buvusį itin populiarų sandorį hipoteka įkeisti butą, mainais už jam įsigyti banko suteiktą paskolą), kyla klausimas kodėl tokio išregistravimo mokesčio paprasčiausiai neįtraukus į hipotekos ar įkeitimo įregistravimo hipotekos registre mokesį (raštinės rinkliavą), padidinant mokesčio sumą. Tokia raštinės rinkliavos nustatymo tvarka būtų praktiškai patogesnė hipotekos registro klientams, taip pat ir darbuotojams, kadangi sumažinamas biurokratijos lygis, taip pat tikėtina, kad tokia raštinės rinkliavos tvarka taptų patrauklesnė klientams, kadangi nebereikia galvoti, kodėl kiekvieną kartą atėjus į hipotekos skyrių su tam tikru klausimu tenka mokėti kažkokį mokesį, kurio būtinumas aiškiai niekaip nėra pagrįstas.

Aukščiau paminėtu Vyriausybės nutarimu, taip pat įtvirtinti ir kiti mokesčiai už hipotekos registro paslaugas - juridinę galią turinčio pažymėjimo apie hipotekos ar įkeitimo sandorio įregistravimą išdavimas – 25 litai, Hipotekos registro išsami informacija 14 litų už Hipotekos registro duomenų vienetą, Hipotekos registro dokumentų santrauka – 8 litai, hipotekos (įkeitimo) lakšto dublikato išdavimas – 25 litai, žodinis patvirtinimas automatinio telefonu apie daikto ar turtinės teisės įkeitimą – 1 litas už minutę.

Raštinės rinkliava už hipotekos (įkeitimo) registravimą mokama grynaisiais arba mokėjimo pavedimu banko įstaigoje į Teisingumo ministerijos Hipotekos registro plėtojimo programos ir Hipotekos įstaigų materialinės techninės bazės specialiosios programos sąskaitą, už kitus veiksmus – į Centrinės hipotekos įstaigos ar hipotekos skyriaus, kuriam pateikiamas prašymas įregistruoti sandorį (duomenis) ar suteikti registrų duomenis, Hipotekos registro plėtojimo programos ir Hipotekos įstaigų materialinės techninės bazės specialiosios programos sąskaitą<sup>79</sup>.

Kitas būtinas hipotekos įregistravimui pateikiamas dokumentas yra įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas įgaliojimas, jei prašymą įregistruoti hipoteką pateikia įkeičiamo daikto savininko ar kreditoriaus įgaliotas asmuo. Tokiam įgaliojimui taikomi bendrieji civilinės teisės normų reikalavimai. Be tokio įgaliojimo hipotekos įregistravimas, be abejojimo, yra neįmanomas, kadangi netaikant reikalavimo registruojant hipoteką pateikti tinkamai patvirtintą įgaliojimą, atsirastų plačios galimybės piktnaudžiauti šiuo svarbiu ekonominiams santykiams civilinės teisės institutu.

Taip pat turi būti pateikiamos notariškai patvirtintos papildomų dokumentų, susijusių su hipotekos registracijos procesu, kopijos.

Pirmiausiai turi būti pateiktos dokumentų, liudijančių nuosavybės ar patikėjimo teisę į hipotekos objektą, kopijos. Tokiu dokumentu dažniausiai būna turto registravimo įstaigos išduodama pažyma, patvirtinanti įkeitėjo teises į įkeičiamą daiktą. Dažniausiai tokias pažymas

---

<sup>79</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-07-17 nutarimo Nr. 1159 „Dėl atlyginimo (raštinės rinkliavos) už centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas“ priedas „Atlyginimo (raštinės rinkliavos) už Centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas mokėjimo ir grąžinimo tvarkos aprašas// Valstybės žinios, 2002, nr. 74-3158

išduoda Nekilnojamojo turto registras, kadangi absoliuti didžioji dauguma hipotekos objektų registruoti šiame registre.

Toliau pateikiamos dokumentų, patvirtinančių įkeičiamo daikto, išskyrus žemę, apdraudimo draudimo įmonėje, kopijos. Taigi asmuo net ir turėdamas visus reikalingus dokumentus, negali hipoteka įkeisti atitinkamo daikto ir tuo pačiu užbaigti įkeitimo sandorio įregistruojant jį hipotekos registre, jei įkeičiamas daiktas, išskyrus žemę, bus neapdraustas. Manytina, kad tai teisinga ir reikalinga sąlyga tiek žvelgiant į skolininko, tiek į kreditoriaus interesų apsaugą. Skolininkas, disponuojantis hipoteka įkeistu neapdraustu daiktu, rizikuoja šio daikto netekti atsitikus nenumatytoms aplinkybėms, tuo tarpu prievolė arba piniginis reikalavimas, kurio užtikrinimui buvo įregistruota hipoteka jam vis tiek išliks visa savo dar neįvykdyta apimtimi. Kaip pavyzdį galima būtų pateikti situaciją, kai asmuo, už banko paskolą iš kito asmens įsigyja ar pasistato namą, kurį automatiškai įkeičia bankui kaip paskolos grąžinimo užtikrinimą, tačiau dėl gaisro atvejo, namas yra visiškai sunaikinamas. Jei toks turtas nebūtų draudžiamas dar hipotekos sandorio sudarymo metu arba prieš jo įregistravimą, skolininkas visą likusį gyvenimą turėtų vykdyti piniginę prievolę bankui nebeturėdamas dėl ko ją vykdyti. Kreditorius šiuo atveju taip pat gali nukentėti, kadangi skolininkui tapus nemokiu, jis prarastų bet kokią galimybę pasidengti likusią reikalavimo dalį įkeistu hipoteka turtu ir tokiu būdu gali apskritai prarasti galimybę kada nors patenkinti savo kreditorinį reikalavimą. Įstatymų leidėjo požiūris į žemės apdraudimo nebūtinumą registruojant įkeitimo sandorį hipotekos registre irgi suprantamas ir pateisinamas, kadangi pačiam žemės sklypui savaime mažai kas gali atsitikti, kad tai pablogintų jo savybes ar sumažintų vertę. Taigi įkeičiamo hipoteka daikto apdraudimo ir tokių duomenų pateikimo hipotekos registruui prieš įregistruojant įkeitimo faktą reikalavimas labai teigiamas dalykas šiame procese.

Jei hipotekos registre registruojamas įkeitimo sandoris, kurio viena ar abi šalys yra juridiniai asmenys, įkeitimo įregistravimas neįmanomas, kol atitinkama šalis nepateiks notariškai patvirtintos dokumento kopijos apie įkeitimo sandorį pasirašiusio asmens teisę sudaryti tokį turto įkeitimo sandorį. Tuo siekiama išvengti galimo juridinio asmens darbuotojų ar dalyvių piktnaudžiavimo juridinio asmens sąskaitą bei išvengti galimos žalos padarymo juridiniam asmeniui įregistruojant turto įkeitimo sandorį.

Paskutinis dokumentas, kurio notariškai patvirtinta kopija turi būti pristatyta norint įregistruoti hipoteką yra įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas įgaliojimas sudaryti hipotekos sandorį, jei jį sudarė ne pats kreditorius ar skolininkas, o jų įgalioti asmenys. Šis reikalavimas panašus į prieš tai aptartąjį, tik savo esme taikytinas fiziniams hipotekos sandorį sudariusiems asmenims.

Jei hipotekos įregistravimo procesas yra ne sutartinis, o priverstinis, pateikiami daugmaž tokie patys dokumentai, kaip ir sutartinės hipotekos atveju, tik priverstinės hipotekos atveju

pateikiamas ne paprastas, o priverstinės hipotekos lakštas, jeigu priverstinė hipoteka steigiama teismo sprendimu, turi būti pateiktas teismo sprendimas steigti priverstinę hipoteką, kas ir tampa esminiu skirtumu tarp sutartinės ir priverstinės hipotekos įregistravimo. Kitas išskirtinas bruožas yra tas, kad šiame priverstinės hipotekos registracijos procese nėra būtinas skolininko dalyvavimas, taigi atkrenta ir atitinkami su skolininku susiję dokumentai, išskyrus dokumentą, patvirtinantį skolininko teises į įkeitimu suvaržomus daiktus, kadangi turi būti pateiktas atitinkamas patvirtinantis išrašas iš valstybės registro. Priverstinės hipotekos registravimo atveju taip pat nebelyka reikalavimo, kad hipotekos registre registruojamas įkeičiamas daiktas būtų apdraustas, iš ko galima daryti išvadą, kad įkeičiamo daikto praradimo ar sugadinimo riziką prisiima kreditorius.

Kalbant apie įkeitimo įregistravimą hipotekos registre, išanalizavus teisės aktų reikalavimus dėl dokumentų pateikimo priverstinio įkeitimo atveju, galima daryti išvadą, kad viskas iš esmės yra identiška priverstinės hipotekos atvejui. Iš esmės panašiai yra ir su sutartiniu įkeitimu, kadangi skirtumų pateiktinų registracijai dokumentų aspektų praktiškai irgi nėra. Paliekama tik laisvė susitarimu įtvirtinti reikalavimą apdrausti įkeistą daiktą arba ne. Taip pat gali būti reikalaujama pateikti daugiau papildomų dokumentų, įrodančių įkeitimo sandoriu įkeičiamo daikto priklausomybę konkrečiam fiziniam ar juridiniam asmeniui, kadangi įkeičiami kilnojamieji daiktai ne visada yra registruotini atitinkamuose registruose.

Užregistravus prašymą įregistruoti hipoteką, hipotekos skyriaus darbuotojas patikrina, ar prašymas (hipotekos lakštas) atitinka nustatytus reikalavimus, t.y. ar užpildytas išsamiai ir naudojant Teisingumo ministerijos nustatytą formą, ar pasirašytas sandorio šalių, ar sutartinės hipotekos atveju patvirtintas notaro, ar prie prašymo pridėti visi reikiami priedai, taip pat tikrinama ar sumokėta nustatyto dydžio raštinės rinkliava.

Prašymas įregistruoti sutartinę hipoteką ir prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką, įsteigtą teismo sprendimu, turi būti išnagrinėtas ne vėliau kaip kitą darbo dieną po jo gavimo<sup>80</sup>. Kitais atvejais prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką turi būti išnagrinėtas ne vėliau kaip per 5 darbo dienas po jo gavimo, o jeigu prašymui išnagrinėti būtina pateikti papildomus dokumentus ar padaryti pakeitimus hipotekos lakšte – per 5 darbo dienas po dokumentų pateikimo ar pakeitimų lakšte padarymo. Prašymo pateikimo laikas, pateikiant asmeniškai, yra realus pateikimo laikas, kuris fiksuojamas uždedant ant hipotekos lakšto spaudą su prašymo pateikimo data, nurodant metus, mėnesį, dieną, valandą ir minutę. Jeigu prašymas įregistruoti hipoteką gaunamas paštu iki 12 val., šis prašymas registruojamas jo gavimo paštu dienos data 9 val. laiku. Jeigu prašymas įregistruoti

---

<sup>80</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 41 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

hipoteką gaunamas paštu po 12 val., jis registruojamas kitos darbo dienos data 9 val. laiku<sup>81</sup>. Ši nuostata iš Hipotekos įstatymo analogiškai perimta ir į Hipotekos registro nuostatus.

Jei prašymas neatitinka nustatytų reikalavimų, hipotekos teisėjas motyvuota nutartimi nustato terminą prašymo trūkumams pašalinti. Šis hipotekos registro nuostatų punktas kelia abejonių, kadangi neaišku, kodėl reikalinga trukdyti hipotekos teisėją, kuris, be kita ko, dirba dar ir paprasto teisėjo darbą, dėl tokių nereikšmingų klausimų, kadangi prašymo ir kartu su juo pateiktų dokumentų tinkamumą ir pakankamumą gali puikiai patikrinti paprastas hipotekos skyriaus darbuotojas, kuriam dirbant hipotekos skyriuje taip pat keliami nemaži kvalifikacijos reikalavimai, ir nustatęs trūkumus, surašyti oficialų, įstatymu ar kitu teisės aktu numatytą, pranešimą prašymą pateikusiam asmeniui, kas yra negerai ir ką reiktų padaryti, kad prašymas įregistruoti hipoteką būtų įregistruotas.

Prieš įregistruojant hipoteką hipotekos registre dar turi būti atliktas tokio sandorio teisinis tyrimas. Atliekant teisinį tyrimą patikrinama, ar:

1. įkeičiamo daikto savininkas, skolininkas, kreditorius yra tinkamai identifikuoti, taip pat ar sandorį sudaręs asmuo turėjo teisę šį sandorį sudaryti;
2. priverstinės hipotekos lakštą surašęs asmuo tinkamai identifikuotas, ar jis turėjo teisę surašyti priverstinės hipotekos lakštą;
3. daiktas gali būti įkeistas, taip pat ar jis tinkamai identifikuotas;
4. yra pagrindas steigti priverstinę hipoteką;
5. priverstinės hipotekos objektu parinktas tinkamas daiktas (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.171 straipsnio 11 dalis);
6. įkeitimo sandoris ir jo sąlygos atitinka kitus įstatymo reikalavimus<sup>82</sup>.

Ši nuostata taip pat kelia daug abejonių ir diskusijų, kadangi tampa neaišku, kam reikalingas teisinis tyrimas prieš registruojant hipotekos sandorį hipotekos registre, kai tokį patį darbą prieš tai atlieka notaras. Juk notaras, tvirtindamas hipotekos lakštą, taip pat turi nustatyti ir identifikuoti visus hipotekos sandoryje dalyvaujančius asmenis, jų teises sudaryti tokį sandorį, surašyti hipotekos lakštą, nustatyti daikto įkeitimo galimybes ir jį identifikuoti, taip pat tinkamai atlikti kitas notarui įstatymais priskirtas pareigas tokio sudaryto sandorio tvirtinimo metu. Šioje situacijoje tampa neaišku, kam reikalinga hipotekos teisėją įpareigoti tikrinti pateikto lakšto sudarymo ir įforminimo teisėtumą. Esant tokiai situacijai nebelieka prasmės notaro, tvirtinančio hipotekos sandorį ir hipotekos lakštą, atliekamas visų su hipotekos lakštu susijusių dokumentų teisėtumo, tinkamumo, ir jų reikalingo kiekio patikrinimas. Notaras dabartiniame lakštų formavimo

---

<sup>81</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas, 26 str. 3 d.// Valstybės žinios, 1997, Nr. 63-1468

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 46 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

procese atlieka dokumentų kopijų tikrumą liudijančio asmens pareigas, nes visus notaro atliktus veiksmus ir priimtus dokumentus gali atsisakyti priimti hipotekos įstaiga<sup>83</sup>. Atitinkamai hipotekos sandorį sudaryti ir įregistruoti norintis asmuo vos ne už tą patį darbą moka du kartus, kadangi notarų ir hipotekos teisėjų veikla šioje hipotekos sandorio stadijoje dubliuojasi. Tokia tvarka turėtų būti keičiama, logiškai visas aukščiau išvardintas funkcijas vykdyti paliekant tik notarui, tuo labiau, kad ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs šiuo klausimu, ir nurodęs, kad už sandorio teisėtumą yra atsakingi notariai. Tuo tarpu hipotekos santykius reglamentuojantys norminiai aktai nurodo, kad hipotekos teisėjas ir darbuotojai yra atsakingi už tinkamą registro tvarkymą<sup>84</sup>.

Kad tokia tvarka sudaro sunkumų hipotekos teisėjams liudija ir nusiskundimai hipotekos teisėjų darbu. Pavyzdžiui, 2007 metais per pirmą pusmetį Klaipėdos hipotekos skyriuje gauta 5000 prašymų įregistruoti hipoteką. Apie 500 iš jų arba apie 10 procentų buvo peržiūrėti nesilaikant terminų.<sup>85</sup> Panaikinus tokią dubliuojančią tvarką, būtų galima sumažinti ir hipotekos darbuotojų bei teisėjų darbo krūvį bei pagreitinti hipotekos registravimo procesą.

Jei atlikus teisinį tyrimą nustatoma, kad prašymas įregistruoti hipoteką atitinka visus reikalavimus, hipotekos teisėjas ar kitas nustatyta tvarka įgaliotas hipotekos skyriaus darbuotojas hipoteką įregistruoja Hipotekos registre ir ne vėliau kaip per 24 valandas apie tai praneša centriniam hipotekos registru. Nustačius trūkumus, hipotekos teisėjas rašytine motyvuota nutartimi paskiria terminą trūkumams pašalinti arba atmeta prašymą įregistruoti hipoteką. Trūkumų nepašalinus iki nustatyto termino, prašymas įregistruoti hipoteką taip pat atmetamas.

Hipotekos lakšto originalas ir pažymėjimas apie hipotekos įregistravimą ne vėliau kaip per 3 darbo dienas išsiunčiami paštu hipotekos kreditoriui, o tais atvejais, kai įregistruotas pareikštinis hipotekos lakštas – įkeisto daikto savininkui. Pareiškėjo pageidavimu hipotekos lakštas gali būti atiduotas hipotekos kreditoriui ar įkeisto daikto savininkui asmeniškai<sup>86</sup>.

Prašymas pakeisti arba baigti hipoteką pateikiamas hipoteką įregistravusiam hipotekos skyriui. Prašymu galima pakeisti duomenis apie pagrindinį reikalavimą ir su juo susijusius reikalavimus, įkeičiamo daikto savininko, skolininko, kreditoriaus duomenis, išieškojimo eiliškumą, hipotekos lakšto formą, bei kitus duomenis, jei keičiamas hipotekos sandoris.

Hipotekos pabaigai hipotekos registras taip pat turi lemiamą reikšmę, kadangi hipotekos pabaigos momentą Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas nurodo jos išregistravimo iš hipotekos registro momentą, o pagrindai hipotekos išregistravimui iš hipotekos registro yra:

1. įvykdytas skolinis įsipareigojimas;

<sup>83</sup> Markovas P., Hipoteka: dabarties problemos// Vilnius, Justitia, 2000 Nr. 6, p. 20

<sup>84</sup> Ten pat.

<sup>85</sup> Spurytė V., Dėl teisėjos darbo – pas ministrą: hipotekos skyriaus vadovės darbas susilaukė rimtų priekaištų// Klaipėda, 2007-08-23, p. 7

<sup>86</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo, 54 p.// Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173

2. daiktui panaikinama hipoteka;
3. hipotekos kreditorius arba hipotekos kreditoriaus buvimo vieta nežinoma dešimt metų nuo skolos mokėjimo termino pabaigos;
4. hipotekos kreditoriaus ir skolininko susitarimas dėl hipotekos pabaigos ar kai hipotekos kreditorius hipotekos atsisako;
5. jeigu suėjus skolos grąžinimo terminui hipotekos kreditorius atsisako priimti hipoteka užtikrintos prievolės dalyką, o skolininkas įmoka atitinkamą visą reikalingą skolos sumą į hipotekos įstaigos depozito sąskaitą.

Prašymas įregistruoti įkeitimą, jo pakeitimus ir jį išregistruoti registruojamas ta pačia tvarka kaip ir prašymas įregistruoti, pakeisti ar išregistruoti hipoteką.

### **3.4 Centrinė hipotekos įstaiga ir teritoriniai hipotekos registro skyriai**

Išnagrinėjus hipotekos ir įkeitimo registravimo procesą, galima daryti išvadą, kad pagrindinį darbą šiame procese atlieka teritoriniai hipotekos registro skyriai arba pavadinant tiksliai sistemiškai - vietinių hipotekos registrų tvarkymo įstaigos. Šie teritoriniai skyriai, kaip jau minėta anksčiau, registruoja prašymus įregistruoti hipoteką ar įkeitimą hipotekos skyriuje, sutartinę ir priverstinę hipoteką, sutartinį ir priverstinį įkeitimą, hipotekos registro duomenų pakeitimus, išregistruoja sutartinę ir priverstinę hipoteką, sutartinį ir priverstinį įkeitimą, elektroniniu būdu perduoda tvarkomo vietinio hipotekos registro duomenis centriniam hipotekos registru, spausdina iš centrinio hipotekos registro duomenų bazės hipotekos ir įkeitimo pažymėjimus, išduodamus fiziniams ir juridiniams asmenims, taiso registracijos klaidas ir apie tai praneša suinteresuotiems asmenims, užtikrina jų tvarkomo vietinio hipotekos registro duomenų apsaugą, supažindina fizinius ir juridinius asmenis su tvarkomo vietinio hipotekos registro duomenimis, tvarko hipotekos registru pateiktų registruoti dokumentų ir jų kopijų archyvą ir kt. Kitaip tariant, atlieka visą tą darbą, kuris reikalingas hipotekos registro klientams kiekvieną dieną.

Pagal Lietuvos Respublikos Teismų įstatymą, aukščiau nurodytam darbui atlikti buvo įsteigti hipotekos skyriai prie apylinkės teismų, kurie iš pradžių dar vadinti teismo hipotekos skyriais, ir tik vėliau nesutariant dėl jų sisteminės priklausomybės teismų sistemai, buvo pervadinti. Kad hipotekos skyrius nėra teismų sistemos sudedamoji dalis rodo ir tai, kad pagal Lietuvos Respublikos Teismų įstatymą hipotekos skyriaus veiklos teritorija gali nesutapti su apylinkės teismo, prie kurio tas Hipotekos skyrius įsteigtas, veiklos teritorija<sup>87</sup>, o skyriaus veiklos teritoriją nustato teisingumo ministras. Taipogi hipotekos skyriaus veiklai netaikomi teisės aktai, kurie taikomi teismų sistemos organizavimui ir veiklai. Hipotekos skyriaus veiklą reglamentuoja

---

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos Teismų įstatymas, 16 str.// Valstybės žinios, 1994, Nr. [46-851](#)

Hipotekos registro steigimo įstatymas, Hipotekos registro nuostatai ir kiti išimtinai su hipotekos veikla susiję teisės aktai. Hipotekos skyrius taip pat turi savo atskirus antspaūdą ir sąskaitą banke.

Po hipotekos skyrių įsteigimo Hipotekos registro steigimo įstatymu, Teisingumo ministro įsakymu buvo nustatytos šios hipotekos skyrių veiklos teritorijos:

1. Alytaus rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Alytaus ir Druskininkų miestai, Alytaus, Lazdijų ir Varėnos rajonai;
2. Ignalinos rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Ignalinos rajonas ir Visagino miestas;
3. Kauno miesto apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Kauno ir Birštono miestai, Jonavos, Kaišiadorių, Kauno, Kėdainių, Prienų ir Raseinių rajonai;
4. Kelmės rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Kelmės rajonas;
5. Klaipėdos miesto apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Klaipėdos, Neringos ir Palangos miestai, Klaipėdos, Kretingos, Skuodo ir Šilutės rajonai;
6. Marijampolės rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Marijampolės miestas, Marijampolės, Šakių ir Vilkaviškio rajonai;
7. Mažeikių rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Mažeikių ir Akmenės rajonai;
8. Panevėžio miesto apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Panevėžio miestas, Biržų, Kupiškio, Panevėžio ir Pasvalio rajonai;
9. Rokiškio rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Rokiškio rajonas;
10. Šiaulių miesto apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Šiaulių miestas, Joniškio, Pakruojo, Radviliškio ir Šiaulių rajonai;
11. Tauragės rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Tauragės miestas, Jurbarko, Šilalės ir Tauragės rajonai;
12. Telšių rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Telšių miestas, Plungės ir Telšių rajonai;
13. Ukmergės rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Širvintų ir Ukmergės rajonai;
14. Utenos rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Utenos miestas, Anykščių, Molėtų, Utenos ir Zarasų rajonai;
15. Vilniaus miesto 1-os apylinkės teismo hipotekos skyriaus: Vilniaus miestas, Šalčininkų, Švenčionių, Trakų ir Vilniaus rajonai<sup>88</sup>.

Pagal šį hipotekos skyrių veiklos teritorijų suskirstymą matyti, kad ne visi apylinkių teismai turi hipotekos skyrius, o daugiausiai apskričių centrų bei penkių kitų didžiausių miestų apylinkės teismai. Tokio veiklos teritorijų paskirstymo tikslas aiškus – įsteigti hipotekos skyrius

---

<sup>88</sup>Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymas Nr. 32 „Dėl hipotekos skyrių veiklos teritorijų, dokumentų perdavimo ir prašymų pateikimo hipotekos skyriams tvarkos nustatymo“ 1 p.// Valstybės žinios, 1999-02-24, Nr. 19-539

ten, kur jų paslaugų daugiausiai reikia. Tai natūralu, kadangi tikrai būtų nereikalingos kelios dešimtys hipotekos skyrių prie kiekvieno apylinkės teismo. Toks pradinis buvęs hipotekos skyrių skaičius ir jų veiklos teritorijų suskirstymas, manytina, buvo optimalus ir objektyvus, nedarantis hipotekos registro gremėzdiška sistema, taip pat ir ekonomiškai.

2008 m. sausio 10 d. Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus įsakymu Nr. B1-6 „Dėl centrinės hipotekos įstaigos filialų įsteigimo, jų veiklos teritorijos nustatymo ir nuostatų patvirtinimo“ buvo įsteigta 15 Centrinės hipotekos įstaigos filialų, kas iš esmės veikiančios hipotekos registro sistemos nepakeitė, pasikeitė tik hipotekos skyrių pavadinimas taipogi šiek tiek pasikeitė kai kurių skyrių veiklos teritorijos, kadangi kai kurie teritoriniai valstybės vienetai pakeitė savo teisinį statusą. Centrinės hipotekos įstaigos filialas Marijampolės hipotekos skyrius apėmė dar ir Kalvarijos bei Kazlų Rūdos savivaldybes, Mažeikių hipotekos skyrius apėmė Skuodo savivaldybę, Tauragės hipotekos skyrius apėmė Pagėgių savivaldybę, Telšių hipotekos skyrius apėmė Rietavo savivaldybę, Vilniaus hipotekos skyrius apėmė Elektrėnų savivaldybę. Tokiu būdu taipogi bandoma išspręsti dviprasmišką hipotekos registro situaciją, kai hipotekos skyrius pagal Teismų įstatymą lyg ir patenka į teismų sistemą, tačiau jo pavaldumas, materialinis – techninis aprūpinimas nėra teismų veiklos kompetencijos klausimas. Žvelgiant į tolimesnę hipotekos registro raidos ir reformų perspektyvą, tai taip pat yra pirmas žingsnis hipotekos registro veiklą atskiriant nuo teismų veiklos, panaikinant Teismų įstatymo nuostatą apie hipotekos skyrių steigimą prie apylinkės teismų bei eliminuojant teisėjų privalomą dalyvavimą hipotekos ir įkeitimo registravimo procese.

Kiekvienas hipotekos skyrius turi savo asmeninius patvirtintus nuostatus, kurie visų skyrių yra vienodi. Pagal juos hipotekos skyrius yra Centrinės hipotekos įstaigos struktūrinis padalinys, kurį steigia ir jo savininku tampa Centrinė hipotekos įstaiga, veikiantis jam priskirtoje teritorijoje, kurią nustato Centrinės hipotekos įstaigos direktorius. Hipotekos skyrius nėra juridinis asmuo, o jo finansavimas vykdomas iš Centrinei hipotekos įstaigai skiriamų valstybės biudžeto lėšų. Pagal tokį jo statusą galima daryti išvadą, kad hipotekos skyriaus paskirtis – būti Centrinės hipotekos įstaigos atstovu atskiruose valstybės regionuose ir rajonuose, padedančiu Centrinei hipotekos įstaigai tinkamai įgyvendinti hipotekos ir įkeitimo registravimo procesą. Hipotekos skyriui vadovauja hipotekos skyriaus vedėjas, kuris dirba kaip karjeros valstybės tarnautojas ir yra skiriamas bei atleidžiamas Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus įsakymu. Kiti hipotekos skyriaus darbuotojai, priklausomai nuo jų atliekamų funkcijų, gali būti priimami kaip valstybės tarnautojai arba kaip dirbantys pagal darbo sutartis. Hipotekos skyriaus vedėjas vadovauja hipotekos skyriui ir yra atsakingas už tinkamą hipotekos skyriaus funkcionavimą tiek tiesioginių funkcijų vykdymo, tiek ir techniniu veiklos aspektais, taip pat rengia darbo laiko apskaitos dokumentus, atsiskaito už hipotekos skyriaus veiklą Centrinės hipotekos įstaigos direktoriui, vertina savo vadovaujamo

hipotekos skyriaus darbuotojų veiklą, inicijuoja tarnybinių arba drausminių nuobaudų skyrimo procedūras. Darbuotojų skaičių ir jų pareigybių aprašymus atitinkamame hipotekos skyriuje tvirtina Centrinės hipotekos įstaigos direktorius.

Pagrindinė hipotekos skyriaus atliekama veikla yra hipotekos ir įkeitimo registravimo proceso vykdymas, kuris jau buvo išnagrinėtas anksčiau. Hipotekos skyrius taip pat registruoja Turto arešto aktų registro, Sutarčių registro, Vedybų sutarčių registro objektus, duomenų pakeitimus ir juos išregistruoja, taiso šių registrų duomenų klaidas ir faksu arba elektroniniu būdu praneša apie tai suinteresuotiems asmenims, Hipotekos, Turto arešto aktų, Sutarčių ir Vedybų sutarčių registrų nuostatų nustatyta tvarka teikia šių registrų duomenis fiziniams ir juridiniams asmenims, pagal savo kompetenciją užtikrina aukščiau nurodytų registrų duomenų ir pateiktų dokumentų bei jų archyvo saugą, priima iš suinteresuotų asmenų prašymus ir visus reikalingus dokumentus dėl Testamentų registro duomenų teikimo, teisės aktų nustatyta tvarka juos registruoja atitinkamame registre (registracijos žurnale) bei perduoda asmeniškai, atsiunčia paštu ir faksu (elektroniniu būdu) Centrinei hipotekos įstaigai. Hipotekos skyrius pagal savo kompetenciją taip pat gali teikti suinteresuotiems asmenims konsultacijas Hipotekos, Turto arešto aktų, Sutarčių ir Vedybų sutarčių registrų objektų registravimo klausimais.

Hipotekos skyrius turi pareigą užtikrinti, kad Hipotekos, Turto arešto aktų, Sutarčių ir Vedybų sutarčių registrai veiktų nepertraukiamai, šių registrų duomenys atitiktų pateiktuose dokumentuose nurodytus duomenis, o klaidingi, netikslūs, neišsamūs duomenys arba šių registrų duomenų pasikeitimai būtų nedelsiant ištaisyti, atnaujinti arba papildyti, atitinkamų registrų duomenų gavėjai, kuriems perduoti klaidingi, netikslūs, neišsamūs registrų duomenys, būtų informuoti apie ištaisytus netikslumus.

Pastaruoju metu, remiantis Hipotekos registro vystymo koncepcija, kai kurie hipotekos skyriai pradėti naikinti, funkcijas perduodant kitiems hipotekos skyriams ir Centrinei hipotekos įstaigai.

Centrinė hipotekos įstaiga buvo įsteigta 1997-09-12 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 991 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo įgyvendinimo“. Tai buvo padaryta siekiant sukurti instituciją, kuri užtikrintų Centrinio hipotekos registro veiklos tinkamą vykdymą ir kontrolę, kadangi sutinkamai su Hipotekos registro steigimo įstatymu, hipotekos registro duomenų originalai (turintys juridinę galią duomenys) kaupiami ir saugomi centriniame hipotekos registre, o šių duomenų kopijos - vietiniuose hipotekos registruose<sup>89</sup>. Kitaip tariant, Centrinė hipotekos įstaiga, kaip centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga, turėjo tvarkyti pačius svarbiausius juridinę reikšmę turinčius duomenis apie hipotekos ir įkeitimo sandorius. Teisingumo ministerija tapo Centrinės hipotekos įstaigos steigėja ir vadovaujančiąja registro

---

<sup>89</sup> Hipotekos įstaigų steigimo įstatymo pakeitimo įstatymas [VIII-252](#), 6 str. 2 d. // Valstybės žinios, 1997, Nr.63-1469

tvarkymo įstaiga. Centrinė hipotekos įstaiga atitinkamai vykdo centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaigos funkcijas. Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomi registrai yra svarbi civilinių teisių apsaugos mechanizmo grandis, užtikrinanti tinkamą fizinių ir juridinių asmenų civilinių teisių ir teisėtų interesų gynimą<sup>90</sup>.

Remiantis Centrinės hipotekos įstaigos nuostatais, šios įstaigos veiklos tikslas – užtikrinti teisės aktų nustatytų duomenų rinkimą, kaupimą, apdorojimą, sisteminimą, saugojimą ir teikimą, taikant apsaugos priemones nuo neteisėto duomenų rinkimo, užrašymo, kaupimo, saugojimo, klasifikavimo, grupavimo, jungimo, atkūrimo, keitimo (pildymo ar taisymo), teikimo, paskelbimo, naudojimo ar naikinimo<sup>91</sup>. Centrinė hipotekos įstaiga savo misija laiko civilinių teisių apsaugos sistemos plėtojimą, užtikrinant efektyvią tvarkomų registrų veiklą. Strateginis įstaigos tikslas - užtikrinti vartotojų, verslininkų, kitų fizinių ir juridinių asmenų civilinių teisių apsaugą<sup>92</sup>. Nors Centrinė hipotekos įstaiga buvo įsteigta kaip centrinio hipotekos registro tvarkymo įstaiga, jos veikla neapsiriboja vien tik hipotekos registro tvarkymu. Centrinė hipotekos įstaiga taip pat užsiima ir Testamentų registro, Turto arešto aktų registro, Sutarčių registro ir Vedybų sutarčių registro tvarkymu.

2005 m. gegužės mėnesį Centrinė hipoteka išrinkta oficialiu Europos žemės registrų asociacijos (ELRA) nariu<sup>93</sup>. Šios narystės tikslas yra pasisemti patirties iš kitų Europos šalių analogiškų arba savo veiklos prasme panašių registrų ar organizacijų veiklos, taip pat įsilieti į Europos hipotekų rinką, kadangi ši per paskutiniuosius dešimt metų išaugo daugiau nei dvigubai ir šiuo metu klesti<sup>94</sup>, nepaisant krizės poveikio, o Lietuvos, kaip Europos Sąjungos narės, tikslas turėtų būti patrauklios hipotekos ir įkeitimo registravimo sistemos sukūrimas ir informacijos apie šią sritį teikimas užsienio investuotojams, kad būtų pritraukiama kuo daugiau investicijų į nacionalinį šalies ūkio sektorių.

Centrinė hipotekos įstaiga, be veiklos, nurodytos hipotekos registro nuostatuose, kuri buvo aptarta aukščiau, tvarkydama visus jos veiklos sričiai priskirtus registrus, atlieka tokias funkcijas:

1. kaupia, atnaujina ir saugoja iš duomenų teikėjų gautus tvarkomų registrų duomenis, prižiūri ir tvarko tvarkomų registrų dokumentų ir duomenų bazių archyvus bei rūpinasi duomenų saugos tobulinimu;

---

<sup>90</sup> Teisingumo ministerijos Viešųjų ryšių tarnybos straipsnis „Centrinei hipotekos įstaigai – 10 metų“// šaltinis <http://www.vaateismas.lt/index.php/lt/38307/>, prisijungimo laikas 2009-05-17

<sup>91</sup> Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 2007-07-18 įsakymas Nr. 1R-297 „Dėl Teisingumo ministro 2003 m. gegužės 15 d. įsakymo nr. 149 „Dėl Centrinės hipotekos įstaigos nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo, 6 p.// Valstybės žinios, 2007-07-24, Nr. 82-3369

<sup>92</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2008-2010 metų sutrumpintas strateginis veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-05-19

<sup>93</sup> Centrinei hipotekos įstaigai – 10 metų// šaltinis <http://www.vaateismas.lt/index.php/lt/38307/>, prisijungimo laikas 2009-05-17

<sup>94</sup> Hardt J., Europos hipotekų rinkos integracija// Privati erdvė, 2006 m., Nr. 1, p. 22

2. rūpinasi tvarkomų registrų programinės įrangos įsigijimu ir aptarnavimu bei kompiuterinių duomenų bazių technine priežiūra, kompiuterių tinklų saugumu duomenų perdavimo proceso metu;
3. palaiko ryšį su kitais valstybės registrais, perduodant jiems tvarkomų registrų duomenis ir priimant duomenis iš jų;
4. užsiima tvarkomų registrų duomenų teikimu duomenų gavėjams;
5. organizuoja registrus tvarkančių valstybės tarnautojų ir darbuotojų mokymus, rengia mokomuosius ir pažintinius registrų tvarkymo kursus;
6. apibendrina registrų duomenų registravimo, keitimo, išregistravimo ir kitų su šiais duomenimis atliekamų veiksmų praktiką ir teikia bendrą praktiką formuojančias rekomendacijas bei teikia tvarkomų registrų statistikos duomenis;
7. projektuoja, įgyvendina, plėtoja ir tvarko tvarkomų registrų informacinę sistemą, taip pat analizuoja pasiūlymus dėl tvarkomų registrų veiklos tobulinimo ir sprendžia registrų modernizavimo klausimus, teikia Teisingumo ministerijai pasiūlymus dėl tvarkomų registrų veiklos ir jos teisinio reglamentavimo tobulinimo;
8. atstovauja ir koordinuoja registrų kūrimą ir integraciją tarptautiniuose projektuose bei dalyvauja vykdam šiuos projektus.

Centrinei hipotekos įstaigai vadovauja, atsako už jai pavestų uždavinių ir funkcijų vykdymą ir jai atstovauja direktorius, į pareigas skiriamas ir iš jų atleidžiamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro. Centrinės hipotekos įstaigos direktorius turi pakankamai plačius įgaliojimus Centrinės hipotekos įstaigos administravimo veikloje, kurie kai kuriais aspektais (pavyzdžiui personalo administravimo srityje) yra panašūs į šios įstaigos filialų – hipotekos skyrių – vadovų įgaliojimus, kadangi direktorius tvirtina Centrinės hipotekos įstaigos struktūrą, darbuotojų sąrašus, valstybės tarnautojų pareigybių sąrašus ir pareigybių aprašymus, priskiria Centrinės hipotekos įstaigos valstybės tarnautojų pareigybes kategorijoms, pagal Valstybės tarnybos įstatymą arba darbo sutartis priima ir atleidžia įstaigos darbuotojus, skatina juos arba skiria tarnybines arba drausmines nuobaudas, nustato darbo užmokesčio dydį ir priedus. Direktorius taip pat privalo užtikrinti racionalų įstaigai skiriamų lėšų, technikos ir kitų materialinių išteklių naudojimą.

Tačiau Centrinės hipotekos įstaigos direktorius turi ir išimtinių valdingų įgaliojimų, kurie hipotekos registro sistemoje nesuteikiami daugiau niekam. Direktoriui savo kompetencijos ribose suteikta teisės aktų leidybos teisė, kuria naudodamasis jis leidžia įsakymus, tvirtina metodines rekomendacijas ir kontroliuoja jų vykdymą, taipogi tvirtina Centrinės hipotekos įstaigos vidaus darbo tvarkos taisykles, instrukcijas, veiklos planus ir kitus teisės aktus, turinčius tiesioginės įtakos Centrinės hipotekos įstaigos veiklai. Be visų šių funkcijų Centrinės hipotekos įstaigos direktorius dar turi įgaliojimą steigti Centrinės hipotekos įstaigos filialus arba nutraukti jų veiklą, kas

pastaruoju metu yra atliekama, jis taipogi tvirtina filialų (hipotekos skyrių) nuostatus, tokiu būdu tiesiogiai įtakodamas šių filialų administracinę veiklą.

Įstaigą sudaro 7 struktūriniai padaliniai - Registrų skyrius, Informacijos teikimo skyrius, Informacinių technologijų skyrius, Teisės skyrius, Personalo skyrius, Finansų skyrius ir Paslaugų tarnyba. Tokia įstaigos struktūra leidžia optimizuoti įstaigai pavestų funkcijų vykdymą. Atskirtos ir konkretizuotos struktūrinių padalinių funkcijos leidžia tinkamai įgyvendinti vidaus administravimo tikslus, pagerina atliekamų darbų kokybę, užtikrina greitą ir nepriekaištingą kylančių problemų sprendimą<sup>95</sup>.

Centrinė hipotekos įstaiga veikia vadovaudamasi šios įstaigos direktoriaus įsakymu patvirtintomis Vidaus tvarkos taisyklėmis. Vidaus tvarkos taisyklės nustato darbo ir poilsio laiką bei trukmę, elgesio įstaigoje normas, naudojimosi inventoriumi bei kompiuterine ir elektronine technika tvarką, dokumentų valdymą ir apskaitą, patekimo į administracines patalpas ir jų palikimo bei apsaugos aktyvavimo tvarką, darbuotojų aprangos, išvaizdos ir elgesio reikalavimus. Šios vidaus tvarkos taisyklės nėra vien tik formalumas įstaigos administravime bei darbo organizavime, jos nustato griežtus ir imperatyvius darbo reikalavimus, kurių laikymasis yra būtinas, kadangi Centrinės hipotekos įstaigos veikla siejasi su svarbių duomenų apyvarta bei jų apsauga, taip pat svarbus yra įstaigos reprezentacijos klausimas, todėl valstybės tarnautojui ar darbuotojui, pažeidusiam šias taisykles, taikoma tarnybinė ar drausminė atsakomybė<sup>96</sup>.

Centrinės hipotekos įstaigos darbuotojų kasdienę tiesioginę darbo veiklą reglamentuoja Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo centrinėje hipotekos įstaigoje taisyklės, patvirtintos šios įstaigos direktoriaus įsakymu. Vadovaujantis jomis, įstaigos valstybės tarnautojai ir darbuotojai, aptarnaudami asmenis, nagrinėdami prašymus, privalo vadovautis pagarbos žmogaus teisėms, teisingumo, sąžiningumo ir protingumo, taip pat įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, tarnybinio bendradarbiavimo, efektyvumo, subsidiarumo ir „vieno langelio“ principais, o teikdami asmenims informaciją - informacijos išsamumo, tikslumo, teisėtumo ir objektyvumo principais<sup>97</sup>. Asmenų prašymai gali būti pateikiami žodžiu - telefonu arba tiesiogiai įstaigoje, taip pat raštu – atnešus tiesiogiai į įstaigą, atsiuntus paštu arba per pasiuntinį, ir elektroniniu būdu. Atsakymai asmenims paprastai pateikiami tokia pačia forma, kokia buvo gauti prašymai, nebent asmuo, pateikęs prašymą išreiškia pageidavimą gauti atsakymą kitokia forma.

<sup>95</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2008-2010 metų strateginis veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-05-19

<sup>96</sup> Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus 2008-08-14 įsakymas Nr. B1-79 “Dėl Centrinės hipotekos įstaigos vidaus tvarkos taisyklių patvirtinimo”, 58 p.// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1611939516>, prisijungimo laikas 2009-10-17

<sup>97</sup> Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus 2007-10-09 įsakymas Nr. B1-52 dėl “Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo centrinėje hipotekos įstaigoje taisyklių“ patvirtinimo, 5 p.// šaltinis [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt), prisijungimo laikas 2009-05-19

Centrinė hipotekos įstaiga yra viena iš nedaugelio įstaigų, kuri „vieno langelio“ principą įgyvendina tinkamai ir efektyviai, kas reiškia, kad prašymai priimami ir atsakymai į juos pateikiami vienoje darbo vietoje ir sprendimui priimti reikalingą informaciją iš įstaigos administracijos padalinių, pavaldžių institucijų, prireikus – ir iš kitų institucijų gauna pati įstaiga, neįpareigodama to atlikti asmenį, kuris kreipiasi<sup>98</sup>. Taipogi įgyvendinant „vieno langelio“ principą sudaryta galimybė gyventojams pateikti prašymus suteikti registrų duomenis iš įstaigos tvarkomų registrų ir atsiimti išrašus ne tik Centrinėje hipotekos įstaigoje, bet ir visuose Lietuvos regionuose esančiuose hipotekos skyriuose<sup>99</sup>. Centrinė hipotekos įstaiga taip pat pirmoji pradėjo neatlygintinai teikti fiziniams asmenims įstaigos tvarkomų registrų duomenis apie save elektroniniu būdu e-valdžios portale<sup>100</sup>, kartą per metus neatlygintinai teikdama fiziniams asmenims šios įstaigos tvarkomų registrų duomenis.

Kalbant apie informacinės įstaigos veiklos efektą, 2007 m. UAB „Ernst & Young Baltic“, atlikusi Centrinės hipotekos įstaigos informacinės sistemos esamos padėties auditą, pateikė išvadą, kad Hipotekos informacinė sistema ir jos informacinių technologijų organizavimo ir valdymo esama padėtis Lietuvos Respublikos viešojo sektoriaus kontekste vertintina kaip pažangi<sup>101</sup>. Kalbant apie kitas sritis, 2008 – 2010 metais į Centrinės hipotekos įstaigos planus įeina tęsti 2007 m. pradėtą hipotekos registro sistemos reformą, kuri pasireikš teisinės bazės, reglamentuojančios Hipotekos ir Turto arešto aktų registrų veiklą ir jos pakeitimus, struktūrinius pakeitimus bei informacinės sistemos pokyčius, kurie daugiausiai siejami su pradėto diegti „vieno langelio“ principo tobulinimu ir plėtra hipotekos registravimo procese. Taipogi ketinama tęsti unifikuotos ir integruotos keitimosi duomenimis tarp įstaigos tvarkomų registrų, su šių registrų veikla susijusių kitų valstybės registrų ir notarų sistemos kūrimą, siekiant, kad visi duomenys galėtų būti teikiami elektroniniu būdu.

Centrinės hipotekos įstaigos 2009 m. veiklos plane išdėstyta įstaigos stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių (SSGG) analizė<sup>102</sup>:

#### STIPRYBĖS

- Visuomenės pasitikėjimas įstaiga
- Greitas tvarkomų registrų objektų ir duomenų registravimo procesas
- Teikiamų paslaugų reikalingumas
- Stabili įstaigos veikla

---

<sup>98</sup> Ten pat.

<sup>99</sup> Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos Viešųjų ryšių tarnybos 2007-12-29 pranešimas spaudai apie Centrinės hipotekos įstaigos veiklą// šaltinis [www.tm.lt](http://www.tm.lt), prisijungimo laikas 2009-05-03

<sup>100</sup> Siudikaitė O., Kartą per metus teiks nemokamą paslaugą// Gimtoji žemė, 2007-05-22, p. 3

<sup>101</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2008-2010 metų sutrumpintas strateginis veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-05-19

<sup>102</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2009 m. veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-10-18

- Nuolatos tobulinama tvarkomų registrų informacinių technologijų infrastruktūra, gerinama teikiamų paslaugų kokybė
  - Spartus visuomenės kompiuterizacijos lygio augimas
  - Naujų teikiamų internetu paslaugų diegimas
- SILPNYBĖS

- Numatomų reformų neišbaigtumas ir įgyvendinimo neaiškumas
  - Tiesioginis registrų taikomųjų programų, kitų informacinių technologijų priemonių priklausomumas nuo teisinės bazės pokyčių
  - Personalo trūkumas, ypač informacinės sistemos plėtros projektų įgyvendinimo srityje
  - Nevienodas registrų duomenų teikėjų ir susijusių valstybės registrų kompiuterizacijos lygis
- GALIMYBĖS

- Diegti naujas informacines paslaugas, užtikrinančias registrų duomenų gavimą ir duomenų teikimą registrams elektroniniu būdu
- Tvarkomų registrų veiklos optimizavimas
- Personalo kvalifikacijos kėlimas ir tobulinimas (perkvalifikavimas), siekiant užtikrinti naujų įstaigos uždavinių įgyvendinimą
- Kurti naujus registrus ir informacines sistemas

#### GRĖSMĖS

- Finansinių išteklių trūkumas
- Žmogiškųjų išteklių trūkumas
- Esminiai teisinės bazės pasikeitimai

Taigi galima daryti pagrįstą išvadą, kad Centrinės hipotekos įstaigos vadovai ir specialistai, planuodami įstaigos ir jos tvarkomų registrų veiklą ateityje, sugeba tinkamai išskirti ir įvertinti įstaigos veiklos privalumus bei trūkumus ir kryptingai stengiasi tobulinti įstaigos veiklą, imasi priemonių silpnybėms ir grėsmėms šalinti arba sumažinti, kad Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomi registrai veiktų nepriekaištingai ir būtų įmanomai maksimaliai patrauklūs vartotojams ir verslui.

### **3.5 Kiti Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomi registrai**

Nors hipotekos registrą tvarkančios įstaigos buvo įkurtos kaip vieno – hipotekos – registro tvarkytojos, hipotekos registro informacinė sistema jau po kelerių veiklos metų praaugo savo pavadinimą, ir šiandien mes turime pakankamai sėkmingai veikiančius kelis valstybės registrus, kurie naudojami ta pačia informacine sistema ir yra tvarkomi tų pačių įstaigų. Šiuo metu hipotekos registro informacinės sistemos pagrindu veikia Hipotekos, Turto arešto aktų, Testamentų, Sutarčių ir Vedybų sutarčių registrai.

Pirmiausiai šioje sistemoje pradėjo veikti Testamentų registras, kuris pradėjo savo veiklą 2001 m. liepos 1 d. Pagrindinis šio registro steigimo tikslas - visapusiškai užtikrinti testamentinių įpėdinių teises vienoje vietoje kaupiant ir sisteminant duomenis apie Lietuvos Respublikoje patvirtintus, priimtus saugoti, panaikintus ar pripažintus negaliojančiais testamentus bei palikimo priėmimo faktus, taip suteikiant galimybę teisinį interesą turintiems asmenims, notarams ir teismams po palikėjo mirties gauti informaciją apie testamento sudarymo faktą, testamento teksto saugojimo vietą bei visas pradėtas paveldėjimo bylas<sup>103</sup>. 2004-04-01 Lietuvos Respublika taip pat yra ratifikavusi 1972-05-16 Bazelio konvenciją dėl testamentų registravimo sistemos sukūrimo, pagal kurią susitariančioje valstybėje gali būti registruojami:

1. oficialieji testamentai, pateikti notarui, valstybinės valdžios institucijai ar asmeniui, pagal tos valstybės įstatymus įgaliotam juos registruoti, taip pat kiti testamentai, perduoti saugoti institucijai ar asmeniui, pagal įstatymą įgaliotiems priimti saugoti testamentą pagal nustatytą oficialų perdavimo saugoti aktą;
2. asmeniniai testamentai, perduoti saugoti notarui, valstybinės valdžios institucijai ar asmeniui, pagal tos valstybės įstatymus įgaliotam juos priimti ne pagal nustatytą oficialų perdavimo saugoti aktą, atsižvelgiant į tai, ar tie įstatymai tokį perdavimą saugoti leidžia<sup>104</sup>.

Visi duomenys į Testamentų registrą įrašomi remiantis teismų sprendimais, notarų ir konsulinių pareigūnų pranešimais. Notarai ir konsuliniai pareigūnai pranešimu informuoti Testamentų registrą, kurį tvarko Centrinė hipotekos įstaiga, privalo per tris darbo nuo testamento patvirtinimo arba jo priėmimo saugoti. Atitinkamai testamentas Testamentų registre privalo būti įregistruotas per tris darbo dienas nuo tokio pranešimo gavimo. Pranešimas gali būti pateiktas Centrinei hipotekos įstaigai registruotu paštu, elektroniniu būdu arba per įgaliotą asmenį.

Tokia tvarka registruojami taip pat ir palikimo priėmimo, testamento atsiėmimo, gauto testatoriaus pareiškimo dėl testamento panaikinimo, vieno iš sutuoktinių valios išreiškimo atšaukimo ar teismo sprendimo pripažinti testamentą negaliojančiu faktai. Testamentų registre nekaupiami duomenys apie testamentų turinį, kadangi to reikalauja testamentų konfidencialumo nuostatos. Testamentų registras nuo pat pradžių tapo paklausiu paslaugos teikėju, kadangi žmonės dažnai linkę šio pobūdžio (paveldėjimo teisių) juridinius faktus tinkamai ir laiku tvarkyti bei juos registruoti be gauti informaciją apie tai. Taip pat šio registro informacija gali būti reikšminga ir atitinkamoms institucijoms, tokioms kaip teismai, antstoliai ir pan., netiesiogiai, vykdant kasdienę veiklą.

<sup>103</sup> Juodka R., Veiklą pradeda naujieji registrai// Justitia, 2001, Nr. 6, p. 8

<sup>104</sup> 1972 gegužės 16 d. Bazelio Konvencija dėl testamentų registravimo sistemos sukūrimo, 4 str.// Valstybės žinios, 2004-05-08, Nr. 77-2667

2002 m. sausio 1 d. pradėjo veikti Turto arešto aktų registras. Turto arešto aktų registre registruojami teismų, teisėjų, antstolių, prokurorų, Valstybinės mokesčių inspekcijos ir kitų valstybės institucijų bei pareigūnų turto arešto aktai, kuriais įstatymų nustatytais pagrindais ir tvarka laikinai priverstinai apribojamos teisės į Lietuvos Respublikoje esantį turtą, jį areštuojant<sup>105</sup>. Remiantis šio įstatymo nuostatomis, iš aukščiau paminėtų įstaigų gautas Turto arešto aktas registre turi būti įregistruojamas nedelsiant, kai jis gaunamas hipotekos skyriuje, tačiau yra numatytas ir galutinis terminas - ne vėliau kaip per 8 darbo valandas. Šio registro reikšmingumas pasireiškia tuo, kad turto areštas sukelia teisinės pasekmes asmeniui, kurio turtas areštuotas, nuo turto arešto akto paskelbimo jam momento, tačiau neretai atsitinka taip, kad dėl areštuojamo turto savininko piktybiškumo ar dėl kitų priežasčių nėra galimybės jam to paskelbti, ir tokiu atveju turto arešto įsigaliojimo sąlyga yra turto arešto akto įregistravimas turto arešto aktų registre, o jo įsigaliojimo momentu laikomas įregistravimo momentas. Tuo tarpu tretiesiems asmenims turto areštas apskritai sukelia teisinės pasekmes tik nuo turto arešto akto įregistravimo turto arešto aktų registre, kas neretai gali tapti kliūtimi teisminiams ginčams laimėti. Atitinkamai informacija iš turto arešto aktų registro yra vertinga tuo atžvilgiu, kad galima susidaryti tam tikrą vaizdą apie skolininką, t.y. paprastai paduodant ieškinį teismui, prašoma taikyti areštą skolininko turtui, todėl iš registro pateikiamų duomenų galima gauti informaciją apie skolininkui pateiktus ieškinius, kitus apribojimus, taikomus skolininko turtui<sup>106</sup>. Asmuo taip pat gali gauti integruotą informaciją iš Turto arešto aktų registro ir Hipotekos registro, t.y. asmuo vienos užklausos metu gaus duomenis apie įregistruotus turto apribojimus: ir areštą, ir įkeitimą (hipoteką)<sup>107</sup>, kas yra labai aktualu ir patogu fiziniams ir juridiniams asmenims sudarant įvairius turtinio pobūdžio sandorius ir siekiant išvengti galimų sukčiavimo ar piktnaudžiavimo atvejų. Turto arešto aktų registras reikšmingas ir naudingas net ir tiems asmenims, kurių turtas yra areštuojamas, kadangi areštą asmens turtui gali taikyti labai nemažai valstybinių įstaigų ar valstybės deleguotas funkcijas vykdančių pareigūnų, todėl norint sužinoti kokia įstaiga, kokių pagrindų, kokių mastu ir kieno reikalavimams užtikrinti taiko turto areštą, šią informaciją galima gauti centralizuotai iš Turto arešto aktų registro teikiamų duomenų pažymų. Tam prielaidą sudaro tai, kad Turto arešto aktų registras yra viešas ir kiekvienas asmuo, kurį domina tam tikra informacija, už tam tikrą mokestį ją gali nesunkiai gauti. Registro informacija asmenims gali būti teikiama asmeniškai arba paštu, o pasirašiusiems informacijos teikimo sutartį su Centrine hipotekos įstaiga – ir elektroniniu būdu.

2002 m. liepos 17 d. buvo įsteigtas Sutarčių registras. Registro objektai pagal Lietuvos Respublikos Civilinį kodeksą yra pirkimo – pardavimo išsimokėtinai sutartys, kai neregistruojami

<sup>105</sup> Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas, 6 str.//

<sup>106</sup> Šidlauskas A., Registras ir jų teikiama informacija// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2003-08-11, p. 15

<sup>107</sup> Baronas A., Centrinė hipotekos įstaiga – civilinių teisių apsaugos registrų centras// Lietuvos aidas, 2003-05-26, p. 12

daiktai įsigyti paslaugoms teikti arba įmonės verslui, pirkimo – pardavimo su atpirkimo teise sutartys, kai neregistruojami daiktai perkami paslaugoms teikti arba įmonės verslui, taip pat lizingo (finansinės nuomos), kurio dalykas yra neregistruojamas daiktas, skirtas naudoti verslo tikslais, sutartys. Registro duomenų teikėjai šiuo atveju yra ne kažkokios valstybinės institucijos ar pareigūnai, o šiame registre registruotinų sutarčių šalys, kadangi duomenis apie sudarytas sutartis, jų pakeitimus ar pabaigą registruoti teikia viena iš sutarties šalių<sup>108</sup>. Duomenys apie tokias sutartis gali būti registruojamos prašymus pateikiant vienai iš šalių asmeniškai, registruotu paštu arba elektroniniu būdu, o tokios sutartys registre įregistruojamos per penkias dienas nuo prašymo gavimo dienos. Šių duomenų registravimas Sutarčių registre užtikrina lizingo davėjų bei pardavėjų teisių apsaugą, nes kol tokios teisės iki šio registro sukūrimo niekur nebuvo registruojamos, nesąžiningi lizingo gavėjai (pirkėjai) galėdavo pasinaudoti tokia situacija ir be lizingo davėjo (pardavėjo) sutikimo atlygintinai perleisti lizingo (pirkimo-pardavimo išsimokėtinai) dalykus tretiesiems asmenims, nežinantiems, kad parduodamas daiktas nuosavybės teise priklauso lizingo kompanijai ar daikto pardavėjui<sup>109</sup>. Natūralu, kad tokiu atveju šie tretieji asmenys galėdavo pasinaudoti sąžiningo įgijėjo institutu ir išlaikyti savo nuosavybėje įsigytą daiktą. Atsižvelgiant į tai, lizingo davėjas ar pardavėjas nuo Sutarčių registro įkūrimo įgijo galimybę panaudoti savo nuosavybės teisę prieš tokius trečiuosius asmenis, atitinkamas sutartis įregistruodamas viešame Sutarčių registre, o tokiu atveju traktuojama, kad sąžiningas įgijėjas trečiasis asmuo turėjo galimybę apie tokios sutarties faktą sužinoti apie tai pasidomėjęs jau paminėtame viešai prieinamame registre. Toks įregistravimas taip pat naudingas ir netgi būtinas lizingo gavėjo bankroto atveju, kadangi šiuo atveju lizingo davėjas gali panaudoti savo teises prieš lizingo gavėjo kreditorius ir administratorių tik tuo atveju, jeigu lizingo sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota<sup>110</sup>, kitaip tariant, pagal numatytą procedūrą įregistruota viešame Sutarčių registre.

Paskutinis, bet ne mažiau svarbus civilinių teisių apyvartoje registras, tvarkomas Centrinės hipotekos įstaigos, yra Vedybų sutarčių registras, kuris pradėjo veikti 2002 m. liepos 1 d., ir buvo sukurtas naujai Civiliniame kodekse įtvirtintiems institutams - vedybų ir sugyventinių sutarčių – apginti ir sukurti prielaidas jų sėkmingam funkcionavimui. Registro objektai yra:

1. vedybų sutartys;
2. sugyventinių sutartys dėl bendrai įgyto ir naudojamo turto padalijimo pasibaigus bendram gyvenimui (toliau vadinama – sugyventinių sutartys);

---

<sup>108</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-07-17 nutarimas Nr. 1158 „Dėl sutarčių registro steigimo ir sutarčių registro nuostatų patvirtinimo“//

<sup>109</sup> Baronas A., Hipotekos registruoti – penkeri// Mokslas ir technika, 2003, Nr. 3, p. 12

<sup>110</sup> Šidlauskas A., Registrai ir jų teikiama informacija// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2003-08-11, p. 15

### 3. turto padalijimo faktai<sup>111</sup>.

Šio registro įsteigimo tikslas – suteikti galimybę sutuoktinių kreditoriams, kontrahentams, bei kitiems tretiesiems asmenims gauti visą ir patikimą informaciją apie konkretaus sutuoktinių ar sugyventinių turto teisinę režimą ir apie tai, kuris iš sutuoktinių (ar tik jie abu kartu) gali disponuoti paskirais šio turto objektais<sup>112</sup>. Pagal Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nuostatas, tokiais sutartimis prieš trečiuosius asmenis vedybų ir sugyventinių sutartys gali būti panaudotos tik jei jos yra įregistruojamos viešame Vedybų sutarčių registre. Todėl nors pagal įstatymą tokių sutarčių įregistravimas registre nėra privalomas, sutarties šalys, numatydamos galimas pasekmes ateityje, tampa labiausiai suinteresuotais asmenimis dėl tokių sutarčių įregistravimo Vedybų sutarčių registre, ir natūralu, kad tampa šio registro duomenų teikėjais. Šis registras, kaip ir Sutarčių bei Turto arešto aktų registrai, taip pat yra viešas, o tai reiškia, kad suinteresuoti asmenys už tam tikrą mokestį gali gauti informaciją dėl šiame registre įregistruotų duomenų apie vedybų ir sugyventinių sutartis. Tokia informacija gali būti teikiama raštu, elektroniniu būdu ar kitomis galimomis ryšio priemonėmis. Manytina, kad galimybė gauti Vedybų sutarčių registro registruojamus duomenis prevenciškai naudinga galimiems vieno iš sutuoktinių kreditoriams prieš sandorio sudarymą, siekiant išvengti nesąžiningumo faktoriaus, taip pat mokumo galimybei nustatyti, o jau esant sudarytam tokiam sandoriui, Vedybų sutarčių registre įregistruotos atitinkamos sutartys gali išgelbėti sutuoktinį, kuris sandorio su kreditoriais nesudarinėjo ir apie jį galėjo net nežinoti, nuo kreditorių jau prasidėjus priverstinio išieškojimo procesui.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, Centrinės hipotekos įstaigos vadovo A. Barono žodžiais tariant, Centrinę hipotekos įstaigą galima tikrai pagrįstai laikyti civilinių teisių apsaugos registru centru. Ir nors ši įstaiga tvarko toli gražu ne visus svarbiausius valstybės registrus, jos tvarkomų registru įtaka civiliniams teisiniams fizinių ir juridinių asmenų santykiams tikrai turi didelę reikšmę, o registrai yra būtini net ir kasdienėje šių asmenų veikloje.

### **3.6 Hipotekos registro reforma ir jos poreikis**

Nors viešosiose informavimo priemonėse galima kartas nuo karto rasti informacijos, kad hipotekos registras ir jo administravimo sistema veikia nepriekaištingai, ir netgi neša pelną, pastaruoju metu atsirado įvairių nuomonių dėl šio registro ir jį tvarkančių įstaigų reformavimo poreikio. Pradedama nuo administracinių paties registracijos proceso reformavimo idejų, duomenų teikimo ir registru techninio aptarnavimo tvarkos pakeitimų, iki jo prijungimo prie VĮ Registru centras, kas viešojoje erdvėje laikoma pavojingu valstybei ir visuomenei siekiu monopolizuoti visą svarbiausią informaciją apie valstybės fizinius ir juridinius subjektus bei turtines teises, kadangi

<sup>111</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-08-13 nutarimas Nr. 1284 „Dėl vedybų sutarčių registro nuostatų patvirtinimo“, 3 p. // Valstybės žinios, 2002, Nr. 82-3523

<sup>112</sup> Juodka R., Veiklą pradeda naujieji registrai// Justitia, 2001, Nr. 6, p. 8

kartu su nekilnojamojo turto ir įmonių registru atsidūręs vienose nepatikimose, politikų ir verslininkų valdomose, rankose, registras gali būti panaudotas nusikalstamais tikslais<sup>113</sup>, tuo labiau kai hipotekos registras dar neša ir kelių milijonų litų pelną per metus. Lietuvos laisvosios rinkos institutas, atlikęs registrų sistemos tyrimą, akcentuoja hipotekos registracijos procedūros, perduodant ją notarams, pakeitimą, kas leistų eliminuoti perteklinę grandį, t.y. hipotekos skyrius ir notarų atliekamo darbo dubliavimą juose. Taipogi tai leistų sumažinti registravimo kaštus, o notarų konkurencija ir jų civilinės atsakomybės draudimas padidintų registravimo procedūros saugumą<sup>114</sup>. Taip pat akcentuojama ir paslaugų įkainių sistemos pakeitimo būtinybė, nurodant, kad šiuo aspektu reformavus hipotekos ir kitų registrų sistemą, juos administruojančių institucijų paslaugos atpigėtų, be to, panaikinus monopolį, privačios bendrovės galėtų teikti įvairesnes paslaugas ir sukurti daugiau pridėtinės vertės<sup>115</sup>. Konkurencijos tarybos Paslaugų skyriaus atstovų nuomonė tokia pati – iš esmės reforma registrų srityje reikalinga, ir konkurencija, kur ji gali egzistuoti, tikrai sveikintinas dalykas<sup>116</sup>.

Kad būtų nustatyta, kokios galimybės ir prielaidos yra svarbiausių registrų Lietuvoje reformai, buvo įgyvendintas PHARE projektas „Valstybės registrų stiprinimas – Nekilnojamojo turto registras ir Hipotekos registras“, kuris Teisingumo ministerijos kartu su Centrine hipotekos įstaiga, valstybės įmone Registrų centru ir Škotijos registrų įstaiga buvo vykdomas nuo 2004 m. vasario iki 2004 m. rugsėjo. Šio projekto išvados buvo savo esme orientuotos į abiejų aukščiau paminėtų registrų sujungimą, ko visai nebuvo tikimasi, kadangi projektas buvo skirtas tik informacinių ryšių tarp šių dviejų registrų stiprinimui. Atlikę Hipotekos ir Nekilnojamojo turto registrų tyrimą, ekspertai iš Škotijos pažymėjo, kad Lietuva, kurioje įkeitimų registravimas yra atskirtas nuo nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą registravimo, yra unikali tarp Europos Sąjungos valstybių<sup>117</sup>. Šio unikalumo pagrindinis bruožas toks, kad duomenys apie nekilnojamojo turto ir hipotekų registravimą saugomi ne vienoje, o dviejose visiškai skirtingose centrinėse duomenų bazėse, kas ekspertų nuomone yra nereikalinga, brangu ir neefektyvu. Ypač tai aktualu pasidaro, jei būtų atsižvelgiama dar ir į tą faktą, kad visos šalys, taip pat ir Norvegija, kuri padėjo steigti Centrinę hipotekos įstaigą Lietuvoje, perėjo prie teisių į turtą registravimo viename registre, tiek nuosavybės, tiek ir turtinių teisių į ją. Tokiam tikslui pasiekti ekspertai pasiūlė dviejų etapų taktiką, pirmuoju etapu buvo siūloma sukurti bendrą visuotinio tinklo portalą, kuriame būtų sudaryta galimybė prieiti tiek prie „Registrų centro“, tiek prie Centrinės hipotekos įstaigos duomenų bazių, o antrajame etape šias dvi įstaigas galutinai sujungti, paliekant vieną duomenų

<sup>113</sup> Skatikaitė R., Hipoteką – į registrų centro nasrus// Lietuvos žinios, 2008-02-04, p. 11

<sup>114</sup> Lietuvos laisvosios rinkos institutas, Valstybės registrų reformos studija// Vilnius, 2005, p. 16

<sup>115</sup> Žilionis M., Registrų centras nenori permairių// Respublika, 2005-06-10, p. 11

<sup>116</sup> Dauguvietytė I., Ekspertai – už registrų sistemos reformą// Lietuvos žinios, 2005-06-13, p. 6

<sup>117</sup> Žeimantas Vytautas V., Užvirė kova dėl hipotekos registro// Verslo žinios priedas “Karjera ir vadyba”, 2004-11-18, p. 2

bazę ir informacinę sistemą. Ekspertų nuomone, toks sujungimas padėtų sutaupyti laiko, lėšų ir pakeltų registrų veiklos efektyvumą. Atitinkamai registrų vadovai bei Teisingumo ministerijos atstovai pareiškė priešingą nuomonę, kad toks sujungimas registrų darbo nepagerintų, ir su šia nuomone galima iš dalies sutikti, kadangi hipotekos registras registruoja ne vien tik nekilnojamojo turto įkeitimą, registruojamas taip pat ir kilnojamojo turto įkeitimas, ir kas dar sudėtingiau – turtinių teisių įkeitimas. Kitas šio klausimo sudėtingumo niuansas – atitinkamo vieno sandorio įvykdymo užtikrinimui gali būti įkeičiami tuo pačiu ir nekilnojamieji, ir kilnojamieji daiktai. Jei tokioje situacijoje nekilnojamojo turto įkeitimas bus įmanomas tik Nekilnojamojo turto registre, o kilnojamojo turto ar turtinių teisių įkeitimas bus įmanomas registruoti tik kažkokiam kitame registre, pvz. įkeitimų registre, eilinis tokių sandorių subjektas patirs netgi dvigubai daugiau vargo, išlaidų, biurokratijos ir nepatogumų. Kartu iškyla klausimas dėl naujo – įkeitimų – registro sukūrimo, arba esamo hipotekos registro reorganizavimo. Tokiu atveju tampa nebeaišku, kam reikalinga griauti jau seniai sėkmingai veikiančią Centrinės hipotekos įstaigos informacinę sistemą, vėl imtis reformų, ir kol jos bus įgyvendintos, o po to dar taisomi šių reformų trūkumai ir klaidos, trikdyti fizinių ir juridinių subjektų teisių normalią apyvartą šioje sferoje. Manytina, kad geriausias variantas šioje situacijoje būtų būtų pritari ekspertų pasiūlytai pirmo žingsnio reformos idėjai, t.y. sukurti vieną bendrą informacijos portalą „Registrų centro“ ir Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomų registrų disponuojamos informacijos teikimui vartotojams, o antro reformos žingsnio – t.y. šių dviejų įstaigų sujungimo - nežengti apskritai. Kartu sukurtas vienas bendras duomenų teikimo portalas turėtų būti organizuojamas taip, kad informacijos teikimas vartotojui įgautų naujų pažymų formas, kurios būtų kitokios, nei yra dabar, kadangi kai kuriais atvejais, pakankamai neretai, tiek vienos, tiek kitos įstaigos tvarkomų registrų disponuojama informacija iš dalies dubliuojasi, todėl būtų išvengta dvigubo ar trigubo panašios informacijos pirkimo iš keleto registrų. Kaip pavyzdį šiai situacijai nušviesti būtų galima pateikti Nekilnojamojo turto registro informacijos išrašą, pagal kurį gali būti matoma ne tik nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą, bet ir šio daikto įkeitimo faktas bei turtui uždėto arešto faktas, tačiau pastarieji du faktai pateikiami lakoniškai ir sutrumpintai, todėl norint gauti išsamią informaciją, dar reiktų kreiptis į Hipotekos ir Turto arešto aktų registrus, gauti atskiras šių registrų pažymas, arba vieną bendrą, už kurias visgi mokėti tenka dar vieną mokesį arba net visus du. Tokio bendro duomenų teikimo portalo sukūrimas atsieitų pigiau, kadangi egzistuojančių registrų ir juos tvarkančių įstaigų nereikėtų griauti, skaidyti, ar reformuoti, šiuo tikslu radikaliai keisti jau galiojančių teisės aktų, reglamentuojančių jų veiklą, o portalo sukūrimas daugiausiai atsieitų tik elektroninių prieigų informacijai teikti ir gauti sukūrimu. Tokią pačią mintį išsakė ir Lietuvos laisvosios rinkos institutas, teigdamas, kad visiškas ar dalinis duomenų teikimo funkcijos atskyrimas sukuriant racionalią įkainių už gaunamus duomenis sistemą ir informacijos gavimo būdus (leidžiančius darytis užklausas pagal objektų grupes arba gaunant

duomenų bazės išrašą) pagerintų sąlygas galutiniams hipotekos registro duomenų naudotojams ir nesumažintų registro saugumo, kadangi naudotis elektronine prieiga galėtų akredituoti privatūs subjektai, atsakingi prieš savo klientus<sup>118</sup>. Ir nors šis pastebėjimas buvo taikomas Hipotekos registro sistemai, kaip pavyzdys jis puikiai tinka kalbant ir apie bendro kelių svarbiausių valstybės registru duomenų teikimo portalo steigimą.

Užsienio ekspertai taip pat užsiminė ir apie būtinybę iš hipotekos bei įkeitimo registracijos proceso eliminuoti teisėjus, šitaip taupant jų darbo laiką tikroms teisėjų funkcijoms vykdyti. Ši mintis tikrai pagrįsta, kadangi peržvelgus panašią kitų registru veiklą, tampa neaišku, kodėl pavyzdžiui nekilnojamojo turto ar juridinių asmenų registracijai teisėjo dalyvavimas nereikalingas, tuo tarpu hipotekos ar įkeitimo registracijai priešingai. Ir nors šios sistemos šalininkai pateikia mintį, kad tokia sistema didina įkeitimo sandorių apsaugos galimybes, manytina, kad tokia sistema – tai tarpukario Lietuvos ipotekos skyrių veiklos reliktas, atsilikęs nuo šiandienos įkeitimų registracijos proceso ir teismų veiklos aktualijų.

Atsižvelgiant į įvairių specialistų – užsienio ir Lietuvos – išsakytas mintis bei kritiką, buvo nuspręsta Hipotekos registrą reformuoti. Tuo tikslu Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2007 m. vasario 27 d. priėmė nutarimą Nr. 232 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“.

Šios Koncepcijos parengimo pagrindinis tikslas buvo apibrėžti nuostatas, nustatyti reikalingus galiojančių teisės aktų pakeitimus, kad būtų sukurtas naujas hipotekos ir įkeitimo bei turto arešto aktų registravimo modelis – atsisakyta hipotekos teisėjo funkcijų registruojant hipoteką ir įkeitimą, panaikinti hipotekos skyriai prie apylinkės teismų, įgyvendintas „vieno langelio“ principas, kadangi asmeniui nereikės pateikti hipotekos ar įkeitimo dokumentų hipotekos skyriams, užteks juos pateikti vienam iš notarų, kuris tvirtina hipotekos ar įkeitimo lakštą. Taipogi siekiama sukurti prielaidas tam, kad duomenis Hipotekos ir Turto arešto aktų registrams būtų galima teikti elektroniniu būdu.

Teisėjų eliminavimas iš registracijos proceso grindžiamas ne tik „vieno langelio“ principo įgyvendinimo poreikiu, bet ir tuo, kad teisėjai iš tikrųjų registracijai pateikiamų dokumentų teisinio tyrimo neatlieka, kadangi tam nėra nei būtinų sąlygų, nei laiko, todėl teisėjas iš principo mechaniškai priiminėja sprendimus dėl įkeitimo registravimo. Tas ryškiau matosi lyginant statistinius įvairių miestų hipotekos skyrių veiklos skaičius, kai žymiai mažesnę krūvį turinčių skyrių teisėjai atmeta daugiau prašymų registruoti įkeitimą, nei kelis kartus didesnę darbo krūvį patiriantys kolegos, kas ir reiškia, kad išsamiam teisiniam tyrimui tiesiog nėra laiko. Teisėjų nebūtinumas šiame procese pasireiškia dar ir tuo, kad pagal Hipotekos registro nuostatų 43 punkte numatyta, kad prieš įregistruojant hipotekos ar įkeitimo sandorį Hipotekos registre teisinį tyrimą

---

<sup>118</sup> Lietuvos laisvosios rinkos institutas, Valstybės registru reformos studija// Vilnius, 2005, p. 16

gali atlikti ne tik hipotekos teisėjas, bet ir kitas įgaliotas hipotekos skyriaus darbuotojas, taigi teisėjas nėra išimtinai būtinas ir vienintelis šio proceso dalyvis.

Tuo tarpu hipotekos skyrių funkcijas planuojama perduoti Centrinei hipotekos įstaigai, kadangi Europos šalys, kurių pavyzdžiu sekė Lietuva, palaipsniui atsisako arba jau atsisakė teismų funkcijų registracijos procese, nes taip netinkamai naudojamas teisėjų laikas. Pagrindinė prielaida tam yra ta, kad sutartinės hipotekos ir įkeitimo sandorio teisinį tyrimą atlieka ir sandorį tvirtina notariai, todėl tirti šį sandorį pakartotinai visai nereikalinga, kadangi sutinkamai su Lietuvos Respublikos Notariato įstatymo nuostatomis, tvirtindamas hipotekos ir įkeitimo sandorius, notaras įsitikina, ar sandoris neprieštaruoja įstatymams ir atitinka jų reikalavimus, nustato fizinių asmenų, jų atstovų, juridinių asmenų atstovų asmens tapatybę; įsitikina, ar įkeičiamas daiktas nuosavybės teise priklauso įkeičiamo daikto savininkui, jeigu sandoris susijęs su sutuoktinių bendrąja jungtine nuosavybe, patikrina ar vienas iš sutuoktinių turi kito sutuoktinio įgaliojimą sudaryti sandorį arba yra kito sutuoktinio rašytinis sutikimas, taip pat teismo leidimas. Taipogi prieš tvirtindamas tokius sandorius, notaras privalo patikrinti valstybės registrų centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, kurie reikšmingi notarinio veiksmo atlikimui. Tuo pačiu sudaromos sąlygos įgyvendinti ir taip vadinamą „e. Vyriausybės projektą“, kadangi notaras, patvirtinęs sandorį, turėtų galimybę jį įregistruoti iškart po jo sudarymo, o ne nukreipinėti žmogų į hipotekos skyrių. Įgyvendinus Hipotekos registro vystymo koncepcijos nuostatas, hipotekos ir įkeitimo sandorių sudarymo ir registravimo tvarka teikiant dokumentus notarui nepasikeis. Norėdami sudaryti hipotekos ar įkeitimo sandorį, asmenys teiks dokumentus notarui, ta pati tvarka galios ir tuo atveju, kai bus norima pakeisti ar baigti hipoteką (įkeitimą), nes dėl to asmuo kreiptis turės į tą patį pirminį sandorį patvirtinusių notarą. Notaras, patvirtinęs sandorį, jo pakeitimus, elektroniniu būdu perduos duomenis Centrinei hipotekos įstaigai, kuri bus atsakinga už perduotų duomenų įrašymą į Hipotekos registrą ir perdavimą susijusiems registrams<sup>119</sup>, ir bus atsakingas už perduotų duomenų teisingumą, kadangi taps registro duomenų teikėju. Kad sandoris įregistruotas Hipotekos registre, hipotekos ar įkeitimo lakšte bus dedama atitinkama notaro žyma, kurią šiuo metu deda hipotekos skyriai. Tuo tarpu priverstinės hipotekos atveju teismų ir kitų kompetentingų institucijų sprendimai Centrinei hipotekos įstaigai bus perduodami tiesiogiai elektroniniu būdu. Centrinė hipotekos įstaiga bus įpareigota įrašyti į Hipotekos registrą pateiktus hipotekos ir įkeitimo sandorių duomenis ir negalės atlikti pateiktų duomenų teisinio patikrinimo, ji tik atliks techninį duomenų perkėlimą ir įrašymą į duomenų bazę. Tuo pačiu Centrinės hipotekos įstaigos elektroninės sistemos bus modernizuotos ir automatiškai užtikrins techninių klaidų – neteisingo asmens kodo, turto unikalaus numerio ir pan. – pateiktuose duomenyse nustatymo galimybę. Šiai elektroninių sistemų

---

<sup>119</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. vasario 27 d. nutarimas Nr. 232 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“, 42 p.// Valstybės žinios, 2007-03-10, Nr. 30-1093

modernizacijai prielaidas sudaro dar ir tai, kad Centrinės hipotekos įstaigos administruojamoje informacinėje sistemoje yra daug skirtingų aplikacijų, parašytų įvairiomis programinės įrangos kūrimo technologijomis, o tai pamažu tampa problema, kadangi trūksta bendros struktūros valdyti visas aplikacijas, reikia daug specialistų, išmanančių atskirai kiekvieną skirtingos programavimo kalbos įrankį<sup>120</sup>, o tai šiandien yra viena pagrindinių kliūčių valstybės registrų funkcionalumo tobulinimui. Turto arešto aktus taip pat registruos tik Centrinė hipotekos įstaiga, kurios pagrindinė paskirtis pagal Hipotekos registro vystymo koncepciją - užtikrinti tinkamą tvarkomų registrų funkcionavimą, jų duomenų saugą, taip pat saugų duomenų perdavimą kompiuterių tinklais.

Atlikus visus šiuos numatomus pakeitimus tikimasi, kad labai sutrumpės hipotekos ir įkeitimo registravimo laikas, hipotekos arba įkeitimo sandorio dokumentus reiks pateikti tik notarui, kuris duomenis apie patvirtintą sandorį Hipotekos registruui perduos elektroniniu būdu, o šio registro tvarkytojas – susijusiems registrams. Tokiu būdu bus nesunkiai įgyvendintas „vieno langelio“ principas, kadangi sandorio šalims nebereiks dėl sandorio įregistravimo po notaro kreiptis dar ir į hipotekos skyrių. Tuo pačiu atsisakius vietinių hipotekos registrų numatoma sutaupyti lėšų, skiriamų Hipotekos registruui tvarkyti, kadangi sumažės darbuotojų, kuriems reikia mokėti algas bei organizuoti mokymus, taip pat ženkliai turėtų sumažėti kompiuterinės technikos atnaujinimo ir patalpų išlaikymo išlaidos, nes neliks net 15 atskirų hipotekos skyrių. Panaikinus vietinius hipotekos skyrius bus atsisakyta ir vietinių archyvų, kas jau seniai laikoma nemaža problema, nes registro duomenys kaupiami elektroniniu būdu, o hipotekos skyrių archyvuose saugomos tik notaro patvirtintos dokumentų kopijos, kurios niekam nereikalingos. Šiuos archyvus panaikinus, bus papildomai sutaupyta lėšų, kurios buvo skiriamos jiems išlaikyti. Hipotekos registro paslaugomis besinaudojantiems asmenims šių pakeitimų nauda akivaizdi - sumažės jų išlaidos ir laiko sąnaudos. Hipotekos registro vystymo koncepcijoje taip pat numatoma, kad sumažėjusios registro tvarkymo išlaidos leis sumažinti ir atlyginimą už Hipotekos registro teikiamas paslaugas, kas yra abejotina, kadangi Centrinė hipotekos įstaiga ir toliau teiks tokias pačias paslaugas, tuo pačiu tikėtina, kad atsiras poreikis perimti ir kai kurias vietinių hipotekos skyrių vykdytas funkcijas, kurių pagal funkcionalumą neperims notarai. Apskritai žiūrint, registracijos procesas visgi turėtų tapti pigesniu, kadangi planuojama, kad notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą dydžiai nesikeis.

Apibendrinant galima daryti pagrįstą išvadą, kad hipotekos registro reforma buvo reikalinga ir neišvengiama, kadangi nepaisant šio registro sklandaus ir teigiamai vertinamo darbo, pačiam hipotekos ir įkeitimų registracijos procesui ir jo optimizacijai esama padėtis turėjo neigiamų faktorių.

---

<sup>120</sup> Padvilikis T., Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomų registrų funkcionalumo tobulinimas// Informatika, Vilnius:Technika, 2008, p. 328

## 4. HIPOTEKOS REGISTRO VEIKLOS TYRIMAS IR TYRIMO REZULTATAI

Šiam tyrimui atlikti buvo panaudotas anketavimo metodas. Tokį pasirinkimą nulėmė ne tik tai, kad jis patogus statistiniam informacijos apibendrinimui, bet ir anketinės apklausos organizavimo būdas bei respondentų pobūdis. Respondentais šiame tyrime buvo pasirinkti hipotekos registro įstaigų darbuotojai, kadangi šie asmenys yra profesionalūs valstybės tarnautojai ir darbuotojai, dirbantys tiesiogiai Centrinėje hipotekos įstaigoje ir teritoriniuose hipotekos registro skyriuose, todėl šie asmenys kas dieną susiduria su hipotekos registro veikloje iškylančiais uždaviniais, problemomis, ir juos sprendžia. Niekas kitas negali geriau žinoti, kaip veikia hipotekos registras, kas jame veikia tinkamai, o ką reiktų keisti. Dėl šios priežasties nebuvo tikslinga respondentais rinktis atsitiktinius žmones, kurių apklausa po bendrųjų duomenų apie asmenį pateikimo, galėtų baigtis jau su pirmuoju klausimu, jei asmuo visai nesidomi, nežino, ar nėra susidūręs su hipotekos registru, arba valstybės registru veikla apskritai. Anketinė apklausa buvo vykdoma pasitelkiant elektronines priemones, elektroninėje interneto erdvėje puslapyje [www.publika.lt](http://www.publika.lt) sukūrus pačią apklausos anketą. Šis būdas pasirinktas dėl to, kad jis yra maksimaliai šiuolaikiškas, taip pat nereikalauja iš respondento atlikti daug kažkokių sudėtingų ir neįdomių veiksmų, kokius reikia atlikti pildant popierinius anketų variantus arba elektroninius variantus, kuriuos užpildžius dar reikia išsiųsti vienokiu ar kitokiu būdu atgal tyrėjui. Šio tyrimo atveju buvo sukurta aštuoniolikos klausimų anketa. Respondentams buvo išsiųstas elektroninis laiškas su prisistatymu, kas toks yra tiriantysis, kokia tema ir kokiame universitete rašomas darbas ir panašia informacija, ir prašoma atsakyti į anketos klausimus, nurodant elektroninį anketos adresą. Respondentui toks anketavimo būdas labai patogus, kadangi interneto naršyklėje tereikia atsidaryti elektroninį apklausos puslapį, pažymėti jo nuomone tinkamas reikšmes ir tokiu būdu apklausą užbaigti, o apklausos rezultatai automatiškai perduodami tiriančiajam asmeniui. Praktika rodo, kad pačios populiariausios anketos yra tokios, kuriose asmeniui nereikia įrašyti savo atsakymų, o tereikia pasirinkti iš keleto pateiktų. Dėl šios priežasties buvo stengiamasi sudaryti kuo tikslesnius klausimus ir atsakymus į juos, atitinkančius tyrimo problemų esmę. Tokio anketos tipo pasirinkimas buvo įtakotas to, kad hipotekos registro įstaigų darbuotojai turi pakankamai didelį darbo krūvį ir greičiausiai nenorėtų gaišti laiko sudėtingo pobūdžio anketų pildymui. Tačiau anketoje daugeliu atvejų taip pat palikta galimybė įrašyti ir savo paties atsakymą, jei respondentas turi laiko ir noro tą padaryti.

Anketoje pateikiami dviejų tipų klausimai, pirmieji klausimai susiję su objektyvių žinių, tokių kaip asmens lytis, amžius, darbo hipotekos registre trukmė, darbo vieta ir pareigos, pateikimu apie respondentą, likusieji klausimai skirti pagrindiniam tyrimui atlikti. Anketos klausimai

suformuluoti kaip respondento nuomonės klausimai, atsakymai į kuriuos ir skirti hipotekos registro veiklos empiriniam tyrimui atlikti.

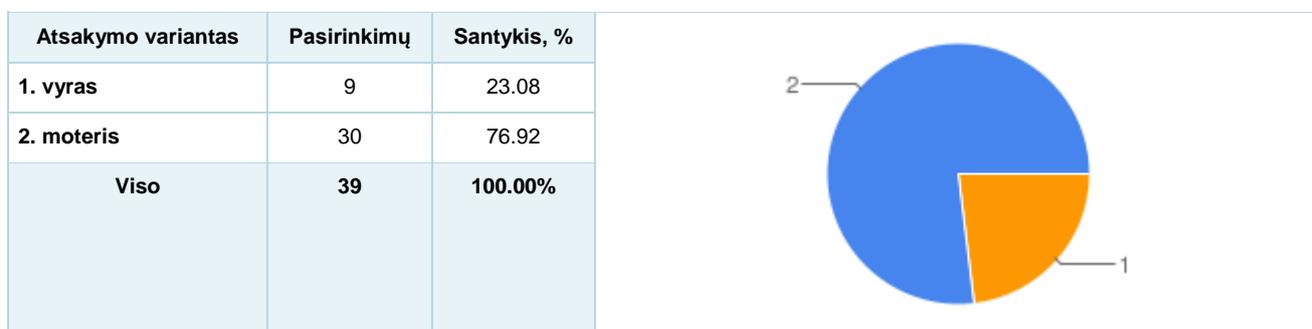
Tiriantysis asmuo respondentams ir jų atsakymams jokios įtakos neturėjo, kadangi nei vieno iš jų asmeniškai nepažįsta, be to, anketa buvo visiškai anoniminė, o į ją prieš tai atsakiusių asmenų atsakymų variantai ir atsakiusiųjų skaičius respondentui nerodomas, kad tai neįtakotų respondento pasirinkimo.

Anketa (žr. prieduose) buvo išsiųsta 62 elektroninio pašto adresais, oficialiai pateiktais interneto puslapyje [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt) prie hipotekos registro struktūros ir kontaktų skyriaus. 36 anketos išsiųstos į Centrinę hipotekos įstaigą, 26 išsiųstos į teritorinius hipotekos registro skyrius jų darbuotojams bei hipotekos teisėjams. Dvi anketos grįžo atgal dėl neaiškių, greičiausiai techninių, priežasčių. Atsakymų sulaukta iš 39 respondentų.



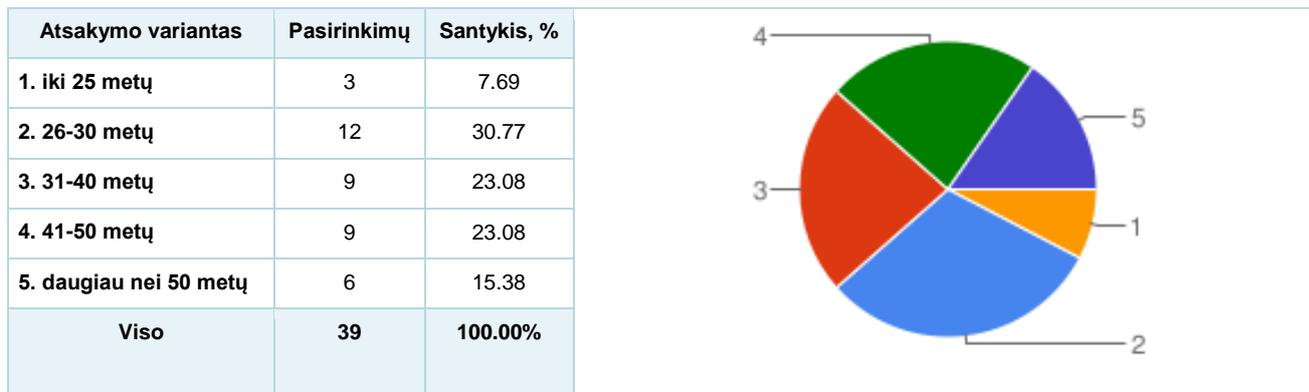
Taigi respondentų aktyvumas nebuvo labai didelis, tačiau nebuvo ir mažas, į išsiųstą anketą atsakė daugiau nei pusė, t.y. 65% respondentų. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad hipotekos įstaigose dirbančių asmenų yra daugiau nei oficialiai pateikiamų elektroninio pašto adresų, todėl atsakyti į anketą pagal pateiktą nuorodą potencialiai galimybę turėjo daugiau respondentų, nei buvo išsiųsta elektroninių laiškų.

Išanalizavus gautus duomenis apie respondentų lytį nustatyta, kad iš atsakiusiųjų į anketos klausimus hipotekos registro įstaigose dirba daugiau moterų nei vyrų:



Tai, be abejo, nebūtinai tiksliai atspindintys tikrąją situaciją duomenys, kadangi ne visi respondentai į anketą atsakė, tačiau atskirai paimta objektyvi imtis visada pakankamai tiksliai atspindi ir visumą.

Kalbant apie respondentų, dirbančių hipotekos registro įstaigoje, amžių, jis pagal tyrimo metu surinktus duomenis yra labai įvairus. Anketoje amžius buvo sugrupuotas į keletą grupių, respondentų, atsakiusių į anketos klausimus, pasitaikė visose amžiaus grupėse:



Išanalizavus šiuos duomenis matyti, kad jaunų asmenų, t.y. iki 25 metų amžiaus, hipotekos registro įstaigose dirba nedaug, mažiau nei dešimtadalis, tai paaiškintina tuo, kad hipotekos registras yra rimta valstybinė įstaiga, kuri vykdo itin svarbias valstybines funkcijas, todėl asmeniui, norinčiam dirbti tokioje įstaigoje, keliami gana aukšti reikalavimai, tame tarpe ir aukštojo mokslo diplomas, kurį asmenys įgyja tik būdami 22-23 metų amžiaus, arba dar ir vėliau. Tuo tarpu daugiausiai hipotekos registro įstaigose dirbančių yra 26-30 metų amžiaus grupėje, jie sudaro net trečdalį visų dirbančiųjų, asmenų nuo 31 iki 40 metų, ir nuo 41 iki 50 metų grupėse yra šiek tiek mažiau – po penktadalį kiekvienoje grupėje, iš to galima daryti išvadą, kad hipotekos registro įstaigose dirba nemažai tiek jaunų, tiek ir vyresnių asmenų, kurie yra pasiekę pakankamą kvalifikacijos lygį puikiai dirbti su elektroninėmis registro sistemomis.

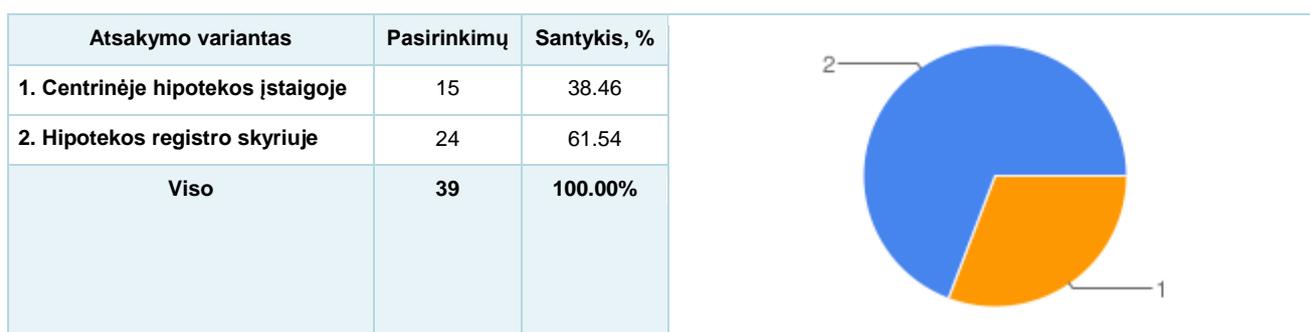
Pagal darbo hipotekos registro įstaigoje trukmę respondentų pasiskirstymas taip pat buvo ganėtinai įvairus.



Išanalizavus gautus duomenis matoma, kad daugiausiai dirbančių hipotekos registro įstaigoje respondentų joje dirba nuo dvejų iki penkerių metų, tokių respondentų buvo beveik pusė, kas leidžia daryti išvadą, kad ši priežastis turi tiesioginės įtakos hipotekos registro sėkmingam

funkcionavimui ir gerai vertinamam jo darbui, bei liudija apie didelės kadrų kaitos nebuvimą hipotekos registro įstaigose (kadru kaita visada neigiamai įtakoja visos įstaigos darbą). Apie penktadalį respondentų taip pat sudarė asmenys, dirbantys daugiau nei aštuonerius metus arba net nuo hipotekos registro įkūrimo, kas leidžia teigti, kad hipotekos registrui nestinga gerai pasirengusių ir puikiai visas registro aktualijas žinančių savo darbo profesionalų. Aplinkybė, kad beveik trečdalis dirbančiųjų dirba mažiau nei du metus, taip pat rodo, kad hipotekos registras nėra uždara įstaiga ir nuolat atsinaujina, ugdydama naujus specialistus.

Išanalizavus respondentų pasiskirstymą pagal įstaigą, kurioje dirbama, matyti, kad šiek tiek daugiau į anketos klausimus atsakiusių respondentų dirba teritoriniuose hipotekos skyriuose:



Taigi šio tyrimo metu surengtoje apklausoje aktyviau dalyvavo teritorinių hipotekos registro skyrių darbuotojai.

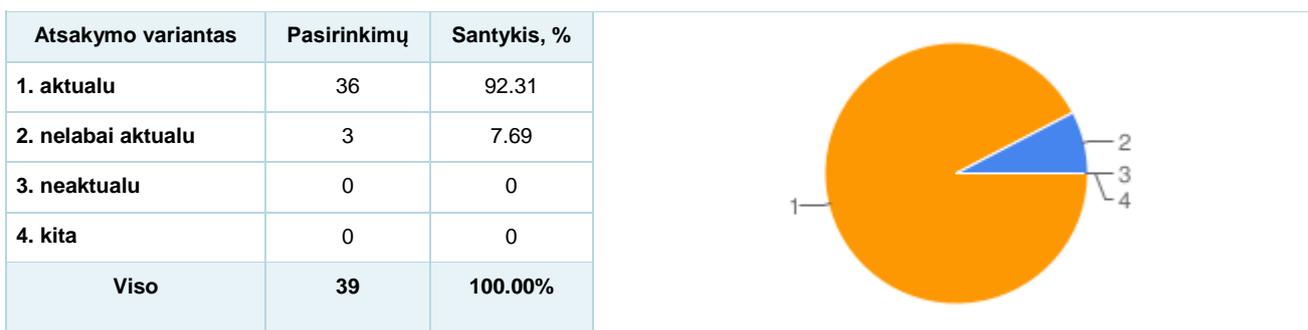
Pagal užimamas pareigas respondentai išsidėstė taip:



Taigi respondentų išsidėstymas pagal užimamas pareigas pakankamai panašus, šiek tiek mažiau respondentų dirba Centrinės hipotekos įstaigos ir jos skyrių vadovų pareigose bei teritorinio hipotekos skyriaus vadovo arba teisėjo pareigose. Toks respondentų išsidėstymas leidžia užtikrinti tolygų nuomonių atspindėjimą šio tyrimo metu tarp skirtingų grandžių hipotekos registro darbuotojų.

Į klausimą, ar šiuolaikinėje valstybėje aktualu registruoti tam tikrus juridinę reikšmę turinčius faktus valstybiniu lygmeniu, absoliuti didžioji respondentų dauguma atsakė vienodai. Net 9/10 respondentų nuomone, šis klausimas yra aktualus, ir tik trijų respondentų nuomone, šis

klausimas nelabai aktualus. Nei vienas respondentas nepareiškė nuomonės, kad juridinių faktų registracija valstybiniu lygmeniu nėra aktuali.



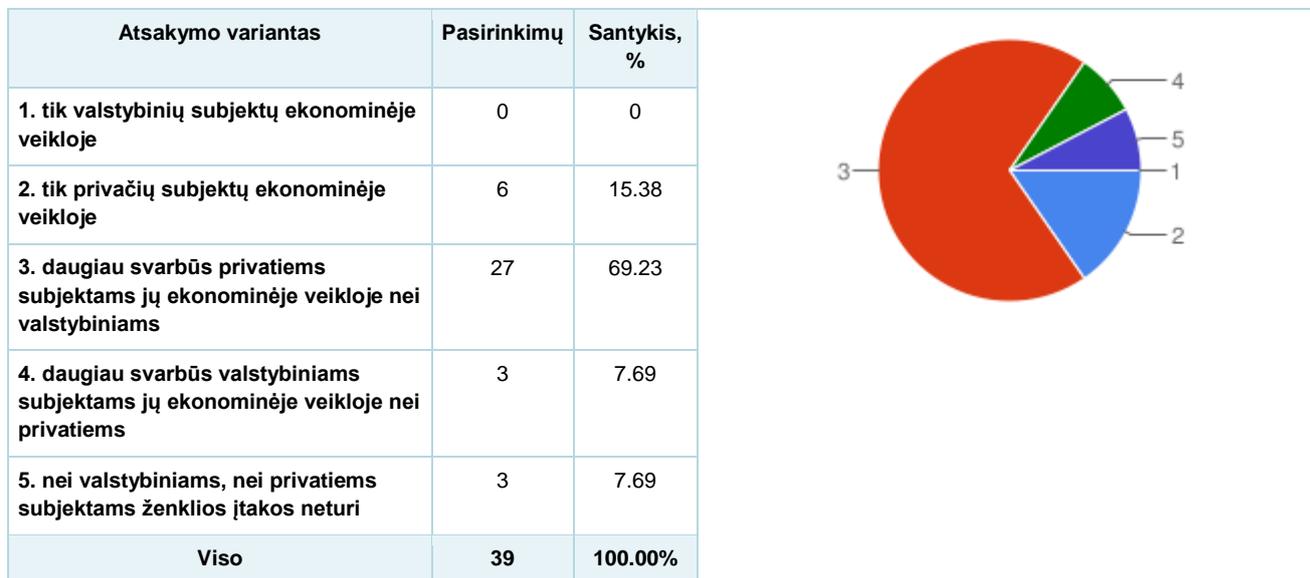
Tokia respondentų nuomonė yra puikiai suprantama, kadangi visi respondentai dirba tiesiogiai su tam tikrų juridinių faktų registracija, hipotekos registras savo ruožtu kiekvieną dieną bendradarbiauja su kitais registrais, kurie atlieka ne ką mažiau svarbių faktų registraciją, todėl kiekvienas respondentas turi daugybę pavyzdžių savo praktinėje darbo veikloje, kad galėtų daryti tokią išvadą. Be abejo, paprastas respondentas, nesusijęs su valstybės registrų veikla, tikėtina, turėtų ir kitokią nuomonę šiuo klausimu.

Pagal klausimą, kam daugiau aktualus tam tikrų juridinę reikšmę turinčių faktų registravimas, respondentų nuomonės išsidėstė taip:



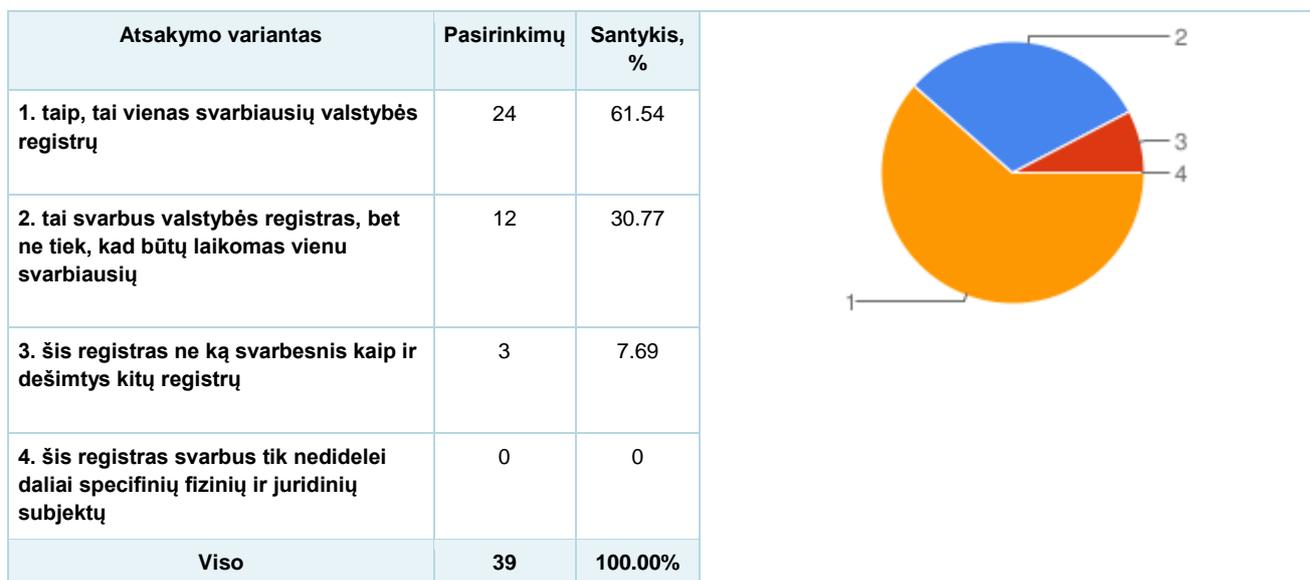
Absoluti didžioji dauguma respondentų – daugiau nei 4/5 - mano, kad tai priklauso nuo registruojamų duomenų pobūdžio, ir tai yra logiška, kadangi kai kurie valstybės registrų registruojami duomenys yra išimtinai reikalingi tik pačios valstybės gerovei bei atitinkamų institucijų ir įstaigų funkcionavimui užtikrinti, todėl yra visiškai neaktualūs eiliniams piliečiams, tai ypač būdinga žinybinių registrų tvarkomiems duomenims. Kiti duomenys, tokie kaip nuosavybės teisė, įvairios turtinės teisės, asmens registracija, yra svarbūs kiekvienam valstybėje gyvenančiam individui, todėl jie aktualesni individams, o ne valstybei. Visgi šio darbo autoriaus nuomone, įvairių juridinių faktų registravimas labiau aktualus turėtų būti valstybei bei jos įstaigoms ir institucijoms, kadangi vienokia ar kitokia forma, įvairiais gyvenimo atvejais, padeda tinkamai ir efektyviai įgyvendinti savo funkcijas, taip pat ginti ir užtikrinti privačių subjektų teises.

Iš tyrimo rezultatų paaiškėjo, kad didžioji dauguma respondentų – net du trečdaliai – mano, kad hipotekos ir įkeitimo teisiniai institutai labiau svarbūs privatiems subjektams jų ekonominėje veikloje, nei valstybiniams, ir tai yra logiška, kadangi absoliučią daugumą verslo rinkoje sudaro privatus kapitalas, todėl ir aukščiau nurodytus sandorius daugiausiai sudaro privatūs subjektai.



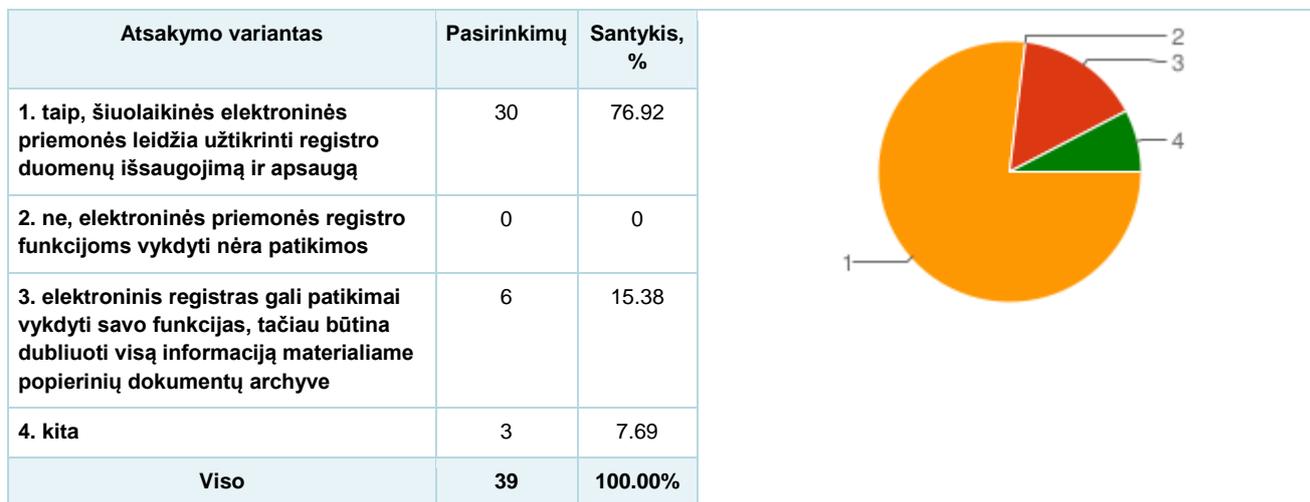
Keletas respondentų taip pat mano, kad aukščiau įvardinti institutai svarbūs išimtinai tik privačių subjektų ekonominėje veikloje, tačiau ši nuomonė nevisai objektyvi, kadangi ir valstybė kartais naudojasi hipotekos arba įkeitimo institutais, kaip pavyzdžiui televizijos bokšto įkeitimo atveju, kad būtų gauta lėšų iš banko šio bokšto elektroninių sistemų renovacijai ir naujų technologijų diegimui.

Tyrimo metu taip pat paaiškėjo, kad beveik du trečdaliai respondentų mano, jog Hipotekos registras yra vienas svarbiausių valstybės registru, ir yra pelnytai tokiu laikomas.



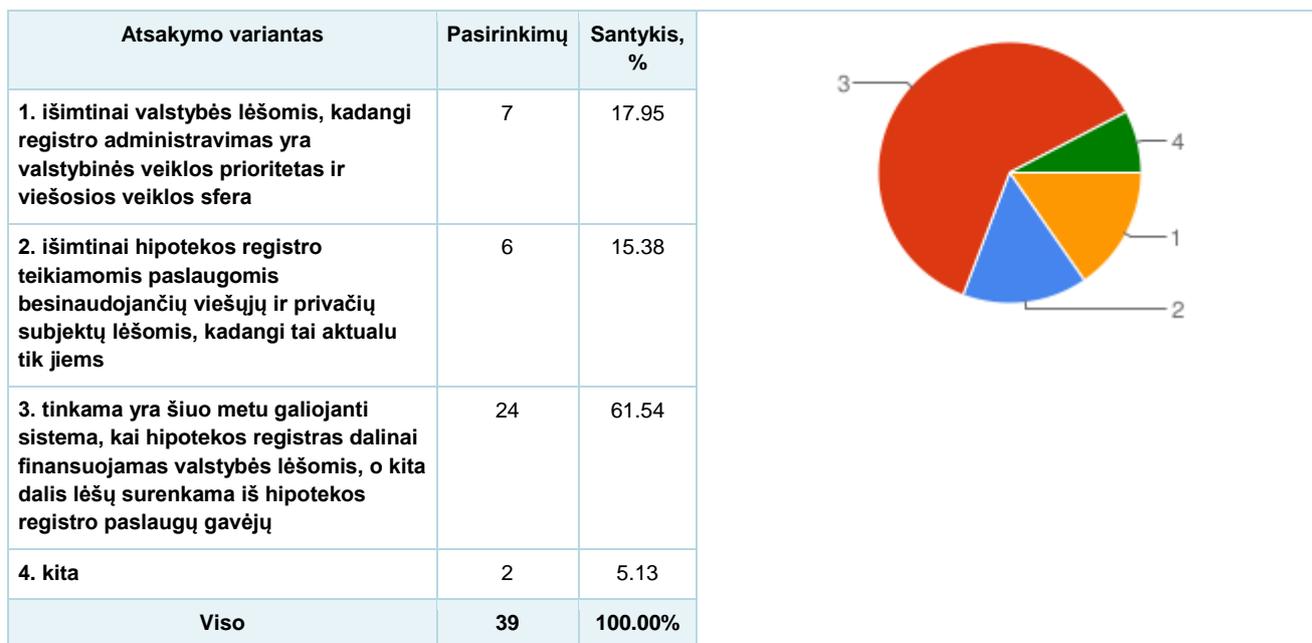
Dar beveik trečdalis respondentų nurodo, kad hipotekos registras yra svarbus, bet nelaikytinas vienu svarbiausių. Tokia respondentų nuomonė grįstina tuo, kad hipotekos ir įkeitimo sandorių vertė skaičiuojama milijardais litų ir yra didžiulis ekonomikos ir verslo variklis bei skatinimo priemonė. Tik labai nežymi tyrime dalyvavusių asmenų dalis – mažiau nei dešimtadalis – hipotekos registrą nuleidžia iki kitų paprastų registrų lygmens.

Tyrimo metu taip pat bandyta nustatyti, ar elektroninis registras patikimas ir saugus:



Iš gautų rezultatų nustatyta, kad net trys ketvirtadaliai respondentų mano, kad šiuolaikinės elektroninės priemonės leidžia užtikrinti registro duomenų išsaugojimą ir apsaugą, ir tai leidžia daryti išvadą, kad ne tik hipotekos, bet ir kiti elektroniniu būdu veikiantys registrai, yra saugūs, patikimi ir tinkamai funkcionuojantys, todėl galėtų būti pavyzdžiu visiems elektroninėje erdvėje dar neveikiantiems registrams. Keletas asmenų taip pat pasisakė už elektroninių registro duomenų fiksavimą materialiuose dokumentuose, o keli asmenys nurodė neturintys nuomonės šiuo klausimu arba nedisponuoja tokio pobūdžio informacija, kad galėtų pateikti teisingą atsakymą.

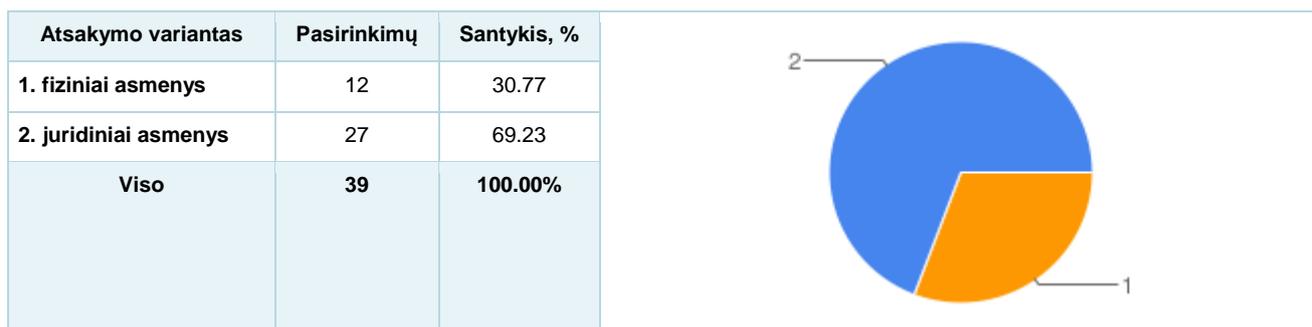
Iš tyrimo metu atliktos apklausos rezultatų paaiškėjo, kad hipotekos registro veiklos kaštų dengimo sistema, kai hipotekos registras iš dalies finansuojamas valstybės, o iš dalies hipotekos registro paslaugų gavėjų lėšomis, beveik dviejų trečdalių respondentų manymu yra tinkama ir nereikalaujanti pokių. Taipogi po lygiai respondentų mano, kad hipotekos registras galėtų būti finansuojamas vien tik valstybės arba vien tik privačių jo paslaugomis besinaudojančių subjektų lėšomis. Tyrimo metu taip pat nustatyta, kad kai kurie respondentai siūlo keisti esamą sistemą ir peržiūrėti įkainių formavimo praktiką arba pačių įkainių dydį (žr. grafiką 68 psl.)



Iš tyrimo metu gautų duomenų galima daryti išvadą, jog teorinėje darbo dalyje padaryta išvada apie hipotekos registracijos hipotekos registre teikiamą vienodą naudą tiek kreditoriui, tiek skolininkui, pilnai pasitvirtino ir praktinio tyrimo metu, kadangi absoliuti dauguma respondentų mano, kad abi hipotekos sandorio pusės gauna iš tokio sandorio naudą. Kokie šios naudos aspektai, buvo plačiai aptarta teorinėje magistro baigiamojo darbo dalyje.

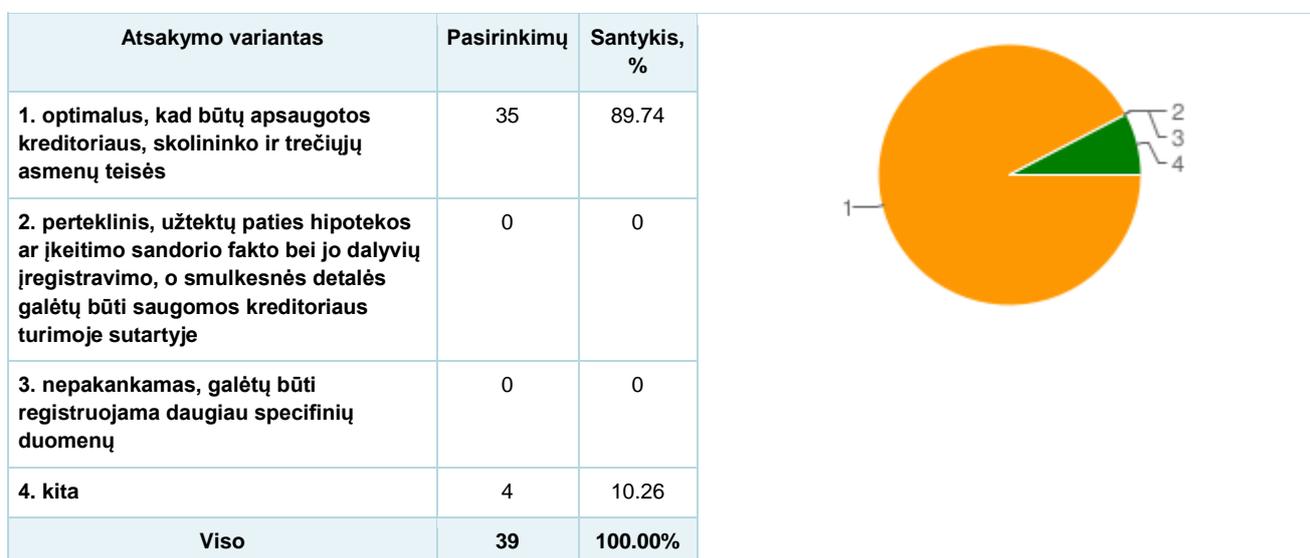


Tyrimo metu taip pat paaiškėjo, kad hipotekos registro teikiamomis paslaugomis dažniau naudojasi juridiniai asmenys nei fiziniai, ką nurodė šiek tiek daugiau nei du trečdaliai respondentų.



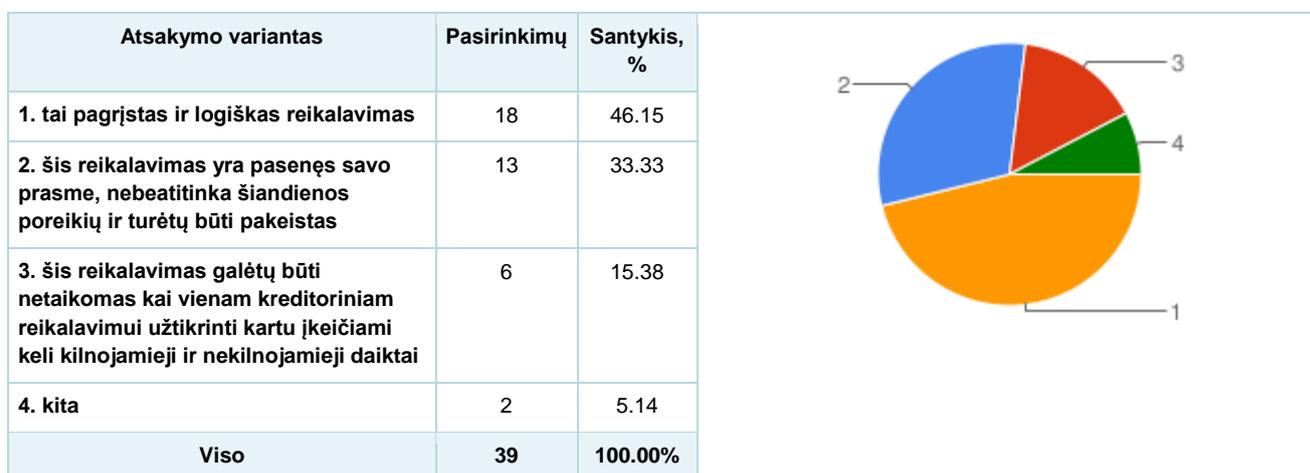
Beveik trečdalis respondentų nurodo, kad hipotekos registro paslaugomis daugiau naudojami fiziniai asmenys. Šie skaičiai, manytina, iš tikrųjų priklauso nuo to, kurioje įstaigoje – Centrinėje hipotekos įstaigoje ar vienoje iš teritorinių hipotekos įstaigų - dirba respondentas, kadangi skiriasi šių įstaigų darbo pobūdis ir funkcijos, taip pat atskirų įstaigų skirtinguose regionuose registruojamų sandorių ypatumai, dėl ko atitinkamos įstaigos teikiamų paslaugų vartotojų srautai savo sudėtimi gali skirtis.

Tyrimo metu surinktų duomenų analizė rodo, kad 9/10 respondentų nurodo hipotekos arba įkeitimo įregistravimui būtinų pateikti duomenų kiekį kaip optimalų ir užtikrinantį kreditoriaus, skolininko ir trečiųjų asmenų teises. Nei vienas respondentas nenurodė, kad reikalaujamų pateikti duomenų kiekis yra perteklinis arba nepakankamas, keli respondentai šiuo klausimu nuomonės neturėjo arba nurodė neturintys pakankamai informacijos, kad galėtų pateikti teisingą ir pagrįstą atsakymą.



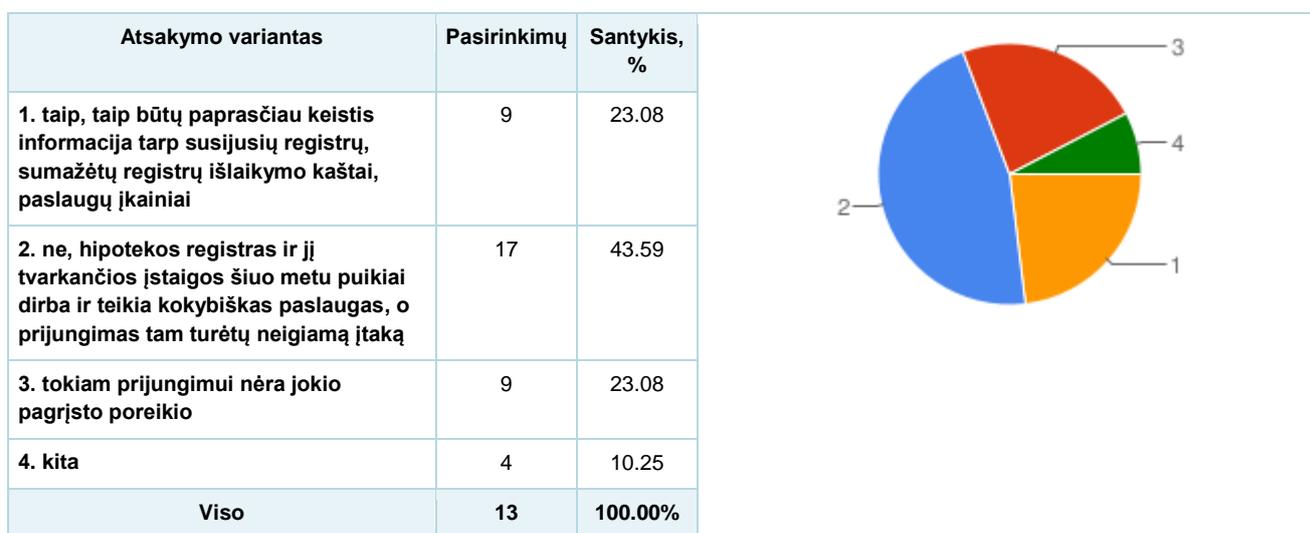
Taigi iš šių tyrimo duomenų galima daryti išvadą, kad šiuo klausimu nei teisiniu, nei praktiniu lygmeniu problemos nekyla.

Tyrimo metu nustatyta, kad dėl reikalavimo prašymą įregistruoti hipoteką pateikti daikto buvimo vietos hipotekos skyriui, kyla daug įvairių nuomonių.



Teorinėje šio darbo dalyje, išanalizavus situaciją, daroma išvada, kad toks reikalavimas yra nepagrįstas ir keliantis daugybę nepatogumų fiziniams ir juridiniams asmenims, susiduriantiems su hipotekos ir įkeitimo sandorių registracija. Praktinio tyrimo metu nustatyta, kad didesnioji dalis respondentų – beveik pusė jų – mano priešingai ir teigia, kad šis reikalavimas yra pagrįstas ir logiškas. Kita vertus, net trečdalis apklausoje dalyvavusių asmenų nuomone šis reikalavimas yra pasenęs ir keistinas, o keletas kitų respondentų nuomone, išimtis galėtų būti daroma, kai vienu metu įkeičiami ir nekilnojami, ir kilnojami daiktai, arba kitais atvejais. Tokiu būdu dvi priešingos nuomonės turi po lygiai šalininkų, todėl atsižvelgiant į kasdienės registracijos proceso aktualijas, darytina išvada, kad šis reikalavimas visgi turėtų būti pakeistas.

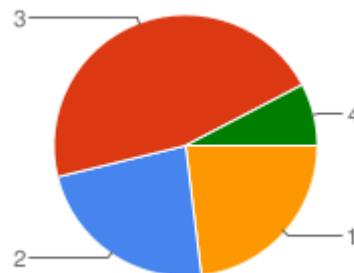
Išanalizavus tyrimo metu gautus duomenis dėl Hipotekos registro prijungimo prie VI „Registru centras“ naudingumo, beveik pusė respondentų tokiai minčiai nepritaria ir mano, kad hipotekos registras šiuo metu dirba puikiai, o toks galimas prijungimas esamą situaciją pablogintų, dar penktadalis mano, kad tokie idėjai net nėra pagrįsto poreikio. Kita vertus penktadalis kitų respondentų visgi mano, kad toks prijungimas atneštų tam tikrą naudą. Du asmenys šiuo klausimu nuomonės nepareiškė, o dar dviejų nuomone, šis atsakymas reikalauja praktinio statistinio tyrimo arba išsamios analizės. Remiantis šiais duomenimis, darytina išvada, kad teorinėje šio darbo dalyje aptartos dalinės šių dviejų institucijų integracijos galimybės vertintinos teigiamai.



Hipotekos registro darbuotojų apklausa parodė, kad dėl notarų vaidmens padidėjimo registracijos procese yra įvairių nuomonių. Visgi beveik pusė respondentų teigia, kad geriausias variantas šioje situacijoje būtų išlaikyti esamą hipotekos ir įkeitimų registracijos sistemą, pakeičiant tik kai kurias teisės aktų nuostatas, kad registracijos procesą būtų galima padaryti paprastesnį ir greitesnį. Penktadalis respondentų mano priešingai – kad registracijos procese nėra nieko tokio ypatingo, ko negalėtų atlikti notarai, taigi ši respondentų dalis teigiamai vertina registracijos proceso reformos idėją. Lygiai tiek pat respondentų mano visiškai priešingai. Jų nuomone,

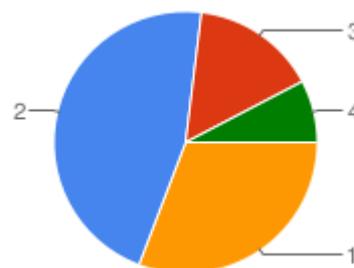
hipotekos registrą hipotekos ir įkeitimų registracijos procese tinkamai tvarkyti gali tik hipotekos registro specialistai. Kai kurie asmenys šiuo klausimu apskritai neturėjo nuomonės, o vienas respondentas netgi nurodė, kad šiuo atveju geriau iš registracijos proceso eliminuoti notarus, kadangi viską, kas reikalinga turi galimybes ir kompetenciją atlikti patys hipotekos registro specialistai. Ši mintis ganėtinai įdomi ir gali būti nagrinėjama atskirai, kadangi niekas iš registracijos proceso ir hipotekos registro reformavimo galimybes svarsčiusių ekspertų tokios galimybės nekėlė ir netyrė.

Atsakymo variantas	Pasirinkimų	Santykis, %
1. notarai nėra hipotekos registro specialistai ir negalės taip gerai atlikti registro veikloje išskylančių uždavinių, kaip hipotekos registrą tvarkančių įstaigų darbuotojai	9	23.08
2. teritoriniai hipotekos registro skyriai neatlieka nieko, ko negalėtų atlikti notaras	9	23.08
3. geriausia būtų išlaikyti esamą sistemą, optimizavus teritorinių hipotekos skyrių skaičių ir pakeitus tam tikras teisės aktų nuostatas, kad būtų pagreitintas ir supaprastintas registracijos procesas	18	46.15
4. kita	3	7.69
<b>Viso</b>	<b>39</b>	<b>100.00%</b>



Tyrimo duomenų analizė parodė, kad hipotekos registro skyrių kaip įkeitimų registracijos dalyvių ir vienos iš proceso grandžių panaikinimo klausimu, respondentų nuomonės irgi yra labai įvairios.

Atsakymo variantas	Pasirinkimų	Santykis, %
1. įtakos neturės, nes Centrinė hipotekos įstaiga visada dirba sklandžiai ir sugeba susitvarkyti su kintančia situacija	12	30.77
2. gali turėti neigiamos įtakos, nes pagal numatytus pakeitimus notarai visų hipotekos skyrių atliekamų funkcijų neperims	18	46.15
3. gali turėti teigiamos įtakos, nes nebereiks kontroliuoti hipotekos skyrių veiklos, rūpintis jų darbuotojų kvalifikacijos kėlimu, skyrių išlaikymu	7	17.95
4. kita	2	5.13
<b>Viso</b>	<b>39</b>	<b>100.00%</b>



Nepilnai pusė respondentų nurodė, kad šis pakeitimas visgi gali turėti neigiamos įtakos Centrinės hipotekos įstaigos darbui, nes ne visos funkcijos šioje srityje bus perimtos notarų. Trečdalis kitų respondentų teigimu, Centrinės hipotekos įstaigos darbui tai neturės jokios įtakos, ir nepilnai vienas penktadalis respondentų teigia, kad šie pakeitimai galbūt turės netgi teigiamų padarinių, siejamų su organizaciniais ir materialiais šio klausimo aspektais. Taip pat buvo pareikšta viena nuomonė, kurią apibendrinus, manytina, kad kol kas reikšmingų pasikeitimų laukti neverta, kadangi dar nėra pakeista visa reikalinga teisinė bazė, todėl ir patys pakeitimai daugiau lieka popieriuje.

Šis atliktas tyrimas yra daugiau apžvalginis, nes hipotekos registro darbuotojai ne itin aktyviai pildė jiems pateiktas anketas, kita vertus, tyrimo metu gauti duomenys leidžia pagrįsti magistro baigiamajame darbe iškeltą hipotezę.

## 5. IŠVADOS

1. Apžvelgus hipotekos bei įkeitimo kaip teisės institutų ir hipotekos registro kaip institucijos istorinę raidą, darytina išvada, kad poreikis registruoti tam tikrus duomenis ir faktus buvo suvoktas kaip labai svarbus ir atsirado labai seniai, šiuolaikinių registrų pirmtakų atsiradimo šaknys siekia daugiau nei 2000 metų prieš mūsų erą, hipotekos ir įkeitimo teisinių institutų atsiradimas tiesiogiai susijęs su nuosavybės teisės instituto atsiradimu, kartu atsirado ir pirmykštės hipotekos registro formos.

2. Lietuvos Respublikos teisės aktuose valstybės registras - tai teisinių, organizacinių, technologinių priemonių visuma, skirta registruoti įstatymų nustatytus registro objektus, rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti bei teikti fiziniais ir juridiniams asmenims registruojamų objektų duomenis bei dokumentus.

3. Valstybės registro sukūrimas susideda iš kelių etapų: įsteigimo, sukuriant atitinkamus teisės aktus, organizacines struktūras sukūrimo, nustatant registrą tvarkančius subjektus, informacinės sistemos įdiegimo, sukuriant techninę ir programinę bazę registro duomenims rinkti, kaupti, apdoroti, saugoti ir teikti, bei finansavimo nustatymo, teisės aktais įtvirtinant registro veiklai būtinų lėšų šaltinius.

4. Išnagrinėjus Lietuvos Respublikos teisės aktus, reglamentuojančius hipotekos registro teisinį statusą ir veiklą, nustatyta, kad Hipotekos registras yra pagrindinis kompiuterizuotas valstybės registras, kurio pagrindinės užduotys – teisiškai registruoti kilnojamojo ir nekilnojamojo turto įkeitimo sandorius, kaupti informaciją apie įkeitimo sandorius ir teikti ją visuomenei bei vykdyti priverstinį išieškojimą iš įkeisto turto ne ginčo tvarka.

5. Hipotekos registras priklauso Lietuvos Respublikos valstybės registrų sistemai ir glaudžiai sąveikauja su kitais valstybės registrais, teikdamas jiems hipotekos registro disponuojamą informaciją, taip pat gaudamas atitinkamą informaciją iš kitų valstybės registrų. Sąveika taip pat realizuojama panaudojant vieningą objektų identifikavimą, nustatant svarbiausiųjų duomenų teikimo ir kodavimo standartus, sukuriant duomenų teikimo ir atnaujinimo srautus tarp registrų bei nustatant informavimo apie pastebėtas registravimo klaidas ir reakcijos į jas tvarką.

6. Hipotekos registras registruoja duomenis apie prašymus įregistruoti hipoteką ar įkeitimą, hipotekos ar įkeitimo sandorio sudarymo vietą ir laiką, skolininko, įkaito davėjo, kreditoriaus identifikacinius duomenis, pateikusį prašymą įregistruoti įkeitimą asmenį, įkeitimo objekto ar objektų aprašymą ir įkainojimą, bendrą įkainojimo sumą ir įkeitimu užtikrinamą prievolę bei jos dydį, prievolės įvykdymo terminą. Hipotekos registrą tvarkančios įstaigos yra Lietuvos Teisingumo ministerija, Centrinė hipotekos įstaiga ir Centrinės hipotekos įstaigos filialai – apylinkės teismų hipotekos skyriai.

7. Hipotekos ir kai kuriais atvejais įkeitimo sandorių registracija hipotekos registre yra būtinoji sąlyga šių sandorių įsigaliojimui ir panaudojimui prieš trečiuosius asmenis.

8. Atlikus tyrimą pasitvirtina magistro baigiamajame darbe iškelta hipotezė, kad Lietuvos Respublikos hipotekos registras – efektyviai veikianti, tačiau turinti procedūrinių registracijos proceso trūkumų valstybės institucija, kadangi hipotekos registro veikla yra teisiškai išsamiai reglamentuota, faktinis registro darbas organizacine ir technine prasme veikia be priekaištų, registras gauna kelių milijonų litų pelną kiekvienais metais už teikiamas paslaugas, tačiau registracijos procesas turi tokių trūkumų, kaip dvigubas teisinis hipotekos ar įkeitimo dokumentų tyrimas, atliekamas notaro ir hipotekos teisėjo ar kito specialisto, reikalavimas pateikti prašymus dėl hipotekos registravimo daikto buvimo vietos hipotekos skyriui, registracijos proceso trukmė, įkainių už paslaugas dydžiai ir nustatymo tvarka, informacijos teikimo nelankstumas.

9. Hipotekos registro plėtros koncepcijoje numatoma hipotekos ir įkeitimų registracijos procesą perduoti notarams, iš šios veiklos pasitrauks apylinkės teismų hipotekos teisėjai ir teritoriniai hipotekos registro skyriai. Tokiu būdu turėtų supaprastėti, sutrumpėti ir atpigti registracijos procesas, bus įgyvendintas "vieno langelio" principas ir sutaupytos registro administravimui skirtos lėšos, kadangi notaras ne tik tvirtins hipotekos ir įkeitimo sandorius, bet ir atliks duomenų hipotekos registrui teikėjo funkciją.

## 6. PASIŪLYMAI

Išanalizavus hipotekos registro veiklą, siūlytina atsargiai vertinti iniciatyvas prijungti Hipotekos registrą prie „VĮ Registrų centras“, kadangi Hipotekos registras šiuo metu pagal nustatytą tvarką veikia nepriekaištingai ir efektyviai, todėl nereikalinga ardyti to, kas jau sukurta. Tačiau bendro informacinio duomenų portalo sukūrimas galėtų būti tinkamas ir sveikintinas žingsnis, kartu perduodant informacijos teikimo eiliniams privatiems subjektams funkciją atskirai įmonei ar įmonėms, kadangi paįvairėtų teikiamų paslaugų spektras, taip pat galimai atpigėtų informacijos teikimo paslaugos vartotojams.

Įkainių nustatymo už hipotekos registro įstaigų teikiamas paslaugas tvarka ir jų dydis turėtų būti peržiūrėti ir keistini, kadangi neaišku, kodėl nustatyti būtent tokie įkainiai, taip pat neaišku, kodėl įkainiai nemažinami, jei registras kasmet gauna milijoninį pelną. Įkainiai turėtų būti balansuojami taip, kad sąnaudos atitiktų pelną, taip pat tikslinga svarstyti galimybę visai ar iš dalies atsisakyti Hipotekos registro dalinio finansavimo valstybės lėšomis, kadangi kiekvienas mokesčių mokėtojas neprivalo dengti registro veiklos kaštų, jei jo paslaugomis niekada nesinaudoja.

Taip pat siūlytina dėti pastangas ir skirti dėmesio bei reikalingų lėšų kuo greitesniam Hipotekos registro reformavimui pagal gaires, numatytas Hipotekos registro plėtros koncepcijoje, kad reforma „nejstringtų“, kadangi bus įgyvendintas „vieno langelio“ principas, o tai teigiamai paveiks verslo subjektų veiklą ir eilinių fizinių asmenų, kurie naudojami Hipotekos registro paslaugomis, gyvenimą.

## 7. SANTRAUKA

### Hipotekos registras

**Raktiniai žodžiai:** registras, registracija, hipoteka, įkeitimas, hipotekos registras, Centrinė hipotekos įstaiga.

Magistro baigiamojo darbo tikslas - išanalizuoti ir įvertinti hipotekos registro, kaip valstybės registro, sąsają su registru sistema, hipotekos registro lemiamą įtaką hipotekos ir įkeitimo turtiniam teisiniam santykiui, registracijos procesą su jo privalumais ir trūkumais, hipotekos registrą tvarkančių įstaigų sistemą ir tarpusavio ryšį, hipotekos registro plėtros strategiją, reformą, hipotekos registro privalumus ir trūkumus, atskleisti problemas bei pasiūlyti galimus sprendimus.

Magistro baigiamojo darbo pirmojoje dalyje „Registru sistema ir hipotekos registro vieta joje“ analizuojamas poreikio registruoti tam tikrus faktus ir duomenis, valstybės registru atsiradimas, registravimo, valstybės registro, hipotekos, įkeitimo sąvokos, hipotekos ir įkeitimo institutų atsiradimas.

Antrojoje darbo dalyje „Hipotekos registras“ analizuojami klausimai, susiję su hipotekos registro struktūra, veikla, poreikiu, hipotekos registro registruojamų duomenų pobūdžiu, registracijos procesu, Centrinės hipotekos įstaigos, jos tvarkomų registru, ir teritorinių hipotekos registro skyrių veikla. Taip pat analizuojama hipotekos registro reforma ir jos poreikis.

Trečiojoje darbo dalyje „Hipotekos registro veiklos tyrimas ir rezultatai“ pateikiami ir analizuojami šio darbo autoriaus atlikto hipotekos registro tyrimo rezultatai. Tyrimas atliktas anketavimo būdu elektroniniu paštu apklausus profesionalius hipotekos registro darbuotojus apie valstybės registru veiklą apskritai, hipotekos registro veiklą bei vykdomą hipotekos registro ir registracijos proceso reformą.

## SUMMARY

### Hypothec register

**Key words:** register, registration, hypothec, mortgage, hypothec register, Central Hypothec Register.

A goal of final master's paperwork is to analyse and assess a link between the hypothec register as a state's register and registers's system, hypothec register's crucial impact on hypothecary and a mortgage legal privity, to analyse advantages and disadvantages of registration process, system of institutions dealing with hypothec register and correlation between them, a hypothec register's development strategy, reform, hypothec register's advantages and disadvantages also to reveal existing problems and to make suggestions on possible solutions.

In a first part of the master's final paper „Registers's system and hypothec register's place in it“ is analysed a need to register certain facts and data, the rise of state's registers , hypothecary and mortgage institutes, concepts of registration, state's register, hypothec, mortgage.

In the second part „Hypothec register“ are analysed questions in relation to hypothec register's structure, practice, demand, type of data registered by hypothec register, registration process, Central Hypothec Register and registers administered by it, practice of hypothec register's territorial branches. In this part is also analysed the hypothec register's reform and it's necessity.

In the third part „Research of hypothec register's practice and it's results“ are presented and analysed results from the research about hypothec register completed by the author of this work. Research was carried out by answering questionnaires which where sent by e-mail and completed by the professionals working in the hypothec register. Questions where asked about state's registers's practice in general, hypothec register's practice, undergoing hypothec register's and registration process reform.

## 8. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, // Valstybės žinios, 2000, NR. 74-2262
2. Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodeksas // Valstybės žinios, 2002, Nr. 36-1340
3. Lietuvos Respublikos Valstybės registrų įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 86-2043
4. Lietuvos Respublikos Hipotekos registro steigimo įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr.100-2266
5. Hipotekos įstaigų steigimo įstatymo pakeitimo įstatymas VIII-252, // Valstybės žinios, 1997, Nr.63-1469
6. Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas // Žin., 1996, Nr. 63-1479
7. Lietuvos Respublikos Hipotekos įstatymas // Valstybės žinios, 1997, Nr. 63-1468
8. Lietuvos Respublikos Turto arešto aktų registro įstatymas
9. Lietuvos Respublikos Teismų įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261
11. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios, 1994 m., Nr. 34-620
12. Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas // Valstybės žinios, 1996 m., 101-2300
- 13.
14. 1972 gegužės 16 d. Bazelio Konvencija dėl testamentų registravimo sistemos sukūrimo, 4 str. // Valstybės žinios, 2004-05-08, Nr. 77-2667
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo // Valstybės žinios, 2001-10-24, Nr. 90-3173
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002 m., Nr.83-3599
17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-07-17 nutarimo nr. 1159 „Dėl atlyginimo (raštinės rinkliavos) už Centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas“ // Valstybės žinios, 2002, nr. 74-3158
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-07-17 nutarimo nr. 1159 „Dėl atlyginimo (raštinės rinkliavos) už Centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas“ priedas „Atlyginimo (raštinės rinkliavos) už Centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkių teismų teikiamas paslaugas mokėjimo ir gražinimo tvarkos aprašas“ // Valstybės žinios, 2002, nr. 74-3158
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-07-17 nutarimas Nr. 1158 „Dėl sutarčių registro steigimo ir sutarčių registro nuostatų patvirtinimo“ //
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-08-13 nutarimas Nr. 1284 „Dėl vedybų sutarčių registro nuostatų patvirtinimo“, 3 p. // Valstybės žinios, 2002, Nr. 82-3523
21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. vasario 27 d. nutarimas Nr. 232 „Dėl hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“, 42 p. // Valstybės žinios, 2007-03-10, Nr. 30-1093
22. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2005 m. spalio 6 d. įsakymu Nr. 1R-310 dėl hipotekos registro informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo // Valstybės žinios: 2007-10-06 Nr.104-4264
23. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2008-07-30 įsakymu patvirtinta sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcija, 9.1 p. // Valstybės žinios, 2008-08-09, Nr. 91-3638
24. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 1999 m. vasario 19 d. įsakymas Nr. 32 „Dėl hipotekos skyrių veiklos teritorijų, dokumentų perdavimo ir prašymų pateikimo hipotekos skyriams tvarkos nustatymo“ // Valstybės žinios, 1999-02-24, Nr. 19-539
25. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 2007-07-18 įsakymas Nr. 1R-297 „Dėl Teisingumo ministro 2003 m. gegužės 15 d. įsakymo nr. 149 „Dėl Centrinės hipotekos įstaigos nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo, 6 p. // Valstybės žinios, 2007-07-24, Nr. 82-3369

26. Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus 2007-10-09 įsakymas Nr. B1-52 dėl „Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo centrinėje hipotekos įstaigoje taisyklių“ patvirtinimo, 5 p.// šaltinis [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt), prisijungimo laikas 2009-05-19
27. Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus 2008-08-14 įsakymas Nr. B1-79 „Dėl Centrinės hipotekos įstaigos vidaus tvarkos taisyklių patvirtinimo“, 58 p.// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1611939516>, prisijungimo laikas 2009-10-17
28. Centrinės hipotekos įstaigos direktoriaus 2007 m. lapkričio 30 d. įsakymas Nr. B1-82 „Dėl Centrinės hipotekos įstaigos atlyginimo už registrų užsakomosios informacijos rinkinių (suvestinių) teikimą dydžio nustatymo“// šaltinis [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt), prisijungimo laikas 2009-05-19
29. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas „Dėl Teisingumo ministerijos filialų Ignalinos, Mažeikių, Rokiškio ir Ukmergės apylinkių teismų hipotekos skyrių veiklos nutraukimo ir pareigybių panaikinimo“// Valstybės žinios, 2009, Nr.72-2933
30. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymas „Dėl teisingumo ministerijos filialo Kelmės rajono apylinkės teismo hipotekos skyriaus veiklos nutraukimo ir pareigybių panaikinimo“// Žin., 2008, Nr. 125-4757
31. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1998 m. gruodžio 3 d. įsakymas Nr. 207 "Dėl duomenų apie įkeitimo sutartis, įrašytų į hipotekos registro laikinąją duomenų bazę, pakeitimo ir išbraukimo iš duomenų bazės tvarkos patvirtinimo"// Valstybės žinios, 1998, Nr. 108-2980
32. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo teismo senato nutarimas „Dėl teisės normų, reglamentuojančių juridinę reikšmę turinčių faktų nustatymą, taikymo teismų praktikoje“ Nr. 56 // Teismų praktikos biuletenis A2-24, 2005-12-29
33. Centrinės hipotekos įstaigos 2008-2010 metų strateginis veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-05-19
34. Centrinės hipotekos įstaigos 2009 m. veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-10-18
35. Centrinės hipotekos įstaigos 2008-2010 metų sutrumpintas strateginis veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-05-19
36. Centrinės hipotekos įstaigos 2008-2010 metų strateginis veiklos planas// šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1920252492>, prisijungimo laikas 2009-05-19
37. Centrinės hipotekos įstaigos 2008 m. Veiklos ataskaita// šaltinis [www.lhr.lt](http://www.lhr.lt), prisijungimo laikas 2009-05-19
38. Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika: civilinių bylų skyrius, parengė Klimkevičiūtė D., Ribokaitė L.// Justitia, 2006, Nr. 3
39. Lietuvos Aukščiausiojo teismo praktika: civilinių bylų skyrius, parengė Klimkevičiūtė D.// Justitia, 2008, Nr. 2
40. Andrijauskas K., Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// šaltinis <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&n=1>
41. Bakaveckas A., Dziegoraitis A., Dziegoraitienė A. ir kt., Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis// Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005
42. Baranauskas E., Įmonės įkeitimas// Jurisprudencija, t. 28
43. Baranauskas E., Kai kurie hipotekos teisinio reguliavimo probleminiai aspektai// Vilnius, LTU leidybos centras, 2001 m.
44. Baronas A., Hipotekos registrai – penkeri// Mokslas ir technika, 2003, Nr. 3
45. Baronas A., Centrinė hipotekos įstaiga – civilinių teisių apsaugos registrų centras// Lietuvos aidas, 2003-05-26
46. Baronas A., Sunkmetis keičia sandorių skaičių: pokalbis su Centrinės hipotekos įstaigos vadovu Antanu Baronu// Ekstra, 2009 Nr. 17
47. Centrinės hipotekos įstaigos ir hipotekos skyrių prie apylinkės teismų įvaizdžio tyrimas// Špinter tyrimai, 2006 m.
48. Čaplinskienė E. Hipoteka: tu - man, aš - tau// Verslo žinios, 2007-08-30
49. Čyvas T., Keisti sutapimai televizijos bokšto aferoje// Balsas.lt savaitė, 2009 m. Nr. 22

50. Dauguvietytė I., Ekspertai – už registų sistemos reformą// Lietuvos žinios, 2005-06-13
51. Feder G., The intricacies of land markets – why the world bank succeeds in economic reform through land registration and tenure security// šaltinis [http://pdf.wri.org/ref/feder\\_02\\_the\\_intricacies.pdf](http://pdf.wri.org/ref/feder_02_the_intricacies.pdf)
52. Gasilionis A., Kasperavičius R., Nekilnojamojo turto administravimas// Vilnius, Technika, 2006
53. Hardt J., Europos hipotekų rinkos integracija// Privati erdvė, 2006 m., Nr. 1
54. Ivavičiūtė G., Hipoteka: mokomoji knyga// Kaunas, Ardiva, 2008 m.
55. Jakubauskas R., Įvertinimui – daugiau patikimos informacijos: daugėja turto areštų// Verslo žinios, 2009-03-04
56. Jasinskaitė S., Hipotekos instituto plėtojimas Lietuvoje// Vilnius, Technika, 1999 m.
57. Jociūtė E., Hipotekos krizė veikia ir Lietuvos rinką// Respublika, 2008-02-27
58. Juodka R., Veiklą pradeda naujieji registrai// Justitia, 2001, Nr. 6
59. Lauciūtė I., Įkeistas televizijos bokštas nepražus// Respublika, 2008-11-24
60. Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Informacijos analizės skyriaus parengta keletu užsienio valstybių registų sistemų kūrimo apžvalga// Vilnius, 2001
61. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos Viešųjų ryšių tarnybos 2007-12-29 pranešimas spaudai apie Centrinės hipotekos įstaigos veiklą// šaltinis [www.tm.lt](http://www.tm.lt), prisijungimo laikas 2009-05-03
62. Lietuvos laisvosios rinkos institutas, Valstybės registų reformos studija// Vilnius, 2005
63. Markovas P., Hipoteka: dabarties problemos// Vilnius, Justitia, 2000 Nr. 6
64. Melnikienė R., Hipotekos ir kitų įkeitimo būdų svarba reformuojant ekonomiką// Vilnius, Justitia, 1996 m.
65. Minkevičienė A., Hipotekos skyrius teikia duomenų paslaugas// Gimtasis Rokiškis, 2006-11-02
66. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S., Romėnų teisė// Vilnius, Justitia, 1999
67. Padvilikis T., Centrinės hipotekos įstaigos tvarkomų registų funkcionalumo tobulinimas// Informatika, Vilnius:Technika, 2008, p. 328
68. Petrauskaitė D., Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė, XI skyrius. Hipoteka// Justitia, 2004, Nr. 1
69. Petrauskaitė D., Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė, XII skyrius. Įkeitimas// Justitia, 2004, Nr. 5
70. Petrauskaitė D., Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė, XII skyrius. Įkeitimas// Justitia, 2004, Nr. 4
71. Radzevičius D., Hipotekos registrai – penkeri metai// Kauno diena, 2003-04-15
72. Rimvydas D., Kaip išvengti sukčių pinklių: kaip patikrinti sandorių partnerių patikimumą// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2003-08-25 /nr. 32
73. Rudokaitė L., pranešimas „Hipotekos sistema Lietuvoje. Hipotekos registras“ Lietuvos turto vertintojų asociacijos ir Vilniaus universiteto organizuotoje konferencijoje „Efektyvios turto vadybos link, 2004-10-07
74. Sargautienė D., Registų sistemos rinkos reforma// Sąskaityba, 2005 m., Nr. 7
75. Siudikaitė O., Kartą per metus teiks nemokamą paslaugą// Gimtoji žemė, 2007-05-22
76. Skatikaitė R., Hipoteką – į registų centro nasrus// Lietuvos žinios, 2008-02-04
77. Smaliukas A., Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė:modernaus įkeitimo sampratos problemos// Teisė, 2003, T. 46
78. Smaliukas A., Įkeitimo teisės derinimo Europos Sąjungoje problemos// Teisės problemos, 2003, Nr. 3
79. Spurytė V., Dėl teisėjos darbo – pas ministrą: hipotekos skyriaus vadovės darbas susilaukė rimtų priekaištų// Klaipėda, 2007-08-23
80. Strikaitienė J., Hipotekos sistemoje – pokyčiai// Tauragės kurjeris, 2009-04-07
81. Stripeikienė J., Kilnojamojo turto įkeitimo reglamentavimo aspektai// Jurisprudencija, 2006, Nr. 10(88)

82. Šidlauskas A., Hipoteka// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2007-04-02, Nr. 13 (445)
83. Šidlauskas A., Skolinio įsipareigojimo įvykdymo garantijos: įkeitimas// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2007-05-21, Nr. 19 (451)
84. Šidlauskas A., Įkeitimas// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2008-07-08, Nr. 25 (505)
85. Šidlauskas A., Registrai ir jų teikiama informacija// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2003-08-11
86. Šidlauskas A., Kiti civilinės teisės institutai kreditorių interesams ginti// Apskaitos, audito ir mokesčių aktualijos, 2007-11-26, Nr. 45
87. Tarptautinių žodžių žodynas// Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985
88. Tarptautinių žodžių žodynas// Vilnius, Mintis, 1969
89. Teisingumo ministerijos Viešųjų ryšių tarnybos straipsnis „Centrinei hipotekos įstaigai – 10 metų“// šaltinis <http://www.vaateismas.lt/index.php/lt/38307/>, prisijungimo laikas 2009-05-17
90. Žeimantas Vytautas V., Užvirė kova dėl hipotekos registro// Verslo žinios priedas “Karjera ir vadyba”, 2004-11-18
91. Žilionis M., Registrų centras nenori permainų// Respublika, 2005-06-10
92. Dėl teisėjos darbo – pas ministrą// Lietuvos aidas, 2007-08-27
93. Prasiskolinti taps lengviau// Respublika, 2009-06-04
94. Vyriausybės žinios// Kaunas, 1936, Nr. 560-3892
95. Elektroninis šaltinis <http://www.lhr.lt/index.php?-1785306388#Hipoteka>
96. Elektroninis šaltinis <http://www.lkz.lt/startas.htm>
97. Elektroninis šaltinis <http://www.tm.lt/veikla/kryptis/4/>

## 9. PRIEDAI

### *Hipotekos registras*

Sveiki, man labai malonu, kad nepagailėjote trupučio savo laiko šiai anketai užpildyti. Anketos tikslas yra atlikti mokslinį tyrimą magistro baigiamajame darbe "Hipotekos registras" ir nustatyti hipotekos ir įkeitimo institutų, hipotekos registro, jų tvarkančių įstaigų reikšmę kasdienėje fizinių ir juridinių subjektų veikloje, hipotekos registro veiklos efektyvumo teigiamas ir neigiamas puses bei jo reformavimo būtinumo aspektus. Anketa yra anoniminė.

#### **Jūsų lytis:**

- vyras
- moteris

#### **Jūsų amžius:**

- iki 25 metų
- 26-30 metų
- 31-40 metų
- 41-50 metų
- daugiau nei 50 metų

#### **Jūsų darbo hipotekos registrą tvarkančioje įstaigoje trukmė:**

- iki vienerių metų
- nuo vienerių iki dvejų metų
- nuo dvejų iki penkerių metų
- nuo penkerių iki aštuonerių metų
- daugiau nei aštuoneri metai arba nuo pat hipotekos registro įkūrimo

#### **Jūs dirbate:**

- Centrinėje hipotekos įstaigoje
- hipotekos registro skyriuje

#### **Jūsų užimamos pareigos:**

- įstaigos, įstaigos skyriaus, hipotekos skyriaus vadovas (teisėjas)
- įstaigos, įstaigos skyriaus, hipotekos skyriaus vadovo (teisėjo) pavaduotojas
- specialistas/darbuotojas

**Ar šiuolaikinėje valstybėje aktualu registruoti tam tikrus juridinę reikšmę turinčius faktus valstybiniu lygmeniu:**

- aktualu
- nelabai aktualu
- neaktualu
- kita

**Kam daugiau aktualus tam tikrų juridinę reikšmę turinčių faktų registravimas:**

- valstybės įstaigoms ir institucijoms
- privatiems fiziniams asmenims
- privatiems juridiniams asmenims
- tai priklauso nuo registruojamų duomenų pobūdžio

**Kieno ekonominėje veikloje svarbūs hipotekos ir įkeitimo teisiniai institutai?**

- tik valstybinių subjektų ekonominėje veikloje
- tik privačių subjektų ekonominėje veikloje
- daugiau svarbūs privatiems subjektams jų ekonominėje veikloje nei valstybiniam
- daugiau svarbūs valstybiniam subjektams jų ekonominėje veikloje nei privatiems
- nei valstybiniam, nei privatiems subjektams ženklios įtakos neturi

**Ar hipotekos registras pelnytai įtrauktas į svarbiausių valstybės registru sąrašą Lietuvos Respublikos Valstybės registru įstatyme?**

- taip, tai vienas svarbiausių valstybės registru
- tai svarbus valstybės registras, bet ne tiek, kad būtų laikomas vienu svarbiausių
- šis registras ne ką svarbesnis kaip ir dešimtys kitų registru
- šis registras svarbus tik nedidelei daliai specifinių fizinių ir juridinių subjektu

**Ar elektroninis registras yra patikimas ir saugus?**

- taip, šiuolaikinės elektroninės priemonės leidžia užtikrinti registro duomenų išsaugojimą ir apsaugą
- ne, elektroninės priemonės registro funkcijoms vykdyti nėra patikimos
- elektroninis registras gali patikimai vykdyti savo funkcijas, tačiau būtina dubliuoti visą informaciją materialiaame popierinių dokumentu archyve
- kita

**Hipotekos registro veiklos kaštai turėtų būti dengiami:**

- išimtinai valstybės lėšomis, kadangi registro administravimas yra valstybinės veiklos prioritetas ir viešosios veiklos sfera
- išimtinai hipotekos registro teikiamomis paslaugomis besinaudojančių viešųjų ir privačių subjektų lėšomis, kadangi tai aktualu tik jiems
- tinkama yra šiuo metu galiojanti sistema, kai hipotekos registras dalinai finansuojamas valstybės lėšomis, o kita dalis lėšų surenkama iš hipotekos registro paslaugų gavėjų
- kita

**Kam naudinga hipotekos registracija hipotekos registre?**

- kreditoriui, nes apsaugomas jo interesas
- skolininkui, nes jam paliekama galimybė naudotis įkeistu daiktu
- tiek sąžiningam kreditoriui, tiek sąžiningam skolininkui, kadangi abi pusės gauna iš tokio sandorio naudą
- kita

**Kas dažniau naudojasi hipotekos registro paslaugomis?**

- fiziniai asmenys
- juridiniai asmenys

**Hipotekos arba įkeitimo įregistravimui būtinų pateikti duomenų skaičius yra:**

- optimalus, kad būtų apsaugotos kreditoriaus, skolininko ir trečiųjų asmenų teisės
- perteklinis, užtektų paties hipotekos ar įkeitimo sandorio fakto bei jo dalyvių įregistravimo, o smulkesnės detalės galėtų būti saugomos kreditoriaus turimoje sutartyje
- nepakankamas, galėtų būti registruojama daugiau specifinių duomenų
- kita

**Kokia Jūsų nuomonė dėl reikalavimo prašymą įregistruoti hipoteką pateikti daikto buvimo vietos hipotekos skyriui?**

- tai pagrįstas ir logiškas reikalavimas
- šis reikalavimas yra pasenęs savo prasme, nebeatitinka šiandienos poreikių ir turėtų būti pakeistas
- šis reikalavimas galėtų būti netaikomas kai vienam kreditoriniam reikalavimui užtikrinti kartu įkeičiami keli kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai
- kita

**Ar būtų naudinga Hipotekos registrą prijungti prie VĮ "Registrų centras"?**

- taip, taip būtų paprasčiau keisti informacija tarp susijusių registru, sumažėtų registru išlaikymo kaštai, paslaugų įkainiai
- ne, hipotekos registras ir jį tvarkančios įstaigos šiuo metu puikiai dirba ir teikia kokybiškas paslaugas, o prijungimas tam turėtų neigiamą įtaką
- tokiam prijungimui nėra jokio pagrįsto poreikio
- kita

**Ką manote apie hipotekos registro vystymo koncepcijoje numatomą notarų vaidmens padidėjimą registracijos procese?**

- notariai nėra hipotekos registro specialistai ir negalės taip gerai atlikti registro veikloje išskylančių uždavinių, kaip hipotekos registrą tvarkančių įstaigų darbuotojai
- teritoriniai hipotekos registro skyriai neatlieka nieko, ko negalėtų atlikti notaras
- geriausia būtų išlaikyti esamą sistemą, optimizavus teritorinių hipotekos skyrių skaičių ir pakeitus tam tikras teisės aktų nuostatas, kad būtų pagreitintas ir supaprastintas registracijos procesas
- kita

**Kokią, Jūsų nuomone, įtaką Centrinės hipotekos įstaigos darbui turės teritorinių hipotekos registro skyrių panaikinimas, numatytas hipotekos registro vystymo koncepcijoje?**

- įtakos neturės, nes Centrinė hipotekos įstaiga visada dirba sklandžiai ir sugeba susitvarkyti su kintančia situacija
- gali turėti neigiamos įtakos, nes pagal numatytus pakeitimus notariai visų hipotekos skyrių atliekamų funkcijų neperims
- gali turėti teigiamos įtakos, nes nebereiks kontroliuoti hipotekos skyrių veiklos, rūpintis jų darbuotojų kvalifikacijos kėlimu, skyrių išlaikymu
- kita

Dėkoju už sugaištą laiką ir linkiu sėkmės !