

Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos raida ir teisinis reguliavimas

Lietuvai atgavus nepriklausomybę, iš naujo pradėta teisiškai reguliuoti civilinius santykius ir nekilnojamojo turto registravimo (apskaitos) srityje. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1991 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 297 „Dėl pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo“ patvirtino Pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo instrukciją, pakeitusią iki tol porą dešimtmečių galiojusią Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1970 m. sausio 4 d. nutarimu patvirtintą Teisinio pastatų registravimo Lietuvos TSR miestuose ir miesto tipo gyvenvietėse instrukciją. 1970 m. instrukcijoje buvo nustatytas teisinio registravimo privalomumas Tarp miestiniame techninės inventorizacijos biure, bet tik tam tikrų kategorijų pastatų, esančių miestuose ir miesto tipo gyvenvietėse.



1 pav. Namų valdų teisinės registracijos knyga

Nors minėta instrukcija Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1984 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 10 buvo papildyta, numatant darbininkų ir tarnautojų sodininkų bendrijų kolektyviniuose soduose (ir miesto, ir kaimo teritorijose) esančių pastatų registravimą, bet nebuvo siekiama teisiškai registruoti visus statinius vienoje institucijoje ar bendroje sistemoje, nes kaimo vietovėse esančių statinių apskaitą ūkinės apskaitos knygose ir toliau vedė kaimo teritorijų vietos savivaldos institucijų (Darbo žmonių deputatų tarybų vykdomųjų komitetų) atstovai. Priėmus naująją 1991 m. instrukciją buvo nustatyta bendra visų – ir kaimo, ir miesto teritorijoje esančių – statinių registravimo

valstybiniuose inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuruose tvarka. Minėtoje instrukcijoje išvardijami tokie registravimo objektai: gyvenamieji namai, negyvenamieji pastatai ir statiniai, garažai, sodo namai su jiems skirtais žemės sklypais, butai ir garažų bokšai. Joje pateikiamas ir teisinio registravimo apibrėžimas – tai pastatų, statinių ir butų įrašymas į registravimo knygas, jų savininkams išduodant nustatytos formos registravimo pažymėjimus.

№ 43

1	2	3	4	5	6	7	8
Reg. Nr.	Registru Nr.	Teris, sklypų ir daiktų žemėlapis	Plotas (a)	Katavio pavadinimas, vertis, t. k.	Metai	Pradų valdymo pavadinimas	Pradų statusas, teisinis statusas (jei žinomas)
		Kaštonaičių 41-107		Leokijus Vytavičius Pala		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	
		Kaštonaičių 41-106		Adolomaičiū Riškai Gražonaičių		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	
		Kaštonaičių 41-108		Samuėlis Riškai Atleivaičių		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	
		Kaštonaičių 41-109		Barbora Atleivaičių Atleivaičių		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	
		Kaštonaičių 41-110		Henrieta Riškai Riškai		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	
		Kaštonaičių 41-111		Rūta Riškai Riškai Riškai Riškai Riškai Riškai		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	
		Kaštonaičių 41-112		Jakobas Riškai Riškai		Valstybinis 1991 m. rugpjūčio 2 d.	

2 pav. Ištrauka iš teisinės registracijos knygos

1991 m. instrukcijoje buvo pateiktas išsamus subjektų, privalančių įregistruoti statinius, sąrašas ir gana detalai nurodyta, kokius dokumentus, patvirtinančius nuosavybės teises į registruojamus pastatus, statinius ir butus, reikia pateikti Valstybiniam inventurizavimo, projektavimo ir paslaugų biurams. Minėtoje instrukcijoje pabrėžiama, kad laikini ir savavališkai pastatyti statiniai, butai neregistruojami, jų registracija galima tik atlikus inventorizaciją ir valstybinei komisijai priėmus pastatą, statinį ar butą arba pasikeitus savininkui. Nors instrukcija buvo gana trumpa (ją sudarė tik 17 punktų), joje buvo nustatytos registravimo procedūros, terminai ir galimų ginčų nagrinėjimo organai. Šios instrukcijos vykdymo tvarką aiškino Komunalinio ūkio ir paslaugų departamentas prie Statybos ir urbanistikos ministerijos. Šio departamento direktoriaus 1991 m. rugpjūčio 2 d. patvirtinta „Pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo instrukcija“, kurioje nurodyti valstybiniam inventurizavimo, projektavimo ir paslaugų biurams teikiami nuosavybės teises patvirtinantys dokumentai, detalios aprašytos teisinio registravimo procedūros ir nuosavybės teises patvirtinančių dokumentų išdavimo tvarka, patvirtintos pildomų ir išduodamų dokumentų (registravimo knygų ir pažymėjimų) formos. Vadovaudamiesi minėta instrukcija, valstybiniai inventurizavimo, projektavimo ir paslaugų biurai duomenis apie pastatus, butus, patalpas ir jų savininkus registravo ir kaupė Gyvenamųjų namų, butų (gyvenamųjų patalpų), garažų boksų (stovėjimo vietų), sodo namų ir kitų pastatų registracinėse knygose.

VILNIAUS TERITORINIS VALSTYBINIS INVENTORIZAVIMO,
PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ BIURAS
„VALDA“

Atliktos pastatų teisinės registracijos
IŠVADA (Am. Nr. 1752)

BUTO, GARAŽO ČAVININKAS	OBJEKTO VĖJIMAS	OBJEKTO, GARAŽO NR.	OBJEKTO KATEGORIJA	OBJEKTO SĄLYGOS	PRATEIKTAS DOKUMENTAS	REGISTRINIS DATA	TEISINIS REGISTRINIS INVENTARIS
Štukatė Gintis Klykute 31, P-ypc	198	52	103	150	Atliktas 2 pat. pavid. 11-1115-24		
Obuchovai Sigitas Lankinai 14/6, 24, P-ypc	192	19	103	150	Atliktas 2 pat. pavid. 11-1115-24		
Pruglikas Zbarkuna Frederzonė 1A 5/6, 24, P-ypc	191	8	103	151	Atliktas 1 pat. pavid. 11-1115-24		
Pauglėnai Majas 1A 5/6, 46 P-ypc	199	30	110	194	Atliktas 1 pat. pavid. 11-1115-24		

2000. 01. 31. 373.4000.

3 pav. Atliktos pastatų teisinės registracijos išvada

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 297 „Dėl pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo“ patvirtinta Pastatų, statinių ir butų teisinio registravimo instrukcija su nedideliais 5 ir 10 punktų vėlesniais papildymais (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 312 ir 1995 m. rugpjūčio 7 d. nutarimu Nr. 1097) teisinis statinių registravimas buvo reglamentuojamas iki 1996 m. rugpjūčio 23 d., kai pradėjo galioti minėtą instrukciją pakeitusi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugpjūčio 23 d. nutarimu Nr. 1011 „Dėl teisinio statinių registravimo laikinosios tvarkos patvirtinimo“ patvirtinta Teisinio statinių registravimo laikinoji tvarka. Vien iš šio naujai priimto teisės akto pavadinimo (laikinoji tvarka) galima daryti išvadą, kad valstybėje buvo rengiama nauja nekilnojamojo turto (kartu ir statinių) apskaitos ir registravimo tvarka, kuriai sukurti ir įdiegti prirėkė gana ilgo parengiamojo laikotarpio, todėl buvo patvirtintas tarpinis teisinio pastatų registravimo tvarkos variantas, kuris ir turėjo atsispindėti 1996 m. rugpjūčio 23 d. patvirtintoje Teisinio statinių registravimo laikinojoje tvarkoje.

Šiai laikinajai tvarkai būdinga tai, kad kaip teisinė statinių registracija buvo įvardijamas dokumentų, patvirtinančių nuosavybės, patikėjimo ir kitų teisių į gyvenamuosius namus, jų dalis, butus, negyvenamuosius pastatus, statinius ar jų dalis, įrenginius, garažus, garažų boksus, vandentiekio bokštus, tunelius, viadukus, kelius, gatves, aikštes, sodo namus, nekilnojamąsias kultūros vertybes ir kitus objektus, jei to buvo reikalaujama Lietuvos Respublikos teisės aktuose, registravimas. Laikinojoje tvarkoje pabrėžiama, kad dokumentai gali būti registruojami tik tuo atveju, jeigu atlikta statinių techninė inventurizacija. Be to, buvo nustatyti registravimo subjektai – statinių registravimas privalomas visiems fiziniams ir juridiniams asmenims. 1996 m. laikinojoje tvarkoje naujai į atskirus punktus buvo suskirstytas skirtingas teises patvirtinančių dokumentų registravimas, t. y. nustatyta, kad registruojami dokumentai, patvirtinantys nuosavybės ir patikėjimo teises; atskiru punktu numatyta, kad registruojami dokumentai, patvirtinantys kitas daiktines teises ir apribojimus – įkeitimo teisę, nuomos ir panaudos teises, naudojimosi bendrosios dalinės nuosavybės teise tvarką, apribojimus disponuoti nuosavybės teise. Minėtojoje tvarkoje buvo pateiktas gana išsamus, nors ir nebaigtinis, dokumentų, patvirtinančių registruotinas daiktines teises ir apribojimus, sąrašas. Be to, buvo nustatytas registravimą atliekančios institucijos – Respublikinio inventurizavimo, projektavimo ir paslaugų biuro bei jo filialų išduodamo statinių registravimą patvirtinančio dokumento – detalizuoto pažymėjimo turinys, jo teisinė reikšmė ir numatyta atsakomybė už šio dokumento duomenų teisingumą.

1996 m. laikinojoje registravimo tvarkoje buvo įvesta tam tikrų naujovių – nors joje buvo nurodyta, kad teisiškai statiniai registruojami nuosavybės, patikėjimo ir kitas teises bei apribojimus patvirtinančius dokumentus įregistravus Statybos ir urbanistikos ministerijos patvirtintos formos registracijos knygoje ir padarius šiuose dokumentuose bei techninės inventurizacijos bylose atitinkamas žymas, kartu buvo nustatyta, kad duomenys apie statinius, jų savininkus, patikėjimo teisės turėtojus, statinių įkeitimą, areštą ir kitokius apsunkinimus įrašomi į nekilnojamojo turto registro duomenų bazę. Vadinasi, Lietuvos Respublikoje pradedama kurti bendra viso nekilnojamojo turto registravimo sistema ir centrinis duomenų bankas. Duomenų iš šios bazės teikimas buvo reglamentuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. liepos 19 d. nutarimu Nr. 989 „Dėl naudojimosi valstybinių kadastrų, klasifikatorių ir registru duomenimis tvarkos“. Jame nustatyta, kad duomenis į duomenų bazę įrašo ir už jų teisingumą atsako Respublikinis inventurizavimo, projektavimo ir paslaugų biuras. Visi fiziniai ir juridiniai asmenys, pateikę motyvuotą prašymą, turi teisę gauti informaciją apie statinių savininkus (patikėjimo teisės turėtojus), statinių įkeitimą, areštą ar kitokį apsunkinimą.

Tarpmiestiniam techninės inventurizacijos biurui (vėliau – Respublikiniam inventurizavimo, projektavimo ir paslaugų biurui bei jo filialams) buvo pavesta dar viena svarbi užduotis – rengti didžiąją dalį butų privatizavimo dokumentų. Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos 1991 m. gegužės 28 d. priimtame Butų privatizavimo įstatyme Nr. I-1374 nustatyta valstybinio ir visuomeninio butų fondo pirkimo–pardavimo tvarka nuomininkams, pareiškusiems norą įsigyti nuosavybėn gyvenamąsias patalpas. Buvusiems namų savininkams, kuriems butai buvo suteikti nugriaunant jų asmenine nuosavybe buvusius gyvenamuosius namus dėl žemės sklypų paėmimo valstybės ar visuomenės reikalams ir pagal tuo laiku galiojusius įstatymus nebuvo kompensuota namų vertė, neatlygintinai buvo pripažįstama nuosavybės teisė į nuomojamą gyvenamąjį namą

ar butą. Miesto, rajono valdybos sprendimas neatlygintinai perduoti piliečių nuosavybėn gyvenamąjį namą ar butą buvo pagrindas techninės inventORIZACIJOS biure įregistruoti juos minėtųjų asmenų nuosavybės teise. Pagal šį įstatymą sudaryta gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis įsigaliodavo nuo tos dienos, kai buvo notariškai patvirtinta.

Vykdydama Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymą ir Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos 1991 m. gegužės 30 d. nutarimą Nr. I-1394 „Dėl Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymo įsigaliojimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1991 m. liepos 31 d. nutarimu Nr. 309 patvirtino Valstybinio ir visuomeninio butų fondo privatizavimo taisyklės. Pagal miestų, rajonų valdybų, įmonių, įstaigų, organizacijų užsakymą valstybiniai inventORIZAVIMO, projektavimo ir paslaugų biurai turėjo inventurizuoti parduodamus gyvenamuosius namus ar butus ir vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1990 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 378 patvirtintais pagrindinių fondų amortizacinių atskaitymų mokestiniais normatyvais ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. balandžio 18 d. nutarimu Nr. 147 patikslintu susidėvėjimo skaičiavimu turėjo nustatyti, kiek gyvenamasis namas ar butas yra nusidėvėjęs.

Miestų ir rajonų valdybos, įmonės, įstaigos ir organizacijos, suderinusios su valstybinėmis notarinėmis kontoromis (apylinkėse – su viršaičiais) ir inventORIZAVIMO biurais, turėjo nustatyti visų dokumentų, kurių reikia pirkimo–pardavimo sutartims įforminti, parengimo tvarką.

Siekdama gyventojams palengvinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 31 d. nutarime Nr. 309 „Dėl butų privatizavimo, pardavimo ir naudojimo tvarkos“ nurodytų dokumentų įforminimą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1991 m. spalio 23 d. potvarkiu Nr. 759p patvirtino gyventojų pareiškimų ir susitarimų pirkti privatizuojamą namą, namo dalį, butą ir kitų su tuo susijusių dokumentų formas. Pirkimo–pardavimo sutartys iš karto buvo tvirtinamos notariškai ir teisiškai įregistruojamos.

InventORIZAVIMO biurai rengė medžiagą, reikalingą pirkimo–pardavimo sutartims pagal Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymą sudaryti, atlikdavo privatizuojamo turto – gyvenamojo namo, namo dalies, buto ar kūrybinių dirbtuvių techninę inventORIZACIJĄ, rengdavo techninės apskaitos bylas: sudarydavo gyvenamojo namo ar jo dalies, kūrybinių dirbtuvių, buto ar rūšio, jei pirkėjas pageidavo privatizuoti sandėliuką rūsyje kartu su butu, planą; surašydavo patalpų eksplikaciją, kurioje nurodydavo visas privatizuojamojo turto patalpas, jų pavadinimus, pažymėjimus plane ir plotus; taip pat gyvenamojo namo, namo dalies, buto, kūrybinių dirbtuvių statybos metus ir patogumus (vandentiekio, kanalizacijos, karšto vandens, centrinio šildymo, gamtinių dujų ir pan. buvimą); atlikdavo pirminį privatizuojamo turto įkainojimą, fiksuodamas visus rodiklius (atitinkamų objektų patogumus, privatizuojamojo objekto aukštą, pastato, kuriame yra privatizuojamas butas, sienų konstrukcijas, išplanavimą, balkono, lodžijos, sandėliuko rūsyje buvimą), kurie turėjo įtakos nustatant parduodamo turto kainą.

Notaro patvirtintas privatizuojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis inventORIZAVIMO biurai teisiškai įregistruodavo padarydami atitinkamus įrašus statybos ir urbanistikos ministerijos patvirtintos formos registracijos knygoje, šiose sutartyse ir techninės apskaitos byloje, t. y. atlikdavo privatizuoto turto teisinę registraciją.

Nekilnojamojo turto – žemės – apskaitos ir teisinio registravimo sistema netrukus po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo (iki 1998 m. sausio 1 d., kai buvo pradėta diegti

bendroji nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) registro sistema) irgi buvo plėtojama kompiuterizuoto registravimo įgyvendinimo kryptimi. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. 196 patvirtintais Valstybinės geodezijos tarnybos nuostatais, Valstybinei geodezijos tarnybai buvo iškeltas uždavinys organizuoti Lietuvos Respublikos teritorijos žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą – bendrąją kartografinės ir geodezinės medžiagos informacinę sistemą. Siekiant suformuoti bendrą žemėtvarkos tarnybą žemės reformai kaimo vietovėse ir miestuose vykdyti, remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 106 „Dėl valstybinės žemėtvarkos darbų organizavimo“ nuspręsta įgaliotąja vykdomosios valdžios institucija, atliekančia Lietuvos Respublikos žemės fondo valstybinio valdymo funkcijas ir organizuojančia valstybinės žemėtvarkos darbus bei metodiškai jiems vadovujančia, paskirti Žemės ūkio ministeriją. Miestų ir rajonų valdyboms pavestos šios žemėtvarkos darbų organizavimo funkcijos: vykdyti nekilnojamojo turto, privatinės ir valstybinės nuosavybės žemėnaudų teisinį registravimą, tvarkyti privačios ir valstybinės žemės sklypų bei nekilnojamojo turto registrą. Valdyboms buvo pavesta įsteigti žemėtvarkos tarnybas, kad būtų atliekamos nurodytosios funkcijos. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. vasario 7 d. nutarime Nr. 89 „Dėl žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai bei sodininkų bendrijų narių sodų sklypų pardavimo ir nuomos tvarkos“ įtvirtinta nuostata, kad žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis turėjo būti patvirtinta notariškai ir per mėnesį įregistruota miesto (rajono) žemėtvarkos tarnyboje. Analogiška tvarka nustatyta ir šį nutarimą pakeitusiu Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 550 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“ patvirtintose Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos ne aukciono tvarka taisyklėse, kuriose pabrėžiama, kad nesilaikant minėtų sąlygų pirkimo–pardavimo sutartis tampa negaliojančia. Žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis galėjo būti pasirašoma ir teisiškai įregistruojama vienu metu. Teisė paveldėti žemės sklypą įgyjama tik tada, kai pirkimo–pardavimo sutartis įregistruojama Valstybinio žemės kadastro duomenų registre. Teisiškai įregistravus žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, miesto (rajono) valdyba turėjo išduoti pirkėjui pažymą apie žemės nuosavybės įregistravimą Valstybinio žemės kadastro duomenų registre. Ši pažyma – dokumentas, patvirtinantis teisę įstatymo nustatyta tvarka disponuoti įsigytu žemės sklypu.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 30 d. nutarimu Nr. 316 buvo patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatai, kuriuose nustatyta, kad Lietuvos Respublikos valstybinis žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastras yra Lietuvos nacionalinio turto kadastro dalis, apimanti žinias apie žemės kiekį, sudėtį, vertę, ūkinio naudojimo būklę ir teisinę priklausomybę, o valstybinio žemės kadastro objektas – Lietuvos Respublikos žemės fondas; pirminiai Valstybinio žemės kadastro duomenų bankai kuriami miestų (rajonų) valdybų žemėtvarkos tarnybose; Valstybinio žemės kadastro duomenų bankas kuriamas Valstybinėje žemės kadastro automatizavimo įmonėje; patvirtinti žemės sklypo teisinio įregistravimo Valstybinio žemės kadastro duomenų registre įkainiai. Vykdam šį vyriausybės nutarimą, žemės ūkio ministro 1992 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. 390 buvo patvirtintas Valstybinio žemės kadastro duomenų laikinasis registras ir pažyma apie piliečio, įmonės, įstaigos ar organizacijos žemės sklypo registraciją Valstybinio žemės kadastro duomenų

laikinajame registre; pavesta Valstybinei žemės kadastro automatizavimo įmonei iki 1992 m. lapkričio 1 d. parengti techninę Valstybinio žemės kadastro duomenų laikinojo registro sudarymo, pritaikant elektronines skaičiavimo mašinas, užduotį bei programinę įrangą pirminiems žemės kadastro duomenims įrašyti ir kaupti. 1994 m. rugpjūčio 22 d. pasirašytas Žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 436 „Dėl žemės kadastro žemėlapių rengimo“, kurio tikslas – nustatyti teisiškai registruojamų žemės sklypų žymėjimo kadastro žemėlapiuose tvarką ir įdiegti žemės sklypų identifikavimo konkrečioje vietovėje sistemą. Miestų ir rajonų teritorijos buvo pradėtos skirstyti į žemės kadastro rajonus ir atskiras teritorijas (blokus).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 30 d. nutarimu Nr. 316 ir šiuo nutarimu patvirtintais Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatais, nekilnojamasis turtas – žemės sklypai iki 1998 m. buvo registruojami žemėtvarkos tarnybose, kurios iš pradžių priklausė savivaldos institucijoms (miestų (rajonų) valdybų žemėtvarkos tarnybos), o vėliau 1995 m. įkūrus naujus teritorinius padalinius – apskritis šių funkcijų perėmė apskričių valdytojų (vėliau – apskričių viršininkų) administracijų teritoriniai padaliniai – miestų ir rajonų žemėtvarkos skyriai, kurie kartu vykdė ir visą žemės reformą: žemės sklypų formavimo, nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, žemės sklypų pardavimo, nuomos, žemės sklypų ir teisių į juos registravimo funkcijas.



4 pav. Pažymėjimas apie žemės nuosavybės registravimą Valstybiniame žemės kadastro duomenų registre

Viena iš svarbiausių Lietuvos ekonomikos plėtros sričių buvo nekilnojamojo turto administravimo sistemos reforma – žemės ir kito nekilnojamojo turto bendrųjų duomenų bazių sukūrimas ir visuotinis nekilnojamojo turto administravimo proceso kompiuterizavimas.

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistema, fragmentiškai pradėta kurti dar 1992 m., įdiegus kompiuterizuotą žemės sklypų registravimą ir nuo 1996 m. pradėjus kaupti teisiškai įregistruotų statinių duomenis Respublikiniame inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biure esančioje Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, buvo sparčiai plėtojama ir tobulinama.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997–2000 m. veiklos programoje buvo numatyta geriau organizuoti nekilnojamojo turto kadastro ir teisinio registravimo

darbus, sparčiau įgyvendinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo ir Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo nuostatas, sudaryti palankias teisinės, ekonomines ir organizacines sąlygas nuosavybės teisėms apsaugoti, plėsti nekilnojamojo turto rinką, gerinti gyventojų aptarnavimą ir racionaliai naudoti valstybės lėšas. Atsižvelgiant į šias programos nuostatas, vykdyti žemės ir kito nekilnojamojo turto teisinį registravimą, kurti ir tobulinti bendrąją žemės ir statinių apskaitos informacinę sistemą, tvarkyti žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą, sujungus valstybės įmonę Respublikinį inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biurą ir Valstybės žemės kadastro įmonę, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimu Nr. 742 „Dėl Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės įsteigimo“ buvo įsteigta Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė, kurios steigėjo funkcijas pavesta vykdyti tuometinėms Statybos ir urbanistikos bei Žemės ir miškų ūkio ministerijoms. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės įstatai, patvirtinti Statybos ir urbanistikos ministerijos 1997 m. liepos 25 d. įsakymu Nr. 208 ir Žemės ir miškų ūkio ministerijos 1997 m. liepos 25 d. įsakymu Nr. 451, 1997 m. liepos 30 d. buvo įregistruoti Vilniaus miesto valdybos Rejestro skyriuje.

Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonei buvo pavesta tvarkyti žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą (inventorizaciją) ir registrą; vykdyti žemės ir kito nekilnojamojo turto teisinę registraciją; analizuoti nekilnojamojo turto rinką, organizuoti nekilnojamojo turto vertinimą, rengti duomenis nekilnojamajam turtui apmokestinti, kurti žemės ir kito nekilnojamojo turto informacinę sistemą, teikti valstybės institucijoms ir kitiems vartotojams duomenis apie nekilnojamąjį turtą, jo vertę ir teisinę padėtį; atliekant nustatytas funkcijas rengti metodikas, instrukcijas, standartus ir kitus norminius dokumentus, reglamentuojančius žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą bei registrą. Taigi šiai įmonei, siekiančiai užtikrinti tinkamą nekilnojamojo turto rinkos funkcionavimą, valstybinę visų savininkų teisių į nekilnojamąjį turtą apsaugą, oficialios informacijos apie registruotą nekilnojamąjį turtą, jo savininkus, savininkų ir kitų asmenų teises į tą turtą ir tų teisių apribojimus teikimą, optimaliai panaudojant buvusių nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) registravimo sistemų materialinę, techninę ir intelektualinę bazes, sukauptą patirtį, organizacines struktūras, išliko svarbus uždavinys – sukurti modernią ir kompiuterizuotą bendrąją nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacinę sistemą, atitinkančią nekilnojamojo turto administravimo sistemų kūrimo ir funkcionavimo principus bei Europos šalyse taikomą strategiją.

Dar iki Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės įsteigimo Lietuvos Respublikos Seimo 1996 m. rugsėjo 24 d. priimtas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. I-1539 įsigaliojo daugiau nei po metų, t. y. 1998 m. sausio 1 dieną. Šis įstatymas iki savo galiojimo pradžios buvo nuolat tobulinamas – atskiri jo straipsniai buvo pakeisti Lietuvos Respublikos 1997 m. birželio 26 d. įstatymu Nr. VIII-331, bet įstatymui dar vis nepradedant galioti pakeitimai prarado aktualumą, todėl Nekilnojamojo turto registro įstatymas 1998 m. sausio 1 d. įsigaliojo kartu su Lietuvos Respublikos 1997 m. spalio 16 d. įstatymo Nr. VIII-453 pakeitimais. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. sausio 22 d. nutarimu Nr. 85 buvo patvirtinti Nekilnojamojo turto registro nuostatai, o 1998 m. vasario 24 d. priimtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 231 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 30 d. nutarimo

Nr. 316 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo“ dalinio pakeitimo“, kuriuo remiantis buvo iš esmės pakeisti ir nauja redakcija išdėstyti Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatai (pripažinti netekusiais galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 patvirtinus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus).

Įsigaliojus Nekilnojamojo turto registro įstatymui ir minėtiems poįstatyminiams teisės aktams, prasidėjo visuotinis nekilnojamojo turto ir teisių į jį registravimas bendrojoje informacinėje sistemoje, kuri ir šiuo metu sėkmingai veikia, nes yra nuolat tobulinama.



5 pav. Pažymėjimas apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą statinį (butą, patalpą) ir teises į jį

Lietuvos Respublikos Seimo priimtu 1997 m. spalio 16 d. Nekilnojamojo turto registro įstatymo įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-454 apskričių viršininkų administracijų padaliniais pavesta iki 1998 m. sausio 1 d. įregistruoti žemės sklypus ir žemės sandorius bei sutvarkyti Valstybinio žemės kadastro duomenų registrą, be to, nustatyta, kad iki šios datos Vyriausybės nustatyta tvarka naujai įsteigtai Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonei – Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui turėtų būti perduoti su Valstybinio žemės kadastro duomenų registro tvarkymu susiję įgaliojimai ir materialiniai ištekliai, turėti ir naudoti šiai paskirčiai. Dar buvo nurodyta, kad duomenys, sukaupti Valstybinio žemės kadastro duomenų registre ir Respublikiniame inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų

biure, Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka nuo 1998 m. sausio 1 d. turėtų būti perrašomi į Nekilnojamojo turto registrą. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. sausio 8 d. nutarime Nr. 14 „Dėl duomenų perrašymo į Nekilnojamojo turto registrą etapų“ numatyti su duomenų perrašymu susiję darbai ir nustatyti Valstybinio žemės kadastro duomenų registro duomenų bei Respublikiniame inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biure inventorizuoto ir įregistruoto nekilnojamojo turto duomenų perrašymo į Nekilnojamojo turto registrą etapai ir jų trukmė.

Pabrėžtina, kad Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė kartu su žemės ir kito nekilnojamojo turto teisiniu registravimu perėmė ir pasenusią techninę bazę (Lietuvoje egzistavo kelių tipų nekilnojamojo turto ir teisių į jį registravimo kompiuterinės duomenų bazės, buvo naudojamos skirtinga programine įranga, jose nebuvo jokio ryšio tarp nekilnojamojo turto, nuosavybės į jį ir turto arešto ir (ar) hipotekos bei įkeitimo registravimo, įrašuose apie statinius nebuvo nurodoma, kokiam žemės sklype jie yra ir pan.), kuri netiko naujai kuriamai Nekilnojamojo turto registro informacinei

sistemai. Be kita ko, perkeliant duomenis į Nekilnojamojo turto registrą kildavo nemažai sunkumų, susijusių su duomenų apie nekilnojamojo turto objektus tvarkymu ir siekiu atitinkamoje informacinėje sistemoje atspindėti teisingą ir objektyvią informaciją apie juos: nebuvo bendro juridinių asmenų registro, todėl kilo sunkumų nustatant juridinį asmenį, kuriam priklauso nekilnojamas turtas, nes jis neturėjo unikalaus kodo; neišspręsti adresų suteikimo klausimai mažesniuose miesteliuose, kaimo vietovėse ir sodininkų bendrijose; vykdant privatizaciją, bendrabučių, gamyklų ir kitos patalpos buvo parduotos nesilaikant turto formavimo taisyklių; tuometinėje nekilnojamojo turto registravimo įstaigoje į tą patį nekilnojamojį turtą buvo įregistruotos kelių asmenų nuosavybės teisės; registracija atlikta neturint teisinio pagrindo, remiantis dokumentais, kuriais nebuvo galima patvirtinti nuosavybės teisių atsiradimo; žemės sklypų, suformuotų taikant skirtingus metodus (preliminarius geodezinius matavimus ir (arba) ortofotografinius žemėlapius), ribos dažniausiai nesiderino; žemės reformą vykdantys sklypų projektuotojai, formuodami asmeninių ūkių žemės sklypus, nesirėmė arba nepakankamai rėmėsi ortofotografiniais žemėlapiais, todėl netinkamai ir nekokybiškai grafiškai pavaizduoti sklypai negalėjo būti pažymėti atitinkamoje geoinformacinėje sistemoje.

Vykdant veiklą, susijusią su duomenų perrašymu į Nekilnojamojo turto registrą, reikėjo atlikti tokius darbus: Nekilnojamojo turto registro duomenų struktūros (rodiklių, klasifikatorių, loginių ryšių) projektavimo; Valstybinio žemės kadastro duomenų registro duomenų ir Respublikiniame inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biure inventorizuoto bei teisiškai įregistruoto nekilnojamojo turto duomenų perrašymo į Nekilnojamojo turto registrą, šių duomenų perrašymo kontrolės, registravimo technologijų ir programinės įrangos parengimo; kompiuterinės technikos įsigijimo; perrašytų ir Nekilnojamojo turto registre saugomų duomenų apsaugos sistemų kūrimo.

Nustatyti keturi duomenų perrašymo į Nekilnojamojo turto registrą etapai: pirmasis – bendrosios sistemos iš Valstybinio žemės kadastro duomenų registro duomenų ir Statinių registro duomenų formavimas unifikuojant duomenų struktūras, duomenų modelio projektavimas, duomenų perrašymo technologijos parengimas; antrasis – programinės įrangos parengimas, kompiuterinės technikos įsigijimas, sistemos testavimas ir bandomasis eksploatavimas; trečiasis – duomenų apsaugos sistemos projektavimas, specialios techninės įrangos įsigijimas ir įdiegimas; ketvirtasis – Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko administravimas, vietinių duomenų bankų ir centrinio duomenų banko kompiuterinio ryšio linijų projektavimas ir įdiegimas, centrinio duomenų banko naudojimas, bendrosios centrinio duomenų banko atnaujinimo iš vietinių duomenų bankų sistemos normatyvinės bazės kūrimas ir testavimas, Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos integravimas į bendrą Lietuvos valstybinių kadastrų, klasifikatorių ir registru informacinę sistemą.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. sausio 22 d. nutarimu Nr. 85 patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 17 punkte nustatyta, kad juridinę galią turi tik tie dokumentai, kurie yra parengti Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu. Atsižvelgdama į tai, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė 1998 m. rugsėjo 4 d. savo įsakyme Nr. 112 nustatė statinių teisinės registracijos duomenų sutvarkymo ir suvedimo į Nekilnojamojo turto registro centrinį duomenų banką tvarką ir prioritetus. Pirmiausia į Nekilnojamojo turto registro centrinį

duomenų banką nedelsiant turėjo būti įvesti bylų, kurių duomenys turėjo būti pateikti hipotekos įstaigoms, duomenys. Tuo atveju, jei asmenys į Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės filialus kreipėsi su prašymu atlikti einamąjį turto objektų inventorizaciją, perkainojimą ar išduoti pažymą sandoriui atlikti, pirmiausia buvo tikrinama, ar šie duomenys yra įrašyti į Nekilnojamojo turto registro centrinį duomenų banką, ir tik nustačius, kad turto objektų registracija yra saugoma dokumentine forma, nekilnojamojo turto duomenys turėjo būti įvesti į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazines ir kompiuteriniu būdu pradėtos rengti pažymos sandoriui ar pažymėjimai apie turimą nekilnojamąjį turtą. Be to, rengiant atsakymus į valstybės valdžios ar valdymo institucijų, teisėsaugos organų paklausimus, įrašant ar panaikinant žymas apie areštus ir kitais panašiais atvejais, bylų duomenys turėjo būti suvedami į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazines.

Nekilnojamojo turto objektų kadastro duomenų įrašymo į Nekilnojamojo turto registrą ir šio turto objekto registro įrašo formavimo duomenų bazėje tvarka buvo reglamentuojama Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės 1998 m. lapkričio 18 d. įsakymu Nr. 165 patvirtintose Nekilnojamojo turto formavimo laikinosiose taisyklėse.

Kiekvienam Nekilnojamojo turto registre įrašytam nekilnojamojo turto objektui buvo suteikiamas unikalus numeris, padedantis identifikuoti šį objektą:

- žemės sklypui – žemės sklypo kadastro numeris, sudarytas iš trijų dalių iki dvylikos skaitmeninių simbolių XXX/XXXX:XXXX (kadastro vietovės kodas / kadastro blokas : sklypo Nr.);

- statiniui, inžineriniam įrenginiui – unikalus statinio numeris, sudarytas iš dvylikos skaitmeninių simbolių XX/XXX-XXXX-XX-X;

- patalpai (butui) – unikalus patalpos (buto) numeris, sudarytas iš šešiolikos skaitmeninių simbolių XX/XXX-XXXX-XX-X:XXXX.

Atskiras nekilnojamojo turto registras buvo sudaromas nekilnojamojo turto vienetui: žemės sklypui, viename žemės sklype esantiems statiniams, patalpai (butui), inžineriniams įrenginiams, kurių funkcijos nėra tiesiogiai susijusios su žemės sklypu ar statiniu. Registras buvo sudaromas pagrindiniam daiktui (daiktams) ir jame buvo įrašomi pagrindinio daikto priklausiniai.

Nekilnojamojo turto formavimo laikinosiose taisyklėse buvo numatyta, kad viename žemės sklype esantys statiniai, neatsižvelgiant į jų skaičių ir valdymo būdą – vieno savininko ar kelių, registruojami viename registre; kiekvienam butui ar patalpai formuojamas atskiras registras. Iki buvo suformuotas bendrasis Nekilnojamojo turto registro centrinis duomenų bankas, žemės sklypai buvo registruojami Nekilnojamojo turto registro žemės duomenų bazėje, o statinių, patalpų ar butų – Nekilnojamojo turto registro statinių duomenų bazėje.

Pabrėžtina, kad įrašas buvo formuojamas nekilnojamojo turto vienetui, sudarytam iš vieno ar kelių objektų, o ne turto savininkui. Kaip minėta, vienas žemės sklypas, neatsižvelgiant į tai, ar jis valdomas vieno savininko, naudotojo ar nuomininko ar kelių, buvo registruojamas vienu registro įrašu. Registruojant žemės sklypą, buvo suteikiamas Lietuvos Respublikoje unikalus Nekilnojamojo turto registro numeris. Kiekvienas registruojamas žemės sklypas turėjo unikalų žemės sklypo kadastro numerį. Žemės

sklypo kadastro numerius suteikdavo žemės sklypų registravimą atliekantys Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės filialų Nekilnojamojo turto registro skyrių registratoriai. Kiekvienam statiniui, patalpai ar butui buvo suteikiamas 12 skaitmenų (statiniams ar inžineriniams įrenginiams) arba 16 skaitmenų (patalpoms, butams) unikalūs numeris. Unikalūs statinių numeriai buvo suteikiami juos registruojant įmonės filialų Nekilnojamojo turto registro skyriuose. Atskiros pastato patalpos, įsigytos kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, o ne kaip to pastato dalys, Nekilnojamojo turto registre buvo registruojamos kaip atskiri turto objektai ir joms suformuojami atskiri registrai.

Nekilnojamojo turto objektų (žemės sklypų, statinių, patalpų ir butų) registro formavimas, šiuos turto objektus padalijant, atidalijant ar sujungiant, buvo reglamentuojamas Nekilnojamojo turto identifikatorių suteikimo ir jų apjungimo į nekilnojamojo turto vienetus tvarka (Nr. 2), patvirtinta Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės 1998 m. gruodžio 1 d. įsakymu Nr. 173. Nekilnojamojo turto identifikatorių suteikimo ir jų keitimo tvarka galiojo iki Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo ir Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų įsigaliojimo.

Pabrėžtina, kad 1998 m. sausio 1 d. įsigaliojus Nekilnojamojo turto registro įstatymui Nekilnojamojo turto registre pradėta registruoti ne dokumentus, kaip buvo nustatyta 1996 m. Teisinio statinių registravimo laikinojoje tvarkoje, o nekilnojamąjį turtą ir teises į jį. Siekiant sutvarkyti Nekilnojamojo turto registro centrinį duomenų banką ir tiksliau nustatyti duomenų, esančių šiame duomenų banke patikimumą Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės direktoriaus 1999-05-04 įsakymu Nr. 58 buvo patvirtintos Nekilnojamojo turto registro duomenų patikimumo statusą patvirtinančios žymos:

- 0 – seni duomenys (perkelti iš valstybiniuose inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuruose anksčiau naudotos duomenų bazės ir įvesti į Nekilnojamojo turto registro centrinį duomenų banką prieš konvertuojant juos į Oracle DB (apie kurią bus kalbama vėliau) struktūrą ir nuo to laiko nebuvo koreguoti);
- 1 – kartotekos duomenys (įvesti ar koreguoti naujoje Oracle DB, bet nebuvo išduota jokių dokumentų – pažymų ar pažymėjimų, patvirtinančių asmenų teises į šiuos nekilnojamuosius daiktus);
- 2 – juridiniai duomenys (įvesti ar koreguoti naujoje Oracle DB, kuriais remiantis buvo išduodami pažymėjimai ar pažymos);
- 3 – juridinis registras (visiškai sutvarkyti duomenys visame registre).

Nekilnojamojo turto registre registruojant statinius ir teises į juos ar išduodant pažymą sandoriui sudaryti, duomenys turėjo būti sutvarkomi taip, kad atitiktų 2 ar 3 registro duomenų patikimumo statusą.

Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės 1999 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. 60 buvo patvirtintos informacinių išrašų, teikiamų suinteresuotiems asmenims, formos ir nustatyta, kad nuo 1999 m. gegužės 10 d. visi parengti dokumentai išduodami tik iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko pagal įsakyme pateiktus pavyzdžius.

Svarbi užduotis buvo užtikrinti visų įvairiose duomenų bazėse sukauptų nekilnojamojo turto registravimo duomenų perkėlimo į bendrąjį Nekilnojamojo turto

registro duomenų banką ir naujai registruojamų nekilnojamojo turto objektų ir teisių į juos duomenų apsaugą, todėl buvo intensyviai kuriama ir diegiama duomenų apsaugos sistema. Siekiant paspartinti duomenų apsaugos sistemos kūrimo ir plėtojimo darbus, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės 1999 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 125 buvo patvirtinta „Filialų duomenų bazių apsaugos instrukcija“, be to, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės filialų vadovams pavesta užtikrinti, kad būtų laikomasi šios instrukcijos reikalavimų.

Dėl daugelio Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės ir jos filialų darbuotojų pastangų ir kruopštaus bei intensyvaus darbo visi žemės sklypų duomenys, sukaupti Valstybinio žemės kadastro duomenų registre, ir visi statinių, butų, patalpų duomenys iš Respublikinio inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuro 2001 m. gruodžio 31 d. buvo perkelti į Nekilnojamojo turto registro centrinį duomenų banką, suteikiant jiems 2 ar 3 laipsnio patikimumo statusus.

Kaip minėta, Nekilnojamojo turto registro įstatyme, įsigaliojusiam 1998 m. sausio 1 d., visiškai naujai ir pakankamai išsamiai buvo reglamentuojama viso nekilnojamojo turto (ir žemės, ir statinių) apskaitos tvarka, nustatytas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro – vieno iš pagrindinių valstybės registru statusas, jo steigimo, tvarkymo, reorganizavimo ir likvidavimo tvarka, apibrėžiamos Nekilnojamojo turto registrų tvarkančių institucijų teisės, pareigos ir atsakomybė.

Įstatyme buvo nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registras yra skirtas nuosavybės ir kitoms daiktinėms teisėms (išskyrus hipotekos) į šį turtą, teisės šį turtą valdyti, naudoti arba juo disponuoti apribojimams, turto savininkų prievolėms ir kitų asmenų teisėms registruoti; be to, įvardyta ir antroji svarbi šio registro paskirtis – jis skirtas oficialiai informacijai apie registre įregistruotą nekilnojamąjį turtą, jo savininkus, savininkų ir kitų asmenų teises į tą turtą ir tų teisių apribojimus teikti. Trečiajame šio įstatymo straipsnyje buvo įtvirtintas Nekilnojamojo turto registro duomenų teisinis statusas: nustatyta, kad visi jame esantys duomenys pripažįstami teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Be to, nurodytas tikslus teisių atsiradimo momentas – nuosavybės ir kitos daiktinės teisės (išskyrus hipotekos) į nekilnojamąjį turtą, šių teisių apribojimai, turto savininkų prievolės ir kitų asmenų teisės į nekilnojamąjį turtą atsiranda jas įregistravus Nekilnojamojo turto registro centriname duomenų banke. Nekilnojamojo turto registro įstatyme buvo nurodytas registruojamas nekilnojamasis turtas (žemės sklypai, pastatai ir statiniai, butai daugiabučiuose namuose, kitos patalpos ir inžineriniai įrenginiai, kurie jų savininko rašytiniu prašymu Respublikiniame inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biure yra inventorizuoti kaip nekilnojamasis turtas); daiktinės teisės į jį (nuosavybės teisės, daiktinės teisės svetimame turte: ilgalaikės (daugiau kaip treji metai) nuomos ir panaudos teisė, servitutai (išskyrus numatytus įstatymų) ir kitos); teisių į nekilnojamąjį turtą apribojimai (nekilnojamojo turto areštas (redakcija galiojo iki Turto arešto aktų registro darbo pradžios), apribojimai keisti nekilnojamojo turto pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, nekilnojamojo turto savininko pripažinimas neveiksniu, sąlyga neperleisti nekilnojamojo turto trečiajam asmeniui); nekilnojamojo turto savininko prievolės (testamentinė išskirtinė, pasižadėjimas sumokėti įsiskolinimą už įsigytą turtą; sąlyga nekilnojamojo turto perleidėją išlaikyti iki gyvos galvos, sutartyje nustatytos pirmenybės teisės išpirkti, pirkti ir nuomoti turtą). Pirminėje Nekilnojamojo turto registro

įstatymo redakcijoje (16 straipsnyje) buvo pateiktas baigtinis nekilnojamojo turto ir teisių į jį įregistravimo Nekilnojamojo turto registre teisinių pagrindų – dokumentų baigtinis sąrašas, kuris, kaip vėliau paaiškėjo, buvo nepakankamai išsamus, o pradėjus veikti Turto arešto aktų registru tapo netikslus, todėl 1999 m. lapkričio 4 d. įstatymu Nr. VIII-1384 išbraukus kai kuriuos jo punktus buvo pakeistas į nebaigtinį.

Nekilnojamojo turto registro įstatyme buvo aiškiai nustatyta prašymų įregistruoti nekilnojamąjį turtą pateikimo ir nagrinėjimo tvarka. Šiame įstatyme buvo apibrėžta Nekilnojamojo turto registro sandara ir jo duomenų turinys, įtvirtintas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo paslaugų atlygintinumo principas (už nekilnojamojo turto ir teisių į jį registravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis).

Nekilnojamojo turto registro įstatymo 42 straipsnyje buvo įtvirtintas Nekilnojamojo turto registro duomenų viešumo principas ir pabrėžta, kad kilus asmenų ginčui dėl Nekilnojamojo turto registre įregistruoto nekilnojamojo turto ir teisių į jį nė vienas iš jų negali teisintis, kad neturėjo galimybės susipažinti su Nekilnojamojo turto registre pateikiamais duomenimis. Įstatymo 35 straipsnyje nustatyta atsisakymo įregistruoti nekilnojamąjį turtą ir teises į jį apskundimo teismui tvarka, o 26 straipsnyje – žalos, patirtos dėl Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo kaltės, atlyginimo mechanizmas. Kylant ginčams dėl Nekilnojamojo turto registro įstatymo normų įgyvendinimo, Lietuvos Respublikoje pradėjo formuotis nauja civilinių bylų nagrinėjimo bendrosios kompetencijos teismuose ir administracinių ginčų sprendimo administraciniuose teismuose praktika, kurios trumpa apžvalga ir įdomesni atvejai bus aptariami vėliau.

Nekilnojamojo turto registro įstatyme nemažai buvo ir blanketinių normų. Teisė nustatyti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui teikiamų prašymų, tvarkytojo išduodamų dokumentų, formuojamų Nekilnojamojo turto registro dokumentų bylų formas ir jų turinio reikalavimus buvo suteikta Lietuvos Respublikos Vyriausybei, kuri savo 1998 m. sausio 22 d. nutarimu Nr. 85 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ patvirtino Nekilnojamojo turto registro nuostatus, išsamiai reglamentuojančius žemės, statinių ir kito nekilnojamojo turto teisinį registravimą, Nekilnojamojo turto registro statusą, registro paskirtį ir jo objektus, registro tvarkymą, reorganizavimą ir likvidavimą.

Tobulinant Nekilnojamojo turto registro duomenų banką, keičiantis visuomeniniams nuosavybės ir kitų daiktinių teisių santykiams, kito ir jų teisinis reglamentavimas.

Naujas civilinių teisių santykių ir jų teisinio reglamentavimo kokybinis šuolis buvo naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso priėmimas ir įsigaliojimas.

2001 m. liepos 1 d. Lietuvoje įsigaliojęs Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. liepos 18 d. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 patvirtintas naujasis Civilinis kodeksas pakeitė iki tol Lietuvoje vis dar galiojusį, nors daug kartų keistą ir pildytą, sovietinį 1964 m. priimtą Civilinį kodeksą. Naujuoju kodeksu ne tik buvo pakeistas pasenęs kodeksas, bet ir pati civilinė teisė pritaikyta prie iš esmės pasikeitusių ekonominių, socialinių ir politinių sąlygų, sukurtos palankesnės teisinės galimybės verslui plėtoti, nustatyti svarbiausi privačia nuosavybe grindžiamos rinkos ekonomikos funkcionavimo teisiniai mechanizmai, leidžiantys užtikrinti asmens ūkinės veiklos laisvės ir iniciatyvos, pagrįstos asmenine rizika ir atsakomybe, principo įgyvendinimą, detalizuotos Konstitucijoje ir Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje įtvirtintos žmogaus teisės, numatyti efektyvūs pažeistų

teisių gynimo būdai ir priemonės.

Naujajame Civiliniame kodekse buvo įtvirtinti iki tol Lietuvos teisei nebuvę žinomi teisės institutai, o daugelis žinomų teisės institutų reglamentuoti visiškai naujai ir skirtingai nei iki tol. Itin daug dėmesio skirta daiktinės teisės institutui, kuris nei 1964 m. Civiliniame kodekse, nei kituose to laikotarpio norminiuose teisės aktuose, kuriuose buvo reglamentuojami civiliniai teisiniai santykiai, kaip atskiras institutas, teisės poškakis, skirtingai nei, pavydžiui, šeimos teisės ar prievolių teisės, struktūriškai nebuvo išskirtas. Naujajame kodekse šiam institutui skiriama IV knyga „Daiktinė teisė“. Į šią knygą integruotos ir svarbiausios Nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatos – apibrėžiami registravimo objektai, jų registravimo viešajame registre juridiniai pagrindai, atliekamos procedūros ir duomenų, įrašytų į viešąjį registrą, statusas.

Kartu su Civiliniu kodeksu, siekiant suderinti Nekilnojamojo turto registro įstatymo normas su juo, o ypač su šio kodekso IV knygos „Daiktinė teisė“ ir Civilinio kodekso 1.75, 3.36, 3.84, 3.88, 6.403, 6.411, 6.417, 6.443, 6.538, 6.579 straipsnių nuostatomis, nuo 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojo ir 2001 m. birželio 21 d. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymu Nr. IX-391 buvo patvirtinta naujoji 1996 m. priimto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo redakcija.

Naujojoje Nekilnojamojo turto registro įstatymo redakcijoje buvo įtvirtintas baigtinis Nekilnojamojo turto registre registruojamų daiktinių teisių sąrašas, t. y. Nekilnojamojo turto registre registruojamos visos Civilinio kodekso IV knygoje „Daiktinė teisė“ nurodytos daiktinės teisės: nuosavybės, turto patikėjimo, valdymo kaip savarankiškos daiktinės teisės, servituto, uzufukto, užstatymo (superficies), ilgalaikės nuomos (emphyteusis), išskyrus hipotekos ir įkeitimo teisę, kurios registruojamos Hipotekos registre. Be to, nustatyta, kad iki tol viešajame registre įregistruoti teisių į nekilnojamąjį turtą apribojimai, nekilnojamojo turto savininko prievolės ir registre įrašomos žymos pasikeitus teisės aktams Nekilnojamojo turto registre registruojami kaip atskiri su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai, kurie, kaip numatyta minėto įstatymo 15 str., viešajame registre registruojami padarant įstatyme numatytą žymą atitinkamo nekilnojamojo daikto registre įrašė.

Svarbiausias pokytis įsigaliojus naujam Civiliniam kodeksui ir naujai Nekilnojamojo turto registro įstatymo redakcijai buvo tai, kad nuosavybės teisių registracija kaip teisės sukurianti funkcija, kuri buvo įtvirtinta iki 2001 m. liepos 1 d. galiojusioje Nekilnojamojo turto registro įstatymo 3 str. 2 d., 25 str. redakcijoje, nustatant, kad nuosavybės ir kitos daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą, šių teisių apribojimai bei savininko prievolės, kitų asmenų teisės į nekilnojamąjį turtą atsirasdavo jas įregistravus Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke, iš esmės buvo panaikinta, o registracijai suteikta išimtinai teisių paviešinimo funkcija, kuri reiškė, kad iki to laiko galiojusį konstitucinį registravimo modelį, kai teisinė registracija buvo būtinas nuosavybės teisių sukūrimo elementas ir be jos nuosavybės teisės apskritai neatsirasdavo, pakeitė deklaratyvusis registracijos modelis, kai nuosavybės teisės sukuriamos šalių susitarimu ar kitais įstatyme nustatytais pagrindais, o teisių registracija tik paviešina jau egzistuojančias nuosavybės teises.

Šį pokytį lėmė tai, kad kartu su naujuoju Civiliniu kodeksu įsigaliojęs teisinis reglamentavimas nuosavybės teisės atsiradimo nesiejo su šios teisės registracija.

1964 m. Civilinio kodekso 149 str. 2 dalyje nustatyta, kad jeigu sutartis, kuria perleidžiamas daiktas, turėjo būti registruojama, nuosavybės teisė atsirasdavo įregistravimo momentu. Senajame Civiliniame kodekse nustatyta, kad nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo, mainų, dovanojimo ar turto perleidimo su sąlyga išlaikyti iki gyvos galvos sutartis, t. y. visi šiame kodekse numatyti sandoriai, kuriais buvo galima perleisti nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą, turėjo būti patvirtinti notariškai ir per tris mėnesius įregistruoti registravimo įstaigoje. Kol pirkimo–pardavimo ar kita sutartis nebuvo įregistruota įstatymų nustatyta tvarka, nuosavybės teisė negalėjo pereiti įgijėjui ir daikto savininku išliko turto perleidėjas. Be to, 1964 m. Civilinio kodekso 255 str. 2 d. buvo įtvirtinta, kad nesilaikant privalomos registravimo taisyklės sutartis tampa negaliojančia. Naujojo Civilinio kodekso 4.49 str. nustatyta, kad daikto (turto) įgijėjas nuosavybės teisę į daiktus (turtą) įgyja nuo jų perdavimo įgijėjui momento, jeigu įstatymuose ar sutartyje nenumatyta ko kita, ir nors buvo nustatyta privaloma tam tikrų sandorių teisinė registracija (Civilinio kodekso 1.75 str.), sandorio neįregistravimo padariniai iš esmės skyrėsi nuo numatytųjų 1964 m. galiojusio Civilinio kodekso normose. Nuo 2001 m. liepos 1 d. sandorio neįregistravusios šalys tiesiog negalėjo panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodyti savo teisių prieš juos remdamosi kitais įrodymais.

Įstatymuose papildomai įtvirtintas nekilnojamojo turto registro duomenų teisinis statusas: Civilinio kodekso 4.262 str. ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 str. nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo momento laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka, t. y. tokiu būdu užtikrinama registro duomenų teisingumo prezumpcija. Vadinas, nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą santykiuose su trečiaisiais asmenimis dažniausiai sėkmingai gali įgyvendinti tik asmuo, Nekilnojamojo turto registre nurodytas kaip atitinkamo turto savininkas. Kadangi tai yra prezumpcija, registro duomenys gali būti nuginčijami, bet kol tai nepadaryta, įstatyme suteikiama duomenų teisingumo garantija, kuria gali remtis visi tretieji asmenys.

Nuo 2001 m. liepos 1 d. svarbi viešojo registro funkcija – teikti patikimą informaciją visiems galimiems turto įgijėjams apie kliūčių įgyti nekilnojamąjį daiktą buvimą ar nebuvimą. Iš čia kyla registro duomenų viešumo taisyklė, kuri reiškia, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę naudotis viešojo registro duomenimis, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus (Civilinio kodekso 4.261 str., Nekilnojamojo turto registro įstatymo 42 str. 1 d.). Kartu teigiama, kad asmeniui, siekiančiam įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, yra nustatyta iš sąžiningumo principo išplaukianti pareiga kreiptis į Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją ir gauti iš jo duomenų apie siekiamą įgyti daiktą, o atlikus šių duomenų analizę įsitikinti, kad juose nėra fiksuota jokios informacijos, kuri keltų abejonių dėl siekiamo sudaryti turto įgijimo sandorio teisėtumo, t. y. turto savininku Nekilnojamojo turto registre yra nurodytas nekilnojamąjį daiktą perleidžiantis asmuo, registro išrašė nėra įrašų apie daikto perleidimo apribojimus ar iškeltą civilinę bylą dėl daikto teisinio statuso ir kita.

Siekiant užtikrinti šios funkcijos įgyvendinimą ir duomenų, kaupiamų Nekilnojamojo turto registre, teisingumą bei išsamumą, Nekilnojamojo turto registro įstatyme numatytas registro įstaigos ir notarų, tvirtinančių nuosavybės teisių perleidimo sandorius, imperatyvus apsikeitimas duomenimis. Notaras ir Nekilnojamojo turto registras pradeda veikti kaip viena kitą papildančios grandys – tvirtindamas nekilnojamojo daikto perleidimo

kito asmens nuosavybės sandorį notaras iš Nekilnojamojo turto registro gauna duomenis apie egzistuojančias teises į nekilnojamąjį daiktą (įskaitant ir jo savininką), o Nekilnojamojo turto registre notaro patvirtintų sandorių pagrindu registruojama naujojo savininko nuosavybės teisė. Notaras išsprendžia ir laiko tarpo tarp sandorio sudarymo ir nuosavybės teisės registravimo problemą – patvirtinęs nekilnojamojo turto perleidimo sutartį notaras per 24 val. informuoja Nekilnojamojo turto registrą ir nekilnojamojo daikto registro įrašė padaroma atitinkama žyma apie sudarytą ir notaro patvirtintą sandorį, kaip nustatyta Nekilnojamojo turto registro įstatymo 17 straipsnyje.

Be svarbiausių teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų, Civiliniame kodekse buvo įtvirtinti teisinio apibrėžtumo, nuosavybės neliečiamumo, teisėtų lūkesčių ir visokeriopos civilinių teisių teisminės gynybos principai. Siekiant užtikrinti, kad šie principai nebūtų tik deklaracijos, naujajame Civiliniame kodekse numatyta būtinybė viešai registruoti daugelį iki tol neregistruotųjų juridinių faktų ir daiktinių teisių, taip sukuriant poreikį pertvarkyti jau veikiančius registrus ir įsteigti naujų specializuotų registru, kuriuose būtų kaupiami, sisteminami, saugomi ir civilinių teisių santykių dalyviams pateikiami duomenys apie juridinius faktus bei daiktines teises, galintys turėti įtakos tolesniems šių santykių dalyvių verslo ir asmeniniams sprendimams.

Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatyme nustatyta, kad siekiant įgyvendinti naujojo Civilinio kodekso nuostatas būtina įsteigti net keletą naujų registru, t. y. Juridinių asmenų registrą, Testamentų registrą, Vedybų sutarčių registrą ir pertvarkyti nuo 1998 m. veikiančią Hipotekos registrą. Vykstant šiems procesams, turėjo pradėti veikti Turto arešto aktų registras, įsteigtas pagal 1999 m. lapkričio 4 d. Turto arešto aktų registro įstatymą Nr. VIII-1375.

Vadinasi, įsigaliojus naujajam kodeksui aktualus tapo ne tik Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ir notarų operatyvus keitimasis informacija, bet ir skirtingų registru informacijos mainai.

Valstybės registru sąveika ir būtinybė keistis duomenimis jau buvo reglamentuota naujojoje Nekilnojamojo turto registro įstatymo redakcijoje, o šis klausimas detaliau buvo sureguliuotas po šio įstatymo ir Civilinio kodekso įsigaliojimo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtintuose Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, kuriuose buvo numatytas abipusis keitimasis duomenimis su Hipotekos registru ir nuo 2002 m. sausio 1 d. veiklą pradėjusiu Turto arešto aktų registru, įdiegus atitinkamą programinę įrangą ir technologijas, leidžiančias kompiuteriniu būdu keistis Nekilnojamojo turto registro ir Hipotekos registro bei Turto arešto aktų registro duomenimis.

Grįžtant prie minėto Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ir notarų bendradarbiavimo, įtvirtinto Nekilnojamojo turto registro ir Notariato įstatymuose, būtina pabrėžti, kad 2001 m. liepos 1 d. valstybės įmonės Registru centro ir Notarų rūmų pasirašytos sutarties, kuria remiantis nustatoma notarų dalyvavimo atnaujinant turto registracijos duomenis tvarka, pagrindu pradėtas bendradarbiavimas peraugo į itin glaudų kasdienį notarų ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ryšį rengiant ir tvirtinant nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sandorius ir registruojant iš šių sandorių kylančias daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus Nekilnojamojo turto registre.

Nekilnojamojo turto sandorių viešosios elektroninės paslaugos (NETSVEP)

informacinė sistema buvo sukurta ir įdiegta valstybės įmonės Registų centro testinėje aplinkoje. Planuota, kad jau nuo 2008 m. pavasario ši sistema pradės veikti notarų biuruose: informacinė sistema iš pradžių naudojosi penki notarų biurai, vėliau jų skaičius didėjo. Palaipsniui NETSVEP informacinė sistema buvo įdiegta visuose Lietuvos Respublikos notarų biuruose. Vilniaus m. 19-ojo notaro biuro notaras Mindaugas Kačergis 2009 m. liepos 15 d. naudodamasis NETSVEP IS galimybėmis parengė ir savo elektroniniu parašu patvirtino pirmąjį nekilnojamojo turto perleidimo sutartį.

Teisės aktai, reglamentuojantys Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojo veiklą, daugelį funkcijų, o kartu ir didžiulę atsakomybę, nekilnojamojo turto ir teisių į jį registravimo srityje priskyrė teritoriniams valstybės įmonės Registų centro padaliniams – filialams. Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojo teritoriniai registраторiai, kurie buvo įmonės struktūrinių padalinių – filialų darbuotojai (po valstybės įmonės Registų centro reorganizavimo - Turto registų tvarkymo tarnybos teritorinių skyrių darbuotojai) Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 str. ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo 22 str. numatytais, galiojančių norminių teisės aktų reikalavimus atitinkančiais pagrindais registruoja nekilnojamuosius daiktus, daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus arba priima kitą, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 13 str. ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo 26 str. įvardytą sprendimą tik išnagrinėję pateiktus prašymus ir dokumentus. Teritoriniai registраторiai atsisako Nekilnojamojo turto registre įregistruoti nekilnojamąjį daiktą, nuosavybės teises į jį, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus ar atideda sprendimo priėmimą tik tuo atveju, jeigu nagrinėdami prašymus nustato nors vieną iš Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 14 str. ar Nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 str. nurodytų aplinkybių. Išankstinė daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą atsiradimą patvirtinančių dokumentų analizė, o juo labiau tariamų ar galimų situacijų modelių analizė Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaigoje neatliekama.

Sprendimus dėl teritorinių registраторių priimtų sprendimų teisėtumo ir pagrįstumo priima Centrinio registatoriaus sudaryta komisija išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka. Komisijos sprendimai skundžiami administraciniais teismams Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka, o Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) formuoja vienodą administracinių teismų praktiką, aiškinant ir taikant įstatymus bei kitus teisės aktus.

Teisinis reguliavimas administracinės teisės srityje yra dinamiškas, teisės aktai dažnai keičiami, todėl remiantis tam tikru procesiniu dokumentu reikėtų nepamiršti, kad teismo pateiktas aiškinimas gali ir turi būti suprantamas bei interpretuojamas tik konkrečios bylos ir joje taikytų teisės normų kontekste. Vadovaujantis anksčiau pateiktu teisės aiškinimu prisidedama prie teisėtų lūkesčių apsaugos, asmenų lygiateisiškumo, teisės nuspėjamumo, teisinio tikrumo ir saugumo užtikrinimo.

Per pastaruosius dvidešimt metų susiformavo teisės aktų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų Nekilnojamojo turto registre tvarkymą, aiškinimo ir taikymo praktika, todėl kai kuriuos susiklosčiusios teisminės praktikos akcentus galima pakomentuoti išsamiau.

Dėl termino skundai paduoti skaičiavimo tvarkos

Pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo 31 str. 2 d., skundas Centriniam registratoriui paduodamas per vieną mėnesį nuo skundžiamo teritorinio registratoriaus sprendimo priėmimo dienos. LVAT praktikoje pripažįstama, kad tuo atveju, kai sprendimas priimtas ne to asmens, kuris paduoda skundą, atžvilgiu, sprendimo apskundimo terminas turėtų būti skaičiuojamas ne nuo sprendimo priėmimo, o nuo to momento, kai skundą paduodantis asmuo sužinojo arba turėjo sužinoti apie sprendimą (LVAT 2011 m. rugpjūčio 25 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A502-2504/2011, 2011 m. spalio 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A442-2571/2011, 2014 m. nutartis administracinėje byloje Nr. A442-728/2014).

Dėl Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojo kompetencijos ribų

LVAT, vertindamas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo veiksmus, yra nurodęs, kad ši viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) ir gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.). Registruojant nuosavybės teises, negali būti paneigta nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į šį daiktą paskirtis – pavišinti duomenis apie nekilnojamuosius daiktus, nuosavybės ir kitas daiktines teises į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymus, įstatymų nustatytus juridinius faktus. Įstatyme nustatyta nekilnojamojo daikto teisinė registracija yra ne nuosavybės įsigijimo pagrindas, o įstatymuose nustatytais pagrindais įgytos nuosavybės registravimas, kuriuo valstybė, paviešindama šiuos faktus, siekia užtikrinti nuosavybės teisių apsaugą, suteikdama patikimą ir teisėtai gautą informaciją apie šių teisių pakeitimus ir suvaržymus (LVAT 2015 m. sausio 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-361-492/2015). Vadinas, remiantis aptartomis įstatymų nuostatomis ir teismų praktika galima daryti išvadą, kad Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojas turi išsamiai patikrinti pateiktus dokumentus, kurių pagrindu prašoma įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto registrą bei įregistruoti daiktines teises, ir įrašyti tik patikimus duomenis apie nekilnojamojo turto objektą, t. y. siekiant užtikrinti viešinamų duomenų patikimumą, pareiškėjo pateiktus duomenis būtina sutikrinti su kitais duomenimis, esančiais Nekilnojamojo turto registre ir (ar) kituose tvarkomuose registruose.

Teismų praktikoje nuosekliai laikomasi nuostatos, kad Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro įstatymuose Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui nustatomi reikalavimai į Nekilnojamojo turto registrą įrašyti tik patikimus duomenis apie nekilnojamojo turto objektą (LVAT 2015 m. balandžio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A623-143/2015).

Teismų doktrinoje pabrėžiama, kad nekilnojamojo turto registratorius nesprenžia suinteresuotųjų asmenų ginčų dėl pačios daiktinės teisės ar jos turinio. Vadinas, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo funkcija – tik duomenų iš jam pateiktų dokumentų

apie nekilnojamąjį turtą perkėlimas į Nekilnojamojo turto registrą, nes įstatyme nekilnojamojo turto registro tvarkytojui nesuteikiama teisė vertinti jam pateiktų dokumentų apie nekilnojamąjį turtą teisėtumo (LVAT 2011 m. spalio 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A492 – 3130/2011).

Teismų praktikoje ne kartą pabrėžta, kad dėl privalomo nuosavybės teisės įregistravimo šių funkcijų atliekančiai institucijai atsiranda bendrojo pobūdžio pareiga prieš registruojant nuosavybės teises patikrinti nuosavybės įgijimo ar perėjimo kitam asmeniui pagrindą, o kilus abejonių atsisakyti atlikti registravimą. Vadinasi, nekilnojamojo daikto teisinį registravimą atliekanti institucija tiria nuosavybės teisių įgijimo (pasikeitimo, pasibaigimo) teisinį pagrindą ir jo įforminimą, bet nekonstatuoja vertinamųjų faktų, nes tai yra teismo nagrinėjimo dalykas (LAT 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-192/2010, LVAT 2011 m. spalio 13 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A520-2303/2012).

Registratorių, sprendžiamas daiktinių teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre klausimą, privalo įvertinti dokumento, kurio pagrindu prašoma atlikti daiktinių teisių registraciją, formalią atitiktį teisės aktų reikalavimams. Jeigu dokumentas, kurio pagrindu prašoma atlikti daiktinių teisių registraciją, atitinka formaliuosius teisės aktų reikalavimus, daiktinės teisės Nekilnojamojo turto registre gali būti registruojamos tik tuo atveju, jeigu dokumentuose, kurių pagrindu prašoma atlikti daiktinių teisių registraciją, eksplicitiškai nurodomas daiktinės teisės atsiradimas. Jeigu kyla neaiškumų dėl dokumento, kurio pagrindu prašoma atlikti daiktinių teisių registraciją, atitikties formaliesiems teisės aktuose įtvirtintiems reikalavimams ar tokia dokumente nėra aiškiai išreikštas daiktinės teisės atsiradimas, registratorių neturėtų priimti sprendimo įregistruoti daiktines teises nekilnojamojo turto registre (LVAT 2017 m. vasario 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-600-442-2017).

Teismų praktikoje pripažįstama, kad VĮ Registru centro veikla pagal savo pobūdį yra viešojo administravimo veikla, todėl šiuose teisiniuose santykiuose VĮ Registru centras laikomas viešojo administravimo subjektu. Viešojoje teisėje galioja teisėtumo ir teisinio apibrėžtumo principai, kuriais remiantis VĮ Registru centras įpareigojamas veikti tik neperžengdamas įstatymo jam suteiktų įgaliojimų ribų (intra vires). Veikimas viršijant savo kompetencijos ribas (ultra vires) yra pagrindas pripažinti viešojo administravimo subjekto aktą neteisėtu. Viešojo administravimo subjektas turi tik tuos įgalinimus, kurie jam konkrečiai suteikti, todėl plečiamas kompetencijos aiškinimas yra negalimas (LVAT 2005 m. rugsėjo 21 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-14-1166/2005).

Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo funkcijos apsiriboja duomenų apie nekilnojamąjį daiktą perkėlimu į tvarkomą registrą (LVAT 2010 m. kovo 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-442-422/2010). Teisės aktuose nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui nesuteikiama teisė vertinti Kadastru įstatyme 12 str. nurodytų nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo teisinių pagrindų (valstybės valdžios ir valdymo institucijos sprendimų, teismo sprendimų, nutarčių ir kt.) teisėtumo. Žemės sklypo formavimo teisėtumas turėtų būti tikrinamas šiuos klausimus reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka ir tam įgaliotų institucijų. Vertinimas, ar žemės sklypas suformuotas pažeidžiant įstatymo reikalavimus, neįeina į kadastro tvarkytojo kompetenciją (LVAT 2007 m. rugsėjo 28 d. sprendimas administracinėje byloje

Nr. A14-800/2007).

LVAT, vertindamas Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojo – ir teritorinio, ir centrinio registratoriaus sprendimus, kuriais buvo nuspręsta atsisakyti pakeisti žemės sklypo kadastro duomenis ir įrašyti naujai pastatytų nekilnojamojo turto objektų duomenis žemės sklypo registro įrašė, nustačius, kad teisme yra ginčijamas to žemės sklypo iš valstybės įsigijimo sandoris ir taikomos laikinosios apsaugos priemonės, siekiant užkirsti kelią aplinkybėms, galinčioms apsunkinti restitucijos įvykdymą, 2018 m. gegužės 24 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. e-A-354-662/2018 apsunkinimą pripažino, kad registratoriai, atsižvelgdami į konkretų pritaikytų laikinųjų apsaugos priemonių tikslą, elgėsi sąžiningai, taikė teisę neformaliai ir priėmė pagrįstą bei teisingą sprendimą, nesant Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įstatymuose įtvirtinto ginčo situacijai tinkamo teisinio reguliavimo. Teismas pritarė pirmosios instancijos teismo išvadoms, jog žemės sklypui taikyta laikinoji apsaugos priemonė užtikrina, kad žemės sklypo teisinis statusas ir priklausomybė nepasikeis iki teismo sprendimo priėmimo dienos nagrinėjamoje byloje dėl žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, o statinių registravimas yra tiesiogiai susijęs su žemės sklypo teisinio statuso pasikeitimu, kuris pagal laikinųjų apsaugos priemonių tikslą ir paskirtį yra draudžiamas.

Teisės aktų taikymo srityje

Pastatų teisinė registracija atliekama nuosavybės teisės įgijimo dokumentų pagrindu, bet pats pastatų teisinės registracijos atlikimo faktas nėra nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas. Teisine pastatų registracija yra tik įregistruojami nuosavybės į pastatus ar pasikeitimo juridiniai faktai, bet pati nuosavybė atsiranda kitais teisės aktuose numatytais pagrindais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-977). Tokią praktiką, apimančią visus nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, suformavo kasacinis teismas, nagrinėdamas bylas bendrosios kompetencijos teismuose, nors galiojant 1964 m. Civiliniam kodeksui buvo numatyta privaloma nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties teisinė registracija, o minėto kodekso 255 str. 2 d. imperatyviai nustatyta, kad nesilaikant šių taisyklių nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis tampa negaliojančia. Vadinas, registracija negalėjo būti atsieta nuo nuosavybės teisės įgijimo, o kad nuosavybės teisės perėjimo sandoris galiojotų, sutartis, kuria perleidžiamas nekilnojamas daiktas ir kuriai senajame Civiliniame kodekse buvo numatyta privaloma teisinė registracija, nustatyta tvarka per tris mėnesius turėjo būti registruojama tuometiniame vietinės Darbo žmonių deputatų tarybos vykdomajame komitete (1964 m. Civilinio kodekso 149 str. 2 d., 255 str.).

Pagal dabartinį teisinį reglamentavimą, teisinė registracija nedaro įtakos šalių sudarytam sandoriui ir nuosavybės teisės perėjimui, nes nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgijimas yra siejamas su priėmimo–perdavimo akto pasirašymu (CK 4.49 str. 2 d., 6.393 str. 4 d.), bet viešajame registre neįregistruotos teisės negali būti panaudojamos prieš trečiuosius asmenis (CK 1.75 str. 2 d., 3 d.).

Statinio statybos (rekonstrukcijos) teisėtumo klausimas turėtų būti sprendžiamas remiantis statybos teisinius santykius ir reikalavimus statiniui nustatančiais teisės aktais, galiojusiais būtent šio statinio statybos metu (LAT 2012 m. gruodžio 27 d. nutartis civilinėje

byloje Nr. 3K-3-616/2012, LVAT 2015 m. rugsėjo 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-402-492/2015).

Administracinių teismų praktikoje ne kartą buvo pabrėžta, kad asmenų teisės ir pareigos sukuriamos remiantis civiliniais sandoriais, administraciniais aktais ar kitais juridiniais faktais, su kuriais siejamas atitinkamų teisių ar pareigų atsiradimas, o įregistravimo ar išregistravimo nekilnojamojo turto registre aktais pagal registro tvarkytojui pateiktus dokumentus tik užfiksuojama jau esanti teisinių santykių būklė (LVAT 2012 m. liepos 26 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-502-233/2012, LVAT 2010 m. rugsėjo 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-442-589/2010, LVAT 2016 m. balandžio 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-722-525/2016).

Dėl masinio vertinimo būdu nustatytos nekilnojamojo turto vertės patikslinimo

Individualaus turto vertinimo dokumente turėtų atsispindėti lyginamųjų objektų paskirtys, sandorių datos ir kiti elementai, neabejotinai turintys įtakos nustatant lyginamųjų objektų vertę. Lyginamųjų objektų analizė turėtų būti visapusiška, neapsiribojanti vien tik tų objektų kvadratinio metro kainos nurodymu, lyginamųjų objektų patalpų būklės įvertinimu bendrinėmis sąvokomis, dažniausiai vartojamomis įprastinėje socialinėje aplinkoje. Individualus vertinimas turėtų atitikti Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą ir jį lydinčius poįstatyminius teisės aktus (LVAT 2007 m. vasario 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A17-174/2007).