

# Hipoteka ir jos registravimas nekilnojamojo turto administravimo raidoje

Svarbią ir nevienareikšmišką valstybės įmonės Registų centro (toliau – Registų centras) raidos vietą užima hipoteka.

Šiandien Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas)<sup>1</sup> 4.170 straipsnio 1 dalyje hipoteka apibrėžiama kaip daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. Šio kodekso 4.171<sup>2</sup> straipsnyje apibrėžiami hipotekos objektai – hipotekos objektu gali būti bet kokie nekilnojamieji daiktai, taip pat ir kilnojamas turtas bei turtinės teisės, jeigu šis turtas hipotekos sandoriu įkeičiamas kartu su nekilnojamaisiais daiktais. Be to, hipotekos objektu gali būti nekilnojamojo daikto dalis. Civiliniame kodekse numatyta, kad Hipotekos sandoris turi būti notarinės formos (4.185 straipsnio 1 dalis)<sup>3</sup>. Šį sandorį patvirtinęs notaras Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka pateikia Hipotekos registrai reikalingus hipotekai įregistruoti duomenis (4.185 straipsnio 4 dalis)<sup>4</sup>. Iki 2016 m. liepos 1 d. Hipotekos registro valdytoja buvo Teisingumo ministerija, o jo tvarkytoja – Centrinė hipotekos įstaiga.

2016 m. vasario 24 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 177 „Dėl sutikimo reorganizuoti valstybės įmonę Centrinę hipotekos įstaigą“<sup>5</sup>. 2016 m. birželio 27 d. teisingumo ministras J. Bernatoniš pasirašė įsakymą Nr. 1R-193 „Dėl valstybės įmonės Centrinės hipotekos įstaigos reorganizavimo“<sup>6</sup>. 2016 m. liepos 1 d. valstybės įmonė Centrinės hipotekos įstaiga buvo prijungta prie valstybės įmonės Registų centro. Taip Registų centras tapo Hipotekos registro tvarkytoju. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2017 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 913<sup>7</sup> VĮ Registų centro savininko teises ir pareigas pavedė įgyvendinti Susisiekimo ministerijai. Hipotekos registro valdytoja toliau išlieka Teisingumo ministerija.

Taip yra dabar, bet kaip buvo? Gal reikėtų pradėti nuo pradžių.

Nuo seno viena iš būdingiausių žemės kaip kapitalo funkcionavimo formų buvo hipoteka. Įkeitimo teisės pradai siekia Babiloną. Jo valdovas Hamurapis, viešpatavęs 1792–1750 m. pr. Kr., teisyne nustatė: „Jei kas padaro skolų ir dėl jų parduoda arba atiduoda užstatan savo žmoną, sūnų arba dukterį, tai šie pas jų pirkėją ar užstato laikytoją tarnauja

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Registų centras, 2013.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> Ibidem.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 177. TAR, 2016-02-24. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>6</sup> Teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-193. TAR, 2016-06-27. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>7</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 913. TAR, 2017-11-15. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>. <sup>1</sup>

trejus metus (117 str.).<sup>8</sup> Nors Hamurapio teisyne randama įrašų ir apie žemės įkeitimą, bet sutarties įvykdymui užtikrinti dažniausiai buvo taikomas savęs įkeitimas.

Kaip teisės institutas hipoteka buvo žinoma Senovės Egipte, o pats terminas atsirado Graikijoje VI a. pr. Kr. pradžioje. Ant skolininko sklypo ribos buvo statomas stulpas su užrašu, kad šiuo sklypu užtikrinamas skolininko įsipareigojimų vykdymas. Toks stulpas buvo vadinamas *hypotheke*. Mesopotamijoje žemės sklypai buvo žymimi *kudurais* – akmenimis, statomais ant sklypų ribų<sup>9</sup>. Graikų filosofas Platonas, rašydamas apie valstybę, gvildeno turto pirkimo, skolinimo ir palūkanų gavimo problemas.

Romėnai įkeitimą vadino *hypotheca*. Iš pradžių Senovės Romoje buvo skiriamos trys įkeitimo formos: *fiducia*, *pignus* ir *hypotheca*<sup>10</sup>. Pirminių įkeitimo formų esmė buvo ta, kad skolininkas (fiduciantas) perduodavo kreditoriaus (fiduciariaus) nuosavybės daiktą su sąlyga įvykdžius įsipareigojimą grąžinti jį savininkui. Trečioji įkeitimo forma *hypotheca* skolininkui suteikė teisę neperleisti įkeitimo objekto, pasilikant šio daikto savininku ir valdytoju.

Hipoteka, kaip ir daugelis kitų privatinės teisės institutų, iš senovės per viduramžių teisę pasiekė mūsų dienas. Dauguma romėnų įkaito požymių buvo perkelta į kontinentinės ir anglų bei amerikiečių teisės sistemas. Įkeitimo teisė, Senovės Romoje susiformavusi kaip daiktinė teisė perduoti svetimą daiktą, iki šių dienų išliko beveik tokia pati<sup>11</sup>.

Romėnų hipotekos pagrindu formavosi ir Lietuvos civilinė teisė, bet nelengva pasakyti, kokią įtaką romėnų teisė turėjo įkeitimo raidai Lietuvos Didžiojoje Kunigaikštystėje (toliau – LDK)<sup>12</sup>. Svarbiausias Pirmojo Lietuvos Statuto įkaito požymis buvo jo „amžinumas“ – laiku neišpirktas nekilnojamasis turtas netapdavo kreditoriaus nuosavybe. Dėl to galima teigti, kad jau Pirmajame Lietuvos Statute buvo gana pažangiai reglamentuojami teisiniai įkeitimo santykiai<sup>13</sup>.

Vytauto Didžiojo 1388 m. suteikta privilegija Brastos žydų bendruomenei tapo pirmuoju LDK rašytiniu ir ilgiausiai (iki Abiejų Tautų Respublikos padalijimų) galiojusiu teisyne. Po metų buvo suteikta privilegija Gardino žydams (1389 m.). Be leidimo laisvai išpažinti judaizmą, atlikti apeigas ir laikytis savo papročių, žydams suteikta privilegija buvo reguliuojami valdovo ir žydų, žydų ir krikščionių bei pačių žydų tarpusavio santykiai. Svarbi vieta šioje privilegijoje buvo skirta skolinimui: žydams buvo leidžiama kaip užstatą imti bet kokius daiktus ir net žemės valdas. Vėliau ši privilegija, kaip ir kitos, buvo įtraukta į Lietuvos statutus, taip išskiriant žydus iš kitų LDK tautinių grupių<sup>14,15</sup>.

Iš Žygimanto Augusto rankraščio paaiškėjo, kad būtent šis valdovas 1564 m. savo kreditoriams įkeitė du valstiečių kaimus ir tai raštiškai įformino. 1646 m. Vladislovo Vazos privilegija buvo pasirašyta siekiant išstumti žydus iš paskolų teikimo verslo ir sėkmingai į jį įsitraukti dvasininkų bei vienuolių<sup>16</sup>.

<sup>8</sup> TAMOŠAITIS, A.; KAIRYS, J. Hammurabio įstatymas. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto Teisų fakultetas, 1938, p. 49.

<sup>9</sup> Mikalauskas, A. Nekilnojamojo turto įkeitimo teisė. Kaunas: Spaudos fondas, 1938, p. 14.

<sup>10</sup> Mochovenko, J. Vilnius: Registrų centras, 2013, p. 82–83.

<sup>11</sup> NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999, p. 152.

<sup>12</sup> JONAITIS, M. Romėnų privatinės teisės įtaka šiuolaikinei civilinei ir civilinio proceso teisei. daktaro disertacija: socialinių mokslų teisė (015), Vilnius: MRU, 2005, p. 247.

<sup>13</sup> VALIKONYTĖ, I.; LAZUTKA, S.; GUDAVIČIUS, E. Pirmasis Lietuvos Statutas (1529 m.). Vilnius: Vaga, 200, p. 340.

<sup>14</sup> ŠIAUČIŪNAITĖ-VERBICKIENĖ, J. Privilegijos, aptarusios žydų padėtį visuomenėje. 2012, prieiga per internetą: <<http://m.ldkistorija.lt/index.php/istoriniai-faktai/privilegijos-aptarusios-zydu-padeti-visuomeneje/1491>>.

<sup>15</sup> Žydai Lietuvoje. Žydų visuomeninė padėtis 14-20 a., 2008, prieiga per internetą: <<http://www.zydai.lt/lt/content/viewitem/242/>>.

<sup>16</sup> Centrinė hipotekos įstaiga, Hipotekos registras: Kas yra hipoteka? Prieiga per internetą: <<http://www.lhr.lt/index.php?-981615385>>.



1 pav. Nuotraukos iš Centrinės hipotekos įstaigos metraščių

Iškart po 1918 m. vasario 16-osios vienu svarbiausių Tarybos Teisų komisijos darbų, be Lietuvos teismų sistemos projektavimo, buvo laikoma notariato ir ipotekos taisyklių pertvarkymas, kuriuo daugiausia užsiėmė J. Vileišis<sup>17</sup>. Vadinas, laikinai liko galioti prieš karą veikę įstatymai, nes naujų nebuvo priimta.

Be didžiojoje Lietuvos teritorijos dalyje – Aukštaitijoje ir Žemaitijoje palikto veikti minėtojo rusų Notariato įstatymo, kairiojoje Nemuno pusėje, vadinamojoje Užnemunėje, į kurią pateko ir kairiakrantė laikinosios sostinės dalis – Aleksotas, liko galioti 1815 m. sudarytos Lenkijos karalystės (jos sudėčiai iki karo priklausė ir šis kraštas) 1818 m. ir 1825 m. priimti Hipotekos nuostatai. Pagal juose nustatytą tvarką pas notarą sudaromi nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą perleidimo ar suvaržymo aktai vėliau turėjo būti įtraukiami į hipotekos knygas, vedamas hipotekos skyriuose prie apygardos teismų, o nepriklausomoje Lietuvoje – prie Marijampolės (Suvalkų) apygardos teismo.

Tuo pat metu Lietuvos pajūryje (Palangos valsčiuje), kuris paskutinį šimtmetį (nuo 1819 m.) buvo priskirtas Kuršo gubernijai, notariatas vadovavosi Pabaltijo gubernijų vietiniais įstatymais, kuriais remiantis buvo nustatoma speciali hipotekos žemės knygų vedimo tvirtinamuosiuose skyriuose tvarka<sup>18</sup>.

1927 m. rengti ipotekos įstatymo projektą buvo patikėta teisingumo ministru, tarybos nariui K. Šalkauskiui. Jis šio darbo ėmėsi po ranka turėdamas 1900 m. Vokietijos ir 1912 m. Šveicarijos civilinių kodeksų medžiagą. 1930 m. šis darbas buvo perduotas Lietuvos Valstybės Tarybai, kuri kartu su Ministrų kabinetu įsipareigojo jį galutinai užbaigti. Ipotekos įstatymas Seime buvo priimtas tik 1936 metais.

1938 m. sausio 1 d. šis įstatymas įsigaliojo. Lietuvoje ėmė veikti bendroji Ipotekos įstaiga, kuri registruodavo teisės į nekilnojamąjį turtą ir nekilnojamojo turto įkeitimus. Šiose įstaigose dirbo teisėjai ir sekretoriai, be to, buvo sukurta gerai veikianti registravimo sistema. Aktai, priskirti prie hipotekinių, nuo šiol turėjo būti sudaromi arba vietos hipotekos įstaigoje, arba pas notarą, įpareigojus jį apie kiekvieną tokį aktą tą pačią dieną pranešti hipotekos įstaigai<sup>19</sup>. Puikiai veikė ir bankai. 1939 m. Žemės bankas buvo sukaupęs 21,6 proc.

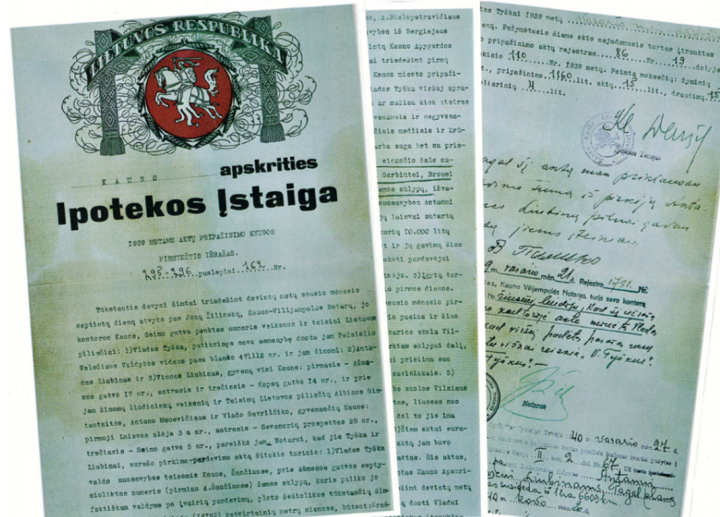
<sup>17</sup> MAKSIMAITIS, M. Lietuvos notariatas 1918–1940 m.: Teisinio reguliavimo ypatumai. Jurisprudencija, 2010, p. 7–22.

<sup>18</sup> Ibidem.

<sup>19</sup> Ibidem.

visai kredito sistemai priklausančių indėlių. Už įkeistą turtą šis bankas buvo išdavęs beveik 109 mln. litų paskolų stambiesiems ūkininkams ir 18 mln. litų – namų savininkams<sup>20</sup>. Tokia padėtis išliko iki Antrojo pasaulinio karo.

Pabrėžtina, kad 1991 m. atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę buvo grįžta prie panašaus hipotekos institucinio modelio.



2 pav. Nuotraukos iš Centrinės hipotekos įstaigos metraščio

Ištisus penkiasdešimt metų Lietuva buvo okupuota. Šiuo laikotarpiu hipoteka prarado savo prasmę, nes didžioji dalis nuosavybės priklausė valstybei. Be to, buvo draudžiama nukreipti išieškojimą į pagrindinius įmonių (dauguma iš jų buvo valstybinės) fondus. Vienintelė sritis, kurioje įkeitimas dar galėjo būti realiai taikomas – gyventojų kreditavimas.

1991 m. atkūrus nepriklausomybę, pasikeitus visuomeniniams santykiams ir privatizavus dalį valstybės turto, Lietuvoje vėl atsirado privačios nuosavybės teisė valdomo turto, dėl kurio buvo galima sudaryti sandorius nepažeidžiant įstatymo. Deja, teisės aktai dar nebuvo pakeisti ir sandorių atitiktis įstatymui buvo svarstoma aiškinant galiojančius įstatymus ir pritaikant juos naujoms ekonomikos sąlygoms. 1964 m. Civilinio kodekso 194 straipsnyje numatyta galimybė užtikrinti prievolių įvykdymą, tačiau hipoteka, be šio kodekso 18 skirsnio normos, kuria remiantis buvo reglamentuojamas įkeitimas (198–211 straipsniai), negalėjo užtikrinti tinkamos kreditoriaus teisių apsaugos<sup>21</sup>.

1992 m. spalio 6 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas. Šio įstatymo 1 straipsnyje buvo apibrėžiama hipoteka – tai esamo ar būsimojo skolinio įsipareigojimo įvykdymą apsaugantis turto įkeitimas, kai įkeisto turto savininkui paliekama nuosavybės teisė. Jei suėjus nustatytam terminui skola kreditoriui negrąžinama, jis turi teisę reikalauti, kad įkeistas turtas būtų parduotas iš viešųjų varžytynių ir iš gautų pinigų atlyginta jam priklausanti suma. Susitarimas dėl įkeisto turto perleidimo hipotekinio kreditoriaus nuosavybėn negalioja. Šio įstatymo 6 straipsnyje numatyta, kad hipoteka, neįregistruota hipotekos įstaigoje, neturi galios<sup>22</sup>.

Be to, įstatyme nustatyta, kad hipoteką galima įregistruoti dviem būdais: kaip apsauginę hipoteką ir lakštinę hipoteką (33 straipsnis)<sup>23</sup>. Apsauginė hipoteka įregistruojama sudarant turto įkeitimo sutartį ir ją notariškai patvirtinant, o hipotekos teisėjo nutarimu apsauginė hipoteka registruojama hipotekos knygoje. Lakštinė hipoteka

<sup>20</sup> TERLECKAS, V. Lietuvos bankininkystės istorija 1918–1941. Vilnius, 2000, p. 185–186.

<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 1964, Nr. 19-138.

<sup>22</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymas. Valstybės žinios, 1992, Nr. 31-951.

<sup>23</sup> *Ibidem*.

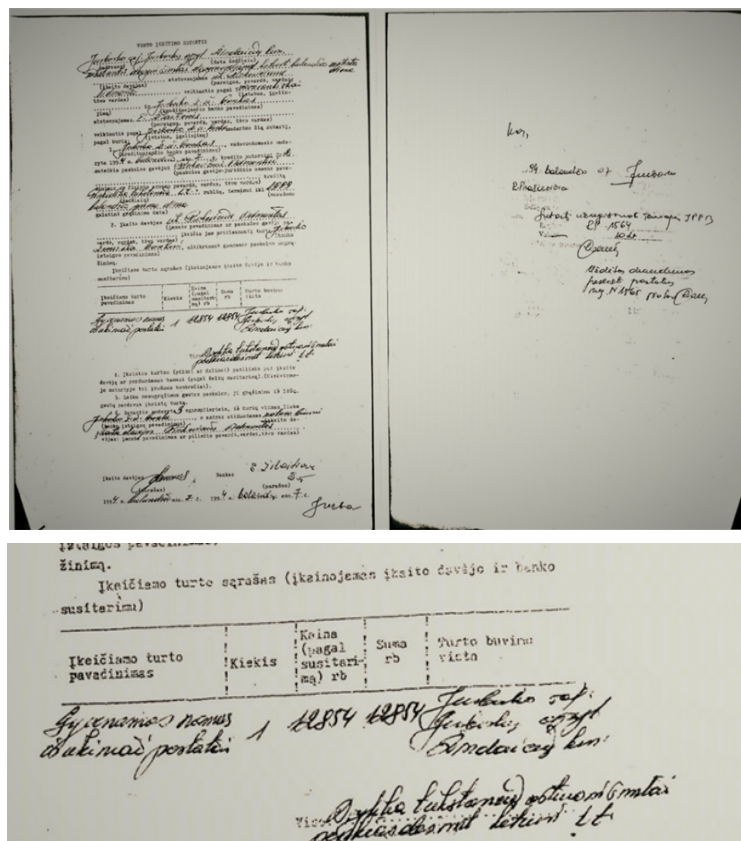
įregistruojama remiantis paskolos sutartimi arba vienašališku įkeičiamo turto savininko prašymu, kuriame išdėstytos turto įkeitimo sąlygos. Šią hipoteką galima įregistruoti tik tuo atveju, jeigu yra nurodyta įkeitimu apsaugomo skolinio įsipareigojimo suma ir įvykdymo data. Hipotekos teisėjui priėmus nutarimą registruoti lakštinę hipoteką, buvo daromas įrašas hipotekos knygoje ir išrašomas hipotekos lakštas<sup>24</sup>.

Pagal Hipotekos įstatymo 21 straipsnį hipotekos įstaigos privalėjo atlikti šias funkcijas: registruoti hipotekas, išieškoti skolą kreditoriaus naudai, kaupti ir saugoti informaciją apie hipotekas bei teikti ją suinteresuotiesiems asmenims<sup>25</sup>.

Šio įstatymo 22 straipsnyje numatyta, kad hipotekos įstaigos bus steigiamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu ir bus pavaldžios Teisingumo ministerijai, o joms vadovaus hipotekos teisėjai, kuriuos skirs Lietuvos Respublikos teisingumo ministras. Hipotekos teisėjai privalės turėti teisinį išsilavinimą<sup>26</sup>.

Hipotekos teisėjas tvirtina turto įkeitimo sutartis, priima nutarimus dėl hipotekos registravimo, skelbia turto pardavimą iš viešųjų varžytynių, tvirtina turto pardavimo varžytynėse aktą, paskirsto kreditoriams gautas už parduotą turtą sumas, priima nutarimus dėl hipotekos užbaigimo ir atlieka kitus veiksmus<sup>27</sup>.

Vadinasi, Hipotekos įstatymas buvo kuriamas taip, kad institucinė kreditoriaus reikalavimų apsaugos sistema būtų grindžiama nepriklausomos Lietuvos patirtimi, kuria remiantis hipotekos kreditorių teisių apsaugą garantavo prie teismų veikusios institucijos – hipotekos įstaigos. Deja, nei hipotekos įstaigos, nei registras nebuvo įsteigtas, nes šis įstatymas taip ir nepradėjo veikti – nebuvo priimtas nutarimas dėl jo įgyvendinimo, kuriuo Lietuvos Respublikos Vyriausybė būtų įgaliota sukurti hipotekos įstaigas, registrą ir duomenų bazę. Skolos išieškojimo procedūra irgi nebuvo supaprastinta.



3 pav. Turto įkeitimo sutartis 1994 m. Nuotraukos iš Centrinės hipotekos įstaigos archyvo

<sup>24</sup> Ibidem.  
<sup>25</sup> Ibidem.  
<sup>26</sup> Ibidem.  
<sup>27</sup> Ibidem.

Atkūrus nepriklausomybę buvo pradėta rengti teisės aktus, kuriais vadovaujantis būtų galima sukurti šiuolaikišką nekilnojamojo turto administravimo sistemą. Šiuo laikotarpiu nekilnojamojo turto administravimo sistema iš dalies veikė kaip sovietmečiu sukurta išskaidytoji institucinė infrastuktūra, kurioje žemės administravimas buvo visiškai atskirtas nuo pastatų ir kitų statinių tvarkymo, veikė skirtingi duomenų apdorojimo centrai, sprendimus priimdavo viena su kita nesusijusios institucijos<sup>28</sup>. Brendo suvokimas, kad svarbiausia nekilnojamojo turto administravimo sistemos dalis yra nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą. Sprendžiant nuosavybės teisių į išlikusi nekilnojamąjį turtą atkūrimo klausimus ir vykdant žemės reformos darbus atsirado poreikis apibrėžti bendrąjį nekilnojamojo turto kadastro ir registro sampratą, sukurti centralizuotą visų nekilnojamojo turto duomenų (kartu ir hipotekos) kaupimo bei tvarkymo centrą<sup>29</sup>.

Siekdama spręsti minėtąsias problemas, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1997 m. liepos 8 d. nutarimu Nr. 742 „Dėl Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės įsteigimo“ įkūrė Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonę. Tai buvo padaryta sujungus Valstybės žemės kadastro įmonę ir valstybės įmonę Respublikinį inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biurą. Naujoji įmonė perėmė valstybės įmonės Valstybinio žemėtvarkos instituto regioninių kadastro ir geodezijos centrų kadastro dalį bei žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą<sup>30</sup>. 1997–1998 m. ji buvo pavaldi Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministerijai ir Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijai, o 1998–2001 m. – Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministerijai.

Deja, hipoteka kaip daiktinė teisė, tiesiogiai susijusi su nekilnojamuoju daiktu ir teisėmis į jį, nebuvo įtraukta į minėtųjų problemų sprendimą. Hipoteka buvo Teisingumo ministerijos prerogatyva. Nors reikėtų pabrėžti, kad ir šiuo klausimu nebuvo stovima vietoje, priimti šie įstatymai:

- 1996 m. rugsėjo 24 d. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas Nr. I-1544;
- 1997 m. birželio 10 d. Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas Nr. VIII-250;
- 1997 m. birželio 10 d. Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. VIII-252 (Hipotekos įstatymo naujoji redakcija);
- 1997 m. rugpjūčio 7 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 893 patvirtinti Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatai<sup>31</sup>;
- 1998 m. kovo 19 d. priimti Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo bei Kilnojamojo turto įkeitimo įstatymų pakeitimai, reglamentuojantys įkeitimo sutarčių, sudarytų iki 1998 m. balandžio 1 d., perdavimo Hipotekos registrui tvarką<sup>32</sup>;
- 1996 m. rugsėjo 16 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija pasirašė sutartį su Norvegijos registų plėtros agentūra dėl hipotekos sistemos Lietuvoje suprojektavimo ir įdiegimo<sup>33</sup>;
- 1997 m. vasario 27 d. Hipotekos įstaigų projekto darbo grupė baigė hipotekos

<sup>28</sup> KASPERAVIČIUS, R. Nekilnojamojo turto administravimo sistema. Vilnius: Registų centras, 2012, p. 36–37.

<sup>29</sup> Ibidem.

<sup>30</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimas Nr. 742 „Dėl Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės įsteigimo“. TAR, prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 893 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“. TAR, <sup>28</sup> 1997-08-07. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>32</sup> 1998 m. kovo 19 d. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo 2,3,4,5 straipsnių pakeitimo ir papildymo 51 straipsniu įstatymas Nr. VIII-668. 1998 m. kovo 19 d. Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo 59 straipsnio pakeitimo ir papildymo 581,60 straipsniais įstatymas Nr. VIII-669. TAR, prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>33</sup> Ibidem.

registro steigimo parengiamąjį tyrimą ir pateikė ataskaitą bei rekomendacijų dėl hipotekos registro steigimo<sup>34</sup>;

- 1997 m. balandžio 9 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybėje apsvarstyta Hipotekos registro parengiamojo tyrimo ataskaita ir įstatymų projektai, susiję su Hipotekos registro steigimu<sup>35</sup>;

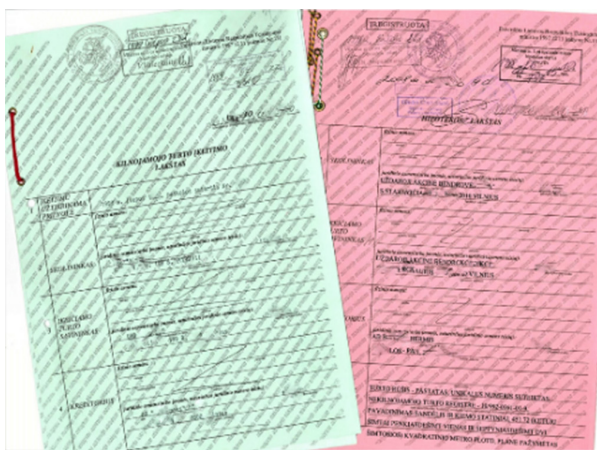
- 1997 m. liepos 10 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija pasirašė sutartį su Norvegijos registų plėtros agentūra dėl Hipotekos registro informacijos platinimo sistemos sukūrimo<sup>36</sup>;

- 1997 m. rugsėjo 12 d. įsteigta Centrinė hipotekos įstaiga<sup>37</sup>;

- 1997 m. gruodį pradėta projektuoti Hipotekos registro laikinąją duomenų bazę, skirtą įrašyti, pakeisti bei išbraukti duomenis apie įkeitimo sutartis, sudarytas iki Hipotekos registro veiklos pradžios<sup>38</sup>.

Lietuvoje beveik vienu metu pradėjo veikti **Nekilnojamojo turto kadastras**, kuriame buvo kaupiami nekilnojamyjū daiktų, registruojamų Nekilnojamojo turto registre, kadastro duomenys<sup>39</sup>, Nekilnojamojo turto registras, kuriame buvo registruojami nekilnojamieji daiktai, nuosavybės ir kitos daiktinės teisės į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymai, įstatymų nustatyti juridiniai faktai, teikiama oficiali informacija apie registre sukauptus duomenis<sup>40</sup>, ir **Lietuvos Respublikos hipotekos registras**<sup>41</sup>, kuriame buvo registruojama hipoteka (įkeitimas) – kaip esamo ar būsimąjo skolinio įsipareigojimo įvykdymą

apsaugantis turto įkeitimas, kai įkeisto turto savininkui paliekama nuosavybės teisė. Nuo pagrindinio registro, kuriame registruojamos teisės į nekilnojamąjį daiktą ir šių teisių suvaržymai, buvo atskirta viena teisės į nekilnojamąjį daiktą suvaržymų rūšis – hipoteka. Ją imta registruoti atskirame registre, vėliau tapusiame pagrindiniu valstybės registru. Šiam suvaržymui įforminti ir įregistruoti buvo paskirti notarai ir sukurta įstaiga, kurių svarbiausi darbuotojai buvo hipotekos teisėjai, struktūra.



4 pav. Hipotekos ir įkeitimo lakštai. Nuotraukos iš Centrinės hipotekos įstaigos archyvo

Vadovaujančiąja hipotekos registro tvarkymo įstaiga buvo paskirta Teisingumo ministerija. Vietinių hipotekos registų tvarkymo įstaigos – apylinkių teismų hipotekos, o centrinio hipotekos registro tvarkytoja – Centrinė hipotekos įstaiga<sup>43</sup>.

Hipotekos registro paskirtis – rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti, naudoti ir teikti Lietuvos Respublikos hipotekos įstatyme, Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto

<sup>34</sup> Ibidem.

<sup>35</sup> Ibidem.

<sup>36</sup> Ibidem.

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 991 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo įgyvendinimo“. TAR, 1997-09-12. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>38</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 991 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo įgyvendinimo“. TAR, 1997-09-12. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>39</sup> Centrinės hipotekos įstaigos pristatymo prezentacija, pateikta Teisingumo ministerijai. Vilnius, 2009-10-21.

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas Nr. VIII-1764. TAR, 2000-06-27. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo įgyvendinimo įstatymas Nr. VIII-454. TAR, 1997-10-16. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>42</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 991 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo įgyvendinimo“. TAR, 1997-09-12. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registų įstatymo pakeitimų įstatymas Nr. IX-2371. TAR, 2004-07-15. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

įkeitimo įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme ir kituose įstatymuose bei nuostatuose nurodytus duomenis<sup>44</sup>. Hipotekos registro objektai – Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo 8 straipsnyje nurodyto turto (Nekilnojamasis turtas, įregistruotas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre; laivai, įregistruoti Lietuvos Respublikos jūrų laivų registre; orlaiviai, įregistruoti Lietuvos Respublikos valstybės orlaivių bei civilinių orlaivių registruose) įkeitimo teisė (hipoteka)<sup>45</sup> ir Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo 15 straipsnyje nurodyto kilnojamojo turto (kiekvienas kilnojamas individualiais ar rūšiniais požymiais apibrėžtas daiktas, išskyrus daiktus, įkeičiamus pagal Hipotekos įstatymą; vertybiniai popieriai; intelektinės nuosavybės teisės; lėšos, esančios įkaito davėjo banko sąskaitoje; daiktinės teisės; prievolinės teisės, atsiradusios iš rašytinės sutarties)<sup>46</sup> įkeitimo sandoriai<sup>47</sup>.

Dešimtyje hipotekos skyrių, veikiančių apskričių centruose, pradėtos registruoti turto įkeitimo sutartys. 1998 m. balandį ir gegužę buvo pasirašytos sutartys su turto registras dėl keitimosi duomenimis, o 1998 m. liepą ir rugpjūtį – įgyvendintas duomenų keitimosi su Gyventojų registru ir Įmonių rejestru kompiuteriniais tinklais projektas. 1998 m. lapkričio 16 d. sukurta laikinoji Hipotekos registro duomenų bazė, o 1998 m. spalio 5 d. pradėjo veikti Hipotekos registro informacijos platinimo sistema. 1999 m. kovo 15 d. atidaryti nauji hipotekos skyriai Ignalinos, Ukmergės, Kelmės, Rokiškio ir Mažeikių rajonų centruose<sup>48</sup>. Dar daugiau hipotekos skyrių turėjo atsirasti Raseiniuose, Varėnoje ir kituose šalies rajonų centruose (šie nebuvo atidaryti). Iš viso turėjo būti įsteigta 20 skyrių<sup>49</sup>. Įkeitimo lakštai buvo spausdinami centralizuotai. 1998 m. įkurta informacinių technologijų įmonė UAB NRD, kurios tikslas – administruoti Lietuvoje ką tik sukurtą Hipotekos registrą<sup>50</sup>.

Asmuo, pageidaujantis įregistruoti hipoteką, hipotekos skyriui turėjo pateikti:



5 pav. Teisingumo ministro įsakymai. Nuotraukos iš Centrinės hipotekos įstaigos archyvo

notariškai patvirtintus hipotekos lakšto originalą ir jo kopiją; dokumentą, patvirtinantį, kad sumokėtas atlyginimas už hipotekos įregistravimą. O tuo atveju, jeigu prašymą įregistruoti hipoteką pateikė įkeičiamo turto savininko ar kreditoriaus įgaliotas asmuo – įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą ir dar keliolika (atsižvelgiant į situaciją) notariškai patvirtintų dokumentų kopijų. Apie hipotekos įregistravimą buvo informuojamas ir Nekilnojamojo turto registras. Duomenų teikimo būdas – naudojantis kurjerio paslaugomis arba paštu<sup>51</sup>. Panašiomis priemonėmis atitinkami transporto priemonių registrai buvo informuojami apie transporto priemonės įkeitimą.

<sup>44</sup> Ibidem.

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. VIII-251. TAR, 1997-06-10. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.htm>>.

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymas Nr. VIII-250. TAR, 1997-06-10. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>47</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 893 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“. TAR, 1997-08-07. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>48</sup> Centrinės hipotekos įstaigos prezentacija, pateikta Teisingumo ministerijai. Vilnius, 2009-10-21.

<sup>49</sup> Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymai: 1997-09-04 Nr. 77 ir 1998-09-08 Nr. 119.

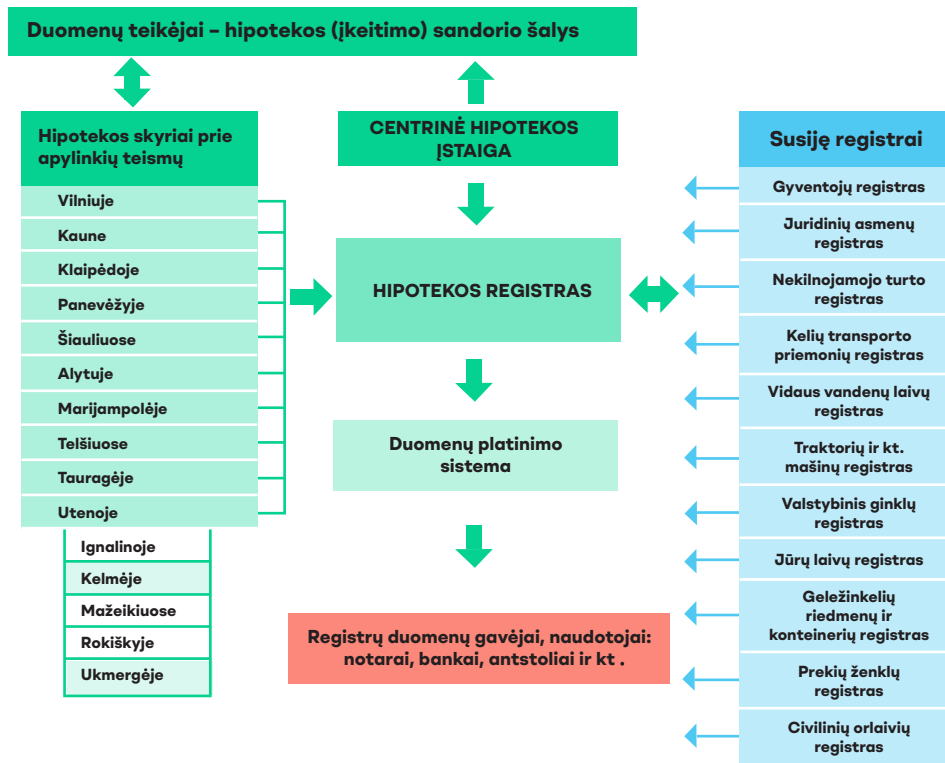
<sup>50</sup> „Infobalt“ Lietuva. Istorijos ir veidai. Alvydas Arnoldas Šidlauskas „Per 15 metų pavyko sukurti įmonės kultūrą, kuri įmonę padarė daugiau nei pajamų šaltiniu“. Prieiga per internetą: <<https://www.infobalt.lt/lt/members/stories/i/52>>.

<sup>51</sup> Centrinės hipotekos įstaigos ir Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės 1999-01-27 sutartis Nr. R99-01.



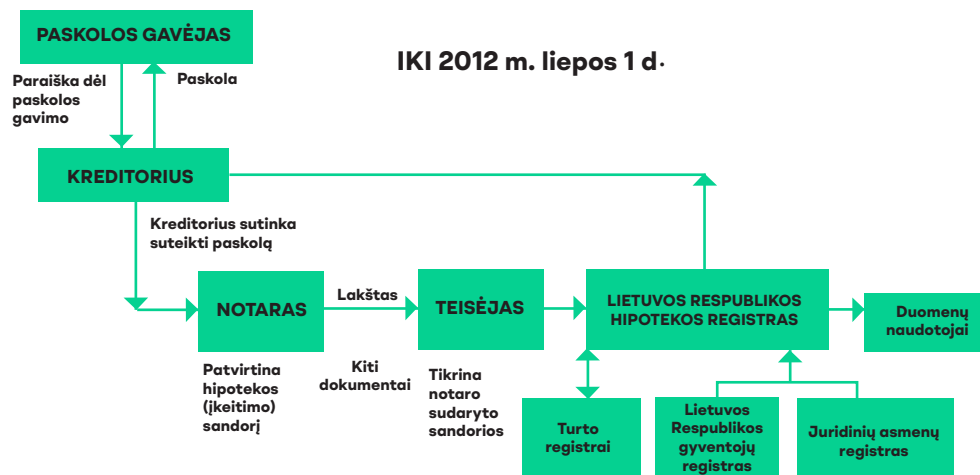


## Hipotekos registro schema<sup>52</sup>



6 pav. Hipotekos registro schema 2009 m.

## Hipotekos registravimo procedūra<sup>53</sup>



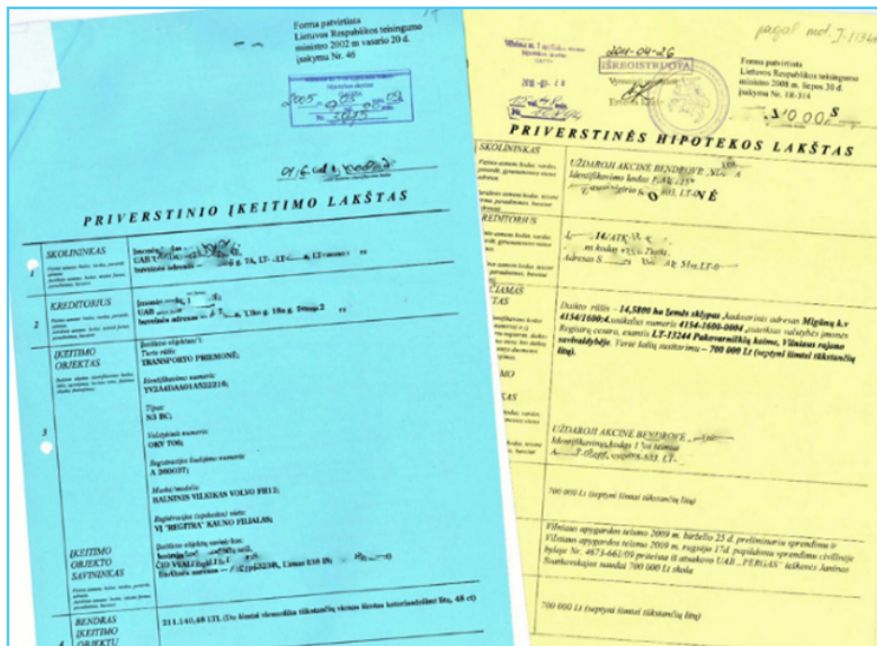
7 pav. Hipotekos registravimo procedūra 2009 m.

2000 m. liepos 18 d. Lietuvos Respublikos Seimo įstatymu Nr. VIII-1864 buvo patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Šis kodeksas, įsigaliojęs 2001 m. liepos 1 dieną, turėjo įtakos ir hipotekai. Juo remiantis buvo sureguliuota hipotekos (įkeitimo) sandorio sudarymo ir registravimo tvarka, pakeistas Hipotekos registro steigimo įstatymas ir Hipotekos registro nuostatai. Svarbiausi pakeitimai buvo šie: išplėstas registro objektų sąrašas – be sutartinės hipotekos (įkeitimo), imta registruoti priverstinę hipoteką (įkeitimą); prašymus įregistruoti priverstinę hipoteką (įkeitimą) galėjo teikti mokesčių administratoriaus ir Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos ar sprendimus dėl priverstinės hipotekos priėmę teismai.

<sup>52</sup> Centrinės hipotekos įstaigos prezentacija, pateikta Teisingumo ministerijai. Vilnius, 2009-10-21.

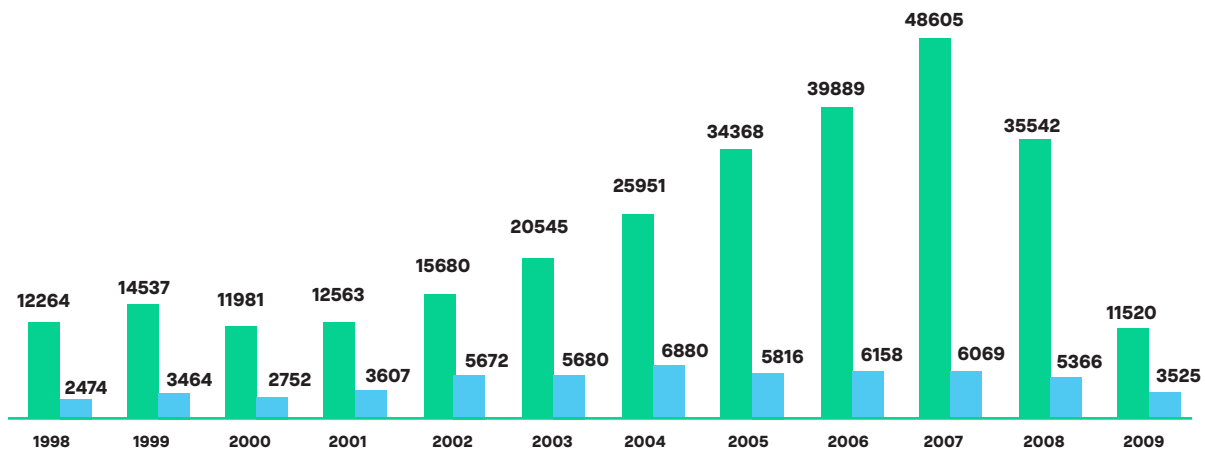
<sup>53</sup> Ibidem.

2000 m. vienuoliktoji Lietuvos Respublikos Vyriausybė (teisingumo ministras Gintautas Bartkus) ėmė kelti klausimus dėl neracionalaus hipotekos registravimo, imta kalbėti apie modernesnę nekilnojamojo turto, nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į šiuos daiktus bei šių teisių suvaržymų registravimo procesą (aut. past. straipsnio autorius tuo metu ėjo Teisingumo ministerijos Registų departamento direktoriaus pareigas). Deja, ši Vyriausybė dirbo neilgai (nuo 2000-09-27 iki 2001-06-20), jos idėjos nebuvo įgyvendintos – atlikta tik nedidelių hipotekos registravimo patobulinimų. Nekilnojamojo turto ir Hipotekos registro susiejimo procesas vyko gana vangiai.



8 pav. Priverstinės hipotekos ir priverstinio įkeitimo lakštai. Nuotraukos iš Centrinės hipotekos įstaigos archyvo

### Hipotekos ir įkeitimo sandoriai 1998 m. balandžio 1 d. - 2009 m. spalio 1 d.



9 pav. Hipotekos ir įkeitimo sandoriai 1998–2009 m.

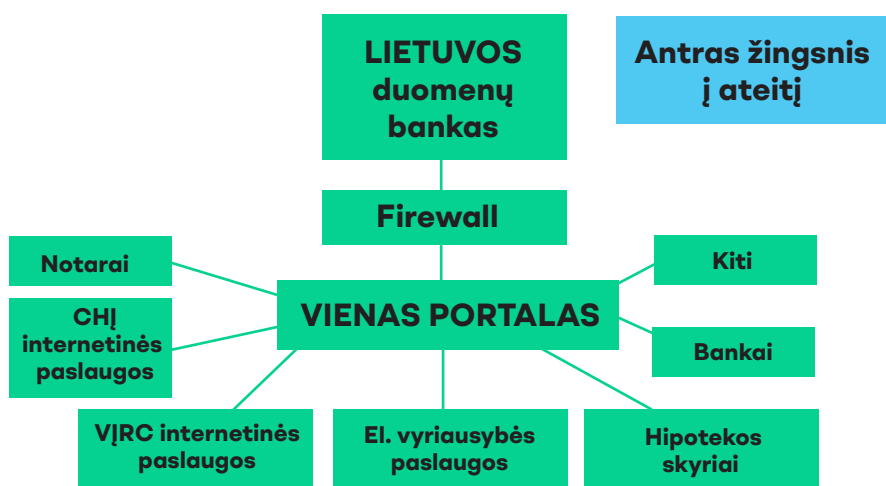
2001 m. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės steigėjo funkcijas perėmė Teisingumo ministerija<sup>54</sup>. Pasikeitė valstybės įmonės pavadinimas – ji tapo VĮ Registrų centru. Teisingumo ministerijai, atliekančiai Registrų centro steigėjo funkcijas ir formaliai vadovaujančiai Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaigai (juridiškai buvo įteisinta 2007 m.)<sup>55</sup>, atsirado daugiau galimybių tobulinti nekilnojamojo turto administravimą, bet didesnių pokyčių neįvyko. Kreditoriai, notarai, hipotekos teisėjai, net skolininkai įmonės veikla lyg ir buvo patenkinti<sup>56</sup>, bet netrūko ir skeptikų.

2004 m. Europos ekonominės komisijos Žmogaus būsto komiteto Žemės administravimo darbo grupės ekspertai, įvertinę nekilnojamojo turto administravimo padėtį Lietuvoje, pabrėžė, kad „Hipotekos procedūra yra gana sudėtinga. Be notaro, Centrinės hipotekos įstaigos procese dalyvauja ir hipotekos teisėjas. <...> Nekilnojamojo turto rinkos dalyviams painu ir sudėtinga, kai daiktinės teisės yra atskirtos. <...> Dėl tam tikrų istorinių ir politinių priežasčių daiktinės teisės registruojamos atskiruose registruose. Tačiau tai pasunkina informacijos apie teisinę nekilnojamojo turto būklę gavimą<sup>57</sup>“.

„Šiuo metu valstybės kadastrus ir registrus tvarko atskiros organizacijos. Tačiau tas faktas, kad informacija apie nekilnojamojo turto ir teisių į jį registraciją bei informacija apie hipotekos (vienos iš daiktinių teisių) registraciją saugoma dviejuose atskiruose registruose, yra unikalus Europoje. Pageidautina, kad kiekvienai stambesnei subjektų grupei būtų sukurtas nacionalinis registras ir visi registrai būtų integruoti į vieną sistemą pagal tarpusavio ryšius.<sup>58</sup>“

2004 m. liepos 15 dieną įvykusiame seminare „Pažangus požiūris – žingsnis į ateitį“, kurį organizavo Teisingumo ministerijos, Centrinės hipotekos įstaigos, VĮ Registrų centro ir Škotijos registrų įstaigos, škotų ekspertai patvirtino, kad Lietuva yra unikali šalis, nes turi du nekilnojamojo turto administravimo registrus, ir pasiūlė pertvarkyti taikomas informacines sistemas, jog būtų optimaliai naudojami turimi ištekliai ir taupomas klientų laikas<sup>59</sup>. Vėliau net buvo atlikta galimybių studija, bet projektas taip ir nebuvo įgyvendintas.

### „Pažangus požiūris – žingsnis į ateitį“



10 pav. Škotijos registrų įstaigos ekspertų siūlymai 2004 m.<sup>60</sup>

<sup>54</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1571 „Dėl Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registro įstatymo įgyvendinimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimo Nr. 742 „Dėl valstybės įmonės Registrų centro įsteigimo“ dalinio pakeitimo“. TAR, 2001-12-21. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>55</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 5 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. X-1239. TAR, 2007-06-28. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>56</sup> BARONAS, A. Hipotekos registrai – penkeri. Mokslas ir technika, 2003, Nr. 3, p. 10–12.

<sup>57</sup> Europos ekonominės komisijos Žmogaus būsto komiteto Žemės administravimo darbo grupės Nekilnojamojo turto administravimo sistemos apžvalga – Lietuva. 2004, p. 31 ir 35.

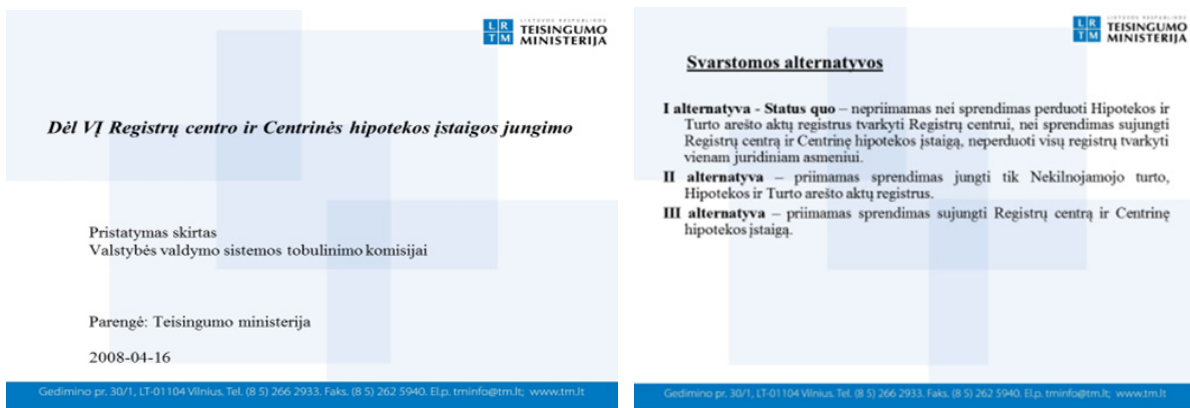
<sup>58</sup> Ibidem.

<sup>59</sup> 2014 m. liepos 15 d. Teisingumo ministerijoje įvykusio seminario „Pažangus požiūris – žingsnis į ateitį“ medžiaga.

<sup>60</sup> žr. 59 išnašą.

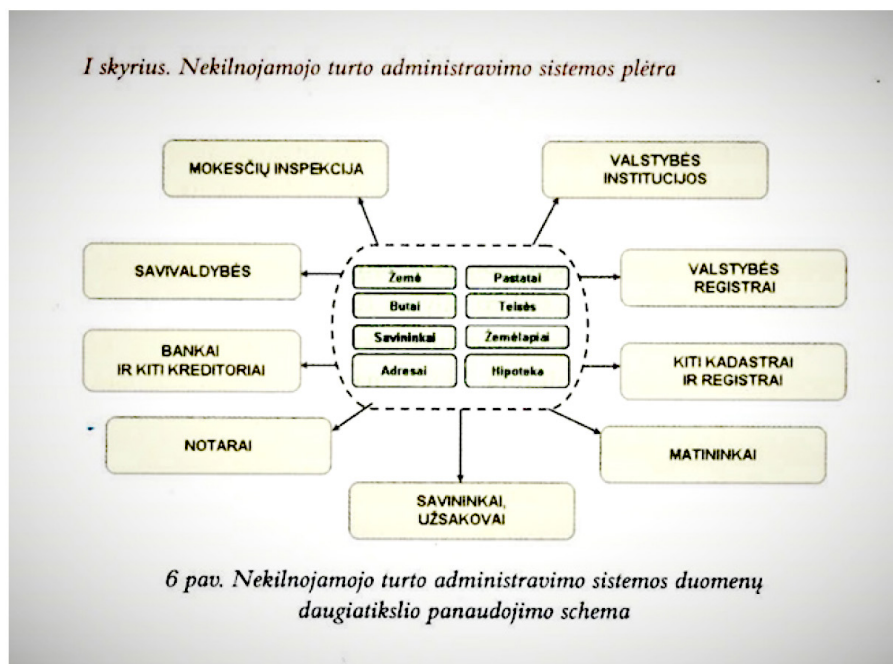
2007 m. vasario 27 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu Nr. 232 „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“ patvirtino Teisingumo ministerijos parengtą Hipotekos registro plėtros koncepciją, kurios svarbiausias tikslas – atsisakyti pakartotinio teisinio tyrimo, kai jį atlieka ir sandorį tvirtina notariai, o hipoteka Hipotekos registre registruojama teisėjo sprendimu. Be to, vienas iš svarbiausių plėtros tikslų buvo sukurti elektroninio dokumento naudojimo modelį<sup>61</sup>.

2008 m. balandžio 16 d. Teisingumo ministerija Lietuvos Respublikos Vyriausybės sudarytai Valstybės valdymo sistemos tobulinimo komisijai pateikė siūlymus „Dėl VĮ Registų centro ir Centrinės hipotekos įstaigos jungimo“<sup>62</sup>. Jokių sprendimų ir vėl nebuvo priimta.



11 pav. Teisingumo ministerijos siūlymai 2004 m.

2012 m. knygoje „Nekilnojamojo turto administravimo sistema“ VĮ Registų centro direktoriaus pavaduotojas, nekilnojamojo turto administravimo ekspertas Romualdas Kasperavičius, vadovaudamasis užsienio praktika ir savo patirtimi, pasiūlė nekilnojamojo turto administravimo sistemą (būtent šia kryptimi ir buvo einama)<sup>63</sup>.



6 pav. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos duomenų daigiatikslio panaudojimo schema

12 pav. Romualdo Kasperavičiaus siūlymai 2012 m.

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 232 „Dėl Hipotekos registro vystymo koncepcijos patvirtinimo“. TAR, 2007-02-27. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>62</sup> 2008 m. balandžio 16 d. Teisingumo ministerijos pristatymas „Dėl VĮ Registų centro ir Centrinės hipotekos įstaigos jungimo“ Lietuvos Respublikos Vyriausybės sudarytai Valstybės valdymo sistemos tobulinimo komisijai.

<sup>63</sup> KASPERAVIČIUS, R. Nekilnojamojo turto administravimo sistema. Vilnius: Registų centras, 2012, p. 48.

Darbai pajudėjo tik 2011 m., kai Hipotekos registro reformos ėmėsi teisingumo ministras Remigijus Šimašius ir dr. Andrius Smaliukas.

Buvo pakeistas Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas<sup>64</sup>, Civilinio proceso kodeksas<sup>65</sup>, Hipotekos įstatymas<sup>66</sup>, kiti susiję įstatymai ir Hipotekos registro nuostatai<sup>67</sup>.

Reforma pradėta įgyvendinti 2012 m. liepos 1 dieną. Nuo šios dienos registruojant hipotekos (įkeitimo) sandorį atsisakyta hipotekos teisėjų funkcijų (15 teisėjų, 10 teisėjo padėjėjų, 8 sekretorių)<sup>68</sup>. Registro duomenų teikėjais tapo notarai, teismai, įstatymų įgalioti pareigūnai ar institucijos, nustatančios priverstines hipotekas (įkeitimus), jų pakeitimus ar pabaigą, antstoliai ir kreditoriai. Sandorio įregistravimas Hipotekos registre sutrumpėjo nuo trijų iki vienos darbo dienos. Registre pradėti kaupti ir tvarkyti duomenys apie skolos išieškojimo iš įkeisto turto procedūrą (notaro vykdomąjį įrašą). Pasikeitė hipotekos įsigaliojimo momentas – sutartinė hipoteka šalims ėmė galioti nuo hipotekos sandorio sudarymo momento, jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip. Prieš sąžiningus trečiuosius asmenis hipotekos sandoris galėjo būti taikomas tik tuo atveju, jeigu hipoteka nustatyta tvarka įregistruota Hipotekos registre. Priverstinė hipoteka įsigaliodavo nuo jos įregistravimo registre dienos<sup>69</sup>. Vadinasi, registras tapo ne privalomojo registravimo, bet ir sandorio paviėšimo vieta.

Duomenys registrai buvo teikiami tik elektroniniu būdu (nors buvo galimybė teikti ir popierinius dokumentus). Teismui, įstatymų įgaliotam pareigūnui ar institucijai nustačius priverstinę hipoteką (įkeitimą), kreditoriui nebeliko prievolės pateikti registrai lakšto – teikėjai duomenis registrai perduodavo elektroniniu būdu<sup>70</sup>. Elektronizavus hipotekos procedūrą, notarams nereikėjo daryti hipotekos dokumentų kopijų ir atlikti kitų mokamų veiksmų – šalys turėjo mažiau išlaidų.

Hipotekos skyriai tapo Centrinės hipotekos įstaigos padaliniais. Rengiantis pradėti vykdyti reformą buvo panaikinti septyni hipotekos skyriai<sup>71</sup>. Atsirado galimybė įkeisti įmonę arba įmonės dalį, nekilnojamojo daikto dalį, būsimą daiktą (sąlyginė hipoteka)<sup>72</sup>.

<sup>64</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir kodekso papildymo 4.192-1, 4.194-1 straipsniais įstatymas Nr. XI-1842. TAR, 2011-12-22. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>65</sup> Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 542, 543, 544, 545, 551, 554, 566, 715, 744, 745, 746, 747 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir 546, 547, 548, 549, 550, 552, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 567, 568, 569 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymas Nr. XI-1843. TAR, 2011-12-22. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. XI-1851. TAR, 2011-12-22. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 571 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimo Nr. 1246 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“. TAR, 2012-05-23. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>68</sup> Centrinės hipotekos įstaigos Hipotekos registro vystymo koncepcija. 2012 m. liepos 3 d. Prieiga per internetą: <<https://www.slideshare.net/EkonomikaLT/hipotekos-reforma>>.

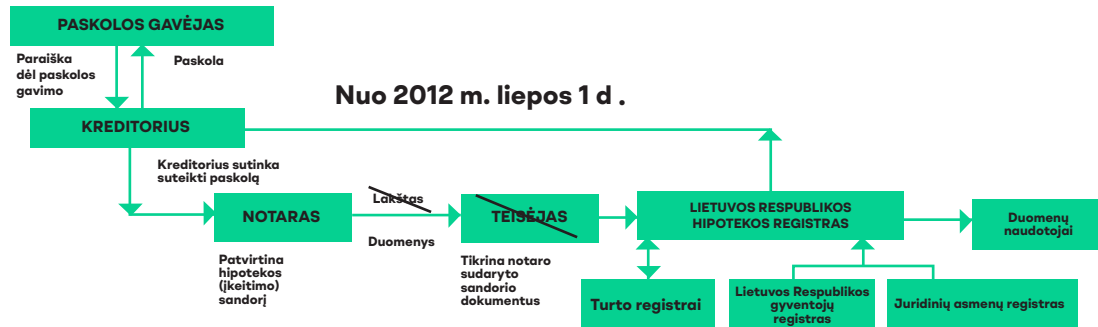
<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir kodekso papildymo 4.192-1, 4.194-1 straipsniais įstatymas Nr. XI-1842. TAR, 2011-12-22. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>70</sup> Centrinės hipotekos įstaigos Hipotekos registro vystymo koncepcija. 2012 m. liepos 3 d. Prieiga per internetą: <<https://www.slideshare.net/EkonomikaLT/hipotekos-reforma>>.

<sup>71</sup> Ibidem.

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.127, 4.170, 4.171, 4.172, 4.173, 4.174, 4.175, 4.176, 4.177, 4.178, 4.179, 4.180, 4.181, 4.182, 4.183, 4.184, 4.185, 4.186, 4.187, 4.188, 4.189, 4.190, 4.191, 4.192, 4.193, 4.195, 4.196, 4.197, 4.198, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.204, 4.206, 4.207, 4.209, 4.210, 4.211, 4.212, 4.213, 4.214, 4.216, 4.219, 4.220, 4.221, 4.223, 4.224, 4.225, 4.226, 4.256 straipsnių pakeitimo ir papildymo ir kodekso papildymo 4.192-1, 4.194-1 straipsniais įstatymas Nr. XI-1842. TAR, 2011-12-22. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

## Hipotekos registravimo procedūra<sup>73</sup>

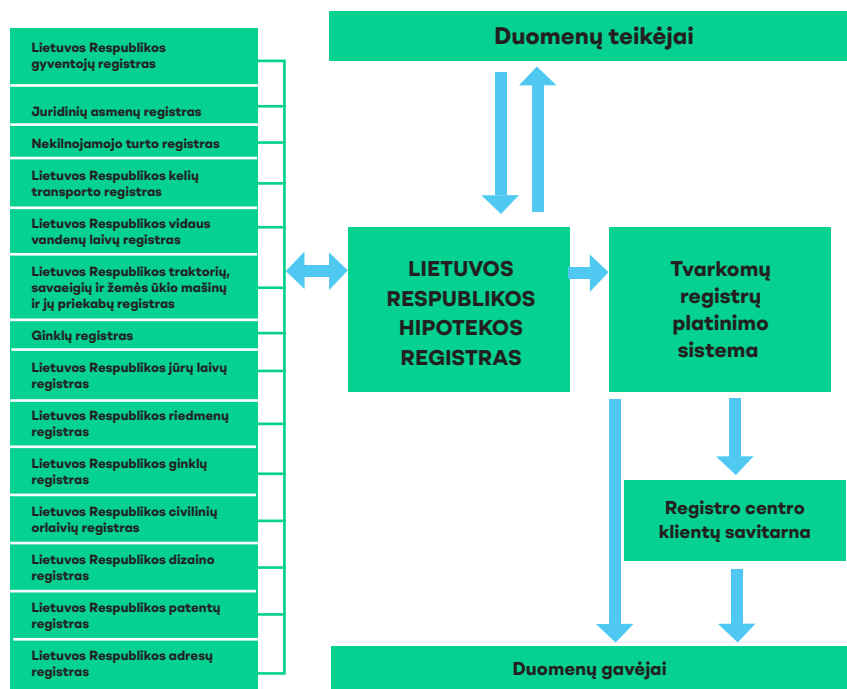


13 pav. Hipotekos (įkeitimo) registravimo procedūra nuo 2012 m. liepos 1 d.

Nustatyti nauji ryšiai su susijusiais registrais. Nuo 2012 m. vidurio pradėjo veikti Hipotekos ir įkeitimo sudarymo ir registravimo elektroninė paslauga (HISREP)<sup>74</sup>, kuria naudodamiesi notarai, prisijungę prie interneto programos, galėjo rengti ir spausdinti sutartinės hipotekos bei sutartinio įkeitimo sandorius ir jų pakeitimus. Įdiegti ryšiai su Gyventojų, Juridinių asmenų, Nekilnojamojo turto, Kelių transporto priemonių, Traktorių, savaeigių ir kitų žemės ūkio mašinų, Jūrų laivų, Vidaus vandenų laivų registrais. Tai padėjo užtikrinti sandorio duomenų tikslumą ir teisingumą bei palengvinti patį sandorio sudarymo procesą. Imti diegti automatiniai pranešimai Nekilnojamojo turto registrai apie hipotekos įregistravimą, išregistravimą, hipotekos sandorio pakeitimus<sup>75</sup>.

Nors buvo džiaugiamasi minėtąja reforma, vis dėlto svarbių nekilnojamojo turto administravimo pokyčių neįvyko – nekilnojamojo turtas buvo registruojamas Nekilnojamojo turto registre, o jo hipoteka – Hipotekos registre.

## Lietuvos Respublikos hipotekos registro funkcinė schema<sup>76</sup>



14 pav. Lietuvos Respublikos hipotekos registro funkcinė schema 2012 m.

<sup>73</sup> Centrinės hipotekos įstaigos Hipotekos registro vystymo koncepcija. 2012 m. liepos 3 d. Prieiga per internetą: <<https://www.slideshare.net/EkonomikaLT/hipotekos-reforma>>.

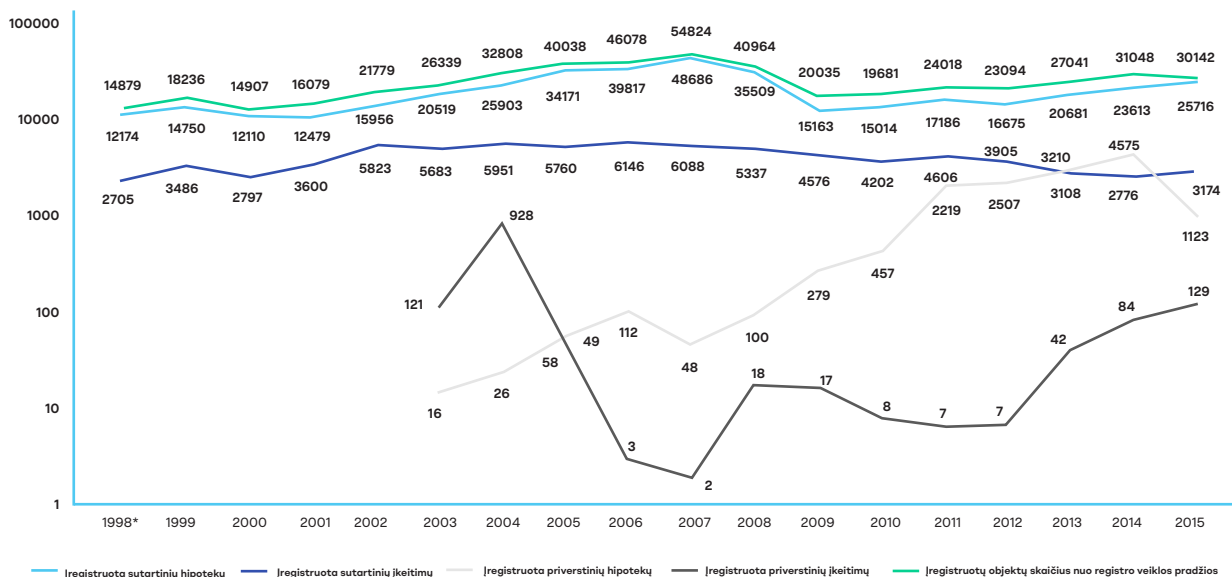
<sup>74</sup> 2012 m. birželio 29 d. teisingumo ministro įsakymas Nr. 1R-180 „Dėl duomenų teikimo Lietuvos Respublikos hipotekos registrai elektroniniu būdu taisyklių patvirtinimo“.

<sup>75</sup> Centrinės hipotekos įstaigos ir VĮ Registų centro 2012-06-13 sutartis Nr. B21-1(12).

Pabrėžtina, kad kiek anksčiau registruojant nekilnojamąjį turtą Nekilnojamojo turto registre buvo pradėta taikyti Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninės paslaugos informacinė sistema (NETSVEP IS)<sup>77</sup>. Tai elektroninė paslauga, kai nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacija elektroninėmis priemonėmis tiesiogiai teikiama notarams ir sandorio dalyviams notaro darbo vietoje. Ši paslauga sukurta siekiant supaprastinti nekilnojamojo turto sandorių sudarymo registravimo procedūras atliekant visus reikiamus sandoriui sudaryti veiksmus pas notarą.

Iki 2015 m. reforma buvo sparčiai vykdoma, nebuvo delsiama. Šiais metais įvyko daug svarbių pokyčių. Siekiant užtikrinti efektyvią įstaigos veiklą ir optimizuoti įstaigos bei jos filialų darbo krūvius buvo atsisakyta dar trijų filialų (Utenos, Telšių ir Marijampolės). Atlikta Hipotekos registro programinių priemonių patobulinimų, dėl kurių notarai galėjo patogiau ir efektyviau naudotis hipotekos ir įkeitimo sudarymo bei registravimo elektroni-  
ne paslauga<sup>78</sup>.

### Hipotekos registre įregistruotų aktualių objektų skaičius 2015 m. gruodžio 31 d. duomenimis



2016 m. sausio 1 d. biudžetinė Centrinės hipotekos įstaiga buvo pertvarkyta į valstybės įmonę Centrinę hipotekos įstaigą<sup>80</sup>. Įmonė perėmė visas turėtas biudžetinės įstaigos funkcijas ir Hipotekos registrą.

Registro veiklai tai įtakos neturėjo. 2015 m. gruodžio 31 d. duomenimis, Hipotekos registro duomenų bazėje iš viso buvo įregistruotos 209 975 sutartinės hipotekos, 24 313 sutartinių įkeitimų, 11 835 priverstinės hipotekos ir 288 priverstiniai įkeitimai. Registro duomenų bazės archyve buvo 255 579 išregistruotų hipotekų (įkeitimų) duomenys. Iš viso registre saugomi duomenys apie 501 990 registro objektų. Per 2015 m. Hipotekos registre atlikti 74 986 duomenų tvarkymo veiksmai<sup>81</sup>.

2016 m. pradžioje pradėta rengtis Hipotekos registro plėtrai, perkant paslaugą parengti „Lietuvos Respublikos hipotekos registro modernizavimo galimybių studiją“, bet

<sup>76</sup> 2015 m. sausio 1 d. Centrinės hipotekos įstaigos prezentacija, pateikta Teisingumo ministerijai.

<sup>77</sup> Informacinės visuomenės plėtros komitetas prie Susisiekimo ministerijos. 2013-05-23. Milijonas užsakymų naudojantis Nekilnojamojo turto sandorių viešosios elektroninės paslaugos informacine sistema (NETSVEP IS). Prieiga per internetą: <<https://ivpk.lrv.lt/lt/naujie-nos/milijonas-uzsakymu-naudojantis-nekilnojamojo-turto-sandoriu-viesosios-elektronines-paslaugos-informacine-sistema-netsvep-is>>.

<sup>78</sup> Centrinės hipotekos įstaigos 2015 metų veiklos apžvalga. 2016-03-14.

<sup>79</sup> Ibidem.

<sup>80</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 804 „Dėl sutikimo pertvarkyti Centrinę hipotekos įstaigą ir ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto perdavimo“. TAR, 2015-08-05. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>81</sup> Ibidem.

šis procesas sulėtėjo dėl užtrukusios Centrinės hipotekos įstaigos reorganizacijos. Kaip minėta, 2016 m. vasario 24 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 177 „Dėl sutikimo reorganizuoti valstybės įmonę Centrinę hipotekos įstaigą“.

2016 m. liepos 1 d. valstybės įmonė Centrinės hipotekos įstaiga buvo prijungta prie valstybės įmonės Registrų centro. Pagaliau abu registrai, tiesiogiai susiję su nekilnojamojo turto administravimu, buvo tvarkomi vieno tvarkytojo – VĮ Registrų centro. Institucija, atliekančia steigėjo ir abiejų registų valdytojo funkcijas, liko Teisingumo ministerija. Tuo metu atrodė, kad atsivėrė perspektyvos kardinalioms nekilnojamojo turto administravimo sistemos pertvarkoms, bet institucijų reformos vis dar tęsėsi.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2017 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 913 VĮ Registrų centro savininko teises ir pareigas perdavė Susisiekimo ministerijai<sup>82</sup> – institucijai, nieko bendra neturinčiai su nekilnojamojo turto administravimu ir kitais VĮ Registrų centro tvarkomais registrais. Svarbiausias tokio sprendimo motyvas – siekis remiantis parengto nutarimo projektu užtikrinti nuoseklų ir efektyvų informacinės visuomenės plėtros, įskaitant ir valstybės informacinius išteklius, įgyvendinimą. Teisingumo ministerija pateikė priešingų argumentų – ji tvirtino, kad VĮ Registrų centro savininko teisių ir pareigų įgyvendinimas nėra tiesiogiai susijęs su politikos formavimu informacinės visuomenės ir valstybės informacinių išteklių plėtros srityse. Valstybės įmonės savininko teisių ir pareigų įgyvendinimas pirmiausiai sietinas su įmonės turto, investicijų, finansinių ir žmogiškųjų išteklių valdymu. Į šiuos argumentus nebuvo atsižvelgta<sup>83</sup>. Iki šiol gera praktika buvo laikoma registrus tvarkančios įmonės steigėjo ir registro valdytojo (ankščiau – vadovujančioji tvarkymo įstaiga) sutampanti nuomonė, bet toks požiūris priimant šį sprendimą tikriausiai jau buvo pasikeitęs.

Nors institucinių, struktūrinių ir personalinių klausimų sprendimas užtruko (įmonei daugiau kaip metus vadovavo laikinai pareigas einantys vadovai), registų plėtros procesai nesustojo. VĮ Registrų centro užsakymu 2017 m. UAB „IO projects“ parengė „Lietuvos Respublikos hipotekos registro modernizavimo galimybių studiją“ (toliau – Galimybių studija). Atsižvelgiant į svarbiausius alternatyvų formulavimo aspektus, buvo išnagrinėtos ir įvertintos šios alternatyvos:

- alternatyva Nr. 1 „Notaras dalyvauja visa apimtimi“;
- alternatyva Nr. 2 „Notaras netvirtina susitarimų baigti hipoteką (įkeitimą) ir nedalyvauja hipotekos (įkeitimo) išregistravimo procese“;
- alternatyva Nr. 3 „Notaras netvirtina sandorių“;
- alternatyva Nr. 4 „Hipotekos tvarkymas perkeliamas į NTR ir įsteigiamas atskiras įkeitimų registras“<sup>84</sup>.

VĮ Registrų centro direktoriaus 2017 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. v-129 „Dėl Lietuvos Respublikos hipotekos registro modernizavimo galimybių studijos parengimo koordinavimo darbo grupės sudarymo“ sudarytos darbo grupės nariai įvertino parengtą studiją, buvo nuspręsta, kad **tinkamiausia yra ketvirtoji galimybių studijos alternatyva**, kuriai buvo pateikta keletas papildomų ekspertų siūlymų. Šie siūlymai dėl hipotekos ir įkeitimo registravimo valstybės registruose modernizavimo, naujų elektroninių paslaugų sukūrimo ir esamų paslaugų supaprastinimo 2018 vasario 22 d. buvo pateikti Hipotekos registro valdytojui Teisingumo ministerijai<sup>85</sup>.

Siūlymų esmė:

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 913 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimo Nr. 742 „Dėl valstybės įmonės Registrų centro įsteigimo“ pakeitimo“ TAR, 2017-11-15. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.

<sup>83</sup> 2017 m. lapkričio 10 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos raštas Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijai Nr.(1.8)25-945.

<sup>84</sup> UAB „IO projects“. „Lietuvos Respublikos hipotekos registro modernizavimas“. Galimybių studija. Vilnius, 2017, p. 20 ir 21.

<sup>85</sup> 2018 m. vasario 22 d. VĮ Registrų centro raštas Teisingumo ministerijai Nr.(1.23.4)s-1889.



1. Sutartinė (priverstinė) hipoteka ir sutartinis (priverstinis) turtinių teisių (nuomos, subnuomos) įkeitimas registruojami, duomenys tvarkomi ir saugomi Nekilnojamojo turto registre. Notaras tvirtina sutartinės hipotekos ir turtinių teisių (nuomos, subnuomos) įkeitimo sandorius ir sandorių pakeitimus, susitarimus baigti hipoteką, nustato priverstinę hipoteką ir priverstinį turtinių teisių (nuomos, subnuomos) įkeitimą.

2. Sutartinis (priverstinis) įkeitimas registruojamas, duomenys tvarkomi ir saugomi reorganizuotame Hipotekos registre, kuris galėtų būti sujungtas su Sutarčių registru ir pavadintas Sandorių registru. Notaras netvirtina įkeitimo sandorių, jų pakeitimų ir pabaigos bei nedalyvauja kilnojamojo turto įkeitimo registravimo ir (ar) išregistravimo procese.

3. Notaras nedalyvauja hipotekos išregistravimo procese, kai hipoteka baigiama tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą, t. y. hipotekos kreditoriaus ir skolininko prašymas dėl hipotekos išregistravimo elektroniniu būdu pateikiamas Nekilnojamojo turto registru.

4. Žyma apie notaro vykdomąjį įrašą dėl išieškojimo iš nekilnojamojo turto įrašoma į Nekilnojamojo turto registrą, o žyma apie notaro vykdomąjį įrašą dėl išieškojimo iš kilnojamojo turto – į Sandorių registrą.

5. Optimizuojami trys registrai ir trys elektroninės paslaugos. Reorganizavus Nekilnojamojo turto registrą, Hipotekos registrą ir Sutarčių registrą, iš trijų valstybės registru liktų tik du. Be to, būtų sujungtos atskiros elektroninės paslaugos (HISREP ir NETSVEP). Atsižvelgiant į tai, kad hipotekos objektai yra nekilnojamieji daiktai, ir nuosavybės teisių perdavimui, ir hipotekos registravimui viename registre būtų taikoma NETSVEP.

Modernizuotos HISREP pagrindu būtų sukurta Sandorių registro objektų registravimo ir duomenų tvarkymo programa, kurios atskiri duomenų teikimo moduliai galėtų būti integruoti į Registru centro klientų savitarną. Vadinasi, atsisakoma tobulinti ir palaikyti dvi technologiškai pasenusias programas.

6. Modernizavus elektronines paslaugas (HISREP ir NETSVEP), sistemos naudotojai – sandorių šalys, duomenų teikėjai ir duomenų gavėjai, susiję registrai gautų didelės materialinės naudos ir sumažėtų laiko sąnaudos. Būtų optimizuota ir Registru centro veikla. Šiuo atveju dalį pajamų prarastų tik notarai.

7. Įgyvendinus šiuos pokyčius būtų prisidėta prie tarptautiniu lygiu vertinamų verslo ciklą reglamentuojančių teisės aktų, procedūrų ir įrankių tobulinimo, bendro verslo sąlygų ir investicinės aplinkos gerinimo, vartotojų teisių apsaugos stiprinimo. Nekilnojamojo turto administravimo sistema galėtų prilygti išsivysčiusių Europos šalių sistemoms.

2018 m. rugpjūtį Teisingumo ministerija pavedė VĮ Registru centro specialistams parengti teisės aktų projektus, reikalingus ketvirtajai alternatyvai įgyvendinti. Tai galima pavadinti kelio pradžia, todėl norisi tikėti, kad jis nebus labai ilgas.

Galimybių studijoje yra ir trečioji alternatyva<sup>86</sup>, kurios esmė – visiškai notaro eliminavimas sudarant hipotekos sandorius, juos tvirtinant ir perduodant duomenis registru. Akla nesivadovaujant studijos terminologija šis procesas atrodytų taip: šalys savarankiškai rengia hipotekos sandorius, juos derina ir tvirtina e. parašais. Tai šalys galėtų atlikti įmonės savitarnos portale (veikiausiai prisijungti būtų galima per banką pasirašius kreditavimo sutartį, kuriai nereikalinga notarinė forma). Šiame portale šalys sudarytų, suderintų ir e. parašais pasirašytų sandorį. Toks sandoris iš savitarnos portalo būtų perduotas į registrą, kur registro darbuotojas jį patikrintų ir įregistruotų. Paskui įregistruotas sandorio e. dokumentas būtų perduodamas į įmonės elektroninių dokumentų archyvą, o

<sup>86</sup> UAB „IO projects“. „Lietuvos Respublikos hipotekos registro modernizavimas“. Galimybių studija. Vilnius, 2017, p. 138.

duomenys apie hipoteką įrašomi į registro duomenų bazę. Tai drąsus žingsnis, bet įmanomas. Panašiai veikia Švedijos ir Norvegijos nekilnojamojo turto administravimo sistemos. Galima teigti, kad tam nepasiruošę kreditoriai ar skolininkai. Kas žino? Notarai „tam tikrai nepasiruošę“, bet ekonominis valstybės ir visuomenės interesas juk yra viršesnis. Tokioms permainoms visiškai pasirengę registrai.

## P. S.

2019 m. gruodžio 19 d. priimtas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.173, 4.177 straipsnių, ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus antrojo skirsnio, 4.184, 4.189 straipsnių, ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus ketvirtojo ir penktojo skirsnių, 4.207, 4.209, 4.210, 4.212, 4.213, 4.223, 4.224, 4.225, 6.104, 6.561 straipsnių pakeitimo įstatymas<sup>87</sup>, kurio, Seimo manymu, pakanka siekiant modernizuoti ir paspartinti turto įkeitimo procesus: sukurti elektronines paslaugas įkeitimo sandorio šalims, skatinti jas naudotis įkeitimo institutu. Hipoteka bus registruojama Nekilnojamo turto registre, o įkeitimai – Sutarčių ir teisių suvaržymų registre.

Įstatyme nustatyta, kad tais atvejais, kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui, o kreditorius, skolininkas ir įkaito davėjas (kai skolininkas ir įkaito davėjas yra ne tas pats asmuo) yra juridiniai asmenys, įkeitimo sandoris, įkeitimo objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktus ar turtines teises galės būti sudaromi informacinių technologijų priemonėmis įregistruojant įkeitimą viešajame Sutarčių ir teisių suvaržymų registre. Tai bus galima padaryti ir tuo atveju, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui.

Įstatyme nustatoma paprastesnė hipotekos ar įkeitimo išregistravimo iš registro procedūra. Įsigaliojus Įstatymui notaro dalyvavimas hipotekos ar įkeitimo išregistravimo procese, kai įkeitimas ar hipoteka baigiasi tinkamai įvykdžius skolinį įsipareigojimą (be šalių ginčų), bus nebūtinai, prašymus dėl hipotekos ar įkeitimo išregistravimo pačios šalys galės tiesiogiai pateikti atitinkamam registrai elektroniniu būdu.

Įstatymas įsigalios 2022 m. sausio 1 dieną. Tai tik dalis siekių. Ne juridiniams asmenims (ūkininkams, asmenims, dirbantiems pagal verslo liudijimus, ir kt.) galios senoji įkeitimo tvarka, nepriklausomai nuo registų reorganizavimo.

Kad ir kaip būtų, tai jau galima vadinti gera pradžia.

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.173, 4.177 straipsnių, ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus antrojo skirsnio, 4.184, 4.189 straipsnių, ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus ketvirtojo ir penktojo skirsnių, 4.207, 4.209, 4.210, 4.212, 4.213, 4.223, 4.224, 4.225, 6.104, 6.561 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XIII-2723. TAR, 2019-12-19. Prieiga per internetą: <<https://www.e-tar.lt/portal/index.html>>.