

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
CIVILINIO KODEKSO
KOMENTARAS**

**KETVIRTOJI
KNYGA**

**DAIKTINĖ TEISĖ:
HIPOTEKA**



LIETUVOS NOTARŲ RŪMAI

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
CIVILINIO KODEKSO
KOMENTARAS**

**KETVIRTOJI
KNYGA**

**DAIKTINĖ TEISĖ:
HIPOTEKA**



LIETUVOS NOTARŲ RŪMAI

Leidinio bibliografinė informacija pateikiama
Lietuvos nacionalinės Martyno Mažvydo bibliotekos
Nacionalinės bibliografijos duomenų banke (NBDB)

Autorių kolektyvas:

Andrius Smaliukas, Renata Juzikienė, Vaida Jankauskienė, Agnė Jonaitytė,
Marius Stračkaitis, Eglė Čaplinskienė

Recenzantai:

Janina Stripeikienė, prof. habil. dr. Vytautas Nekrošius,
doc. dr. Egidijus Baranauskas

ISBN 978-609-404-299-7

© Lietuvos notarų rūmai

© Advokatų kontora „Ellex Valiūnas ir partneriai“

© R.Juzikienė

TURINYS

SANTRUMPOS.....	5
PRATARMĖ	6

LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS KETVIRTOJI KNYGA. DAIKTINĖ TEISĖ XI SKYRIUS. HIPOTEKA

I SKIRSNIS

BENDROSIOS NUOSTATOS (CK 4.170–4.184 str.).....	10
4.170 STRAIPSNIS. Hipotekos sąvoka ir subjektai.....	10
4.171 STRAIPSNIS. Hipotekos objektas.....	15
4.172 STRAIPSNIS. Hipotekos išlikimas padalijus įkeistą nekilnojamąjį daiktą..	23
4.173 STRAIPSNIS. Hipotekos išlikimas sujungus įkeistus nekilnojamuosius daiktus	24
4.174 STRAIPSNIS. Hipoteka užtikrinami reikalavimai.....	26
4.175 STRAIPSNIS. Hipotekos rūšys.....	28
4.176 STRAIPSNIS. Priverstinės hipotekos nustatymas valstybės reikalavimams, atsirandantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti.....	35
4.177 STRAIPSNIS. Įmonės hipoteka	39
4.178 STRAIPSNIS. Hipotekos nustatymas pagal teismo sprendimą patenkintiems reikalavimams užtikrinti	45
4.179 STRAIPSNIS. Paprastoji hipoteka.....	47
4.180 STRAIPSNIS. Jungtinė hipoteka	48
4.181 STRAIPSNIS. Svetimo daikto hipoteka	50
4.182 STRAIPSNIS. Maksimalioji hipoteka	53
4.183 STRAIPSNIS. Bendroji hipoteka	56
4.184 STRAIPSNIS. Sąlyginė hipoteka	58

II SKIRSNIS

HIPOTEKOS ĮREGISTRAVIMAS (CK 4.185–4.188 str.).....	62
4.185 STRAIPSNIS. Hipotekos įforminimas ir įregistravimas	62
4.186 STRAIPSNIS. Hipotekos sandorio turinys.....	66
4.187 STRAIPSNIS. Hipotekos įsigaliojimo momentas.....	70

4.188 STRAIPSNIS. Hipotekos sandorio ir Hipotekos registro duomenų neatitikimas.....	72
--	----

III SKIRSNIS

HIPOTEKOS PERLEIDIMAS IR ĮKEITIMAS (CK 4.189–4.191 str.).....	75
4.189 STRAIPSNIS. Hipotekos reikalavimo ir hipotekos teisės perleidimas.....	75
4.190 STRAIPSNIS. Hipotekos kreditoriaus teisė perleisti savo eilės pirmumą patenkinti reikalavimą iš įkeisto daikto vertės kitam hipotekos kreditoriui	78
4.191 STRAIPSNIS. Hipotekos reikalavimo įkeitimas	79

IV SKIRSNIS

SKOLOS IŠIEŠKOJIMAS HIPOTEKOS KREDITORIAUS NAUDAI (CK 4.192–4.196 str.)	81
4.192 STRAIPSNIS. Hipotekos kreditoriaus teisė kreiptis dėl skolos išieškojimo ir vykdomojo įrašo atlikimas.....	81
4.192 ¹ STRAIPSNIS. Skolos išieškojimo iš įmonės hipoteka įkeisto turto ypatumai	90
4.193 STRAIPSNIS. Hipotekos kreditoriaus teisė patenkinti savo reikalavimą iš įkeisto daikto.....	96
4.194 STRAIPSNIS. Skolos išieškojimas parduodant varžytynėse jungtine hipoteka įkeistą daiktą	100
4.194 ¹ STRAIPSNIS. Skolininko (įkaito davėjo) interesų garantijos	101
4.195 STRAIPSNIS. Skolos išieškojimas iš svetimo daikto hipoteka įkeisto daikto.....	107
4.196 STRAIPSNIS. Teisė reikalauti patenkinti hipoteka apsaugotą reikalavimą prieš terminą.....	110

V SKIRSNIS.....

HIPOTEKOS PABAIGA (CK 4.197 str.)	115
4.197 STRAIPSNIS. Hipotekos pabaigos pagrindai	115

SANTRUMPOS

CK	Civilinis kodeksas
CPK	Civilinio proceso kodeksas
ĮBĮ	Įmonių bankroto įstatymas
ĮĮ	Individuali įmonė
ĮRĮ	Įmonių restruktūrizavimo įstatymas
LAT CBS	Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyrius
MAĮ	Mokesčių administravimo įstatymas
LR	Lietuvos Respublika
UAB	Uždaroji akcinė bendrovė
VSDFV	Valstybinio socialinio draudimo fondo valdyba

PRATARMĖ

Nuo 2012 m. liepos 1 d. Lietuvoje galioja reformuota hipotekos ir įkeitimo teisė. Reformą įtvirtinę teisės aktai, iš kurių svarbiausi Civilinio kodekso¹, Civilinio proceso kodekso², Hipotekos registro steigimo įstatymo³, Notariato įstatymo⁴ ir Teismų įstatymo⁵ pakeitimai, Seime buvo priimti 2011 m. gruodį. Tai jau trečiasis esminis hipotekos ir įkeitimo teisės reformos etapas Lietuvoje atkūrus nepriklausomybę.

Hipotekos ir įkeitimo teisė Lietuvoje nuo pirmojo jos modernizavimo etapo – 1998 m. balandžio 1 d. pradėjusio veikti Hipotekos registro – plėtojosi išties intensyviai⁶. Antruoju reformos etapu 2001 m. sukurta hipotekos teisė, kurios materialines normas reglamentavo naujasis Civilinis kodeksas⁷, o proceso normas – Civilinio proceso kodeksas⁸, veikė gerai. Prie to ypač prisidėjo Hipotekos teisėjai ir atsiradusi kokybiška teismų praktika (svarbiausia, be abejo, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo jurisprudencija), suformuota sprendžiant hipotekos kreditorių ir skolininkų ginčus. Tačiau praktikoje taikant naująją hipotekos ir įkeitimo teisę išaiškėjo keletas teisinio reguliavimo trūkumų, kurių negalėjo ištaisyti net ir pažangi teismų praktika, ir, be to, tobulėjant informacinėms technologijoms, atsirado galimybė dar labiau patobulinti pačią hipotekos registravimo sistemą. Dar 2004 m. Teisingumo ministerija kartu su Centrine hipotekos įstaiga, valstybės įmone Registrų centras ir Škotijos registrų įstaiga vykdė PHARE projektą „Valstybės registrų stiprinimas: Nekilnojamojo turto registras ir Hipotekos registras“. Apibendrinę Lietuvos Respublikos teisės aktus, Europos Sąjungos valstybių narių patirtį, ekspertai pateikė šias išvadas: „a) Lietuvoje esanti sistema, numatanti pakartotinį teisinį tyrimą, unikali Europoje, o gal ir



1 Nr. XI-1842, 2011-12-22, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-178 (2012-01-10).

2 Nr. XI-1843, 2011-12-22, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-179 (2012-01-10).

3 Nr. XI-1851, 2011-12-22, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-187 (2012-01-10).

4 Nr. XI-1848, 2011-12-22, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-184 (2012-01-10).

5 Nr. XI-1845, 2011-12-22, *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-181 (2012-01-10).

6 Žr. Smaliukas, A. Reform of Laws on Security Interests in Lithuania: Convergence of Legal Concepts. In Davies, I. *Issues in International Commercial Law*. Ashgate, 2005; Smaliukas, A. Reform of Security over Movable Property in Lithuania: Evaluation de lege lata and Proposals de lege ferenda. *European Business Law Review*, 2004, vol. 15, issue 4, Kluwer Law International.

7 Žr. Petrauskaitė, D. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. XI skyrius. Hipoteka (1). *Justitia*, 2004, Nr. 1(49).

8 Kadangi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas (*Valstybės žinios*, 2002, Nr. 36-1340) įsigaliojo tik 2003 m. sausio 1 d., tai nuo 2001 m. liepos 1 d. iki 2003 m. sausio 1 d. taikytos Lietuvos Respublikos hipotekos įstatyme įtvirtintos (*Valstybės žinios*, 1997, Nr. 63-1468) proceso teisės normos.

pasaulyje. Išnagrinėjus geros praktikos pavyzdžius Europoje, darytina išvada, kad Lietuva, siekdama palaipsniui atsisakyti teismų dalyvavimo registruojant hipoteką (įkeitimą), šiuo požiūriu nepirmauja. Visos kitos valstybės, tarp jų ir Norvegija, kuri padėjo įdiegti šią sistemą, palaipsniui atsisako tokių teismų funkcijų. Tokios sistemos kūrimą pagrįsti būtų galima, tačiau ji sudėtinga, paini ir neefektyvi; b) teisėjai, tikrindami hipotekos informaciją, netinkamai naudoja savo laiką ir kvalifikaciją. Hipotekos procesas neturėtų būti teismo procesas. Jeigu nereikia, kad teismas dalyvautų įregistruojant nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą, vadinasi, to nereikia ir registruojant hipoteką; c) neremiamas „vieno langelio“ principo įgyvendinimas. Vartotojai – tiek gyventojai, tiek, pavyzdžiui, bankai, – dar daug laiko sugaišta vaikščiodami tarp valstybės įmonės Registrų centro, Centrinės hipotekos įstaigos, teismo ir notaro įstaigų. Sistema nepatogi klientui, nors dalį laiko būtų galima sutaupyti, jeigu sistema būtų patobulinta.“⁹

-
- 9 Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintos Hipotekos registro vystymo koncepcijos 31 punktą. *Valstybės žinios*, 2007, Nr. 30-1093. Šiuo metu Europoje egzistuoja keturi pagrindiniai hipotekos modeliai. I. Kontinentinis modelis – papildančioji (nesavarankiška) hipoteka. Tai labiausiai Europoje paplitęs modelis, todėl siūlytas kaip būsimos Eurohipotekos pagrindas. Šis modelis taikomas daugelyje Europos valstybių, pvz., Prancūzijoje (*hypoteque*), Austrijoje (*grundpfandrecht*), Ispanijoje (*hipoteka*), Italijoje (*ipoteca*). Pagrindinis šio modelio principas – hipoteka negali savarankiškai egzistuoti be prievolės, kuriai užtikrinti įkeistas turtas. Kai baigiasi prievolė (pvz., ji įvykdoma, įskaitomi abipusiai reikalavimai, šalis atleidžiama nuo prievolės ir pan.), baigiasi ir jos įvykdymo užtikrinimas. Šitaip skolininkas ir sąžiningas įgijėjas apsaugomi nuo dvigubo mokėjimo. Tačiau šis modelis turi ir trūkumų. Pirma, daugelis valstybių atsisako pripažinti hipotekos faktą anksčiau, nei suteikta paskola, kuriai užtikrinti įkeičiamas turtas. Tai sunkina hipotekos registravimo viešajame registre procedūras. Antra, sudėtinga patenkinti hipotekos kreditorių interesus, kai daiktas įkeistas kelis kartus. Dėl šių ir kitų priežasčių (brangaus ir lėto hipotekos registravimo ir išieškojimo iš įkeisto turto proceso ir pan.) kai kuriose valstybėse, pvz., Prancūzijoje, hipotekos modelis nepopuliarus būsto kreditų rinkoje – hipoteką čia keičia draudimo ir garantijų derinys. II. Kontinentinis modelis – savarankiška hipoteka. Šio modelio ištakos – Vokietijoje (*Grundschuld*) ir Šveicarijoje (*Schuldbrief*), tačiau jis paplitęs ir kai kuriose Rytų Europos valstybėse, pvz., Estijoje (*Hypoteek*), Slovėnijoje (*Zemljiški dolg*) ir Vengrijoje (*önálló zálogjog*). Šio modelio esmė, kad hipotekos egzistavimas nesiejamas su prievolės egzistavimu. Savarankiška hipoteka gali būti perleidžiama arba likviduojama, nesvarbu, prievolė yra (išnyksta) ar perleista trečiajam asmeniui. Lankstų savarankiškos hipotekos modelį palankiai vertina Vokietijos ir kitų valstybių finansų institucijos, tačiau vartotojui šis modelis gali būti nenaudingas, nes sąžiningo įgijimo atveju kyla dvigubo mokėjimo grėsmė. III. Pagal skandinavišką savarankiškos hipotekos modelį hipoteka – grynai daiktinė teisė, apsauganti prievolės įvykdymo užtikrinimą ir neapimanti paties prievolinio įsipareigojimo. Šis modelis taikomas Norvegijoje ir Danijoje (*skadeslusbrev*), Švedijoje ir Suomijoje (*pantebrev*). Jis palankus vartotojui, nes tinkamai saugo sąžiningo įgijėjo interesus. Skandinaviškas modelis taip pat pasižymi lanksčiu ir operatyviu hipotekos registravimu ir priežiūra. IV. Bendrosios teisės hipotekos modelis paplitęs Didžiojoje Britanijoje ir Airijoje. Bendrosios teisės sistemos valstybėse hipoteka turi savarankiškumo bruožų, tačiau šis modelis pasižymi ir tam tikra specifika: hipoteka apima ir prievolių, ir daiktinę teisę (plačiau žr.

1953 m. garsioje *Packer v Packer* byloje Lordas Denningas rašė: „*Jei mes niekada nedarysime nieko, ko nebuvo daryta anksčiau, mes niekada niekur nenueisime. Teisė stovės vietoje, kol likęs pasaulis judės į priekį: ir tai bus blogai jiems abiem.*“¹⁰

Todėl neabejotinai sveikintina, kad Lietuva ryžosi dar kartą imtis hipotekos reformos ir pagal šiandieninius gerosios praktikos standartus siekti maksimalaus hipotekos ir įkeitimo teisės modernizavimo¹¹.

Pagrindiniai tikslai, kelti 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojusiam hipotekos teisiniam reguliavimui, yra šie: a) siekiant efektyviai valdyti valstybės biudžeto lėšas, taupyti hipotekos kreditorių ir skolininkų laiką ir lėšas, atsisakyti Hipotekos teisėjo instituto; notaras tampa hipotekos nustatymo ir išieškojimo pagal hipoteką procesu „šeimininkas“; b) įdiegti elektroninio „vieno langelio“ principą – hipotekos sandorį patvirtina ir tą pačią dieną elektroniniu būdu hipotekos teisę Hipotekos registre įregistruoja pats notaras; c) atsisakyti hipotekos lakšto ir kitų perteklinių dispozityvumo principo ribojimų teisiškai reguliuojant hipoteką; d) numatyti pažangų įmonės hipotekos institutą ir išgryninti kitų hipotekos rūšių teisinį reguliavimą; e) atsižvelgiant į tai, kad tikroji hipotekos teisės reikšmė ir efektyvumas paaiškėja tada, kai skolininkas pažeidžia hipoteka užtikrintą prievolę ir kreditorius įgyja teisę nukreipti išieškojimą į hipotekos objektą, numatyti efektyvesnį išieškojimo iš įkeisto turto mechanizmą; f) galiausiai būtina užtikrinti sąžiningą skolininko ir kreditoriaus teisių ir pareigų pusiausvyrą, todėl išplėtus kreditoriaus teises svarbu numatyti ir adekvačias skolininko teisių garantijas¹².

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Hipotekos registro vystymo koncepciją. *Valstybės žinios*, 2007-03-10, Nr. 30-1093). 2005 m. Europos Komisijos parengtos žaliosios knygos „Hipotekiniai kreditai ES“ (KOM(2005) 327) 47 punkte kalbama apie savarankišką Europos hipotekos teisės režimą (neakcesorinę hipotekos teisę). Tačiau idėja sukurti savarankišką Europos hipotekos teisę taip ir nebuvo įgyvendinta dėl prasidėjusios tarptautinės finansų sistemos krizės. Vis dėlto Europos privatinės teisės derinimo šalininkai Europos hipotekos teisės idėjos neatsisako ir teigia, kad ji turėtų būti įtraukta į Bendrųjų principų sistemos projektą (plačiau apie tai žr. Akkermans, B. *The European Union Development of European Property Law*. In *Social Science Research Network*, 2010, p. 3, 7. Prieiga per internetą: <http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1694404>; Van Erp, S.; Akkermans, B. et al. *Cases, Materials and Text on Property Law*. Oxford: Hart Publishing, 2012, p. 1012–1013); Van Erp, S. *DCFR and Property Law: The Need for Consistency and Coherence*. In *Common Frame of Reference and Existing EC Contract Law*. Munich: Sellier, European Law Publishers GmbH, 2009, p. 267).

¹⁰ Lord Denning, *Packer v Packer*, (1953) 2 All ER 127 CA 129.

¹¹ Žr. SMALIUKAS, A. Lyginamoji įkeitimo teisės reformos analizė: modernaus įkeitimo sampratos problemos. *Teisė*, 2003, t. 46.

¹² Žr. JUZIKIENĖ, R. Hipotekos ir įkeitimo reformos tikslai bei priemonės. *Notariatas*, 2010, Nr. 9.

Šiame Civilinio kodekso Ketvirtosios knygos normų, reglamentuojančių hipoteką, komentare autoriai plačiai remiasi teleologiniu teisės aiškinimo metodu ir komentuo-
dami hipotekos teisinio reglamentavimo novelas siekia atskleisti teisės normų esmę
atsižvelgdami į joms įstatymų leidėjo iškeltus tikslus. Be to, daug dėmesio skiriama
notarinės praktikos aspektams. Nuo bendros notarinės ir teismų praktikos taikant
naujasias hipotekos taisykles susiformavimo priklausys, ar bus panaudotas visas šios
reformos potencialas.

Komentaro rengėjai suderino tiek doktrininį, tiek praktinį požiūrį į hipotekos tei-
sinį reglamentavimą. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisės tyrimų ir apibendrinimo
departamento direktorė Renata Juzikienė buvo darbo grupės, rengusios komentuo-
jamų normų įstatymo projektą, vadovė. Šios darbo grupės narys buvo ir Vilniaus
universiteto Teisės fakulteto docentas dr. Andrius Smaliukas. Lietuvos notarų rūmų
prezidentas Marius Stračkaitis, Lietuvos notarų rūmų konsultantė Eglė Čaplinskienė
ir advokatų kontoros LAWIN advokatės Vaida Jankauskienė ir Agnė Jonaitytė ne tik
aktyviai dalyvavo įgyvendinant hipotekos reformą, bet ir prisidėjo prie šio komenta-
ro rengimo vertingais praktiniais patarimais ir įžvalgomis.

Pirmiausia šis Civilinio kodekso komentaras skiriamas notarams. Autoriai tikisi,
kad jis taip pat bus naudingas visiems kreditoriams ir skolininkams atstovaujantiems
teisininkams ir padės formuoti bendrai teismų praktikai hipotekos teisinio regula-
vimo klausimais.

Autoriai dėkoja visiems prisidėjusiems rengiant hipotekos reformą Lietuvoje, pir-
miausia – darbo grupės nariams Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjai Janinai Stri-
peikienei ir Vilniaus universiteto Teisės fakulteto profesoriui Valentinui Mikelėnui.
Už vertingas pastabas autoriai ypač dėkingi šio komentaro recenzentams Janinai Stri-
peikienei, prof. habil. dr. Vytautui Nekrošiui, doc. dr. Egidijui Baranauskui. Taip pat
norėtume padėkoti Teisingumo ministerijos Registrų departamento direktoriui Klai-
dui Navickui, Seimo kanceliarijos Teisės departamento Civilinės teisės skyriaus vedė-
jai Dainai Petrauskaitei ir advokatų kontoros LAWIN teisininkei Austei Šaliamoraitei.

LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIS KODEKSAS

KETVIRTOJI KNYGA

XI SKYRIUS

HIPOTEKA

I SKIRSNIS

BENDROSIOS NUOSTATOS (CK 4.170–4.184 str.)

4.170 STRAIPSNIS

Hipotekos sąvoka ir subjektai

1. Hipoteka – daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui.
2. Įkaito davėju pagal hipotekos sandorį gali būti hipotekos objektu esančio nekilnojamojo daikto savininkas. Turto patikėjimo teise daiktą valdantis patikėtinis turi teisę įkeisti šį daiktą tik tais atvejais, kai įstatymuose arba sandoryje, kurių pagrindu atsiranda turto patikėjimo teisė, yra numatyta teisė įkeisti patikėjimo teise valdomą daiktą. Įstatymuose, teismo sprendime ar sandoryje gali būti numatyta kito asmens turto administratoriaus teisė įkeisti nekilnojamąjį daiktą.
3. Hipoteka suteikia šios daiktinės teisės turėtojui teisę patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą iš hipotekos objekto vertės pirmiau už kitus skolininko kreditorius.
4. Hipoteka ir jos galiojimas priklauso nuo hipoteka užtikrintos pagrindinės prievolės galiojimo.
5. Hipoteka neatima iš įkaito davėjo teisės valdyti, naudoti įkeistą turtą ir juo disponuoti atsižvelgiant į hipotekos kreditoriaus teises, jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip. Paskesnė įkeisto turto hipoteka leidžiama, jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip.
6. Jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip, įkeistas daiktas gali būti perleidžiamas kito asmens nuosavybėn. Perleidžiant įkeistą daiktą kito asmens nuosavybėn, hipoteka seka paskui daiktą, jeigu šiame kodekse nenustatyta kitaip.

1. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje pateikiama hipotekos sąvoka. Hipoteka – tai daiktinė teisė (lot. *ius in rem*). Šios normos – apibrėžimo patikslinimo esmė: aiškiai teisės nuostatomis priskirti hipoteką prie daiktinių teisių, nes iki 2012 m. liepos

1 d. galiojusi CK 4.170 straipsnio redakcija buvo aiškinama skirtingai (doktrinoje hipoteka laikyta mišria teise, kuriai būdingi ir prievolių teisės bruožai, ar net vadinta „daiktine prievole“). Vienareikšmiškas hipotekos priskyrimas prie daiktinių teisių suponuoja, kad hipotekai būdingi visi daiktinės teisės požymiai, kuriais pasižymi daiktinės teisės į svetimą turtą (lot. *ius in re aliena*). Tai absoliuti teisė, kuri galioja ne tik *inter partes* (liet. tarp šalių), bet ir *erga omnes* (t. y. hipoteką šios daiktinės teisės turėtojas gali panaudoti prieš trečiuosius asmenis). Hipotekai būdingi sekimo paskui daiktą ir prioriteto prieš kitus kreditorius požymiai. Hipotekos teisę būtina paviešinti. Hipoteka išlieka net ir skolininko bankroto atveju.

2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje taip pat sakoma, kad hipoteka – tai daiktinė teisė į svetimą daiktą, t. y. ribota kreditoriaus *in rem* teisė į hipotekos objektą, kurio savininkas, nustačius hipoteką, išlieka įkaito davėjas. Daiktinėms teisėms į svetimą daiktą būdinga tai, kad suteikiamos tik tos valdymo, naudojimo ir disponavimu daiktu teisės, kurios būtinos daiktinės teisės turėtojo interesams patenkinti. Kitaip tariant, daiktinė teisė į svetimą turtą tik apsunkina ir riboja savininko subjekcinę nuosavybės teisę, tačiau jos nepanaikina. Hipotekos kreditoriaus interesams užtikrinti svarbiausia turėti efektyvią teisę patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą iš hipotekos objekto vertės pirmiau už kitus skolininko kreditorius (CK 4.170 str. 3 d.).
3. Svarbu atkreipti dėmesį, kad komentuojamo straipsnio 1 dalyje vietoj ankstesnės hipoteka užtikrinamo „skolinio įsipareigojimo“ sąvokos vartojama hipoteka užtikrinamos „turtinės prievolės“ sąvoka. „Skolinį įsipareigojimą“ naujojoje redakcijoje pakeitusi „turtinės prievolės“ formuluotė nėra tik gramatinis pakeitimas. Turtinė prievolė yra daug platesnė teisinė sąvoka negu skolinis įsipareigojimas ar pinigine prievolė. Turtinės prievolės dalykas gali būti ne tik pinigai, bet ir daiktai, vertybiniai popieriai, kitas materialusis ir nematerialusis turtas (pvz., turtinės teisės, intelektinės veiklos rezultatai, informacija) bei veiksmai ir veikslių rezultatai. Turtine laikoma tokia prievolė, kurios šalių teisės ir pareigos turi tam tikrą ekonominę išraišką ir gali būti įvertintos pinigais¹³. Reikalavimo teisės į tokias prievoles galima perleisti kitam asmeniui.
4. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje išliko nepakitusi nuostata, kad hipoteka gali būti panaudojama ne tik esamai, bet ir būsimai, t. y. nustatant hipoteką neegzistuojančiai, prievolei užtikrinti.
5. Pagal naująją straipsnio redakciją hipoteka išlieka neposesinė daiktinė teisė (t. y. tokia daiktinė teisė, kurios objekto valdymas nėra perduodamas kreditoriui). Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įstatymų leidėjas tiesiogiai nurodo, kad sudarius hipotekos sandorį (nustačius hipoteką) hipotekos objektas neperduodamas valdyti

•

¹³ Mikelėnas, V. *Prievolių teisė*. D. 1. Vilnius: Justitia, 2002, p. 75.

kreditoriui. Tačiau ši komentuojamame straipsnyje įtvirtinta taisyklė nesuponuoja draudimo hipotekos kreditoriui tapti hipotekos objekto savininku įstatyme ar hipotekos sandoryje numatyta tvarka. Tai svarbus skirtumas, palyginti su ankstesniu teisiniu reguliavimu. CK 4.192 straipsnio 8 dalyje teigiama, kad iki varžytynių pradžios skolininko (įkaito davėjo) ir hipotekos kreditoriaus susitarimu hipotekos objektas gali būti perleidžiamas hipotekos kreditoriaus ir skolininko (įkaito davėjo) notarine forma sudarytu sandoriu hipotekos kreditoriaus nuosavybėn arba hipotekos objektas gali būti perleidžiamas trečiajam asmeniui CPK 704 straipsnyje nustatyta tvarka¹⁴.

6. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad įkaito davėjas pagal hipotekos sandorį gali būti hipotekos objektu esančio nekilnojamojo daikto savininkas, veikdamas asmeniškai arba per tinkamai įgaliotą asmenį. Turto patikėjimo teisės turėtojas ir kito asmens turto administratorius taip pat gali veikti kaip įkaito davėjai, jeigu teisė apsunkinti jų valdomą turtą hipoteka numatyta įstatyme, sandoryje ar turto administravimo atveju – teismo sprendime, kurių pagrindu atsirado tos konkrečios turto patikėjimo ar kito asmens turto administravimo teisės¹⁵.
7. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtintas hipotekos, kaip daiktinės teisės, turėtojo pirmumas. Įstatymo leidėjas tiesiogiai nurodo, kad hipoteka apsaugotiems kreditoriams suteikiamas absoliutus pirmumas patenkinti reikalavimus iš įkeisto turto vertės. Ši taisyklė reiškia, kad hipotekos kreditorius turi absoliutų pirmumą



- 14 Hipotekos sandorio šalys (skolininkas (įkaito davėjas) ir kreditorius) jau hipotekos sandoryje ar bet kuriuo kitu momentu gali iš anksto susitarti dėl hipoteka įkeisto daikto perleidimo (lot. *pacta commissorium*, angl. *foreclosure*) hipotekos kreditoriui. Tačiau vadovaujantis CK 4.192 straipsnio 8 dalimi nuosavybės teisė į hipoteka apsunkintą objektą kreditoriui gali perėti tik pradėjus išieškojimo iš hipoteka apsunkinto objekto procedūrą. Taigi hipoteka įkeisto daikto perleidimo kreditoriui sandoris gali būti sudaromas tik pradėjus išieškojimo iš hipoteka apsunkinto turto procedūras (notarui išdavus vykdomąjį įrašą). Toks perleidimo sandoris (savarankiškas CK ketvirtojoje knygoje numatytas už skolas įkeisto daikto perleidimo sandoris, kuriam netaikomos CK 6.436–6.437 straipsnių nuostatos) sudaromas notarine forma, nesvarbu, hipotekos objektas yra tik nekilnojamieji ar ir kilnojamieji daiktai.
- 15 Pvz., Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 77-3977) 135 straipsnyje nurodyta, kad nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjekto turto investavimui netaikomas 18 straipsnio 3 dalyje įtvirtintas draudimas įkeisti investicinį fondą sudarantį ar investicinės bendrovės turtą. Taigi nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektas, kuris valdo investicinį fondą sudarantį turtą patikėjimo teise, taip pat gali būti įkaito davėjas. Kalbant apie kitą svarbų specialų atvejį – valstybės ir savivaldybės įmones – Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymo (*Valstybės žinios*, 2004, Nr. 4-24) 3 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad savo prievolių įvykdymui užtikrinti įmonė gali įkeisti ilgalaikį materialųjį turtą, išskyrus turtą, kuris pagal įstatymus gali būti tik valstybės nuosavybė. Taigi valstybės ir savivaldybės įmonė gali būti įkaito davėja, jeigu įkeitimo objektas nėra išimtinės valstybės nuosavybės objektas.

patenkinti savo reikalavimus iš įkeisto turto vertės prieš visus kitus kreditorius, kurių reikalavimo teisės nėra apsaugotos įkeitimu. Taigi jokie kiti skolininko kreditoriai negali prieš hipotekos kreditorių remtis klasikiniu privatinės teisės principu *prior tempore, potior jure* (liet. viršesnis tas, kuris pirmesnis). Šis principas veikia tik nustatant pačių hipotekos kreditorių pirmumą (nebent patys hipotekos kreditoriai sudarytų subordinacinį susitarimą, kuriuo tarpusavyje pakeistų reikalavimų tenkinimo eilę)¹⁶. Šis hipotekos kreditoriaus teisių pirmumas išlieka ir skolininko bankroto atveju¹⁷.

8. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje įtvirtina kita svarbi hipotekai būdinga savybė – akcesoriškumas¹⁸. Pagal komentuojamo straipsnio 4 dalį hipoteka yra akcesorinė teisė (pranc. *accessoire*, angl. *accessory right*), kuri galioja tol, kol egzistuoja hipoteka užtikrinta prievolė¹⁹. Akcesoriškumas laikoma savita hipotekos savybe, neaiškinant jos daiktinių prievolių koncepcijos ar kitų prievolių teisės kategorijų veikimu. Įkeitimo teisės doktrina numato skirtingų tipų akcesoriškumą ir skirtingą šio principo funkciją, (i) hipotekos teisė gali būti sukurta ir nesant užtikrinamos prievolės (pvz., pareikštinės hipotekos atveju); (ii) kai hipotekos davėjas yra trečiasis asmuo, hipotekos davėjo atsakomybę lemia hipotekos sutartis, o ne užtikrinamos prievolės sutartis; (iii) užtikrinama ne visa prievolė, o tokio dydžio, kokį nustato hipotekos sutartis (pvz., maksimaliosios hipotekos atveju); (iv) yra teisinė galimybė hipotekos teisei išlikti pasibaigus užtikrintai konkrečiai prievolei. Hipotekos santykio šalys gali sutartyje numatyti tokias hipotekos teisės sąlygas²⁰. Taigi



- 16 Goebel, R. J. Reconstructing the Roman Law of Real Security. *Tulane Law Review*, 1961–1962, vol. 36, p. 36.
- 17 Įmonių bankroto įstatymo 34 straipsnis (taip pat žr. 33 straipsnio 4 ir 6 dalis) (*Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31-1010); Fizinių asmenų bankroto įstatymo 29 straipsnio 1 dalis ir 27 straipsnio 3 dalis (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 57-2823). Tokia absoliutaus kreditoriaus teisių pirmumo taisyklė, kokia egzistuoja Lietuvos teisės sistemoje, nėra būdinga visoms teisinėms sistemoms, pvz., Kvebeko CK įkeitimu apsaugotiems kreditoriams nesuteikiamas absoliutus pirmumas patenkinti reikalavimus iš įkeisto turto vertės. Kvebeko CK 2651 straipsnyje pateikiamos net penkios prioritetinių reikalavimų (angl. *prior claims*, pranc. *des priorites*) kategorijos. Šitaip įkūnijama šiuolaikinė *paritas creditorum* (liet. kreditorių lygybės) pusiausvyros doktrina, žr. Payette, L. *Les sûretés dans le Code civil du Québec*. Lowansville: Les éditions Yvon Blais Inc, 1994, p. 340; Wood, P. R. *Comparative Law of Security and Guarantees*. London: Sweet & Maxwell, 1995.
- 18 Žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintos Hipotekos registro vystymo koncepcijos 31 punktą (*Valstybės žinios*, 2007, Nr. 30-1093).
- 19 Stripeikienė, J. Ar įkeitimo teisės akcesoriškumas – dogma? *Jurisprudencija*, 2008, Nr. 1 (103), p. 55–63.
- 20 Ten pat.

akcesoriškumas, kaip hipotekos savybė, nėra absoliutus²¹. Pavyzdžiui, pareikštinės hipotekos, sąlyginės hipotekos, įmonės hipotekos atvejais hipoteka pasižymi ribotu akcesoriškumu. Vis dėlto pareikštinės ar sąlyginės hipotekos atveju neakcesoriškumo požymiai prarandami šių rūšių hipotekai tapus akcesorinei (atsiradus pagrindinei prievolei, įvykus numatytai sąlygai) ir užbaigiant ją klasikiniu būdu: kai pagrindinės prievolės pabaiga lemia ir papildomos prievolės likimą.

9. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje išlieka nepakitusi taisyklė, kad hipoteka neatima iš įkaito davėjo teisės valdyti, naudoti įkeistą turtą ir juo disponuoti atsižvelgiant į hipotekos kreditoriaus teises. Komentuojama taisyklė yra dispozityvi ir hipotekos sandorio šalys gali numatyti ir kitokias taisykles, t. y. susitarti dėl įkaito davėjo teisių valdyti, naudoti ar net disponuoti daiktu ribojimų, pavyzdžiui, apriboti teisę tą patį objektą įkeisti kelis kartus. Tačiau bendroji taisyklė liko nepakitusi: jeigu šalys hipotekos sandoryje nesusitaria kitaip, paskesnė įkeisto turto hipoteka leidžiama²².
10. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje nustatyta dispozityvi taisyklė, kad įkeistas daiktas gali būti perleidžiamas kito asmens nuosavybėn, tačiau hipotekos sando-

•

- 21 2001 m. lapkričio 16 d. UNIDROIT konvencijos dėl tarptautinių interesų, susijusių su mobiliąja įranga (Keiptauno konvencijos) (OL, 2009 L 121, p. 8) 31 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad šalys gali susitarti dėl reikalavimų ir juos užtikrinančių turtinių teisių perleidimo sąlygų ir tik tuo atveju, jeigu nėra šalių susitarimo, taikoma bendra pagrindinės ir papildomos prievolės akcesoriškumo taisyklė. 2001 m. Keiptauno konvencijos nuostatose atsispindi bendra tendencija atsisakyti absoliutaus pagrindinės ir išvestinės prievolės akcesoriškumo principo (Van Erp, S.; Akkermans, B., et al. *Cases, Materials and Text on Property Law*. Oxford: Hart Publishing, 2012). 2005 m. Europos Komisijos parengtos Žaliosios knygos „Hipotekiniai kreditai ES“ (KOM(2005) 327) 47 punkte buvo suformuluotas tikslas sukurti savarankišką Europos hipotekos teisės režimą (neakcesorinę turtinę teisę). Žaliojoje knygoje aprašytu reguliavimu siekta sumažinti hipotekos užstatų (angl. *collateral*) ir hipotekinių kreditų (angl. *securing loans*) priklausomybę („sąlyginį ryšį“) ir šitaip palengvinti hipotekų sukūrimą ir perleidimą bei teigiamai paveikti visą hipotekinių kreditų rinką, ypač jos finansavimą. Ch. von Bar ir U. Drobnig savo tyrimuose išskiria bendrą akcesoriškumo principo „erozijos“ tendenciją ir konstatuoja, kad absoliutus hipotekos akcesoriškumo principas teisės praktikoje neegzistuoja (Ch. von Bar; U. Drobnig. *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law*. 2004. Prieiga per internetą: <http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/study.pdf>).
- 22 Kai valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, paskėsnis įkeisto žemės sklypo įkeitimas neleidžiamas. Žemės sklypo, įsigyto išsimokėtinai, savininkas, pagal sutartį neatsiskaitęs už įsigytą žemės sklypą, perleisti šį žemės sklypą tretiesiems asmenims gali tik tuo atveju, jeigu šie asmenys sutinka perimti visus pagal valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį žemės sklypo savininko prisiimtus išpareigojimus, apmokėti priverstinės hipotekos perregistravimo išlaidas ir jeigu duotas hipotekos kreditoriaus sutikimas. Sutikime nurodoma, kad priverstinės hipotekos perregistravimo išlaidos turi būti apmokėtos atitinkamą sumą pervedant į hipotekos kreditoriaus nurodytą sąskaitą iki žemės sklypo perleidimo (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (*Valstybės žinios*, 2011, Nr. 53-2551).

rio šalys gali susitarti ir kitaip. Paskutiniame komentuojamo straipsnio sakinyje įtvirtinta hipotekai, kaip daiktinei teisei, būdinga sekimo taisyklė (hipoteka seka paskui daiktą). Tačiau CK gali būti numatytos hipotekos sekimo paskui daiktą taisyklės išimtys: pavyzdžiui, įmonės hipotekos (CK 4.177 str.) atveju hipotekos sekimo taisyklė yra ribota²³.

4.171 STRAIPSNIS

Hipotekos objektas

- 1. Hipotekos objektu gali būti bet kokie nekilnojamieji daiktai. Hipotekos objektu gali būti ir kilnojamasis turtas, ir turtinės teisės, jeigu šis turtas hipotekos sandoriu įkeičiamas kartu su nekilnojamaisiais daiktais.**
- 2. Be to, hipotekos objektu gali būti nekilnojamojo daikto dalis.**
- 3. Jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip, hipotekos objektu laikomas pagrindinis daiktas ir visi esami ar būsiami antraeiliai daiktai, išskyrus daikto pajamas. Antraeiliai daiktai laikomi įkeistais hipoteka, nors jie ir nenurodyti hipotekos sandoryje.**
- 4. Jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip, įkeičiamas daiktas, išskyrus žemę, turi būti apdraustas.**
- 5. Hipoteka apima ir nekilnojamojo daikto draudimo atlyginimą.**
- 6. Daiktas, priklausantis bendrosios nuosavybės teise, gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu. Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio daikto dalį, kitų bendraturčių sutikimas nereikalingas, tačiau įkeičiamą daikto dalis turi būti tiksliai nustatyta bendraturčių sudarytoje ir notaro patvirtintoje naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartyje.**
- 7. Įkeisto daikto savininkas neturi teisės sunaikinti, sužaloti daiktą ar kitaip sumažinti jo vertę.**
- 8. Įkeisto daikto atsitiktinio žuvimo, sugedimo ar kitokio vertės sumažėjimo rizika, išskyrus normalų daikto nusidėvėjimą, tenka įkeisto daikto savininkui. Hipotekos sandoryje gali būti nustatytos kitokios šioje dalyje numatytos rizikos ar jos pasekmių paskirstymo taisyklės.**
- 9. Hipoteka įkeistą daiktą, kuri nustojo valdyti įkaito turėtojas, įkaito davėjas ar jį valdęs trečiasis asmuo gali išreikalauti ir įkaito turėtojas ar trečiasis asmuo pagal šio kodekso 4.95, 4.96 ir 4.97 straipsnius.**
- 10. Prekybinės laivybos įstatyme gali būti numatytos kitos taisyklės negu nustatyta šiame kodekse.**

•

²³ Žr. CK 4.177 straipsnio komentarą.

1. Komentuojamo straipsnio 1 dalis peržiūrėta ir naujai suformuluota siekiant atsakyti kazuistinių hipotekos objektui keliamų reikalavimų, tokių kaip privaloma daikto registracija viešajame registre, daikto buvimas civilinėje apyvartoje, galimybė parduoti daiktą iš viešųjų varžytynių. Naujos formuluotės taisyklė glaus ta – hipotekos objektas gali būti bet kuris nekilnojamasis daiktas.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įstatymų leidėjas tiesiogiai nenurodo privalomos daikto registracijos viešajame registre kaip hipotekos objektui būtinos savybės. Tačiau privaloma daikto registracija viešajame registre išlieka viena iš būtinų hipotekos objekto savybių (su tam tikromis išimtimis), nes hipotekos objektu esantys daiktai (tiek nekilnojamieji pagal prigimtį, tiek jiems prilyginti daiktai) yra registruotini daiktai. Vadovaujantis imperatyviomis teisės normomis daugeliu atvejų nekilnojamaisiais ir jiems prilygintais daiktais negalima disponuoti, kol jie nėra suformuoti ir įregistruoti viešajame registre²⁴. Tai reiškia, kad hipotekos objektas gali būti tik įstatymų nustatyta tvarka suformuoti ir viešajame registre įregistruoti nekilnojamieji daiktai, išskyrus vienintelį sąlyginės hipotekos atvejį²⁵, kai hipotekos objektas gali būti viešajame registre neregistruotas nekilnojamasis daiktas (CK 4.184 str.)²⁶.



- 24 Pvz., CK 1.109 straipsnyje teigiama, kad civilinių teisių objektas gali būti identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. Tam, kad statiniais būtų galima disponuoti, jie taip pat turi būti suformuoti kaip nekilnojamieji daiktai Lietuvos Respublikos kadastro įstatymo (*Valstybės žinios*, 2000, Nr. 58-1704) ir kadastro nuostatų (*Valstybės žinios*, 2002, Nr. 41-1539) nustatyta tvarka ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo (*Valstybės žinios*, 2001 Nr. 55-1948) ir Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka (*Valstybės žinios*, 2002, Nr. 72-3077). Lietuvos Respublikos prekybos laivybos įstatymo (*Valstybės žinios*, 1996, Nr. 101-2300) 6 straipsnyje sakoma, kad kiekvienas jūrų laivas, naudojamas laivybai, turi būti įregistruotas Lietuvos Respublikos jūrų laivų registre.
- 25 Įmonė, kaip turtinis kompleksas, kuris gali būti įmonės hipotekos objektas, taip pat nėra registruojama kaip savarankiškas turtinis vienetas nei Nekilnojamojo turto registre (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (*Valstybės žinios*, 2001, Nr. 55-1948) 9 straipsnis), nei kituose specialiuose registruose.
- 26 Sąlygine hipoteka, kuria gali būti įkeičiamas būsimas nekilnojamasis daiktas, kartu gali būti įkeičiamas viešajame registre neregistruotas daiktas. Tokia sąlyginė hipoteka Hipotekos registre bus registruojama iš karto nurodant sąlygą, su kuria siejamas hipotekos galiojimas. Be to, atsiradus įkeičiamam daiktui ir tokiu būdu sąlyginei hipotekai įsigaliojus, kreditorius informaciją, kad sąlyginės hipotekos įsigaliojimo sąlyga yra įvykdyta ir hipoteka yra įsigaliojusi, turi pateikti notarui, o notaras vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060) 6.4, 19.23 ir 26 punktais šią informaciją privalo perduoti Hipotekos registru. Kartu Nekilnojamojo turto registre prie naujai suformuoto ir įregistruoto daikto turi atsirasti žyma apie sudarytą hipotekos sandorį. Plačiau žr. CK 4.184 straipsnio komentarą.

3. Hipotekos objektas pirmiausia yra nekilnojamieji daiktai (tiek nekilnojamieji pagal prigimtį, tiek pagal įstatymą tokiems prilyginti daiktai)²⁷. Tačiau komentuojamo straipsnio 1 dalies antruoju sakiniu įstatymų leidėjas papildomai nurodo, kad hipotekos objektas gali būti ir kilnojamasis turtas²⁸ bei turtinės teisės²⁹, jeigu toks kilnojamasis turtas ir turtinės teisės hipotekos sandoriu įkeičiami kartu su nekilnojamaisiais daiktais³⁰. Svarbu atkreipti dėmesį, jog įstatymų leidėjas nereikalauja, kad hipotekos sandoriu kartu su nekilnojamaisiais daiktais įkeičiamas kilnojamasis turtas būtų susijęs priklausomybės ar kitais ryšiais. Tai reiškia, kad vienu hipotekos sandoriu gali būti įkeičiami atskiri ir nesusiję kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai, pavyzdžiui, pastatai ir transporto priemonės. Be to, nors komentuojama CK 4.171 straipsnio 1 dalis to tiesiogiai nereglamentuoja, šalys turi teisę susitarti dėl hipotekos teisinius santykius reglamentuojančių taisyklių taikymo įkeisdamos vien kilnojamuosius daiktus³¹.
4. Komentuojamo straipsnio 2 dalies pakeitimai siejami su hipotekos reguliavimo liberalizacija. Naujosiose nuostatose numatyta galimybė įkeisti nekilnojamojo daikto dalį panaikinant iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusioje CK 4.171 straipsnio 4 dalyje nustatytus reikalavimus nekilnojamojo daikto dalį tiksliai apibrėžti ir suformuoti kaip atskirą turtinį vienetą. Galioję privalomi nekilnojamojo daikto dalies hipotekai taikytini reikalavimai buvo pertekliniai ir neatitiko esamų rinkos poreikių ir

•

- 27 Nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir iš prigimties yra nekilnojamieji). Nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Be to, įstatymai nekilnojamaisiais daiktais gali pripažinti ir kitą turtą (CK 1.98 str.).
- 28 Prie kilnojamojo turto yra priskiriami ne tik kilnojamieji daiktai, bet ir kitas kilnojamasis turtas (pinigai, vertybiniai popieriai, intelektinės veiklos rezultatai, turtinės teisės).
- 29 Pagal doktriną turtinės teisės patenka į kilnojamojo turto sąvoką. Komentuojamame straipsnyje turtinių teisių išskyrimas iš kilnojamojo turto sąvokos aiškintinas tuo, kad įstatymų leidėjas siekė pabrėžti, jog turtinės teisės neabejotinai gali būti hipotekos objektu.
- 30 Kitose teisinėse sistemose apskritai hipoteka gali būti apskritai ne tik nekilnojamieji, bet ir kilnojamieji daiktai. Pvz., Kvebeko CK 2665 ir 2666 straipsniuose *expressis verbis* numatyta, kad hipotekos objektas gali būti ne tik individualizuotas kilnojamasis arba nekilnojamasis turtas, bet ir kilnojamojo ar nekilnojamojo turto grupė (angl. *all the properties included in a universality, franc. un ensemble de biens compris dans un universalite*). Žr. Boivin, J. R. Prior Claims and Hypothecs Under the New Civil Code of Quebec: An Overview. *Banking and Finance Law Review*, 1992, vol. 9, p. 5–6; Claxton, J. B. *Security on Property and the Rights of the Secured Creditors under the Civil Code of Quebec*. Les editions Yvon Blais, 1995, p. 12.
- 31 CK 4.2 straipsnio 7 dalyje numatyta, kad nekilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams nustatytos taisyklės gali būti taikomos kilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams ir, atvirkščiai, jeigu šitai nustatyta įstatymu arba šalių susitarimu, kai susitarimas neprieštarauja įstatymams.

modernaus hipotekos reguliavimo. Taigi nuo 2012 m. liepos 1 d. hipotekos objektas gali būti kaip atskiras turtinis vienetas nesuformuota ir Nekilnojamojo turto registre neidentifikuota daikto dalis³². Kadangi nebeliko reikalavimų nekilnojamojo daikto daliai, kaip hipotekos objektui, suteikti individualų identifikavimo kodą ir suformuoti ją taip, kad ji galėtų būti savarankiškas teisinių santykių objektas (CK 4.12 str.), šalys yra laisvos pasirinkti, kaip identifikuoti ir aprašyti Nekilnojamojo turto registre neįregistruotą nekilnojamojo daikto dalį. Svarbiausia, kad hipotekos objektu esanti nekilnojamojo daikto dalis būtų pakankamai apibrėžta (adresu, koordinatėmis, žymėjimu plane, posūkio taškais ar kitaip)³³.

5. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtinta dispozityvi taisyklė, leidžianti šalims susitarti, hipotekos sandoriu įkeičiamas tik pagrindinis daiktas ar kartu yra įkeičiami ir visi esami arba būsiami antraeiliai daiktai³⁴. Kartu įtvirtinta aiški taisyklė,



32 Teisė hipoteka įkeisti atskirai nesuformuotą ir atskirai neįregistruotą daikto dalį nėra absoliuti naujovė. CK 1.98 ir 4.2 straipsniuose niekada nebuvo draudimo disponuoti nekilnojamojo daikto dalimi, kol ji nesuformuota kaip atskiras turtinis vienetas.

33 Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad vienam savininkui priklausančio daikto dalis gali būti hipotekos objektu net ir neatidalyta bei nesuformuota kaip turtinis vienetas, neturi jokios įtakos bendraturčių santykiams, t. y. nesusijusi su tais atvejais, kai įkeičiama keliems bendraturčiams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio objekto dalis. Pastaruoju atveju taikytina komentuojamo straipsnio 6 dalis, t. y. toks daiktas gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu. Bendraturčių sutikimas nereikalingas tik jeigu įkeičiama daikto dalis yra tiksliai nustatyta bendraturčių sudarytoje ir notaro patvirtintoje bendro naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartyje arba bendraturčiai (nekilnojamojo turto įsigijimo sandoryje ir (ar) kitame sandoryje (kuris nebūtinai turi būti bendro naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartis) yra davę išankstinį sutikimą kitiems bendrataučiams įkeisti jiems bendrosios nuosavybės teise priklausančio daikto dalį (pvz., 1/46 automobilių stovėjimo aikštelės).

34 Ši komentuojamo straipsnio 3 dalyje nustatyta taisyklė – ne absoliuti novela, o naujausioje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikoje sukurtos taisyklės išplėtojimas ir įtvirtinimas teisės akte (LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. kovo 23 d. nutartis c. b. UAB „Medicinos bankas“ v. UAB „Baltijos biodyzelino centras“, Nr. 3K-7-14/2011, kuri pakeitė ankstesnę praktiką, pvz., LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. balandžio 23 d. nutartyje c. b. Nr. 3K-3-160/2010 sukurtas taisykles).

Nors komentuojamo straipsnio 3 dalis pakeitė galiojusios CK 4.171 straipsnio redakcijos 2 ir 12 dalis, aiškinant komentuojamą nuostatą, išliko svarbus Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išplėstinės kolegijos 2011 m. kovo 23 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje UAB „Medicinos bankas“ v. UAB „Baltijos biodyzelino centras“, Nr. 3K-7-14/2011, pareiktas išaiškinimas, kad „<...> pagal 2 dalį pagrindinio daikto priklausiniai visais atvejais laikomi įkeistais, nors jie hipotekos lakšte nenurodyti, o pagal 12 dalį – statiniai, esantys ant įkeičiamo sklypo, turi būti įkeisti hipotekos lakštu kaip jo priklausiniai, jeigu šalys nesutaria kitaip <...>“ Byloje buvo sprendžiama tokia situacija: nutraukus kredito sutartį pirma laiko ir pradėjus skolos išieškojimą iš skolininkui priklausančio turto, paaiškėjo, kad suteikęs kreditą hipoteka įkeistame žemės sklype pastatyti keturi nauji statiniai. Pareiškėjas – hipotekos kreditorius – pateikė teismo

kad jeigu šalys hipotekos sandoryje atskirai neišskiria pagrindinio ir antraeilų daiktų, hipotekos objektu laikomas pagrindinis daiktas ir visi esami arba būsimi antraeiliai daiktai, išskyrus daikto pajamas. Antraeiliai daiktai laikomi įkeistais hipoteka, nors jie ir nenurodyti hipotekos sandoryje³⁵. Daikto savininkas sprendžia, kokį teisinį statusą suteikti nekilnojamajam daiktui – suformuoti nekilnojamojo turto kadastro nustatyta tvarka daiktą kaip atskirą nekilnojamojo turto objektą ir įregistruoti kaip savarankišką (pagrindinį daiktą ar šį daiktą įregistruoti kaip kito – pagrindinio daikto (žemės sklypo) – priklausinį³⁶, jeigu šitai leidžia daikto prigimtis. Taigi sprendžiant dėl daikto likimo, teisiškai reikšmingas ir sukuriantis teisinius padarinius yra ir daikto savininko apsisprendimas, kokį teisinį statusą suteikti nekilnojamajam daiktui³⁷. Vis dėlto teismų praktikoje išaiškinta, kad daikto

- Hipotekos skyriui prašymą priverstinai išieškoti iš skolininko skolą nukreipiant išieškojimą tiek į hipoteka įkeistus skolininkui nuosavybės teise priklausančius žemės sklypą, tiek į žemės sklype vėliau pastatytus statinius.
- 35 Komentuojamą nuostatą reikėtų sistemiškai aiškinti su CK 4.12–4.19 straipsniais, kuriuose įtvirtintos pagrindinio ir antraeilio daiktų sąvokos ir aptariamas šių daiktų tarpusavio ryšys. Vadovaujantis CK 4.13 straipsniu antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. Tokie daiktai visais atvejais laikomi įkeistais, nesvarbu, jie hipotekos sandoryje atskirai įvardyti kaip hipotekos objektas ar ne, nebent hipotekos sandoriu šalys susitaria kitaip, t. y. *expressis verbis* nurodo, kad įkeičiamas tik pagrindinis daiktas, o antraeiliai daiktai neįkeičiami.
- 36 Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 9 straipsnyje ir Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 ir 10 straipsniuose numatyta, kad nekilnojamojo turto objektai, esantys ant žemės sklypo, gali būti registruojami kaip atskiri turto objektai, vieno arba kelių jų priklausiniai arba sklypo priklausiniai, jeigu įstatyme nenustatyta kitaip. Todėl daugeliu atvejų daikto savininkas sprendžia, įregistruoti daiktą, esantį ant žemės sklypo, kaip atskirą daiktą ar kaip žemės priklausinį.
- 37 Kai pagrindinis daiktas įkeičiamas kartu su visais esamais ar būsimais antraeiliais daiktais, registruojant naujai atsiradusį antraeilį daiktą, pavyzdžiui, statinį, kurio dar nebuvo hipotekos sandorio metu ir kuris stovi ant įkeisto žemės sklypo, registre automatiškai neatsiranda žymos dėl tokio statinio (kaip antraeilio daikto) įkeitimo, nes įsigaliojusi nauja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 18 d. nutarimu Nr. 1246 patvirtintų Lietuvos Respublikos hipotekos nuostatų (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 78-4051) redakcija nenumatė procedūrų, pagal kurias galėtų atsirasti tokia automatinė žyma, todėl tokiais atvejais kreditorius, norėdamas pavišinti savo hipotekos teises į naujai įregistruotą priklausinį ar antraeilį daiktą, turi inicijuoti žymos dėl antraeilio daikto hipotekos atsiradimą Hipotekos registre. Pagal Hipotekos registro nuostatų 30 punktą kreditorius turi teisę per notarą pateikti Hipotekos registro tvarkytojui prašymą įrašyti žymą dėl antraeilio daikto hipotekos. Vis dėlto praktikoje dažnai atsitinka taip, jog tam, kad Hipotekos registre būtų įregistruota antraeilio daikto hipoteka, nepakanka kreditoriui pateikti notarui informaciją apie naujai įregistruotą antraeilį daiktą, o reikia atlikti papildomus veiksmus, pavyzdžiui, padaryti hipotekos sandorio pakeitimą. Pavyzdžiui, jeigu įkaito davėjas įkeitė žemės sklypą nurodydamas, kad įkeičiami visi būsimi ant jo pastatyti statiniai, ant tokio žemės sklypo vėliau pastatytas gyvenamasis namas, kuris yra

priklausomumą lemia ne tik jo teisinė registracija kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto, bet ir jo nuolatinis funkcinis ryšys su vienu ar keliais pagrindiniais daiktais. Todėl, nustatant daikto priklausomumą ir hipotekos atveju – jo likimą, svarbūs ne tik Nekilnojamojo turto registro duomenys ir (arba) daikto savininko valia suformuoti daiktą kaip pagrindinį ar antraeilį, bet ir kiti daikto teisinį statusą bei likimą lemiantys veiksniai – priklausiniu laikomo daikto paskirtis (bendra ūkinė paskirtis su pagrindiniu daiktu), funkcinis ryšys su pagrindiniu daiktu, savininko sąžiningumas naudojantis savo teise suformuoti atskirą daiktą³⁸.

6. Kai hipotekos objektas yra žemė, komentuojamo straipsnio 3 dalį reikėtų sistemish-kai taikyti su CK 4.40 straipsnio 1 dalimi³⁹. Esami ir būsiami statiniai bus laikomi

- vienintelis šeimos gyvenamasis būstas, negali būti įkeistas be teismo leidimo. Tokiu atveju prieš įkeičiant antraeilį daiktą būtina gauti teismo leidimą ir (arba) atitinkamai sudaryti papildomą hipotekos susitarimą.

38 LAT CBS teisėjų kolegijos 2013 m. kovo 14 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-117/2013, kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad Nekilnojamojo turto registro paskirtis yra pavišinti duomenis apie nekilnojamuosius daiktus. Duomenų apie nekilnojamuosius daiktus pavišinimas nenulemia daikto paskirties ir jo ryšių su kitais daiktais, taigi nereiškia, kad daikto savybės ar kriterijai yra būtent tokie; pavišinti duomenys nelemia daikto likimo. Tam turi reikšmės daikto požymiai, savybės ir kriterijai bei savininko valia. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnyje nurodyta, kokie nekilnojamieji daiktai jame registruojami. Registruojami daiktai turi būti atskiri ir jiems turi būti suteiktas unikalus numeris. Šie duomenys reikalingi nekilnojajam daiktui kaip kadastriniam vienetui suformuoti ir registravimo įrašui padaryti, bet jie nenulemia daikto paskirties ir ryšių su kitais daiktais. Nekilnojamojo turto registro įstatymo (9, 10 ir kiti straipsniai) nuostatos nereglamentuoja ir nelemia, kad daiktas ar jo dalis tik dėl jo registracijos ar dėl tokių jo savybių kaip suformavimas kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto arba unikalaus numerio suteikimo negali būti pripažintas daikto priklausiniu (LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. spalio 24 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-422/2011). Dėl to daikto priklausomumą lemia ne jo teisinė registracija kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto, o jo nuolatinis funkcinis ryšys su vienu ar keliais pagrindiniais daiktais. Taigi teismų praktikoje antraeiliais daiktais – priklausiniais – pripažįstami daiktai, kurių sąsajos su pagrindiniu daiktu reiškiasi bendra ūkine paskirtimi. Nustatant teisiškai reikšmingas sąsajas su pagrindiniu daiktu, svarbus ne fizinis, bet funkcinis daiktų ryšys, t. y. priklausiniu pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi bei skirtas pagrindinio daikto poreikiams tenkinti. Tam, kad būtų pripažįstamas teisiškai reikšmingas, pagrindinio daikto ir priklausinio funkcinis ryšys turi būti nuolatinio pobūdžio ir pasižymėti ne tik kito daikto naudojimu, bet ir nuolatinio priklausinio tarnavimu pagrindiniam daiktui (LAT CBS teisėjų kolegijos 2008 m. birželio 9 d. nutartis c. b. G. *Isokas ir kt. v. UAB „Vilga“ ir kt.*, Nr. 3K-3-315/2008; 2011 m. lapkričio 18 d. nutartis c. b. J. *Radvilavičiūtė v. A. Svirnelis ir kt.*, Nr. 3K-3-452/2011).

39 CK 4.40 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta dispozityvi taisyklė, kad žemės sklypo savininkui nebūtinai priklauso statiniai, esantys ant žemės sklypo, jeigu šitaip numato įstatymas ar šalys susitaria sutartyje. Sudarant hipotekos sandorį dėl statinio kaip savarankiško hipotekos objekto negali būti pagal analogiją taikoma speciali prievolių teisės taisyklė, įtvirtinta CK 6.394 straipsnyje, kuri teigia, kad pagal pastato, įrenginio ar kitokio nekilnojamojo daikto pir-

žemės priklausiniais ir kartu hipotekos objektu tik jeigu šitaip šalys susitaria hipotekos sandoryje (numato, kad visi esami ar būsiami ant žemės statiniai privalo būti registruoti kaip žemės sklypo priklausiniai) arba žemės sklypo savininkas registruoja ant žemės sklypo esančius statinius kaip žemės sklypo priklausinius savo valia.

7. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje nustatyta nauja taisyklė – reikalavimas, kad hipotekos objektas, išskyrus žemę, privalo būti apdraustas nuo 2012 m. liepos 1 d., yra dispozityvus. Nuo 2012 m. liepos 1 d. hipotekos sandoryje šalys gali susitarti įkeisti neapdraustą nekilnojamąjį turtą. Tik jeigu hipotekos sandoryje šalys nieko nesusitarė dėl įkeičiamo turto draudimo, tampa privalomas reikalavimas įkeičiamą daiktą, išskyrus žemę, apdrausti.
8. Komentuojamo straipsnio 5 dalies taisyklė išlieka nepakeista – bet kokia hipoteka (nesvarbu, kokios rūšies: paprastoji, svetimo daikto, sąlyginė, įmonės ar maksimalioji) apima ir nekilnojamojo daikto draudimo atlyginimą (jeigu toks būtų išmokėtas). Šalys gali susitarti, kad bus apdrausta tik dalis turto, esančio hipotekos objektu. Tokiu atveju draudimo sutartis⁴⁰ sudaroma tik dėl dalies įkeičiamo turto, jeigu kreditorius su tuo sutinka⁴¹.
9. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje įtvirtintos nuostatos turėtų būti sistemiškai aiš-

- kimo–pardavimo sutartį pirkėjui kartu su nuosavybės teise į tą daiktą pardavėjas privalo perduoti ir šio daikto naudojimui reikalingas teises į tą žemės sklypo dalį, kurią tas daiktas užima ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį, kitaip tokia sutartis bus negaliojanti. Ši prievolių teisės taisyklė yra *lex specialis* (liet. specialioji norma) ir niekaip nesusijusi su komentuojamu straipsniu. Komentuojamu straipsniu įstatymų leidėjas niekaip nedraudžia atskirai įkeisti tiek žemės sklypo, tiek ant jo esančių statinių.

⁴⁰ Draudimo sutartis gali būti sudaryta įkaito davėjo ar hipotekos kreditoriaus naudai. Draudimo sutartyje taip pat gali būti nurodoma, kad ji vykdoma draudėjo nurodytam trečiajam asmeniui – hipotekos kreditoriui, be to, tiek, kiek reikia prievolei, kurios įvykdymui užtikrinti skolininkas įkeitė apdraustą turtą, įvykdyti. Kai įkeičiamas turtas yra apdraustas, hipotekos kreditorius, įvykus draudimui, įvykiui, įgyja teisę į draudimo išmoką. Kai vykdomas išieškojimas, hipotekos kreditorius turi teisę į draudimo išmoką, nesvarbu, ar jis draudimo sutartyje yra įvardytas kaip naudos gavėjas. Pavyzdžiui, jeigu galiojanti hipoteka buvo perleista kitam kreditoriui, tačiau nebuvo padaryti draudimo sutarties pakeitimai, kuriais būtų patikslintas draudimo išmokos gavėjas, pakeičiant pradinį kreditorių naujuoju hipotekos kreditoriumi, naujasis hipotekos kreditorius vis tiek turi teisę į draudimo išmoką, nes tokią teisę jam suteikia įstatymas, t. y. CK 4.171 straipsnis.

⁴¹ Dažnai draudimo sutartyse, kuriomis draudžiamas nekilnojamas turtas, apsunkintas hipoteka, hipotekos kreditoriaus prašymu kaip naudos gavėjas nurodomas hipotekos kreditorius. Nepaisant to, kilus ginčui dėl draudimo išmokos išmokėjimo, ne tik naudos gavėjas, bet ir įkaito davėjas (CK 6.191 str.) turi teisę pareikšti ieškinius draudimo kompanijoms. Draudimo išmoka, jeigu tokia būtų priteista, pirmiausia turėtų būti skiriama hipotekos kreditoriaus, o likusi jos dalis – įkaito davėjo interesams patenkinti.

kinamos su CK ketvirtosios knygos nuostatomis. Daiktas, priklausantis bendrosios nuosavybės teise, gali būti įkeistas tik visų bendraturčių sutikimu. Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio daikto dalį, kitų bendraturčių sutikimas nereikalingas, jeigu įkeičiama daikto dalis yra tiksliai nustatyta bendraturčių sudarytoje ir notaro patvirtintoje bendro naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartyje arba bendraturčiai (nekilnojamojo turto įsigijimo sandoryje ir (ar) kitame sandoryje (kuris nebūtinai turi būti bendro naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartis) yra davę išankstinį sutikimą kitiems bendrataučiams įkeisti jiems bendrosios nuosavybės teise priklausančio daikto dalį (pvz., 1/46 automobilių stovėjimo aikštelės).

10. Komentuojamo straipsnio 7 dalyje nustatyta iš bendrosios pareigos elgtis rūpestingai kylanti taisyklė, kad savininkas įkeistą daiktą turi naudoti tokiu būdu, kuris nelemtų daikto vertės mažėjimo.
11. Komentuojamo straipsnio 8 dalyje įtvirtinta naujovė taip pat susijusi su dispozityvumo principo išplėtimu reguliuojant hipotekos teisinius santykius. Joje sakoma, kad šalys yra laisvos hipotekos sandoryje susitarti dėl įkeisto daikto atsitiktinės žūties, sugedimo ar kitokio vertės sumažėjimo rizikos ar jos pasekmių paskirstymo taisyklių. Tik jeigu šalys atskirai dėl šito nieko nesusitaria, įkeisto daikto atsitiktinės žūties, sugedimo ar kitokio vertės sumažėjimo rizika, išskyrus normalų daikto nusidėvėjimą, tenka įkeisto daikto savininkui.
12. Komentuojamo straipsnio 9 dalyje įstatymų leidėjas užpildė buvusią teisės spragą. Civiliniame kodekse prie kitas daiktines teises reglamentuojančių taisyklių buvo atskirai nurodyta, kad atitinkamų daiktinių teisių turėtojas turi teisę pasinaudoti daiktinių teisių gynimo būdais, tačiau įstatymų leidėjas šito nebuvo nurodęs reguliuodamas hipotekos teisinius santykius⁴². Nuo 2012 m. liepos 1 d. Civiliniame kodekse tiesiogiai nurodyta, kad hipoteka įkeistą daiktą, kurį nustojo valdyti įkaito turėtojas, įkaito davėjas ar jį valdęs trečiasis asmuo gali išreikalauti ir įkaito turėtojas ar trečiasis asmuo pareikšdamas negatorinį ar vindikacinį ieškinį.
13. Komentuojamo straipsnio 10 dalyje įtvirtinta blanketinė teisės norma, kad Lietuvos Respublikos prekybos laivybos įstatymas⁴³ gali numatyti ir kitokias negu Civilinis kodeksas taisykles. Lietuvos Respublikos prekybos laivybos įstatyme sakoma, kad kai minėtame įstatyme numatytos kitokios negu Civiliniame kodekse normos, taikomos Lietuvos Respublikos prekybos laivybos įstatymo nuostatos. Taigi Lietuvos Respublikos prekybos laivybos įstatyme pateiktos hipotekos ir įkei-

•

⁴² LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. balandžio 6 d. nutartis c. b. *A. P. v. J. B. ir kt.*, Nr. 3K-3-144/2006.

⁴³ *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 101-2300.

timo taisyklės yra lex specialis ir turi pirmumą prieš Civilinio kodekso nuostatas⁴⁴.

14. Visos komentuojamame straipsnyje įtvirtintos taisyklės taikytinos tiek sutartinės, tiek priverstinės hipotekos objektui⁴⁵.

4.172 STRAIPSNIS

Hipotekos išlikimas padalijus įkeistą nekilnojamąjį daiktą

1. Padalijus įkeistą nekilnojamąjį daiktą, hipotekos reikalavimas nedalijamas ir lieka galioti visiems po padalijimo suformuotiems nekilnojamiesiems daiktams. Susitarimas dėl hipotekos reikalavimo padalijimo negalioja.
2. Po nekilnojamojo daikto padalijimo suformuotų nekilnojamųjų daiktų, priklausančių nuosavybės teise skirtingiems savininkams, pardavimo varžytynėse eilė nustatoma daikto padalijimo momentu daikto savininkų rašytiniu susitarimu. Jeigu nekilnojamojo daikto savininkų rašytinio susitarimo nėra, po padalijimo suformuotų nekilnojamųjų daiktų pardavimo varžytynėse eilę nustato antstolis, atsižvelgdamas į kreditoriaus siūlymus ir skolininkų interesus.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, komentuojamo straipsnio nuostatos iš esmės nesikeitė.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įstatymų leidėjas paliko imperatyvią taisyklę, kad nekilnojamojo turto padalijimas nėra pagrindas baigti hipoteką. Visais atvejais hipoteka seka paskui turtą nepriklausomai nuo hipotekos sandorio šalių valios, todėl padalijus įkeistą nekilnojamąjį daiktą hipotekos reikalavimas lieka



44 Iš tiesų Lietuvos Respublikos prekybos laivybos įstatymas šiuo metu vienintelis numato specialias krovinių įkeitimo ir laivų hipotekos taisykles. Laivų hipotekos objektas šiuo atveju yra laivai, įregistruoti Lietuvos Respublikos jūrų laivų registre. Pagal laivų hipoteką laivas įkeičiamas su visa įranga ir priklausiniais, kurie reikalingi jo navigacijai ar kelionei ir yra laive hipotekos sandorio sudarymo arba priverstinės hipotekos nustatymo dieną. Tačiau laivo hipoteka neapima laive esančio kuro, tepalų ir krovinių, priklausančių laivo savininkui ar kitam asmeniui. Įdomu tai, kad hipotekos sandoryje arba sprendime dėl priverstinės hipotekos nustatymo laivo buvimo vieta hipotekos sandorio sudarymo ir (arba) hipotekos nustatymo momentu gali būti nenurodyta. Įkeistas laivas negali būti išregistruotas iš Lietuvos Respublikos jūrų laivų registro iki laivo hipotekos baigimo arba iki notariškai patvirtinto visų hipotekos kreditorių sutikimo baigti hipoteką pateikimo notarui.

45 Jeigu priverstinės hipotekos nustatymo prašantis kreditorius sutinka, kad daiktas nebūtų draudžiamas, šitai nurodoma sprendime dėl priverstinės hipotekos nustatymo. Jeigu priverstinė hipoteka nustatoma vienam iš bendraturčių priklausančiai daikto daliai, įkeičiama daikto dalis turi būti tiksliai nurodyta bendraturčių sudarytoje ir notaro patvirtintoje naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartyje.

galioti visiems padalijus suformuotiems nekilnojamiesiems daiktams⁴⁶. Nors yra imperatyvi, ši nuostata jokiū būdu neturėtų būti suprasta kaip draudžianti šalims susitarti dėl hipoteka įkeisto daikto padalijimo ir naujai atsiradusių daiktų išlaisvinimo nuo hipotekos pagal šalių susitartas ar įstatymo nustatytas aplinkybes⁴⁷.

3. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtintos padalijus nekilnojamąjį daiktą suformuotų nekilnojamųjų daiktų, priklausančių nuosavybės teise skirtingiems savininkams, pardavimo iš varžytynių eilės sudarymo taisyklės. Įstatymų leidėjas leidžia dėl tokios eilės susitarti visiems tokių nekilnojamųjų daiktų savininkams rašytiniu susitarimu. Tokiam rašytiniam susitarimu nekeliama jokie papildomi reikalavimai, kaip kad būtinybė patvirtinti jį notariškai ar tokio susitarimo egzistavimo faktą atskleisti viešajame registre. Tik jeigu nekilnojamojo daikto savininkų rašytinio susitarimo nėra, padalijus suformuotų nekilnojamųjų daiktų pardavimo iš varžytynių eilę priverstinai išieškant iš hipoteka įkeisto turto nustato antstolis atsižvelgdamas į kreditoriaus siūlymus ir skolininkų interesus. Anksčiau tokią eilę nustatė hipotekos teisėjas. Antstolis neturi absoliučios diskrecijos sudaryti nekilnojamųjų daiktų pardavimo iš varžytynių eilę ir turi vadovautis kreditoriaus siūlymais bei atsižvelgti į skolininkų interesus.

4.173 STRAIPSNIS

Hipotekos išlikimas sujungus įkeistus nekilnojamuosius daiktus

1. Įkeisti nekilnojamieji daiktai gali būti sujungti tik gavus kreditorių, kurių reikalavimų tenkinimo eilė po sujungimo pasikeis, rašytinį sutikimą.
2. Sujungus kelis įkeistus nekilnojamuosius daiktus, kiekvieno iš jų hipoteka apima po sujungimo suformuotą nekilnojamąjį daiktą. Hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė nustatoma pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką.

•

⁴⁶ Su pakeitimais Nekilnojamojo turto registre susijusi informacija dėl įkeisto nekilnojamojo daikto padalijimo perduodama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka. Padalijus daiktą, turėtų būti keičiami tik Hipotekos registro duomenys ir dėl to nereikia keisti pačių anksčiau sudarytų hipotekos sandorių (notariškai tvirtinti anksčiau sudarytų hipotekos sandorių pakeitimų).

⁴⁷ Pvz., jeigu gyvenamasis namas buvo įkeistas, nedraudžiama susitarti, kad perduodant nuosavybės teisę į jame pastatytus butus tie bendrijos nariai, kurie atsiskaitė su bendrija, gali gauti savo įgytą butą be jo įkeitimo hipoteka (LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. spalio 11 d. nutartis c. b. R. B. v. AB „Swedbank“, Nr. 3K-3-386/2011).

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, komentuojamo straipsnio nuostatos iš esmės nesikeitė.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įstatymų leidėjas paliko taisyklę, kad nekilnojamojo turto sujungimas nėra pagrindas baigti hipoteką, hipoteka seka paskui naują turtą⁴⁸. Komentuojamame straipsnyje įtvirtinta taisyklė yra dispozityvi – hipotekos sandorio šalys gali susitarti ir kitaip.
3. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje taip pat įtvirtinta svarbi pirmesnės eilės kreditorių teises užtikrinanti taisyklė, kad įkeisti nekilnojamieji daiktai gali būti sujungti tik gavus kreditorių, kurių reikalavimų tenkinimo eilė sujungus pasikeis, rašytinį sutikimą. Tokia taisyklė būtina todėl, kad sujungus kelis įkeistus nekilnojamuosius daiktus hipotekos objektu tampa vienas nekilnojamas daiktas, o kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė nustatoma pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką ir todėl kreditorių galimybės nukreipti išieškojimą į hipoteką įkeistą daiktą gali sumažėti ar padidėti. Kreditorių, kurių reikalavimų tenkinimo eilė sujungus pasikeis, rašytiniam sutikimui nekeliami jokių griežtesnių reikalavimų: nei tvirtinti notarine tvarka, nei įregistruoti Nekilnojamojo turto ir Hipotekos registruose. Sujungus nekilnojamąjį turtą, suformuotam naujam turto objektui yra suteikiamas kitas kodas. Tačiau įkeisto turto kodo pakeitimas nekeičia įkeitimo teisės turinio⁴⁹.
4. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje nustatyta taisyklė buvo peržiūrėta ir pakeista. Pakeistas laiko momentas, pagal kurį nustatoma hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė. Ankstesnėje straipsnio redakcijoje buvo sakoma, kad hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė nustatoma pagal hipotekos kreditorių prašymų pateikimo datą. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus normos pakeitimams, hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė nustatoma ne pagal prašymų pateikimo datą, o pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką. Toks pakeitimas padarytas siekiant užtikrinti didesnę kreditorių lygiateisiškumą, teisių gynimo objektyvumą ir teisinį aiškumą⁵⁰.

●

- 48 Su pakeitimais Nekilnojamojo turto registre susijusi informacija dėl įkeistų nekilnojamųjų daiktų sujungimo perduodama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka. Sujungus daiktus, turėtų būti keičiami tik Hipotekos registro duomenys ir dėl to nereikia keisti pačių anksčiau sudarytų hipotekos sandorių (notariškai tvirtinti anksčiau sudarytų hipotekos sandorių pakeitimų).
- 49 LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. spalio 11 d. nutartis c. b. R. B. v. AB „Swedbank“, Nr. 3K-3-386/2011.
- 50 Apie registravimo Hipotekos registre reikšmę plačiau žr. LAT CBS teisėjų kolegijos 2002 m. spalio 14 d. nutartį c. b. AB bankas „Hansa-LTB“ v. 91-oji GNSB, Nr. 3K-3-1195/2002.

4.174 STRAIPSNIS

Hipoteka užtikrinami reikalavimai

1. Hipoteka užtikrinamas pagrindinio reikalavimo įvykdymas ir iš šio reikalavimo atsirandančių palūkanų išieškojimas.
2. Hipotekos sandoryje šalys gali susitarti, kad netesybos ir hipotekos kreditoriaus nuostoliai, patirti dėl hipoteka užtikrinto įsipareigojimo neįvykdymo, užtikrinami maksimaliaja hipoteka.
3. Hipoteka užtikrintų reikalavimų suma negali būti didinama be paskesnės eilės hipotekos kreditorių rašytinio sutikimo.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, komentuojamo straipsnio nuostatos buvo peržiūrėtos ir naujai suformuluotos.
2. Nuo 2012 m. liepos 1 d. visų rūšių hipoteka (išskyrus maksimaliąją) užtikrina tik pagrindinio reikalavimo ir iš šio reikalavimo atsirandančių mokėjimo funkciją atliekančių palūkanų, kaip atlygio už pinigų naudojimą, išieškojimą⁵¹. Taigi hipoteka (išskyrus maksimaliąją) nėra užtikrinami nuostoliai, kurie gali pasireikšti kaip minimalių kreditoriaus nuostolių kompensavimo būdas per kompensavimo



⁵¹ Kasacinis teismas yra suformavęs praktiką, pagal kurią išskiriamos dvejopo pobūdžio palūkanos: 1) atliekančios mokėjimo (atlygio už pinigų skolinimąsi) funkciją; 2) atliekančios kompensuojamąją (minimalių nuostolių negautų pajamų pavidalu atlyginimo) funkciją (žr. LAT CB išplėstinės teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 18 d. nutartį c. b. *AB banko „Hansa-LTB“ v. A. M. ir A. S.*, Nr. 3K-7-571/2006; 2005 m. lapkričio 14 d. nutartį c. b. *AB bankas „Hansabankas“ v. J. P.*, Nr. 3K-3-572/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 8 d. netesybas ir palūkanas reglamentuojančių teisės normų taikymo Lietuvoje Aukščiausiojo Teismo praktikoje apžvalga Nr. AC-37-1, p. 424–452). Palūkanos, atliekančios mokėjimo funkciją, ekonomine ir teisine prasme yra mokestis, atlyginimas kreditoriui už paskolintų pinigų naudojimą (plačiau žr. LAT CBS teisėjų kolegijos 1999 m. birželio 2 d. nutartį c. b. *A. S. v. V. B.*, Nr. 3K-3-225/1999; 2000 m. gruodžio 11 d. nutartį c. b. *AB „Lietuvos taupomasis bankas“ v. E. L. ir kt.*, Nr. 3K-3-1334/2000; 2001 m. spalio 22 d. nutartį c. b. *Akcinis kredito bankas „Nida“ v. S. L.*, Nr. 3K-3-908/2001; 2002 m. rugsėjo 25 d. nutartį c. b. *V. R. v. L. U.*, Nr. 3K-3-1085/2002). Todėl komentuojamo straipsnio 1 dalyje įvardytas pagrindinis reikalavimas turėtų būti suprantamas kaip visos apimties turtinė prievolė, įskaitant palūkanas, kurios atlieka mokėjimo funkciją. Kitaip tariant, palūkanos, atliekančios mokėjimo funkciją, yra pagrindinės prievolės, kurios įvykdymo sutarties pažeidimo atveju galima reikalauti natūra, dalis. Tik maksimaliaja hipoteka gali būti užtikrinamos ir kompensuojamąją funkciją atliekančios palūkanos. Tokios kompensuojamosios palūkanos gali būti sutartinės arba minimalūs nuostoliai numatyti CK 6.210 straipsnyje, taip pat procesinės palūkanos, numatytos CK 6.37 straipsnyje. Maksimalioji hipoteka apima procesines palūkanas tik kai teisme nagrinėjama byla, susijusi su tuo konkrečiu hipotekos sandoriu. Kreipimasis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo nesuteikia teisės reikalauti procesinių palūkanų atlyginimo, nes procesinės palūkanos skaičiuojamos tik nuo bylos iškėlimo teisme. Vykdomojo įrašo išdavimas nėra bylos iškėlimas teisme. Notaras nėra ginčus nagrinėjanti institucija.

funkciją atliekančios palūkanas, taip pat kiti nuostoliai, netesybos ar dėl išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto turėtos išlaidos⁵². Taisyklė, leidžianti hipotekos kreditoriui užsitikrinti tik mokėjimo funkciją atliekančias palūkanas, atsirado dėl to, kad mokėjimo funkciją atliekančios palūkanos sudaro prievolės dalį, o kompensacinės palūkanos ir netesybos yra įskaitomos į nuostolius, todėl jų išskyrimas svarbus siekiant išvengti dvigubos atsakomybės taikymo⁵³. Taisykle, kad visų rūšių hipoteka (išskyrus maksimaliąją) užtikrina tik pagrindinio reikalavimo ir iš šio reikalavimo atsirandančių mokėjimo funkciją atliekančių palūkanų, kaip atlygio už pinigų naudojimą, išieškojimą, siekiama garantuoti didesnę hipotekos santykių apibrėžtumą, geresnę kreditoriaus ir skolininko interesų pusiausvyrą ir sudaryti galimybes antstoliui operatyviai spręsti dėl skolos išieškojimo nukreipimo į įkeistą turtą.

3. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtinta įstatymų leidėjo nuostata leisti šalims susitarti ir dėl kitų kreditoriaus nuostolių atlyginimo užtikrinimo hipoteka įkeistu turtu. Tokiais atvejais turi būti sudaroma maksimalioji hipoteka. Maksimaliąją hipoteka įkeistu turtu užtikrinamų nuostolių dydis turi būti iš anksto žinomas arba fiksuojama maksimali jų riba. Tokiu atveju nuostoliai, netesybos ir išlaidos, susijusios su hipotekos vykdymu (pvz., notarinių veikslių išlaidos (notaro pranešimų, lėšų pervedimo į (iš) notaro depozitinės sąskaitos išlaidos, atlyginimas už vykdomojo įrašo išdavimą ir kitos notarui mokėtinos sumos), teismo priteistos bylinėjimosi išlaidos, CPK 97 ir 609 straipsniuose numatytos vykdymo išlaidos), priskiriamos prie išieškojimų, susijusių su užtikrinto pagrindinio reikalavimo



- 52 Iki 2012 m. liepos 1 d. sudaryti hipotekos lakštai apima taip pat netesybas ir nuostolius, nebent pačiuose sandoriuose būtų nurodyta kitaip.
- 53 Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad „sprendžiant palūkanų ir netesybų santykių jų išieškojimo atveju, vadovujamasi bendrąja nuostata, jog neteisinga reikalauti priteisti ir palūkanas, ir netesybas, nes tai reikštų dvigubos atsakomybės taikymą skolininkui, o kreditorius nepagrįstai praturtėtų. Kasacinio teismo praktikoje suformuota taisyklė, kad kai palūkanos atlieka ne atlyginimo (mokėjimo, pelno) funkciją, o nuostolių kompensavimo, ir tampa skolininko atsakomybės forma, iš skolininko negalima papildomai priteisti netesybų. Nuostoliai, kuriuos jau kompensuoja palūkanos, apima netesybas, t. y. netesybos įskaitomos į nuostolius, šiuo atveju – į kompensuojamųjų palūkanų dydį (CK 6.73 straipsnio 1 dalis, 6.258 straipsnio 2 dalis). Taigi, jeigu prievolės įvykdymo termino praleidimo atveju šalys susitaria ir dėl netesybų, ir dėl kompensuojamųjų palūkanų, priteisiant pagal tokius reikalavimus, mažesnioji suma įskaitoma į didesniąją. Kai kreditorius iš skolininko reikalauja ir kompensuojamųjų palūkanų, ir netesybų, ir kitų nuostolių, palūkanos ir netesybos, priklausomai nuo to, kuri suma didesnė, įskaitomos viena į kitą, o likusių nuostolių dydį turi įrodyti kreditorius.“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 8 d. Netesybas ir palūkanas reglamentuojančių teisės normų taikymo Lietuvoje Aukščiausiojo Teismo praktikoje apžvalga Nr. AC-37-1, p. 424–452).

įvykdymu⁵⁴. Minėta, kad užfiksavus maksimalią galimų kreditoriaus nuostolių, išieškotinių iš hipoteka įkeisto turto, ribą užtikrinama geresnė skolininkų ir kreditorių, taip pat trečiųjų asmenų interesų pusiausvyra. Kita vertus, galimų patirti kreditoriaus nuostolių fiksavimas maksimaliosios hipotekos suma nereiškia, kad tai yra maksimali skolininko atsakomybės riba atlyginti kreditoriaus patirtus nuostolius. Kreditorius turi teisę reikalauti visų nuostolių, susijusių su užtikrintos prievolės pažeidimu ir hipotekos vykdymu, atlyginimo bendraja ieškinio teise, nesvarbu, kokios rūšies hipotekos sandoris buvo sudarytas.

4. Aiškinant komentuojamą straipsnį svarbu sistemiškai taikyti CK 4.175 straipsnio 6 dalies nuostatas, kurios numato, kad vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių. Pavyzdžiui, viename hipotekos sandoryje galima susitarti tiek dėl paprastosios, tiek dėl maksimaliosios hipotekos.
5. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtinta taisyklė, sauganti paskesnės eilės hipotekos kreditorių interesus ir numatanti būtinybę gauti paskesnės eilės kreditorių rašytinį sutikimą, jeigu yra didinama pirmesnės eilės kreditorių hipoteka užtikrintų reikalavimų suma. Rašytinis sutikimas gali būti laisvos formos, jam nekeliama papildomi notarinio tvirtinimo ar registravimo viešajame registre reikalavimai.

4.175 STRAIPSNIS

Hipotekos rūšys

1. Hipoteka gali būti priverstinė ir sutartinė.
2. **Sutartinė hipoteka atsiranda sutarties arba vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu. Sutartinė hipoteka, kuri atsiranda įkeičiamo daikto savininko vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu, vadinama pareikštine hipoteka. Pareikštine hipoteka įkeisto daikto savininko pareiga kreditoriui nepriklauso nuo pagrindinės prievolės, kurios įvykdymui užtikrinti yra nustatyta pareikštinė hipoteka.**

•

⁵⁴ Praktikoje dažnai kyla klausimas, ar sudarant maksimaliosios hipotekos sandorį reikia atskirai įvardyti prievolės sumą ir maksimaliosios hipotekos sumą, nurodant, kad sutarties nevykdymo atveju prie pagrindinės prievolės sumos prisidės maksimaliosios hipotekos suma, užtikrinanti netesybas ir kitus kreditoriaus patirtus nuostolius. Šiuo atveju užtenka nurodyti tik maksimaliosios hipotekos sumą, kuri apima tiek pagrindinės prievolės dydį, tiek numanomą nuostolių (netesybų) sumos dydį. Tačiau praktikoje pagrindinės prievolės įvykdymą užtikrinančios hipotekos suma ir maksimaliosios hipotekos suma, kuria užtikrinamas netesybų mokėjimas, gali būti įvardijamos ir atskirai. Įstatymų leidėjas neriboja maksimaliosios hipotekos sumos dydžio, taigi šis dydis priklauso tik nuo šalių susitarimo.

3. Hipoteka yra priverstinė, kai įstatymų nustatytais atvejais prieš savininko valią nustatomas jam priklausančio nekilnojamojo daikto įkeitimas siekiant užtikrinti įstatymuose numatytų turtinių reikalavimų įvykdymą. Priverstinė hipoteka atsiranda įstatymų, teismo sprendimų ar įgaliotos institucijos (pareigūno) sprendimų pagrindais šiais atvejais:
 - 1) kai būtina užtikrinti valstybės reikalavimus, atsirandančius iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių;
 - 2) kai būtina užtikrinti pagal teismo sprendimą patenkintus turtinius reikalavimus;
 - 3) kitais šio kodekso numatytais atvejais.
4. Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigų ir mokesčių administratorių nustatomos priverstinės hipotekos nustatymo tvarką nustato šių subjektų veiklą reglamentuojantys teisės aktai. Teismo sprendimu nustatomos priverstinės hipotekos nustatymo tvarką reglamentuoja Civilinio proceso kodeksas. Dėl įstatymų pagrindu atsiradusios priverstinės hipotekos nustatymo suinteresuoti asmenys kreipiasi į notarą. Priverstinė hipoteka gali būti nustatoma jau įkeistam nekilnojamajam daiktui.
5. Sutartinės hipotekos rūšys:
 - 1) įmonės hipoteka;
 - 2) paprastoji hipoteka;
 - 3) jungtinė hipoteka;
 - 4) svetimo daikto hipoteka;
 - 5) maksimalioji hipoteka;
 - 6) bendroji hipoteka;
 - 7) sąlyginė hipoteka.
6. Vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau šio straipsnio 5 dalyje nurodytų sutartinės hipotekos rūšių.
 1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus komentuojamų nuostatų pakeitimams, įvyko reikšminga hipotekos rūšių reforma. Kartu įsigaliojo nauja, peržiūrėta ir išplėsta komentuojamo straipsnio redakcija.
 2. Komentuojamo straipsnio 1 dalis yra glausta. Išlieka nepakitęs koncepcinis hipotekos skirstymas į sutartinę ir priverstinę.
 3. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje pateikiama sutartinės hipotekos samprata. Įstatymų leidėjas įtvirtina, kad sutartinė hipoteka atsiranda sandorio pagrindu. Sandoris, kurio pagrindu gali atsirasti hipoteka, gali būti vienašalis arba dvišalis – skolininko (įkaito davėjo) ir kreditoriaus sudaryta sutartis arba vienašalis skolininko (įkaito davėjo) pareiškimas. Iš vienašalio sandorio atsirandanti hipoteka turi specialų pavadinimą – pareikštinė hipoteka.

4. Komentuojamo straipsnio 2 dalį reikia sistemiškai taikyti kartu su CK 1.63, 6.154 ir 6.156 straipsniais. Kaip ir bet kurių kitų sutarčių, hipotekos sutarties šalys yra laisvos sudaryti hipotekos sutartis ir savo nuožiūra nustatyti sutarties sąlygas (išskyrus sąlygas, kurias nurodo imperatyvios teisės normos), tarpusavio teises ir pareigas.
5. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įstatymų leidėjas taip pat nurodo, kad pareikštine hipoteka įkeisto turto savininko pareiga kreditoriui nepriklauso nuo pagrindinės prievolės, kurios įvykdymui užtikrinti yra nustatyta pareikštinė hipoteka. Taigi įstatymų leidėjas pažymi savitą pareikštinės hipotekos akcesoriškumą⁵⁵, kurį lemia tai, kad įsigaliojant pareikštinei hipotekai gali dar neegzistuoti konkretus kreditorius, kartu ir konkreti hipoteka užtikrinta esama ar būsima pagrindinė prievolė. Pareikštinės hipotekos sandoris galioja nuo jos sudarymo, tačiau pareikštinė hipoteka nepriklauso nuo pagrindinės prievolės tol, kol ta prievolė pareiškime nėra nurodoma. Pareikštinė hipoteka tampa akcesorinė nuo kreditoriaus ir pagrindinės prievolės įregistravimo Hipotekos registre.
6. Komentuojamo straipsnio 2 dalis sistemiškai aiškintina su CK 4.186 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta taisykle, jog hipotekos sandoryje, kurį vienašališkai surašo įkeičiamo daikto savininkas, kreditorius gali būti nenurodytas, tačiau prieš sąžiningus trečiuosius asmenis pareikštinę hipoteką galima naudoti nuo kreditoriaus nurodymo Hipotekos registre momento⁵⁶. CK 4.186 straipsnio 5 dalyje nurodyti pareikštinės hipotekos neįsigaliojimo (pareikštinės hipotekos sandoris galioja nuo jo), o panaudojimo prieš trečiuosius asmenis ypatumai. Pats kreditoriaus ir esamos ar būsimos pagrindinės prievolės duomenų registravimas Hipotekos registre turi tik teisių paviėšinimo padarinių. Minėta, kad pareikštinė hipoteka tampa priklausoma nuo pagrindinės prievolės nuo kreditoriaus ir esamos ar būsimos



- 55 Teisės akcesoriškumas pasireiškia jos priklausymu nuo pagrindinės prievolės sukūrimo, turinio ir pabaigos (galiojimo).
- 56 Atsižvelgiant į CK 1.63 straipsnio 3 dalį, kuri sako, kad vienašaliu sandoriu gali būti sukuriamos pareigos tik jį sudariusiam asmeniui, kitiems asmenims – tik įstatymų nurodytais atvejais arba tų asmenų sutikimu, ir į tai, jog tik hipotekos kreditoriaus teisės išieškant iš hipoteka įkeisto turto yra prioritetiškai ginamos, pats skolininkas negali remtis pareikštinės hipotekos sandorio sudarymo faktu ir naudotis prioritetine teisių gynyba. Todėl tik kai skolininko pareiškime nurodomas kreditorius ir (ar) esama arba būsima pagrindinė prievolė, pareikštinės kreditoriaus teisės išieškant iš hipoteka įkeisto turto yra prioritetiškai ginamos. Be to, prieš sąžiningus trečiuosius asmenis pareikštinės hipotekos negalima panaudoti iki kreditoriaus paviėšinimo registre. Ir atvirkščiai, pareikštinė hipoteka baigiasi ir išieškojimas iš turto vykdomas bendrąja tvarka, kai pareikštinė hipoteka įkeistam turtui laikinosios apsaugos priemonės imamos taikyti ar išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūros inicijuojamos anksčiau, negu pareikštinės hipotekos sandoryje nurodomas kreditorius ir pagrindinė prievolė.

pagrindinės prievolės atsiradimo momento⁵⁷. Iki 2012 m. liepos 1 d. sudaryti ir Hipotekos registre įregistruoti pareikštinės hipotekos sandoriai (pareikštiniai hipotekos lakštai) laikomi galiojančiais ir gali būti panaudojami prieš trečiuosius asmenis nuo pareikštinės hipotekos sandorio (pareikštinio lakšto) įregistravimo Hipotekos registre momento, nesvarbu, kad juose nenurodytas kreditorius ir (arba) hipoteka užtikrinama prievole⁵⁸.

7. Net ir tada, kai skolininkas pareikštinės hipotekos pareiškime nurodo kreditorių ir pagrindinę prievolę, pareikštinė hipoteka netampa dvišaliu sandoriu, o lieka vienašalis sandoris, sudarytas kreditoriaus naudai⁵⁹. Tik kai atsiradęs kreditorius pageidauja numatyti papildomas sąlygas ir todėl su skolininku sudaro hipotekos sandorį, pareikštinė hipoteka virsta dvišaliu sandoriu.
8. Pareikštinei hipotekai būdinga teisės sekimo paskui daiktą taisyklė ir todėl pareikštine hipoteka įkeistas turtas gali būti perleidžiamas tretiesiems asmenims. Tokiu atveju teisės, kylančios iš pareikštinės hipotekos, seka paskui perleidžiamą įkeistą turtą. Pareikštinė hipoteka tiek, kiek jos reguliavimas suderinamas su konkrečiai hipotekos rūšiai būdingu reguliavimu, gali būti bet kokios rūšies, pavyzdžiui, įmonės ar sąlyginė hipoteka.
9. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje pateikiama priverstinės hipotekos samprata. Priverstinė hipoteka atsiranda tada, kai prieš savininko valią nustatomas jam priklausančio nekilnojamojo daikto įkeitimas siekiant užtikrinti įstatymuose numatytų turtinių reikalavimų įvykdymą. Priverstinės hipotekos samprata yra



- 57 Taisyklė, leidžianti dar iki atsirandant prievolei ir paaiškėjant kreditoriui sudaryti pareikštinės hipotekos sandorį, yra reikalinga ir praktikoje taikoma, pavyzdžiui, tais atvejais, kai skolininkas, vykstant deryboms su keliais asmenimis dėl pagrindinės prievolės sukūrimo, nori iš anksto pasirengti prievolės užtikrinimui ir šitaip sutaupyti šalių laiko, todėl savo pareiškimu įregistruoja hipoteką. Nuo to momento, kai atsiranda pagrindinė prievole (ji individualizuojama) ir tampa žinomas kreditorius, hipoteka tampa akcesorinė, tačiau prieš trečiuosius sąžiningus asmenis pareikštinė hipoteka galioja tik nuo šių faktų ir, konkrečiai, nuo kreditoriaus duomenų atskleidimo viešajame registre. Panaši pareikštinės hipotekos taikymo praktika yra Kvebeko CK (žr. Boivin, J. R. *Prior Claims and Hypothecs Under the New Civil Code of Quebec: An Overview. Banking and Finance Law Review*, 1992, vol. 9, p. 5–6; Claxton, J. B. *Security on Property and the Rights of the Secured Creditors under the Civil Code of Quebec*. Les editions Yvon Blais, 1995, p. 12) ir ERPB parengtame Pavyzdiniame hipoteka užtikrintų sandorių įstatyme (angl. *Model Law on Secured Transactions*), kurio tekstą galima rasti adresu: <http://www.ebrd.com>).
- 58 Priešingai negu dabar galiojančios taisyklės, iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusios normos nenustatė taisyklės, kad pareikštinės hipotekos sandoris įsigalioja tik nuo hipotekos kreditoriaus nurodymo Hipotekos registre momento.
- 59 Pabrėžtina, kad vienašalio pareikštinės hipotekos sandorio atveju skolininkas (įkaito davėjas) neturi teisės vienašališkai keisti ar baigti hipotekos sandorio po to, kai hipotekos kreditorius priima jo naudai nustatytą hipotekos teisę ir apie tai informuoja notarą ir (arba) Hipotekos registrą (CK 6.191 str. 3 d.).

pakeista. Įstatymų leidėjas susiaurino priverstinės hipotekos atsiradimo pagrindus, aiškiai įtvirtindamas, kad priverstinė hipoteka gali atsirasti tik įstatymų, teismo sprendimų ar įgaliotos institucijos (pareigūno) sprendimų pagrindais ir tik komentuojamame straipsnyje bei Civiliniame kodekse numatytais atvejais. Komentuojamo straipsnio pakeitimais panaikinta iki tol egzistavusi nepagrįsta asmenų privilegija reikalauti nustatyti priverstinę hipoteką reikalavimams, susijusiems su statinių statyba ir rekonstrukcija, užtikrinti.

10. Pirmas komentuojamame straipsnyje numatytas priverstinės hipotekos atsiradimo pagrindas – mokesčių administratoriaus arba Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos direktoriaus ar jo pavaduotojo sprendimas nustatyti priverstinę hipoteką, kai šitai būtina užtikrinant valstybės reikalavimus, atsirandančius iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių. CK 4.176 straipsnis yra skirtas kaip tik tokiems atvejams reguliuoti, todėl turėtų būti sistemiškai taikomas su komentuojamo straipsnio 3 ir 4 dalimis. Valstybės reikalavimus užtikrinanti priverstinė hipoteka nėra privilegijuota ir reikalavimai, užtikrinti priverstine hipoteka, tenkinami bendrąja tvarka pagal įregistravimo Hipotekos registre laiką.
11. Antras priverstinės hipotekos atsiradimo pagrindas – teismo sprendimas, kai šitai būtina užtikrinant teismo sprendimu patenkintus turtinius reikalavimus. Ši hipotekos atsiradimo pagrindą sistemiškai reguliuoja ne tik komentuojamo straipsnio 3 dalis, bet ir CK 4.178 straipsnis. Pagal teismo sprendimą patenkinus turtinį reikalavimą, priverstinė hipoteka kreditoriaus prašymu gali būti nustatoma tik Civilinio kodekso numatytais atvejais ir Civilinio proceso kodekso nurodyta tvarka. Taigi nuo 2012 m. liepos 1 d. galimybė nustatyti priverstinę hipoteką pagal teismo sprendimą patenkinus turtinius reikalavimus yra susiaurinta ir įvesti du papildomi ribojimai: tokia teisė turi būti tiesiogiai įtvirtinta Civiliniame kodekse (pvz., 3.72 str. 10 d., 3.78 str. 5 d., 3.197, 5.71 str. numatytais atvejais) ir tokia hipoteka turi būti nustatoma Civilinio proceso kodekse nurodyta tvarka⁶⁰. Šiame naujajame re-

•

⁶⁰ Kritiškai vertintinos teismų nutartys (pvz., Panevėžio apygardos teismo 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-188-212/2013), kuriomis teismai nustato priverstinę hipoteką tiesiogiai Civiliniame kodekse nenumatytais atvejais. Minėtoje byloje teismas, remdamasis vien tuo, kad pareiškėjas buvo teismo sprendimu likviduojama įmonė, nustatė priverstinę hipoteką vieno iš kreditoriaus naudai užtikrindamas likviduojamos įmonės prievolę sumokėti teismo priteistą skolą. Teismas pagrįstai ir teisingai nurodė, kad priverstinė hipoteka turi būti grindžiama svarbiu ir išskirtiniu konkretaus kreditoriaus interesu, o ne kiekvienam kreditoriui būdingu interesu. Tačiau teismas neatsižvelgė į tai, kad pagal CK 4.175 straipsnio 3 dalį teismas turi teisę nustatyti priverstinę hipoteką tik tais atvejais, kai tokia jo teisė tiesiogiai nurodyta Civiliniame kodekse. Šiuo konkrečiu atveju, ginant likviduojamos įmonės kreditorių interesus, teismo teisė nustatyti priverstinę hipoteką tiesiogiai Civiliniame kodekse nėra numatyta, todėl priverstinė hipoteka teismo sprendimu negalėjo būti nustatyta.

guliavime atsispindi naujausios aktualios teismų praktikos tendencijos⁶¹.

12. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje įtvirtinta blanketinė teisės norma, nukreipianti į specialiąsias taisykles, reguliuojančias priverstinės hipotekos nustatymo tvarką. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje sakoma, kad (i) Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigų ir mokesčių administratorių nustatomos priverstinės hipotekos nustatymo tvarką nustato šių subjektų veiklą reglamentuojantys teisės aktai. Tokie aktai pirmiausia yra Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas⁶² ir Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymas⁶³; (ii) teismo sprendimu nustatomos priverstinės hipotekos nustatymo tvarką reglamentuoja Civilinio proceso kodeksas (551, 554, 566 str.), o (iii) dėl įstatymų pagrindu atsiradusios priverstinės hipotekos nustatymo suinteresuoti asmenys kreipiasi į notarą⁶⁴. Tai, kad atsirado galimybė dėl priverstinės

•

- 61 Čia svarbu paminėti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjo Egidijaus Baranausko civilinėje byloje K. J. v. T. O., V. O, Nr. 3K-3-87/2012, išsakytą atskirąją nuomonę dėl iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusios CK 4.178 straipsnio redakcijos aiškinimo. Teisėjo nuomone, „*teismo sprendimu (CK 4.178 straipsnis) hipoteka gali būti nustatoma tik tuo atveju, kai tokią teismo teisę numato įstatymas, pvz., CK 3.197 straipsnis, CK 5.71 straipsnis ir kt., arba, kai teismo sprendimas dėl tam tikrų reikalavimų priteisimo yra savarankiškas pagrindas priverstinei hipotekai registruoti, pvz., CK 3.72 straipsnio 10 dalis, 3.78 straipsnio 5 dalis ir kt.*“ Taigi šiais teisėjo įvardytais atvejais teismo gali būti teismo sprendimu nustatoma priverstinė hipoteka. Kadangi reguliavimas dėl galimybės nustatyti priverstinę hipoteką pagal teismo sprendimą patenkintiems turtiniams reikalavimams užtikrinti yra iš dalies pasikeitęs, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimais, įsigaliojus komentuojamo straipsnio pakeitimams, turi būti remiamasi tik tiek, kiek tokie išaiškinimai neprieštaruoja teisės normoms. Pavyzdžiui, lieka aktualus Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimas, jog asmuo, prašydamas, kad teismo sprendimu būtų nustatyta hipoteka jo patenkintiems reikalavimams užtikrinti, turi įrodyti tokios apsaugos taikymo būtinumą, o teismas – įvertinti, ar taikant tokią apsaugą skolininko interesai nebus suvaržyti labiau, negu yra būtina, taip pat ar nebus pažeisti kitų kreditorių interesai (pvz., LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 23 d. nutartis c. b. UAB „Entum“ v. UAB „Pajūrio Sabina“, Nr. 3K-3-307/2010). Nustatyti priverstinę hipoteką galima reikalauti tiek reiškiant turtinį reikalavimą, tiek vėliau, jeigu turtinis reikalavimas, patenkintas teismo sprendimu, yra neįvykdytas, t. y. kol egzistuoja aplinkybės, dėl kurių teismo sprendimui įvykdyti būtina taikyti priverstinę hipoteką (LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. kovo 5 d. nutartis c. b. K. J. v. T. O., V. O., Nr. 3K-3-87/2012).

62 *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 63-2243.

63 *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 17-447.

64 Lietuvos Respublikos žemės reformos 8 ir 21 straipsnių pakeitimo įstatymas (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 136-6962), kuriuo, be Valstybinio socialinio draudimo fondo įstaigos, mokesčių administratoriaus, teismo ir notaro, papildomai Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovui ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovui suteikiama teisė savo sprendimu nustatyti priverstinę hipoteką išsimokėtinai parduotiems valstybinės žemės sklypams, prieštaruoja Civilinio kodekso 4.175 straipsnio 3 ir 4 dalims. Civiliniame kodekse teisė nustatyti priverstinę hipoteką, be notaro ir teismo, yra suteikta tik mokesčių administratoriui ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigai valstybės reikalavimams,

hipotekos nustatymo kreiptis ne tik į teismą, bet ir į notarą, yra naujovė. Tačiau notaro veiksmais priverstinė hipoteka gali būti sukuriama tik kai ji atsiranda ne teismo ir ne Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigų ir mokesčių administratorių sprendimais, o įstatymų numatytais atvejais, pavyzdžiui, CK 6.414 straipsnio 2 dalyje numatytu atveju⁶⁵.

13. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje dėl teisinio tikrumo ir aiškumo papildomai nurodoma, kad gali būti nustatoma jau įkeisto nekilnojamojo daikto priverstinė hipoteka. Tačiau būtina atkreipti dėmesį, kad jeigu daiktas jau yra įkeistas sutartine hipoteka, priverstinės hipotekos kreditorius neturi jokių privilegijų ar pirmumo teisės. Visų hipotekos kreditorių interesai tenkinami pagal hipotekos kreditorių eilę. Hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė nustatoma pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką.
14. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje išvardijamos sutartinės hipotekos rūšys. Galima septynių rūšių sutartinė hipoteka: įmonės hipoteka; paprastoji hipoteka; jungtinė hipoteka; svetimo daikto hipoteka; maksimalioji hipoteka; bendroji hipoteka; sąlyginė hipoteka. Įstatymų leidėjo pateiktas sutartinės hipotekos rūšių sąrašas yra baigtinis (lot. *numerus clausus*), tačiau tai nereiškia, kad negali būti sudaromas

- atsirandantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti. Jokiems kitiems pareigūnams ar institucijoms nėra suteikta teisė priimti sprendimus dėl priverstinės hipotekos nustatymo. Taip pat nėra numatyta, kad kiti įstatymai gali suteikti tokią teisę Civiliniame kodekse nenurodytiems subjektams. Papildomai Civilinio kodekso 4.192 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad notarai išduoda vykdomuosius įrašus tik kai priverstinė hipoteka nustatyta teismo ar notaro sprendimu, o skolos išieškojimas iš priverstine hipoteka įkeisto turto pagal įgaliotos institucijos (pareigūno) sprendimą vykdomas teisės aktų nustatyta tvarka. Įstatymuose nėra nustatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo priimami sprendimai yra vykdytini dokumentai (CPK 584 str.). Todėl notarai neturėtų išduoti vykdomųjų įrašų pagal priverstinę hipoteką, atsiradusią Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu, o antstoliai – vykdyti Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo priimamų sprendimų dėl skolos išieškojimo iš priverstine hipoteka įkeisto turto.

⁶⁵ Dėl priverstinės hipotekos nustatymo į notarą gali kreiptis kreditorius ar jo įgaliotas asmuo. Priimtą sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo pasirašo tik notaras. Jeigu priverstinė hipoteka nustatoma remiantis notaro tvirtinama pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutartimi, rekomenduotina kreditoriaus prašymą dėl priverstinės hipotekos nustatymo įtraukti į tvirtinamą pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutartį ir patvirtinus tokią sutartį iš karto priimti sprendimą dėl priverstinės hipotekos (įkeitimo) nustatymo. Notaro sprendime dėl priverstinės hipotekos nustatymo rekomenduojama nurodyti, kad sprendimas įsigalioja nuo skolininko nuosavybės teisės į perkamą daiktą įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento. Priimant sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo iš karto po pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutarties patvirtinimo, rekomenduojama notarui iš karto tvirtinti perleidžiamo turto priėmimo–perdavimo aktą ir skolininko prašymą įregistruoti nuosavybės teisę į perkamą daiktą Nekilnojamojo turto registre perduoti per notarą.

kelių hipotekos rūšių požymių turintis sandoris, kaip kad numatyta komentuojamo straipsnio 6 dalyje. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojusiomis nuostatomis sutartinės hipotekos rūšys nebuvo iš esmės keičiamos. Tačiau atsirado viena nauja – įmonės hipotekos rūšis, o maksimaliosios ir sąlyginės hipotekos turinys buvo iš esmės peržiūrėtas ir atnaujintas.

15. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje įstatymų leidėjas, įgyvendindamas sutarčių laisvės principą, *expressis verbis* įtvirtino šalių teisę vieno hipotekos sandorio pagrindu sudaryti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių sandorį⁶⁶. Šalims nėra būtina įvardyti, kokios rūšies hipotekos sandorį jos sudaro, išskyrus atvejus, kai įstatymas imperatyviai reikalauja hipotekos sandoryje aiškiai įvardyti, kad sudaromas įmonės, sąlyginės ar maksimaliosios hipotekos⁶⁷ sandoris⁶⁸.
16. Šalims sudarius dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių sandorį, išieškant iš tokia hipoteka įkeisto turto turi būti atsižvelgiama į tų sutartinės hipotekos rūšių specifiką. Pavyzdžiui, išieškant pagal hipotekos sandorį, turintį svetimo turto hipotekos požymių, turi būti atsižvelgiama į įkaito davėjo išipareigojimų subsidiarumą, o jeigu tai sąlyginės, maksimaliosios ar įmonės hipotekos rūšies sandoris – į išieškojimo pagal šių rūšių hipotekos sandorius ypatumus.

4.176 STRAIPSNIS

Priverstinės hipotekos nustatymas valstybės reikalavimams, atsirandantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti

1. Valstybės reikalavimams, atsirandantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti hipoteka nustatoma mokesčių admi-

•

- 66 Iki 2012 m. liepos 1 d. suformuota teismų praktika dėl vienos hipotekos rūšies perkvalifikavimo į kitą, pavyzdžiui, išaiškinimas, pateiktas LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. birželio 20 d. nutartyje c. b. *Snoras v. „Virgera“*, Nr. 3K-3-298/2012, turėtų būti taikoma atsižvelgiant į modifikuotas CK 4.175 straipsnio taisykles.
- 67 Siekiant užtikrinti, kad ateityje nekiltų ginčų dėl sudaryto hipotekos sandorio teisėtumo ir sudarytas hipotekos sandoris atitiktų kompetentingų bendrovės organų valią, tais atvejais, kai bendrovė įkeičia turtą maksimaliaja hipoteka arba maksimaliaja ir kartu kitos rūšies hipoteka, kompetentingų bendrovės organų sprendime turi būti nurodyta šių organų valia: dėl maksimaliosios hipotekos sandorio sudarymo arba dėl nuostolių ir netesybų užtikrinimo hipoteka, arba dėl visų išipareigojimų pagal sudaromą kredito sutartį (įskaitant netesybas ir nuostolius) užtikrinimo hipoteka.
- 68 Tarp šalių kilus ginčui, kokios rūšies iš tiesų yra hipotekos sandoris, teismas turi teisę perkvalifikuoti tokį hipotekos sandorį (teisės normų aiškinimas ir taikymas ginčo santykiui yra bylą nagrinėjančio teismo prerogatyva (lot. *iura novit curia*) ir nustatyti, kokios rūšies hipotekos sandoris sudarytas.

nistratoriaus ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos sprendimu. Šiame sprendime nurodomas daiktas, kuriam nustatoma priverstinė hipoteka, skolininkas – šio daikto savininkas, priverstinės hipotekos nustatymo pagrindas, priverstinės hipotekos terminas ir reikalavimo suma.

2. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, įsigaliojo nauja, peržiūrėta ir patikslinta komentuojamo straipsnio redakcija.
3. Visų pirma patikslintas komentuojamo straipsnio pavadinimas. Jau pavadinime įstatymų leidejas pabrėžia, kad valstybės reikalavimams, atsirandantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti nustatoma būtent priverstinė hipoteka. Be to, naujoje straipsnio redakcijoje vietoj „muitinės“ ir „valstybinės mokesčių inspekcijos“ sąvokų vartojama viena bendra „mokesčių administratoriaus“ sąvoka. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 15 straipsniu administruojant muitus ir akcizo mokesčius muitinė taip pat laikoma mokesčių administratoriumi. Kartu patikslinta „valstybinio socialinio draudimo institucijos“ sąvoka – „Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos“.
4. Svarbiausia komentuojamo straipsnio novela, kad pakeistas priverstinę hipoteką valstybės reikalavimams, atsirandantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti galinčių nustatyti subjektų sąrašas. Mūnėtiems reikalavimams užtikrinti mokesčių administratorius ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaiga (tiksliau, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos direktorius ar jo pavaduotojas) savarankiškai, be teisėjo ar notaro dalyvavimo, gali priimti sprendimus dėl priverstinės hipotekos nustatymo ir nustatytų priverstinių hipotekų duomenis perduoti tiesiogiai Hipotekos registru.
5. Komentuojamas straipsnis privalo būti sistemiškai aiškinamas kartu su CK 4.175 straipsnio 3 ir 4 dalimis. CK 4.175 straipsnio 4 dalyje sakoma, kad Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigų ir mokesčių administratorių nustatomos priverstinės hipotekos nustatymo tvarką nustato šių subjektų veiklą reglamentuojantys teisės aktai. Visų pirma tai Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo⁶⁹ 103 ir 106 straipsniai ir Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymo⁷⁰ 36 straipsnis.
6. Mokesčių administratorius ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaiga sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo turėtų priimti tik išimtiniais atvejais, t. y. tik kai panaudoti visi kiti priverstinio mokestinės nepriemokos išieškojimo būdai (pvz., galimybė mokestinę nepriemoką priverstinai

•

⁶⁹ *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 63-2243.

⁷⁰ *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 17-447.

išieškoti duodant kredito, mokėjimo ar elektroninių pinigų įstaigai nurodymą nurašyti mokestinės nepriemokos sumas iš asmens sąskaitos; pateikiant laiduotojui arba garantui reikalavimą įvykdyti mokesčių mokėtojo prievolę ir už mokesčių mokėtoją sumokėti mokestinę nepriemoką (jeigu mokestinės prievolės įvykdymas užtikrintas laidavimu arba garantija); duodant kredito, mokėjimo ar elektroninių pinigų įstaigai nurodymą nurašyti mokestinės nepriemokos sumas iš laiduotojo arba garanto sąskaitos, jeigu laiduotojas arba garantas pats nevykdo mokestinio reikalavimo; priimant sprendimą dėl priverstinio mokestinės nepriemokos išieškojimo iš mokesčių mokėtojo, laiduotojo arba garanto turto) (Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 106 str.) ir yra akivaizdu, kad skolininkas, nenustačius hipotekos, bus nepajėgus iš savo turto patenkinti valstybės reikalavimų, atsirandančių iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių (CK 4.175 str. 3 d. 1 p.). Tokios abejonės dėl skolininko nepajėgumo patenkinti reikalavimus, atsirandančius iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, turi būti pagrįstos objektyviais duomenimis. Skolininkas mokesčių administratoriaus ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos sprendimą nustatyti priverstinę hipoteką gali skusti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

7. Sprendimo priėmimas pats savaime nesukuria hipotekos – daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą. Mokesčių administratoriaus ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos sprendimas yra pagrindas priverstinei hipotekai sukurti ją įregistruojant Hipotekos registre įstatymų nustatyta tvarka. Priverstinė hipoteka registruojama duomenis apie hipoteką tiesiogiai pateikiant Hipotekos registru (Hipotekos registro nuostatų 6.3 p., CK 4.185 str. 5 d.). Priešingai negu sutartinė hipoteka, priverstinė hipoteka įsigalioja tik nuo jos įregistravimo Hipotekos registre momento (CK 4.188 str. 3 d.). Priėmęs sprendimą dėl draudėjo ar mokesčių mokėtojo turto priverstinės hipotekos (įkeitimo) nustatymo mokesčių administratorius duomenis apie priverstinės hipotekos (įkeitimo) nustatymą, pakeitimą ar pabaigą nedelsdamas, ne vėliau kaip per 24 valandas, bet ne vėliau kaip kitą darbo dieną, pateikia Hipotekos registru ir priverstinė hipoteka (įkeitimas) įregistruojama Hipotekos registre Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka.
8. Komentuojamame straipsnyje pateikiamas minimalus sprendime dėl priverstinės hipotekos nustatymo privalomų nurodyti duomenų sąrašas: hipotekos objektas, skolininkas, kuris priverstinės hipotekos atveju privalo būti ir hipotekos objekto savininkas, priverstinės hipotekos nustatymo pagrindas, t. y. iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių kylantys reikalavimai, priverstinės hipotekos terminas ir reikalavimo suma. Atsižvelgiant į tai, kad nuo 2012 m. liepos 1 d. nebeliko hipotekos teisėjo, kuris prieš registruojant hipotekos ir įkeitimo sandorius iki minėtos datos privalėjo atlikti teisinį tyrimą, komentuojamame

straipsnyje nėra reikalavimo kartu su sprendimu pateikti ir sprendime nurodytus duomenis pagrindžiančius dokumentus.

9. Reglamentuojant priverstinę hipoteką, CK 4.176 straipsnyje tiesiogiai neįtvirtinama taisyklė (kaip buvo CK 4.171 straipsnio 11 dalyje), kad priverstinės hipotekos objektu turi būti parenkamas toks daiktas, kurį pardavus būtų visiškai patenkinti kreditoriaus reikalavimai, o skolininkas nukentėtų kuo mažiau. Tačiau nors ir neįtvirtinta, pagal bendruosius proporcingumo ir kreditoriaus bei skolininko interesų derinimo principus⁷¹ ši taisyklė toliau galioja. Todėl mokesčių administratorius ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaiga priimdama sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo turi parinkti tokį daiktą, kurį pardavus būtų visiškai patenkinti kreditoriaus reikalavimai, o skolininkas nukentėtų kuo mažiau.
10. Vadovaujantis CK 4.175 straipsnio 4 dalimi priverstinė hipoteka užtikrinant valstybės reikalavimus, kylančius iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, gali būti nustatoma jau įkeistam nekilnojamajam daiktui.
11. Ginčai dėl priverstinės hipotekos nustatymo valstybės reikalavimams, kylantiems iš mokesčių ir valstybinio socialinio draudimo teisinių santykių, užtikrinti, priverstinės hipotekos atsiradimo pagrindo, užtikrinto reikalavimo dydžio ir panašūs sprendžiami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo⁷² ar Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo įstatymo⁷³ ir Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo⁷⁴ nustatyta tvarka. Taigi skundai dėl priverstinės hipotekos atsiradimo pagrindų, kartu skolininkų prašymai sustabdyti hipotekos ar įkeitimo procedūras, taikant reikalavimų užtikrinimo priemones turėtų būti nagrinėjami administraciniuose teismuose. Tačiau po to, kai skolininko turtui yra įregistruota priverstinė hipoteka ir pradėtos išieškojimo procedūros, mokesstinės nepriemokos išieškojimas iš įkeisto turto vykdomas bendrąja CPK 745–748 straipsniuose nustatyta tvarka. Ginčai dėl išieškojimo iš priverstinės hipoteka įkeisto turto procedūrų sprendžiami bendrosios kompetencijos teismuose. Ieškinio padavimas nesustabdo išieškojimo veiksmų. Išieškojimas gali būti sustabdytas tik įstatymų nurodytais atvejais teismui pritaikius laikinąsias apsaugos priemones.

•

⁷¹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2009 m. liepos 3 d. nutartis c. b. pagal pareiškėjų R. K., A. F. ir T. G. pakartotinį prašymą dėl priverstinio skolos išieškojimo iš skolininko R. D., Nr. 3K-3-294/2009; 2010 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. pagal pareiškėjo Nordea Bank Finland Plc prašymą dėl priverstinio skolos išieškojimo, Nr. 3K-3-171/2010.

⁷² *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 63-2243.

⁷³ *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 17-447.

⁷⁴ *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 13-308.

4.177 STRAIPSNIS

Įmonės hipoteka

1. Įmonės hipoteka – įmonės kaip nekilnojamojo turto įkeitimas. Hipotekos sandoryje privalo būti nurodyta, kad tai yra įmonės hipotekos sandoris.
2. Įmonės hipotekos sandorio priedu privalo būti įmonės turto inventorizavimo aktas.
3. Įmonės hipotekos sandoryje šalys privalo nurodyti bendrą hipotekos objekto vertę. Jeigu įmonės hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip, skolininkas (įkaito davėjas) išipareigoja, kad įmonės vertė netaps mažesnė už hipotekos sandoryje numatytą hipotekos objekto vertę.
4. Įmonės hipoteka registruojama Hipotekos registre. Juridinių asmenų registre ir Nekilnojamojo turto registre registruojamas juridinis faktas, kad juridinio asmens turtas įkeistas pagal įmonės hipotekos taisykles.
5. Įkaito davėjas, vykdydamas įprastą komercinę veiklą, turi teisę disponuoti turtu, įkeistu pagal įmonės hipotekos taisykles. Perleidus pagal įmonės hipoteką įkeisto turto nuosavybės teisę sąžiningam trečiajam asmeniui, įmonės hipoteka šiam perleistam turtui pasibaigia, o naujai įgytas turtas tampa įmonės hipotekos objektu nuo jo įgijimo nuosavybės momento. Įmonės hipotekos sandoryje gali būti nustatyta, kad ši taisyklė netaikoma konkrečiai nurodytam turtui, kuris yra įmonės hipotekos objektas.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, atsirado nauja sutartinės hipotekos rūšis – įmonės hipoteka⁷⁵. Tiesiogiai įstatymų leidėjo įtvirtinta



⁷⁵ Teorinė įmonės, kaip civilinių teisinių santykių objekto (CK 1.110 str.), įkeitimo galimybė egzistavo ir anksčiau, tačiau praktiškai ji nebuvo įgyvendinama (Baranauskas, E. Įmonės įkeitimas. *Jurisprudencija*, 2002, t. 28(20), p. 124–127). Kita vertus, pačių turtinių kompleksų įkeitimas taip pat nėra naujas institutas Lietuvos teisės sistemoje: turtinių kompleksų – prekių atsargų ir lėšų banko sąskaitose įkeitimas buvo galimas ir iki įsigaliojant Civilinio kodekso pakeitimams (Lietuvos Respublikos kilnojamojo turto įkeitimo įstatymo 23 str., CK 4.202 str.). Įmonės hipoteka yra maksimalios apimties universalus įkeitimo *sui generis* forma, leidžianti įkeisti visą įmonę. Visiems turtiniams kompleksams yra būdingos šios savybės: (i) turtinio komplekso sudėtis gali nuolat kisti, tačiau turtinis kompleksas išlaiko jam būdingas savybes ir tapatybę; (ii) hipotekos sekimo paskui daiktą savybė – viena iš pagrindinių daiktinės teisės savybių – turtiniams kompleksams galioja tik iš dalies (hipotekos ar įkeitimo objektu esantį turtą perleidus trečiajam asmeniui, to turto hipoteka ar atitinkamai įkeitimas baigiasi, t. y. neseka paskui daiktą); (iii) turtinių kompleksų hipoteka ar įkeitimas apima ir būsimą turtą, t. y. turtą, kuris bus įgytas ateityje. Doktrinoje turinių kompleksų įkeitimo forma įvardijama vartojant įvairius terminus: universalus (angl. *universal business charge*), viso turto (angl. *All assets business charge*, vok. *allgemeine Mobiliarpfandrecht*, pranc. *L'hypothèque generale*), globalus (angl. *global security*, vok. *Globalsicherheit*) ar įmonės (angl. *enterprise mortgage*, vok. *Unternehmenspfandrecht*) įkei-

galimybė įkeisti įmonę kaip turtinį kompleksą atitinka šiuolaikinės įkeitimo teisės tendencijas⁷⁶ ir yra viena reikšmingiausių hipotekos reformos naujovių⁷⁷.

2. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl aiškintinas sistemiskai kartu su CK 4.175 straipsnio 2 ir 5 dalimis. Įmonės hipoteka yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių ir gali atsirasti sutarties ar vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu. Šios hipotekos specifinė ypatybė, kad ja gali būti įkeičiama visa įmonė (ar jos dalis) kaip turtinis kompleksas.
3. Vienu įmonės hipotekos sandoriu galima užtikrinti daugiau negu vieną turtinę prievolę vieno arba daugiau negu vieno (jeigu įmonės hipoteka užtikrintų prievolių kreditoriai skiriasi) kreditorių naudai.
4. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įmonės hipoteka suprantama kaip nekilnojamojo turto įkeitimas⁷⁸. Taigi įmonė laikoma ne teisių ir pareigų subjektu, bet tei-

• timas. ERPB įkeitimo įstatymo modelyje (angl. *Model Law on Secured Transactions*) minėtais požymiais pasižyminti institutas vadinamas bendruoju įkeitimu (angl. *class charge*), kuris tuo atveju, kai apima visą įmonės turtą, tampa įmonės įkeitimu (angl. *enterprise charge*). Lietuvoje įstatymų leidėjas pasirinko įmonės hipotekos sąvoką.

⁷⁶ Jungtinių Tautų Tarptautinės prekybos teisės komisijos trisdešimt trečiojoje sesijoje, vykusioje 2000 m. vasarą Niujorke, per svarstymą Generalinio sekretoriaus pranešime apie įkeitimo teisės derinimo galimybę pabrėžta, kad viena iš svarbiausių šiuolaikinės įkeitimo teisės charakteristikų reikia laikyti pripažinimą tokio įkeitimo modelio, kuris leistų įkeisti ūkinėje veikloje nuolat kintančią turto grupę, *inter alia* ir visą įmonę kaip turtinį kompleksą (UNCITRAL. *Security interests. Current activities and possible future work. Report of Secretary-General. 27 April 2000, A/CN.9/475*, p. 3–14).

⁷⁷ Įmonės hipotekos atsiradimas svarbus dėl kelių priežasčių. Pirmą, vykdamas komercinę veiklą nuolat kintantis materialus ir nematerialus kilnojamas ir nekilnojamas turtas sudaro didelę daugelio įmonių nuosavo kapitalo dalį (Žr. Ferran, E. *Company Law and Corporate Finance*. Oxford University Press, 1999, p. 499–500). Gebėjimas panaudoti šį turtą siekiant užtikrinti priimanamus skolinius įsipareigojimus padidina skolinto kapitalo apimtį, o kai kurioms smulkiosioms ir vidutinėms įmonėms tampa esmine išorinio finansavimo pritraukimo sąlyga (Žr. Fleisig, H. W. *Economic Functions of Security in a Market Economy. Emerging Financial Markets*, p. 21–23; *World Bank Working Group on Debtor-Creditor Regimes. Building Effective Insolvency Systems. Debtor-Creditor regimes*. Washington D.C., 1999, p. 4. Prieiga per internetą: <<http://www.worldbank.org/legal>>). Antra, skolininko nemokumo atveju kreditorius, remdamasis Civilinio kodekso 4.1921 straipsniu, turės teisę pradėti administruoti įmonę. Jeigu administruojant įmonę nepavyks patenkinti universaliu įkeitimu apsaugotų kreditoriaus reikalavimų, tai šis turės teisę parduoti įmonę. Parduodant gyvybingą įmonę kaip vienetą, neišskaidant jos turto, padidėja pardavimo kaina, todėl padidėja ir visų skolininko kreditorių galimybės patenkinti savo interesus iš įkeisto turto vertės.

⁷⁸ Komentuojamas straipsnis turėtų būti sistemiskai taikomas kartu su CK 1.110 straipsnio 1 dalimi, kurioje nurodyta, kad įmonė, kaip civilinių teisinių santykių objektas, yra verslu užsiimančiam (pelno siekiančiam) asmeniui priklausančių turto ir turtinių bei neturtinių teisių, skolų ir kitokių pareigų visuma ar individualios įmonės turtas (individualios įmonės nuosavybėn perduotas individualios įmonės savininkui asmeninės nuosavybės teise priklausęs

sinių santykių objektu – nekilnojamuoju daiktu, susidedančiu iš jai priklausančio turto. Įmonės hipoteka yra įkeičiamas ne pats juridinis asmuo (kaip teisių ir pareigų subjektas), bet jam priklausanti turto, t. y. daiktų ir turtinių teisių, visuma. Atitinkamai įmonės, kaip turtinio komplekso, įkeitimui yra taikomas nekilnojamojo turto teisinis režimas.

5. Įmonės, kaip turtinio komplekso, hipoteka apima visą įkaito davėjo – esamą ir būsimą (tą, kuri įmonė įgis ateityje), nekilnojamąjį ir kilnojamąjį turtą, *inter alia*, nematerialų turtą ir iš skolininko veiklos atsirandančias reikalavimo teises. Todėl visas minėtas turtas gali būti įmonės hipotekos objektu. Įmonę, kaip turtinį kompleksą, gali sudaryti tik kilnojamasis turtas, t. y. nėra būtina, kad į įmonės sudėtį būtinai patektų bent vienas nekilnojamojo turto objektas. Tam tikrais atvejais kreditoriui gali būti tikslinga tam tikrą nekilnojamąjį ir (arba) kilnojamąjį turtą įkeisti *in specie* vietoj arba nepriklausomai nuo įmonės hipotekos visam skolininko turtui nustatymo.
6. Pagrindinis įmonės hipotekos išskirtinumas (būdingas visiems turtiniams kompleksams) yra vadinamojo specifiškumo reikalavimo netaikymas, t. y. įmonę sudarantis turtas, patenkantis į įmonės hipotekos objektą, neturi būti individualizuotas ir jo sudėtis gali kisti galiojant įmonės hipotekos teisei. Todėl į įmonės sudėtį įeinančio atskiro objekto areštas ar ankstesnis įkeitimas netrukdo sudaryti įmonės hipotekos sandorio, nebent Turto arešto aktų registre nurodyti netikslūs (neišsamūs) areštuoto turto duomenys (pripažįstama, kad visas turtas areštuotas)⁷⁹ arba arešto akte ar ankstesniame hipotekos (įkeitimo) sandoryje būtų tiesiogiai nurodyta, kad įmonės hipoteka negalima. Jeigu įmonės hipoteka apsunkinamas į įmonės sudėtį įeinantis areštuotas daiktas, asmuo, kurio naudai nustatytas turto areštas, o ne įmonės hipotekos kreditorius turi pirmumo teisę išieškoti iš to konkretaus daikto.

- turtas, taip pat turtas, įgytas individualios įmonės vardu) (Individualių įmonių įstatymo 8 str. 2 d. (*Valstybės žinios*, 2003, Nr. 112-4991).

⁷⁹ LAT CBS teisėjų kolegijos 2013 m. kovo 6 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-7-130/2013, LAT pareiškė nuomonę dėl galiojusio Turto arešto aktų registro įstatymo (*Valstybės žinios*, 1999, Nr. 101-2897, nauja redakcija *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-182) 11 straipsnio 1 dalies ir konstatavo, kad tais atvejais, kai turto arešto akto priėmimo dieną nėra žinoma asmens, kurio turtas areštuojamas, turto sudėtis, buvimo vieta ir dėl to turto arešto akte nenurodyti visą areštuojamą turtą ar jo dalį identifikuojantys duomenys, šis aktas įregistruojamas Turto arešto aktų registre laikinai, nenurodant išsamių duomenų apie visą ar dalį areštuojamo turto, ir laikomasi nuostatos, jog visas turtas yra areštuotas. Vadovaujantis šia precedentine teismų praktika manytina, kad keturiolika dienų, tol, kol vadovaujantis CPK 147 straipsnio 6 dalimi gali būti nepatiksinti areštuoto turto duomenys, pripažįstama, jog areštuotas visas turtas ir negali būti sudaromas nei įmonės, nei jokios kitos rūšies hipotekos sandoris.

7. Aiškinant komentuojamą straipsnį svarbu atsižvelgti į CK 4.171 straipsnio, kuris yra bendroji norma komentuojamo straipsnio atžvilgiu, nuostatas. CK 4.171 straipsnio 2 dalyje nustatyta bendroji taisyklė, kad hipotekos objektas gali būti nekilnojamojo daikto dalis. Taigi šalys gali susitarti dėl tokio įkeitimo, kuris apimtų visą esamą ar būsimą skolininko turtą arba bet kurią jo dalį, neindividualizuodamos konkrečių daiktų ar turtinių teisių, įeinančių į įkeitimo objektą. Kitaip tariant, įmonės hipotekos sandorio dalis gali būti ir įmonės dalis. Tačiau įkeičiamą įmonės dalį būtina apibrėžti taip, kad ją būtų galima identifikuoti ir prireikus fiksuoti. Pavyzdžiui, įmonės hipotekos sandoryje gali būti nurodyta, kad pagal įmonės hipotekos taisykles įkeičiamos tik konkrečios įmonės nuosavybės teise valdomos turto grupės arba turtas, susijęs su konkrečia įmonės veikla, kurią galima identifikuoti kaip atskirą teisių ir pareigų kompleksą.
8. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad įmonės hipotekos sandorio priedas privalo būti įmonės inventorizavimo aktas. Įmonės inventorizavimo aktas – tai dokumentas, kuriame yra išvardijamos hipotekos objektu esančios turto grupės (angl. *class of assets*). Atsižvelgiant į vieną iš pagrindinių turtinio komplekso savybių – tai, kad turtinio komplekso sudėtis nuolat kinta, inventorizavimo akte detalizuojamas ne konkretus turtas (turto objektai), bet turto grupės ar rūšys, t. y. turtas įmonės inventorizavimo akte neturi būti individualizuojamas ar specifiskai aprašytas, nebent šito reikalautų aplinkybės. Civilinis kodeksas nekelia specialių įmonės inventorizavimo akto detalumo reikalavimų. Inventorizavimo akto detalumą lemia poreikis pakankamai identifikuoti įkeitimo objektą. Tačiau įkeičiant įmonės dalį inventorizavimo akte privalo būti konkrečiai nurodytos įkeičiamos turto grupės ar rūšys. Inventorizavimo akte hipotekos objektas gali būti apibrėžtas ir neiginiu, t. y. nurodant kaip įkeičiamą visą įmonės hipoteka įkeisto turto grupę ir konkrečius daiktus ar turto rūšis, kurie nėra įmonės hipotekos objektas. Pagal požymius hipotekos objekto aprašymą atitinkantis turtas, kurio nesiekama įkeisti, privalo būti konkrečiai įvardytas hipotekos sandoryje, nurodant, kad jis nėra įkeistas įmonės hipoteka. Pabrėžtina, kad įmonės inventorizavimo aktui nėra taikomi jokie specialūs įmonės buhalterinę apskaitą ar finansinę atskaitomybę reglamentuojančių arba kitų teisės aktų reikalavimai.
9. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtintas reikalavimas nurodyti įmonės hipotekos objekto vertę reiškia, kad sudarydamos įmonės hipotekos sandorį šalys privalo fiksuoti esamą įkaito būklę, o ši savo ruožtu būtų įregistruota Hipotekos registre. Hipotekos sandoryje nurodoma hipotekos objekto vertė gali būti nustatoma šalių susitarimu, remiantis turto vertinimu ar kitais būdais. Hipotekos objekto vertės nurodymas yra būtina hipotekos sandorio sąlyga. Tik atsižvelgdamas į hipotekos susitarime nurodytą hipotekos objekto vertę, notaras nusprendžia, ar tenkinti hipotekos kreditoriaus prašymą išduoti vykdomąjį įrašą tuo pagrindu, kad hipotekos objekto vertė sumažėjo daugiau negu trisdešimčia procentų (CK 4.196 str.).

10. Civilinis kodeksas neįpareigoja šalių atlikti turto vertinimo, taip pat nenustato jokių reikalavimų dėl hipotekos objekto vertės. Hipotekos objekto vertė laikui bėgant gali kisti. Todėl hipotekos objekto vertė, nurodyta hipotekos sandoryje, neturi įtakos hipotekos galiojimui ir tam, kuria dalimi yra užtikrinta turtinė prievolė, nurodyta įmonės hipotekos sandoryje (turtinė prievolė gali būti patenkinta iš visos įkeisto turto vertės, esančios realizuojant įkeistą turtą). Hipotekos davėjas turi pareigą užtikrinti, kad įmonės vertė galiojant hipotekai bus ne mažesnė už nurodytą hipotekos sandoryje⁸⁰. Ši taisyklė yra dispozityvi ir šalių valia gali būti keičiama.
11. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad, be įmonės hipotekos įregistravimo Hipotekos registre, faktas, jog turtas yra įkeistas pagal įmonės hipotekos taisykles, turi būti papildomai atskleistas Juridinių asmenų ir Nekilnojamojo turto registruose⁸¹. Šiuo reikalavimu įstatymų leidėjas siekia papildomai pavišinti įmonės hipotekos sukūrimo faktą.
12. Komentuojamo straipsnio 5 dalis pateikia bendrosios hipotekai taikomos sekimo taisyklės išimtį, t. y. hipotekos davėjas, vykdydamas įprastą komercinę veiklą (angl. *in the ordinary course of business*)⁸², turi teisę perleisti bet kuriuos turto objektus, įkeistus pagal įmonės hipotekos taisykles, tretiesiems asmenims, ir šie tampa nepasunkinti įmonės hipoteka. Sąžiningiems turto įgijėjams šiuo atveju pereina absoliuti nuosavybės teisė, nes įkeitimo *droit de suite* baigiasi. Taigi vykdydamas įprastą komercinę veiklą skolininko perleidžiamas turtas automatiškai išlaisvinamas nuo įkeitimo.



⁸⁰ Hipotekos objekto vertė yra signalas kreditoriui kreiptis dėl išieškojimo, ji nėra susijusi su turto identifikavimu ar jo tikrąja verte. CK 4.196 straipsnio 1 dalies 4 punktas hipotekos kreditoriaus teisę reikalauti hipoteka užtikrintą reikalavimą patenkinti pirma laiko sieja su hipotekos objekto vertės sumažėjimu. Įrodymo, kad hipotekos objekto vertė sumažėjo, našta tenka kreditoriui.

⁸¹ Įmonės hipotekos sudarymo juridinio fakto registracija turi ne teisių sukūrimo, o teisių paviešinimo *erga omnes* reikšmę. Todėl įmonės hipotekos fakto nepaviešinimas Hipotekos registre ir kartu kituose registruose nereikš, kad turtas nėra įkeistas įmonės hipoteka. Tiesiog šio fakto įmonės hipotekos sandorio šalys negalės panaudoti prieš sąžiningus trečiuosius asmenis (CK 4.187 str. 2 d.). Kita vertus, sąžiningas trečiasis asmuo, pamatęs įrašą Juridinių asmenų ir (arba) Nekilnojamojo turto registruose, kad juridinio asmens turtas yra įkeistas pagal įmonės hipotekos taisykles, privalo atlikti viešųjų registru duomenų analizę ir įsitikinti, jog jo įgyjamas turtas nėra įmonės hipotekos objektas arba įgyjamu turtu gali būti disponuojama ir (arba) jog šiam turtui nėra taikoma sekimo paskui daiktą taisyklė. Notaras, tvirtindamas nekilnojamojo turto sandorį ir matydamas, kad įmonė (jos dalis) yra įkeista įmonės hipoteka, privalo atlikti teisinį tyrimą ir išsiaiškinti, ar perleidžiamas nekilnojamojo turto turtas nėra įmonės hipotekos objektas, o jeigu šitaip yra, ar jam nėra taikomi papildomi ribojimai.

⁸² „Įprastos komercinės veiklos“ sąvoka yra labai svarbi kategorija, nes nuo jos interpretavimo priklauso ne tik skolininko teisių apimtis, bet ir turto įgijėjo interesų apsauga (Goode, R. *Legal Problems of Credit and Security*. 2nd edition. Sweet & Maxwell, 1988, p. 84–85).

13. Įprastos komercinės veiklos taisyklė yra vertinamoji ir priklauso nuo skolininko komercinės veiklos specifikos ir konkretaus sandorio sudarymo aplinkybių. Preziumuojama, kad skolininkas veikia vykdydamas įprastą komercinę veiklą. Kilus ginčui pareiga įrodyti, kad skolininko vykdoma komercinė veikla sudarant konkretų sandorį (konkrečius sandorius) dėl įkeisto turto, kuriuo disponuojama pagal įmonės hipotekos taisyklės, neatitinka įkaito davėjo įprastos komercinės veiklos, priklauso kreditoriui⁸³.
14. Laikydamasis modernaus hipotekos reguliavimo praktikos⁸⁴, komentuojamo straipsnio 5 dalyje įstatymų leidėjas taip pat nurodo, kad naujai įgytas turtas, atitinkantis įkeitimo objekto požymius, *ipso facto* tampa apsunkintas įkeitimu. Minėta, kad hipotekos objektui nekeliami specifiškumo reikalavimai ir visas skolininko turtas, į kurį nuosavybės teisė įgyjama sudarius įmonės hipotekos sutartį, automatiškai tampa įmonės hipotekos objektu.
15. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje nustatytos taisyklės (kad įmonės hipotekos davėjas gali keisti įmonės hipotekos objekto sudėtį ir disponuoti įkeistu turtu su sąlyga, jog nemažės bendra jo vertė, ir kad naujai įgytas turtas tampa įmonės hi-



83 Doktrina „*ordinary course of business*“ kriterijumi laiko komercinį sandorio pagrįstumą. Skolininkas neabejotinai turi teisę naudoti žaliavas, gaminti naują produkciją, ją parduoti, taip pat parduoti savo išsigyjamas prekes, sudaryti kitus komerciškai pagrįstus sandorius, naudoti gaunamas pinigines lėšas, tačiau jis negali perleisti viso įkeitimo objekto ar didžiosios jo dalies (Re Vivian & Co. Ltd [1900] 2 Ch654; Re Tullow Engineering Holdings Ltd [1900] IR452; Reynolds Bross, (Motors) Pty. Ltd. v Esanda Ltd [1983] 8 ACLR 422, Gough, W. J. *Company Charges*. 2nd ed. London: Butterworths, 1991, p. 114, McCormack, G. *Registration of Company Charges*. Sweet & Maxwell, 1995, p. 112). „Įprastos komercinės veiklos“ sąvoka suponuoja, kad skolininkas gali disponuoti turtu tik jeigu įmonė užsiima sąžininga komercine veikla ir siekia gauti pelno (žr. McCormack, G. *Registration of Company Charges*. Sweet & Maxwell, 1995, p. 112). Pagal bendrąją taisyklę skolininkui nėra draudžiama sudaryti sandorio, galinčio sumažinti bendrą įkeitimo objekto vertę, jeigu tokiu sandoriu vykdoma planinga komercinė veikla, kuria siekiama plėtoti skolininko verslą (Hamilton v Hunter [1982] 7 ACLR 542; Torzillu Pty. Ltd v Bryanac Pty. Ltd [1983] 8 ACLR 52). Skolininko valdymo organų ar dalyvių veikimas *ultra vires* turėtų būti pripažįstamas įprastos komercinės veiklos maksimalios pažeidimu. Šiuo atveju veikimo *intra vires* taisyklės pažeidimas gali lemti įmonės hipotekos fiksavimą (CK 4.1921 str.). Sprendžiant *ultra vires* sudaryto sandorio galiojimo klausimą, reikia atsižvelgti, kad į Lietuvos teisę buvo įdiegtos Pirmosios EB Tarybos įmonių direktyvos 68/151/EEB (visas pavadinimas – Pirmoji Tarybos Direktyva dėl apsaugos priemonių, kurių valstybės narės, siekdamos suvienodinti tokias apsaugos priemones visoje Bendrijoje, reikalauja iš Sutarties 58 straipsnio antroje pastraipoje apibrėžtų bendrovių, jų narių ir kitų interesų apsaugai, koordinavimo, 68/151/EB, priimta 1968 m. kovo 9 d.) 9 straipsnio taisyklės, neperžengiant direktyvos *rationae personae* ribų leidžiančias taikyti *ultra vires* doktriną tik kontrahentui esant nesąžiningam arba esant tinkamai atskleistam kiekybiniam atstovavimui.

84 UNCITRAL. *Possible future work in the security interests*. 18 April 2001, A/CN.9/496, p. 8–9; Wood, P. R. *Comparative Law of Security and Guarantees*. London: Sweet & Maxwell, 1995, p. 5–6.

potekos objektu nuo jo įgijimo nuosavybės momento) yra dispozityvios, t. y. sąlygos gali susitarti šių taisyklių netaikyti konkrečiai nurodytam turtui, taip pat jos gali susieti skolininko teisę disponuoti įmonės hipoteka įkeistu turtu su įmonės hipotekos sandoryje nurodytos įmonės hipotekos objekto vertės išlaikymu arba įmonės hipotekos sandoryje gali būti numatytos kitos šalių interesus ir sandorio esmę atitinkančios sąlygos.

16. Sistemaiškai taikant CK 4.170 straipsnio 5 dalies nuostatas, jeigu įmonės hipotekos sandoryje nenurodoma kitaip, įkaito davėjas turi teisę tam pačiam įkeitimo objektui nustatyti naują įmonės hipoteką arba individualizuoti turto hipoteką⁸⁵.
17. Skolos išieškojimui iš įmonės hipoteka įkeisto turto taikomos specialios taisyklės, nustatytos CK 4.192 straipsnio 7 dalyje ir 4.1921 straipsnyje.

4.178 STRAIPSNIS

Hipotekos nustatymas pagal teismo sprendimą patenkintiems reikalavimams užtikrinti

Pagal teismo sprendimą patenkinus reikalavimą dėl pinigų išieškojimo, kreditoriaus prašymu šio kodekso nustatytais atvejais ir Civilinio proceso kodekso numatyta tvarka gali būti nustatyta priverstinė skolininko daikto hipoteka.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja komentuojamo straipsnio redakcija. Komentuojamame straipsnyje įstatymų leidėjas susiaurino ir patikslino sąrašą atvejų, kai teismas turi teisę nustatyti priverstinę hipoteką. Nuo šiol teismo sprendimu priverstinė hipoteka gali atsirasti tik Civilinio kodekso nurodytais atvejais (pvz., 3.72 str. 10 d., 3.78 str. 5 d., 3.197, 5.71 str. nurodytais atvejais)⁸⁶ ir tik CPK 551, 554, 566 straipsniuose nustatyta tvarka. Pateikdamas baigtinį priverstinės hipotekos nustatymo teismo sprendimu atvejų sąrašą įstatymų leidėjas siekė teisiniams santykiams suteikti daugiau teisinio tikrumo ir aiškumo ir apsaugoti teisėtus skolininko interesus.
2. Komentuojamas straipsnis turėtų būti sistemaiškai taikomas su CK 4.175 straipsnio 3 ir 4 dalimis. CK 4.175 straipsnio 3 dalyje įvardyti visi atvejai, kai gali būti nu-

•

⁸⁵ Ši taisyklė turėtų būti taikoma su CK 4.174 straipsnio 3 dalyje įtvirtintomis taisyklėmis, nustatančiomis būtinybę gauti paskesnės eilės kreditorių rašytinį sutikimą, jeigu yra didinama pirmesnės eilės kreditorių hipoteka užtikrintų reikalavimų suma. Rašytinis sutikimas gali būti laisvos formos, jam nekeliami papildomi notarinio tvirtinimo ar registracijos viešajame registre reikalavimai.

⁸⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. kovo 5 d. nutartis c. b. K. J. v. T. O., V. O., Nr. 3K-3-87/2012, ir teisėjo Egidijaus Baranausko pareikšta atskiroji nuomonė.

statyta priverstinė hipoteka. Kai priverstinė hipoteka yra nustatoma pagal teismo sprendimą patenkintiems reikalavimams užtikrinti, taikomas CK 4.175 straipsnio 3 dalies 2 punktą. Pagal minėtą punktą priverstinė hipoteka atsiranda, kai yra būtina užtikrinti pagal teismo sprendimą patenkintus turtinius reikalavimus. Įstatymų leidėjas vartoja šiek tiek skirtingas formuluotes CK 4.175 straipsnio 3 dalies 2 punkte ir CK 4.178 straipsnyje. Pirmajame nurodoma, kad priverstinė hipoteka nustatoma, kai būtina užtikrinti pagal teismo sprendimą patenkintus „turtinius reikalavimus“ (platesnė sąvoka), o komentuojamame straipsnyje vartojama „reikalavimo dėl pinigų išieškojimo“ sąvoka. Vis dėlto turėtų būti vadovujamasi platesne sąvoka ir todėl pripažintina, kad priverstinė hipoteka teismo sprendimu gali būti nustatoma pagal teismo sprendimą patenkintiems turtiniams reikalavimams užtikrinti (pvz., vadovaujantis CK 3.72 straipsnio 8 ir 10 dalimis priteisiamas sutuoktinio išlaikymas turtu ir tam turtui nustatoma priverstinė hipoteka). Priverstinės hipotekos objektas gali būti tik skolininko nuosavybės teise valdomas turtas⁸⁷. Teismas, nustatęs priverstinę hipoteką, duomenis apie jos nustatymą perduoda pats tiesiogiai Hipotekos registru.

3. Priverstinė hipoteka teismo sprendimu yra nustatoma kreditoriaus prašymu. Tačiau išimtiniais įstatymų numatytais atvejais (pvz., CK 3.197 straipsnyje) teismas *ex officio* gali nustatyti priverstinę hipoteką skolininko turtui.
4. Priverstinė hipoteka gali būti nustatoma tik esant būtina užtikrinti pagal teismo sprendimą patenkintus turtinius reikalavimus. Būtinumas turi būti pagrįstas objektyviomis aplinkybėmis, iš kurių matyti, kad nenustačius hipotekos teismo sprendimas nebus įvykdytas arba jo įvykdymas iš esmės pasunkės. Prieš priimdamas sprendimą nustatyti priverstinę hipoteką, teismas turi įvertinti, ar priverstinės hipotekos nustatymas nesuvaržys skolininko teisių ir interesų labiau, negu yra būtina turtinių reikalavimų įvykdymui užtikrinti⁸⁸.
5. Kitaip negu priverstinę hipoteką nustatant pagal CK 4.176 straipsnį, kai ji nustatoma mokesčių administratoriaus ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaigos sprendimu, nustatant priverstinę hipoteką pagal komentuojamą straipsnį, privalo būti taikomos Civilinio proceso kodekso nuostatos. CPK 551 straipsnio 1 dalyje nurodyta teismo pareiga patikrinti, ar prašymas dėl priverstinės hipotekos nustatymo yra pagrįstas ir ar nėra nepagrįstai ribojamos skolininko teisės disponuoti jam priklausančiu turtu.

•

⁸⁷ Priverstinė hipoteka skolininkui nuosavybės teise valdomam turtui gali būti nustatoma ir kai prievolės, kurių *įvykdymui* užtikrinti nustatoma priverstinė hipoteka, hipotekos objekto savininkui sukūrė kiti asmenys, pagal sutartis arba įstatymus veikiantys savo (patikėtinis) arba skolininko (atstovas) vardu.

⁸⁸ LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 23 d. nutartis c. b. UAB „Entum“ v. UAB „Pajūrio Sabina“, Nr. 3K-3-307/2010.

6. Kaip nurodyta CK 4.175 straipsnio 4 dalyje, priverstinė hipoteka gali būti nustatoma jau įkeistam nekilnojamajam daiktui. Jeigu daiktas jau yra įkeistas sutartine hipoteka, priverstinės hipotekos kreditorius neturi jokių privilegijų ar pirmumo teisės⁸⁹. Visų hipotekos kreditorių interesai tenkinami pagal hipotekos kreditorių eilę. Hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilė nustatoma pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką.

4.179 STRAIPSNIS

Paprastoji hipoteka

Paprastoji hipoteka – vieno konkretaus skolininkui nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto įkeitimas norint apsaugoti vieno konkretaus įsipareigojimo įvykdymą.

1. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl, kiek nenumato kitaip, yra aiškintinas kartu su CK 4.175 straipsnio 2 ir 5 dalimis.
2. Paprastoji hipoteka yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių ir gali atsirasti sutarties ar vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu.
3. Paprastoji hipoteka nuo kitų sutartinės hipotekos rūšių skiriasi tuo, kad: (i) ja užtikrinamas tik vienas konkretus skolinis įsipareigojimas; (ii) skolinis įsipareigojimas užtikrinamas tik vieno konkretaus daikto įkeitimu (tuo paprastoji hipoteka skiriasi nuo jungtinės hipotekos (CK 4.180 str.) ir bendrosios hipotekos (CK 4.183 str.), kai vienai turtinei prievolei užtikrinti vienu metu įkeičiami keli daiktai); (ii) skolininkas visuomet yra ir įkaito davėjas – įkeičiamo daikto savininkas (tuo paprastoji hipoteka skiriasi nuo svetimo daikto hipotekos (CK 4.181 str.), kai įkeičiamas svetimas, skolininkui nuosavybės teise nepriklausantis daiktas)⁹⁰.
4. Komentuojamas straipsnis turi būti aiškinamas kartu su CK 4.174 straipsnio 1 dalimi. Sistemaiškai aiškinant šiuos du straipsnius, darytina išvada, kad „konkretaus įsipareigojimo įvykdymas“ pagal komentuojamą straipsnį reiškia tiek pagrindinio reikalavimo įvykdymą, tiek iš jo kylančių mokėjimo funkciją atliekančių palūkanų, kurios laikytinos prievolės įvykdymo natūra dalimi, sumokėjimą hipotekos

●

⁸⁹ LAT teisėjo Egidijaus Baranausko 2012 m. kovo 5 d. atskiroji nuomonė, surašyta civilinėje byloje Nr. 3K-3-87/2012; LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. kovo 5 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-87/2012; 2010 m. birželio 23 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-307/2010.

⁹⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. gegužės 4 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-254/2012; 2012 m. gegužės 4 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-226/2012.

kreditoriui⁹¹. Kitaip negu maksimaliosios hipotekos atveju, paprastą hipoteką negali būti užtikrintas nuostolių ir netesybų dėl užtikrinto įsipareigojimo neįvykdymo sumokėjimas hipotekos kreditoriui. Tačiau paprastosios hipotekos kreditorius visada gali pareikšti reikalavimą dėl nuostolių atlyginimo teismui ir juos prisiteisti bendrąja ginčo teise.

5. Paprastoji hipoteką gali atsirasti ir vienašalio sandorio pagrindu. Tokiu atveju ji vadinama pareikštinė hipoteką. Paprastą hipoteką gali būti užtikrintas tiek esamos, tiek būsimos turtinės prievolės įvykdymas (CK 4.170 str. 1 d.). Paprastosios hipotekos objektas gali būti nekilnojamojo daikto dalis (CK 4.171 str. 2 d.).
6. CK 4.175 straipsnio 6 dalyje sakoma, kad vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteką gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių, todėl vienu hipotekos sandoriu sukurta hipoteką gali būti tiek paprastoji, tiek įmonės (CK 4.177 str.), sąlyginė (CK 4.184 str.) bei pagal CK 4.174 straipsnio 2 dalį – maksimalioji.
7. Išieškant pagal paprastosios hipotekos taisyklės išieškojimo procesas turi būti vientisas – išieškoma visa užtikrintos prievolės suma iš viso įkeisto turto⁹².

4.180 STRAIPSNIS

Jungtinė hipoteką

Jungtinė hipoteką – kelių tam pačiam asmeniui nuosavybės teise priklausančių nekilnojamojų daiktų įkeitimas vienu hipotekos sandoriu norint apsaugoti vieno konkretaus įsipareigojimo įvykdymą.

1. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl, kiek nenumato kitaip, yra aiškintinas sistemiškai kartu su CK 4.175 straipsnio 2 ir 5 dalimis.
2. Jungtinė hipoteką yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių, kuri gali atsirasti tiek sutarties, tiek vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu.
3. Jungtinė hipoteką nuo kitų sutartinės hipotekos rūšių skiriasi šiais bruožais: (i) vienu hipotekos sandoriu yra įkeičiami keli daiktai (pvz., paprastą hipoteką (CK 4.179 str.) gali būti įkeičiamas tik vienas konkretus nekilnojamoji daiktas ar

•

⁹¹ Kreditoriaus reikalavimas sumokėti palūkanas už pinigų skolinimą per sutartyje nustatytą terminą laikytinas ne reikalavimu atlyginti dėl kreditoriaus pinigų naudojimo patirtus nuostolius, bet reikalavimu prievolę įvykdyti natūra, t. y. sumokėti įstatyme ar šalių sutartyje nustatytą mokesį už naudojimąsi paskolos suma – palūkanas (CK 6.213 str. 1 d., 6.872 str.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 8 d. Netesybas ir palūkanas reglamentuojančių teisės normų taikymo Lietuvoje Aukščiausiojo Teismo praktikoje apžvalga Nr. AC-37-1, p. 424–452).

⁹² LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-433/2010.

jo dalis)⁹³; (ii) visi įkeičiami daiktai nuosavybės teise priklauso vienam asmeniui (įkaito davėjui), kuris gali būti tiek skolininkas, tiek trečiasis asmuo (tuo jungtinės hipotekos rūšis skiriasi nuo bendrosios hipotekos (CK 4.183 str.), kai vienu hipotekos sandoriu įkeičiami keliems skirtingiems asmenims priklausantys daiktai); (iii) hipoteka yra užtikrinamas vieno konkretaus įsipareigojimo įvykdymas.⁹⁴

4. Jungtine hipoteka gali būti užtikrintas tiek esamos, tiek būsimos turbinės prievolės įvykdymas (CK 4.170 str. 1 d.). Jungtinės hipotekos objektas gali būti nekilnojamojo daikto dalis (CK 4.171 str. 2 d.), taip pat pagal CK 4.171 straipsnio 1 dalį kilnojamas turtas gali būti įkeičiamas kartu su nekilnojamaisiais daiktais.
5. Siekdamas užtikrinti kreditoriaus ir skolininko (įkaito davėjo) interesų pusiausvyrą, įstatymų leidėjas CK 4.194 straipsnyje numatė specialias skolos išieškojimo parduodant iš varžytynių jungtine hipoteka įkeistą daiktą taisyklės. Jungtine hipoteka įkeistų daiktų pardavimo eilę nustato daiktų savininkas. Taigi jeigu prievolė yra užtikrinta jungtine hipoteka, įstatymas teikia pirmumą skolininko, kaip nekilnojamojo daikto savininko, teisių apsaugai. Pardavus jungtine hipoteka įkeistus daiktus iš viešųjų varžytynių, skola išieškoma iš visų parduotų daiktų vienu metu, o parduoti galima tik tiek, kiek reikia kreditoriaus reikalavimui patenkinti. Išieškojimo iš jungtine hipoteka įkeisto turto procesas turi būti vientisas – išieškoma visa užtikrintos prievolės suma iš viso įkeisto turto⁹⁵.
6. CK 4.175 straipsnio 6 dalyje sakoma, kad vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių, todėl vienu hipotekos sandoriu sukurta hipoteka gali būti tiek jungtinė, tiek įmonės (CK 4.177 str.), tiek sąlyginė (CK 4.184 str.), tiek svetimo daikto (CK 4.181 str.), tiek maksimalioji (CK 4.174 str. 2 d.).



⁹³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. gegužės 4 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-254/2012. LAT CBS teisėjų kolegija 2012 m. gegužės 4 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2012, išaiškino, jog „iš įstatyme pateiktų nurodytų hipotekos rūšių apibrėžčių darytina išvada, kad esminis paprastosios ir jungtinės hipotekos skirtumas yra įkeičiamų tam pačiam savininkui priklausančių daiktų skaičius“.

⁹⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-433/2010 (S).

⁹⁵ LAT išaiškinime, pateiktame 2010 m. lapkričio 8 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-433/2010, nurodė, kad „kai jungtinės hipotekos sutartimi įkeisti daiktai perleidžiami keliems savininkams, turi būti atitinkamai pakeista hipotekos sutartis, t. y. įregistruotas ne tik daiktų savininkų pasikeitimas, bet ir su kreditoriumi pasiektas susitarimas dėl bendrosios hipotekos, *inter alia*, nustatyta daiktų pardavimo išieškojimo atveju eilė. Sutarčiai sudaryti ir jai pakeisti būtina jos šalių suderinta valia (konsensusas), todėl tam, kad būtų konstatuota, jog jungtinė hipoteka tapo bendrąja, turi būti nustatyta, kad naujieji daiktų savininkai ir įkaito gavėjas suderino savo valią ir susitarė dėl bendrosios hipotekos. Jeigu tokio susitarimo nenustatyta, nėra pagrindo konstatuoti hipotekos rūšies pasikeitimo iš jungtinės į bendrąją. Tiek jungtinės, tiek bendrosios hipotekos atveju išieškojimas negali būti vykdomas pagal paprastosios hipotekos taisyklės.“ Tačiau pastarosios taisyklės aktualios tik kai hipoteka lieka galioti perleistiems daiktams. Tačiau jeigu daiktai perleidžiami kitiems savininkams, o kreditorius atsisako hipotekos, tokie pakeitimai nereikalingi.

4.181 STRAIPSNIS

Svetimo daikto hipoteka

1. Svetimo daikto hipoteka – nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai skolininkas yra kitas asmuo negu įkeisto daikto savininkas.
2. Svetimo daikto hipoteka gali būti atlygintina.
3. Svetimo daikto hipotekos atveju kreditorius neturi teisės perleisti reikalavimo teisės trečiajam asmeniui be įkeisto turto savininko sutikimo.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, įsigaliojo nauja papildyta ir patikslinta komentuojamo straipsnio redakcija. Įstatymų leidėjas komentuojamą straipsnį papildė 2 ir 3 dalimis, taip pat patikslino komentuojamo straipsnio 1 dalį.
2. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl yra aiškintinas sistemiškai kartu su CK 4.175 straipsnio 2 ir 5 dalimis. Svetimo daikto hipoteka yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių ir gali atsirasti sutarties ar vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu.
3. Šios hipotekos specifinė ypatybė, kad hipotekos davėjas neturi turtinės prievolės (skolinio įsipareigojimo) kreditoriui ir tik sutartinės svetimo turto hipotekos pagrindu hipotekos davėjas įsipareigoja įvykdyti kito asmens – skolininko – įsipareigojimą, jeigu šis per hipotekos sandoryje nustatytą terminą įsipareigojimo neįvykdo arba hipotekos kreditorius turi teisę reikalauti patenkinti hipoteka apsaugotą reikalavimą pirma laiko. Kitas sutartinės svetimo daikto hipotekos ypatumas, kad skolos išieškojimo atveju įkeisto daikto savininkas kreditoriui už skolininko įsipareigojimo įvykdymą atsako tik įkeistu savo daiktu (CK 4.195 str. 1 d.). Tai reiškia, kad įkeisto daikto savininko atsakomybė aptariamam atveju kreditoriui ribojama įkeisto turto verte (pardavimo iš varžytynių kaina), t. y. įkeisto turto savininkas atsako ne už visą skolininko įsipareigojimą, o tik tą jo dalį, kuri lygi įkeisto turto kainai, gautai tą daiktą pardavus iš varžytynių⁹⁶. Asmuo, kuris įvykdė prievolę už skolininką arba kurio įkeistas turtas parduotas iš varžytynių, turi teisę iš skolininko reikalauti jam gražinti sumokėtą sumą ar atlyginti dėl daikto praradimo patirtus nuostolius (CK 4.195 str.)⁹⁷.

•

96 LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. gegužės 17 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-235/2012; 2012 m. balandžio 3 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-122/2012.

97 LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. liepos 3 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-336/2012. LAT 2013 m. kovo 22 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-164/2013, yra išaiškines, kad įgyvendinti atgręžtinio reikalavimo teisę ir gauti dėl turto netekimo patirtų nuostolių kompensavimą paprastai taip pat yra didesnė tikimybė, kai yra keli skolininkai. Santuokos nutraukimo bylose dalijamas tiek turto aktyvas, tiek pasyvas (skoliniai įsipareigojimai kreditoriams), todėl tokiais

4. Svetimo daikto hipotekai, kaip prievolių užtikrinimo būdai, būdingas subsidiarumo principas. Subsidiarumo principas komentuojamo straipsnio kontekste reiškia, kad kai tai pačiai turtinei prievolei užtikrinti yra sudaromas svetimo daikto hipotekos ir tos pačios eilės kitos rūšies hipotekos sandoris, pagal kurį tai turtinei prievolei užtikrinti įkeičiamas ir pačiam skolininkui priklausantis turtas, pirmiausia išieškojimas turi būti nukreiptas į pačiam skolininkui priklausančius hipoteka įkeistus objektus⁹⁸.
5. Svarbu atkreipti dėmesį, kad svetimo daikto hipotekos atveju notaro padarytas vykdomasis įrašas skirtas visai skolos sumai išieškoti tiek iš įkeisto daikto, tiek iš kito įkeisto ir neįkeisto skolininko turto ne ginčo tvarka. Taigi visa hipoteka užtikrinta skolos suma turi būti išieškoma ne ginčo tvarka. Tam, kad būtų galima nukreipti išieškojimą ne tik į įkeistą svetimą turta, bet ir į kitą skolininko turta, nereikia papildomai kreiptis į teismą ir inicijuoti atskiro vykdymo proceso⁹⁹.

- atvejais, kai skolinis įsipareigojimas užtikrintas svetimo turto hipoteka, apie santuokos bylos iškėlimą turėtų būti pranešta ir įkaito davėjams, suteikiant jiems galimybę pateikti savo atskirtimus ir prieštaravimus dėl turto padalijimo, nes sutuoktinių turto padalijimas, kaip jau minėta, gali turėti įtakos jų teisėms ir pareigoms ir neigiamai paveikti jų turtinius interesus. Taigi svetimo daikto hipotekos įkaito davėjai turi būti įtraukiami į skolininkų santuokos nutraukimo bylos nagrinėjimą.

⁹⁸ Subsidiarumo principo negalima suprasti plačiai, pavyzdžiui, taip, kad svetimo daikto hipotekos kreditorius negali nukreipti išieškojimo į įkaito davėjo turta todėl, jog jis nepamėgino bendraja tvarka išieškoti iš pagal hipotekos taisyklės neįkeisto skolininko turto.

⁹⁹ LAT suformavo taisyklės dėl svetimo daikto hipotekos vertės nustatymo bankroto proceso metu (LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. gegužės 17 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-235/2012). LAT išaiškino, kad tas faktas, jog svetimo daikto hipoteka įkeisto daikto vertė paaiškėja tik jį pardavus iš varžytynių, nereiškia, kad kreditoriaus reikalavimas, užtikrintas svetimo daikto hipoteka, negali būti sukonkretintas tvirtinant tokio kreditoriaus reikalavimus įmonės bankroto procese. Aptariamo pobūdžio kreditoriaus reikalavimų suma labiausiai atspindi ir atitinka įkeisto daikto rinkos vertė, kurios dydis paprastai nurodomas hipotekos sutartyje. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rinkoje objektyviai gali atsirasti turto kainų pokyčių, nustatant kreditoriaus reikalavimų suma, gali būti vadovujamasi tiek Nekilnojamojo turto registro pateiktu įvertinimu, tiek bet kuriuo kitu vėliau atliktu nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymu, jei tai padaryta laikantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo reikalavimų. Jeigu likviduojant įmonę svetimo daikto hipoteka įkeistas turtas būtų parduotas didesne kaina, negu buvo patvirtinta šiuo įkeitimu užtikrinto kreditoriaus reikalavimo suma, kreditoriaus reikalavimas turi būti *ex officio* įmonės bankroto administratoriaus peržiūrėtas ir pateiktas teismui patikslinti (nagrinėjant bylą galiojusios Įmonių bankroto įstatymo redakcijos 11 str. 3 d. 10 p., 26 str. 1 d.) iki daikto pardavimo kainos. Toks aiškinimas pagrindžiamas tiek CK 4.192 straipsnio 1 dalyje, tiek Įmonių bankroto įstatymo 34 straipsnyje nustatyta hipotekos kreditoriaus teise, kad įkeistą daiktą pardavus iš viešųjų varžytynių, iš gautų pinigų būtų visiškai atlyginama jam priklausanti suma, kurią jis turi teisę gauti pirmiau už kitus kreditorius, išskyrus atitinkamą šios sumos dalį, kuri skirta bankroto administravimo išlaidoms apmokėti (nagrinėjant bylą galiojusios Įmonių bankroto įstatymo redakcijos 36 str. 1 d.). Tik jeigu įkeistas turtas parduotas už didesnę kainą, negu yra hipoteka užtikrintų reikalavimų suma (o ji svetimo daikto hipotekos

6. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje sakoma, kad svetimo daikto hipoteka gali būti atlygintinė. Iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusi Civilinio kodekso redakcija taip pat nedraudė atlygintinės svetimo daikto hipotekos, tačiau šalių teisė susitarti dėl atlyginimo įstatymų leidėjo *expressis verbis* Civiliniame kodekse nebuvo numatyta. Atlygintinumas nėra būtina svetimo daikto hipotekos savybė, taip pat jis nėra preziumuojamas. Dėl atlyginimo įkaito davėjui už įkaito pateikimą skolininkas ir įkaito davėjas gali susitarti bet kuriuo metu.
7. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje nustatytas draudimas kreditoriui be įkaito davėjo sutikimo perleisti hipoteka užtikrintą reikalavimą. Aiškinant šią taisyklę, reikia atsižvelgti į CK 4.189 straipsnio 1 dalį, kurioje sakoma, kad perleidžiant hipoteka užtikrintą reikalavimą yra perleidžiama ir hipotekos teisė. Kreditoriaus asmuo įkaito davėjui gali turėti esminę reikšmę. Svetimo daikto hipotekos atveju įkaito davėjas nėra skolininkas, todėl jo galimybės kontroliuoti užtikrintos prievolės įvykdymą kreditoriui yra ribotos. Tretieji asmenys gali turėti dėl įkaito davėjo turto interesų, nesusijusių su užtikrintos prievolės įvykdymu (pvz., kai turtinė prievolė nevykdoma, o trečiasis asmuo siekia įsigyti būtent įkaito davėjo turta). Atsižvelgiant į tai, kyla poreikis apsaugoti įkaito davėjo, kaip turto savininko, interesus. Todėl hipoteka užtikrinto reikalavimo teisės perleidimas, kai kartu perleidžiama ir hipotekos teisė, priklauso nuo svetimo daikto hipotekos įkaito davėjo sutikimo. Įkaito davėjas gali duoti tokį sutikimą iš anksto. Iš anksto duotas įkaito davėjo sutikimas neturi būti personalizuotas, t. y. neprivaloma įvardyti konkretaus asmens, kuriam kreditorius turi teisę perleisti svetimo turto hipoteka užtikrintą reikalavimą. Toks sutikimas gali būti bendrojo pobūdžio (t. y. leidžiantis perleisti užtikrintą reikalavimą bet kuriam kitam asmeniui ar tam tikriems hipotekos sandoryje nustatytus kriterijus ar savybes atitinkantiems asmenims; pavyzdžiui, galima nurodyti, kad svetimo turto hipoteka užtikrintas reikalavimas gali būti perleidžiamas bet kuriai kitai finansų įstaigai).
8. Kreditoriaus asmuo įkaito davėjui gali turėti esminę reikšmę. Svetimo daikto hipotekos atveju įkaito davėjas nėra skolininkas, todėl jo galimybės kontroliuoti užtikrintos prievolės įvykdymą kreditoriui yra ribotos. Tretieji asmenys gali turėti dėl įkaito davėjo turto interesų, nesusijusių su užtikrintos prievolės įvykdymu (pvz., kai turtinė prievolė nevykdoma, o trečiasis asmuo siekia įsigyti būtent įkaito davėjo turta). Atsižvelgiant į tai, kyla poreikis apsaugoti įkaito davėjo, kaip turto savininko, interesus. Todėl hipoteka užtikrinto reikalavimo teisės perleidimas,
 - atveju, kai skolininko skolinis įsipareigojimas ir hipotekos davėjo prisiimtas įsipareigojimas, kuris apibrėžiamas hipotekos davėjo įkeistu turtu ir, be to, priklauso nuo įkeisto daikto varžytynėse gautos sumos, gali nesutapti), šių lėšų likutis skiriamas kitų kreditorių reikalavimams tenkinti įstatyme nustatyta tvarka (nagrinęjant bylą galiojusios Įmonių bankroto įstatymo redakcijos 34 str.).

kai kartu perleidžiama ir hipotekos teisė, priklauso nuo svetimo daikto hipotekos įkaito davėjo sutikimo.

9. Komentuojamo straipsnio 3 dalies nuostata yra imperatyvi. Pagal CK 1.80 straipsnio 1 dalį imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Todėl sandoris, kuriuo yra perleidžiamas svetimo daikto hipoteka užtikrintas reikalavimas, negalioja, jeigu nėra gautas įkaito davėjo sutikimas perleisti reikalavimą.
10. Įstatymų leidėjas, siekdamas suteikti įkaito davėjui teisinio tikrumo dėl jam nuosavybės teise priklausančio hipoteka įkeisto turto, be kitko, nustato ir specialias išieškojimo iš svetimo daikto hipoteka įkeisto turto taisykles. Pavyzdžiui, CK 4.192 straipsnio 7 dalis ir CK 4.195 straipsnio 2 dalis nustato draudimą iš svetimo daikto hipoteka įkeisto turto išieškoti administravimu.
11. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma CK 4.170 straipsnio ir CK 4.171 straipsnio atžvilgiu, reglamentuojanti svetimo daikto hipotekos ypatumus. Todėl tiek, kiek komentuojamas straipsnis nenustato kitaip, jį aiškinant privalo būti atsižvelgiama į bendrąsias hipoteką reglamentuojančias teisės normas. Tad svetimo daikto hipoteka gali būti užtikrintas tiek esamos, tiek būsimos turtinės prievolės įvykdymas (CK 4.170 str. 1 d.), taip pat gali būti įkeista nekilnojamojo daikto dalis (CK 4.171 str. 2 d.).
12. CK 4.175 straipsnio 6 dalyje sakoma, kad vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių¹⁰⁰.

4.182 STRAIPSNIS

Maksimalioji hipoteka

1. **Maksimalioji hipoteka – nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai hipotekos sandoryje nurodoma tik maksimali įkeičiamu daiktu užtikrinamų įsipareigojimų apsaugojimo suma. Hipotekos sandoryje privalo būti nurodyta, kad tai yra maksimaliosios hipotekos sandoris.**
2. **Maksimaliosios hipotekos skolos dydžio fiksavimo data gali būti nustatyta šalių susitarimu. Vėliau prisiimtų skolinių įsipareigojimų ši hipoteka neapsaugo. Hipotekos kreditoriaus prašymu skolos dydį taip pat fiksuoja antstolis išieškojimo procedūros metu.**

●

¹⁰⁰ Pavyzdžiui, vienu hipotekos sandoriu sukurta hipoteka gali būti ir svetimo daikto, ir jungtinė (CK 4.180 str.), įmonės (CK 4.177 str.), maksimalioji (CK 4.174 str.) ar kitos rūšies. Dėl svetimo daikto hipotekos atribojimo nuo kitų hipotekos rūšių plačiau žr. LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. gruodžio 16 d. nutartį c. b. Nr. 3K-3-555/2011.

3. Maksimali įsipareigojimų apsaugojimo suma negali būti didinama be toliau eilėje esančių to paties daikto hipotekos kreditorių sutikimo.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, įsigaliojo iš esmės atnaujinta komentuojamo straipsnio redakcija. Peržiūrėjus komentuojamo straipsnio nuostatas matyti, kad: (i) nebeliko reikalavimo maksimaliosios hipotekos sandoryje privalomai nurodyti užtikrintos paskolos naudojimo sritį; (ii) nebeliko pareigos, praėjus ne daugiau kaip penkeriems metams Hipotekos registre privalomai fiksuoti maksimaliosios hipotekos dydį; (iii) atsisakyta nuostatos, leidžiančios hipotekos kreditoriui iki išieškojimo procedūros pradžios reikalauti fiksuoti maksimaliosios hipotekos sumą.
2. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl *aiškintinas sistemiškai* kartu su CK 4.175 straipsnio 2 ir 5 dalimis. Maksimalioji hipoteka yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių ir gali atsirasti sutarties ar vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu.
3. Maksimaliosios hipotekos specifinė ypatybė, kad *ją sudarant nurodomas ne konkretus (esamas ar būsimas) turtinės prievolės dydis, bet susitariama dėl maksimalios užtikrinamos turtinės prievolės sumos* (CK 4.186 str. 1 d.). Todėl turtinei prievolei viršijus maksimalią hipotekos sandoryje nurodytą sumą viršyta suma lieka neužtikrinta ir yra išieškoma bendrąja tvarka. Šios rūšies hipoteka patogi, kai nėra aiškus konkretus turtinės prievolės dydis – tad šalys gali susitarti dėl turtinės prievolės maksimalios sumos ir nekonkretinti pačios turtinės prievolės dydžio.
4. Be to, tik maksimaliosios hipotekos sandoriu įkeistu turtu, be pagrindinės prievolės ir mokėjimo funkciją atliekančių palūkanų, papildomai gali būti užtikrinama netesybos ir nuostoliai, atsiradę dėl to, kad hipotekos skolininkas neįvykdė hipoteka užtikrintų įsipareigojimų ar juos įvykdė netinkamai (CK 4.174 str. 2 d.)¹⁰¹.

•

¹⁰¹ Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad išskiriamos dvejopo pobūdžio palūkanos: 1) atliekančios mokėjimo (atlygio už pinigų skolinimąsi) funkciją; 2) atliekančios kompensuojamąją (minimalių nuostolių negautų pajamų pavidalu atlyginimo) funkciją (žr. LAT CBS išplėstinės teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 18 d. nutartį c. b. *AB banko „Hansa-LTB“ v. A. M. ir A. S.*, Nr. 3K-7-571/2006; 2005 m. lapkričio 14 d. nutartį c. b. *AB bankas „Hansabankas“ v. J. P.*, Nr. 3K-3-572/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 8 d. Netesybas ir palūkanas reglamentuojančių teisės normų taikymo Lietuvoje Aukščiausiojo Teismo praktikoje apžvalga Nr. AC-37-1, p. 424–452). Palūkanos, atliekančios mokėjimo funkciją, ekonomine ir teisine prasme yra mokėtis, atlyginimas kreditoriui už paskolintų pinigų naudojimą (plačiau žr. LAT CBS teisėjų kolegijos 1999 m. birželio 2 d. nutartį c. b. *A. S. v. V. B.*, Nr. 3K-3-225/1999; 2000 m. gruodžio 11 d. nutartį c. b. *AB „Lietuvos taupomasis bankas“ v. E. L. ir kt.*, Nr. 3K-3-1334/2000; 2001 m. spalio 22 d. nutartį c. b. *Akcinis kredito bankas „Nida“ v. S. L.*, Nr. 3K-3-908/2001; 2002 m. rugsėjo 25 d. nutartį c. b. *V. R. v. L. U.*, Nr. 3K-3-1085/2002). Tik maksimaliają hipoteka gali būti užtikrinamos kompensuojamąją funkciją atliekančios palūkanos, netesybos ir nuostoliai. Tokios kompensuojamosios palūkanos gali būti sutartinės arba minimalūs nuostoliai numatyti CK

Nuostoliai šiuo atveju apima ir kompensuojamąsias palūkanas, kurių įstatyme nustatytas dydis atitinka minimalius kreditoriaus patiriamus nuostolius dėl netinkamai vykdomos pagrindinės prievolės, o jeigu šalys susitarė dėl kito negu įstatyme nustatytas dydžio, tai šalių iš anksto sutartus nuostolius. Komentuojant CK 4.174 straipsnio 2 dalį minėta, kad maksimaliąją hipoteka įkeistu turtu užtikrinamų nuostolių dydis turi būti iš anksto žinomas arba fiksuojama jų maksimali riba. Tokiu atveju kompensuojamąją funkciją atliekančios palūkanos, netesybos, nuostoliai ir išlaidos, susijusios su hipotekos vykdymu (pvz., notarinių veikslių išlaidos (notaro pranešimų, lėšų pervedimo į (iš) notaro depozitinę sąskaitą išlaidos, atlyginimas už vykdomojo įrašo padarymą ir kt.), teismo priteistos bylinėjimosi išlaidos, CPK 97 ir 609 straipsniuose numatytos vykdymo išlaidos), priskiriamos prie išieškojimų, susijusių su užtikrinto pagrindinio reikalavimo įvykdymu. Užfiksavus maksimalią galimų kreditoriaus nuostolių, išieškotinių iš hipoteka įkeisto turto, ribą užtikrinamas geresnė skolininkų ir kreditorių, taip pat trečiųjų asmenų interesų pusiausvyra. Galimų kreditoriaus nuostolių fiksavimas maksimaliosios hipotekos suma nereiškia, kad tai yra maksimali skolininko atsakomybės riba atlyginti kreditoriaus patirtus nuostolius. Kreditorius turi teisę reikalauti visų nuostolių, susijusių su hipotekos vykdymu, atlyginimo bendrąja ieškinio teise, nesvarbu, kokios rūšies hipotekos sandoris buvo sudarytas.

5. Įstatymų leidėjas neriboja maksimaliosios hipotekos sumos dydžio, taigi šis dydis priklauso tik nuo šalių susitarimo.
6. Komentuojamą straipsnį reikia sistemiškai taikyti su CK 4.175 straipsnio 6 dalimi, kurioje sakoma, kad vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių. Taigi viename hipotekos sandoryje galima susitarti tiek dėl paprastosios, tiek dėl maksimaliosios hipotekos sudarymo¹⁰².

- 6.210 straipsnyje, taip pat procesinės palūkanos, numatytos CK 6.37 straipsnyje. Maksimalioji hipoteka apima procesines palūkanas tik kai teisme nagrinėjama byla, susijusi su tuo konkrečiu hipotekos sandoriu. Kreipimasis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo nesuteikia teisės reikalauti atlyginti procesines palūkanas, nes procesinės palūkanos skaičiuojamos tik nuo bylos iškėlimo teisme. Vykdomojo įrašo išdavimas nėra bylos iškėlimas teisme. Notaras nėra ginčus nagrinėjanti institucija.

- 102 Dažnai hipotekos sandorio šalims kyla klausimas, ar sudarant maksimaliosios hipotekos sandorį reikia jame atskirai įvardyti pagrindinės prievolės sumą ir atskirai maksimaliosios hipotekos sumą, nurodant, kad sutarties nevykdymo atveju prie pagrindinės prievolės sumos prisidės maksimaliosios hipotekos suma. Šiuo atveju užtenka nurodyti tik maksimalios hipotekos sumą, kuri apima tiek pagrindinės prievolės dydį, tiek numanomą nuostolių (netesybų) sumos dydį. Tačiau pagrindinės prievolės įvykdymą užtikrinančios hipotekos suma ir maksimaliosios hipotekos suma, kuria užtikrinamas netesybų mokėjimas, gali būti įvardijamos ir atskirai.

7. Komentuojamo straipsnio 2 dalis reglamentuoja maksimalią hipoteka užtikrintos prievolės dydžio fiksavimą. Skolos fiksavimas – tai skolos dydžio nustatymas ir jo konstatavimas konkrečiu momentu. Užfiksavus skolą tampa aišku, ar nėra viršyta maksimaliosios hipotekos suma, nurodyta maksimaliosios hipotekos sandoryje. Užfiksavimo skolą atsiradę skoliniai įsipareigojimai maksimalią hipoteka nebėra užtikrinami. CK 4.192 straipsnio 9 dalyje nurodyta, kad notaras vykdomąjį įrašą atlieka, nesvarbu, ar skolos dydis yra užfiksuotas. Jeigu maksimaliosios hipotekos skolos dydis nėra užfiksuotas, notaras tai pažymi vykdomajame įrašė. Kreditoriaus prašymu skolos dydį per išieškojimo procedūrą fiksuoja antstolis. Antstolis, išieškojimo procese fiksuodamas skolos dydį, privalo patikrinti kreditoriaus pateiktų skolos dydžio skaičiavimų teisingumą tiek teisine¹⁰³, tiek aritmetine prasme.
8. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtinta dispozityvi teisės norma, leidžianti hipotekos sandorio šalims susitarti dėl maksimaliosios hipotekos skolos dydžio fiksavimo datos, tačiau šalių šito daryti neįpareigojanti.
9. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad notaras, tvirtindamas maksimaliosios hipotekos sandorio pakeitimą, kuriuo didinama maksimaliosios hipotekos suma, privalo įsitikinti, jog yra gautas visų paskesnės eilės kreditorių, kurių naudai yra įkeistas hipotekos objektu esantis daiktas, sutikimas. Tokiu reguliavimu įstatymų leidėjas siekia didesnio teisinio tikrumo ir geresnės paskesnės eilės kreditorių interesų apsaugos.

4.183 STRAIPSNIS

Bendroji hipoteka

1. Bendroji hipoteka – kelių atskiriems savininkams priklausančių nekilnojamųjų daiktų įkeitimas norint apsaugoti vieną skolinį įsipareigojimą.
2. Bendrąja hipoteka įkeisto daikto savininkas, norėdamas šį daiktą įkeisti dar kartą, turi gauti rašytinį visų kitų bendrąja hipoteka įkeistų daiktų savininkų sutikimą.
3. Bendrosios hipotekos sutartyje turi būti nurodyta įkeistų daiktų pardavimo varžytynėse eilė.

1. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl tiek, kiek nenumato kitaip, yra aiškintinas kartu su CK 4.175

•

¹⁰³ Pvz., antstolis turi vadovautis CK 6.73 straipsnyje įtvirtinta taisykle ir kompensuojamąją funkciją atliekančias palūkanas įskaityti į netesybas, o netesybas įskaityti į nuostolius.

straipsnio 2 ir 5 dalimis. Bendroji hipoteka yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių ir gali atsirasti sutarties ar vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu.

2. Bendrosios hipotekos specifinė ypatybė, kad sudarant bendrosios hipotekos sandorį dalyvauja įkaito davėjų daugetas¹⁰⁴, t. y. vienu sandoriu įkeičiami keli nekilnojamieji daiktai, priklausantys skirtingiems savininkams. Ši bendrosios hipotekos ypatybė lemia ir specialų komentuojamo straipsnio 2 ir 3 dalyse įtvirtintą bendrosios hipotekos reglamentavimą dėl vėlesnio įkeisto daikto įkeitimo tvarkos ir įkeistų daiktų realizavimo, kuriuo siekiama užtikrinti tinkamą įkaitų davėjų interesų pusiausvyrą.
3. Bendrąja hipoteka yra užtikrinamas tik vienas skolinis įsipareigojimas, tačiau jis užtikrinamas kelių skirtingiems asmenimis priklausančių nekilnojamųjų daiktų įkeitimu. Kadangi hipotekos objektas gali būti ir kilnojamieji daiktai, bendrosios hipotekos sandoriu bus laikomas ir toks sandoris, kai įkeičiamas vienam savininkui priklausantis nekilnojamasis daiktas, o kitam savininkui priklausantis kilnojamasis daiktas.
4. Bendrąja hipoteka gali būti užtikrintas tiek esamos, tiek būsimos turtinės prievolės įvykdymas (CK 4.170 str. 1 d.). Bendrosios hipotekos objektas gali būti nekilnojamojo daikto dalis (CK 4.171 str. 2 d.).
5. Komentuojamo straipsnio 2 dalis nustato specialias bendrosios hipotekos objektu esančio daikto paskesnio įkeitimo taisykles. Norėdamas paskesniu įkeitimu įkeisti jau bendrosios hipotekos objektu esantį daiktą, įkaito davėjas privalo gauti visų kitų bendrosios hipotekos įkaitų davėjų rašytinį sutikimą. Papildomas bendrąja hipoteka įkeisto daikto apsunkinimas įkeitimu gali turėti neigiamos įtakos kitų įkaito davėjų teisėtiems interesams, todėl ir reikalingas šių asmenų rašytinis sutikimas¹⁰⁵. Sutikimas dėl paskesnio daikto įkeitimo gali būti duodamas sudarant hipotekos sandorį (iš anksto duodamas sutikimas gali būti nurodomas jau hipotekos sandoryje) arba vėliau iki paskesnio bendrosios hipotekos objektu esančio daikto įkeitimo.
6. Komentuojamo straipsnio 3 dalis įpareigoja bendrosios hipotekos sandorio šalis hipotekos sutartyje susitarti dėl bendrąja hipoteka įkeistų daiktų pardavimo iš varžytynių eilės¹⁰⁶. Kitų rūšių hipotekos atveju hipoteka įkeisto turto, kai yra įkeičiami keli turto objektai, pardavimo iš varžytynių eilę nustato ne kreditorius, bet turto savininkas ar savininkai – įkaito davėjas ar davėjai. Kadangi bendrosios hipotekos atveju yra turto objektų savininkų – įkaitų davėjų daugetas, kyla jų tar-

●

¹⁰⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-433/2010 (S).

¹⁰⁵ Pvz., paskesnės eilės kreditoriui įgijus teisę reikalauti užtikrintą prievolę įvykdyti prieš terminą, gali būti prieš terminą išieškoma iš hipotekos objekto vertės (CK 4.196 str. 1 d. 1 p.).

¹⁰⁶ LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-433/2010 (S).

pusavio interesų konflikto grėsmė. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje nustatyta reikalavimu siekiama išvengti situacijų, kai įkaitų davėjai nesusitaria dėl hipotekos objektu esančių daiktų pardavimo iš varžytynių eilės ir dėl to yra vilkinamas išieškojimo iš hipotekos objekto procesas. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtinta nuostata taip pat siekiama maksimaliai užtikrinti įkaitų davėjų, kaip daiktų savininkų, interesus¹⁰⁷.

7. Bendrosios hipotekos atveju išieškojimas negali būti vykdomas pagal paprastosios hipotekos taisyklės. Įkeistų daiktų pardavimo iš varžytynių eilė privalo būti nurodoma hipotekos sandoryje ir pavišinama Hipotekos registre. Kai bendrosios hipotekos sutartyje šalys nesusitaria dėl objektų pardavimo eilės tvarkos, preziumuojama, kad objektai turi būti parduodami kartu arba hipotekos davėjai turi teisę savo valią dėl jų pardavimo išreikšti skolos išieškojimo procese. Šalims nepateikus jokių pasiūlymų šiuo klausimu, antstolis, atsižvelgdamas į skolininko ir kreditoriaus maksimalų interesų užtikrinimą, turi turtą parduoti kartu, nes tik tokiu būdu įkeistas turtas gali būti parduotas geriausiomis sąlygomis¹⁰⁸.
8. CK 4.175 straipsnio 6 dalyje sakoma, kad vieno hipotekos sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka gali būti dviejų ir daugiau sutartinės hipotekos rūšių, todėl vienu hipotekos sandoriu sukurta hipoteka gali būti tiek bendroji, tiek jungtinė (CK 4.180 str.), įmonės (CK 4.177 str.), sąlyginė (CK 4.184 str.), svetimo daikto (CK 4.181 str.) ir maksimalioji (CK 4.182 str.).

4.184 STRAIPSNIS

Sąlyginė hipoteka

1. **Sąlyginė hipoteka – daikto įkeitimas, norint apsaugoti skolinio įsipareigojimo įvykdymą, kai susitariama, kad hipoteka įsigalios nuo sutartyje nustatytos sąlygos įvykdymo momento arba kad hipoteka galios tik iki to momento, kol bus**

•

¹⁰⁷ Žr. LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartį c. b. Nr. 3K-3-433/2010 (S), 2012 m. birželio 20 d. nutartį c. b. Nr. 3K-3-298/2012. Šioje byloje LAT yra išaiškinęs, kad tais atvejais, kai jungtinės hipotekos sutartimi įkeisti daiktai perleidžiami keliems savininkams, turi būti atitinkamai pakeista hipotekos sutartis, t. y. įregistruotas ne tik daiktų savininkų pasikeitimas, bet ir su kreditoriumi pasiektas susitarimas dėl bendrosios hipotekos, *inter alia*, nustatyta daiktų pardavimo išieškojimo atveju eilė. Be to, tam, kad būtų konstatuota, jog jungtinė hipoteka tapo bendrąja, turi būti nustatyta, kad naujieji daiktų savininkai ir įkaito gavėjas suuderino savo valią ir susitarė dėl bendrosios hipotekos. Nesant tokio susitarimo, nėra pagrindo konstatuoti hipotekos rūšies pasikeitimą iš jungtinės į bendrąją.

¹⁰⁸ LAT CBS teisėjų kolegijos 2005 m. vasario 23 d. nutartis c. b. AB „Ūkio bankas“ v. M. K. ir kt.; Nr. 3K-3-121/2005.

vykdoma sutartyje nustatyta sąlyga. Sąlyga gali būti nustatoma tiek kreditoriui, tiek skolininkui.

2. Sąlyginė hipoteka gali būti įkeičiamas būsimas nekilnojamas daiktas, kuris bus sukurtas ateityje arba kurio savininku įkaito davėjas taps ateityje. Ši sąlyginė hipoteka įsigalioja nuo to momento, kai hipotekos objektu esantis daiktas įregistruojamas nekilnojamojo turto registre kaip įkaito davėjo nuosavybė.

1. 2012 m. liepos 1 d. galioja nauja komentuojamo straipsnio redakcija. Pagrindinė naujovė, kurią komentuojamame straipsnyje įtvirtino įstatymų leidėjas, kad sąlyginė hipoteka nuo 2012 m. liepos 1 d. gali būti įkeistas sudarant hipotekos sandorį dar neegzistuojantis, būsimas nekilnojamas daiktas. Naujoje komentuojamo straipsnio redakcijoje nebeliko nuostatos, leidžiančios suinteresuotos šalies prašymu iki hipotekos teisės sukūrimo panaikinti hipotekos sandorį, ir nuostatos, leidžiančios reikalauti, kad hipoteka būtų baigta, jeigu sąlyga, lemianti hipotekos pabaigą, nebevykdoma.
2. Komentuojamas straipsnis yra specialioji norma (lot. *lex specialis*) CK 4.175 straipsnio atžvilgiu, todėl yra aiškintina sistemiškai kartu su CK 4.175 straipsnio 2 ir 5 dalimis. Sąlyginė hipoteka yra viena iš sutartinės hipotekos rūšių ir gali atsirasti sutarties ar vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu.
3. Sąlyginė hipoteka nuo kitų hipotekos rūšių skiriasi tuo, kad jos galiojimas (įsigaliojimo momentas ir (arba) pabaigos momentas) yra siejamas su tam tikros sąlygos, dėl kurios šalys susitarė, buvimu (įvykdymu) ateityje. Sąlyga gali būti įvykdoma tiek veikimu – pozityvioji sąlyga, tiek neveikimu – negatyvioji sąlyga, t. y. hipotekos sandorio šalys gali susitarti, kad hipoteka įsigalios atlikus tam tikrus pozityvius veiksmus arba tam tikrą laiką susilaikius nuo konkrečių veiksmų. Sąlyga gali būti tiek atidedamoji (su tokios sąlygos buvimu ateityje (įvykdymu) gali būti siejamas hipotekos įsigaliojimo momentas), tiek naikinamoji (su tokios sąlygos buvimu ateityje (įvykdymu) gali būti siejama hipotekos pabaiga)¹⁰⁹. Sąlygai, su kuria yra siejamas sąlyginės hipotekos galiojimas, taikomos CK VI knygos ketvirto skirsnio nuostatos.
4. Viena sąlyginės hipotekos sutartimi galima užtikrinti daugiau negu vieną turtinę prievolę vieno arba daugiau negu vieno (jeigu sąlyginė hipoteka užtikrintų prievolių kreditoriai skiriasi) kreditorių naudai.

●

¹⁰⁹ Civilinio kodekso 1.66 straipsnis sako, kad sandoris laikomas sudarytu su atidedamąja sąlyga, jeigu šalys sandoriu nustatomų teisių ir pareigų atsiradimą padarė priklausomą nuo tokios aplinkybės, kurios buvimas ar nebuvimas nežinomas (CK 1.66 str. 2 d.), ir sandoris laikomas sudarytu su naikinamąja sąlyga, jeigu šalys sandoriu nustatomų teisių ir pareigų pasibaigimą padarė priklausomą nuo aplinkybės, kurios buvimas ar nebuvimas nežinomas (CK 1.66 str. 3 d.).

5. Komentuojamo straipsnio 1 dalis tiek, kiek reglamentuoja hipotekos sandorio šalių santykius dėl sąlygos įvykdymo, yra dispozityvi teisės norma. Hipotekos sandorio šalys yra laisvos susitarti, kad sąlyga, su kuria yra siejamas hipotekos galiojimas, įvykdys tiek skolininkas, tiek kreditorius. Pagal civilinių santykių teisinio reglamentavimo principus, įtvirtintus CK 1.2 straipsnyje, šalys hipotekos sandorėje gali susitarti, kad sąlyga, su kurios buvimu yra siejamas hipotekos galiojimas, įvykdys įkaito davėjas ar trečiasis asmuo, t. y. komentuojamo straipsnio 1 dalis nerišo hipotekos sandorio šalių teisės sąlygos įvykdymą sieti ir su trečiųjų asmenų veiksmais ar neveikimu¹¹⁰.
6. Komentuojamo straipsnio 2 dalis nustato, kad sąlygine hipoteka gali būti įkeistas nekilnojamas daiktas, kurį įkaito davėjas įgis ateityje, nes daiktas dar tik bus sukurtas¹¹¹ (šiuo atveju gali būti įkeičiamas viešajame registre neregistruotas daiktas¹¹²), arba įkaito davėjas įgis nuosavybės teisę į jau egzistuojantį daiktą, kurio savininkas dar nėra¹¹³ (šiuo atžvilgiu komentuojamas straipsnis yra *lex specialis*



- 110 Pvz., įkeičiant valstybinės žemės sklypo nuomos teises, galima sudaryti sąlyginės hipotekos sandorį ir sąlygą sieti su trečiųjų asmenų veiksmais – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimo įkeisti nuomos teises davimu. Tai, kad sąlyga gali būti nustatoma tiek kreditoriaus, tiek skolininko naudai, reiškia, jog už sąlygos įvykdymą atsakinga šalis gali būti tiek skolininkas, tiek kreditorius.
- 111 Kol kaip hipotekos objektas neegzistuoja, tol būsimas nekilnojamas daiktas neturi unikalaus numerio ar kitų identifikacinių duomenų. Šalys yra laisvos pasirinkti, kaip identifikuoti ir aprašyti būsimą daiktą, kad jis būtų pakankamai apibrėžtas (adresu, daikto matmenimis, koordinatėmis, projekciniais duomenimis).
- 112 Būsimas, viešuosiuose registruose registruotinas, tačiau neįregistruotas turtas gali būti įkeistas tik sąlyginės hipotekos rūšies sandoriu. Kai sąlyginės hipotekos sandoriu įkaito davėjas (fizinis asmuo) įkeičia žemės sklypą, nuroydamas, kad įkeičiami visi būsimi ant jo pastatyti statiniai, ant tokio žemės sklypo pastatytas gyvenamasis namas, kuris yra vienintelis šeimos gyvenamasis būstas, negali būti įkeistas be teismo leidimo. Tokiu atveju hipotekos sandorėje iš anksto, kaip viena iš sąlyginės hipotekos sąlygų, kuriai įvykus įsigalioja hipoteka, turi būti nurodytas atitinkamo teismo leidimo gavimas, jeigu tokį būtų reikalinga gauti. Taip pat kai sąlyginės hipotekos sandoriu įkaito davėjas (santuokos nesudaręs fizinis asmuo) įkeičia žemės sklypą, nuroydamas, kad įkeičiami visi būsimi ant jo pastatyti statiniai, ant tokio žemės sklypo sudarius santuoką pastatytas gyvenamasis namas negali būti įkeistas be kito sutuoktinio sutikimo, nebent buvo sudaryta vedybų sutartis, kurioje sutuoktiniai susitarė, jog gyvenamasis namas priklauso hipotekos sandorį dėl būsimos turto įkeitimo sudariusiam sutuoktiniui asmeninės nuosavybės teise.
- 113 Tokia sąlyginė hipoteka Hipotekos registre registruojama iš karto nurodant sąlygą, su kuria siejamas hipotekos galiojimas. Įkaito davėjui įgijus nuosavybės teisę į įkeičiamą daiktą, įkeičiamam daiktui ir tokiu būdu sąlyginei hipotekai įsigaliojus, kreditorius informaciją, kad sąlyginės hipotekos įsigaliojimo sąlyga yra įvykdyta ir hipoteka yra įsigaliojusi, pateikia notarui, o šis, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060) 6.4, 19.23 ir 26 punktais šią informaciją perduoda Hipotekos registru.

CK 4.170 straipsnio 2 dalies atžvilgiu, kuri nustato, kad įkaito davėjas gali būti tik įkeičiamo daikto savininkas).

7. Būsimo nekilnojamojo daikto ar daikto, kurio nuosavybės teisę įkaito davėjas įgis ateityje, hipoteka įsigalioja nuo įkaito davėjo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento, t. y. nuo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą paviėšinimo momento (registro duomenys yra teisingi, kol neįrodyta kitaip (CK 4.185 str. 7 d., Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 str.). Taigi hipotekos objekto nuosavybės teisės registracija viešajame registre šiuo atveju turi ne tik teisių paviėšinimo, bet ir konstitutyvinę reikšmę. Nuostatos dėl sąlyginės hipotekos įsigaliojimo momento yra imperatyvios ir šalys savo susitarimu negali jų pakeisti. Įstatymas nedraudžia sudaryti kelių sąlyginės hipotekos sandorių dėl to paties daikto iki tokio daikto atsiradimo ir (arba) įkaito davėjo tokio daikto nuosavybės teisės įgijimo. Tačiau kadangi būsimo daikto sąlyginė hipoteka įsigalioja tik nuo nuosavybės fakto įregistravimo viešuosiuose registruose, siekiant išvengti neaiškumo dėl kelių iki daikto atsiradimo ar nuosavybės teisės į jį įgijimo sudarytų sąlyginės hipotekos sandorių pirmumo, rekomenduotina kiekvienoje sąlyginės hipotekos sutartyje aiškiai nurodyti tokios hipotekos eilę (tai pirminės ar paskesnės eilės hipoteka).
8. Nekilnojamojo turto registro įstatymas pateikia baigtinį nekilnojamojo turto objektų, registruojamų Nekilnojamojo turto registre, sąrašą¹¹⁴. Nekilnojamojo turto registre nėra registruojami iš prigimties kilnojamieji daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai¹¹⁵. Todėl dėl nekilnojamaisiais pagal įstatymą pripažįstamų daiktų sudarius sąlyginės hipotekos sandorį, hipoteka tokiems daiktams įsigalios jų nuosavybės teisę įkaito davėjui įregistravus atitinkamame registre, pavyzdžiui, jūrų laivą – Lietuvos Respublikos jūrų laivų registre¹¹⁶.
9. Sąlyginės hipotekos sandoryje turi būti *expressis verbis* nurodyta, kad sudaromas sąlyginės hipotekos sandoris.



¹¹⁴ Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai: žemės sklypai, statiniai, butai daugiabučiuose namuose, patalpos (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 str.).

¹¹⁵ CK 4.2 straipsnio 1 dalis nustato, kad nekilnojamaisiais daiktais yra laikomi ir iš prigimties kilnojamieji daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai, todėl šie daiktai visais atvejais yra įkeičiami pagal hipotekos taisykles.

¹¹⁶ Prekybinės laivybos įstatymo 6 straipsnyje jūrų laivai prilyginami nekilnojamiesiems daiktams.

II SKIRSNIS

HIPOTEKOS ĮREGISTRAVIMAS

(CK 4.185–4.188 str.)

4.185 STRAIPSNIS

Hipotekos įforminimas ir įregistravimas

- 1. Hipotekos sandoris turi būti notarinės formos.**
 - 2. Hipotekos sandoris gali būti sudaromas kaip atskiras sandoris arba susitarimas dėl hipotekos gali būti įtrauktas į sutartį, iš kurios atsiranda pagrindinė prievolė.**
 - 3. Hipotekos sandorio šalys yra skolininkas, kreditorius ir įkaito davėjas. Kai daiktas įkeičiamas vienašaliu jo savininko pareiškimu, hipotekos sandorio šalis yra tik įkeičiamo daikto savininkas.**
 - 4. Hipotekos sandorį patvirtinęs notaras Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka pateikia Hipotekos registruui duomenis apie hipoteką hipotekai įregistruoti.**
 - 5. Priverstinė hipoteka nustatoma teismo, notaro arba įstatymų įgalioto pareigūno ar institucijos sprendimu. Priverstinę hipoteką nustatęs teismas, notaras, įstatymų įgaliotas pareigūnas ar institucija arba kreditorius duomenis hipotekai įregistruoti pateikia Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka.**
 - 6. Hipotekos sandorio pakeitimai turi būti tokios pat formos kaip ir hipotekos sandoris ir yra registruojami Hipotekos registre ta pačia tvarka kaip ir hipoteka. Priverstinės hipotekos pakeitimai nustatomi ta pačia tvarka kaip ir priverstinė hipoteka.**
 - 7. Hipotekos registro duomenys yra vieši, jie laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Įrodinėti savo teises remdamiesi Hipotekos registre įregistruotais juridiniais faktais gali tik sąžiningi tretieji asmenys.**
-
- 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, įsigaliojo nauja komentuojamo straipsnio redakcija, suteikianti hipotekos sandorio šalims daugiau laisvės įforminant hipotekos sandorį, kartu įtvirtinant efektyvesnę hipotekos įregistravimo Hipotekos registre procedūrą.
 - Komentuojamo straipsnio 1 dalis nustato privalomą notarinę hipotekos sandorio formą. Notaro patvirtinti turi būti tiek dvišaliai, tiek vienašaliai hipotekos sandoriai.
 - Pagal Notariato įstatymo 2, 46, 51 ir kitais straipsnius notaras įsitikina, ar tvirtinamas sandoris neprieštarauja įstatymams ir atitinka jų reikalavimus, privalo

patikrinti valstybės registru centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius reikšmę notariniam veiksmui atlikti¹¹⁷. Komentuojamo straipsnio 1 dalis yra imperatyvi teisės norma ir šalių susitarimu negali būti pakeista.

4. Naujoje komentuojamo straipsnio redakcijoje nebeliko privalomos standartizuotos hipotekos sandorio formos – hipotekos lakšto. Kita vertus, standartizuotos sandorio formos panaikinimas nereiškia, kad šalys negali savanoriškai naudoti standartizuotų hipotekos sandorių sąlygų.
5. Komentuojamo straipsnio 2 dalis leidžia sandorio šalims pasirinkti hipotekos sandorį įforminti kaip atskirą sutartį arba sąlygas dėl hipotekos sudarymo įtraukti į sutarties, iš kurio kyla užtikrinama pagrindinė prievolė, turinį. Hipotekos sandorio įtraukimas į sutarties, iš kurios kyla užtikrinta pagrindinė prievolė, turinį nereiškia, kad notariškai privalo būti tvirtinama visa užtikrinamas prievolės nustatanti sutartis. Vienos sutarties dalims gali būti taikomi skirtingi sandorio formos reikalavimai¹¹⁸. Šalys yra laisvos susitarti dėl hipotekos sandorio sąlygų, kiek šitai neprieštarauja imperatyvioms teisės aktų nuostatomis. Be to, hipotekos sandorio turinys turi atitikti CK 4.186 straipsnyje nustatytus reikalavimus.
6. Sutartinė hipoteka atsiranda sutarties arba vienašalio sandorio (pareiškimo) pagrindu. Hipotekos, atsirandančios sutarties pagrindu, šalys privalo būti kreditorius ir skolininkas. Sutartinės hipotekos, kuri yra ir svetimo daikto hipoteka, šalis privalo būti ir įkaito davėjas – įkeičiamo daikto savininkas. Pareikštinės hipotekos šalis yra tik įkaito davėjas, t. y. įkeičiamo daikto savininkas.

•

¹¹⁷ Pagal Notariato įstatymo 30 straipsnį notaras išaiškina atliekamų notarinių veiksmų prasmę ir pasekmes asmenims, kurie nori juos atlikti. Notaras, tikrindamas hipotekos sandorių teisėtumą, atlieka preventyvaus teisėjo funkciją, be to, notaro patvirtinti dokumentai Lietuvos civilinėje teisėje turi *prima facie* galią. Notarinis tvirtinimas sukuria turtinių teisinių santykių objektų, materialinių teisinių reikalavimų, procesinių įrodinėjimo priemonių saugumo viešąsias garantijas (turėdami *prima facie* galią, notaro patvirtinti dokumentai palengvina įrodinėjimą teisme (Тарбагаева, Е. Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации: учебное пособие. Санкт-Петербург: Издательский Дом Санкт-Петербургского государственного университета, Издательство юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета, 2006, p. 254). Pagal CPK 197 straipsnio 2 dalį notaro patvirtinti dokumentai laikomi oficialiaisiais rašytiniais įrodymais ir turi didesnę įrodomąją galią. Aplinkybės, nurodytos oficialiuose rašytiniuose įrodymuose, laikomos visiškai įrodytomis, iki jos bus paneigtos kitais byloje esančiais, išskyrus liudytojų parodymus, įrodymais. Reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas hipotekos sandorį daro negaliojantį (CK 1.93 str. 3 d.). Tačiau jeigu viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė hipotekos sandorį, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka, teismas įvykdžiusios hipotekos sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti hipotekos sandorį galiojančiu. Šiuo atveju hipotekos sandorio po to notarine tvarka įforminti nebereikia (CK 1.93 str. 4 d.).

¹¹⁸ Kai hipotekos sandoris yra paskolos, jungtinės veiklos, akcijų pirkimo–pardavimo sutarties ar kitokio verslo sandorio, kuriam netaikoma privaloma notarinė forma, sudedamoji dalis, notariškai turi būti tvirtinama tik ta sandorio dalis, kuri susijusi su hipotekos nustatymu.

7. Įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams buvo panaikintas hipotekos teisėjo institutas. Tokiu būdu buvo atsisakyta dvigubo teisinio tyrimo, kai notaro patvirtintą hipotekos sandorį pakartotinai tikrino ir hipotekos teisėjas. Atlikus hipotekos reformą, t. y. nuo 2012 m. liepos 1 d., teisinį hipotekos sandorio teisėtumo tyrimą vykdo tik notaras. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje sakoma, kad patvirtinęs sutartinės hipotekos sandorį, notaras, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų¹¹⁹ 27 punkto nustatyta tvarka ne vėliau kaip kitą darbo dieną pateikia Hipotekos registruui pranešimą apie hipotekos (įkeitimo) sandorio patvirtinimą ir elektroniniu parašu patvirtintą šio sandorio teksto skaitmeninę kopiją, taip pat prašymą įregistruoti hipoteką. Teikiant duomenis apie įmonės hipotekos sandorį, kartu turi būti pateikta įmonės inventorizavimo akto skaitmeninė kopija. Hipotekos registras notaro pateiktų duomenų netikrina¹²⁰. Hipotekos registras atlieka tik sandorio paviešimo funkciją.
8. Hipotekos sandorio šalys gali susitarti neregistruoti sutartinės hipotekos sandorio Hipotekos registre, t. y. jo neviešinti. Hipotekos registre neįregistruotas sutartinės hipotekos sandoris galioja hipotekos sandorio šalims, tačiau negali būti panaudotas prieš sąžiningus trečiuosius asmenis (CK 4.187 str. 2 d.). Sąžiningi tretieji asmenys pagal šią normą suprantami kaip subjektai, kurie nežinojo ir negalėjo nežinoti apie hipotekos sandorio sudarymą. Trečiasis asmuo, kuris žinojo ar negalėjo nežinoti apie hipotekos sandorį, negali gintis remdamasis tuo, kad hipotekos sandoris nebuvo paviešintas Hipotekos registre. Hipotekos sandorio nepaviešinimas iš karto jį sudarius neužkerta kelio šalims jį paviešinti vėliau įregistruojant Hipotekos registre. Paskui duomenis apie hipotekos registravimą notaras perduoda bet kurios sandorio šalies prašymu.
9. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje teigiama, kad teisę priimti sprendimą nustatyti priverstinę hipoteką turi teismas, notaras arba kita įstatymų įgaliota institucija arba pareigūnas. Pavyzdžiui, CK 4.176 straipsnis numato, kad priverstinė hipoteka gali būti nustatoma mokesčių administratoriaus ar Valstybinio socialinio drau-

•

¹¹⁹ *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060.

¹²⁰ Hipotekos registro nuostatų (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060) 36 punkte nurodyta, kad registro tvarkytojas gali atsisakyti įregistruoti hipoteką (įkeitimą), įrašyti hipotekos (įkeitimo) pakeitimo duomenis, taip pat išregistruoti hipoteką (įkeitimą) tik jeigu: nėra duomenų, kad sumokėtas nustatyto dydžio atlyginimas (raštinės rinkliava) už hipotekos (įkeitimo) įregistravimą, hipotekos (įkeitimo) pakeitimo duomenų įrašymą, hipotekos (įkeitimo) išregistravimą; pateikiamas pranešimas ir dokumentai dėl įregistruotos hipotekos (įkeitimo) įregistravimo arba išregistruotos hipotekos (įkeitimo) išregistravimo; duomenų teikėjas per nustatytą terminą nepašalina nustatytų trūkumų. Hipotekos registru nuostatų 36 straipsnyje pateiktas sąrašas yra baigtinis. Taigi Hipotekos registro atliekamas tyrimas yra labai formalus.

dimo fondo administravimo įstaigos sprendimu. Taigi priverstinę hipoteką gali nustatyti tik asmenys, išvardyti Civiliniame kodekse. Priverstinę hipoteką nustatęs teismas, notaras, pareigūnas ar institucija duomenis Hipotekos registruui apie priverstinę hipoteką perduoda tiesiogiai Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų¹²¹ 30 punktą kreditoriai prašymą įregistruoti priverstinę hipoteką (įkeitimą) ar įrašyti jos duomenų pakeitimą arba prašymą įrašyti žymą dėl antraeilio daikto hipotekos registro tvarkytojui privalo teikti per notarą. Duomenys apie priverstinę hipoteką, teismo nustatytą iki 2012 m. liepos 1 d. ir iki šiol neįregistruotą, taip pat sutartinės hipotekos sandorį, sudarytą iki 2012 m. liepos 1 d. ir neįregistruotą, Hipotekos registruui turi būti teikiami per notarą.

10. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje sakoma, kad sutartinės hipotekos sandorio pakeitimams, kaip ir hipotekos sandoriui, yra privaloma notarinė forma, t. y. juos privaloma tvirtinti notariškai. Duomenis apie hipotekos sandorio pakeitimą Hipotekos registruui perduoda notaras Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka. Priverstinės hipotekos sandorių pakeitimai nustatomi priverstinę hipoteką nustatiusio teismo, notaro, pareigūno ar įstaigos sprendimu ir yra registruojami ta pačia tvarka kaip ir priverstinė hipoteka. Priverstinės hipotekos pakeitimai, kaip ir priverstinės hipotekos sandoris, įsigalioja tik įregistruoti Hipotekos registre (CK 4.187 str. 3 d.).
11. Komentuojamo straipsnio 7 dalis įtvirtina registro duomenų teisingumo prezumpciją, hipotekos registro duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nėra nuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Registro duomenų teikėjai atsako už registruui pateiktų duomenų tikslumą ir teisingumą Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka, o gavę informaciją, kad jų pateikti duomenys yra neteisingi ar neišsamūs, juos nedelsdami ištaiso ir pateikia ištaisytus duomenis registro tvarkytojui.
12. Registro duomenų teisingumo prezumpcija gina tik sąžiningus trečiuosius asmenis. Nesąžiningi tretieji asmenys, kurie žinojo ar negalėjo nežinoti apie Hipotekos registruui pateiktų duomenų klaidingumą, taip pat Hipotekos registruui nepateiktą informaciją, neturi teisės remtis Hipotekos registre pateiktais duomenimis arba tuo, kad informacija nebuvo paviešinta Hipotekos registre. Asmuo, dėl hipotekos registro duomenų klaidingumo patyręs žalos, turi teisę į žalos atlyginimą CK 6.271 straipsnio nustatytais sąlygomis ir tvarka.

•

¹²¹ *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060.

4.186 STRAIPSNIS

Hipotekos sandorio turinys

1. Hipotekos sandoryje turi būti nurodyta: sandorio sudarymo vieta, data ir laikas, skolininkas, kreditorius ir įkaito davėjas (kai skolininkas ir įkaito davėjas ne tas pats asmuo), jų gyvenamoji vieta (buveinė), hipotekos objektas, hipoteka užtikrinta prievolė (prievolės) ir jos (jų) konkretus ar maksimalus dydis, prievolės įvykdymo terminas, hipotekos sandorio originalo egzempliorių skaičius ir subjektai, kuriems sandorio sudarymo metu perduodami originalo egzemplioriai. Įmonės hipotekos, sąlyginės hipotekos ir maksimaliosios hipotekos sandoriuose privalo būti nurodyta hipotekos rūšis. Sąlyginės hipotekos sandoryje nurodoma sąlyga, su kuria siejamas hipotekos galiojimas.
2. Hipotekos sandoriams netaikomi specialūs sandorių turinio reikalavimai, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus.
3. Šalių susitarimu arba vienašaliu įkeičiamo daikto savininko pareiškimu gali būti nustatyta, kad hipotekos sandoris yra vertybinis popierius. Šiuo atveju hipotekos sandoris sudaromas kaip atskiras sandoris vienu egzemplioriumi, kuris perduodamas hipotekos kreditoriui.
4. Tais atvejais, kai keliems kreditoriams atstovauja vienas atstovas, kreditorių susitarimu arba vienašaliu įkeičiamo daikto savininko pareiškimu hipotekos sandoryje gali būti nustatyta, kad Hipotekos registre kaip kreditorius nurodomas tik kreditorių atstovas. Šiuo atveju Hipotekos registre turi būti nurodytas atstovavimo pagrindas.
5. Hipotekos sandoryje, kurį vienašališkai surašo įkeičiamo daikto savininkas, kreditorius gali būti nenurodytas. Prieš sąžiningus trečiuosius asmenis pareikštinę hipoteką galima naudoti nuo kreditoriaus nurodymo Hipotekos registre momento.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams nebeliko standartizuotos hipotekos sandorio formos – hipotekos lakšto, kurio turinys buvo reglamentuotas komentuojamame straipsnyje. Atsisakius standartizuotos hipotekos sutarties formos įgyvendintas vienas iš pagrindinių civilinių santykių teisinio reglamentavimo principų – sutarties laisvės principas (CK 1.2 str. 1 d.), kuris gali būti apribotas tik išimtiniais atvejais įstatymais arba įstatymų pagrindu – teismo sprendimu (CK 1.2 str. 2 d.). Taigi hipotekos sandorio šalys yra laisvos susitarti tiek dėl hipotekos sandorio struktūros, tiek dėl visų kitų hipotekos sandorio sąlygų, išskyrus privalomas hipotekos sandorio sąlygas ir privalomus duomenis, kurie visais atvejais turi būti nurodyti hipotekos sandoryje.
2. Naujos redakcijos komentuojamame straipsnyje susiaurintas hipotekos sandorio

turiniui keliamų reikalavimų sąrašas. Didžioji šių reikalavimų dalis yra išvardyta komentuojamo straipsnio 1 dalyje. Kitą dalį hipotekos sandorio turiniui keliamų reikalavimų nustato Civilinio kodekso straipsniai, skirti konkrečios rūšies hipotekai reglamentuoti. Pavyzdžiui, CK 4.183 straipsnio 3 dalis teigia, kad bendrosios hipotekos sutartyje turi būti nurodyta įkeistų daiktų pardavimo iš varžytynių eilė.

3. Bendroji taisyklė, kad hipotekos sandoriams netaikomi specialūs sandorių turiniui keliami reikalavimai, nustatyta komentuojamo straipsnio 2 dalyje. Taigi sutarties šalys yra laisvos susitarti dėl sandorių turinio, išskyrus įstatymų nurodytus atvejus. Tokie specialūs reikalavimai gali būti pateikiami konkrečiuose įstatymuose atsižvelgiant į hipotekos rūšies (CK 4.183 str.), hipotekos objekto, užtikrinamos prievolės specifiką¹²².
4. Vienas iš privalomų hipotekos sandorio turinio elementų yra skolininko, kreditoriaus ir įkaito davėjo gyvenamoji vieta (buveinė). Įstatymų leidėjas nereikalauja, kad būtų nurodyta būtinai Gyventojų registre deklaruota gyvenamoji vieta ar Juridinių asmenų registre įregistruotos buveinės vieta. Šalys yra laisvos nurodyti tą gyvenamąją vietą (buveinę), kur pageidauja gauti notaro pranešimus apie kreditoriaus pradėtą išieškojimo procesą. Skolininkas ir įkaito davėjas, sudarę hipotekos sandorį, privalo būti rūpestingi ir atidūs bei pasikeitus gyvenamajai vietai (buveinei) apie šį pasikeitimą informuoti kreditorių ir hipotekos sandorį tvirtinusį notarą, taip pati prašyti notaro įregistruoti duomenų pakeitimus Hipotekos registre. Hipotekos sutarties pakeitime taip pat galima patikslinti skolininko ar įkaito davėjo adresus.
5. Kai sudaromas pareikštinės hipotekos sandoris ir kreditorius ir (arba) užtikrinama pagrindinė prievolė jį sudarant dar nežinomi, šie duomenys įregistruojami iš karto po to, kai tampa žinomi.
6. Nuo 2012 m. liepos 1 d., be hipotekos sandorio sudarymo datos, reikalaujama nurodyti ir hipotekos sandorio sudarymo laiką. Laiko nurodymas tampa svarbus tuo atveju, kai per vieną dieną sudaromi keli hipotekos sandoriai.
7. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje numatyta hipotekos sandorio šalių teisė susitarti dėl hipotekos sandorio naudojimo kaip vertybinio popieriaus¹²³. Tiek vienašalis

•

¹²² Privalomas hipotekos sandorio turinys ir registre privaloma registruoti informacija apie sudarytą hipotekos sandorį nėra tapatūs dalykai. Registre kaupiami ir tvarkomi hipotekos sandorio duomenys nurodyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų 19 punkte (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060). Notaras, jeigu jam nepakanka hipotekos sandoryje esamų duomenų sandoriui įregistruoti, turi teisę papildomai šių duomenų prašyti sandorio šalių.

¹²³ Hipotekos sandorio ir hipotekos sandorio, kaip vertybinio popieriaus, santykių galima apibrėžti remiantis paskolos sutarties ir vekselio santykio pavyzdžiu. Vekselis yra teisinis paskolos

pareiškimas dėl hipotekos nustatymo, tiek hipotekos sutartis gali būti vertybiniai popieriai, tačiau tik jeigu su šituo sutinka įkaito davėjas. Hipotekos sandorio kvalifikavimas kaip vertybinio popieriaus suteikia hipotekos kreditoriui papildomų teisinių ir ekonominių galimybių, kurios kyla iš vertybinių popierių teisinės prigimties: pirmiausia tai vertybinių popierių perleidžiamumo savybė. Vertybiniai popieriai perleidžiami perduodant, nors tai ir reikėtų pažymėti indosamentu¹²⁴. Atsižvelgiant į šią vertybinio popieriaus savybę būti perleidžiamam perleidus patį dokumentą, komentuojamame straipsnyje sakoma, kad kai hipotekos sandoris sudaromas kaip vertybinis popierius, yra surašomas tik vienas originalus jo egzempliorius. Šis originalus egzempliorius yra perduodamas hipotekos kreditoriui¹²⁵. Bet kokių atveju, vadovaujantis Notariato įstatymo 50 straipsnyje įtvirtinta taisykle, reikalaujančia vieną sandorio egzempliorių palikti notaro biuro bylose, notaro biure paliekamas vienas hipotekos sandorio egzempliorius su šalių parašais. Kai hipotekos sandoris yra sudaromas kaip vertybinis popierius, hipotekos teisė gali būti perleista atskirai nuo užtikrinto reikalavimo. Tai vienas iš išimtinių atvejų, kai yra iš dalies atsisakoma hipotekos akcesoriškumo. Hipotekos teisės perleidimo tvarką nustato CK 4.189 straipsnio 3 dalis.

8. Kai hipotekos sandoris yra sudaromas ne kaip vertybinis popierius, hipotekos sutarčių originalių egzempliorių skaičius nėra ribojamas. Vis dėlto šalys susitarti dėl hipotekos sandorio naudojimo kaip vertybinio popieriaus gali ne tik sudarydamos hipotekos sandorį, bet ir vėliau. Tokiu pakeitimu šalys hipotekos sandorį išdėsto nauja redakcija, susitaria dėl to, kad jis tampa vertybiniu popieriumi ir sudaromas tik vienas tokio pakeitimo egzempliorius.
9. Šalys susitardamos, kad hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, visuomet privalo hipotekos sandorį sudaryti kaip savarankišką hipotekos sutartį ir negali tiesiog įtraukti nuostatų dėl hipotekos sutarties sudarymo į sutarties, iš kurios kyla užtikrinta prievolė, turinį.

- sutarties ekvivalentas, tačiau šalims nusprendus paskolos sutartinius santykius įforminti kaip vertybinį popierių, t. y. vekselį, kreditorius įgyja ir teises, kylančias iš specialaus vekselio, kaip vertybinio popieriaus, teisinio reguliavimo.

¹²⁴ Komentuojama nuostata turėtų būti sistemiškai taikoma su CK 1.101 straipsniu, kuriame sakoma, kad vertybinio popieriaus patvirtinta teisė gali būti perleista kitam asmeniui tik kai perleidžiamas pats vertybinis popierius, jeigu įstatymai nenustato ko kita.

¹²⁵ Sandorį patvirtinęs notaras išduoda hipotekos sandorio dublikatą, jeigu jis yra prarastas. Notaras išduoda tiek iki 2012 m. liepos 1 d. savo patvirtinto hipotekos lakšto (ar jo pakeitimo) dublikatą, tiek po 2012 m. liepos 1 d. savo patvirtinto hipotekos sandorio dublikatą. Kadangi 2012 m. liepos 1 d. buvo panaikintas CPK 556 straipsnis, notaras taip pat išduoda pareikštinės hipotekos sandorio dublikatą. Šis išduodamas įkaito davėjui arba kreditoriui, jeigu kreditorius yra priėmęs jo naudai nustatytą hipotekos teisę ir šis faktas paviešintas Hipotekos registre.

10. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje įstatymų leidėjas numato galimybę esant kreditorių daugtui Hipotekos registre nurodyti tik kreditorių atstovą. Ši nuostata ypač aktuali paskolų esant kreditorių daugtui (pvz., sindikuotų paskolų) ir kitų sudėtingesnių kreditavimo sandorių atvejais¹²⁶.
11. Komentuojamo straipsnio 5 dalis aiškintina kartu su CK 4.175 straipsnio 2 dalmi. Pareikštine hipoteka teisė į daiktą gali būti sukurta vienašaliu įkaito davėjo sandoriu – pareiškimu. Sudaromame pareikštinės hipotekos sandoryje kredito-



- ¹²⁶ Pagal lyginamąją teisėtyrą hipotekos kreditorių daugeto atstovo (angl. *collateral agent* arba *security agent*) institutas yra *sui generis* (liet. savitas, tam tikras) institutas, kurio pagrindu: (a) hipotekos sandorį, veikdamas savo vardu visų esamų ir būsimų hipoteka užtikrintos prievolės (-ių) kreditorių interesais, gali sudaryti, įgyvendinti hipotekos sandorio kreditoriams suteiktas teises ir vykdyti pareigas hipotekos kreditorių daugeto atstovas (užstato agentas); (b) hipoteka užtikrintos (-ų) prievolės (-ių) kreditorių sudėtis gali kisti ir tokie sudėties pasikeitimai neturi įtakos anksčiau išduoto užstato agento įgaliojimo galiojimui; (c) užstato agento atstovaujama užtikrintos prievolės (-ių) kreditorių sudėtis (užtikrintos prievolės (prievolių) kreditoriai hipotekos sukūrimo momentu ir kreditorių pasikeitimai perleidus užtikrintą prievolę (-es) ar jos (-ų) dalį) neturi būti identifikuojama ir viešinama, svarbu tik tai, kad užstato agentas bet kuriuo momentu turi pagrįstą galimybę identifikuoti konkrečius užtikrintos prievolės (-ių) kreditorius, notaras nei hipotekos sandorio tvirtinimo momentu, nei vykdomojo įrašo atlikimo momentu neturi nustatinėti kiekvieno hipotekos kreditoriaus tapatybės ir reikalavimo teisės, notarui pakanka įsitikinti, kad užstato agentas turi teisę ir įgaliojimus veikti hipoteka užtikrintos prievolės (prievolių) kreditorių daugeto interesais; (d) užstato agentu galima paskirti bet kurį asmenį (ir juo nebūtinai turi būti kredito ar kita finansų įstaiga); (e) pats užstato agentas nebūtinai turi būti hipoteka užtikrintos prievolės (-ių) kreditorius (nors praktikoje kartais užstato agento funkcijas atlikti pavedama vienam iš užtikrintos prievolės (-ių) kreditorių); (f) užstato agentą užtikrintos prievolės kreditorių (užtikrintos prievolės sutartyje ar susijusiuose kreditorių susitarimuose) nustatyta tvarka galima pakeisti kitu, tokiu atveju hipotekos sandoris nepertraukiamai ir visa apimtimi toliau galioja ir užtikrina hipoteka apsaugotos prievolės (-ių) kreditorių reikalavimus; pakeitus užstato agentą nėra reikalinga atlikti hipotekos sutarties pakeitimus, pakanka perduoti notarui duomenis apie registruoto užstato agento atšaukimą ir naujojo paskyrimą, kurio pagrindu notaras atlieka atitinkamus įrašus registre. Užstato agentui sudarant hipotekos sandorį ir veikiant hipotekos kreditorių daugeto interesais reikia turėti notarinės formos įgaliojimą (CK 2.138 str. 1 d. 1 p., 1.74 str. 1 d. 1 p.), jeigu tokiam įgaliojimui taikytina Lietuvos Respublikos teisė. Jeigu įgaliojimui taikytina užsienio valstybės teisė, kuri nenumato notarinės įgaliojimo formos, taikytina tos užsienio valstybės teisė (CK 1.40 str.). Tokiais atvejais pakanka turėti paprastos rašytinės formos įgaliojimą, kuris gali būti įtvirtintas užtikrintos prievolės (-ių) sutartyje ar susijusiuose dokumentuose (pvz., kreditorių daugeto sutartyse dėl kreditorių tarpusavio teisių pagal užtikrintos prievolės (-ių) sutartis vykdymo) arba kaip atskiras dokumentas (įgaliojimas). Kai pasinaudojama teise užtikrinti kelių kreditorių skirtingas prievoles vienu hipotekos sandoriu, visi hipotekos kreditoriai gali paskirti vieną atstovą jų visų teisėms dėl hipotekos atstovauti arba kreditorių grupės gali paskirti atstovą kiekvienos kreditorių grupės interesams atstovauti. Tokių kreditorių tarpusavio santykiai dėl to, kaip jie turėtų įgyvendinti iš hipotekos sandorio kylančias hipotekos kreditoriaus teises, gali būti reglamentuojami hipotekos sandoryje arba vienoje ar keliuose atskirose tarp kreditorių sudarytose sutartyse.

rius gali būti nenurodomas. Pareikštinė hipoteka prieš trečiuosius sąžiningus asmenis gali būti panaudota nuo to momento, kai įregistruojamas faktas, kad pareikštine hipoteka yra užtikrintas konkretus turtinis reikalavimas konkretaus kreditoriaus naudai. Kad duomenys apie konkretų kreditorių ar konkretų užtikrintą reikalavimą būtų paskelbti Hipotekos registre, pakanka kreditoriaus ar skolininko pateikto notarui prašymo įregistruoti Hipotekos registre konkretų reikalavimą konkretaus kreditoriaus naudai. Nėra būtina, kad šalys sudarytų hipotekos sandorį.

4.187 STRAIPSNIS

Hipotekos įsigaliojimo momentas

1. **Sutartinė hipoteka šalims galioja nuo hipotekos sandorio sudarymo momento, jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip.**
2. **Prieš sąžiningus trečiuosius asmenis hipotekos sandoris gali būti naudojamas tik tuo atveju, kai hipoteka Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka įregistruota Hipotekos registre.**
3. **Priverstinė hipoteka įsigalioja nuo jos įregistravimo Hipotekos registre momento.**

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja, pakeista ir papildyta komentuojamo straipsnio redakcija. Įstatymų leidėjas komentuojamą straipsnį papildė 2 ir 3 dalimis, taip pat iš esmės pakeitė taisyklę, nustatytą komentuojamo straipsnio 1 dalyje. Griežtą hipotekos įsigaliojimo nuo jos įregistravimo hipotekos registre momento taisyklę pakeitė trys naujos taisyklės, pagal kurias skiriasi sutartinės ir priverstinės hipotekos įsigaliojimo momentas, o nepaviešintos hipotekos faktas turi skirtingą įtaką ir pasekmes hipotekos sandorio šalių ir sąžiningų trečiųjų asmenų teisių gynimui.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nauja (ankstesnę pakeičianti) taisyklė, kad sutartinės hipotekos šalims sudarytas hipotekos sandoris galioja nuo jo sudarymo momento. Sutartinės hipotekos sandorių registracija neturi įtakos šių sandorių įsigaliojimui¹²⁷ ir tiek dvišalio sandorio pagrindu atsiradusi hipoteka, tiek pareikštinė hipoteka (kai pareiškimą vienašališkai surašo įkeičiamo daikto savininkas) galioja nuo jos sukūrimo.

•

¹²⁷ Teismų praktikoje šis principas jau buvo konstatuotas anksčiau: pvz., 2011 m. lapkričio 11 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 2S-1397-464/2011, Vilniaus apygardos teismas konstatavo, kad „susiklosčiusių hipotekos teisinių santykių vienoks ar kitoks įregistravimas negali pakeisti materialųjų teisinių santykių turinio, <...>, kadangi bet kokių įrašų viešame registre paskirtis yra teises išviešinančioji, o ne jas sukuriančioji/paneigiančioji“.

3. Komentuojamas straipsnis yra *lex generalis* CK 4.184 straipsnio 2 dalies atžvilgiu. Sąlyginė hipoteka būsimam nekilnojamajam daiktui įsigalioja tik nuo įkaito davėjo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo Nekilnojamąjo turto registre momento, t. y. nuo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą paviešinimo. Taigi sąlyginės hipotekos objekto nuosavybės teisės registracija viešajame registre šiuo atveju turi ne tik teisių paviešinimo, bet ir teisių sukūrimo reikšmę.
4. Komentuojamo straipsnio 2 dalis gina trečiųjų asmenų, tačiau tik sąžiningų, teisėtus interesus. Įstatymų leidėjas *expressis verbis* įtvirtina, kad prieš sąžiningus trečiuosius asmenis hipotekos sandoris gali būti naudojamas tik kai hipoteka Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka įregistruota Hipotekos registre.
5. Asmens sąžiningumas teisėje vertinamas pagal asmens turimus duomenis, t. y. informatyvumą, apie tam tikrus faktus. Vienu atveju įstatyme nustatytas reikalavimas, kad asmuo žinotų apie tam tikras aplinkybes, kitu atveju asmuo neturi tam tikrų aplinkybių žinoti. „Žinojimas“ yra suprantamas kaip asmens turėjimas tam tikrų duomenų, o „turėjimas žinoti“ aiškinamas kaip asmens pareiga veikti aktyviai, nustatyta pareiga pasidomėti, todėl nepagrįstas neveikimas vertinamas kaip nesąžiningas elgesys. Taigi sąžiningu gali būti laikomas tas asmuo, kuris jam prieinamomis priemonėmis pasidomėjo, ar turtas nėra hipotekos objektas. Tokie duomenys gali būti gaunami iš įvairiausių šaltinių: pokalbio su turto savininku arba jo atstovu, registru, kitų asmenų, kitų oficialių ir privačių šaltinių. Kai kuriems asmenims keliami aukštesni atidumo ir rūpestingumo reikalavimai (pvz., verslininkams, bankams, kitoms finansų įstaigoms)¹²⁸.
6. Sąžiningumas šiuo atveju yra suprantamas kaip asmens faktinis žinojimas ar turėjimas žinoti apie hipotekos sukūrimą, hipotekos sandorio sąlygų žinojimas. Trečiasis asmuo, faktiškai žinojęs ar negalėjęs nežinoti apie hipotekos sandorį, negali remtis tuo, kad hipotekos sandoris nebuvo paviešintas Hipotekos registre.
7. Hipotekos sandorio nepaviešinimas iš karto jį sudarius neužkerta kelio šalims jį paviešinti vėliau įregistruojant Hipotekos registre. Paskui duomenis apie hipotekos registravimą notaras perduoda bet kurios sandorio šalies prašymu. Išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto eilė nustatoma pagal įregistravimo laiką.
8. Komentuojamos nuostatos turėtų būti sistemiškai aiškinamos su CK 4.186 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta papildoma taisykle, taikytina pareikštinės hipotekos atveju. Ji numato, kad hipotekos sandoryje, kurį vienašališkai surašo įkeičiamo daikto savininkas, kreditorius gali būti nenurodytas, tačiau prieš sąžiningus trečiuosius asmenis pareikštinę hipoteką galima naudoti nuo kreditoriaus nurodymo Hipotekos registre momento. CK 4.186 straipsnio 5 dalyje nurodyti ne pareikštinės hipotekos įsigaliojimo (pareikštinės hipotekos sandoris galioja nuo jo sudarymo



¹²⁸ LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-168/2007.

momento), o pareikštinės hipotekos panaudojimo prieš trečiuosius asmenis ypatumai. Pats kreditoriaus ir esamos ar būsimos pagrindinės prievolės duomenų registravimas Hipotekos registre turi tik teisių paviėšinimo padarinių.

9. Kadangi priverstinė hipoteka atsiranda prieš savininko valią, komentuojamo straipsnio 3 dalyje išlieka nepakitusi taisyklė dėl priverstinės hipotekos įsigaliojimo nuo jos įregistravimo Hipotekos registre momento. Notaras, teismas, mokesčių administratorius ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaiga, priėmę sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo, duomenis apie priverstinės hipotekos nustatymą, pakeitimą ar pabaigą nedelsdami, ne vėliau kaip per 24 valandas, bet ne vėliau kaip kitą darbo dieną privalo pateikti Hipotekos registruir ir priverstinė hipoteka įregistruojama Hipotekos registre Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka.

4.188 STRAIPSNIS

Hipotekos sandorio ir Hipotekos registro duomenų neatitikimas

Kai hipotekos sandorio tekstas nesutampa su Hipotekos registro duomenimis, sprendžiamąją galią turi Hipotekos registro duomenys.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja komentuojamo straipsnio redakcija. Straipsnyje patikslinta taisyklė, pagal kurią, esant hipotekos sandorio teksto ir registro duomenų neatitikimų, turi būti remiamasi Hipotekos registro duomenimis.
2. Su komentuojamu straipsniu sistemiškai turėtų būti taikoma CK 4.185 straipsnio 7 dalies nuostata, kad registro duomenys laikomi teisingais ir išsamiais tol, kol jie nėra nugincyti įstatymų nustatyta tvarka.
3. Duomenų teisingumą ir išsamumą bei klaidų taisymą reglamentuoja taisyklės, įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571 patvirtintų Hipotekos registro nuostatų¹²⁹ 33, 53–55, 62–63 punktuose. Teisinėmis, administracinėmis, organizacinėmis, techninėmis ir kitomis priemonėmis užtikrinama, kad tvarkant registrą nebūtų įrašyti neteisingi, netikslūs, neišsamūs duomenys, kad registro duomenys atitiktų pateiktus registruoti dokumentų ir susijusių registrų duomenis.
4. Registro duomenų teikėjai (notaras, teismas, mokesčių administratorius ar Valstybinio socialinio draudimo fondo administravimo įstaiga, kreditoriai, skolininkai, įkaito davėjai ar asmenys, kuriems perduotas įkeitimo objektas) atsako už registruir pateiktų duomenų tikslumą ir teisingumą Lietuvos Respublikos teisės aktų

•

¹²⁹ *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 61-3060.

nustatyta tvarka, o gavę informaciją, kad jų pateikti duomenys yra neteisingi ar neišsamūs, juos nedelsdami ištaiso ir pateikia ištaisytus duomenis registro tvarkytojui. Už hipotekos sandoryje nurodytų duomenų teisingumą atsako hipotekos sandorio šalys.

5. Asmuo, kurio duomenys įrašyti registre, susipažinęs su registre tvarkomais savo duomenimis, turi teisę reikalauti, kad būtų ištaisyti klaidingi, netikslūs, papildyti neišsamūs, pašalinti nereikalingi arba neteisėtai surinkti duomenys¹³⁰. Registro tvarkytojas per 5 darbo dienas nuo reikalavimo ir jame nurodytus faktus patvirtinančių dokumentų gavimo privalo nurodytus netikslumus ištaisyti ir apie tai pranešti šito reikalavusiam asmeniui.
6. Jeigu nustatoma, kad į registro duomenų bazę dėl registro tvarkytojo kaltės įrašyti klaidingi, netikslūs, neišsamūs duomenys, registro tvarkytojas privalo nedelšdamas, bet ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo šios aplinkybės paaiškėjimo, netikslumus ištaisyti ir neatlygintinai pranešti apie tai visiems registro duomenų gavėjams, kuriems perduoti klaidingi, neišsamūs, netikslūs duomenys.
7. Jeigu nustatoma, kad iš susijusio registro gauti duomenys skiriasi nuo registro duomenų teikėjo pateiktų duomenų, arba nustatomi kiti iš susijusio registro gautų duomenų netikslumai, susijusio registro tvarkytojui nedelsiant pranešama apie pastebėtus jo pateiktų duomenų netikslumus, jam turi būti nedelsiant perduoti neteisingi, netikslūs, neišsamūs duomenys ir aplinkybių paaiškinimai. Registro tvarkytojas, gavęs iš susijusio registro informaciją apie nustatytus jam perduotų duomenų netikslumus ir aplinkybių paaiškinimus, privalo per 3 darbo dienas nuo informacijos gavimo pateiktą informaciją patikrinti ir jai pasitvirtinus ištaisyti netikslumus. Kai dėl netikslumų ištaisymo registro tvarkytojas turi kreiptis į registro duomenų teikėją, registro duomenys turi būti ištaisyti per 30 dienų. Registro tvarkytojas, ištaišęs registro duomenų netikslumus, apie tai nedelšdamas praneša susijusio registro tvarkytojui ir registro duomenų gavėjams, kuriems perduoti neteisingi, netikslūs, neišsamūs duomenys.



¹³⁰ Hipotekos registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 571, 44 punkte nurodyta, kad tiesiogiai ar per notarą Hipotekos registruui gali būti teikiami duomenys apie įkeisto turto savininko pasikeitimą ar skolininko, kreditoriaus, įkaito davėjo ar asmens, kuriam perduotas įkeitimo objektas, vardo (vardų), pavardės ar pavadinimo, gyvenamosios vietos adreso (buveinės) pasikeitimą. Šiuos pakeitimus patvirtina kitų registrų (pvz., Gyventojų registro) duomenys. Pasikeitus hipotekos objekto baigtumui ar kitiems Nekilnojamojo turto registre registruojamiems hipotekos objekto duomenims, šiuos pakeitimus patvirtina Nekilnojamojo turto registro duomenys ir šalių valia šių pakeitimų patvirtinti nereikia. Atsižvelgiant į tai, notaras galėtų, remdamasis vienašaliu kreditoriaus ar kitos hipotekos sandorio šalies prašymu, perduoti Hipotekos registruui duomenis apie hipotekos objekto baigtumo procento pasikeitimą, jeigu šitai patvirtintų Nekilnojamojo turto registro duomenys. Šalys, prašydamos notaro patvirtinti hipotekos sandorio pakeitimą, gali susitarti ir dėl duomenų apie hipotekos objektą pakeitimo.

8. Registro duomenų teisingumo prezumpcija gina tik sąžiningus trečiuosius asmenis. Nesąžiningi tretieji asmenys, kurie žinojo ar turėjo žinoti apie hipotekos registru pateiktą duomenų klaidingumą, taip pat Hipotekos registru nepateiktą informaciją, neturi teisės remtis Hipotekos registre pateiktais duomenimis arba tuo, kad informacija nebuvo paviešinta Hipotekos registre.
9. Asmuo, dėl hipotekos registro duomenų klaidingumo, patyręs žalą, turi teisę į žalos atlyginimą įstatymų nustatyta tvarka. Hipotekos registro duomenų tvarkytojas (Hipotekos registro tvarkymo įstaiga), taip pat duomenų teikėjai, jeigu dėl jų kaltės registru yra pateikiami neteisingi duomenys, atsako už Hipotekos registro duomenų teisingumą. Tokiems duomenų teikėjams pagal CK šeštosios knygos XXII skyriaus nuostatas gali kilti civilinė atsakomybė. Iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusi komentuojamo straipsnio redakcija numatė, kad dėl hipotekos registro tvarkymo įstaigos kaltės patirtą žalą sąžiningam lakšto turėtojui atlygina valstybė įstatymų nustatyta tvarka. Kadangi žalą, atsiradusios dėl Hipotekos registro darbuotojų kaltės, atlyginimą reglamentuoja minėtos CK šeštosios knygos XXII skyriaus nuostatos, nurodytos straipsnio dalies naujoje redakcijoje neliko. Tačiau tai nereiškia, kad asmuo, dėl Hipotekos registro tvarkytojo kaltės patyręs žalą, neturi teisės į žalos atlyginimą: jis tokią teisę turi CK 6.271 straipsnyje nustatytais sąlygomis ir tvarka.

III SKIRSNIS

HIPOTEKOS PERLEIDIMAS IR ĮKEITIMAS (CK 4.189–4.191 str.)

4.189 STRAIPSNIS

Hipotekos reikalavimo ir hipotekos teisės perleidimas

- 1. Kreditorius hipoteka užtikrintą reikalavimą ar jo dalį gali perleisti kitam asmeniui, jeigu hipotekos sandoryje ar įstatymuose nenustatyta kitaip. Perleidžiant hipoteka užtikrintą reikalavimą, perleidžiama ir hipotekos teisė. Hipoteka užtikrintas reikalavimas perleidžiamas laikantis reikalavimo teisės perleidimą reglamentuojančių šio kodekso šeštosios knygos nuostatų.**
- 2. Kai šalių susitarimu hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, kreditorius gali perleisti hipotekos teisę atskirai nuo hipoteka užtikrinto reikalavimo. Šiuo atveju hipoteka užtikrintu reikalavimu laikoma naujojo hipotekos kreditoriaus turima reikalavimo teisė į skolininką, kuri negali būti didesnė už hipotekos sandoryje nurodytą pagrindinės prievolės sumą.**
- 3. Kai hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, hipoteka užtikrintas reikalavimas perleidžiamas perduodant hipotekos sandorį indosamentu (hipotekos kreditoriaus įrašu, kuriuo hipotekos sandoris perduodamas kitam asmeniui). Indosamentas turi būti įrašytas hipotekos sandoryje nurodant asmenį, kuriam perleidžiamas hipotekos reikalavimas, taip pat pasirašytas indosanto (hipotekos kreditoriaus) ir įregistruotas Hipotekos registre.**
- 4. Hipoteka užtikrinto reikalavimo ar jo dalies perleidimas, hipotekos teisės perleidimas, hipotekos sandorio indosamentas gali būti panaudoti prieš sąžiningus trečiuosius asmenis įregistravus Hipotekos registre Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka.**

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo patikslinta ir papildyta komentuojamo straipsnio redakcija. Straipsnis papildytas suteikiant teisę kreditoriui perleisti ne tik hipoteka užtikrintą reikalavimą ar jo dalį, bet ir hipotekos teisę.
2. Hipoteka užtikrinta reikalavimo teisė yra civilinių teisių objektas, todėl jeigu hipotekos sandoryje ar įstatymuose nenustatyta kitaip, kreditorius turi teisę reikalavimu ar jo dalimi disponuoti, įskaitant ir teisę perleisti kitiems asmenims.
3. Kreditoriaus asmuo gali turėti esminės reikšmės ne tik skolininkui, bet ir įkaito davėjui. Todėl net jeigu įstatymas nedraudžia perleisti hipoteka užtikrinto reikalavimo, šalys hipotekos sandoryje gali susitarti dėl hipotekos kreditoriaus teisių perleisti reikalavimą ar jo dalį arba hipotekos teisę ribojimų ar draudimo.
4. Viena pagrindinių hipotekos, kaip prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės, savybių yra akcesoriškumas – hipoteka ir jos galiojimas priklauso nuo hipote-

ka užtikrintos pagrindinės prievolės galiojimo (CK 4.170 str. 4 d.). Atsižvelgiant į šią hipotekos savybę, komentuojamo straipsnio 1 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad perleidžiant hipoteka užtikrintą turtinę prievolę perleidžiama ir hipotekos teisė. Ši komentuojamo straipsnio nuostata turėtų būti aiškinama sistemiškai su CK 6.101 straipsnio 2 dalimi, kurioje įtvirtinta, kad reikalavimo įgijėjui perleidžiama ir prievolės įvykdymui užtikrinti nustatytos teisės bei kitos papildomos teisės. Šalys savo susitarimu negali keisti šios taisyklės, išskyrus įstatymo nurodytus atvejus¹³¹. Hipotekos akcesoriškumas yra dalus, todėl kai hipotekos kreditoriui perleidžiama hipoteka užtikrinto reikalavimo dalis, kartu su perleidžiama reikalavimo dalimi perleidžiama ir hipotekos teisė, nebent šalys susitartų kitaip¹³².

5. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje taip pat nustatyta, kad hipoteka užtikrintas reikalavimas perleidžiamas laikantis reikalavimo teisės perleidimą reglamentuojančių šio kodekso šeštosios knygos nuostatų (CK 6.101–6.110 str.)¹³³, įskaitant ir CK 6.103 straipsnio nuostatas, kurios skelbia, kad reikalavimo perleidimo sutarties formai taikomi tokie pat reikalavimai kaip ir pagrindinei prievolei¹³⁴.
6. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje aptariami hipoteka užtikrinto reikalavimo, kai hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, perleidimo ypatumai. Kai šalių susitarimu hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, hipotekos kreditorius turi teisę ne tik perleisti hipotekos teisę, bet ir ją perleisti atskirai nuo hipoteka užtikrin-



- 131 Kai hipotekos sandoris yra ir vertybinis popierius, hipotekos kreditorius turi teisę ne šiaip perleisti hipotekos teisę, bet perleisti ją atskirai nuo hipoteka užtikrinto reikalavimo.
- 132 Iš anksto hipotekos sandoryje neaptarus hipoteka užtikrinto reikalavimo ir hipotekos teisės dalies perleidimo atvejų ir (arba) nesant vėlesnio kreditorių susitarimo dėl hipoteka užtikrinto reikalavimo ir hipotekos teisės dalies perleidimo, hipotekos reikalavimo ir hipotekos teisės dalies perleidimas gali sukelti teisinę neapibrėžtumą ir šalių tarpusavio ginčų. Todėl rekomenduojama hipoteka užtikrinto reikalavimo ir hipotekos teisės dalies perleidimo atvejus, draudimus ir ribojimus atskirai aptarti hipotekos sandoryje.
- 133 Kai įkaito davėjas ar trečiasis asmuo sumoka skolą hipotekos kreditoriui, reikalavimo teisė tokiam įkaito davėjui ar trečiajam asmeniui pereina CK 6.112 straipsnio pagrindu ir hipotekos teisės perleidimo sutartis atskirai neprivalo būti sudaryta. Tokiu atveju notaras gali pasiūlyti sandorio šalims sudaryti hipotekos sandorio pakeitimą (hipotekos sandoris būtų keičiamas notarine forma), o jeigu šalys nenorėtų sudaryti sandorio pakeitimo, turėtų būti pateiktas hipotekos kreditoriaus pareiškimas, kad prievolė yra visiškai įvykdyta. Jeigu prievolę hipotekos kreditoriui už skolininką įvykdo laiduotojas, pagal CK 6.83 straipsnio 4 dalį kreditorius privalo perduoti jam reikalavimą skolininkui patvirtinančius dokumentus, taip pat šį reikalavimą užtikrinančias teises. Atsižvelgiant į šią nuostatą, turi būti sudaromas notarinės formos hipotekos teisės perleidimo sandoris.
- 134 Sandoris, kai kartu perleidžiama hipotekos teisė ar jos dalis, turi būti sudaromas notarinės formos, nes pagal CK 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punktą daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai privalo būti sudaromi notarine forma .

to reikalavimo. Hipotekos, kaip turtinės teisės, perleidimas atskirai nuo hipoteka užtikrinto reikalavimo neturi poveikio hipotekos subsidiarumo savybei, todėl įstatymų leidėjas įtvirtina, kad hipoteka užtikrintu reikalavimu laikoma naujojo hipotekos kreditoriaus turima reikalavimo teisė į skolininką. Naujasis kreditorius negali iš skolininko (įkaito davėjo) reikalauti didesnės sumos už hipotekos sandorį nurodytą pagrindinės prievolės sumą.

7. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje aptariami hipoteka užtikrinto reikalavimo, kai hipotekos sandoris yra vertybinis popierius, perleidimo įforminimo ypatumai. Tokiais atvejais hipoteka užtikrintas reikalavimas perleidžiamas perduodant hipotekos sandorį indosamentu. Hipotekos kreditoriaus įrašui, kuriuo hipotekos sandoris perduodamas kitam asmeniui, taikomi minimalūs reikalavimai: įrašui tereikia nurodyti asmenį, kuriam perleidžiamas hipotekos reikalavimas, ir indosantas (hipotekos kreditorius) turi pasirašyti po įrašu. Toks indosamentas privalo būti rašytinis, tačiau jo nebūtina patvirtinti notariškai. Duomenys apie hipoteka užtikrinto reikalavimo perleidimą privalo būti paviešinti Hipotekos registre, kreditoriaus prašymu notarui perduodant duomenis Hipotekos registru.
8. Komentuojamo straipsnio 4 dalies nuostata užtikrinami trečiųjų asmenų, tačiau tik sąžiningų, teisėti interesai. Komentuojama teisės norma numato, kad hipoteka užtikrinto reikalavimo ar jo dalies perleidimo, hipotekos teisės perleidimo, hipotekos sandorio indosamento padarymo faktai gali būti panaudoti prieš sąžiningus trečiuosius asmenis tik jeigu jie atskleisti Hipotekos registre.
9. Sąžiningumas šiuo atveju yra suprantamas kaip asmens faktinis žinojimas ar negalėjimas nežinoti apie hipoteka užtikrinto reikalavimo ar jo dalies perleidimą, hipotekos teisės perleidimą, hipotekos sandorio indosamentą. Trečiasis asmuo, faktiškai žinojęs ar turėjęs žinoti apie hipoteka užtikrinto reikalavimo ar jo dalies perleidimą, hipotekos teisės perleidimą, hipotekos sandorio indosamentą, negali gintis remdamasis tuo, kad šie faktai nebuvo paviešinti Hipotekos registre. Ar trečiasis asmuo yra sąžiningas, ginčo atveju konstatuoja teismas. Nesąžiningumas – tai teisinių pasekmių taikymo sąlyga, todėl teismas privalo iširti ir įvertinti aplinkybes, susijusias su trečiojo asmens sąžiningumu, atsižvelgdamas į teisingumo, protingumo, sąžiningumo kriterijus.
10. Hipoteka užtikrinto reikalavimo ar jo dalies perleidimo, hipotekos teisės perleidimo, hipotekos sandorio indosamento padarymo faktų nepaviešinimas iš karto po jų atsiradimo neužkerta kelio šalims juos paviešinti vėliau įregistruojant Hipotekos registre. Paskui duomenis apie hipoteka užtikrinto reikalavimo ar jo dalies perleidimą, hipotekos teisės perleidimą, hipotekos sandorio indosamentą notaras perduoda bet kurios sandorio šalies prašymu.

4.190 STRAIPSNIS

Hipotekos kreditoriaus teisė perleisti savo eilės pirmumą patenkinti reikalavimą iš įkeisto daikto vertės kitam hipotekos kreditoriui

Kai daiktas įkeistas kelis kartus, bet kuris hipotekos kreditorius gali perleisti savo eilės pirmumą patenkinti reikalavimą iš įkeisto daikto vertės kitam hipotekos kreditoriui. Šiuo atveju daromi abiejų hipotekos sandorių pakeitimai. Kai hipotekos kreditoriaus, perleidžiančio savo eilės pirmumą, reikalavimo suma yra mažesnė už perėmėjo reikalavimo sumą, būtinas tolesnės negu perleidėjo ir pirmesnės nei perėmėjo eilės kreditorių notarine tvarka patvirtintas sutikimas.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo patikslinta komentuojamo straipsnio redakcija. Jame įtvirtinta hipotekos kreditoriaus teisė perleisti savo eilės pirmumą patenkinti reikalavimą iš įkeisto daikto vertės kitam, paskesnės eilės kreditoriui.
2. Hipotekos kreditorių reikalavimai esant kreditorių daugtui iš hipotekos objekto vertės tenkinami pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką eilės tvarka (CK 4.193 str. 2 d.). Komentuojamame straipsnyje įtvirtinta taisyklė, leidžianti kreditoriams tarpusavio susitarimu pakeisti kreditorių reikalavimų tenkinimo eilę. Kadangi perleidus eilės pirmumą patenkinti reikalavimą iš įkeisto daikto vertės kitam hipotekos kreditoriui pasikeičia abiejų kreditorių eilė, eilės pasikeitimai, atliekant reikalingus pakeitimus, privalo būti įforminami abiejų hipotekos kreditorių hipotekos sandoriuose. Atitinkamo hipotekos sandorio pakeitimus privalo pasirašyti atitinkami kreditoriai. Prieš tvirtindamas hipotekos sandorio pakeitimą notaras turi įsitikinti, kad visų kitų kreditorių ar trečiųjų asmenų sutikimas, reikalingas tokiam pakeitimui padaryti, yra gautas¹³⁵.
3. Komentuojamame straipsnyje numatyta, kad vieno hipotekos kreditoriaus eilės pirmumo teisės perleidimas kitam kreditoriui gali turėti neigiamų pasekmių kreditoriams: (i) kurių hipoteka užtikrintų reikalavimų eilė yra paskesnė už pirmumą perleidžiančio kreditoriaus eilę, tačiau pirmesnė už eilės pirmumą įgyjančio kreditoriaus eilę, jeigu (ii) eilės pirmumą perimančio kreditoriaus reikalavimas yra didesnis už eilės pirmumą perleidžiančio kreditoriaus reikalavimą. Tokiu atveju, patenkinus pirmesnės eilės kreditoriaus reikalavimą iš hipotekos objekto vertės, hipotekos objekto vertės liks mažiau tarpinės eilės kreditorių reikalavimams patenkinti.
4. Taigi pirmesnės eilės kreditoriaus teisė perleisti eilės pirmumą paskesnės eilės

•

¹³⁵ Patartina abiejų hipotekos sandorių pakeitimus tvirtinti vienu metu. Hipotekos sandorių pakeitimai registruojami Hipotekos registre.

kreditoriui nėra absoliuti. Ši kreditoriaus teisė yra ribojama, kai jos įgyvendinimas gali neigiamai paveikti kitų hipotekos kreditorių galimybes patenkinti savo reikalavimus iš hipotekos objekto vertės. Tokiu atveju straipsnis numato pareigą gauti kreditorių, kurių teisėti interesai gali būti pažeisti, notarine tvarka patvirtintus sutikimus perleisti reikalavimo eilės pirmumą.

5. Notarinis sutikimo tvirtinimas sukuria turtinių teisinių santykių objektų, materialinių teisinių reikalavimų, procesinių įrodinėjimo priemonių saugumo viešąsias garantijas: turėdami *prima facie* galią, notaro patvirtinti dokumentai palengvina įrodinėjimą teisme¹³⁶. Pagal CPK 197 straipsnio 2 dalį notaro patvirtinti dokumentai laikomi oficialiaisiais rašytiniais įrodymais ir turi didesnę įrodomąją galią. Aplinkybės, nurodytos oficialiuose rašytiniuose įrodymuose, laikomos visiškai įrodytomis, iki jos bus paneigtos kitais byloje esančiais, išskyrus liudytojų parodymus, įrodymais.
6. Reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sutikimą daro negaliojantį (CK 1.93 str. 3 d.) ir atitinkami hipotekos sandorių pakeitimai negali būti daromi.
7. Komentuojamo straipsnio nuostata dėl hipotekos kreditoriaus, perleidžiančio eilės pirmumą paskesnės eilės kreditoriui, pareigos gauti notariškai patvirtintus kitų kreditorių, kurių teisės tokių perleidimu yra pažeidžiamos, sutikimus yra dispozityvi teisės norma ir šalių susitarimu gali būti pakeista. Pavyzdžiui, pirmesnės eilės kreditoriai gali iš anksto duoti sutikimą vienam iš kreditorių perleisti eilės pirmumą paskesnės eilės kreditoriui.

4.191 STRAIPSNIS

Hipotekos reikalavimo įkeitimas

Jeigu hipotekos sandoryje nenustatyta kitaip, hipotekos kreditorius gali įkeisti hipotekos reikalavimą pagal įkeitimo teisę reglamentuojančias šio kodekso nuostatas.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja, patikslinta ir sutrumpinta komentuojamo straipsnio redakcija. Jame įtvirtinta dispozityvi taisyklė, leidžianti hipotekos kreditoriui įkeisti hipotekos reikalavimą.
2. Iki 2012 m. liepos 1 d. galiojusi Civilinio kodekso redakcija taip pat numatė kre-

•

¹³⁶ Тарбагаева, Е. Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации: учебное пособие. – Санкт-Петербург: Издательский Дом Санкт-Петербургского государственного университета, Издательство юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета, 2006, p. 254.

ditoriaus teisę įkeisti hipotekos reikalavimą, tačiau ši hipotekos kreditoriaus teisė buvo ribota, be to, įkeičiant hipotekos reikalavimą buvo būtina atlikti atitinkamus pakeitimus pačiame hipotekos sandoryje. Komentuojamame straipsnyje atsisakyta bet kokių specialių teisės įkeisti hipoteką ribojimų ir papildomų reikalavimų hipotekos reikalavimo įkeitimo įforminimui.

3. Hipoteka, kaip daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą (CK 4.170 str. 1 d.), kaip ir kitos turtinės teisės, yra civilinių teisių objektas (CK 1.97 str. 1 d., 1.112 str. 1 d.), todėl ja gali būti disponuojama. Teisė disponuoti objektu – daiktu arba teise, apima ir teisę apsunkinti ir suvaržyti objektą. Hipotekos, kaip turtinės teisės (CK 1.112 str. 1 d.), įkeitimui yra taikomos įkeitimą reglamentuojančios CK XII skyriaus nuostatos (CK 4.198 str. 1 d.).
4. Kadangi komentuojamame straipsnyje įtvirtinta teisės norma yra dispozityvi, hipotekos sandorio šalys hipotekos sandoryje yra laisvos susitarti dėl draudimo ar ribojimų įkeisti hipotekos reikalavimą ar specialių taikytinų sąlygų.
5. Hipotekai, išskyrus išimtinius atvejus, numatytus Civiliniame kodekse, yra būdingas akcesoriškumas, t. y. hipotekos galiojimas priklauso nuo hipoteka užtikrintos pagrindinės prievolės galiojimo (CK 4.170 str. 4 d.). Hipotekos, kaip turtinės teisės, įkeitimas neturi poveikio šiai hipotekos savybei, todėl hipoteka, nesvarbu, hipotekos reikalavimas yra įkeistas ar ne, baigiasi CK 4.197 straipsnyje nurodytais pagrindais. Pasibaigusi hipoteka išregistruojama iš Hipotekos registro. Hipotekos skolininkas ir įkaito davėjas nėra hipotekos reikalavimo įkeitimo sandorio šalys, todėl hipotekos reikalavimo įkeitimas jiems nesukuria teisių ir pareigų, taip pat jų teisės ir pareigos negali būti pakeistos hipotekos sandoriu. Pasibaigus hipotekai, baigiasi ir hipotekos reikalavimo įkeitimas, nes nebelieka įkeitimo objekto (CK 4.224 str. 1 d.). Ši taisyklė netaikoma, kai hipotekos sandoris yra ir vertybinis popierius (CK 4.189 str. 2 ir 3 d.). Jeigu šalys susitaria, kad yra įkeičiamas ne pats vertybinis popierius, o hipotekos reikalavimas, kylantis iš vertybinio popieriaus (CK 4.191 str.), tokiai hipotekai nebūdingas akcesoriškumas, todėl hipotekos teisės įkeitimas nepriklauso nuo hipotekos teisės likimo.
6. Pagal CK 4.207 straipsnį hipotekos įkeitimo teisė galioja visa ir tuo atveju, jeigu skolininkas prievolę įvykdo iš dalies.
7. Vadovaujantis CK 4.211 straipsniu, hipotekos reikalavimas gali būti įkeistas kelis kartus.

IV SKIRSNIS

SKOLOS IŠIEŠKOJIMAS HIPOTEKOS KREDITORIAUS NAUDAI

(CK 4.192–4.196 str.)

4.192 STRAIPSNIS

Hipotekos kreditoriaus teisė kreiptis dėl skolos išieškojimo ir vykdomojo įrašo atlikimas

1. Jeigu per hipotekos sandoryje nustatytą terminą skolininkas neįvykdo įsipareigojimų arba atsiranda kiti hipotekos sandoryje nustatyti pagrindai, hipotekos kreditorius gali kreiptis į notarą dėl notaro vykdomojo įrašo atlikimo. Notarų vykdomųjų įrašų atlikimo tvarką ir vykdomojo įrašo formą nustato teisingumo ministras.
2. Priverstine hipoteka užtikrintą reikalavimo teisę turintis kreditorius gali kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo laikydamasis teismo sprendime arba notaro nustatytų terminų. Skolos išieškojimas iš priverstine hipoteka įkeisto turto pagal įgaliotos institucijos (pareigūno) sprendimą vykdomas teisės aktų nustatyta tvarka.
3. Prašyme atlikti vykdomąjį įrašą hipotekos kreditorius nurodo hipotekos kodą Hipotekos registre, negražintos skolos dydį, skolininką, įkaito davėją ir jų adresus (buveines). Už prašyme nurodytų duomenų teisingumą atsako hipotekos kreditorius.
4. Notaras, patikrinęs, ar hipotekos kreditoriaus prašyme nurodyti duomenys atitinka Hipotekos registro duomenis, prieš atlikdamas vykdomąjį įrašą, skolininkui išsiunčia pranešimą, kuriame turi būti nurodyti hipotekos kreditoriaus pateikti duomenys ir siūlymas ne vėliau kaip per dvidešimt dienų nuo pranešimo skolininkui išsiuntimo dienos sumokėti kreditoriui skolą ir apie prievolės įvykdymą raštu pranešti notarui arba pateikti notarui duomenis dėl hipotekos kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumo. Atsižvelgdamas į kreditoriaus ir skolininko pateiktus duomenis, notaras atlieka vykdomąjį įrašą arba motyvuotai atsisako jį atlikti. Vykdomuoju įrašu notaras siūlo išieškoti iš skolininko hipotekos kreditoriaus nurodytą per hipotekos sandoryje nustatytą terminą nesumokėtą hipoteka užtikrinto skolinio įsipareigojimo sumą arba nesumokėtos skolos dalį su priklausančiomis palūkanomis. Apie vykdomojo įrašo atlikimo faktą notaras nedelsdamas praneša Hipotekos registru ir vykdomojo įrašo kopiją išsiunčia skolininkui ir įkaito davėjui. Nuo vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre dienos skolininkas neturi teisės disponuoti įkeistu turtu be kreditoriaus sutikimo.

5. Notaro vykdomasis įrašas yra vykdytinas ir vykdomasis dokumentas, pateikiamas vykdyti antstoliui Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.
 6. Jeigu iki vykdomojo įrašo pateikimo antstoliui vykdyti, skolininkas prievolę įvykdo sumokėdamas pinigus į notaro depozitinę sąskaitą, skolininko ar kreditoriaus prašymu notaras vykdomąjį įrašą panaikina ir apie tai praneša kreditoriui ir Hipotekos registru.
 7. Antstoliui pradėjus priverstinio išieškojimo procedūrą, įkeistas daiktas hipotekos kreditoriaus pasirinkimu gali būti parduodamas iš viešųjų varžytynių arba perduodamas kreditoriui administruoti, išskyrus įmonės hipotekos ir svetimo turto hipotekos atvejus. Jeigu įkeistas daiktas buvo perduotas hipotekos kreditoriui administruoti ir jį administruojant paaikškėjo, kad negalima patenkinti hipoteka užtikrinto reikalavimo, hipotekos kreditorius gali kreiptis į antstolį dėl įkeisto daikto pardavimo iš varžytynių.
 8. Iki varžytynių pradžios skolininko (įkaito davėjo) ir hipotekos kreditoriaus susitarimu hipotekos objektas gali būti hipotekos kreditoriaus ir skolininko (įkaito davėjo) notarine forma sudarytu sandoriu perleidžiamas hipotekos kreditoriaus nuosavybėn arba trečiajam asmeniui Civilinio proceso kodekso 704 straipsnio nustatyta tvarka. Kelis kartus įkeistas daiktas gali būti realizuojamas hipotekos kreditoriaus ir įkaito davėjo sandoryje nustatytu būdu tik visų kreditorių sutikimu.
 9. Kai išieškoma pagal maksimaliąją hipoteką, notaras vykdomąjį įrašą atlieka nesvarbu, ar skolos dydis yra užfiksuotas. Jeigu maksimaliosios hipotekos skolos dydis nėra užfiksuotas, notaras tai pažymi vykdomajame įrašė.
1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus komentuojamo straipsnio papildytai ir pakeistai redakcijai, išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūra tapo paprastesnė ir operatyvesnė. Kreditorius, turintis teisę inicijuoti išieškojimo iš jo naudai sutartine hipoteka įkeisto turto procedūrą (skolininkui per hipotekos sandoryje nustatytą terminą neįvykdžius įsipareigojimų ar atsiradus kitiems įstatyme ar hipotekos sandoryje nustatytiems pagrindams), gali gauti vykdomąjį dokumentą, kreipdamasis į notarą su prašymu dėl vykdomojo įrašo atlikimo. Hipotekos kreditoriui dėl išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto nebereikia kreiptis į hipotekos teisėją, nes nuo 2012 m. liepos 1 d. teismai nedalyvauja hipotekos (įkeitimo) registravimo ir priverstinio išieškojimo procese.
 2. Įvykdžius reformą teismams priskirta tik priverstinės hipotekos įstatymo nurodytais atvejais nustatymo, pabaigos, keitimo ir perleidimo funkcijos. Nuo 2012 m. liepos 1 d. pagal Teismų įstatymo pakeitimus panaikinti tiek hipotekos skyriai prie apylinkės teismų, tiek hipotekos teisėjų institutas.

3. Hipotekos kreditorius¹³⁷ gali kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo, kai skolininkas nevykdo įsipareigojimų, kurių įvykdymas užtikrintas hipoteka, arba kai atsiranda kiti hipotekos sandoryje ar įstatyme nustatyti pagrindai¹³⁸. Išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto pagrindai (tiek pasibaigus terminui, tiek iki termino pabaigos) turi būti nurodyti ne tik hipoteka užtikrinamą prievolę nustatančiame sandoryje (pvz., kredito sutartyje), bet ir išvardyti hipotekos sandoryje. Hipotekos sandoryje gali būti nuoroda į užtikrinamą prievolę nustatančiame akte išvardytus išieškojimo iš įkeisto turto pagrindus, t. y. jie nebūtinai turi būti išsamiai perrašomi ir kartojami hipotekos sandoryje.
4. Notaras vykdomuosius įrašus išduoda vadovaudamasis komentuojamame straipsnyje, Lietuvos Respublikos notariato įstatymo¹³⁹ 491 straipsnyje ir Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2012 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. 1R-144 patvirtinto Vykdomųjų įrašų dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą atlikimo tvarkos aprašo¹⁴⁰ nustatyta tvarka ir forma.
5. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje aptariama išieškojimo iš priverstine hipoteka įkeisto daikto inicijavimo tvarka. Hipotekos kreditorius, norėdamas išieškoti iš priverstine hipoteka įkeisto daikto, kaip ir sutartinės hipotekos atveju, turi kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo. Priverstinės hipotekos kreditorius į notarą privalo kreiptis per teismo sprendime (jeigu priverstinė hipoteka buvo nustatyta teismo) arba notaro (jeigu įstatymų pagrindu atsiradusi priverstinė hipoteka buvo nustatyta notaro sprendimu (CK 4.175 str. 4 d.) nustatytus terminus. Skolos išieškojimas iš priverstine hipoteka įkeisto turto pagal įgaliotos institucijos (pareigūno) (mokesčių administratoriaus ar Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos įstaigos) sprendimą vykdomas tiesiogiai kreipiantis į antstolį dėl vykdymo veiksmų atlikimo ir prieš tai kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo nereikia.
6. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje nurodyti duomenys, kuriuos hipotekos kreditorius privalo pateikti prašyme atlikti vykdomąjį įrašą. Įstatymų leidėjas sako, kad hipotekos kreditoriaus prašyme išduoti vykdomąjį įrašą turi būti nurodyti: (i) kre-

•

¹³⁷ Tam, kad kreditoriaus atstovas galėtų kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo, jam pakanka turėti rašytinės formos įgaliojimą.

¹³⁸ Kai tos pačios prievolės įvykdymui užtikrinti turtas yra įkeistas keliais hipotekos sandoriais arba hipotekos ir įkeitimo sandoriais, kreditorius turi kreiptis dėl vykdomųjų įrašų išdavimo pagal kiekvieną hipotekos (įkeitimo) sandorį atskirai. Hipotekos kreditorius prašyme turi nurodyti, kad prievolės įvykdymas yra užtikrintas keliais hipotekos (įkeitimo) sandoriais. Tai, kad išduoti keli vykdomieji įrašai pagal kelis hipotekos (įkeitimo) sandorius, kuriais užtikrintas tos pačios prievolės įvykdymas, turi būti nurodyta ir notaro išduodamuose vykdomuosiuose įrašuose.

¹³⁹ *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 28-810.

¹⁴⁰ *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 59 -2972.

ditorius, skolininkas ir įkaito davėjas¹⁴¹; (ii) negražintos skolos dydis (kai išieškoma pagal maksimalią hipoteką (įkeitimą), gali būti ir nenurodytas, tačiau privalo būti nurodyta maksimali įkeičiamu daiktu užtikrinamų įsipareigojimų apsaugojimo suma) ir palūkanų dydis; hipotekos (įkeitimo) sandorio šalims susitarus, kad maksimalią hipoteką užtikrinamos netesybos ir (arba) hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus nuostoliai, – netesybų ir (arba) nuostolių dydis); (iii) hipotekos kodas Hipotekos registre; (iv) tais atvejais, kai reikalaujama prieš terminą patenkinti hipoteką (įkeitimu) užtikrintą reikalavimą, nurodyti tokio reikalavimo teisiniai pagrindai ir pateikti notarui tokį reikalavimą pagrindžiantys dokumentai¹⁴². Hipotekos kreditorius, žinantis esant kitų hipotekos kreditorių, turėtų apie juos taip pat informuoti notarą. Kartu su prašymu notarui turi būti pateikiamas hipotekos (įkeitimo) sandoris. Hipotekos kreditoriaus prašyme notarui išduoti vykdomąjį įrašą turi būti nurodyti tikslūs ir teisingi duomenys. Įstatymų leidėjas tiesiogiai įtvirtina, kad būtent hipotekos kreditorius atsako už savo prašyme nurodytų duomenų teisingumą. Notaras, gavęs hipotekos kreditoriaus prašymą išduoti vykdomąjį įrašą, neprivalo tikrinti hipotekos kreditoriaus pateiktų duomenų teisingumo, notaras turi tik patikrinti jų atitiktį Hipotekos registro duomenims. Notaras netikrina hipotekos kreditoriaus prašyme nurodytų duomenų atitikties kitų valstybės registru duomenims.

7. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje aprašyti notaro veiksmai, kuriuos jis privalo atlikti gavęs hipotekos kreditoriaus prašymą išduoti vykdomąjį įrašą.
8. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso nuostatomis, notaras perėmė hipotekos teisėjo, kaip teisinį tyrimą atliekančio subjekto, funkciją. Tačiau notaro atliekamas teisinis tyrimas yra kitokios, įstatyme reglamentuojamos apimties. Notaras, kaip ir hipotekos teisėjas, nesprenžia ginčų dėl teisės, nagrinėtinų ginčo teiseną (CPK 542 str. 1 d.)¹⁴³. Be to, notaro funkcijos yra siauresnės už hipotekos

•

¹⁴¹ Kreditoriaus ir skolininko vardas, pavardė, asmens kodas, gyvenamosios vietos adresas. Jeigu asmens duomenų Lietuvos Respublikos gyventojų registre nėra, – asmens gimimo data, vardas, pavardė, gyvenamosios vietos adresas, asmens tapatybę patvirtinančio dokumento pavadinimas, numeris, dokumento išdavimo data ir vieta. Jeigu kreditorius yra juridinis asmuo, – juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, buveinė, juridinio asmens kodas, jeigu juridinis asmuo neregistruotas Juridinių asmenų registre, – juridinio asmens kodas arba registracijos atitinkamame registre numeris, užsienio valstybė, kurioje įregistruotas juridinis asmuo, juridinio asmens teisinė forma ir pavadinimas, buveinė.

¹⁴² Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2012 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. 1R-144 patvirtintas Vykdomųjų įrašų dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą atlikimo tvarkos aprašas (*Valstybės žinios*, 2012, Nr. 59-2972).

¹⁴³ Kasacinio teismo praktikoje, aiškinant bylų dėl hipotekos teisinių santykių nagrinėjimo ypatumus, konstatuota, kad kai konkrečioje byloje kyla ginčas, susijęs su pagrindine prievole – skolos atsiradimo pagrindu, jos dydžiu ir kt., šie klausimai byloje dėl hipotekos ar įkeitimo nagrinėjami (LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-433/2010).

teisėjo ir teisinių bei procedūrinių klausimų notaras nesprenžia. Notaras, gavęs hipotekos kreditoriaus prašymą dėl vykdomojo įrašo išdavimo, privalo atlikti tik ribotos apimties teisinį tyrimą, neprivalo ir neturi tikrinti kitų negu šiame straipsnyje nurodyti duomenų, be to, neturi tikrinti duomenų atitikties (išskyrus duomenų atitiktį Hipotekos registro duomenims) ir už juos neatsako.

9. Notaras, gavęs hipotekos kreditoriaus prašymą išduoti vykdomąjį įrašą, turi patikrinti tik šiuos duomenis: (i) ar vykdomąjį įrašą dėl priverstinio išieškojimo pagal hipotekos kreditoriaus prašymą pateikia asmuo, kuris yra hipotekos kreditorius; (ii) ar hipotekos kreditoriaus prašyme dėl vykdomojo įrašo atlikimo nurodyti duomenys atitinka Hipotekos registre nurodytus duomenis; (iii) ar pasibaigęs hipoteka užtikrintos prievolės įvykdymo terminas, o (iv) tuo atveju, kai kreditorius reikalauja prieš terminą patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą, kreditoriaus nurodyti pagrindai yra nustatyti įstatymuose ar hipotekos sandoryje¹⁴⁴. Notaras prašymą atlikti vykdomąjį įrašą patvirtina ir įregistruoja Notariniame registre.
10. Patikrinęs CK 4.192 straipsnio 4 dalyje išvardytus duomenis ir jokių akivaizdžių trūkumų nenustatęs, notaras, prieš padarydamas vykdomąjį įrašą, išsiunčia skolininkui ir įkaito davėjui pranešimą, kuriame turi būti nurodyti kreditoriaus pateikti duomenys ir siūlymas ne vėliau kaip per dvidešimt dienų nuo pranešimo skolininkui išsiuntimo dienos sumokėti kreditoriui skolą ir apie prievolės įvykdymą raštu pranešti notarui arba pateikti jam duomenis dėl kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumo. Pranešimas skolininkui siunčiamas registruotu laišku hipotekos sandoryje nurodytu skolininko gyvenamosios vietos (buveinės) adresu. Kreditorius turi teisę prašyti notaro išsiųsti pranešimą skolininkui keliais papildomais adresais. Komentuojamoje dalyje nurodytas dvidešimties dienų terminas skaičiuojamas ne nuo pranešimo įteikimo skolininkui ir įkaito davėjui, o nuo pranešimo išsiuntimo dienos. Notaras neturi pareigos tikrinti, ar pranešimas buvo tinkamai įteiktas skolininkui (įkaito davėjui). Notaras neprivalo tikrinti, ar skolininko (įkaito davėjo) adresas nėra pasikeitęs. Tik praėjus dvidešimties dienų nuo tokio pranešimo išsiuntimo dienos terminui, notaras, atsižvelgdamas į skolininko pateiktus duomenis, pagrindžiančius, kad jis yra įvykdęs prievolę arba hipoteka užtikrinta prievolė yra pasibaigusi kitais įstatyme ar sutartyje nustatytais pagrin-

•

- ¹⁴⁴ Notaras turi atsisakyti priimti prašymą išduoti vykdomąjį įrašą, jeigu hipotekos kreditoriaus prašyme nurodyta pagrindinės skolos suma yra didesnė negu nurodyta Hipotekos registre. Pasikeitus kreditoriui, skolininkas ar įkeisto daikto savininkas (pvz., buvo sudaryta reikalavimo perleidimo sutartis ar pan.), notaras privalo atsisakyti priimti prašymą išduoti vykdomąjį įrašą, kol neįregistruoti atitinkami duomenų pakeitimai Hipotekos registre. Jeigu Hipotekos registro duomenų neatitinka kiti kreditoriaus prašyme nurodyti duomenys (pvz., pasikeitė kreditoriaus pavadinimas, buveinė ar pan.), notaras turėtų pirmiausia reikalauti padaryti atitinkamus pakeitimus Hipotekos registre ir tik po to priimti prašymą išduoti vykdomąjį įrašą.

dais, arba nors hipoteka užtikrinta prievolė nepasibaigė, bet kreditorius yra praleidęs reikalavimo teisę, turi atlikti arba motyvuotai atsisakyti atlikti vykdomąjį įrašą, kuris, kaip vykdomasis dokumentas, pateikiamas vykdyti antstoliui bendra tvarka.

11. Vykdomuoju įrašu notaras siūlo išieškoti iš skolininko per hipotekos sandoryje nustatytą terminą nesumokėtą skolinio įsipareigojimo sumą arba nesumokėtos skolos dalį su priklausančiomis palūkanomis, taip pat netesybas ir (arba) nuostolius, jeigu hipoteka juos apima.
12. Kai išieškoma pagal maksimaliąją hipoteką, notaras vykdomąjį įrašą atlieka nepriklausomai nuo to, ar skolos dydis yra užfiksuotas. Jeigu maksimaliosios hipotekos skolos dydis nėra užfiksuotas, notaras tai nurodo vykdomajame įrašė. Vykdomajame įrašė nurodomas maksimalios įkeičiamu daiktu užtikrinamų įsipareigojimų apsaugojimo sumos dydis.
13. Svetimo daikto hipotekos atveju notaras vykdomajame įrašė turi nurodyti įkaito davėjo, kaip su skolininku subsidiariai atsakingo asmens, duomenis.
14. Jeigu notaro vykdomajame įrašė nurodyta, kad išieškoma solidariai iš kelių skolininkų ir vykdymo vieta yra skirtinga, kreditoriaus prašymu notaras jam gali išduoti kelis vykdomojo įrašo egzempliorius.
15. Visi vykdomojo įrašo egzemplioriai turi būti sunumeruoti, o jų skaičius nurodytas vykdomajame įrašė. Vykdomąjį įrašą notaras pasirašo, patvirtina savo spaudu ir registruoja Notariniame registre. Už vykdomojo įrašo atlikimą ir panaikinimą notaras ima teisės aktuose nustatytą atlyginimą.
16. Skolininko prieštaravimai dėl kreditoriaus nurodyto skolos dydžio ir (arba) teisinio pagrindo hipotekai (įkeitimui) patenkinti prieš terminą pagrįstumo, pranešimo su siūlymu sumokėti kreditoriui skolą neįteikimas nestabdo notaro vykdomojo įrašo išdavimo.
17. Vykdomojo įrašo atlikimo faktą notaras nedelsdamas praneša Hipotekos registru ir vykdomojo įrašo kopiją išsiunčia skolininkui ir įkaito davėjui.
18. Nuo vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre dienos skolininkas neturi teisės disponuoti įkeistu turtu be kreditoriaus sutikimo¹⁴⁵. Vykdomojo įrašo išlaidos tenka hipotekos kreditoriui, nebent vykdomasis įrašas išduodamas dėl maksimaliosios hipotekos sandorio, kuriame numatyta, kad maksimalioji hipoteka apima ir šias išlaidas, tada vykdomojo įrašo išlaidas hipotekos kreditoriui privalo atlyginti skolininkas. Notaro vykdomieji įrašai arba atsisakymas atlikti vykdomą-

•

¹⁴⁵ Kreditoriaus teisė atsisakyti hipotekos (ar dalies daiktų hipotekos) nėra ribojama. Atsižvelgiant į tai, kreditorius turi teisę atsisakyti vieno iš kelių įkeistų nekilnojamųjų daiktų hipotekos, taip pat visų įkeistų nekilnojamųjų daiktų hipotekos net ir tada, kai yra atliktas vykdomasis įrašas ir padarytos apie tai žymos valstybės registruose.

jį įrašą dėl šio straipsnio 1 dalyje nurodytų duomenų atitikties skundžiami CPK 511 straipsnyje nustatyta tvarka. Kile ginčai dėl priverstinio skolos išieškojimo kitais pagrindais – tiek ginčai dėl faktinių aplinkybių (pvz., hipoteka užtikrintos prievolės dydžio), tiek ginčai dėl teisės klausimų (pvz., dėl poreikio ginti pažeistas vartotojo teises ar tam tikras hipotekos sandorio sąlygas pripažinti nesąžiningomis) turi būti sprendžiami ginčo teiseną arba arbitražu, jeigu šalys yra susitarusios dėl arbitražinės išlygos nustatymo¹⁴⁶.

19. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad notaro vykdomasis įrašas yra vykdytinas ir vykdomasis dokumentas (CPK 587 str. 9 p.), pateikiamas vykdyti antstoliui CPK XLI skyriuje nustatyta tvarka. Vykdomasis įrašas yra antstolio vykdomo veiksmų pagrindas ir jo negavus bei nepateikus antstoliui bet kokius priverstinio išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto veiksmus draudžiama atlikti. Pagal bendrąją CPK 590 straipsnyje įtvirtintą proceso taisyklę vykdomo veiksmus pagal išduotą vykdomąjį įrašą turi atlikti antstolis pagal skolininko (įkaito davėjo) gyvenamąją (buveinės) vietą ar turto buvimo vietą. Vykdomieji įrašai gali būti pateikti antstoliui vykdyti per penkerius metus nuo jų priėmimo dienos (CPK 606 str.).
20. Komentuojamo straipsnio 6 dalies nuostatos užtikrina geresnę skolininko ir kreditoriaus interesų pusiausvyrą ir papildomas skolininko garantijas. Šioje dalyje įtvirtinta nauja taisyklė, leidžianti skolininkui iki vykdomojo įrašo pateikimo antstoliui įvykdyti prievolę sumokant pinigus į notaro depozitinę sąskaitą. Teisę įvykdyti prievolę sumokant pinigus į notaro depozitinę sąskaitą turi ne tik skolininkas, bet ir įkaito davėjas (jeigu skolininkas ir įkaito davėjas nesutampa). Tokiu atveju skolininko (įkaito davėjo) ar kreditoriaus prašymu notaras vykdomąjį įrašą panaikina ir šitai praneša kreditoriui ir Hipotekos registru¹⁴⁷. Notaras turi teisę atsisakyti išduoti vykdomąjį įrašą, jeigu per dvidešimt dienų nuo notaro išsiųsto pranešimo skolininkui dienos skolininkas (įkaito davėjas) įvykdo prievolę¹⁴⁸.
21. Komentuojamo straipsnio 7 dalyje apibūdinami antstolio veiksmai pradėjus iš-



¹⁴⁶ Šalys gali būtų sudariusios ir (arba) vėliau sudaryti atskirą arbitražinę susitarimą arba įtraukti arbitražinę išlygą į hipotekos sandorį ar sandorį, iš kurio kyla hipoteka užtikrinti reikalavimai, jeigu iš tokio sandorio turinio aišku, jog šalys susitarė, kad ir ginčai dėl hipotekos sudarymo, vykdomo, pabaigos ar aiškinimo būtų sprendžiami arbitražu.

¹⁴⁷ Vykdomąjį įrašą rekomenduojama naikinti jį atlikusiam notarui. Tik išimtiniais atvejais (pasiėmus notaro įgaliojimams, notarui nevykdant veiklos dėl kitų priežasčių (ligos, atostogų ir kt.) vykdomąjį įrašą turėtų naikinti kitas negu jį atlikęs notaras. Šiuo atveju skolininkas pinigus turėtų pervesti į to notaro, kuris naikins vykdomąjį įrašą, depozitinę sąskaitą.

¹⁴⁸ Patartina, kad notaras siųsdamas skolininkui (įkaito davėjui) pranešimą su pasiūlymu ne vėliau kaip per dvidešimt dienų nuo pranešimo išsiuntimo dienos įvykdyti prievolę, nurodytą, jog jeigu skolininkas (įkaito davėjas) įvykdydys prievolę iki vykdomojo įrašo pateikimo antstoliui, sumokėdamas pinigus į notaro depozitinę sąskaitą, tai notaras panaikins išduotą vykdomąjį įrašą.

ieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūras. Hipotekos kreditorius turi teisę pasirinkti, kaip vykdyti vykdomąjį įrašą: parduodant įkeistą daiktą iš viešųjų varžytynių ar perduodant kreditoriui administruoti, išskyrus įmonės hipotekos ir svetimo turto hipotekos atvejus. Įmonės hipotekos atveju kreditorius pirmiausia privalo įvertinti, ar nėra galimybės patenkinti įmonės hipoteka užtikrintus reikalavimus naudojant turto administravimo institutą. Tačiau įstatymų leidėjas paliko kreditoriui galimybę ir įmonės hipotekos atveju iš karto pradėti išieškojimą parduodant įmonės turtą iš viešųjų varžytynių, jeigu kreditorius nustato, kad turto administravimas būtų neekonomiškas¹⁴⁹ arba hipotekos objektas yra ne visa įmonė, o jos dalis (CK 4.192¹ straipsnis). Tačiau svetimo daikto hipoteka įkeistas daiktas gali būti tik parduodamas iš varžytynių (CK 4.194 str.). Įstatymų leidėjas taip pat įtvirtina taisyklę, leidžiančią hipotekos kreditoriui prašyti pakeisti pasirinktą išieškojimo iš įkeisto daikto būdą (turto administravimą) daikto pardavimu iš viešųjų varžytynių, jeigu paaiškėja, kad administruojant hipoteka įkeistą daiktą negalima patenkinti hipoteka užtikrinto reikalavimo.

22. Komentuojamo straipsnio 8 dalyje įtvirtinta nauja taisyklė, leidžianti hipotekos sandorio šalims – skolininkui (įkaito davėjui) ir kreditoriui – susitarti dėl hipoteka įkeisto daikto perleidimo hipotekos kreditoriui ar trečiajam asmeniui prasidėjus (t. y. notarui išdavus vykdomąjį įrašą), tačiau iki tol, kol prasideda varžytynės¹⁵⁰. Toks perleidimo sandoris, jeigu hipotekos objektas perleidžiamas hipotekos kreditoriui (savarankiškas CK ketvirtojoje knygoje numatytas už skolas įkeisto daikto perleidimo sandoris, kuriam netaikomos CK 6.436–6.437 str. nuostatos), turi būti sudaromas notarine forma, nesvarbu, hipotekos objektas yra tik nekilnojamieji daiktai ar ir kilnojamieji. Jeigu hipotekos objektas perleidžiamas ne hipotekos kreditoriui, o skolininko ar kito asmens surastam trečiajam asmeniui jau pateikus vykdomąjį įrašą antstoliui vykdyti, areštuotas turtas skolininko pasiūlytam pirkėjui parduodamas antstoliui surašant Sprendimų vykdymo instrukcijoje¹⁵¹ nustaty-

•

149 Įstatymų leidėjas nenumato jokių specialių reikalavimų, pavyzdžiui, kokiais dokumentais remdamasis kreditorius gali nuspręsti, kad turto administravimas yra neekonomiškas būdas patenkinti hipoteka užtikrintus reikalavimus. Kreditorius turi sąžiningai atlikti verslo logika pagrįstus veiksmus, nustatant ar nepavyktų kreditoriaus reikalavimų patenkinti iš įmonės hipoteka užtikrintos įmonės turto administravimo.

150 Kai skolininkas (įkaito davėjas) ir kreditorius susitaria dėl hipoteka įkeisto daikto perleidimo hipotekos kreditoriui ar trečiajam asmeniui antstoliui pradėjus vykdymo veiksmus, antstolio turėtos vykdymo išlaidos atlyginamos Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymu patvirtintos Sprendimų vykdymo instrukcijos (*Valstybės žinios*, 2005, Nr. 130-4682) 54 punkte nustatyta tvarka, t. y. jeigu vykdymo išlaidų paskirstymo ir apmokėjimo klausimas neišspręstas skolininko (įkaito davėjo) ir kreditoriaus sudarytoje sutartyje ir (ar) skolininko (įkaito davėjo) ir trečiojo asmens pasirašytame akte, visos vykdymo išlaidos išieškomos iš skolininko.

151 *Valstybės žinios*, 2005, Nr. 130-4682.

tos formos Turto pardavimo skolininko pasiūlytam pirkėjui aktą (CPK 704 str.)¹⁵². Kai hipoteka įkeistas daiktas perleidžiamas trečiajam asmeniui vykstant išieškojimui iš hipoteka įkeisto daikto, antstolis turi įsitikinti skolininko pasiūlyto pirkėjo mokumu. Ši nuostata nedraudžia potencialiam pirkėjui pirkti hipoteka įkeisto daikto gavus banko finansavimą. Pardavus įkeistą daiktą, įkeistų daiktų kaina (hipotekos kreditoriaus reikalavimui patenkinti būtina dalis) privalo būti sumokėta ir pervesta į antstolio depozitinę sąskaitą.

23. Komentuojamo straipsnio 8 dalyje įstatymų leidėjas taip pat tiesiogiai nurodo, kad kelis kartus įkeistas daiktas gali būti realizuojamas hipotekos kreditoriaus ir įkaito davėjo sandoryje nustatytu būdu tik visų kreditorių sutikimu. Todėl jeigu hipotekos objektas yra įkeistas kelis kartus, nesvarbu, dėl kokios hipotekos objekto realizavimo tvarkos vienas iš hipotekos kreditorių ir skolininkas buvo sutarę, tam, kad daiktą būtų galima realizuoti, turi būti gautas visų hipotekos kreditorių sutikimas¹⁵³. Komentuojamo straipsnio 8 dalis turėtų būti sistemiškai taikoma ir su CPK 704 straipsnio 2 dalimi, kurioje sakoma, kad jeigu iki varžytynių pradžios į antstolio depozitinę sąskaitą sumokama ne mažesnė pinigų suma kaip turto arešto akte nurodyta realizuojamo turto vertė arba mažesnė suma, kurios užtenka visiškai padengti įsiskolinimams ir vykdymo išlaidoms, turto pardavimas iš varžytynių nutraukiamas ir varžytynės atšaukiamos.
24. Komentuojamo straipsnio 9 dalies nuostatos turėtų būti sistemiškai aiškinamos su CK 4.182 straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatomis. CK 4.182 straipsnio 2 dalyje nustatyta dispozityvi teisės norma, leidžianti hipotekos sandorio šalims susitarti dėl maksimaliosios hipotekos skolos dydžio fiksavimo datos, tačiau neįpareigojanti šalių šito daryti. Taigi maksimaliosios hipotekos skolos dydžio fiksavimo data šalių susitarimu gali būti nustatyta tiek sudarant hipotekos sandorį, tiek bet kada vėliau, taip pat visai nenustatyta. Atsižvelgiant į šią nuostatą, komentuojamo straipsnio 9 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad kai išieškoma pagal maksimaliąją hipoteką notaras vykdomąjį įrašą atlieka, nesvarbu, skolos dydis yra užfiksuotas ar ne. Be to, jeigu anksčiau maksimaliosios skolos dydis nebuvo užfiksuotas, skolos dydį hipotekos kreditoriaus prašymu, darydamas vykdomąjį įrašą, gali fiksuoti ir antstolis. Tačiau jeigu hipotekos kreditorius, kreipdamasis dėl vykdomojo įrašo išdavimo, neprašo fiksuoti maksimaliosios hipotekos skolos dydžio, notaras iš-



¹⁵² Kreditoriaus (kuris yra viena iš sudaromo sandorio šalių) naudai pritaikytas areštas netrukdo sudaryti ir tvirtinti tokį hipoteka užtikrinto daikto perleidimo sandorį.

¹⁵³ Kreditoriai privalo ne tik išduoti sutikimus, bet ir atlikti visus nuo jų priklausančius veiksmus, kad išieškojimas iš įkeisto turto galėtų būti pradėtas. Tie kreditoriai, kurie nepagrįstai neduoda sutikimų ar trukdo atlikti išieškojimo veiksmus, privalo atlyginti kitų kreditorių dėl išieškojimo iš įkeisto turto vilkinimo patirtus nuostolius.

duodamame vykdomajame įrašė tiesiog turi nurodyti faktą, kad maksimaliosios hipotekos skolos dydis nėra užfiksuotas. Tokiu atveju pagal CK 4.182 straipsnį hipotekos kreditoriaus prašymu maksimaliaja hipoteka užtikrintos skolos dydį fiksuoja antstolis vykstant išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrai. Hipotekos kreditoriaus prašymu antstolis privalo fiksuoti skolos dydį, nesvarbu, skolos dydis jau buvo užfiksuotas ar ne. Šia nuostata yra suteikiama teisė antstoliui koreguoti išieškomos skolos dydį nekeičiant paties vykdomojo įrašo, kurio pagrindu yra vykdomas išieškojimas iš maksimaliosios hipotekos objekto. Svarbu atkreipti dėmesį, kad užfiksavus skolą prisiimtų naujų įsipareigojimų maksimalioji hipoteka neužtikrina (CK 4.182 str. 2 d.). Kitaip tariant, užfiksavus skolą maksimalioji hipoteka pradeda veikti kaip paprastoji hipoteka, todėl didinti šalių iki vykdomojo įrašo atlikimo maksimaliaja hipoteka užtikrinto fiksuoto skolos dydžio antstolis negali.

25. Vadovaujantis CPK 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 įstatymu¹⁵⁴ iki 2012 m. liepos 1 dienos pradėtas išieškojimas vykdomas pagal proceso teisės normas, galiojusias iki 2012 m. liepos 1 dienos¹⁵⁵. Išieškojimas pagal hipotekos sutartis, sudarytas iki 2012 m. liepos 1 d., vykdomas taip pat, kaip ir išieškojimas pagal sutartis, sudarytas po 2012 m. liepos 1 d., jeigu išieškojimas iki 2012 m. liepos 1 d. nebuvo pradėtas.
26. Iki 2012 m. liepos 1 d. sudarytas paprastosios hipotekos sandoris po 2012 m. liepos 1 d. užtikrina ne tik skolos ir palūkanų, bet ir netesybų bei nuostolių išieškojimą, todėl notaras privalo išduoti vykdomąjį įrašą ne tik dėl pagrindinės prievolės sumos, bet ir dėl netesybų bei nuostolių.

4.192¹ STRAIPSNIS

Skolos išieškojimo iš įmonės hipoteka įkeisto turto ypatumai

- 1. Kai išieškoma pagal įmonės hipotekos sandorį, įmonei gali būti nustatomas turto administravimas. Turto administravimą nustato antstolis Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka. Turto administratoriumi skiriamas hipotekos kreditorius arba kitas asmuo hipotekos kreditoriaus sutikimu.**

•

¹⁵⁴ *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 6-179.

¹⁵⁵ Asmenys, kurie pageidauja pradėtą išieškojimą teismo tvarka pakeisti išieškojimu ne ginčo tvarka (pateikę notarui prašymą išduoti vykdomąjį įrašą), privalo išieškojimą teismo tvarka nutraukti.

2. Nuo vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre dienos įkeistos įmonės valdymo organai be išankstinio rašytinio hipotekos kreditoriaus (kol nepaskirtas turto administratorius) arba turto administratoriaus sutikimo neturi teisės disponuoti turtu, kuris yra įmonės hipotekos objektas.
3. Turto administratorius neperima įmonės valdymo organo funkcijų, tačiau turto administratoriaus nurodymai dėl įmonės turto, kuris yra įmonės hipotekos objektas, naudojimo, valdymo ir disponavimo juo yra privalomi įmonės valdymo organo nariams.
4. Turto administratorius įstatymų jam suteiktomis teisėmis gali naudotis tik tiek, kiek reikia reikalavimams, užtikrintiems įmonės hipoteka, įvykdyti.
5. Paašškėjus, kad iš administruojamo įkeisto įmonės turto gaunamų pajamų negalima patenkinti hipoteka užtikrinto reikalavimo, turto administratorius (kreditorius) gali kreiptis į antstolį dėl visos įmonės pardavimo šio kodekso 6.402–6.410 straipsniuose nustatyta tvarka. Šiuo atveju turto administratorius veikia kaip pardavėjas. Jeigu paašškėja, kad visą įmonę parduoti neįmanoma arba ekonomiškai netikslinga, turto administratorius (kreditorius) gali kreiptis į antstolį dėl įmonės turto pardavimo dalimis.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojusiame CK 4.192¹ straipsnyje nurodyti skolos išieškojimo iš įmonės hipoteka įkeisto turto ypatumai. Šiame straipsnyje įtvirtintos nuostatos yra *lex specialis* CK 4.192 straipsnio atžvilgiu.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įtvirtinama pirmoji įmonės hipotekos rūšiai būdinga bendros skolos išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto tvarkos išimtis. Priešingai negu bendruoju skolos išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto atveju, antstoliui pradėjus priverstinio išieškojimo iš įmonės hipoteka įkeisto turto procedūrą, kreditorius pirmiausia privalo įvertinti, ar nėra galimybės patenkinti įmonės hipoteka užtikrintus reikalavimus naudojant turto administravimo institutą. Įmonės hipotekos atveju kreditorius gali iš karto reikalauti parduoti įmonės turtą iš viešųjų varžytynių, jeigu nustato, kad turto administravimas būtų ekonomiškai netikslingas (pvz., įmonė neturi jokių gautinų pajamų ir jos veikla yra sustabdyta)¹⁵⁶ arba hipotekos objektas yra ne visa įmonė, o jos dalis.
3. Jeigu iš administruojamo įkeisto įmonės turto gaunamų pajamų negalima patenkinti hipoteka užtikrinto reikalavimo, turto administratorius arba kreditorius gali kreiptis į antstolį dėl visos įmonės, kaip turtinio komplekso, pardavimo. Įstatymų

156 Įstatymų leidėjas nekelia jokių specialių reikalavimų, pavyzdžiui, kokiais dokumentais remdamasis kreditorius gali nuspręsti, kad turto administravimas yra neekonomiškas būdas patenkinti hipoteka užtikrintus reikalavimus. Kreditorius turi sąžiningai atlikti verslo logika pagrįstus veiksmus nustatydamas, ar jam pavyktų savo reikalavimų patenkinti iš įmonės hipoteka užtikrintos įmonės turto administravimo.

leidėjas ne tik reikalauja a priori įvertinti turto administravimo galimybę, bet ir po to, kai paaiškėja, kad turto administravimas neefektyvus, turi būti siekiama įmonę parduoti visą, o ne dalimis. Tokia įstatymų leidėjo nustatyta skolos išieškojimo iš įmonės hipoteka įkeisto turto veiksmų eilės tvarka ir įtvirtintais saugikliais siekiama suteikti pirmumą įmonės, kaip vientiso turtinio komplekso, galinčio toliau tęsti veiklą ir kurti vertę, išsaugojimui ir įmonės hipotekos kreditoriaus ir kitų įmonės kreditorių interesų pusiausvyros išlaikymui, taip pat skolininko apsaugai, galimų hipotekos kreditoriaus piktnaudžiavimų siekiant perimti įmonę prevencijai.

4. Turto administravimą nustato antstolis patvarkymu CPK kodekso 744 straipsnio nustatyta tvarka. Įmonės hipoteka įkeisto turto administratoriui nekeliami jokie specialūs reikalavimai ir (arba) pareiga turėti specialią kvalifikaciją, licencijas ir (arba) leidimus. Įstatymų leidėjas nurodo, kad turto administratoriumi gali būti skiriamas pats hipotekos kreditorius arba bet kuris kitas asmuo hipotekos kreditoriaus sutikimu. Kreditorius turi teisę pasirinkti, ką skirti turto administratoriumi. Žinoma, kreditorius, skirdamas administratorių, turėtų atsižvelgti į tai, ar turto administratorius bus nepriklausomas nuo skolininko ar įkaito davėjo ir objektyviai bei kompetentingai vykdys savo pareigas. CPK 744 straipsnio 3 dalyje sakoma, kad šiuo atveju hipotekos turto administratorius veikia vadovaudamasis paprastą administravimą reglamentuojančiomis Civilinio kodekso nuostatomis. Įmonės hipoteka įkeisto turto administravimo išlaidos priskiriamos kreditoriui ir tik maksimaliosios sutartinės hipotekos atveju jas padengti gali būti įpareigotas skolininkas (įkaito davėjas).
5. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įstatymų leidėjas nurodo, kad nuo vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre dienos įkeistos įmonės valdymo organai netenka teisės disponuoti tuo turtu, kuris yra įmonės hipotekos objektas, be rašytinio hipotekos kreditoriaus (kol turto administratorius nepaskirtas) arba turto administratoriaus sutikimo. Komentuojamo straipsnio nuostatas reikėtų sistemishkai taikyti su CPK 746 straipsnio 4 dalimi, kurioje teigiama, kad kai išieškoma pagal įmonės hipotekos sandorį, vykdomąjį įrašą priėmęs vykdyti antstolis CPK 677 straipsnyje nustatyta tvarka sudaro hipotekos objektu esančios įmonės turto aprašą *in species* ir priima patvarkymą paskirti hipotekos kreditorių arba kreditoriaus sutikimu kitą asmenį įmonės turto administratoriumi. Šiuo atveju įkeistos įmonės valdymo organai iš administruojamo įmonės turto gaunamas pajamas perveda į antstolio depozitinę sąskaitą ir iš jos lėšos paskirstomos hipotekos kreditoriams atsižvelgiant į jų reikalavimų tenkinimo eilę. Ši CPK 746 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta taisyklė neturėtų būti aiškinama kaip nustatanti reikalavimą administruojamai įmonei pervesti visas pajamas į antstolio depozitinę sąskaitą nepasiekiant apyvartinių lėšų veiklai ir įsipareigojimams vykdyti¹⁵⁷. Tačiau svar-

•

¹⁵⁷ Tačiau hipotekos kreditorius turi pirmumą prieš kitus ne hipotekos kreditorius.

bu, kad tiek įmonė, tiek administratorius bendradarbiautų šiuo klausimu ir bendru susitarimu nustatytų lėšų, reikalingų veiklai vykdyti, poreikį, kad likusios lėšos galėtų būti pervedamos hipotekos kreditoriaus reikalavimams vykdyti.

6. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtintos įmonės hipoteka įkeisto turto administratoriaus ir tos įmonės valdymo organų funkcijų atskyrimo taisyklės. Šioje dalyje įstatymų leidėjas imperatyviai nurodo, kad turto administratorius neperima įmonės valdymo organų funkcijų. Įtvirtindamas *expressis verbis*, kad turto administratorius neperima įmonės valdymo organų funkcijų, įstatymų leidėjas siekia užkirsti kelią atsirasti panašių valdymo organų ir turto administratoriaus funkcijų atskyrimo problemų, kurių, kaip rodo Lietuvos teismų praktikos analizė, buvo kilę kito asmens turto administravimo, kaip laikinosios apsaugos priemonės, taikymo atvejais¹⁵⁸. Įmonės valdymo organų funkcijų perėmimas neatitiktų turto administravimo paskirties ir turinio. Įmonės hipoteka įkeisto turto administravimas yra reikalingas užtikrinti įmonės hipoteka įkeisto turto apsaugai nuo iššvaistymo, jo tinkamam naudojimui tenkinant hipotekos kreditoriaus interesus, o valdymo organai atsako už visos juridinio asmens veiklos organizavimą ir jo tikslų įgyvendinimą. Ši veikla yra daug platesnė negu turto administratoriaus uždaviniai, ji reikalauja specialiųjų žinių, pasirengimo, tam tikros verslo srities išmanymo. Įmonės hipoteka įkeisto turto administratoriui nesuteikiama nei įmonės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimo teisė, nei įmonės kasdienės veiklos organizavimo ir personalo tvarkymo teisė, nei teisė darbdavio vardu sudaryti ar nutraukti darbo sutartis, nei teisė skatinti darbuotojus, nei teisė skirti drausmines nuobaudas teisė, nei teisė suteikti įmonės darbuotojams atostogas, nei teisė dalyvauti teismų bylose, kuriose dalyvauja įmonė, nei teisė atstovauti įmonei sprendžiant klausimus su valstybės ir savivaldybės institucijomis, trečiaisiais asmenimis ir panašiai. Be to, juridinio asmens valdymo organų priimami sprendimai turi ne tik atitikti juridinio asmens veiklos tikslus, bet ir būti ekonomiškai pagrįsti, atsižvelgti į rinkos situaciją, todėl būtų nelogiška tikėtis, kad asmuo, paskirtas įmonės hipoteka įkeisto turto administratoriumi, sugebėtų perimti juridinio asmens valdymą ir priimti tinkamus sprendimus, o tai galėtų nulemti ne tik juridinio asmens finansinę būklę, bet ir sukelti daug sunkesnių padarinių, įskaitant ir įmonės bankrotą. Be to, įmonės hipoteka įkeisto turto administratoriui pakeitus įmonės valdymo organus kiltų atsakovo ir trečiųjų asmenų – verslo partnerių – tarpusavio pasitikėjimo problema. Toks įmonės hipoteka įkeisto turto administravimo instituto taikymas darytų žalą ne tik įmonės veiklai ir rezultatams, bet ir įmonės dalykinei reputacijai¹⁵⁹.

●

¹⁵⁸ Smaliukas, A.; Goldammer, Y. Kito asmens turto administravimo taikymo problemos. *Justitia*, 2007, Nr. 3 (65).

¹⁵⁹ Ten pat.

7. Nors nustatyta bendroji taisyklė, kad turto administratorius neperima įmonės valdymo organo funkcijų, toje pačioje komentuojamo straipsnio dalyje įstatymų leidėjas patikslina, jog turto administratoriaus nurodymai dėl įmonės turto, kuris yra įmonės hipotekos objektas, naudojimo, valdymo ir disponavimo juo įmonės valdymo organo nariams yra privalomi. Jeigu valdymo organai nevykdo turto administratoriaus nurodymų, kreditorius, be kitų teisės gynimo būdų, turi teisę pakeisti išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto būdą ir įmonę, kaip turtinį kompleksą, ar jos dalį parduoti iš viešųjų varžytynių. Turto administravimas yra efektyvus ir naudingas tik jeigu skolininkas suinteresuotas tęsti įmonės veiklą, bendradarbiauti su turto administratoriumi ir tokiu būdu išvengti įmonės pardavimo iš viešųjų varžytynių.
8. Civiliniame kodekse ir Civilinio proceso kodekse nurodytos turto administratoriaus funkcijų ir atsakomybės ribos. Būtina atkreipti dėmesį į materialinius (įtvirtintus CK XIV skyriuje (CK 4.236–4.252 str.) ir procesinius (įtvirtintus CPK LIII skyriuje) turto administratoriaus veiklos ribojimus.
9. Materialiniai teisiniai hipoteka įkeisto turto administravimo nustatymo aspektai labiausiai susiję su turto administratoriaus teisių apimtimi. CK XIV skyriuje (CK 4.236–4.252 str.) reglamentuojamas paprastasis kito asmens turto administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus turtui išsaugoti arba jo naudojimui pagal tikslingą paskirtį užtikrinti, ir visiškas turto administravimas, kai administratorius ne tik turi išsaugoti turtą, bet ir privalo jį gausinti, tvarkyti taip, kad jis duotų pajamų, naudoti tokiam tikslui, kuris yra palankiausias naudos gavėjui (CK 4.239 str. 1 d.). Vykdam išieškojimą iš įmonės hipoteka įkeisto turto nustatomas turto administravimas yra paprastasis kito asmens turto administravimas¹⁶⁰.

•

160 LAT 2013 m. vasario 14 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-23/2013, plačiau išaiškino paprastojo administravimo turinį ir administratoriaus atsakomybės ribas: „<...> paprastojo turto administravimo atveju administratorius turi išsaugoti administruojamą turtą ir neturi pareigos jo gausinti (CK 4.239 straipsnio 1 dalis), tačiau tai nereiškia, kad jo atsakomybė apsiriboja tik tiesioginiais nuostoliais ir jis visais atvejais neatsakingas už pajamų iš administruojamo turto gavimą. Antai, CK 4.240 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad turto paprastojo administravimo atveju administratorius privalo priimti turto duodamus vaisius ir pajamas, todėl jei dėl šios pareigos nevykdymo naudos gavėjas negavo jam priklausančių pajamų, jos gali būti priteisiamos iš administratoriaus. Administruojamos bendrovės turtas nebus išsaugotas, jei nebus bendrovės veiklos kaštus padengiančių pajamų, todėl priklausomai nuo komercinių aplinkybių, iš laikinojo bendrovės administratoriaus gali būti reikalaujama imtis įprastinių veiksmų pajamoms padengiančioms jos veiklos kaštus užtikrinti, su sąlyga, kad tokios pajamos nereikalauja specialių investicijų ar disponavimo bendrovės turtu. Be to, atsižvelgdama į tai, kad CK 4.243 straipsnio 1 dalyje ir 4.243 straipsnio 2 ir 3 dalyse turto administratoriui nustatytos griežtos fiduciarinės pareigos, teisėjų kolegija išaiškina, kad net jei konkrečiu atveju laikinasis turto administratorius ir neturėtų rūpintis pajamų gavimu, jis vis tiek privalo

10. Civiliniame kodekse įtvirtinti turto administratoriaus veiklos principai – turto administratorius savo prievolės privalo vykdyti apdairiai, sąžiningai ir tik naudos gavėjo interesais; administratorius negali jam suteiktų teisių naudoti savo asmeniniams poreikiams ar trečiųjų asmenų poreikiams tenkinti (CK 4.242 str. 2 d.).
 11. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje nurodytos turto administratoriaus kompetencijos ribos. Turto administravimas atsižvelgiant į šios priemonės paskirtį – užtikrinti įmonės hipoteka įkeisto turto apsaugą nuo iššvaistymo, tinkamą jo naudojimą tenkinant hipotekos kreditoriaus interesus. Todėl nustačius įmonės hipoteka įkeisto turto administravimą, turto administratorius neperima įmonės valdymo, įmonės vadovo ar valdymo organų funkcijų ir jam suteiktomis teisėmis gali naudotis tik tiek, kiek reikia reikalavimams, užtikrintiems įmonės hipoteka, įvykdyti. Turto administratorius gali ir privalo atlikti tik tuos veiksmus ir priimti tuos sprendimus, kurie būtini hipotekos kreditoriaus reikalavimams, užtikrintiems įmonės hipoteka, įvykdyti. Vykdydamas savo funkcijas, turto administratorius visas iš administruojamo įmonės turto gaunamas pajamas, išskyrus tą apyvartinių lėšų dalį, kuri reikalinga įmonės veiklos tęstinumui užtikrinti, privalo pervesti į antstolio depozitinę sąskaitą ir iš jos lėšos paskirstomos hipotekos kreditoriams atsižvelgiant į jų reikalavimų tenkinimo eilę. Valdymo organų nariai gali kreiptis į turto administratorių dėl iš administruojamo įmonės turto gaunamų pajamų pervedimo į antstolio depozitinę sąskaitą sustabdymo. Tokie prašymai gali būti pareikšti daugiau negu vieną kartą. Gavęs valdymo organo prašymą dalį pajamų palikti įmonėje, turto administratorius turi diskrecijos teisę nuspręsti, ar tenkinti valdymo organų prašymą, ar ne. Visais atvejais turėtų būti paliekama tam tikra suma įmonės veiklos tęstinumui užtikrinti, nes nuo įmonės veiklos tęstinumo priklauso įmonės vertė. Todėl turto administratorius turėtų tenkinti pagrįstus valdymo organų prašymus dėl tam tikros dalies pajamų palikimo įmonės sąskaitoje, išskyrus ypatingas aplinkybes. Komentuojamo straipsnio ir CPK 746 straipsnio nuostatas reikėtų aiškinti sistemiškai kartu su nuostatomis dėl turto administratoriaus kompetencijos (CK XIV skyriaus (CK 4.236–4.252str.). Bet kokiu atveju komentuojamame straipsnyje įtvirtintos nuostatos nepanaikina turto administratoriaus pareigos siekti išsaugoti turtinio komplekso vertę.
 12. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje įtvirtintos taisyklės dėl hipotekos kreditoriaus teisių išieškoti skolą iš įmonės hipoteka įkeisto turto, kai paaiškėja, kad iš administruojamo įkeisto įmonės turto gaunamų pajamų negalima patenkinti hipoteka užtikrinto reikalavimo. Įstatymų leidėjas nustato, kad paaiškėjus, jog įmonės administravimas nepasiteisina ir atsiradus poreikius imtis kitų priemonių hipoteko-
- atlyginti naudos gavėjo negautas pajamas, jei savo nelojaliu elgesiu leido trečiajam asmeniui eksploatuojant administruojamą turtą nepagrįstai praturtėti naudos gavėjo sąskaita.“

kos kreditoriaus interesams patenkinti, turėtų būti vertinama galimybė parduoti vienu metu visą įmonę kaip turtinį kompleksą CK 6.402–6.410 straipsniuose nustatyta įmonės pirkimo–pardavimo tvarka. Kai akivaizdu, kad visos įmonės parduoti neįmanoma arba ekonomiškai netikslinga, turto administratorius (kreditorius) gali kreiptis į antstolį dėl įmonės turto pardavimo dalimis.

13. Pagal CK 6.403 straipsnį įmonės pirkimo–pardavimo sutartis turi būti vienas rašytinės formos abiejų sutarties šalių pasirašytas dokumentas, patvirtintas notaro. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad pirkimo–pardavimo sutartis šiuo atveju būtų sudaroma vykdant išieškojimą iš įmonės hipoteka įkeisto turto, prie pirkimo–pardavimo sutarties nebūtinai privalo būti pridedami įmonės pirkimo–pardavimo atveju būtini priedai (įmonės turto inventorizavimo aktas; įmonės balansas; nepriklausomo auditoriaus išvada dėl įmonės turto sudėties ir jo kainos; įmonės skolų (prievolių) sąrašas, kuriame nurodyta skolos dydis, įvykdymo terminas, prievolių užtikrinimo rūšis, kreditoriai ir jų adresai).
14. Turto administratoriui administruojant įmonės hipoteka įkeistą įmonę, kiti kreditoriai gali kreiptis į teismą dėl administruojamos įmonės bankroto ar restruktūrizavimo bylos iškėlimo. Tokiu atveju yra paskiriamas bankroto ar restruktūrizavimo administratorius¹⁶¹. Šiuo atveju vykdant išieškojimą paskirtas turto administratorius *ipso facto repsu jure* (lot. savaimė) savo teisių nepraranda, tačiau bankroto ar restruktūrizavimo bylos iškėlimas dažniausiai reikš, kad kreditoriaus reikalavimai administruojant įmonę negali būti patenkiami ir toliau turi būti išieškoma parduodant įkeistus turto vienetus Lietuvos Respublikos bankroto arba Lietuvos Respublikos restruktūrizavimo įstatymų nustatyta tvarka.

4.193 STRAIPSNIS

Hipotekos kreditoriaus teisė patenkinti savo reikalavimą iš įkeisto daikto

1. Jeigu realizavus įkeistą daiktą gaunama mažesnė suma, negu priklauso hipotekos kreditoriui, jis turi teisę reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto bendra įstatymų nustatyta tvarka.
2. Jeigu daiktas įkeistas kelis kartus, hipotekos kreditorių reikalavimai patenkiami pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką eilės tvarka.

•

161 Įmonių bankroto įstatymo (*Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31-1010) 11 straipsnyje ir Įmonių restruktūrizavimo įstatymo (*Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31-1012, nauja redakcija: *Valstybės žinios*, 2010, Nr. 86-4529) 15 straipsnyje pateikta bankroto (restruktūrizavimo) administratoriaus sąvoka, jo teisės ir pareigos, skyrimo tvarka. Administratoriaus, teikiančio bankroto ar restruktūrizavimo administravimo paslaugas, sąvoka ir įmonės hipoteka įkeisto turto administratoriaus sąvoka pagal CK ketvirtosios knygos XIX skyrių nėra tapačios.

3. Jeigu daiktas įkeistas kelis kartus, bet kuris iš hipotekos kreditorių turi teisę kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo ir pateikti vykdomąjį įrašą vykdyti antstoliui. Antstolis, kuriam pateikiamas vykdomasis įrašas, Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka praneša kitiems hipotekos kreditoriams apie vykdomojo įrašo pateikimą vykdyti.
4. Jeigu daiktas įkeistas kelis kartus, priverstinis išieškojimas negali būti pradėtas be pirmesnių eilėje hipotekos kreditorių rašytinio sutikimo.
5. Jeigu išduoti keli vykdomieji įrašai ir jie pateikiami vykdyti skirtingiems antstoliams, išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto vykdo tas antstolis, kuriam vykdomasis įrašas pateiktas anksčiausiai.
6. Jeigu pirmesnis eilėje hipotekos kreditorius be pateisinamos priežasties neduoda sutikimo pradėti išieškojimą ir dėl to paskesnis eilėje hipotekos kreditorius patiria nuostolių, pirmesnis eilėje hipotekos kreditorius privalo atlyginti paskesnio eilėje kreditoriaus nuostolius.
7. Jeigu įkeistas daiktas paimamas visuomenės poreikiams ar konfiskuojamas, hipotekos kreditoriaus reikalavimą tenkina atitinkamai naujasis daikto valdytojas ar valstybė, bet ne daugiau, negu yra įkeisto daikto vertė.
8. Jeigu įkeistas daiktas pereina valstybės ar savivaldybės nuosavybėn paveldėjimo teise arba įkeistas šeimininkis daiktas perduodamas teismo sprendimu valstybės ar savivaldybės nuosavybėn, hipotekos kreditoriaus reikalavimą tenkina valstybė ar savivaldybė, bet ne daugiau, negu yra įkeisto daikto vertė.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, įsigaliojo patikslinta ir keturiomis naujomis dalimis (3, 4, 5, 6) papildyta komentuojamo straipsnio redakcija.
2. Komentuojamame straipsnyje įtvirtintos taisyklės dėl hipotekos kreditoriaus teisės patenkinti reikalavimą iš įkeisto daikto vertės.
3. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kai realizavus įkeistą daiktą gaunama mažesnė suma, negu priklauso hipotekos kreditoriui, šis turi teisę reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto bendraja įstatymų nustatyta tvarka. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams ir vietoje hipotekos teisėjo nutarties atsiradus notaro išduodamam vykdomajam įrašui, išlieka aktuali Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, teigianti, kad hipotekos teisėjo nutartis (dabar – vykdomasis įrašas) dėl priverstinio skolos išieškojimo suteikia teisę hipotekos kreditoriui patenkinti savo reikalavimus skolininkui visa apimtimi (neapsiribojant vien įkeistu turtu) nesikreipiant į teismą su nauju ieškiniu¹⁶².

●

¹⁶² Aiškindamas šią normą, LAT yra konstatavęs, kad hipotekos kreditoriaus teisė į reikalavimo patenkinimą bendraja tvarka iš kito, t. y. neįkeisto, turto atsiranda tik tada, kai realizuoto

4. Išieškant iš hipotekos sandorių išduodami vykdomieji įrašai laikytini vykdomaisiais dokumentais pagal CPK 587 straipsnio 9 dalį.
5. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įtvirtinta taisyklė taikytina tik tais atvejais, kai skolininkas ir įkaito davėjas sutampa, t. y. tik skolininko atžvilgiu. Svetimo turto hipotekos atveju, kai nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto įkeitimu užtikrinamas kito asmens skolinio reikalavimo įvykdymas (CK 4.181 straipsnio 1dalis), tokio daikto savininkas hipotekos kreditoriui atsako tik įkeistu daiktu (CK 4.195 str. 1 d.). Tai reiškia, kad įkeisto turto savininko atsakomybė kreditoriui ribojama įkeisto daikto kaina, jei skolininkas ir įkeisto turto savininkas nesutampa. Tokiu atveju įkeisto turto savininkas atsako ne už visą įsipareigojimą, o tik tą jo dalį, kuri lygi įkeisto turto kainai, gautai šį daiktą pardavus iš varžytynių¹⁶³.
6. Komentuojamo straipsnio 2–6 dalimis reguliuojama išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto tvarka, kai daiktas skirtingiems kreditoriams yra įkeistas kelis kartus. Kai tas pats daiktas kelis kartus už skirtingas prievoles įkeistas tam pačiam kreditoriui, tai kreditorius pats renkasi, pagal kurį hipotekos sandorį išieškoti pirmiausiai.
7. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje sakoma, kad kai daiktas įkeistas kelis kartus, skirtingų hipotekos kreditorių reikalavimai tenkinami pagal hipotekos įregistravimo Hipotekos registre laiką eilės tvarka. Tai nauja taisyklė, pakeičianti anksčiau galiojusią taisyklę dėl hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo eilės nustatymo pagal hipotekos kreditorių prašymų įregistruoti hipoteką padavimo laiką.

• įkeisto turto nepakanka reikalavimui patenkinti (LAT CBS teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 27 d. nutartis c. b. *AB bankas „Hansabankas“ v. M. B.*, Nr. 3K-3-573/2004; 2008 m. rugsejo 30 d. nutartis c. b. *AB DnB NOR v. Z. S.*, Nr. 3K-3-435/2008). Įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams ir vietoje hipotekos teisėjo nutarties atsiradus notaro išduodamam vykdomajam įrašui, išlieka aktuali LAT praktika, teigianti, kad hipotekos teisėjo nutartis dėl priverstinio skolos išieškojimo suteikia teisę hipotekos kreditoriui patenkinti savo reikalavimus skolininkui visa apimtimi (neapsiribojant vien įkeistu turtu) nesikreipiant į teismą su nauju ieškiniu. Todėl jeigu pardavus įkeistą daiktą varžytynėse paaiškėja, kad gaunama mažesnė suma, nei priklauso kreditoriui, ir notaro išduotas vykdomasis įrašas tampa įvykdytas tik iš dalies, anstolis, kreditoriui pasinaudojus CK 4.193 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta teise reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto bendrąja įstatymų nustatyta tvarka, tęsia vykdomojo įrašo priverstinio vykdymo veiksmus Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka ir likusią neįvykdytą skolinio įsipareigojimo dalį išieško iš skolininko kito turto pagal išduotą vykdomąjį įrašą. LAT pabrėžė, kad CK 4.193 straipsnio 1 dalies nuostatos „turi teisę reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto bendrą įstatymų nustatyta tvarka“ aiškinimas taip, kad nevisiškai patenkinus savo reikalavimą iš įkeisto daikto kreditorius privalo reikšti atitinkamą ieškinį skolininkui teisme ir likusi, netenkinta iš įkeisto daikto, reikalavimo dalis gali būti patenkinta (išieškota) tik esant dėl to priimtam teismo sprendimui, neatitiktų nurodytos teisės normos paskirties, sisteminio jos aiškinimo, prieštarautų bendriesiems teisės principams (LAT CBS išplėstinės teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 23 d. nutartis c. b. *AB „Swedbank“ v. R. K. ir D. K.*, Nr. 3K-7-364/2010; LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. gruodžio 14 d. nutartis c. b. *AB „Swedbank“ v. J. N.-A. ir kt.*, Nr. 3K-3-526/2010; 2012 m. rugpjūčio 2 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-387/2012).

¹⁶³ LAT CB teisėjų kolegijos 2012 m. balandžio 3 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-122/2012.

8. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad kai hipoteka įkeista kelis kartus skirtingiems kreditoriams, bet kuris iš hipotekos kreditorių, nepriklausomai nuo jo eilės, gali kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo ir pateikti vykdomąjį įrašą vykdyti antstoliui. Tačiau antstolis gavęs tokį vykdomąjį įrašą ir išsiaiškinęs, kad daiktas įkeistas kelis kartus, CPK 746 straipsnio nustatyta tvarka raginimo įvykdyti prievolę kopiją, siunčiamą skolininkui ir įkaito davėjui, privalo išsiųsti visiems kitiems Hipotekos registre nurodytiems kreditoriams. Kitų kreditorių informavimas apie pradėtą išieškojimą reikalingas tam, kad jie galėtų įgyvendinti įstatymuose numatytas savo teises.
9. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje įtvirtinta taisyklė turėtų būti sistemiškai taikoma su komentuojamo straipsnio 6 dalimi. Įstatymų leidėjas nurodo, jog kai daiktas įkeistas kelis kartus, tam, kad būtų galima pradėti priverstinį išieškojimą, reikalingas pirmesnių eilėje hipotekos kreditorių rašytinis sutikimas. Paskesnės eilės hipotekos kreditorius negali pradėti išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto, jeigu pirmesnės eilės kreditorius su tuo nesutinka. Tačiau pirmesnis eilėje hipotekos kreditorius, atsisakęs išduoti tokį sutikimą be pateisinamos priežasties, privalo atlyginti visus paskesnių eilėje kreditorių patirtus nuostolius.
10. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje reguliuojami tie atvejai, kai išduoti keli vykdomieji įrašai ir jie pateikti vykdyti skirtingiems antstoliams. Tokiu atveju neaišku, kuris antstolis (ar jie visi) turėtų vykdyti išieškojimą iš hipoteka įkeisto turto. Įstatymų leidėjas nustato, kad jau aprašytu atveju išieškojimą iš hipoteka užtikrinto turto turėtų vykdyti tas antstolis, kuriam vykdomasis įrašas pateiktas anksčiausiai. Tokiu atveju kiti antstoliai turi perduoti pastarajam kitų hipotekos kreditorių išsiimtus vykdomuosius įrašus ir visus tokiems antstoliams hipotekos kreditorių suteiktus duomenis.
11. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje įtvirtinta taisyklė, reguliuojanti hipotekos kreditorių tarpusavio santykius.
12. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, komentuojamo straipsnio 7 ir 8 dalys išliko iš esmės nepakitusios. Komentuojamo straipsnio 7 dalyje numatyta, kad kai įkeistas daiktas paimamas visuomenės poreikiams (CK 4.65 str. 6 d., 4.67 str., 4.93 str. 4 d., 4.94, 4.100, 4.101, 4.102 str.) arba konfiskuojamas (CK 4.47 str. 10 p.), hipotekos kreditoriaus reikalavimą tenkina atitinkamai naujasis daikto valdytojas ar valstybė, bet ne daugiau, negu yra įkeisto daikto vertė.
13. Komentuojamo straipsnio 8 dalyje nurodoma, kad kai įkeistas daiktas pereina valstybės ar savivaldybės nuosavybėn paveldėjimo teise (CK 5.2 str. 3 d., 5.5 str. 2 d., 5.19 str. 1 d., 5.62 str.) arba įkeistas šeimininkis daiktas (daiktas, kuris neturi savininko arba kurio savininkas nežinomas) (CK 4.57, 4.58 str.) perduodamas teismo sprendimu valstybės ar savivaldybės nuosavybėn, hipotekos kreditoriaus rei-

kalavimą tenkina valstybė ar savivaldybė, bet ne daugiau, negu yra įkeisto daikto vertė. Ši nuostata sistemiškai taikytina su CK 5.62 straipsnio 3 dalimi, kuri nustato, kad valstybė atsako už palikėjo skolas neviršydama jai perėjusio paveldėto turto tikrosios vertės.

14. Komentuojamo straipsnio 7 ir 8 dalyse įtvirtintos taisyklės dėl naujojo daikto valdytojo, valstybės ar savivaldybės atsakomybės hipotekos kreditoriui ribojimo perimto įkeisto daikto verte pagrįstas viešuoju interesu. Dažniausiai naujas daikto valdytojas, valstybė ir savivaldybė yra nesusiję su skolininko asmeniu ir jo įsipareigojimais, apie juos nieko nežinojo, įkeistą daiktą perima vykdydami viešąsias funkcijas ir užtikrindami viešąją tvarką, taigi neturi teisės atsisakyti perimti tokį daiktą savo nuosavybėn.

4.194 STRAIPSNIS

Skolos išieškojimas parduodant varžytynėse jungtine hipoteka įkeistą daiktą

1. Jungtine hipoteka įkeistų daiktų pardavimo eilę nustato daiktų savininkas.
2. Pardavus jungtine hipoteka įkeistus daiktus viešose varžytynėse, skola išieškoma iš visų parduotų daiktų vienu metu, o parduoti galima tik tiek, kiek reikia kreditoriaus reikalavimui patenkinti.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso ir kitų įstatymų pakeitimams, komentuojamo straipsnio nuostatos išliko nepakitusios. Jame aptariami skolos išieškojimo parduodant iš varžytynių jungtine hipoteka įkeistus daiktus ypatumai. Šiame straipsnyje įtvirtintos nuostatos yra dispozityvios ir taikomos tik jeigu šalys nėra susitarusios kitaip.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įstatymų leidėjas leidžia jungtine hipoteka įkeistų daiktų savininkui, nesvarbu, tai būtų skolininkas ar trečiasis asmuo, savo nuožiūra nustatyti jungtine hipoteka įkeistų daiktų pardavimo iš varžytynių eilę. Šios taisyklės įgyvendinimas suteikia įkaito davėjui galimybę išsaugoti, jo manymu, vertingesnę turtą ir kartu draudžia kreditoriui išieškojimo eilę nustatyti vienašališkai bei išskaidžius vieną skolinį reikalavimą nustatyti, kokia skolos dalis iš kurio savininko turto turi būti padengta.
3. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtintos dvi tarpusavyje susijusios taisyklės. Pirmoji skelbia, kad pardavus jungtine hipoteka įkeistus daiktus iš viešųjų varžytynių skola išieškoma iš visų parduodamų daiktų vienu metu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino, kad išieškojimo iš jungtine hipoteka įkeisto turto procesas turi būti vientisas – išieškoma visa užtikrintos prievolės suma iš viso

įkeisto turto¹⁶⁴. Tačiau šią Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje sukurtą taisyklę reikia aiškinti kaip bendrąją taisyklę, kurią šalys gali pakeisti savo susitarimu. Kita vertus, išieškant visą prievolės sumą iš viso įkeisto turto kartu būtina taikyti antrąją taisyklę, kad iš jungtine hipoteka įkeistų daiktų parduoti galima tik tiek daiktų, kiek reikia kreditoriaus reikalavimui patenkinti. Tai reiškia, kad antstolis turi skelbti varžytynes tik tokios turto dalies, kokios reikia reikalavimams patenkinti, o per varžytynes kontroliuoti parduodamų įkeistų daiktų vertę ir gautos daiktų kainos pakankamumą kreditoriaus prievolėms padengti. Atitinkamai įkeistų daiktų savininkas gali prašyti antstolio laikytis šios taisyklės.

4. Kai išieškoma iš įkeisto turto esant keliems įkeistiems objektams, CPK 664 straipsnis taikomas sistemiškai su hipotekos rūšis nustatančiomis normomis, kurios nustato išieškojimo iš tokių įkeistų objektų eilę.
5. Jeigu šalys savo susitarimu numatytų taisyklių nepakeičia, komentuojamame straipsnyje įtvirtintų turto pardavimo iš varžytynių eilę nustatančių normų nesilaikymas vykdymo procese gali būti pripažintas esminiu pažeidimu, sudarančiu pagrindą netvirtinti turto pardavimo iš varžytynių akto¹⁶⁵.

4.194¹ STRAIPSNIS

Skolininko (įkaito davėjo) interesų garantijos

1. Skolininkas (įkaito davėjas) turi teisę bet kuriuo metu nuo prievolės įvykdymo termino pabaigos iki hipotekos objekto realizavimo momento panaikinti hipoteką tinkamai įvykdydamas hipoteka užtikrintą prievolę.
2. Jeigu hipoteka užtikrinta prievolė gali būti įvykdyta dalimis, skolininkas (įkaito davėjas) turi teisę prašyti sustabdyti išieškojimą iš hipotekos objekto įvykdydamas prievolės dalį, kurios įvykdymo terminas praleistas.
3. Skolininkas (įkaito davėjas) turi teisę reikalauti, kad kreditorius atlygintų nuostolius, atsiradusius dėl kreditoriaus neteisėtai vykdyto išieškojimo, taip pat nuostolius, kurie atsirado kreditoriui neteisėtai administruojant hipotekos objektą ar jį priverstinai pardavus. Kreditorius neatsako už antstolio veiksmus.
4. Kreditorius privalo išieškojimą vykdyti kuo ekonomiškiau ir negali nepagrįstai praturtėti skolininko (įkaito davėjo) sąskaita.
5. Nuo vykdomojo įrašo įregistravimo Hipotekos registre dienos skolininkas (įkaito davėjas) turi teisę perleisti hipotekos objektą tik kreditoriaus sutikimu.

●

¹⁶⁴ LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-433/2010.

¹⁶⁵ LAT CBS teisėjų kolegijos 2006 m. kovo 27 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-188/2006.

Kreditorius, įsitikinęs skolininko pasiūlyto pirkėjo mokumu, privalo duoti sutikimą sudaryti perleidimo sandorį, jeigu įkeisto daikto pardavimo kaina atitinka hipoteka užtikrinto pagrindinio reikalavimo ir iš šio reikalavimo atsirandančių palūkanų dydį. Pardavus įkeistą daiktą gautų lėšų suma, reikalinga hipotekos kreditoriaus reikalavimui patenkinti, turi būti pervesta į notaro, tvirtinančio perleidimo sandorį, depozitinę sąskaitą.

6. Jeigu kreditorius pradėjo nepagrįstą išieškojimą be pagrindo arba pareiškė nepagrįstą reikalavimą, skolininkas (įkaito davėjas) turi teisę ginčyti kreditoriaus veiksmų teisėtumą ieškinio teisenos tvarka. Ieškinio padavimas nesustabdo išieškojimo veiksmų. Išieškojimas gali būti sustabdytas tik įstatymų nustatytais atvejais teismui pritaikius laikinąsias apsaugos priemones.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso straipsnių pakeitimams, nuostatos, reguliuojančios hipotekos teisinius santykius, tapo dispozityvesnės: hipotekos sandorio šalys įgijo gerokai daugiau laisvės tarpusavio susitarimu nustatyti daugelį hipotekos sandorio sąlygų. Kita vertus, įstatymų leidėjas, palikęs galioti nuostatas dėl prioritetinio hipotekos kreditoriaus teisių gynimo, išplėtęs dispozityvumo principo taikymą ir šitaip suteikęs hipotekos kreditoriui daugiau galimybių apsaugoti savo interesus, kartu 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojusiame CK 4.194¹ straipsnyje įtvirtino naujas papildomas skolininko (įkaito davėjo) interesų garantijas. Papildomomis įstatyme nustatytais skolininko (įkaito davėjo) interesų garantijomis įstatymų leidėjas siekia užtikrinti geresnę kreditoriaus ir skolininko (įkaito davėjo) interesų pusiausvyrą.
2. Nors anksčiau Civiliniame kodekse nebuvo tiesiogiai įtvirtintų skolininko (įkaito davėjo) interesų garantijų, jos egzistavo ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje, ypač sprendžiant ginčus, kilusius iš vartojimo sutarčių ir jų vykdymą užtikrinančių hipotekos sandorių¹⁶⁶.
3. Kai sandoris, iš kurio kyla pagrindinė hipoteka užtikrinta prievolė, ir (arba) hipotekos sandoris kvalifikuotinas kaip vartojimo sutartis, jam sistemiskai taikytinos ne tik komentuojamame straipsnyje, bet ir CK 6.188 straipsnyje įtvirtintos vartojimo kredito gavėjo (skolininko) interesų garantijos.
4. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, jog tai, kad kredito sutartyse yra sąlyga, jog šioms sutartims netaikomas Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymas¹⁶⁷, reiškia tik kad joms netaikomos šio specialaus įstatymo nuostatos, tačiau tai nereiškia, kad ši sutartis nėra vartojimo sutartis¹⁶⁸.

•

166 Pvz., LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. vasario 20 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-58/2012.

167 *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 1-1.

168 LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. birželio 15 d. nutartis c. b. Nr. 3K-7-272/2011.

5. Komentuojamas CK 4.194¹ straipsnis nėra taikytinas sandoriams dėl prievolės įvykdymo užtikrinimo priemonių, sudarytiems pagal Lietuvos Respublikos vartojimo kredito įstatymą¹⁶⁹.
6. Notaras neprivalo atlikti tvirtinamo hipotekos sandorio sąlygų kontrolės sąžiningumo aspektu. Notaras tiek įprasto hipotekos sandorio, tiek hipotekos sandorio, kuriuo užtikrinamos prievolės, kylančios iš sutarties, kvalifikuotinas kaip vartojimo sutartis, atveju privalo išaiškinti sudaromo hipotekos sandorio esmę ir pasekmes. Tačiau kai hipoteka užtikrintos prievolės kyla ne iš notarinio sandorio (o, tarkim, iš kredito sutarties), tokio sandorio esmės ir teisinių pasekmių, tvirtindamas hipotekos sandorius, notaras šalims papildomai aiškinti neprivalo.
7. Komentuojamo straipsnio 1 ir 2 dalyse įtvirtintos taisyklės dėl skolininko (įkaito davėjo) teisės įvykdyti hipoteka užtikrintą prievolę ar jos dalį ir šitaip išvengti hipotekos objekto realizavimo atitinka bendrąsias prievolių teisės taisykles, numatančias skolininko teisę ištaisyti prievolių vykdymo pažeidimus (CK 6.50, CK 6.51, CK 6.63 str.) ir išsaugoti sutartį.
8. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje įtvirtinta svarbi skolininko (įkaito davėjo) teisė bet kuriuo metu nuo prievolės įvykdymo termino pabaigos iki hipotekos objekto realizavimo momento panaikinti hipoteką tinkamai įvykdant hipoteka užtikrintą



¹⁶⁹ Iš Vartojimo kredito įstatymo (*Valstybės žinios*, 2011, Nr. 1-1) 3 straipsnio 2 dalies 1 ir 9 punktų akivaizdu, kad Vartojimo kredito įstatymas netaikytinas: (i) kredito sutartims, užtikrintoms nekilnojamojo turto įkeitimu (hipoteka), ir (ii) kredito sutartims, pagal kurias reikalaujama, kad kredito gavėjas savo skolinių įsipareigojimų vykdymą užtikrintų daikto įkeitimu perduodamas jį kredito davėjui, ir kredito gavėjo atsakomybė yra ribojama tik įkeistu daiktu. Todėl skolininkams pagal kredito sutartis, užtikrintas nekilnojamojo turto įkeitimu (hipoteka), ir kredito sutartis, pagal kurias reikalaujama, kad kredito gavėjas savo skolinių įsipareigojimų vykdymą užtikrintų daikto įkeitimu, perduodant jį kredito davėjui, ir kredito gavėjo atsakomybė yra ribojama tik įkeistu daiktu, Lietuvoje taikytinas tik CK 4.194¹ straipsnyje įtvirtintos garantijos. Lietuva, kaip ir kai kurios kitos valstybės, pasinaudojo 2008 m. balandžio 23 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2008/48/EB dėl vartojimo kredito sutarčių (toliau – Vartojimo kredito direktyvos) numatyta išimtimi, kad direktyva gali būti netaikoma skirtiems nuosavybei įsigyti ir užtikrinamiems hipoteka arba kita panašia garantija ar skirtiems renovacijai kreditams, kurie viršija 75 000 EUR sumą. Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu Lietuvoje galiojantis reguliavimas gali pasikeisti, jeigu bus priimtas Europos Komisijos pasiūlymas dėl Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos dėl kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nuosavybės (angl. *Proposal for Directive of the European Parliament and of the Council on credit agreements relating to residential property*) (KOM /2011/0142). Pasiūlyme iš esmės remiamasi Vartojimo kredito direktyvoje nustatytais verslo etikos nuostatomis; tačiau, kai reikia, atsižvelgta į specifinius hipotekinio kredito požymius, pavyzdžiui, į ikisutartinės informacijos nuostatas įtraukiant perspėjimus apie riziką ir griežtinant kreditingumo vertinimo nuostatas. Šitai darant pasiūlyme taip pat atsižvelgiama į tai, kad kai kurios valstybės narės jau nusprendė tam tikras Vartojimo kredito direktyvos nuostatas taikyti hipotekiniam kreditavimui (plačiau žr.: <http://eur-lex.europa.eu/Notice.do?val=573433:cs&lang=lt&list=573433:cs,569072:cs,&pos=1&page=1&nbl=2&pgs=10&hwords=&checktexte=checkbox&visu=#texte>).

prievolę. Taigi net tada, kai notaras jau yra išdavęs vykdomąjį įrašą, o antstolis pradėjęs vykdymo veiksmus, tiek skolininkas, tiek įkaito davėjas turi teisę išsaugoti hipotekos objektą, tinkamai įvykdydamas hipoteka užtikrintą prievolę ir hipotekos kreditoriui atlygindamas tiesioginius dėl priverstinio išieškojimo procedūros inicijavimo ir vykdymo patirtus nuostolius.

9. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtinta kita panaši skolininko (įkaito davėjo) teisė įvykdyti ne visą prievolę, o tik prievolės dalį, kurios įvykdymo terminas praleistas, ir tokiu būdu sustabdyti išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto procedūras. Skolininkas (įkaito davėjas) šią teisę gali įgyvendinti tik jeigu hipoteka užtikrinta prievolė gali būti įvykdyta dalimis (t. y. prievolė yra dali) ir jeigu kreditorius užtikrintos prievolės sutartyje nustatyta tvarka nėra pareikalavęs pirma laiko įvykdyti visą užtikrintą prievolę (o ne jos dalį).
10. Pagal iki 2012 m. liepos 1 d. susiklosčiusią praktiką prieš pradedant išieškojimą iš hipoteka įkeisto daikto buvo reikalaujama nutraukti sutartis, iš kurių kylančios prievolės buvo užtikrintos hipoteka¹⁷⁰. Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus naujam reglamentavimui tapo neaktuali, nes visų pirma CK 4.194¹ straipsnio 1 ir 2 dalyse numatyta skolininko garantija, leidžianti išieškant bet kada įvykdyti neįvykdytą prievolę, o tai reiškia, kad sutartis, nustatanti pagrindinę prievolę, yra galiojanti ir sutarties nutraukimas nėra būtina priverstinio išieškojimo sąlyga. Be to, vadovaujantis sutarčių teisės nuostatomis privalomas pagrindinės sutarties nutraukimas neatitinka *favour contractus* (liet. sutarties išsaugojimo) principo ir užkerta kelią daliniam hipotekos teisės panaudojimui. Galiausiai nors yra išvestinė ir užtikrina skolinio įsipareigojimo įvykdymą, tačiau dėl to hipotekos teisė nepraranda savo, kaip daiktinės teisės, savarankiškumo. Toks aiškinimas neatima iš kreditoriaus teisės vienašališkai nutraukti kredito ar kitą sutartį, kurios vykdymo užtikrinimui nustatyta hipoteka, sutartyje ar įstatyme nustatytais atvejais ir tvarka. Pagrindinėje sutartyje taip pat gali būti sąlygos, numatančios išankstinį sutarties ir išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto įvykdymą, jeigu neįvykdoma hipoteka užtikrinta prievolės dalis.
11. Skolininkas, norėdamas sustabdyti išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto procedūras ar apsaugoti hipoteka įkeisto daiktą nuo priverstinio realizavimo, privalo įvykdyti visą neįvykdytą prievolės dalį, o ne tik tą, kuri buvo neįvykdyta hipotekos kreditoriui kreipiantis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo.
12. Jeigu skolininkas pasinaudoja savo teise įvykdyti prievolės dalį ir ją įvykdo su sąlyga, kad kreditorius nepareikalavo skolininko anksčiau užtikrintos prievolės sutartyje nustatyto laiko įvykdyti visos užtikrintos prievolės, išieškojimas iš hipote-

•

¹⁷⁰ LAT CBS teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c. b. *AB bankas „NORD/LB Lietuva“ v. R. S.*, Nr. 3K-3-1151/2003.

ka įkeisto daikto toliau negali būti tęsiamas. Skolininkas (įkaito davėjas), įvykdęs pradelstos prievolės dalį ir tokiu būdu sustabdęs išieškojimą iš hipoteka įkeisto daikto, privalo toliau tinkamai vykdyti hipoteka užtikrintas prievolės kredito ar kitoje sutartyje nustatyta tvarka. Be to, skolininkas (įkaito davėjas) privalo atlyginti kreditoriui išieškojimo, kurį kreditorius buvo priverstas inicijuoti dėl skolininko neįvykdytos prievolės dalies (pvz., vėlavimo vykdyti prievolę laiku), išlaidas, taip pat sumokėti sutartyje ar įstatyme numatytas palūkanas, netesybas ir atlyginti kitus nuostolius.

13. Skolininko (įkaito davėjo) teisė įvykdyti neįvykdytą prievolės dalį ir šitaip sustabdyti išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto procedūras išlieka galioti, nesvarbu, hipotekos reikalavimo teisė yra perleista tretiesiems asmenims, pavyzdžiui, draudimo bendrovėms, ar ne.
14. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įtvirtinta dar viena skolininko (įkaito davėjo) garantija: skolininko (įkaito davėjo) teisė reikalauti, kad kreditorius atlygintų nuostolius, atsiradusius dėl kreditoriaus neteisėtai vykdyto išieškojimo, taip pat nuostolius, kurie atsirado kreditoriui neteisėtai administruojant hipotekos objektą ar jį priverstinai pardavus. Skolininkas turi teisę reikalauti, kad kreditorius atlygintų visus (tiek tiesioginius, tiek netiesioginius) skolininko patirtus nuostolius.
15. Toje pačioje komentuojamo straipsnio 3 dalyje įstatymų leidėjas nustato ir kreditoriaus atsakomybės ribas, nurodydamas, kad kreditorius atsako tik už savo atliktus neteisėtus veiksmus ir neatsako už antstolio atliktus veiksmus, nebent juos antstolis atliko dėl kreditoriaus kaltės (pvz., pateiktų klaidingų duomenų). Ši komentuojama nuostata turėtų būti sistemiškai taikoma kartu su komentuojamo straipsnio 6 dalimi. Ginčai dėl skolininko (įkaito davėjo) nuostolių, patirtų kreditoriui pradėjus nepagrįstą išieškojimą ar neteisėtai administruojant hipotekos objektą arba jį priverstinai pardavus, sprendžiami bendrosios kompetencijos teisme ieškinio teiseną. Ginčai dėl antstolių atliktų veiksmų teisėtumo sprendžiami CPK XXXI skyriuje nustatyta ypatingąja teiseną.
16. Komentuojamo straipsnio 4 dalyje nustatyta kreditoriaus pareiga išieškojimą iš hipoteka įkeisto daikto vykdyti kuo ekonomiškiau ir draudimas kreditoriui nepagrįstai praturtėti skolininko (įkaito davėjo) sąskaita.
17. Hipotekos sandorio šalys gali susitarti dėl hipoteka įkeisto daikto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo teisių ribojimų, aprašydamos juos hipotekos sandoryje ar dėl jų susitardamos vėliau. Tačiau jeigu tokio šalių susitarimo nėra, hipoteka neatima iš įkaito davėjo teisės valdyti, naudoti įkeistą daiktą ir juo disponuoti (CK 4.170 str. 5 d.).
18. Komentuojamo straipsnio 5 dalyje įtvirtintos specialios taisyklės CK 4.170 straipsnio 5 dalyje įtvirtintų normų atžvilgiu. Čia sakoma, kad išdavus vykdomąjį raštą draudžiama disponuoti hipoteka įkeistu daiktu ir hipoteka įkeistas daik-

tas gali būti perleidžiamas tik kreditoriaus sutikimu (analogiška nuostata yra CK 4.192 straipsnio 4 dalyje). Taigi kai pradedamas išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto procedūros, įkeistas daiktas nebegali būti perleidžiamas, jeigu su tuo nesutinka visi hipotekos kreditoriai. Kita vertus, įstatymų leidėjas nurodo, kad hipotekos kreditorius privalo sutikti perleisti hipoteka įkeistą daiktą skolininko (įkaito davėjo) pasiūlytam asmeniui, jeigu skolininko (įkaito davėjo) pasiūlytas pirkėjas yra mokus, o įkeisto daikto pardavimo kaina atitinka hipoteka užtikrinto pagrindinio reikalavimo ir iš šio reikalavimo atsirandančių palūkanų dydį. Ši nuostata nedraudžia potencialiam pirkėjui pirkti hipoteka įkeisto daikto gavus banko finansavimą. Pardavus įkeistą daiktą kaina (bent hipotekos kreditoriaus reikalavimui patenkinti būtina dalis) privalo būti sumokėta iš karto, išskyrus atvejus, kai kreditorius sutinka su mokėjimų išdėstymu, o gautų lėšų suma, reikalinga hipotekos kreditoriaus reikalavimui patenkinti, turi būti pervesta į notaro, tvirtinančio perleidimo sandorį, depozitinę sąskaitą.

19. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje įtvirtintos svarbios skolininko ir įkaito davėjo procesinės teisės ginčyti kreditoriaus veiksmų teisėtumą ir kartu reikalauti iš kreditoriaus, kuris pradėjo išieškojimą be pagrindo arba pareiškė nepagrįstą reikalavimą, atlyginti skolininko (įkaito davėjo) dėl nepagrįsto išieškojimo patirtus nuostolius ieškinio teise. Ieškinius dėl nepagrįsto išieškojimo ar išieškojimo be pagrindo teismui gali pateikti tiek skolininkas, tiek įkaito davėjas. Tokie ieškiniai nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme, nesvarbu, ginčijamas išieškojimo, vykdomo pagal sutartinę ar priverstinę (pvz., mokesčių administratoriaus nustatytą) hipoteką, teisėtumas. Komentuojamame straipsnyje nurodyta ieškinio teise na sprendžiami ginčai dėl kreditoriaus, o ne notaro ar antstolio veiksmų išieškojimo procese teisėtumo. Ginčai dėl notarų ir antstolių atliktų veiksmų teisėtumo sprendžiami CPK XXXI skyriuje nustatyta ypatingąja teise. Be to, klausimai dėl notarų ar antstolių veiksmų teisėtumo gali būti keliami tik dėl tų veiksmų ar atsisakymo atlikti veiksmus, kuriuos jie privalėjo atlikti pagal jiems priskirtas funkcijas ir kompetenciją, tačiau neatliko arba atliko netinkamai.
20. Nors skolininkas privalo turėti procesinę teisę ginti savo pažeistas teises ir teisėtus interesus dėl neteisėtai pradėto išieškojimo teismo tvarka, tokia teisė neturi paveikti išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto efektyvumo. Siekdamas suderinti abu tikslus, komentuojamame straipsnyje įstatymų leidėjas įtvirtina taisyklę, kad ieškinio dėl kreditoriaus veiksmų išieškojimo procese teisėtumo padavimas savaime automatiškai nestabdo išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto vykdymo. Išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto gali būti teismo nutartimi sustabdytas, jeigu skolininkas ar įkaito davėjas pateikia teismui pagrįstą prašymą taikyti laikinąsias apsaugos priemones, o teismas su būtinybe jas taikyti konkrečiu atveju sutinka. Vis dėlto laikinosios apsaugos priemonės, kuriomis sustabdomas išieškojimo iš hipoteka

įkeisto turto vykdymas, turėtų būti taikomos tik retais, išimtiniais atvejais ir tik atidžiai įvertinus jų taikymo pasekmes, kitaip hipotekos, kaip prievolių užtikrinimo būdo, kurį prievolių nevykdymo atvejais galima operatyviai panaudoti, institutas prarastų prasmę.

4.195 STRAIPSNIS

Skolos išieškojimas iš svetimo daikto hipoteka įkeisto daikto

1. Įkeisto daikto savininkas atsako už skolininko įsipareigojimo įvykdymą tik įkeistu savo daiktu. Įkaito davėjas tampa su skolininku subsidiariai atsakingas nuo hipoteka užtikrintos prievolės neįvykdymo dienos.
2. Svetimo turto hipoteka įkeistam turtui negali būti nustatomas turto administravimas.
3. Jeigu kreditoriaus reikalavimai užtikrinti ir skolininkui nuosavybės teise priklausančio daikto hipoteka, ir svetimo daikto hipoteka, kreditorius turi teisę išieškoti iš svetimo daikto hipotekos objekto tik tiek, kiek neįmanoma jo reikalavimo patenkinti iš įkeisto skolininkui nuosavybės teise priklausančio daikto.
4. Jeigu įkeisto daikto savininkas įvykdė skolininko įsipareigojimą arba jeigu jo daiktas buvo parduotas iš viešųjų varžytynių, jis įgyja į skolininką atgręžtinio reikalavimo teisę dėl sumokėtos sumos ar dėl daikto praradimo patirtų nuostolių atlyginimo.

1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso pakeitimams, įsigaliojo nauja papildyta komentuojamo straipsnio redakcija. Įstatymų leidėjas komentuojamą straipsnį papildė 2 ir 3 dalimis, taip pat patikslino ir papildė jo 1 dalį. Komentuojamame straipsnyje aptariama skolos išieškojimo iš svetimo daikto hipoteka įkeisto daikto specifika.
2. Šios kodifikuotos taisyklės įtvirtintos įkaito davėjo naudai, todėl įkaito davėjas visais atvejais gali išreikšti savo valią ir su kreditoriumi bei skolininku susitarti dėl kitokių taisyklių, reguliuojančių jų tarpusavio santykius.
3. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad įkeisto daikto savininkas atsako už skolininko įsipareigojimo įvykdymą tik įkeistu daiktu. Taigi svetimo daikto savininko atsakomybė už skolininko prievolės kreditoriui negali būti didesnė, negu yra hipoteka įkeisto daikto vertė. Todėl jeigu skolininko prievolės kreditoriui viršija svetimo daikto hipoteka įkeisto daikto vertę, likusi skolos dalis negali būti išieškoma iš svetimo daikto savininko¹⁷¹.

•

171 Žr. CK 4.181 straipsnio komentarą, LAT išaiškinimus (LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. gegužės 17 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-235/2012).

4. Komentuojamo straipsnio pirmojoje dalyje taip pat pabrėžiama, kad įkaito davėjas tampa su skolininku subsidiariai atsakingas nuo hipoteka užtikrintos prievolės neįvykdymo dienos. Pagal bendrąsias atsakomybės už prievolių neįvykdymą paskirstymo taisykles subsidiarumas reiškia, kad visų pirma reikalavimai turi būti nukreipiami į skolininko ta pačia hipotekos sutartimi to paties kreditoriaus naudai užtikrintą turtą ir tik po to – į įkeisto svetimo daikto savininko turtą. Kreditoriui kreipusis į notarą dėl vykdomojo įrašo padarymo, notaras CK 4.192 straipsnio nustatyta tvarka tuo pačiu metu apie kreditoriaus kreipimąsi turėtų informuoti tiek skolininką, tiek įkaito objekto savininką. Trečiasis asmuo, kurio turtas įkeistas svetimo daikto hipoteka, atsako tik tiek, kiek prievolės negali būti įvykdytos iš skolininko turto. Atitinkamai antstolis, išieškojęs dalį skolos iš skolininko turto, turėtų koreguoti svetimo daikto arešto mastą.
5. Svetimo daikto hipotekos atveju notaro padarytas vykdomasis įrašas skirtas visai skolos sumai išieškoti tiek iš įkeisto daikto, tiek iš kito skolininko turto ne ginčo tvarka. Taigi visa hipoteka užtikrinta skolos suma turi būti išieškoma ne ginčo tvarka. Tam, kad būtų galima nukreipti išieškojimą ne tik į įkeistą svetimą turtą, bet ir į kitą skolininko turtą, nereikia papildomai kreiptis į teismą ir inicijuoti atskiro vykdymo proceso¹⁷².
6. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje numatyta išimtis bendrosios CK 4.192 straipsnio 7 dalyje įtvirtintos taisyklės, kad hipotekos kreditorius gali pasirinkti, kaip vykdyti hipoteka įkeistą reikalavimą – parduoti įkeistą daiktą iš viešųjų varžytynių ar nustatyti hipoteka įkeistam daiktui administravimą. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įtvirtintas draudimas nustatyti administravimą svetimo turto hipoteka įkeistam turtui. Draudimas administruoti trečiajam asmeniui priklausantį turtą tiesiogiai kyla iš taisyklės, kad svetimo daikto savininkas kreditoriui už skolininko įsipareigojimo įvykdymą atsako tik įkeistu savo daiktu. Tai reiškia,



¹⁷² Dėl tolesnio išieškojimo ne ginčo teiseną yra susiklosčiusi teismų praktika. LAT CBS teisėjų kolegija 2010 m. lapkričio 23 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-7-364/2010, išaiškino: „<...> jeigu pardavus įkeistą daiktą varžytynėse paaiškėja, kad gaunama mažesnė suma, nei priklauso kreditoriui, ir šia prasme hipotekos teisėjo nutartis tampa įvykdyta tik iš dalies, antstolis, kreditoriui pasinaudojus CK 4.193 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta teise reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto bendra įstatymų nustatyta tvarka, tęsia hipotekos teisėjo nutarties priverstinio vykdymo veiksmus CPK nustatyta tvarka ir likusią neįvykdytą skolinio įsipareigojimo dalį išieško iš skolininko kito turto. CK 4.193 straipsnio 1 dalies nuostatos „turi teisę reikalauti išieškoti iš kito skolininko turto bendra įstatymų nustatyta tvarka“ aiškinimas taip, kad nevysiškai patenkinus savo reikalavimą iš įkeisto daikto kreditorius privalo reikšti atitinkamą ieškinį skolininkui teisme ir likusi, netenkinta iš įkeisto daikto, reikalavimo dalis gali būti patenkinta (išieškota) tik esant dėl to priimtam teismo sprendimui, neatitiktų nurodytos teisės normos paskirties, sisteminio jos aiškinimo, prieštarautų bendriesiems teisės principams“.

kad įkeisto daikto savininko atsakomybė aptariamam atveju kreditoriui ribojama įkeisto turto verte (pardavimo iš varžytynių kaina), t. y. įkeisto turto savininkas atsako ne už visą skolininko įsipareigojimą, o tik tą jo dalį, kuri lygi įkeisto turto kainai, gautai šį daiktą pardavus iš varžytynių¹⁷³. Svetimo daikto hipoteka įkeisto turto administravimas reikštų papildomą neapibrėžtą laiko atžvilgiu trečiojo asmens nuosavybės teisės ribojimą ir neaiškias įkaito davėjo atsakomybės ribas.

7. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje nustatyta, kokia tvarka turi būti išieškoma iš įkaito davėjo ir skolininko turto, kai kreditoriaus reikalavimai užtikrinti ir skolininkui nuosavybės teise priklausančio daikto hipoteka ir svetimo daikto hipoteka, kurios sukurtos viena (ta pačia) hipotekos sutartimi. Taigi atsižvelgiant į įkaito davėjo atsakomybės subsidiarumą įtvirtinta, kad kreditorius turi teisę išieškoti iš svetimo daikto hipotekos objekto tik tiek, kiek neįmanoma jo reikalavimo patenkinti iš įkeisto skolininkui nuosavybės teise priklausančio turto. Tokiais atvejais kreditoriaus reikalavimai visų pirma turėtų būti tenkinami iš skolininkui nuosavybės teise priklausančio įkeisto turto ir tik po to – iš svetimo daikto vertės.
8. Antstolis, išieškojęs dalį skolos iš skolininko turto, turėtų koreguoti svetimo daikto arešto mastą.
9. Kadangi svetimo daikto savininkas nėra tikrasis skolininkas, komentuojamo straipsnio 4 dalyje įtvirtinta įkaito davėjo teisė pareikšti skolininkui atgręžtinį (regresinį) reikalavimą (lot. *regressus* – atgalinis judėjimas, grįžimas), jeigu jis įvykdo skolininko įsipareigojimą arba jeigu jo daiktas buvo parduotas iš viešųjų varžytynių, t. y. jis turi teisę reikalauti, kad skolininkas jam atlygintų kreditoriui sumokėtą sumą arba dėl daikto praradimo patirtus nuostolius. Regresinė prievolė yra nauja prievolė, todėl skolininko prievolė kreditoriui baigia tinkamai įvykdyta (CK 6.123 str. 1 d.) ir atsiranda nauja, t. y. regresinė, prievolė, kuri sieja skolininką ir skolininko prievolę įvykdžiusį asmenį. Iš regresinių prievolių atsirandančių reikalavimų ieškinio senatis prasideda nuo pagrindinės prievolės įvykdymo momento.
10. Įkaito davėjo prievolė kreditoriui atsiranda pagal hipotekos sutartį skolininkui negražinus paskolos ir yra išvestinė. Tokios prievolės buvimas priklauso nuo pagrindinės prievolės buvimo. Skolininkui laiku ir tinkamai įvykdžius kreditoriaus reikalavimą, prievolės įvykdymą užtikrinusio asmens prievolė atsakyti įkeistu turtu kreditoriui baigiasi, t. y. įkaito davėjas yra subsidiarus, antrasis skolininkas, kuris kreditoriui įkeistu turtu atsako tik pagrindiniam skolininkui tinkamai neįvykdžius prievolės¹⁷⁴.

●

¹⁷³ LAT CBS teisėjų kolegijos 2012 m. gegužės 17 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-235/2012; 2012 m. balandžio 3 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-122/2012.

¹⁷⁴ LAT 2006 m. gruodžio 20 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-680/2006, yra išaiškinta, kad CK 4.197 straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatyta įkaito davėjo teisė reikalauti baigti hi-

4.196 STRAIPSNIS

Teisė reikalauti patenkinti hipoteka apsaugotą reikalavimą prieš terminą

1. Hipotekos kreditorius turi teisę reikalauti patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą prieš terminą ir kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo ta pačia tvarka, kaip ir suėjus skolos gražinimo terminui, kai:
 - 1) kiti kreditoriai į hipotekos objektą nukreipia išieškojimą;
 - 2) miršta skolininkas;
 - 3) pradedama skolininko ar įkeisto daikto savininko bankroto procedūra arba priimtas sprendimas jį likviduoti;
 - 4) daugiau kaip trisdešimčia procentų sumažėjo hipotekos objekto vertė, o skolininkas neįvykdė įsipareigojimo dalies, kuria sumažėjo daikto vertė, ir šios įsipareigojimo dalies nepadengė gauta draudimo suma;
 - 5) įkeisto daikto draudimo sutartis nutraukta prieš terminą arba, pasibaigus draudimo sutarčiai, daiktas nebeapdraudžiamas;
 - 6) atsiranda kiti hipotekos sandoryje nustatyti pagrindai.
2. Jeigu įkeisto daikto vertė sumažėjo, o skolininkas neįvykdė įsipareigojimo dalies, kuria sumažėjo daikto vertė, arba daiktas žuvo, kreditoriai turi teisę į daikto draudimo sumą, neviršijančią jų reikalavimų sumos, išmokamą tokia pat eile, kokia turėjo būti patenkinti jų reikalavimai. Gavus raštišką visų kreditorių sutikimą, draudimo suma gali būti išmokama įkeisto daikto savininkui.

1. 2012 m. liepos mėnesio 1 d. įsigaliojo patikslinta komentuojamo straipsnio redakcija.
2. Komentuojamo straipsnio 1 dalyje pateikti teisės reikalauti patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą prieš terminą pagrindai. Šios normos paskirtis – apsaugoti kreditoriaus teisėtus interesus ir suteikti jam teisę gauti patenkinimą iš hipoteka įkeisto turto anksčiau už kitus kreditorius. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje esantis reikalavimas nutraukti pagrindinę prievolę nustatančią sutartį įsigaliojus naujam reglamentavimui tapo neaktualus, nes visų pirma CK 4.194¹ straipsnio 1 dalyje nurodyta skolininko garantija, leidžianti išieškojimo procese bet kada įvykdyti neįvykdytos prievolės dalį, o tai reiškia, kad sutartis, nustatanti pagrindinę prievolę, yra galiojanti ir sutarties nutraukimas nėra

- poteką, jeigu gražinta skola, kurios gražinimas buvo užtikrintas. Kreditorius turi teisę reikalauti gražinti skolą ir turi tokį reikalavimą užtikrinančią teisę, tačiau ši jo hipotekos teisė yra ribota, nes ją naudotis galima tik tada, kai laiku ir tinkamai negražinama skola. Įkaito davėja, nebūdama paskolos gavėja, tapusi atsakinga už skolininką savo įkeistu butu, įvykdė prievolę už jį (CK 6.51 str.). Įvykdžiusi pagrindinę prievolę už skolininką, ji įgijo teisę reikalauti baigti savo turto hipoteką (CK 4.197 str. 2 d. 1 p.).

būtiną priverstinio išieškojimo sąlygą. Be to, vertinant sutarčių teisės požiūriu privalomas pagrindinės sutarties nutraukimas neatitinka *favour contractus* (liet. sutarties išsaugojimo) principo ir užkerta kelią daliniam hipotekos teisės panaudojimui, be to, nors yra išvestinė ir užtikrina skolinio įsipareigojimo įvykdymą, tačiau dėl to hipotekos teisė nepraranda savo, kaip daiktinės teisės, savarankiškumo. Šalys gali susitarti ir dėl kitų, komentuojamame straipsnyje neįvardytų išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą pagrindų (pvz., kad išieškoti prieš terminą iš hipoteka įkeisto turto galima, jeigu neįvykdoma prievolės dalis), nes šiame straipsnyje pateikiamas tik pavyzdinis, bet ne baigtinis išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą pagrindų sąrašas.

3. Komentuojamo straipsnio 1 dalies 1 punkte sakoma, kad hipotekos kreditorius turi teisę reikalauti patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą prieš terminą ir kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo, kai kiti kreditoriai į hipotekos objektą nukreipia išieškojimą. Kitų kreditorių inicijuotas išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto yra pakankamas pagrindas hipotekos kreditoriui manyti, kad užtikrintos prievolės nebus įvykdytos, ir pasinaudoti savo pirmumo teise išieškoti iš hipoteka įkeisto turto bei pradėti išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą procedūras. CPK 746 straipsnyje nustatyta antstolio pareiga išieškant iš hipoteka įkeisto skolininko turto trečiųjų asmenų naudai kreiptis į hipotekos kreditorių, kad šis duotų sutikimą išieškoti iš hipoteka įkeisto skolininko turto¹⁷⁵.
4. Komentuojamo straipsnio 1 dalies 2 punkte sakoma, kad hipotekos kreditorius turi teisę reikalauti patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą prieš terminą ir kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo, kai miršta skolininkas. Su komentuojama norma turėtų būti sistemiškai taikomas CK 6.128 straipsnis, kuriame teigiama, kad kai skolininkas miršta, prievolė nesibaigia, nebent ji negali būti įvykdyta nedalyvaujant pačiam skolininkui arba kitokiu būdu yra neatsiejamai susijusi su skolininko asmeniu.
5. Komentuojamo straipsnio 1 dalies 3 punkte įtvirtinta teisės norma, pagal kurią, prasidėjus skolininko ar įkeisto daikto savininko bankroto procedūrai, kreditorius įgyja teisę reikalauti hipoteka ar įkeitimu apsaugotą reikalavimą patenkinti prieš terminą¹⁷⁶. Šiuo atveju užtenka notarui pateikti įrodymus, kad skolininkui iškelta



¹⁷⁵ Kreditoriai privalo ne tik duoti sutikimą, bet ir atlikti visus nuo jų priklausančius veiksmus, kad išieškojimas iš įkeisto turto galėtų būti vykdomas. Tie kreditoriai, kurie nepagrįstai neduoda sutikimo ar trukdo atlikti išieškojimo veiksmus, privalo atlyginti kitų kreditorių dėl išieškojimo iš įkeisto turto vilkinimo patirtus nuostolius.

¹⁷⁶ LAT 2012 m. spalio 31 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2012, yra išaiškines, kad jeigu skolininko bankroto atveju (kaip buvo nagrinėjamoje byloje) hipotekos kreditorius nepasinaudoja savo teise reikalauti patenkinti hipoteka apsaugotą reikalavimą prieš terminą ta pačia tvarka, kaip ir suėjus skolos gražinimo terminui (CK 4.196 str. 1 d. 3 p.), tai likvidavus

bankroto byla¹⁷⁷ arba pradėta neteisminė bankroto procedūra. CPK 560 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad kai skolininkui (įkeisto turto savininkui) pradėta bankroto (restruktūrizavimo) procedūra, įkeistas turtas parduodamas ir hipotekos kreditorių reikalavimai tenkinami Įmonių bankroto įstatymo ar Įmonių restruktūrizavimo įstatymo nustatyta tvarka. 2013 m. kovo 1 d. įsigaliojo Fizinių asmenų bankroto įstatymas¹⁷⁸. Todėl atsižvelgiant į tai, bankrotas iškeliamas fiziniam ar juridiniam asmeniui, įkeistas turtas parduodamas ir hipotekos kreditorių reikalavimai tenkinami Įmonių bankroto¹⁷⁹ arba Fizinių asmenų bankroto įstatymo nustatyta tvarka¹⁸⁰. Svetimo daikto hipotekos atveju, kai bankroto byla iškeliamą skolininkui, kreditorius įgyja teisę reikalauti patenkinti savo reikalavimą iš įkeisto turto bendrąja CK 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka, t. y. kreiptis į notarą dėl vykdomojo rašto išdavimo¹⁸¹.

6. Išieškojimo iš hipoteka užtikrinto reikalavimo prieš terminą pagrindas, kai sumažėjo įkeisto daikto vertė, įstatymų leidėjo buvo patikslintas įtraukiant objektyvų kriterijų, kiek įkeisto daikto vertė turi sumažėti, kad būtų galima pradėti išieškojimo iš hipoteka užtikrinto turto prieš terminą procedūras. Įstatymų leidėjas nurodo, kad hipotekos kreditorius turi teisę reikalauti patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą prieš terminą ir kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo, kai daugiau kaip trisdešimčia procentų sumažėjo hipotekos objekto vertė, o skolininkas neįvykdė įsipareigojimo dalies, kuria sumažėjo daikto vertė, ir šios įsipareigojimo dalies nepadengė gauta draudimo suma. Šalys hipotekos sandoryje gali

- skolininką, jo, kaip juridinio asmens, prievolė kreditoriui baigiasi ir likviduoto juridinio asmens skolos neturi sumokėti įkeisto turto savininkas.

177 LAT CBS teisėjų kolegijos 2010 m. gegužės 27 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-249/2010, išaiškinta: „<...> bankroto bylai, priešingai negu civilinei, iškelti reikalingi du savarankiški teismo procesiniai veiksmai: 1) priimti rezoliuciją dėl pareiškimo priėmimo; 2) priimti nutartį dėl bankroto bylos iškėlimo (CPK 137 straipsnio 1 dalis; Įmonių bankroto įstatymo 9 straipsnio 4–5 dalys). Tik esant abiem teigiamiems procesiniams veiksams, pripažintina, kad bankroto byla iškelta“.

178 *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 57-2823.

179 Įmonių bankroto įstatymo 33 straipsnio 4 ir 6 dalys, 34 straipsnis (*Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31-1010).

180 Fizinių asmenų bankroto įstatymo 29 straipsnio 1 dalis ir 27 straipsnio 3 dalis.

181 LAT CBS teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 26 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje *Nordea Bank Finland Plc (AB) v. BUAB „Neto“, N. P., I. P.*, Nr. 3K-3-205/2011, išaiškinta: „<...> taigi tuo atveju, kai skolininkui, kurio įsipareigojimo įvykdymas yra užtikrintas tretiesiems asmenims, ne jam priklausančio nekilnojamojo turto įkeitimu, iškeliamą bankroto byla, kreditorius įgyja teisę reikalauti patenkinti savo reikalavimą iš įkeisto turto bendra CK 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka, t. y. kreiptis į hipotekos teisėją dėl priverstinės išieškojimo procedūros iš įkeisto turto pradėjimo“.

susitarti dėl galimybės pradėti išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą procedūras hipotekos objekto vertei sumažėjus mažiau negu trisdešimčia procentų. Šalys taip pat laisvos susitarti, kad išieškoti iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą kreditorius gali tik hipotekos objekto vertei sumažėjus per keturiasdešimt, penkiasdešimt ar daugiau procentų.

7. Notaras turi teisę atsisakyti išduoti vykdomąjį įrašą tuo pagrindu, kad hipotekos objekto vertė sumažėjo daugiau negu trisdešimčia procentų ar dydžiu, nurodytu hipotekos sandoryje, jeigu hipotekos sandoryje nėra nurodyta hipotekos objekto vertė.
8. Komentuojamo straipsnio 1 dalies 5 punkte įvardytas išieškojimo iš hipoteka užtikrinto reikalavimo prieš terminą pagrindas – įkeisto daikto draudimo sutartis nutraukta prieš terminą arba, pasibaigus draudimo sutarčiai, daiktas nebeapdraudžiamas – aktualus ir gali būti taikomas tik kai hipotekos objektas yra ar turėjo būti apdraustas. Komentuojamą nuostatą reikėtų taikyti sistemiškai su CK 4.171 straipsnio 4 dalimi, kurioje numatyta, kad hipotekos sandoryje šalys gali susitarti įkeisti neapdraustą nekilnojamąjį turta.
9. Komentuojamo straipsnio 1 dalies 6 punkte sakoma, kad komentuojamoje dalyje pateiktas išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto prieš terminą pagrindų sąrašas nėra baigtinis. Hipotekos sandoryje šalys gali susitarti ir dėl kitokių išieškojimo prieš terminą pagrindų. Hipotekos sandoryje gali būti įrašyta blanketinė sąlyga – nuoroda į hipoteka užtikrinamas prievolės nustatantį sandorį ir jame nurodytus išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą pagrindus. Šalys turi teisę susieti hipotekos sandorio sąlygas su sandorio, iš kurio kyla hipoteka užtikrinamos prievolės, sąlygomis.
10. Išieškant iš hipoteka įkeisto daikto prieš terminą, vykdomasis raštas išduodamas notaro tokia pačia tvarka, kaip ir suėjus skolos grąžinimo terminui (CK 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka). Notaras, darydamas vykdomąjį įrašą vienu iš komentuojamame straipsnyje nurodytų pagrindų, privalo patikrinti tik tiek, ar kreditoriaus nurodyti pagrindai atitinka komentuojamame straipsnyje arba hipotekos sandoryje nurodytus išieškojimo iš hipoteka įkeisto daikto pagrindus ir ar kreditorius pateikė dokumentus, leidžiančius pagrįstai tikėti, kad tokie pagrindai egzistuoja (Notariato įstatymo 491 straipsnio 2 dalis)¹⁸². Notaras neprivalo ir neturi atlikti kreditoriaus teisės reikalauti pradėti išieškojimą prieš terminą teisinio tyrimo ar spręsti šalių ginčo dėl kreditoriaus teisės reikalauti patenkinti hipote-

•

¹⁸² Kai išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto prieš terminą gali būti inicijuojamas, jeigu skolininkas neįvykdė dalies prievolės, notarui pakanka pateikti kreditoriaus pareiškimą, kad konkreti dalis prievolės tinkamai ar laiku neįvykdyta.

ka užtikrintą reikalavimą prieš terminą pagrindų buvimo ir (arba) realumo. Pavyzdžiui, notaras neturi spręsti skolininko ir kreditoriaus ginčo dėl to, hipotekos objekto vertė sumažėjo daugiau nei trisdešimčia procentų ar mažiau. Atsižvelgdamas į hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus ir skolininko pateiktus duomenis, notaras atlieka vykdomąjį įrašą arba motyvuotai atsisako jį atlikti (Notariato įstatymo 49¹ str. 3 d.).

11. Komentuojamo straipsnio 2 dalis išliko nepakitusi. Joje numatyta kreditoriaus teisė į jo reikalavimų sumos neviršijančią draudimo sumą, išmokamą, jeigu įkeisto daikto vertė sumažėjo, o skolininkas neįvykdė įsipareigojimo dalies, kuria sumažėjo daikto vertė, arba daiktas žuvo. Draudimo suma gali būti išmokama ir įkeisto daikto savininkui, tačiau tik kai yra gautas rašytinis visų hipotekos kreditorių sutikimas. Komentuojamas nuostatas reikėtų taikyti sistemiškai su CK 4.171 straipsnio 4 ir 5 dalimis. CK 4.171 straipsnio 4 dalyje įgyvendinant dispozityvumo principą nurodyta, kad hipotekos sandoryje šalys gali susitarti nedrausti įkeičiamo turto. Tik jeigu hipotekos sandoryje šalys dėl įkeičiamo turto draudimo nesusitarė kitaip, tampa privalomas reikalavimas įkeičiamą daiktą, išskyrus žemę, apdrausti. Taigi kai įkeistas daiktas nėra apdraustas, kreditoriaus teisė į draudimo sumą, įkeisto daikto vertei sumažėjus ar žuvus, neatsiranda.

V SKIRSNIS

HIPOTEKOS PABAIGA (CK 4.197 str.)

4.197 STRAIPSNIS

Hipotekos pabaigos pagrindai

1. Priverstinis įkeisto daikto realizavimas hipotekos kreditoriaus prašymu išlaisvina jį nuo visų hipotekų.
 2. Hipoteka pasibaigia, kai:
 - 1) yra tinkamai įvykdytas skolinis įsipareigojimas arba hipoteka užtikrinta prievolė pasibaigia kitais hipotekos sandoryje ar įstatymuose nustatytais pagrindais;
 - 2) teismo sprendimu ar kitu pagrindu panaikinama hipoteka;
 - 3) hipotekos kreditorius arba hipotekos kreditoriaus buvimo vieta nežinoma dešimt metų nuo skolos mokėjimo termino pabaigos;
 - 4) hipotekos objektas žuvo;
 - 5) yra kiti šiame kodekse nustatyti atvejai.
 3. Hipoteka gali atsinaujinti šio kodekso nustatytais atvejais. Atsinaujinusią hipoteką hipotekos kreditoriaus prašymu įformina notaras.
 4. Jeigu suėjus skolos grąžinimo terminui hipotekos kreditorius atsisako priimti hipoteka užtikrintos prievolės dalyką, skolininkas gali sumokėti atitinkamą sumą į kredito įstaigos arba notaro depozitinę sąskaitą. Sumokėjus visą skolos sumą į depozitinę sąskaitą, hipoteka baigiasi.
 5. Kreditorius turi teisę bet kuriuo momentu atsisakyti hipotekos.
 6. Sąžiningo hipotekos kreditoriaus teisė lieka galioti net ir tuo atveju, kai hipotekos sandoris pripažįstamas negaliojančiu tokiu pagrindu, už kurį hipotekos kreditorius neatsako. Kai hipotekos sandoris įstatymų nustatyta tvarka pripažintas negaliojančiu ir nėra būtinybės ginti sąžiningo hipotekos kreditoriaus, Hipotekos registre įregistruota hipoteka baigiama ir išregistruojama iš Hipotekos registro pateikus įsiteisėjusį teismo sprendimą dėl hipotekos sandorio pripažinimo negaliojančiu.
 7. Pasibaigusi hipoteka išregistruojama iš Hipotekos registro. Hipotekos kreditoriaus, skolininko arba turto savininko prašymas dėl hipotekos pabaigos pateikiamas notarui, o šis duomenis apie hipotekos pabaigą perduoda Hipotekos registrai.
1. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojo nauja patikslinta, pakeista ir papildyta komentuojamo straipsnio redakcija.
 2. Komentuojamo straipsnio 1 dalis išliko nepakitusi. Joje numatyta, kad visais atvejais visos hipotekos (pirminės ir paskesnės) baigiasi priverstinai realizavus

hipotekos objektą¹⁸³. Hipotekos objekto realizavimas – tai procedūra, kai iš įkeisto daikto vertės visiškai ar iš dalies patenkinama hipoteka užtikrinta turtinė prievolė ar prievolės. Hipotekos objektas gali būti realizuojamas Civiliniame kodekse, Civilinio proceso kodekso ir hipotekos sandoryje numatytais būdais ir tvarka. CPK 745 straipsnio 1 dalyje sakoma, kad išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto vykdomas pagal bendrąsias vykdymo proceso taisykles tiek, kiek šito nereglamentuoja Civilinis kodeksas. Priverstinai įkeistas daiktas realizuojamas CK 4.192–4.196 straipsnių nustatyta tvarka, kai iš hipotekos objekto išieškoma pagal notaro išduotą vykdomąjį įrašą. Priverstinai realizavus įkeistą daiktą, to daikto hipoteka baigiasi, nesvarbu, užtikrinta prievolė buvo patenkinta visiškai ar tik iš dalies¹⁸⁴.

3. Komentuojamo straipsnio 2 dalyje įvardyti hipotekos pabaigos pagrindai. Komentuojamo straipsnio 2 dalis yra blanketinė norma ir nepateikia baigtinio hipotekos pabaigos pagrindų sąrašo. Kitus negu išvardyti hipoteka užtikrintos prievolės ir kartu hipotekos pabaigos pagrindus gali nustatyti tiek kitos Civilinio kodekso nuostatos, tiek kitų įstatymų normos, tiek hipotekos sandoris. Hipoteka baigiasi atsiradus bent vienam iš komentuojamo straipsnio 2 dalyje įvardytų pagrindų. Hipotekos išregistravimas iš Hipotekos registro tik paviešina hipotekos pabaigos faktą ir nėra būtina sąlyga konstatuoti hipotekos pabaigą. Hipotekos pabaigos faktą prieš sąžiningus trečiuosius asmenis galima panaudoti tik išregistravus hipoteką iš Hipotekos registro.
4. Komentuojamoje normoje įstatymų leidėjas pabrėžia, kad hipoteka baigiasi tik tinkamai įvykdžius užtikrintą prievolę, t. y. netinkamas prievolės įvykdymas nėra pagrindas baigtis hipotekai. Ši nuostata turėtų būti sistemiškai taikoma su CK 6.38 straipsnyje įvardytais prievolių įvykdymo principais: prievolės turi būti vykdomos sąžiningai, per nustatytus terminus, kuo ekonomiškiau, bendradarbiaujant su kita šalimi ir kita. Skolininkas, tinkamai įvykdęs prievolę, kartu su prašymu išregistruoti pasibaigusią hipoteką privalo notarui pateikti tinkamo prievolės įvykdymo įrodymus. Notaras duomenis apie hipotekos pabaigą privalo pateikti Hipotekos registruui tik jeigu yra įsitikinęs, kad visa pagrindinė prievolė yra įvykdyta.
5. Komentuojamo straipsnio 2 dalie 2 ir 3 punktuose įstatymų leidėjas nurodo, kad hipoteka baigiasi ir teismo sprendimu ar kitu pagrindu ją panaikinus ir tais atve-



¹⁸³ Jeigu notarui pateikiamas antstolio sudarytas turto pardavimo iš varžytynių aktas (ar kitas priverstinį realizavimą patvirtinantis dokumentas) ir notarui akivaizdu, kad turtas buvo priverstinai parduotas hipotekos kreditoriaus prašymu, notaras neturėtų reikalauti pateikti papildomų dokumentų. Notaras taip pat turėtų įsitikinti, ar nėra taikomos laikinosios apsaugos priemonės, draudžiančios išregistruoti hipoteką, asmens, ginčijančio turto pardavimo iš varžytynių aktą (ar kitą priverstinį realizavimą patvirtinantį dokumentą), prašymu.

¹⁸⁴ Hipoteka įkeistas daiktas gali būti priverstinai realizuojamas ir bankroto procese pagal Įmonių bankroto įstatymo (*Valstybės žinios*, 2001, Nr. 31-1010) nuostatas.

jais, kai hipotekos kreditorius arba hipotekos kreditoriaus buvimo vieta nežinoma dešimt metų nuo skolos mokėjimo termino pabaigos.

6. Vienas iš naujų hipotekos pabaigos pagrindų yra įvardytas komentuojamo straipsnio 2 dalies 4 punkte – tai įkeisto daikto žūtis. Įkeistam daiktui žuvus, jo hipoteka baigiasi¹⁸⁵. Jeigu hipotekos objektą sudaro keli daiktai, kitų daiktų atžvilgiu hipoteka lieka galioti nepakitusi. Įkeisto daikto žūtis ir atitinkamai hipotekos šio daikto atžvilgiu pabaiga nereiškia, kad kreditorius praranda teisę į draudimo išmoką. Hipotekos sandorio šalys gali susitarti, kad daikto žūties atveju įkaito davėjas privalo pateikti įkeisti kitą daiktą. Įkeisto daikto žūtis gali būti sąlyginės hipotekos pabaigos sąlyga. Kai hipoteka įkeistas daiktas buvo apdraustas, įkeisto daikto išregistravimas automatiškai (lot. *ipso facto*) nepanaikina hipotekos ir nėra pagrindas ją išregistruoti, nes hipotekos teisė baigiasi gavus draudimo išmoką remiantis CK 4.171 straipsnio 5 dalies nuostata, kad hipoteka apima draudimo atlyginimą.
7. Papildomi negu komentuojamo straipsnio 2 dalyje įvardyti hipotekos pabaigos atvejai gali būti numatyti hipotekos sandoryje arba kituose įstatymuose.
8. Komentuojamo straipsnio 3 dalyje įstatymų leidėjas nurodo, kad Civilinio kodekso numatytais atvejais hipoteka gali atsinaujinti. Vienas iš tokių Civilinio kodekso numatytų atvejų yra pateiktas CK 6.126 straipsnio 8 dalyje. Šia nuostata nurodoma, kad hipoteka baigiasi, kai sutampa hipotekos kreditorius ir įkeisto turto savininkas, tačiau jeigu turtas iš kreditoriaus išreikalaujamas dėl priešasčių, už kurias kreditorius neatsako, hipoteka atsinaujina. Atsinaujinus hipotekai, kreditorius gali pateikti notarui prašymą ją įforminti.
9. Komentuojamo straipsnio 4 dalis yra skirta apsaugoti skolininko interesams, kai jis hipoteka užtikrintos prievolės negali įvykdyti dėl kreditoriaus veiksmų – nepagrįsto kreditoriaus vengimo priimti hipoteka užtikrintos prievolės dalyką. Komentuojama nuostata turėtų būti aiškinama sistemiškai kartu su CK 6.56 straipsnio nuostatomis dėl prievolės įvykdymo sumokant skolą į depozitinę sąskaitą. Komentuojama nuostata taikytina, kai skolininkas siekia tinkamai įvykdyti savo prievolę, o kreditorius nepagrįstai atsisako priimti prievolės įvykdymą. Tokiu atveju skolininkas turi teisę prievolę įvykdyti sumokėdamas piniginių lėšų sumą, atitinkančią prievolės dydį, į kredito įstaigos arba notaro depozitinę sąskaitą. Notaras ar kredito įstaiga, į kurios depozitinę sąskaitą sumokėti pinigai, per protingą terminą turi apie tai pranešti kreditoriui. Į depozitinę sąskaitą sumokėtas sumas skolininkas gali atsiimti tik kol kreditorius nepriėmė įvykdymo. Prievolei įvykdyti reikiamos sumos sumokėjimas į kredito įstaigos ar notaro depozitinę sąskaitą

•

185 Nekilnojamojo turto registro tvarkytojai duomenis apie tai, kad daiktas žuvo, privalo perduoti Hipotekos registrui. Tačiau daikto žūtis nesuteikia pagrindo be kreditoriaus sutikimo išregistruoti daikto hipoteką.

laikomas tinkamu prievolės įvykdymu, todėl užtikrinta prievolė ir atitinkamai hipoteka baigiasi.

10. Hipoteka – kreditoriaus daiktinė teisė į svetimą daiktą, kuria užtikrinamos skolininko prievolės kreditoriui. Kreditorius gali savo nuožiūra laisvai naudotis ta daiktine teise, įskaitant ir teisę jos atsisakyti. Todėl komentuojamo straipsnio 5 dalyje įtvirtinta kreditoriaus teisė bet kuriuo momentu vienašališkai atsisakyti hipotekos. Ši taisyklė nėra nauja, o tik perkelta iš komentuojamo straipsnio 3 dalies. Kreditorius ar skolininkas (įkaito davėjas) apie hipotekos atsisakymą privalo raštu informuoti notarą, o notaras duomenis apie kreditoriaus atsisakymą ir hipotekos pabaigą turi perduoti Hipotekos registru.
11. Hipotekos sandoris, kaip ir bet kuris kitas sandoris, gali būti pripažintas negaliojančiu CK 1.80–1.93 straipsniuose nurodytais pagrindais. Kad hipotekos sandoris būtų pripažintas negaliojančiu ir išregistruotas iš Hipotekos registro, visais atvejais (net kai sandoris yra niekinis), būtinas įsiteisėjęs teismo sprendimas.
12. Komentuojamo straipsnio 6 dalyje įtvirtintos teismų praktikos suformuluotos taisyklės, numatančios skirtingą hipotekos sandorio pripažinimo negaliojančiu įtaką ir padarinius sąžiningam ir nesąžiningam hipotekos kreditoriui. Įprastu atveju, kai hipotekos sandoris pripažįstamas negaliojančiu, Hipotekos registre įregistruota hipoteka baigiasi ir turi būti išregistruota iš Hipotekos registro, kreditoriui ar skolininkui (įkaito davėjui) pateikus notarui įsiteisėjusį teismo sprendimą dėl hipotekos sandorio pripažinimo negaliojančiu ir notarui perdavus šiuos duomenis Hipotekos registru.
13. Tačiau net ir tuo atveju, kai hipotekos sandoris pripažįstamas negaliojančiu, hipoteka, kaip daiktinė teisė, nesibaigia ir hipotekos kreditoriaus teisė lieka galioti, jeigu (i) toks hipotekos kreditorius sąžiningas ir (ii) už hipotekos negaliojimo pagrindus hipotekos kreditorius neatsako. Ši taisyklė yra *lex specialis* CK 4.196 straipsnio ir 4.197 straipsnio 2 dalies 2 punkto atžvilgiu, t. y. ji numato sąžiningo¹⁸⁶ hipotekos

•

- 186 Asmens sąžiningumas teisėje vertinamas pagal asmens turimus duomenis, t. y. informatyvumą, apie tam tikrus faktus. Vienu atveju įstatyme nustatytas reikalavimas, kad asmuo žinotų tam tikras aplinkybes, kitu atveju asmuo neturi žinoti tam tikrų aplinkybių. „Žinojimas“ yra suprantamas kaip asmens turėjimas tam tikrų duomenų, o „turėjimas žinoti“ aiškinamas kaip asmens pareiga veikti aktyviai, nustatyta pareiga pasidomėti, todėl nepagrįstas neveikimas vertinamas kaip nesąžiningas elgesys. Taigi sąžiningu gali būti laikomas tas kreditorius, kuris jam prieinamomis priemonėmis pasidomėjo dėl hipotekos sandorio sąlygų ir objekto, galimų hipotekos negaliojimo pagrindų. Tokie duomenys gali būti gaunami iš įvairiausių šaltinių: pokalbio su turto savininku arba jo atstovu, iš registru, kitų asmenų, kitų oficialių ir privačių šaltinių. Toks elgesys pripažintinas sąžiningo trečiojo asmens pareiga, kurią sustiprina šio asmens statusas, pvz., verslininkas ir kita (LAT CBS teisėjų kolegijos 2007 m. balandžio 19 d. nutartis c. b. Nr. 3K-3-168/2007). Kreditoriaus sąžiningumas šiuo atveju yra suprantamas kaip kreditoriaus faktinis nežinojimas ir negalėjimas žinoti hipotekos negaliojimo pagrindų.

kreditoriaus apsaugą net ir pripažinus hipotekos sandorį negaliojančiu. Sąžiningas kreditorius, t. y. toks asmuo, kuris nežinojo ir negalėjo žinoti apie hipotekos sandorio teisinius trūkumus, sudariusius pagrindą tokį sandorį pripažinti negaliojančiu, turi teisę prašyti teismo ginti jo, kaip sąžiningo kreditoriaus, interesus. Šiuo atveju hipotekos sandorio pripažinimas negaliojančiu nėra pagrindas sąžiningo kreditoriaus hipotekos teisei pasibaigti.

14. 2012 m. liepos 1 d. įsigaliojus Civilinio kodekso nuostatomis, hipotekos registracija turi ne teisių sukūrimo, o tik teisių paviešinimo reikšmę, t. y. hipoteka įsigalioja ir baigiasi (išskyrus įstatymų leidėjo *expressis verbis* nustatytus atvejus, pavyzdžiui, priverstinės hipotekos atvejį, kai priverstinė hipoteka įsigalioja tik nuo registracijos Hipotekos registre momento), ne nuo hipotekos paviešinimo viešajame registre momento, o nuo atitinkamos šalių valios dėl hipotekos išreiškimo momento ar veiksmų atlikimo. Atsižvelgiant į tai, komentuojamo straipsnio 7 dalis buvo pakeista. Joje nebeliko nuostatos, hipotekos pabaigos momentą siejančios su jos išregistravimo iš Hipotekos registro momentu. Vietoj šios nuostatos atsirado nauja taisyklė, kad iš Hipotekos registro tik išregistruojama jau anksčiau pasibaigusi hipoteka. Taigi hipoteka baigiasi bet kuriuo iš Civiliniame kodekse nurodytu atveju, nesvarbu, ji išregistruota iš Hipotekos registro ar ne. Duomenis apie hipotekos pabaigą Hipotekos registrui pateikia notaras. Prašymą notarui išregistruoti hipoteką gali pateikti bet kuri hipotekos sandorio šalis: tiek kreditorius, tiek skolininkas, tiek hipoteka įkeisto turto savininkas¹⁸⁷. Kartu su prašymu išregistruoti hipoteką notarui būtina pateikti dokumentus, pagrindžiančius faktą, kad atitinkama hipoteka yra pasibaigusi.

- Hipotekos kreditorius, faktiškai žinojęs ar turėjęs žinoti hipotekos negaliojimo pagrindus, negali gintis remdamasis tuo, kad jis yra sąžiningas. Ar kreditorius yra sąžiningas, ginčo atveju konstatuoja teismas. Nesąžiningumas – tai teisinių pasekmių taikymo sąlyga, todėl teismas privalo ištirti ir įvertinti, aplinkybes, susijusias su hipotekos kreditoriaus sąžiningumu, pagal teisingumo, protingumo, sąžiningumo kriterijus.

¹⁸⁷ Antstoliui priverstinai realizavus hipoteka įkeistą turtą dėl hipotekos išregistravimo gali kreiptis naujasis daikto savininkas.

Leidinio elektroninę versiją parengė
spaustuvė „Druka“
Mainų g. 5
LT-94101 Klaipėda
www.druka.lt

