

# NOTARIATAS

Nr. 27 / 2018

10



LIETUVOS NOTARAI

Šimtmetis su modernia valstybe

## KONSULTACIJOS





## **„Lex est quod notamus“ – tai, ką patvirtina notaras, tampa įstatymu**

LR civilinio proceso kodekso 197 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad dokumentai, patvirtinti valstybės įgaliotų asmenų, yra laikomi oficialiaisiais rašytiniais įrodymais, turi didesnę įrodomąją galią ir yra vykdytini.

Notariato ištakos Lietuvoje siekia dar XIII amžių ir glaudžiai siejasi su Lietuvos valstybės ištakomis, kai valdant karaliui Mindaugui raštininkų (notarijų) funkcijas atlikdavo vienuoliai. 1775 metais trečiąjį kartą padalinus Lietuvos-Lenkijos Respubliką, tolesnė Lietuvos teisės raida buvo glaudžiai susieta su Rusijos teise. 1866 m. Notariato įstatymu, galiojusiu mūsų šalyje ir po Lietuvos nepriklausomybės paskelbimo, buvo įsteigta notaro pareigybė.

Lietuvos Respublikos notariato įstatyme įtvirtinta, kad notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, įtvirtinantis neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų subjektines teises ir juridinius faktus bei užtikrinantis šių asmenų ir valstybės teisėtų interesų apsaugą.

Lietuvoje veikia laisvasis (privatus) lotyniškojo tipo notariatas, sėkmingai reformuotas iš valstybinio notariato sistemos, galiojusios Lietuvoje iki 1992 metų gruodžio 1 d. Lotyniškojo tipo notariatas, grindžiamas civilinės teisės tradicija, šiandien egzistuoja per 70 pasaulio valstybių, priklausančių Tarptautinei notariato sąjungai, kurios nariu Lietuvos notarų rūmai tapo 1994 m. vasario 11 d.

Europos Sąjungos notariato tarybos, atstovaujančios ir vienijančios ES lotyniškojo tipo notariatus, pilnateisiu nariu Lietuvos notarų rūmai tapo 2004 m. gegužės 1 d., tik Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą.

Notaro veikla Lietuvoje kaip ir viso pasaulio lotyniškojo tipo valstybėse grindžiama nepriklausomumo, nešališkumo, notarinių veiksmų slaptumo užtikrinimo ir kitais teisiniais principais.

# TURINYS

## KONSULTACIJOS

DEPOZITINĖS SĄSKAITOS	6
DOVANOJIMAS IR SKOLINIMAS	8
HIPOTEKA IR ĮKEITIMAS	11
JURIDINIAI ASMENYS	14
NEKILNOJAMASIS TURTAS	22
PINIGŲ PLOVIMO PREVENCIJA	29
RENTA, ŠEIMOS TURTAS	32
TAPATYBĖS NUSTATYMAS	35
TESTAMENTAI IR PAVELDĖJIMAS	41
TURTAS	61
VEKSELIAI	64
VYKDOMIEJI ĮRAŠAI	72
ŽEMĖ	73
KITI VEIKSMAI	96

Numerį rengė Lietuvos notarų rūmų darbuotojai:  
Sandra Bradaitė (teisininkė)  
Eglė Čaplinskienė (konsultantė)  
Justas Čiomanas (teisininkas)  
Sandra Ražanaitė (konsultantė)  
Aleksandras Matonis (atstovas viešiesiems ryšiams)  
Laima Mikiparavičienė (konsultantė)  
Ieva Mikaliūkšytė (teisininkė)  
Sima Sakalauskaitė (teisininkė)  
Renesta Pudžiuvėlienė (teisininkė)  
Violeta Butkutė (teisininko padėjėja)  
Ona Brazytė (teisininko padėjėja)  
Rugilė Rinkevičiūtė (teisininko padėjėja)  
Dangyra Bružienė (specialistė)  
Egidija Tiesnesienė (valdytoja)  
Dalia Jūrevičienė (sekretorė)  
Dalia Remeikytė (specialistė archyvarė)  
Irena Zacharevičienė (buhalterė)  
Notaras Marius Stračkaitis

Kalbos redaktorė Edita Birulienė

Nuotraukos iš Notarų rūmų archyvo

Proginio logotipo autorė Rūta Žalalytė

Tiražas 600 egz.  
ISSN 1822-8127

Olimpiečių g. 4, Vilnius  
El. p. rumai@notarai.lt  
www.notarurumai.lt

Rengė spaudai ir spausdino UAB „Druka“  
Mainų g. 5, LT-94101 Klaipėda  
Tel. (8 46) 380458  
Faks. (8 46) 380459  
El. p. info@druka.lt  
www.druka.lt



Gerbiamieji skaitytojai,

Baigdami iššūkių pripildytus 2018-uosius, parengėme Jums naują žurnalo „Notariatas“ numerį. Jis skirtas Lietuvos notarų rūmų prezidiumo patvirtintoms konsultacijoms ir gausybei notarų klausimų, į kuriuos atsako mūsų teisininkai. Kaip dažnai pastaraisiais metais, gausiausias klausimų pluoštas susijęs su paveldėjimo tema. Todėl nenuostabu, kad šiemet kalėdinių dovanų notariai gauna ne tik šį, 27-ąjį „Notariato“ numerį, bet ir storą bei solidų „Paveldėjimo teisės“ leidinį. Daugiau informacijos apie jį – žurnalo pabaigoje.

Linkime prasmingo skaitymo,

**Jūsų „Notariatas“**

# DEPOZITINĖS SĄSKAITOS

## KLAUSIMAS

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo 2008 m. vasario 11 d. nutarimu patvirtintų Pinigų priėmimo į notaro depozitinę sąskaitą ir jų išmokėjimo taisyklių 8 punkte nurodyta, kad notaras gali priimti pinigus į depozitinę sąskaitą, jei nėra aplinkybių, galinčių apsunkinti kreditoriaus identifikavimą **ar pinigų jam išmokėjimą**.

Ar tai, kad kreditoriaus deklaruotos gyvenamosios vietos adresu 2017 m. ir 2018 m. siųsti pranešimai apie jam priklausančias pinigų sumas buvo neįteikti ir neatsiimti kreditoriaus, yra aplinkybė, galinti apsunkinti pinigų jam išmokėjimą?

Vadovaujantis minėtų Taisyklių 12 punktu, notaras, į kurio depozitinę sąskaitą sumokėti pinigai, per protingą terminą turi apie tai pranešti kreditoriui raštu ar žodžiu. Galima manyti, kad kitokio pranešimo būdo, kaip dar vieno pranešimo siuntimo deklaruotu kreditoriaus adresu, panaudoti nėra galimybės.

Ar vis dėlto reikėtų atlikti notarinį veiksma ir priimti Nacionalinės žemės tarnybos pervedamą pinigų sumą? Jei taip, kokios galėtų būti aplinkybės, apsunkinančios pinigų kreditoriui išmokėjimą?

## ATSAKYMAS

Atsižvelgiant į situaciją bei į pateiktą 2018 m. rugšėjo 7 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Joniškio skyriaus raštą „Dėl notaro veiksmų atlikimo“, visų pirma, pažymėtina, kad Piliesių, kuriems atlyginama pinigais už valstybės išperkama žemę, mišką ir vandens telkinius, ir Piliesių, kuriems atlyginama pinigais, kai jie atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste, sąrašo sudarymo ir atlyginimo tvarkos aprašo 4 punktas nustato, kad tais atvejais, kai asmenys per Nacionalinės žemės tarnybos nustatytą terminą nepateikia (nepatiksli-

na) duomenų apie finansų įstaigos sąskaitą, pinigine kompensacija pervedama į notaro, kurio veiklos teritorijoje yra asmenų gyvenamoji vieta (buvinės adresas), depozitinę sąskaitą. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad įpėdiniui kompensacija į notaro depozitinę sąskaitą turėtų būti sumokama pagal to įpėdinio gyvenamąją vietą, o ne pagal valstybės išperkamos žemės, už kurią skirta kompensacija, vietą. Pagal žemės buvimo vietą ir į šią teritoriją aptarnaujančio notaro depozitinę sąskaitą lėšos gali būti pervedamos tik tokiu atveju, jeigu yra žinoma, kad įpėdinio gyvenamoji vieta yra užsienyje.

Atsakant į klausimą dėl Pinigų priėmimo į notaro depozitinę sąskaitą ir jų išmokėjimo taisyklių 8 punkto nuostatos, jog notaras gali priimti pinigus į depozitinę sąskaitą, jei nėra aplinkybių, galinčių apsunkinti kreditoriaus identifikavimą ar pinigų jam išmokėjimą, manytina, kad šios aplinkybės turėtų būti nustatomos ir įvertinamos kiekvienu konkrečiu atveju. Manytina, kad tikslų kreditoriaus asmens duomenų, gyvenamosios, darbo ar kitos buvimo vietos adreso nepateikimas, informacija apie tai, kad Nacionalinės žemės tarnybos pranešimai (taip pat ir siųsti pakartotinai) nebuvo įteikti kreditoriui gali būti laikoma aplinkybėmis, objektyviai apsunkinančiomis piniginių lėšų išmokėjimą. Egzistuojant minėtoms ir / ar kitoms aplinkybėms, galinčioms apsunkinti kreditoriaus identifikavimą ar piniginių lėšų išmokėjimą, notaras turi teisę atsisakyti priimti pinigines lėšas į depozitinę sąskaitą, nes nesant galimybės šias lėšas išmokėti kreditoriui (įpėdiniui), lėšos depozitinėje sąskaitoje liktų neribotam laikui, todėl nebūtų pasiektas pagrindinis tikslas – pinigų perdavimas kreditoriui (įpėdiniui).

Taip pat pažymėtina, kad Piliesių, kuriems atlyginama pinigais už valstybės išperkama žemę, mišką ir vandens telkinius, ir Piliesių, kuriems atlyginama pinigais, kai jie atsisako perduodamo neatlygintinai

nuosavybėn naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste, sąrašo sudarymo ir atlyginimo tvarkos aprašo 4 punktą nustato, kad jeigu sąrašė nurodyto piliečio arba piliečio, kuris įstatymų nustatyta tvarka paveldi sąrašė nurodyto mirusio piliečio teisę į piniginę kompensaciją, gyvenamosios vietos dėl tam tikrų priežasčių (piliečiai išvykę, pakeitę gyvenamąją vietą ir panašiai) nustatyti nėra galimybės ir duomenys apie jų finansų įstaigos (skyriaus, filialo) sąskaitas nežinomi arba netikslūs, piniginės kompensacijos išmokėjimo procedūra, nustatyta Apraše, šiems piliečiams tęsiama tik po to, kai jie Nacionalinei žemės tarnybai pateikia informaciją apie savo gyvenamąją vietą ir (ar) duomenis apie finansų įstaigos (skyriaus, filialo) sąskaitas, arba tokia informacija Nacionalinei žemės tarnybai tampa žinoma.

#### KLAUSIMAS

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo patvirtintų Pinigų priėmimo į notaro depozitinę sąskaitą ir jų išmokėjimo taisyklių 8 punktą numato, kad: „Prievo-lės įvykdymas įmokant pinigus į notaro depozitinę sąskaitą galimas tuo atveju, kai **prievo-lės atsiradimo pagrindas yra notariškai patvirtintas sandoris ar kitas notariškai patvirtintas juridinis faktas arba kai pinigų įmokėjimas į depozitinę sąskaitą susijęs su būsimo notariniu veiksmu**. Notaras gali priimti pinigus į depozitinę sąskaitą, **jei skolininko teisė juos įmokėti kyla teisės akto pagrindu** ir nėra aplinkybių, galinčių apsunkinti kreditoriaus identifikavimą ar pinigų jam išmokėjimą.“

Ar gali notaras priimti kliento pinigus pagal teismo sprendimą? Jau ne pirmą kartą pasitaiko toks prašymas, kai bylos šalis teismo sprendimu yra įpareigota sumokėti tam tikrą pinigų sumą kitai bylos

šaliai ir dėl vienokių ar kitokių aplinkybių klientai prašo pasinaudoti notaro depozitu.

#### ATSAKYMAS

Pinigų priėmimo į notaro depozitinę sąskaitą ir jų išmokėjimo taisyklės numato, kad notaras gali priimti pinigus į notaro depozitinę sąskaitą, jei skolininko teisė juos įmokėti kyla teisės akto pagrindu ir nėra aplinkybių, galinčių apsunkinti kreditoriaus identifikavimą ar pinigų jam išmokėjimą. Taigi, vadovaujantis šiuo reguliavimu, svarbu nustatyti teisės aktą, kurio pagrindu įmokamos piniginės lėšos, ir ar nėra aplinkybių, dėl kurių piniginių lėšų įmokėjimas yra objektyviai negalimas.

Civilinio proceso kodekso 18 straipsnis numato, kad įsiteisėjęs teismo sprendimas, nutartis, įsakymas ar nutarimas yra privalomi valstybės ar savivaldybių institucijoms, tarnautojams ar pareigūnams, fiziniams bei juridiniams asmenims ir turi būti vykdomi visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje. Ši nuostata reiškia, kad įsiteisėjusio teismo sprendimo negali nepaisyti asmenys, dalyvaujantys teisiniuose santykiuose. Tačiau teismo sprendimo privalumo principas nereiškia, kad teismo sprendimu gali būti nuspręsta dėl nedalyvaujančių byloje asmenų teisių ir pareigų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-282/2012). Taigi, manytina, kad teismo sprendimo pagrindu kylanti pareiga sumokėti pinigines lėšas negali būti suabsoliutinama ir sukurianti prievolę notarui priimti pinigines lėšas į notaro depozitinę sąskaitą. Manytina, kad bylos šalis turėtų teisę įmokėti lėšas į notaro depozitinę sąskaitą tuo atveju, jeigu teismo sprendime būtų nurodyta, kad lėšos turi būti įmokamos į notaro depozitinę sąskaitą.

# DOVANOJIMAS IR SKOLINIMAS

## KLAUSIMAS

Lietuvos notarų rūmų prezidiumas 2014 12 18 nutarimu Nr. 11.3 patvirtino konsultaciją dėl paskolos sutarčių sudarymo notarine tvarka.

Man praėjus daugiau kaip 3 metams praktikos po šios konsultacijos kyla tokių klausimų:

1. Kiek tai, kas nurodyta šioje konsultacijoje, yra aktualu notarui vertinant paprasta rašytine forma klientų sudarytas paskolos sutartis, kurios notarui teikiamos, pavyzdžiui, kaip užtikrinama prievolė notaro tvirtinamame hipotekos ar įkeitimo sandoryje? Jei notaras iš tokios sutarties turinio mato, kad ji labiau konsensualinė, nei realinė (šalys susitaria dėl skolinimo, dydžio, kitų sąlygų, tačiau pinigai neperduoti, nors sutartis, kaip joje nurodoma, įsigalioja nuo pasirašymo), ar notaras privalėtų tuo pagrindu atsisakyti tvirtinti hipoteką ar įkeitimą (nes neva pagal prasmę vykdomas kreditavimas, o ne paskola, o kreditavimui reikalinga licencija)?

2. Ar pats paskolos sutarties reglamentavimas Civiliniame kodekse yra imperatyvus ir reiškia, kad paskolos sutartis negali būti sudaroma kitu būdu nei Civiliniame kodekse numatytoju klasikiniu būdu (skolinama tvirta pinigų suma ar rūšiniais požymiais apibūdinami daiktai, ir vieni, ir kiti perduodami paskolos davėjui iki paskolos sutarties pasirašymo, t. t.), ar vis dėlto pagal sutarties laisvės principą paskola gali būti ir kitokia (kitokio porūšio), pavyzdžiui, numatyti maksimalią sumą, kurią paskolos davėjas sutinka paskolinti paskolos gavėjui, ir numatyti kiekvienos iš tokios paskolos sutarties dalių išmokėjimo paskolos gavėjui sąlygas, ar gali tokių papildomų paskolos dalių išdavimas būti fiksuojamas ne kaip nurodyta konsultacijoje, atskiromis paskolos sutartimis (nes susitarta dėl visko nuo pat pradžių), o, pavyzdžiui, jau sudarytos paskolos sutarties priedais?

3. Ar galimas (gal net ir sudarant paskolą notarine forma) paskolos sutarties šalių susitarimas, kad paskolos sutartis įsigalioja nuo pinigų perdavimo paskolos gavėjui, o pinigai (paskolos suma) paskolos gavėjui išmokami tik po užtikrinimo sandorio (pavyzdžiui hipotekos / įkeitimo) sudarymo ir įregistravimo, tokiu būdu susitarimas formaliai atitiktų realinio pa-

skolos sutarties pobūdžio požymius (įsigaliojant nuo pinigų perdavimo).

## ATSAKYMAS

1. Pagal Civilinio kodekso 6.870 straipsnio 1 ir 2 dalį paskolos sutartimi viena šalies (paskolos davėjas) perduoda kitos šalies (paskolos gavėjo) nuosavybės pinigus arba rūšies požymiais apibūdintus suvartojamosius daiktus, o paskolos gavėjas įsipareigoja grąžinti paskolos davėjui tokią pat pinigų sumą (paskolos sumą) arba tokią pat kiekį tokios pat rūšies ir kokybės kitų daiktų bei mokėti palūkanas, jeigu sutartis nenustato ko kita. Paskolos sutartis pripažįstama sudaryta nuo pinigų arba daiktų perdavimo momento.

Pagal Civilinio kodekso 6.881 straipsnio 1 dalį kreditavimo sutartimi bankas ar kita kredito įstaiga (kreditorius) įsipareigoja suteikti kredito gavėjui sutartyje nustatyto dydžio ir nustatytais sąlygomis pinigines lėšas (kreditą), o kredito gavėjas įsipareigoja gautą sumą grąžinti kreditoriui ir mokėti palūkanas.

Pagal Civilinio kodekso 1.80 straipsnio 1 dalį imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja.

Taigi, Civilinis kodeksas imperatyviai įtvirtina, kad paskolos sutartis pripažįstama sudaryta nuo pinigų arba daiktų perdavimo momento. Ši sutartis laikytina realine sutartimi. Atsižvelgiant į tai, pinigai, esantys paskolos objektu, turi būti perduoti paskolos gavėjui sutarties sudarymo metu.

Jeigu notarui pateikiama paskolos sutartis, kuria paskolos davėjas (ne bankas ir ne kita kredito įstaiga) skolina paskolos gavėjui pinigus, o sutartyje numatyta, kad ji įsigalioja nuo jos pasirašymo momento, o skolinami pinigai nėra perduoti paskolos gavėjui, manytina, kad tokia sutarties nuostata neatitinka paskolos sutarties Civiliniame kodekse įtvirtintų imperatyvių nuostatų, t. y. pinigai nėra perduoti paskolos gavėjui paskolos sutarties sudarymo metu bei numatytas sutarties įsigaliojimas ne nuo pinigų perdavimo momento, o nuo jos pasirašymo momento, be to, neatitinka Civilinio kodekso nuostatų, reglamentuojančių kreditavimo sutarties sudarymą, nes paskolos davėjas nėra bankas ar kita kredito įstaiga.

Atsižvelgdami į tai, manytume, kad tokia šalių



sudaryta paskolos sutartis neatitinka imperatyvių Civilinio kodekso nuostatų, ir galėtų būti laikytina imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujančiu sandoriu arba apsimestiniu sandoriu, todėl notaras, manytume, negalėtų tvirtinti hipotekos sandorio, kuriuo būtų norima užtikrinti prievolės pagal minėtą paskolos sutartį įvykdymą.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos banko valdyba 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 yra patvirtinusi Atsakingo skolinimosi nuostatus, kurių tikslas – detalizuoti su nekilnojamoju turtu susijusio kredito gavėjų kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo reikalavimus, skatinti atsakingą kredito davėjų vykdomos skolinimo veiklos praktiką, rinkos drausmę ir veiklos skaidrumą, kad būtų sumažinta kredito davėjų keliami sistemini rizika, užkirstas kelias pernelyg sparčiam kredito augimui, netvariems nekilnojamojo turto kainų pokyčiams ir per dideliame kredito gavėjų įsiskolinimui.

Lietuvos notarų rūmų vidinėje svetainėje yra pateikta informacija notarams, kad „nei Atsakingojo skolinimo nuostatai, nei Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymas (toliau – NTSKĮ) jokių konkrečių pareigų notarui, kuris netvirtina kredito sutarčių, nenustato. Visgi, įvertinus nurodytą teisinį reguliavimą, notarui, tvirtinančiam nekilnojamojo turto hipotekos sutartį, rekomenduojama pasitikrinti Lietuvos banko tvarkomuose sąrašuose, ar kredito davėjas, jeigu jam taikytinas NTSKĮ, turi teisę verstis kredito teikimo veikla“.

2. Mūsų nuomone, Civilinio kodekso 6.870 straipsnio 1 ir 2 dalyse įtvirtintos nuostatos, kad paskolos sutartimi viena šalis (paskolos davėjas) perduoda kitos šalies (paskolos gavėjo) nuosavybės pinigus arba rūšies požymiais apibūdintus suvartojamuosius daiktus, o paskolos gavėjas įsipareigoja grąžinti paskolos davėjui tokią pat pinigų sumą (paskolos sumą) arba tokį pat kiekį tokios pat rūšies ir kokybės kitų daiktų bei mokėti palūkanas, jeigu sutartis nenustato ko kita, bei kad paskolos sutartis pripažįstama sudaryta nuo pinigų arba daiktų perdavimo momento, laikytinos imperatyviomis įstatymo normomis, todėl pinigai, esantys paskolos objektu, turėtų būti perduoti paskolos gavėjui sutarties sudarymo metu. Jeigu šalys nutarė susitarti dėl kitokių kreditavimo sąlygų, pavyzdžiui, numatant maksimalią sumą, kurią kreditorius įsipareigoja suteikti kredito gavėjui per tam tikrą laiką, manytume, kad turėtų būti sudaroma kreditavimo sutartis (Civilinio kodekso 6.881 straipsnis), tačiau kredito davėjas tokiu atveju galėtų būti tik bankas ar kita kredito įstaiga.

3. Atsižvelgiant į Notarų rūmų prezidiumo 2014 m. gruodžio 18 d. posėdyje nutarimu Nr. 11.3 patvirtintą konsultaciją „Dėl paskolos sutarčių sudarymo notariškai tvarka“, kurioje numatyta, kad „pinigai ar daiktai, esantys paskolos objektu, turi būti perduoti paskolos gavėjui iki notarinio paskolos sutarties patvirtinimo“, į tai, kad paskolos sutartis yra realinė sutartis, manytina, kad pinigai, esantys paskolos objektu, turi būti perduoti paskolos gavėjui sutarties sudarymo metu ir negalėtų būti perduodami praėjus tam tikram terminui po paskolos sutarties sudarymo momento ar pinigų išmokėjimą susiejant su tam tikru įvykiu.

#### KLAUSIMAS

Ar teisėtos (ar galimos) tokio pinigų dovanojimo sutarties sąlygos, t. y. notarinis tvirtinimas pinigų DS, kai pinigai dar neperduoti apdovanotajam, tačiau numatytas įsipareigojimas juos pervesti ir sąlyga, kad įsigalioja nuo pervedimo.

Žr.:

4. Aš, ....., dovanojamus pinigus ... EUR (... eurų), priimu. Dovanojamus pinigus ... EUR (... eurų) Dovanotoja įsipareigoja sumokėti pavedimu per dvi darbo dienas į Dovanos gavėjo sąskaitą Nr. LT ....., esančią AB SEB banke.
5. Sutartis įsigalioja nuo pinigų įskaitymo į dovanos gavėjo sąskaitą momento.

#### ATSAKYMAS

Civilinio kodekso 6.465 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatyta, kad pagal dovanojimo sutartį viena šalis (dovanotojas) neatlygintai perduoda turtą ar turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui. Pažadas padovanoti turtą ar turtinę teisę arba atleisti nuo turtinės pareigos ateityje nelaikomas dovanojimo sutartimi. Tačiau asmuo, kuriam buvo pažadėta ką nors padovanoti ateityje, turi teisę į nuostolių, susijusių su pasirengimu priimti dovaną, atlyginimą, jeigu dovanotojas atsisakė sudaryti dovanojimo sutartį dėl nepateisinamų priežasčių.

Pagal Civilinio kodekso 6.181 straipsnio 5 dalį, kai pagal įstatymus ar šalių susitarimą būtinas turto perdavimas, sutartis laikoma sudaryta nuo atitinkamo turto perdavimo.

Dovanojimo sutartis laikytina realine sutartimi, tai gi, dovanojimo sutartis laikytina sudaryta nuo turto perdavimo momento. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad dovanojamas turtas turi būti perduodamas sudarant dovanojimo sutartį.

Pažymėtina, kad Lietuvos notarų rūmų prezidiumo

mas dėl kitos realinės sutarties – paskolos sutarties – 2014 m. gruodžio 18 d. posėdyje nutarimu Nr. 11.3 yra patvirtinęs konsultaciją „Dėl paskolos sutarčių sudarymo notarine tvarka“, kurioje numatyta, kad „pinigai ar daiktai, esantys paskolos objektu, turi būti perduoti paskolos gavėjui iki notarinio paskolos sutarties patvirtinimo“. Taigi, taikant analogiją, manytina, kad ir dovanojamas turtas ar turtinė teisė turėtų būti perduodami iki notarinio dovanojimo sutarties patvirtinimo.

Taip pat pažymėtina, kad dr. V. Jurkevičius 2016 11 25 paskaitoje notarams „Dovanojimo

nuostatų taikymas ir jų aiškinimas notaro veikloje“ yra pasisakęs, jog „susitarimas, kuriame išreikštas pažadas dovanoti, yra galimas, o kadangi toks pažadas nesukelia ir negali sukelti dovanojimo teisinių padarinių, jis negali būti prilygintas dovanojimo sutarčiai ir nėra naikintinas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 05 15 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-293-684/2015)“.

Be to, pasak dr. V. Jurkevičiaus, preliminarioji dovanojimo sutartis neprieštaruja teisės aktams, tačiau ji neįpareigojanti sudaryti dovanojimo sutarties, todėl apdovanotasis galėtų patirti nuostolių, nes ruošėsi priimti dovaną.

## Tarptautinis bendradarbiavimas

Ukrainos sostinėje Kijeve rugsėjo 7 d. tarptautinėje konferencijoje minint šalies Notariato įstatymo priėmimo 25-ąsias metines, pagrindinius pranešimus skaitė Lietuvos notarų rūmų prezidentas Marius Stračkaitis ir akademikas, Vilniaus universiteto profesorius Vytautas Nekrošius.

Konferencijoje „Lotyniškojo tipo notariato raidos Ukrainoje strategija“ dalyvavo maždaug 200 notarų, kuriuos delegavo 27 regioniniai Ukrainos notarų rūmų padaliniai, taip pat Tarptautinės notariato sąjungos (UINL) viceprezidentė Europai Sigrun Erber-Faller, Estijos, Latvijos, Lenkijos, Sakartvelo, Vengrijos nota-

riatų atstovai. Susirinkimą pasveikino Ukrainos teisingumo ministras Pavlo Petrenko.

Konferencijos sesijoje apie notarų savivaldos raidą ir stiprinimą akademikas V. Nekrošius perskaitė pranešimą apie notarų savivaldos ir veiklos kontrolės delegavimą iš teisingumo ministerijos į notarų rūmų pavaldumą. Ši profesoriaus pateikta pasaulinės lotyniškojo notariato ir Lietuvos patirties analizė sukėlė didelį Ukrainos notarų susidomėjimą ir daug papildomų klausimų.

LNR prezidentas M. Stračkaitis sesijoje apie elektroninio notariato perspektyvas ir patirtį perskaitė pranešimą apie elektroninių registru panaudojimą notarų darbe per pastaruosius du dešimtmečius. Taip pat jis išsamiai pristatė nuo 2012 metų kuriamo eNotaras projekto eigą ir išmoktas pamokas.

Konferencijos metu ir jos kuluaruose vykusiose diskusijose M. Stračkaitis ir akad. V. Nekrošius pabrėžė būtinybę toliau reformuoti Ukrainos notariatą, pereinant prie "vieningo notariato", t.y., be valstybinių notarų, taip pat notarų rūmų stiprinimą, notarų drausmės ir nario mokesčio surinkimo sugriežtinimą.

Tarptautinės konferencijos Kijeve dalyviai: šalies notariato delegatai ir tarptautiniai svečiai



# HIPOTEKA IR ĮKEITIMAS

## PATVIRTINTA

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo  
2012 m. birželio 7 d. nutarimu Nr. 10.1

## Hipotekos (įkeitimo) sandorių tvirtinimo ir vykdomųjų įrašų atlikimo taisyklės

2017 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 5.1. pakeistas Hipotekos (įkeitimo) sandorių tvirtinimo ir vykdomųjų įrašų darymo taisyklių 15<sup>10</sup> punktas:

15<sup>10</sup>. Ar gali notaras priimti sprendimą dėl priverstinės hipotekos nustatymo pagal hipotekos kreditoriaus prašymą, jeigu buvo sudaryta nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutartis, tačiau kreditoriaus kreipimosi į notarą metu įkeisto daikto savininkas yra miręs?

Civilinio kodekso 6.414 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutarties atveju, kai nuosavybės teisė pereina pirkėjui nuo daikto perdavimo, nuo to momento, kai daiktai perduodami pirkėjui, iki visiško sumokėjimo, laikoma, kad šie daiktai įkeisti pardavėjui užtikrinant pirkėjo prievolės pagal sudarytą sutartį (priverstinis įkeitimas (hipoteka)), jeigu sutartis nenumato ko kita. Civilinio kodekso 4.187 straipsnio 3 dalyje imperatyviai nustatyta, kad priverstinė hipoteka įsigalioja nuo jos įregistravimo Hipotekos registre momento. Pagrindinės prievolės (pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutarties) galiojimas pats savaime nesukuria hipotekos, kaip daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą, o yra tik prielaida priverstinei hipotekai atsirasti (kreditoriui to paprašius). Miręs asmuo negali būti civilinių teisinių santykių subjektu, todėl jis atitinkamai negali būti ir naujai atsirandančių teisinių santykių, šiuo atveju priverstinės hipotekos, subjektu.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, notaras negali nustatyti priverstinės hipotekos pagal hipotekos kreditoriaus prašymą, jeigu skolininkas (įkaito davėjas) yra miręs ir jo teisės bei pareigos nėra perėję jo įpėdiniams.

Kadangi, palikėjui mirus, jo turtinės teisės ir pareigos ne pasibaigia, bet įvyksta universalus jo turtinių

teisių ir pareigų perėjimas įpėdiniams, įpėdiniui (įpėdiniams) priėmus palikimą, notaras teisės aktų nustatyta tvarka gali spręsti dėl priverstinės hipotekos nustatymo (arba dėl atsisakymo nustatyti priverstinę hipoteką).

*(Papildyta 2016 m. spalio 13 d. Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr.6.1.1.;*

*pakeista 2017 m. gruodžio 14 d. Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 5.1)*

2018 m. rugsėjo 5 d. nutarimu Nr. 3.4.2. pakeistas Hipotekos (įkeitimo) sandorių tvirtinimo ir vykdomųjų įrašų darymo taisyklių 29 punktas:

29. Kas perduoda Hipotekos registru duomenis, jeigu pasikeičia įkeisto daikto savininkas, skolininkas, jų gyvenamoji vieta?

Vadovaujantis Hipotekos registro nuostatų 35 punktu, sutartinės hipotekos (įkeitimo) kreditorius gali tiesiogiai Hipotekos registru pranešti duomenis apie įkeisto turto savininko pasikeitimą, skolininko, kreditoriaus, įkaito davėjo ar asmens, kuriam perduotas įkeitimo objektas, vardo (vardų), pavardės ar pavadinimo, gyvenamosios vietos adreso (buveinės) pasikeitimą. Šie duomenys taip pat gali būti teikiami ir per notarą.

*(Pakeista 2018 m. rugsėjo 5 d. Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 3.4.2)*

## KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

### KLAUSIMAS

Ūkininkas nori įkeisti kreditoriui jo nuomajamuose žemės sklypuose pasėtus pasėlius (t. y. pasėlius ir už juos gautas pajamas ateityje). Ar toks įkeitimas galimas be žemės sklypo įkeitimo? Jei taip, ar reikalingas nuomotojo sutikimas? Ir kokie dokumentai galėtų įrodyti nuosavybės teisę į pasėlius?

### ATSAKYMAS

Kilnojamųjų daiktų įkeitimas reglamentuojamas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso XII skyriuje „Įkeitimas“. Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.201 straipsnio 1 dalimi, įkeitimo objektu gali būti bet

koks esamas ar būsimas kilnojamas turtas ar turinės teisės, o trečioje šio straipsnio dalyje numatyta, kad jeigu įstatymuose ar įkeitimo sandoryje nenustatyta kitaip, daikto įkeitimas apima ir daikto priklausinius ir neatskirtus vaisius.

Vadovaujantis Civilinio kodekso 4.12 straipsniu, pagrindiniais daiktais laikomi daiktai, galintys būti savarankiškais teisinių santykių objektais. Antraeiliais daiktais pagal Civilinio kodekso 4.13 straipsnio 1 dalį laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip susiję daiktai. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2006 m. rugsėjo 6 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2006 yra išaiškinęs, kad ar daiktas yra pagrindinis, ar antraeilis, galima vertinti tik pagal konkrečios situacijos aplinkybes, t. y. fakto klausimas. Šiuo atveju pasėliai negali augti be žemės, tačiau nuėmus derlių gauti grūdai bus realizuojami kaip savarankiški civilių teisinių santykių objektai. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad galimas pasėlių ir iš jų gautų pajamų įkeitimas be žemės sklypo ar nuomos teisės į jį įkeitimo.

Pagal Civilinio kodekso 6.491 straipsnio 1 dalį nuomininkas turi teisę įkeisti nuomos teisę tik gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą, jeigu ko kita nenumato sutartis. Atkreipiame dėmesį, kad teisės aktai neįtvirtina reguliavimo, kuris aptartų nuomotojo interesų gynimą, kada įkeičiami nuomojamame žemės sklype pasodinti augalai. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad sprendžiant klausimą dėl nuomotojo sutikimo, reikėtų atkreipti dėmesį, kokias teises ir pareigas nuomininkui numato nuomos sutartis.

Civilinio kodekso 6.547 straipsnyje numatyta, kad žemės nuomos sutartis turi būti rašytinės formos ir šalys ją panaudoti prieš trečiuosius asmenis gali tik įregistruvusios ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad įkaito davėjas, kuris šiuo atveju yra ir skolininkas, turėtų pateikti žemės nuomos sutartį. Taip pat įkaito davėjas turėtų pateikti dokumentus, pagrindžiančius, kad jis yra ūkininkas, bei žemės ūkio naudmenų ir pasėlių deklaraciją, jei ūkininkas turi prievolę tokias deklaracijas teikti.

#### KLIAUSIMAS

2012 m. gegužės 22 d. teisingumo ministro įsakymu Nr. 1R-144 patvirtintų Vykdomųjų įrašų dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą atlikimo tvarkos aprašo 10 punkte nurodyta, kad notaras, prieš atlikdamas vykdomąjį įrašą, registruotu laišku hipotekos (įkeitimo) sandoryje nurodytu skolininko gyvenamosios vietos (buveinės) adresu išsiunčia skolininkui pranešimą.

Notarui pateiktame hipotekos sandoryje skolininko adresu nurodyta Ispanija. Patikrinus Gyventojų registro duomenis, matyti, kad skolininkas yra deklaravęs išvykimą į Ispaniją. Klientas (kreditorius) notaro prašo išduoti vykdomąjį įrašą pagal hipotekos sandorį. Klientas (kreditorius) skolininko konkrečios gyvenamosios vietos Ispanijoje nurodyti negali, nes kliento (kreditoriaus) teigimu, skolininkas iš tikrųjų gyvena Lietuvoje (patikrinus duomenis nustatyta, kad skolininkas turi nuosavybės teisę turto Lietuvoje (t. y. turi gyvenamąjį namą, kuriame gyvena skolininko šeima)), o išvykimą į užsienio valstybę yra deklaravęs specialiai. Skolininkas turi daug skolų, vyksta ne vienas teisminis ginčas Lietuvoje dėl jo įsiskolinimų. Skolininkas dėl to siunčiamų laiškų niekada neatsiima.

Kadangi skolininko gyvenamoji vieta hipotekos sandoryje nurodyta labai abstrakti (Ispanija), kyla klausimas, kokių adresu notaras turėtų siųsti pranešimą skolininkui dėl prievolės įvykdymo bei vėlesnį pranešimą apie išduotą vykdomąjį įrašą, kad vėliau nekiltų ginčų dėl tinkamo skolininko informavimo?

#### ATSAKYMAS

Hipotekos sandorio turinys įtvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.186 straipsnyje. 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. Pažymėtina, kad tai yra privalomi hipotekos duomenys, kurie visais atvejais turi būti nurodyti hipotekos sandoryje ( *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka*. Vilnius: Justitia, 2013, p. 79).

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 (*Lietuvos Respublikos ci-*

*vilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka.* Vilnius: Justitia, 2013, p. 80).

Gyvenamoji vieta turėtų būti išreikšta kaip butas, gyvenamasis namas, bendrabutis ar pan., kitaip tariant fizinio asmens adresas (*Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys.* Vilnius: Justitia, 2002, p. 46).

Atkreipiame dėmesį, kad gyvenamosios vietos duomenų įtvirtinimo sutartyje privalomumas yra grindžiamas skolininko interesų gynimu, kad, skolininkui neįvykdžius hipoteka užtikrintos prievolės, būtų suteikta papildoma galimybė tą prievolę įvykdyti, o ne iškart nukreipti priverstinį išieškojimą į hipoteka įkeistą daiktą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2012 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. 1R-144 patvirtintų Vykdomųjų įrašų dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal hipotekos (įkei-

timo) kreditoriaus prašymą atlikimo tvarkos aprašo 10 punktu, notaras 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 notarui duomenis dėl kreditoriaus reikalavimo nepagrįstumo. Pranešimas skolininkui siunčiamas registruotu laišku hipotekos (įkeitimo) sandoryje nurodytu skolininko gyvenamosios vietos (buveinės) adresu.

Manytina, kad notarui neturint galimybės konkrečiu adresu išsiųsti skolininkui pranešimo, turėtų būti atsisakyta atlikti notarinį veiksma. Kreditorius šiuo atveju savo teises galėtų įgyvendinti kreipdamasis į teismą dėl sutartinės atsakomybės ir skolos išieškojimo iš hipoteka užtikrinto daikto.



## Tarptautinis bendradarbiavimas. Ukrainos Notariato įstatymo 25-sioms metinėms skirta tarptautinė konferencija Kijeve 2018 m. rugsėjo 7 d.

Konferencijos pranešėjai:  
Lietuvos notarų rūmų prezidentas Marius Stračkaitis ir akademikas, Vilniaus universiteto profesorius Vytautas Nekrošius





# JURIDINIAI ASMENYS

## PATVIRTINTA:

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo  
2018 m. spalio 18 d. nutarimu Nr. 4.1

## KONSULTACIJA

### Dėl Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 7 straipsnio 2<sup>1</sup> dalies 5 punkto taikymo

#### KLAUSIMAS

2017 m. birželio 29 d. priėmus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo Nr. VIII-1835 2, 7, 8, 12, 14, 15, 18, 20, 28, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 41-1, 43, 44, 45, 45-1, 46, 47, 51, 52, 54, 57, 59 ir 67 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 40-1, 47-1, 47-2 ir 53-1 straipsniais įstatymą Nr. XIII-556 (įsigaliojo 2017 m. liepos 13 d.) (TAR, 2017, Nr. 2017-12059), Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas (toliau – ABĮ) buvo papildytas nauja 7 str. 2<sup>1</sup> d., kurios 5 punkte nurodyta: *jeigu steigėjai yra asmenys, įsigyjantys akcijų bendrosios nuosavybės teise, be šioje dalyje nurodytų duomenų apie kiekvieną asmenį, papildomai nurodoma, kuris iš jų yra šių steigėjų įgaliotas asmuo*. Notarinėje praktikoje kyla klausimų, kaip turėtų būti aiškinama ir taikoma ši įstatymo nuostata, o būtent:

Ar ABĮ 7 straipsnio 2<sup>1</sup> dalies 5 punktas taikytinas nepriklausomai nuo to, kokia bendrosios nuosavybės teisės rūšimi (daline ar jungtine) įgyjamos akcijos?

Ar ABĮ 7 straipsnio 2<sup>1</sup> dalies 5 punktas taikytinas ir tuo atveju, kai steigiamos bendrovės akcijas įgyja sutuoktiniai bendrosios jungtinės nuosavybės teise, tačiau bendrovės steigėjas yra tik vienas iš sutuoktinių?

Kaip ABĮ 7 straipsnio 2<sup>1</sup> dalies 5 punktas siejasi su ABĮ 40 straipsnio 5 dalies nuostatomis? Ar ABĮ 40 straipsnio 5 dalis taikytina nepriklausomai nuo to, kokia bendrosios nuosavybės teisės rūšimi (daline ar jungtine) įgytos akcijos? Ar tuomet, kai akcija priklauso sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise, vienas iš sutuoktinių turėtų išduoti notarinės formos įgaliojimą dėl atstovavimo įgyvendinti turtines ir neturines akcininko teises kitam sutuoktiniui (taip pat ir tais atvejais, kai bendrovės steigėjas yra tik vienas iš sutuoktinių)?

#### ATSAKYMAS

ABĮ 7 straipsnio 2 dalies, reglamentuojančios steigimo sutarties turinį, 1 punkte nurodyta, kad steigimo sutartyje (steigimo akte, jei bendrovę steigia vienas steigėjas (ABĮ 7 straipsnio 7 dalis)) turi būti nurodyti duomenys apie steigėjus. To paties straipsnio 2<sup>1</sup> dalyje nurodoma, kokie konkrečiai duomenys apie steigėjus turi būti nurodomi steigimo sutartyje. Pagal 2<sup>1</sup> dalies 5 punktą, *jeigu steigėjai yra asmenys, įsigyjantys akcijų bendrosios nuosavybės teise, be šioje dalyje nurodytų duomenų apie kiekvieną asmenį, papildomai nurodoma, kuris iš jų yra šių steigėjų įgaliotas asmuo*.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo Nr. VIII-1835 2, 7, 8, 12, 14, 15, 18, 20, 28, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 41<sup>1</sup>, 43, 44, 45, 45<sup>1</sup>, 46, 47, 51, 52, 54, 57, 59 ir 67 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 40<sup>1</sup>, 47<sup>1</sup>, 47<sup>2</sup> ir 53<sup>1</sup> straipsniais įstatymo projekto Aiškinamajame rašte nurodoma, kad „siekiant ABĮ aiškiai įtvirtinti duomenų apie akcininkus apimtį, kurią turi teisę rinkti ir kaupti bendrovė, kad būtų sudarytos tinkamos sąlygos įgyvendinti bendrovės akcininkų teises, ir bendrovė galėtų tinkamai įvykdyti ABĮ įtvirtintas pareigas, susijusias su akcininkų duomenų teikimu JAR ar JADIS tvarkytojui, taip pat siekiant teisinio reguliavimo glaustumo, Akcinių bendrovių įstatymo projekte siūloma susisteminti ir vienoje vietoje, t. y. reguliuojant steigimo akto ir steigimo sutarties turinį, nurodyti duomenų apie steigėjus sąrašą, o kitose ABĮ nuostatose, reguliuojančiose pranešimo apie akcijų įgijimą turinį, materialioje akcijoje ar akcijų sertifikate, akcijų pasirašymo sutartyje, turto vertinimo ataskaitoje ar pažymyje, kai akcijos apmokamos nepiniginiu įnašu, pateikiamus duomenis apie akcininkus, pateikti nuorodas į pirmą kartą šiuos duomenis vardijantį straipsnį.“ Taigi, vienas iš minėto įstatymo tikslų yra užtikrinti Juridinių asmenų dalyvių informacinei sistemai (JADIS) teikiamų duomenų apie uždarosios akcinės bendrovės akcininkus teisėtumą, išsamumą, tikrumą ir kaupimą vienoje vietoje.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal ABĮ 12 straipsnio, reglamentuojančio Juridinių asmenų registro duomenis, 1 dalies 4 punktą Juridinių asmenų registre nurodomi duomenys apie bendrovės akcininką, tapatūs duomenims, nurodytiems ABĮ 7 straipsnio 2<sup>1</sup> dalyje. Vadovaujantis ABĮ 41<sup>1</sup> straipsnio 1 dalies 1 punktu, JADIS tvarkytojui teikiami duomenys apie akcininką, tapatūs duomenims, nurodytiems ABĮ

7 straipsnio 2<sup>1</sup> dalyje. Pagal Juridinių asmenų dalyvių informacinės sistemos nuostatų, patvirtintų 2013 m. spalio 11 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymu Nr. 1R-231, 13.6. punkto, reglamentuojančio duomenis apie UAB akcininkus, 13.6.5. papunktį JADIS kaupiami tokie duomenys apie *uždarosios bendrovės akcininkus, kai akcija priklauso keliems savininkams bendrosios nuosavybės teise, – kiekvieno savininko nuostatų atitinkamuose papunkčiuose nurodyti duomenys ir kuris iš savininkų yra jų įgaliotas asmuo.*

ABĮ 7 straipsnio 21 dalies 5 punkte kalbama apie tuos atvejus, kai steigėjai yra asmenys, įsigyjantys akcijų bendrosios nuosavybės teise, t. y. įsteigtos bendrovės akcijos priklausys keliems asmenims / savininkams. Pažymėtina, kad šioje normoje nenurodoma bendrosios nuosavybės teisės rūšis (Civilinio kodekso (toliau – CK) 4.73 straipsnio 1 dalis), todėl **ji yra taikytina tiek tuo atveju, kai steigėjai yra sutuoktiniai ir įgyja akcijų bendrosios jungtinės nuosavybės teise, tiek ir tuo atveju, kai steigėjai akcijų įgyja bendrosios dalinės nuosavybės teise.** Be to, vadovaujantis Civilinio kodekso 3.88 straipsnio 2 dalimi, pagal kurią turtas yra sutuoktinių bendroji jungtinė nuosavybė, kol nėra įrodyta, kad turtas yra vieno sutuoktinio asmeninė nuosavybė, taip pat to paties straipsnio 3 dalimi, pagal kurią turto, kuris yra bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė, savininkai viešame registre turi būti nurodyti abu sutuoktiniai, **ABĮ 7 straipsnio 21 dalies 5 punkto nuostatos taikytinos, kai steigiamos bendrovės akcijas įgyja sutuoktiniai bendrosios jungtinės nuosavybės teise, nors bendrovės steigėjas yra tik vienas iš jų.**

ABĮ 40 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad akcija į dalis nedalijama. Jei viena akcija priklauso keliems savininkams, tai visi jos savininkai laikomi vienu akcininku. Akcininkui šiuo atveju atstovauja vienas iš akcijos savininkų pagal visų rašytinį įgaliojimą, patvirtintą notaro. Atsižvelgiant į tai, kad akcija savininkams gali priklausyti tiek bendrosios jungtinės, tiek dalinės nuosavybės teise, **ABĮ 40 straipsnio 5 dalis taikytina abiem atvejais, o akcijos savininkams turi atstovauti vienas iš jų, pagal visų rašytinį įgaliojimą, patvirtintą notaro. Išimtis nustatyta Civilinio kodekso 3.92 straipsnio 3 dalyje, pagal kurią preziumuojama, kad sutuoktinis sandorius sudaro, kai yra kito sutuoktinio sutikimas, išskyrus atvejus, kai sandoriui sudaryti reikalingas rašytinis kito sutuoktinio sutikimas. Taigi, tuo atveju, kai akcija priklauso sutuoktiniams bendrosios jungtinės nuosavybės teise, nors bendrovės steigėjas yra tik vienas iš jų, įgaliojimas reikalingas tik tiems su turinėms ir neturinėms akcininko teisėms susijusiems sandoriams, kuriems sudaryti sutuoktinio įgaliojimas numatytas įstatyme (Civilinio kodekso 3.92 straipsnio 4 dalis).**

## KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

### KLAUSIMAS

Į notarų biurą kreipėsi klientas, UAB, ketinantis įkeisti bankui pastatus. Kliento nuosavybės teisės į pastatus Nekilnojamojo turto registre įregistruotos pagal akcininkų susirinkimo protokolą ir notaro nevirtintą (paprastos rašytinės formos) priėmimo–perdavimo aktą. Akcininkų susirinkimo protokole, kurio pagrindu įregistruotos nuosavybės teisės į ketinamą įkeisti turtą, nuspręsta: i) patvirtinti bendrovės atskyrimo sąlygas, ii) patvirtinti po atskyrimo sukuriama naujos bendrovės įstatus. Priėmimo–perdavimo akte numatyta, kad jo prieduose nurodytas turtas perduodamas naujai bendrovei (klientui, kuris kreipiasi dėl hipotekos sandorio sudarymo) ir pereina jai nuosavybės teise.

Akcinių bendrovių įstatymas nereglementuoja turto priėmimo–perdavimo akto, sudaromo bendrovės atskyrimo proceso metu, formos. Civilinio kodekso skyrius, reglamentuojantis juridinių asmenų reorganizavimą, – taip pat. Civilinio kodekso 1.74 straipsnis įtvirtina, kad notarine forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perdavimų ar suvaržymo sandoriai, išskyrus bankroto proceso metu sudaromus sandorius. Pagal Civilinio kodekso 1.63 straipsnio 1 dalį sandoriai – tai veiksmas, kuriais siekiama sukurti, pakeisti ar panaikinti civilines teises ir pareigas. Todėl, manytina, kad priėmimas–perdavimas atskyrimo proceso metu – taip pat yra sandoris, kadangi jam įvykus keičiasi subjektų teisės ir pareigos (vieno subjekto nuosavybės teisė pasibaigia, kito – prasideda).

Ar priėmimo–perdavimo aktas, kuriuo bendrovės turtas buvo perduotas po atskyrimo veikiančiai naujai bendrovei, privalėjo būti patvirtintas notaro?

### ATSAKYMAS

Reorganizuojant įmonę padalijimo būdu, reorganizavimas atliekamas vadovaujantis Akcinių bendrovių įstatymo nuostatomis, reglamentuojančiomis reorganizavimo procedūras. Akcinių bendrovių įstatymo 68 straipsnio, reglamentuojančio vidinę bendrovių veiklą, turto, teisių ir pareigų perėjimo tvarką, 1 dalis nustato, kad reorganizuotų bendrovių visas turtas, teisės ir pareigos pereina po reorganizavimo veiksiančioms bendrovėms nuo naujai sukurtų bendrovių įregistravimo ar po reorganizavimo tęsiančių veiklą bendrovių pakeistų įstatų įregistravimo Juridinių asmenų registre, jeigu reorganizavimo sąlygoje nenustatyta kitaip. Taigi, turtas, teisės ir prievolės bendrovėms priskiriamos pagal reorganizavimo sąlygas, teisės į šį turtą pereina atlikus įmonės įstatų registravimo procedūrą. Tik tinkamai įvykdžius visas

reorganizavimo sąlygas, įregistravus naujus įstatus, gali būti laikoma, kad įmonės reorganizavimas yra baigtas, naujai sukurti juridiniai asmenys gali vykdyti veiklą. Manytina, kad įmonės reorganizavimo proceso metu sudarytas perduodamų daiktų priėmimo–perdavimo aktas turėtų būti laikomas įrodymu, kad turtas, vadovaujantis patvirtintomis reorganizavimo sąlygomis, buvo perduotas ir priimtas, tačiau tai negali būti laikoma dokumentu, sukuriančiu, pakeičiančiu ar panaikinančiu civilinių teisinių santykių subjektyvias teises ir pareigas.

Atsižvelgiant į tai, kad teisės aktai nedetalizuoja, kaip ir kokia forma turi būti įforminamas turto, teisių ir pareigų perėjimas, leidžiant šias aplinkybes šalims įtvirtinti jų pasirinktu būdu, notarinės formos priėmimo–perdavimo aktas nėra privalomas, kad ir kokios rūšies daiktai (kilnojamieji ar nekilnojamieji) pereitų naujai bendrovei.

#### KLAUSIMAS

Akcinėje bendrovėje buvo padidintas įstatinis kapitalas iš perkainojimo rezervo. Viskas tinkamai atlikta ir įregistruota. Po kurio laiko minėtos akcinės bendrovės akcininkai nusprendė sumažinti įstatinį kapitalą, kad padengtų bendrovės nuostolius. Sumažinimas įregistruotas, procedūra užbaigta.

Kompetentingai priežiūros įstaigai peržiūrėjus minėtos bendrovės finansines ataskaitas buvo nuspręsta, kad įstatinio kapitalo didinimu iš perkainojimo rezervo ir vėlesniu jo mažinimu, siekiant padengti nuostolius, buvo netiesiogiai pažeistos Akcinių bendrovių įstatymo 39 straipsnio 7 dalies nuostatos, draudžiančios padengti nuostolius iš perkainojimo rezervo (t. y. įstatinio kapitalo didinimas ir mažinimas buvo traktuoti kaip nuoseklūs veiksmai, kurių netiesioginis rezultatas – nuostolių padengimas iš perkainojimo rezervo).

Gavę minėtą priežiūros įstaigos sprendimą, bendrovės akcininkai nutarė dar kartą sumažinti įstatinį kapitalą, kad būtų ištaisytos įstatinio kapitalo didinimo metu padarytos klaidos (Akcinių bendrovių įstatymo 52 straipsnio 2 dalies 4 punktas), ir tokiu būdu atkurti perkainojimo rezervą.

#### ATSAKYMAS

Akcinių bendrovių įstatymo 51 straipsnio, reglamentuojančio įstatinio kapitalo didinimą iš bendrovės lėšų, 1 dalis numato, kad įstatinis kapitalas gali būti didinamas iš bendrovės lėšų, tai yra iš nepaskirstytojo pelno, akcijų priedų ir rezervų (išskyrus savų akcijų įsigijimo ir privalomąjį rezervą). To paties straipsnio 3 dalis numato, kad, jeigu bendrovės balanse įrašyti nuostoliai, įstatinį kapitalą galima didinti tik iš perkainojimo rezervo. Taigi, tais atvejais, kai

įmonė turi balanse apskaitytų nuostolių, įstatinis kapitalas gali būti didinamas iš bendrovės lėšų tik vienu būdu – iš perkainojimo rezervo.

Akcinių bendrovių 39 straipsnio 7 dalis imperatyviai nustato, kad perkainojimo rezervu (ar jo dalimi) gali būti didinamas įstatinis kapitalas, tačiau negali būti mažinami nuostoliai. Taigi, įstatymas nustato, kad perkainojimo rezervas negali būti naudojamas bendrovės nuostoliams dengti.

Vertinant šio teisinio reguliavimo visetą, manytina, kad perkainojimo rezervas negali būti naudojamas nuostoliams dengti tais atvejais, kai perkainojamasis rezervas (ar jo dalis) yra tiesiogiai paskiriamas nuostoliams padengti. Manytina, kad teisinis reguliavimas leidžia naudoti perkainojimo rezervą įstatiniam kapitalui padidinti, o šį veiksma atlikus, akcininkai, naudodamiesi jiems suteikiamomis teisėmis ir pareigomis priimti sprendimus dėl bendrovės lėšų paskirstymo, turi teisę priimti sprendimus dėl įstatinio kapitalo mažinimo, kai yra vienas iš tikslų, įtvirtintų Akcinių bendrovių įstatymo 52 straipsnio 2 dalies 1–4 punktuose.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad šiuo atveju bendrovės įstatinio kapitalo didinimas, o vėliau ir mažinimas buvo atliktas nepažeidžiant Akcinių bendrovių įstatymo nuostatų, todėl bendrovės kapitalo mažinimui, siekiant ištaisyti įstatinio kapitalo sudarymo ar didinimo metu padarytas klaidas, nėra teisinio pagrindo.

KLAUSIMAS. Mergelių Salose (Didžioji Britanija) registruota įmonė (akcinė bendrovė) turi nekilnojamojo turto Lietuvoje ir ji nori parduoti užsienio piliečiui. Bendrovei atstovauja Lietuvos Respublikos pilietis pagal Gibraltare patvirtintą, apostilizuotą ir į lietuvių kalbą išverstą įgaliojimą. Kokius dokumentus turi pateikti bendrovė? Buvo pateikta 2005 m. steigimo sutartis ir įstatai, pagal kuriuos bendrovės valdymo organas yra direktorius (direktoriai). Direktoriumi yra paskirta kita įmonė (apie ją jokių duomenų, išskyrus pavadinimą, neturime). Ar Mergelių Salose yra juridinių asmenų (verslo) registras, kurių išrašo būtų galima reikalauti? Ar nereikėtų reikalauti dokumentų, įrodančių, jog įmonė nėra bankrutuojanti, reorganizuojama, neturi areštų ir pan.?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Didžiosios Britanijos Mergelių Salų teisės aktu, reguliuojančiu įmonių steigimą (angl. *BVI Business Companies Act 2004*, su teisės aktu galite susipažinti šioje internetinėje svetainėje: <http://www.bvifsc.vg/publications/bvi-business-companies-act-2004-0>), įmonė privalo turėti Mergelių Salose registruotą buveinę ir registruotą atstovą (angl.



registered agent) (90, 91 straipsniai), kuris privalo saugoti visus įmonės steigimo ir kitus dokumentus, susijusius su įmonės veikla (96 straipsnis), o prievolė registruoti įmonę registre taikoma ne visoms, o tik įstatyme numatytiems įmonių rūšims (8 straipsnio 1 ir 2 dalys). Atsižvelgiant į nurodytą faktą, jog įmonė nėra registruota registre, tačiau turi paskirtą atstovą, rekomenduojame prašyti įmonės atstovo raštu patvirtinti aplinkybes, kurios yra svarbios perleidžiant šiai įmonei priklausantį nekilnojamąjį turtą tretiesiems asmenims. Įmonės atstovui patvirtinus, jog bendrovės turtu gali būti disponuojama, notaras galėtų patvirtinti bendrovei priklausančio turto perdavimo sandorį.

#### KLAUSIMAS

Klientas kreipėsi į notarą dėl UAB įstatinio kapitalo didinimo (papildomais akcininkų įnašais), minėta UAB yra likviduojama. Ar gali likvidavimo procedūrą pradėjusi UAB didinti įstatinį kapitalą?

#### ATSAKYMAS

Bendrovės likvidavimo esmė – absoliuti juridinio asmens pabaiga, kai juridinis asmuo pasibaigia, veikla nutrūksta, o jo teisės ir pareigos nėra perimamos kitų subjektų (išskyrus specialųjį Civilinio kodekso 6.128 straipsnio 3 dalies taikymo atvejį).

Civilinio kodekso 2.111 straipsnis numato, kad likviduojamas juridinis asmuo gali sudaryti tik tuos sandorius, kurie susiję su juridinio asmens veiklos nutraukimu arba kurie numatyti sprendime likviduoti juridinį asmenį. Akcinių bendrovių įstatymo 50 straipsnio 1 ir 2 dalys numato, kad bendrovės įstatinis kapitalas papildomais akcininkų ir kitų asmenų įnašais didinamas tik išleidžiant naujas akcijas. Nemoki akcinė bendrovė gali didinti įstatinį kapitalą papildomais įnašais tik tuo atveju, kai naujas akcijas įsigyja jos akcininkai, darbuotojai ir kreditoriai. Atsižvelgiant į minėtas Civilinio kodekso ir Akcinių bendrovių įstatymo nuostatas, manytina, kad naujų akcijų išleidimas neturėtų būti laikomas sandoriu, susijusiu su juridinio asmens veiklos nutraukimu. Vadovaujantis Civilinio kodekso 2.111 straipsnio nuostatomis, įstatinio kapitalo didinimas papildomais įnašais galėtų būti atliekamas tuo atveju, jeigu ši aplinkybė būtų numatyta sprendime likviduoti juridinį asmenį.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pasisakydamas dėl bendrovės likvidavimo metu sudaromų sandorių, yra nurodęs, jeigu tuo metu, kai įmonė likviduojama juridinio asmens dalyvių sprendimo nutraukti juridinio asmens veiklą pagrindu, išaiškėja, kad ji negalės įvykdyti visų savo įsipareigojimų, įmonės likvidatorius privalo nedelsdamas sustabdyti visus mokėjimus ir ne vėliau kaip per 15 dienų nuo šios būklės nusta-

tymo dienos pateikti pareiškimą teismui dėl bankroto bylos iškėlimo įmonei (Įmonių bankroto įstatymo 7 straipsnio 1 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-503/2014).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad, likviduojant bendrovę, šios bendrovės įstatinis kapitalas negali būti didinamas.

#### KLAUSIMAS

Norima reorganizuoti 2 UAB prijungimo būdu. UAB X norima prijungti prie UAB Y. Abi UAB viešai paskelbė apie reorganizavimą 3 kartus kas 30 dienų. Abiejų UAB (tiek UAB X, tiek UAB Y) nuosavas kapitalas metiniuose 2017 m. balansuose yra su minuso ženklu. Abiejų UAB įstatinis kapitalas yra minimalus, t. y. po 2 500 Eur, ir abi UAB turi nepasiskirstytų nuostolių (tiek iš praėjusių finansinių metų, tiek iš einamųjų finansinių metų), kurių suma gerokai viršija įstatinius kapitalus (atitinkamai UAB Y nuostoliai yra 400 000 Eur, o UAB X – 50 000 Eur), todėl gaunasi nuosavas kapitalas su minuso ženklu. Pagal pridėtas pelno / nuostolių ataskaitas nuostoliai gaunasi, nes išlaidos viršija pajamas.

Akcinių bendrovių įstatymo (toliau – ABĮ) 38 straipsnio 3 dalyje, 59 straipsnio 10 dalies 2 punkte ir 11 dalyje nurodyta, kokių veiksmų bendrovė turi imtis, kai nuosavas kapitalas tampa mažesnis nei 1/2 įstatinio kapitalo. Įstatymas numato kelias alternatyvas: akcininkų įnašai padengti nuostoliams, įstatinio kapitalo mažinimas (ne daugiau nei iki minimalios ribos), pertvarkymas, likvidavimas.

Šios ABĮ nuostatos atrodytų imperatyvios, kas galėtų reikšti, jog bendrovės negali vykdyti reorganizavimo, kol neatkūrė nuosavo kapitalo rodiklį.

Klientai teigia, kad abiejose UAB nuosavas kapitalas yra su minuso ženklu, nes vienintelis akcininkas yra suteikęs paskolą bendrovei (abi UAB turi po vienintelį akcininką ir kiekvienas jų yra suteikęs paskolą savo bendrovei). Klientai teigia, kad liekančios veikti UAB Y minėta paskola jie ketina kapitalizuoti iškart po reorganizavimo ir taip bus atkurtas nuosavo kapitalo rodiklis. Klientų teigimu bendrovės turi tik po 1 kreditorį – akcininką, apie reorganizavimą paskelbė viešai 3 kartus ir jokie kreditoriai nesikreipė dėl papildomo užtikrinimo, todėl jie nemato trukdžių vykdyti minėtą bendrovių reorganizavimą.

1) Ar minėtos ABĮ nuostatos (38 straipsnio 3 dalis, 59 straipsnio 10 dalies 2 punktas ir 11 dalis) yra imperatyvios „instrukcijos“ bendrovėms, kurių nuosavas kapitalas mažesnis nei 1/2 įstatinio kapitalo, t. y. bendrovė negali priimti kitų veiksmų, įskaitant reorganizavimą ar dalyvauti reorganizavime, kol nėra atkurtas nuosavo kapitalo rodiklis? Ar visgi bendrovės tokiu

atveju gali reorganizuotis ir atkurti nuosavo kapitalo rodiklius vėliau?

2) Ar suteikta paskola (akcininko paskola) balanse atsispindi, ar turi atsispindėti prie nepaskirstytų nuostolių?

#### ATSAKYMAS

**Ar galima reorganizuoti (prijungimo būdu) bendrovės, kai jų nuosavas kapitalas yra mažesnis kaip 1/2 įstatuose nurodyto įstatinio kapitalo dydžio.**

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pasisakydamas dėl bendrovės įstatinio kapitalo, yra nurodęs, jog pagal įstatymus bendrovės įpareigotos turėti nurodytą įstatinį kapitalą ne tik steigimo, bet ir bendrovės veiklos stadijoje. Tuo tikslu bendrovėms nustatyta kapitalo atkūrimo pareiga. Ji įtvirtinta ABĮ 24 straipsnio 2 dalies 1 punkte ir 38 straipsnio 3 dalyje ir reiškia, kad jei bendrovės nuosavas kapitalas tampa mažesnis nei pusė minimalaus įstatuose nustatyto įstatinio kapitalo dydžio, akcininkai privalo atkurti kapitalą savo lėšomis (rekapitalizuoti bendrovę). Jei bendrovės kapitalas nėra atkuriamas, vadovaujantis ABĮ 59 straipsnio 10 dalimi, akcininkai privalo sumažinti įstatinį kapitalą (tačiau ne mažiau nei iki įstatyme leidžiamo minimumo), arba pertvarkyti bendrovę į kitą juridinį asmenį, arba galiausiai bendrovę likviduoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-124/2014) Atsižvelgiant į teisės aktų nuostatas ir teismų praktiką, manytina, kad įstatyme numatytų veiksmų, kurių akcininkai gali imtis, kai bendrovės nuosavas kapitalas tampa mažesnis nei 1/2 įstatinio kapitalo, sąrašas yra baigtinis ir neturėtų būti aiškinamas plečiamai, t. y. įmonės pertvarkymą (juridinio asmens teisinės formos pakeitimą) sutapatinant su įmonės reorganizavimu (juridinio asmens pabaiga be likvidavimo procedūros).

Vadovaujantis bendrovių kapitalą ir reorganizavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatų visetu, manytina, kad, bendrovės reorganizavimas gali būti vykdomas tuomet, kai įmonių, kurias rengiamasi reorganizuoti prijungimo būdu, kapitalai atitinka įstatyme nustatytus kriterijus.

#### **Dėl bendrovei suteiktos paskolos apskaitymo**

Vadovaujantis 2-ojo verslo apskaitos standarto „Balansas“ ir 5-ojo verslo apskaitos standarto „Pinigų srautų statistika“ metodinėmis rekomendacijomis, taip pat atsižvelgiant į paskolos esmę, t. y. piniginių lėšų įnešimas didinant įmonės finansinį turta, bendrovei suteiktos paskolos priskiriamos balanse apskaitomiems ilgalaikiams arba trumpalaikiams

įsipareigojimams ir neturėtų būti priskiriamos prie įmonės sukauptų ir įstatymų nustatyta tvarka dar nepadengtų nuostolių (t. y. nepaskirstytų nuostolių).

#### KLAUSIMAS

Juridinių asmenų registre įregistruota daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrija „S“, kuri administruoja daugybę pastatų. Keleto pastatų, kuriuos administruoja minėta bendrija „S“, savininkai nusprendė atsiskirti nuo jau egzistuojančios bendrijos „S“ ir įsteigti naują bendriją. Į notarą buvo kreiptasi, kad jis patvirtintų naujai steigiamos bendrijos steigimo dokumentų atitiktį įstatymų reikalavimams ir kad naujai steigiamą bendriją registruoti galima. Notarinį veiksma atlikti atsakyta, kadangi viešuose registruose yra informacijos, jog pastatuose, kuriuose norima steigti naują bendriją, jau yra įsteigta bendrija „S“ (Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 4 straipsnio 2 dalis), bei nurodyta, kad tokiu atveju turėtų būti inicijuojamas reorganizavimas padalijimo būdu, o ne naujos bendrijos steigimas pastate, kuriame jau yra įsteigta bendrija.

Tačiau klientas, remdamasis Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 26 straipsnio 4–5 dalimis ir 6 straipsnio 6 dalimi, teigia, jog notaras privalo patikrinti bei patvirtinti naujai steigiamos bendrijos steigimo dokumentų atitiktį įstatymų reikalavimams, nepaisant fakto, kad pastate steigiama antra bendrija (duomenų apie tai, kad nauja bendrija gali būti steigiama pastato dalyje, kuri turi atskirus inžinerinių tinklų įvadus ir autonomines inžinerines sistemas, nėra), kad pati reorganizavimo procedūra dar net neinicijuota, kadangi Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 26 straipsnio 4–5 dalyse įstatymo leidėjas naudoja formuluotes „įsteigus naują bendriją“, „naujos bendrijos pirmininkas“

Kaip turėtų būti aiškinama įstatymo leidėjo Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 26 straipsnio 4–5 dalyse vartojama formuluočių „įsteigus naują bendriją“, turint omenyje to paties įstatymo 8 straipsnio 3 dalies normą, jog juridinis asmuo laikomas įsteigtu nuo jo įregistravimo viešame registre dienos, taip pat to paties įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje nurodomą bendrą taisyklę, jog viename pastate gali būti steigiama tik viena bendrija, taip pat 26 straipsnio 6–7 dalis, kuriose nurodoma, kad Juridinių asmenų registruvi pateikiami nauji steigimo dokumentai po reorganizavimo sąlygų parengimo, viešo paskelbimo bei patvirtinimo, o įstatymo 26 straipsnio

7 dalyje nurodoma, jog reorganizacija baigiasi, o ne prasideda, įregistruvus po reorganizacijos veikiančių bendrijų įstatus Juridinių asmenų registre.

#### ATSAKYMAS

Civilinio kodekso 2.95 straipsnis nustato, kad juridiniai asmenys pasibaigia likvidavimo arba reorganizavimo būdu. Vienas iš reorganizavimo būdų – padalijimas, tai vieno reorganizuojamo juridinio asmens pagrindu įsteigimas dviejų ar daugiau juridinių asmenų, kuriems tam tikromis dalimis pereina reorganizuoto juridinio asmens teisės ir pareigos. Bendrijos reorganizavimo tvarka reglamentuota Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 26 straipsnyje (toliau – Įstatymas, DNSBĮ), kuriame numatyta kokia tvarka bendrija gali būti skaidoma į mažesnes bendrijas.

#### **Dėl bendrijos padalijimo iniciatyvos ir sprendimo priėmimo teisę turinčių asmenų**

DNSBĮ 26 straipsnio 3 dalyje reglamentuota, kas turi bendrijos padalijimo iniciatyvos teisę, t. y. ne mažiau kaip ketvirtadalis butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, bendrosios dalinės nuosavybės teise susijusių su atskiru pastatu (pastatais), kurį (kuriuos) galima atskirai valdyti, gali inicijuoti klausimą dėl bendrijos padalijimo. DNSBĮ 26 straipsnio 4 dalis, reglamentuojanti bendrijos atidalijimo tvarką, nustato, kad sprendimas įsteigti naują bendriją ir ją atidalyti priimamas laikantis šio įstatymo 11 straipsnyje nustatytų sąlygų. Vadinas, tokius sprendimus gali priimti tik esamos bendrijos visuotinis susirinkimas.

#### **Dėl bendrijos padalijimo tvarkos ir naujos bendrijos steigimo dokumentų notarinio patvirtinimo**

DNSBĮ 26 straipsnio 4 dalis nustato, kad, įsteigus naują bendriją, patvirtinus jos įstatus ir išrinkus bendrijos valdymo organus, naujos bendrijos pirmininkas (valdyba) ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo įsteigti naują bendriją priėmimo dienos apie tai raštu praneša bendrijos, nuo kurios atsidalijama, valdymo organui ir pateikia siūlymą parengti bendrijos reorganizavimo sąlygas. Atkreiptinas dėmesys, kad nustatytas 5 dienų laikotarpis skaičiuojamas nuo sprendimo įsteigti naują bendriją priėmimo dienos, o ne nuo įregistravimo Juridinių asmenų registre. Taigi, DNSBĮ 26 straipsnio 4 dalis nustato, kad priėmus sprendimą įsteigti naują bendriją (laikantis įstatymo 11 straipsnyje nustatytų sąlygų), turi būti

kreipiamasi į esamos bendrijos valdymo organus su siūlymu parengti reorganizavimo sąlygas, t. y. šių veiksmų atlikimas siejamas ne su oficialiu naujos bendrijos įsteigimu – įregistravimu Juridinių asmenų registre, o su susirinkime priimtu sprendimu tokią bendriją steigti.

Notarui turi būti pateikti reorganizavimo atidalijimo būdu parengti juridinio asmens steigimo dokumentai tik tada, kai yra tinkamai atliekamos visos reorganizavimo procedūros, įgyvendinamos bendrijos reorganizavimo sąlygos, įtvirtintos Civilinio kodekse. Atlikus šiuos veiksmus, Juridinių asmenų registre įregistruojami po reorganizavimo veikiančių bendrijų įstatai (t. y. reorganizuojamas juridinis asmuo pasibaigia ir jo pagrindu atsiranda du juridiniai asmenys, kuriems tam tikromis dalimis pereina reorganizuoto juridinio asmens teisės ir pareigos), o reorganizacija laikoma baigta.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, naujos (atidalytos) bendrijos steigimo dokumentai gali būti tvirtinami notarine tvarka tuomet, kai nustatoma, kad:

- Bendrijos atidalijimo klausimą iniciavo tinkamas (pakankamas) butų ir kitų patalpų, kurias galima atskirai valdyti, savininkų skaičius ir sprendimas dėl atidalijimo buvo priimtas visuotiniame bendrijos, iš kurios siekiama atsidalinti, susirinkime;
- Tinkamai atliktos visos bendrijos reorganizavimo procedūros, įgyvendintos visos reorganizavimo sąlygos.

*Nuomonė parengta pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo nuostatas ir Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 15 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 2S-2573-173/2014.*

#### KLAUSIMAS

Mažosios bendrijos narys (2 nariai) turтинiais įnašais (pastatais) didina savo mažosios bendrijos nario įnašus. Ar šiuo atveju reikia ir kokį dokumentą (sprendimą, aktą, sutartį ar kt.) tvirtinti notarui?

#### ATSAKYMAS

#### **Dėl nario įnašo didinimo nekilnojamoju turtu įforminimo**

Atsižvelgiant į tai, kad Mažųjų bendrijų įstatyme nėra aptariama, kokia tvarka turi būti didinamas nario įnašas, bei vadovaujantis tuo, kad Jūsų nurodytu atveju pageidaujama įnašo forma – nekilnojamoji turtas, rekomenduotina vadovautis Civilinio kodekso 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nustatančiu, kad notarine forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei

nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai, išskyrus bankroto proceso metu sudaromus nekilnojamojo daikto perleidimo sandorius, jeigu kodekse nenustatyta kitaip. Taigi, mažosios bendrijos nario atliekamas įnašo didinimas nekilnojamoju turtu savo turiniu gali būti priskiriamas sandorių kategorijai, kuriai įstatymas numato privalomą notarinę formą.

### **Dėl dokumento, kurio pagrindu didinamas nario įnašas**

Mažųjų bendrijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 5 punktas nustato, kad priimti sprendimą dėl nepinigino įnašo vertės, jo įnešimo sąlygų ir terminų priklauso mažosios bendrijos narių susirinkimo išimtinai kompetencijai. To paties įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 3 punktas nustato, kad sprendimas dėl nepiniginių įnašų vertės, jų įnešimo sąlygų ir terminų priimamas vienbalsiai. Atsižvelgiant į įstatyme vartojamų sąvokų visetą, manytina, kad nario įnašas didinamas sprendimu, kurį priima mažosios bendrijos narių susirinkimas.

#### **KLAUSIMAS**

Norime pasiteirauti, jei yra atstovavimo taisyklė, kad sudaryti visus sandorius ir išduoti įgaliojimus gali bendrovės vadovas, veikdamas kartu su valdybos nariu, ar gali vadovas, veikdamas kaip fizinis asmuo, įgalioti valdybos narį jo vardu atlikti veiksmus veikiant savo ir įgaliotojo vardu?

#### **ATSAKYMAS**

Atkreipiame jūsų dėmesį, kad jūsų pateiktą klausimu Lietuvos notarų rūmų teisininkai neturi vieningos nuomonės. Viena nuomonė yra ta, kad jeigu yra nustatytas kiekybinis atstovavimas (pvz., yra nustatyta, kad juridinio asmens vardu gali veikti tik juridinio asmens vadovas ir valdybos narys kartu), tokiu atveju, jeigu juridinio asmens vadovas negali atlikti savo pareigų dėl tam tikrų priežasčių, juridinis asmuo turėtų nustatyti prokurą, t. y. specialų įgaliojimą, kurį turėtų išduoti juridinio asmens atstovai kartu pagal kiekybinio atstovavimo taisyklę, arba juridinio asmens vadovas kaip fizinis asmuo (t. y. ne juridinio asmens vardu ir neatstovaudamas juridiniam asmeniui) galėtų išduoti savo vardu konkretų ir labai aiškiai apibrėžtą įgaliojimą, kuriuo įgaliotų juridinio asmens kito organo narį jo vardu pasirašyti konkretų pagal kiekybinio atstovavimo taisyklę sudaromą sandorį juridinio asmens vardu.

Tačiau kiti Notarų rūmų teisininkai yra priešingos nuomonės ir ją grindžia šiais argumentais:

Pagal Civilinio kodekso 2.81 straipsnio 1 dalį juri-

diniai asmenys įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo organus, kurie sudaromi ir veikia pagal įstatymus ir juridinių asmenų steigimo dokumentus.

Atsižvelgiant į tai, civiliniuose teisiniuose santykiuose jų subjektas yra juridinis asmuo, o ne juridinio asmens organai. Juridinio asmens organai veikia tik pagal įstatymuose ir juridinių asmenų steigimo dokumentuose numatytas jų įgyvendinamas teises ir funkcijas. Pažymėtina, kad juridinio asmens organas veikia ne kaip fizinis asmuo, t. y. ne kaip savarankiškas civilinių teisių santykių subjektas, o kaip sudėtinė juridinio asmens dalis – juridinio asmens organas.

Taigi, juridinio asmens organas veikia tik taip, kaip tai nustato įstatymai bei juridinio asmens steigimo dokumentai. Akcinių bendrovių įstatymas nenumato teisės vadovui įgalioti kitą juridinio asmens organą atlikti visas ar dalį jo funkcijų. Šiuo atveju įstatyme yra numatytos išimties tik valdybos ar stebėtojų tarybos nariams duoti įgaliojimą kitam nariui, pvz., pagal Akcinių bendrovių įstatymo 32 straipsnio 6 dalį stebėtojų tarybos narys turi teisę duoti paprastos rašytinės formos įgaliojimą kitam tos bendrovės stebėtojų tarybos nariui, kuris atstovautų jam balsuojant bendrovės stebėtojų tarybos posėdyje, jeigu įstatuose nenustatyta kitaip; pagal Akcinių bendrovių įstatymo 35 straipsnio 2 dalį valdybos narys turi teisę duoti paprastos rašytinės formos įgaliojimą kitam tos bendrovės valdybos nariui, kuris atstovautų jam balsuojant bendrovės valdybos posėdyje, jeigu įstatuose nenustatyta kitaip.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, manytina, kad, kai yra nustatytas kiekybinis atstovavimas, juridinio asmens vardu gali veikti tik keli valdymo organo nariai kartu, t. y. jūsų atveju juridinio asmens vardu sudaryti sandorį ar išduoti įgaliojimą gali tik juridinio asmens vadovas ir valdybos narys kartu, o juridinio asmens vadovas įgalioti kito organo narį (valdybos narį) atlikti savo kaip direktoriaus funkcijas negalėtų, nes to nenumato įstatymas (juridinio asmens steigimo dokumentai). Be to, juridinio asmens steigimo dokumentai būtent įtvirtina kiekybinį atstovavimą, todėl juridinio asmens vadovo išduotas įgaliojimas kito juridinio asmens organo nariui atlikti jam pavestą funkciją, svarstyta, galėtų prieštarauti steigimo dokumentuose įtvirtintai kiekybinio atstovavimo taisyklei.

#### **KLAUSIMAS**

UAB „...“ nori įkeisti privačiam UAB sklypą su pastatu ir užtikrinti tarp jų sudarytą paskolos sutartį (apie 2 000 000 Eur.), tam pagal įstatus būtinas akcininko pritarimas. UAB „...“ 100 proc. akcininkė yra sivaldybė. UAB „...“ Juridinių asmenų registre įrašas „ak-

cininko teises ir pareigas įgyvendina savivaldybės taryba“. Aš būčiau linkęs reikalauti savivaldybės tarybos pritarimo tokiam sandoriui. Klientai vadovaujasi LR Vyriausybės 2007 06 06 nutarimu Nr. 567 „Dėl savivaldybių teisių įgyvendinimo uždaruosiose akcinėse bendrovėse“ ir teigia, kad savivaldybei atstovauja administracijos direktorius vienasmeniškai. Tai gal tokiu atveju Juridinių asmenų registre turėtų būti nurodyta, kad „akcininko teises ir pareigas įgyvendina savivaldybės administracijos direktorius“, o ne taryba? Ar to reikalauti yra per daug?

#### ATSAKYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo akcinėse bendrovėse ir uždaruosiose akcinėse bendrovėse“ patvirtintų Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo akcinėse bendrovėse ir uždaruosiose akcinėse bendrovėse taisyklių (toliau – Taisyklės) 4 punktą savivaldybės administracijos direktorius įgyvendina savivaldybės, kaip akcininkės, turtines ir neturtines teises, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais teisės aktais ir bendrovės įstatais.

Pagal Taisyklių 7 punktą savivaldybės administracijos direktorius duoda įgaliojimą įgaliotiniui įgyvendinti savivaldybės, kaip akcininkės, neturtines teises bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime arba ne visuotiniame akcininkų susirinkime. Kai savivaldybė yra vienintelė bendrovės akcininkė, akcijų valdytojas ne duoda įgaliojimą įgyvendinti neturtines teises visuotiniame akcininkų susirinkime, bet Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 29 straipsnio 6 dalyje nustatyta tvarka priima rašytinius sprendimus. Kai Taisyklės taikomos ir įgaliojimui įgyvendinti neturtines teises bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime, ir įgaliojimui įgyvendinti neturtines teises ne visuotiniame akcininkų susirinkime, vartojamas žodis „įgaliojimas“.

Taigi, kadangi jūsų aprašytu atveju savivaldybei priklausoma 100 proc. uždaruosios akcinės bendrovės akcijų, savivaldybės administracijos direktorius ne duoda įgaliojimą įgaliotiniui įgyvendinti savivaldybės, kaip akcininkės, neturtines teises visuotiniame akcininkų susirinkime, o Akcinių bendrovių įstatymo 29 straipsnio 6 dalyje (kurioje numatyta, kad jeigu bendrovės visų akcijų savininkas yra vienas asmuo, jo raštiški sprendimai prilyginami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimams) nustatyta tvarka priima rašytinius sprendimus.

Pagal Taisyklių 19 punktą tik vadovaudamasis savivaldybės tarybos sprendimais dėl konkrečios bendrovės savivaldybės administracijos direktorius gali duoti įgaliojimus balsuoti:

19.1. už bendrovės įstatinio kapitalo didinimą papildomais įnašais, kai savivaldybei nuosavybės teise priklauso akcijos, suteikiančios daugiau kaip 1/2 visų balsų;

19.2. dėl tokių darbotvarkės klausimų, jeigu akcijos suteikia ne mažiau kaip 2/3 visų balsų:

19.2.1. likviduoti bendrovę, jeigu jai neiškelta bankroto byla;

19.2.2. atšaukti bendrovės likvidavimą, jeigu sprendimą likviduoti bendrovę buvo priėmęs visuotinis akcininkų susirinkimas;

19.2.3. atskirti ar reorganizuoti bendrovę, nurodžius reorganizavimo būdą;

19.2.4. pertvarkyti bendrovę, nurodžius juridinio asmens, į kurį bus pertvarkoma bendrovė, teisinę formą.

Pagal Taisyklių 20 punktą sprendimus dėl įgaliojimo suteikimo balsuoti šių Taisyklių 19.2 punkte nurodytais bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais turi teisę priimti savivaldybės administracijos direktorius, jeigu bent du bendrovės rodikliai nesiekia tokių reikšmių:

20.1. įstatinis kapitalas – 145 tūkst. (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai) eurų;

20.2. metų pardavimo grynosios pajamos – 145 tūkst. (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai) eurų;

20.3. vidutinis metinis darbuotojų skaičius – 50.

Taigi, visi atvejai, kada savivaldybės administracijos direktorius gali priimti rašytinius sprendimus (įgalioti) tik esant savivaldybės tarybos sprendimams, numatyti Taisyklių 19 punkte. Tačiau jų sąrašą nepatenka turto įkeitimo sandorių sudarymas.

Taip pat pažymėtina, kad pagal Civilinio kodekso 4.262 straipsnį įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka.

Atsižvelgiant į tai, kadangi jūsų aprašytu atveju Juridinių asmenų registre yra įregistruoti netikslūs duomenys, kas įgyvendina akcininko teises ir pareigas, manytina, kad juridinis asmuo turėtų kreiptis dėl Juridinių asmenų registro duomenų patikslinimo, juose įregistruojant, kad, vadovaujantis Taisyklių 4 punktu, savivaldybės administracijos direktorius įgyvendina savivaldybės, kaip akcininkės, turtines ir neturtines teises, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais teisės aktais ir bendrovės įstatais.

# NEKILNOJAMASIS TURTAS

PATVIRTINTA:

Lietuvos notarų rūmų prezidento  
2018 m. rugsėjo 5 d. nutarimu Nr. 3.3

## KONSULTACIJA

### Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies taikymo

KLAUSIMAI

2017 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 pakeitimo įstatymas Nr. XII-2573 (TAR, 2016 07 13, Nr. 2016-20300). Šiuo teisės aktu buvo patvirtinta nauja Statybos įstatymo redakcija (toliau – Statybos įstatymas). Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje buvo įtvirtintas reikalavimas nekilnojamojo turto vystytojui, kuris atsako statinio (jo dalies) įgijėjui už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, pateikti statinio (jo dalies) (išskyrus nesudėtingąjį statinį (jo dalį)) įgijėjui dokumentą, užtikrinantį garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą pagal pasirašytą rangos sutartį. Šis dokumentas nekilnojamojo turto vystytojo nemokomo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų per pirmuosius 3 statinio garantinio termino metus, šalinimo išlaidų apmokėjimą statinio (jo dalies) įgijėjui. Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu 3 metų laikotarpiu turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos. Šis reikalavimas nepanaikina rangovo garantinio laikotarpio prievolių nekilnojamojo turto vystytojui kaip statytojui (užsakovui).

2018 m. gegužės 8 d. įsigaliojo 2016 m. gruodžio 30 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-971 patvirtinto statybos techninio

reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ pakeitimai (TAR, 2018 05 07, Nr. 07325) (toliau – STR), numatantys, kokius dokumentus nekilnojamojo turto vystytojas turi pateikti statinio (jo dalies) įgijėjui pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalį.

Prašytume paaiškinti, kaip reikėtų taikyti atitinkamas minėtų teisės aktų normas, ir atsakyti į toliau pateiktus klausimus:

1. Kas yra laikytinas nekilnojamojo turto vystytoju Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies ir STR prasme? Ar tik toks juridinis asmuo, kuris profesionaliai užsiima nekilnojamojo turto plėtra ir atitinka visus Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalyje nurodytus nekilnojamojo turto vystytojo požymius, *inter alia*: a) suformuoja sklypą; b) pastato statinį; c) jį parduoda? Ar vis dėlto bet koks juridinis / fizinis asmuo, kuris atitinka bent vieną iš Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalyje nurodytų požymių, pavyzdžiui, pastato statinį rangos, ūkio ar mišriu būdu, jį įregistruoja ir parduoda (pastatą, butą), o žemės sklypą statybai tiesiog nusiperka ar išsinuomuoja?

2. Ar Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies taikymo / netaikymo prasme turi reikšmės statybos organizavimo būdas: rangos, ūkio ar mišrus? Ar statytojams, kurie ūkio būdu stato neypatingus / nesudėtingus statinius, pakanka tik draudimo, kaip numatyta Statybos įstatymo 42 straipsnyje (kai statyba baigta ir kai statyba nebaigta), ir šiam draudimui netaikomi 3 metų garantinio laikotarpio ir defektų šalinimo užtikrinimo sumos, ne mažesnės kaip 5 procentai, statinio statybos kainos reikalavimai?

3. Kurio momentu nekilnojamojo turto vystytojas, kitas statytojas (užsakovas), statybą vykdamas ūkio arba mišriu būdu, arba sudarantis rangos su-



tartis su skirtingais rangovais, turi pateikti statinio (jo dalies) įgijėjui Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje ir (arba) 42 straipsnio 8 dalyje numatytus dokumentus?

4. STR 10 punkto 10.25 pap. ir 58<sup>1</sup> punkte vartojama „mokėjimo atidėjimo“ sąvoka, kuri nėra iki galo aiški, t. y. kyla klausimas, ar tokiu būdu reglamentuojama galimybė dėl dalies visos mokėtinos sumos (kainos) atidėjimo nustatytam terminui susitarti pačioms nekilnojamojo turto perleidimo sandorio šalims (kaip dėl garantinio laikotarpio įsipareigojimų užtikrinimo priemonės), ar turimas omenyje trečiojo asmens ar valstybės institucijos išduotas mokėjimo atidėjimą patvirtinantis dokumentas? Jei teisinga pastaroji prielaida, prašytume patikslinti, kokio subjekto ir koks konkrečiai mokėjimo atidėjimą patvirtinantis dokumentas būtų tinkamas pagal STR.

5. Koks subjektas turėtų būti atsakingas už laidavimo draudimo sumos, į notaro depozito sąskaitą įmokėtinos sumos, mokėjimo atidėjimo sumos arba kredito įstaigos garantijos sumos, kuri turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos (su PVM), tinkamą / teisingą apskaičiavimą ir nurodymą atitinkamame dokumente?

#### ATSAKYMAI:

1. Statybos įstatymo 2 straipsnio, kuriame yra apibrėžtos pagrindinės šio įstatymo sąvokos, 29 dalyje pateiktas ir nekilnojamojo turto vystytojo apibrėžimas. *Nekilnojamojo turto vystytoju yra laikytinas statytojas (užsakovas)<sup>1</sup>, kuris investuodamas vysto nekilnojamąjį turtą ir (ar) infrastruktūrą miestuose, miesteliuose ar kitose urbanizuojamose (urbanizuotose) teritorijose: formuoja statinių statybai skirtus sklypus, juose stato statinius ir juos parduoda.* Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto vystytojo sąvoka nėra papildomai detalizuojama Statybos įstatymo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose. Atsižvelgiant į tai, nekilnojamojo turto vystytojo sąvoka turėtų būti taikoma tokia, kokia yra apibrėžta Statybos įstatymo 2 straipsnio 29 dalyje. Nekilnojamojo turto vystytoju turėtų būti laikomas tik toks statytojas (užsakovas), kuris yra atsakingas ir organizuoja bei

vykdo visą nekilnojamojo turto vystymo procesą, koordinuodamas daugelio kitų nekilnojamojo turto rinkos dalyvių veiksmus, prisiimdamas visą su projektu susijusią riziką, ir, įgyvendinęs projektą, sukurtą nekilnojamąjį turtą parduoda galutiniam vartotojui<sup>2</sup>.

Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto vystytojų registro nėra, taip pat tokia veikla nėra atskirai išskirta Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generalinio direktoriaus 2007 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. DĮ-226 patvirtintame Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje (Žin., 2007, Nr. 119-4877), *notaras visais atvejais informaciją apie tai, ar statytojas (užsakovas), perleidžiantis nekilnojamąjį turtą, yra / nėra nekilnojamojo turto vystytojas, nustato pagal jo pareiškimą / patvirtinimą, kurie nurodomi notaro tvirtinamame nekilnojamojo turto perleidimo sandoryje.* Kilus abejonėi, notaras turi teisę, tačiau neprivalo, savo nuožiūra papildomai patikrinti statytojo (užsakovo) pateiktą informaciją, kad jis yra / nėra nekilnojamojo turto vystytojas šiais būdais: 1) patikrinti Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos internetinėje svetainėje pateikiamame narių sąrašė, kuriais, pagal šios asociacijos įstatus, gali būti juridiniai asmenys, užsiimančys arba ketinantys užsiimti nekilnojamojo turto plėtros veikla; 2) patikrinti statytojo (užsakovo) steigimo dokumente / juridinių asmenų registre, ar atitinkama veikla nurodyta kaip veiklos objektas. Atkreiptinas dėmesys, kad ji gali būti apibūdinta ir kitaip, pavyzdžiui, kaip statybu plėtra (Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus 41.1 grupė) ar kt.; 3) patikrinti statytojo (užsakovo) pagrindinę veiklos rūšį statistiniame ūkio subjektų registre (<http://www2.stat.gov.lt:8777/imonės/sector.html>).

2. Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalis taikytina nepriklausomai nuo nekilnojamojo turto vystytojo pasirinkto statinio statybos organizavimo būdo (rangos, ūkio ar mišraus<sup>3</sup>).

Pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalį *nekil-*

1 Statytojo (užsakovo) sąvoka yra apibrėžta Statybos įstatymo 2 straipsnio 99 dalyje, pagal kurią statytoju (užsakovu) yra laikomas Lietuvos Respublikos ar užsienio valstybės fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, kurie investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui, kitai užsienio organizacijai).

2 Plačiau žr. Lietuvos turto vertintojų asociacijos ir Vilniaus universiteto Ekonomikos fakulteto parengtą leidinį „Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011“. Prieiga per internetą file:///C:/Users/Sandra.Ra%C5%BEnait%C4%97/Downloads/4.BaigtasLeidiny2011.2.pdf.

3 Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 86 dalį statyba ūkio būdu yra toks statybos organizavimo būdas, kai statybos darbai atliekami ir statinys sukuriamas statytojo rizika, nesudarius statybos rangos sutarties, naudojant tik statytojo darbo jėgą. Pagal Statybos įstatymo 14 straipsnio 2 dalies 2 punktą mišrus statybos organizavimo būdas yra tuomet, kai dalis darbų atliekama rangos, dalis – ūkio būdu.

nojamojo turto vystytojas neprivalo pateikti statinio (jo dalies) įgijėjui dokumento, kuriuo užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas, kai perleidžiamas nesudėtingas statinys (jo dalis). Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 30 dalį nesudėtingas statinys – paprastos konstrukcijos pastatas, kurio didžiausias aukštis yra 8,5 metro, visų aukštų, antstatų, pastogės patalpų ir naudojimo paskirtimi susietų priestatų plotų suma – ne didesnė kaip 80 kvadratinųjų metrų ir kurio rūsysis (pusrūsis) yra ne didesnis kaip vieno aukšto; paprastų konstrukcijų inžinerinis statinys. Pastato ir inžinerinio statinio paprastų konstrukcijų požymius ir techninius parametrus nustato normatyviniai statybos techniniai dokumentai. Nesudėtingų statinių sąrašas yra nustatytas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 patvirtintame Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (TAR, 2016 11 21, Nr. 27168) VI skyriuje „Nesudėtingieji statiniai“. Be to, atitinkama žyma apie nesudėtingą statinį ir atitinkamą nesudėtingo statinio grupę yra nurodoma ir Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė, kai statinys toks yra.

Pagal Statybos įstatymo 42 straipsnio 8 dalį, kai statytojas (užsakovas) statinio statybą vykdo ūkio arba mišriū būdu arba nesudaro su rangovu rangos sutarties visiems statinio statybos darbams vykdyti, bet sudaro sutartis su skirtingais rangovais atskiriems statybos darbams vykdyti, statinio statybos, rekonstravimo, remonto, atnaujinimo (modernizavimo), griovimo ar kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų ir civilinės atsakomybės privalomojo draudimo sutartį sudaro statytojas (užsakovas). Vadovaujantis Statybos įstatymo 42 straipsnio 10 dalimi, *projektuojant, statant, rekonstruojant ir kapitališkai remontuojant nesudėtinguosius statinius, atliekant nesudėtingojo statinio projekto (jo dalies) ekspertizę, taip pat atliekant visų statinių paprastąjį remontą, išskyrus atvejus, kai paprastojo remonto darbai statiniai atnaujinami (modernizuojami), draustis privalomuoju statybos darbų ir civilinės atsakomybės draudimu nebūtina*. Statinio statybos, rekonstravimo, remonto, atnaujinimo (modernizavimo), griovimo ar kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų ir civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklių

patvirtinimo“ (TAR, 2016 12 27, Nr. 2016-29532).

Taigi, nesudėtingo statinio statybos ir kitų aukščiau išvardytų darbų / veiksmų atlikimo atveju nėra būtinas nei garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimas pagal Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalį, nei privalomasis statybos darbų ir civilinės atsakomybės draudimas pagal Statybos įstatymo 42 straipsnį.

Pažymėtina, kad Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje ir 46 straipsnyje išvardytų dokumentų paskirtis, tikslai ir išdavimo atvejai skiriasi, todėl jie tiesiogiai nesietini tarpusavyje.

3. *Nei Statybos įstatyme, nei STR nėra nustatytas momentas, kada nekilnojamojo turto vystytojas turi pateikti statinio (jo dalies) įgijėjui Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje nurodytos prievolės įvykdymą užtikrinančią dokumentą*. Tai priklauso tiek nuo pačios statybos, tiek nuo rangos sutarties sąlygų, tiek ir nuo sudaromo nekilnojamojo turto perleidimo sandorio sąlygų, juo labiau kad tokio sandorio objektu gali būti ir nebaigtas statyti statinys, dėl kurio statybos sudarytoji rangos sutartis dar gali būti ir neįvykdyta, todėl šiuo atveju net ir objektyviai Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje nurodytos prievolės įvykdymą užtikrinantis dokumentas dar nebus gautas ir atitinkamai negalės būti perduotas nekilnojamojo turto įgijėjui.

Taigi, nekilnojamojo turto vystytojas Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalyje nurodytos prievolės įvykdymą užtikrinančią dokumentą gali pateikti statinio (jo dalies) perleidimo momentu (jeigu nekilnojamojo turto vystytojas juo disponuoja sandorio sudarymo momentu ir jei sandorio šalys dėl to susitaria), tai pažymint nekilnojamojo turto perleidimo sutartyje, arba (kai dokumentas nėra pateikiamas sandorio sudarymo momentu), siekiant tinkamo Statybos įstatymo nuostatų įgyvendinimo, nekilnojamojo turto perleidimo sutartyje turi būti aptariama tokio dokumento rūšis, nurodant, koks dokumentas, vadovaujantis STR 58' punktu, bus teikiamas, užtikrinant garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą, bei tokio dokumento pateikimo terminai ir būdas. Jei prievolės įvykdymą užtikrinančio dokumento rūšis sandorio sudarymo momentu nėra žinoma, tai yra nurodoma nekilnojamojo turto perleidimo sutartyje, nekilnojamojo turto vystytojui prisiimant su Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies tinkamu įgyvendinimu susijusią atsakomybę, riziką bei įsipareigojimą sudaromoje sutartyje nurodytomis sąlygomis gauti ir pateikti nekilnojamojo turto įgijėjui tokį teisės aktų reikalavimus atitinkantį dokumentą.



Atkreiptinas dėmesys, kad pagal STR 58<sup>1</sup>.4 pap., jeigu per 3 metus statinio (jo dalies) įgijėjas perleidžia statinį (jo dalį) kitam įgijėjui, turi būti užtikrinamas garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas pagal pasirašytą rangos sutartį likusiam laikotarpiui. Tai reiškia, kad, notarui tvirtinant nekilnojamojo turto perleidimo sutartį nurodytoje situacijoje, tokioje sutartyje turi būti aptartos (perkeltos ir ankstesnio sandorio) atitinkamos nuostatos, numatančios garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo užtikrinimo sąlygas. Atkreiptinas dėmesys taip pat ir į tai, kad, vadovaujantis STR 1 priedo 1 skyriumi, Statybos įstatymo 41 straipsnio 3 dalies reikalavimai turi būti taikomi statiniams, kuriems projektuoti specialieji reikalavimai išduoti po 2016 m. gruodžio 31 d. (notaras visais atvejais informaciją apie tai, ar specialieji reikalavimai statiniams projektuoti yra išduoti anksčiau ar vėliau nei 2016 m. gruodžio 31 d., nustato pagal statytojo (užsakovo) pareiškimą / patvirtinimą notaro tvirtinamame nekilnojamojo turto perleidimo sandoryje. Kilus abejonių, notaras turi teisę, tačiau neprivalo, savo nuožiūra papildomai patikrinti statytojo (užsakovo) pateiktą informaciją ir / ar pareikalauti pateikti atitinkamus įrodymus); kai per 5 metus po specialiųjų reikalavimų (išduotų po 2016 m. gruodžio 31 d.) išdavimo negautas statybą leidžiantis dokumentas ir kai dėl specialiųjų reikalavimų nesikreipta, – jei prašymas gauti statybą leidžiantį dokumentą (kuris buvo priimtas) pateiktas po 2016 m. gruodžio 31 d.

Statybos įstatymo 42 straipsnio 8 dalyje nėra numatyta prievolė nustatytus dokumentus pateikti statinio (jo dalies) įgijėjui. Paminėtina, kad pagal 2016 m. gruodžio 12 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-878 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai, statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (TAR, 2016 12 12, Nr. 2016-28700) 108 punktą statinių statybos atveju su statyba susijusią dokumentaciją nuolat saugo statytojas, o statinius perleisus kitam asmeniui – naujasis įgijėjas, išskyrus 107 punkte numatytą atvejį, kai statytojas, pagal Statybos įstatymo nuostatas užbaigęs daugiabučio namo statybą ir įregistravęs statinį ir daiktines teises į jį Nekilnojamojo turto registre, saugo su namo statyba susijusią dokumentaciją, kol susikurs savininkų bendrija, bus sudaryta namo savininkų jungtinės veiklos sutartis arba bus paskirtas namo bendrojo naudojimo objektų administratorius. Sukūrus daugiabučio namo savininkų bendriją, ar sudarius šių savininkų

jungtinės veiklos sutartį, ar paskyrus daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorių, statytojas per 1 mėnesį aktu perduoda jiems su namo statyba susijusius dokumentus.

4. STR 10.25 papunktyje ir 58<sup>1</sup> punkte įtvirtinta mokėjimo atidėjimo sąvoka. Mokėjimo atidėjimas – statinio (jo dalies) pirkimo–pardavimo sutartyje ar papildomame susitarime numatytas ne mažesnės kaip 5 procentai statinio statybos kainos (su PVM) mokėtinos sumos atidėjimas ne trumpesniam kaip pirmųjų 3 statinio garantinio termino metų laikotarpiui. Taigi, dėl atitinkamos mokėtinos sumos atidėjimo nustatytam terminui sudaromame nekilnojamojo turto perleidimo sandoryje gali susitarti sandorio šalys. Siūlytina notarui rekomenduoti nekilnojamojo turto perleidimo sandorio šalims rinktis lėšų įmokėjimo į notaro depozitinę sąskaitą būdą, kaip vieną iš mokėjimo atidėjimo įgyvendinimo variantų.

5. Už laidavimo draudimo sumos, į notaro depozito sąskaitą įmokėtinos sumos, mokėjimo atidėjimo sumos arba kredito įstaigos garantijos sumos, kuri turi būti ne mažesnė kaip 5 procentai statinio statybos kainos (su PVM), tinkamą / teisingą apskaičiavimą ir nurodymą atitinkamame dokumente yra atsakingas nekilnojamojo turto vystytojas.

Tuo tarpu notaro tvirtinamame nekilnojamojo turto perleidimo sandoryje, kai iš jo sudarymui pateiktų dokumentų yra akivaizdu, kad statinį perleidžia jo statytojas, ir buvo (yra) statomas statinys, nepriskirtinas nesudėtingiems statiniams, kaip tai nurodyta aukščiau, remiantis atitinkamais sandorio šalių pareiškimais ir garantijomis, privalo būti nurodyta, ar perleidėjas yra / nėra nekilnojamojo turto vystytojas, taip pat – koks (kokios rūšies) dokumentas bus teikiamas užtikrinant garantiją (jei jis (jo rūšis) yra žinomas ar privalo būti žinomas sandorio tvirtinimo momentu) bei tokio dokumento gavimo ir pateikimo terminai ir / ar būdas.

#### KLAUSIMAS

Planuojamas kultūros paveldo objekto (statinio), kuriame atliekami tvarkomieji statybos darbai ir tvarkomieji paveldosaugos darbai (baigtumas 82 proc.), perleidimas. Savivaldybės paveldosaugos padalinio specialistai Kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo akto perleidėjui nerengia, motyvuodami tuo, kad objektas nebaigtas statyti.

Ar perleidžiant tokį objektą būtina iš savivaldybės paveldosaugos padalinio gauti Kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo aktą?

### ATSAKYMAS

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (toliau – Įstatymas) 2 straipsnio 34 punktą nustato, kad tvarkyba – tai nekilnojamam kultūros paveldui išsaugoti atliekami darbai: taikomas tyrimas, remontas, avarijos specifinis pašalinimas, konservavimas, restauravimas, šių darbų planavimas ir projektavimas. Pagal to paties straipsnio 36 punktą šie darbai atliekami pagal specialias technologijas, užtikrinančias autentiškumo išsaugojimą.

Kultūros paveldo objekto būklės tikrinimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 12 ir 12.1 punktai nustato, kad Patikrinimo aktas galioja 6 mėnesius nuo Patikrinimo akto surašymo dienos, jeigu nekilnojamojo kultūros paveldo objekte nebuvo atliekami tvarkybos darbai. Taip pat Taisyklių 13 ir 13.1 punktai nustato, kad Patikrinimo aktas netenka galios ir pardavėjas turi šiose Taisyklėse nustatyta tvarka kreiptis į savivaldybės paveldosaugos padalinį, kad būtų atliktas kitas patikrinimas, jeigu po Patikrinimo akto surašymo dienos nekilnojamojo kultūros paveldo objekte buvo atliekami tvarkybos darbai.

Taigi, atlikti perleidžiamo kultūros paveldo objekto būklės patikrinimą tuo metu, kai šiame objekte yra atliekami tvarkybos darbai, yra netikslinga. Šis patikrinimas galėtų būti atliekamas tik tada, kai yra baigti tvarkybos darbai. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad, perleidžiant kultūros paveldo objektą, kuriame atliekami tvarkybos darbai, šio objekto būklės patikrinimo aktas neturi būti pateikiamas notarui.

### KLAUSIMAS

Remiantis reorganizavimo sąlygomis, nekilnojamasis turtas perduodamas pagal priėmimo–perdavimo aktą po reorganizavimo tęsiančiai veiklą bendrovei. Ar reikia užsakyti duomenų patikslinimą iš VĮ Registrų centro perduodant nekilnojamąjį turtą pagal priėmimo–perdavimo aktą? Ar notaras turi imti ir kokio dydžio yra notarinė rinkliava už nekilnojamojo turto perdavimą? Ar privaloma perduotą nekilnojamąjį turtą įregistruoti kaip nuosavybę bendrovės, tęsiančios veiklą po reorganizavimo?

### ATSAKYMAS

Reorganizuojant įmonę padalijimo būdu, reorganizavimas atliekamas vadovaujantis Akcinių bendrovių įstatymo nuostatomis, reglamentuojančiomis reorganizavimo procedūras. Akcinių bendrovių įstatymo 68 straipsnio, reglamentuojančio vidinę bendrovių veiklą, turto, teisių ir pareigų perėjimo tvarką, 1 dalis nustato, kad reorganizuotų bendrovių visas turtas, teisės ir pareigos pereina

po reorganizavimo veiksiančioms bendrovėms nuo naujai sukurtų bendrovių įregistravimo ar po reorganizavimo tęsiančių veiklą bendrovių pakeistų įstatų įregistravimo Juridinių asmenų registre, jeigu reorganizavimo sąlygose nenustatyta kitaip. Taigi, turtas, teisės ir prievolės bendrovėms priskiriamos pagal reorganizavimo sąlygas, teisės į šį turtą pereina atlikus įmonės įstatų registravimo procedūrą. Tik tinkamai įvykdžius visas reorganizavimo sąlygas, įregistravus naujus įstatus, gali būti laikoma, kad įmonės reorganizavimas yra baigtas, naujai sukurti juridiniai asmenys gali vykdyti veiklą. Manytina, kad įmonės reorganizavimo proceso metu sudarytas perduodamų daiktų priėmimo–perdavimo aktas turėtų būti laikomas įrodymu, kad turtas, vadovaujantis patvirtintomis reorganizavimo sąlygomis, buvo perduotas ir priimtas. Atsižvelgiant į tai, kad teisės aktai nedetalizuoja, kaip ir kokia forma turi būti įforminamas turto, teisių ir pareigų perėjimas, leidžiant šias aplinkybes šalims įtvirtinti jų pasirinktu būdu, notarinės formos priėmimo–perdavimo aktas nėra privalomas, tačiau gali būti tvirtinamas, jeigu šalys to pageidauja.

Tuo atveju, jeigu šalys pageidauja patvirtinti šį dokumentą notarine tvarka, manytina, notaras turi teisę tvirtinti tokį dokumentą ir už šį veiksmą imti atlygį pagal Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių (toliau – Laikinieji dydžiai) 5.6 punkte nustatytą įkainį. Manytina, kad notarui patvirtinus minėtą turto priėmimo–perdavimo aktą, jis taip pat turi teisę perduoti duomenis apie daiktines teises, susijusias su bendrovei perduodamu turtu, už šį veiksmą imdamas atlygį pagal Laikiniųjų dydžių 5.30 punkte nustatytą įkainį.

### KLAUSIMAS

Į biurą kreipėsi Alytaus m. garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos pirmininkas su prašymu patvirtinti pakeistų bendrijos įstatų atitiktą įstatymų reikalavimams. Iš pateiktų dokumentų matyti, kad garažai neįregistruoti VĮ Registrų centre kaip daiktai (kaip nekilnojamasis turtas), o dviejų atitvarų garažai priklauso nariams pajinių įnašų pagrindu.

Ar tokia situacija atitinka Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo nuostatas, kurios taikomas ir garažų bendrijoms, kad bendrijos nariu gali būti tik patalpos savininkas? Ar notarui pakaktų išduoto bendrijos narių (ne savininkų) sąrašo, iš kurio būtų žinoma, kas turi teisę balsuoti susirinkime, priimti sprendimus ir būti valdymo organų nariais?

## ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrijos įstatymo pakeitimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalis nustato, jog iki šio įstatymo įsigaliojimo (2012 m. liepos 1 d.) įsteigtos ir veikiančios daugiabučių namų savininkų bendrijos, gyvenamųjų namų statybos bendrijos, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos ir kiti juridiniai asmenys, įsteigti ir veikiantys pagal Daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą (toliau – DNSBĮ), per 12 mėnesių nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos savo įstatus suderina su DNSBĮ reikalavimais. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad iki minėto įstatymo įsigaliojimo įkurtų bendrijų įstatai, taip pat įstatų pakeitimai turi atitikti šiuo metu galiojančio DNSBĮ nuostatas. DNSBĮ 7 straipsnio 1 dalyje yra pasisakyta, kas turi būti nurodyta bendrijos įstatuose, todėl DNSBĮ 7 straipsnio 1 dalies 4 punkte minimos informacijos (esminės bendrosios dalinės nuosavybės teisės objekto charakteristikos) negalima nenurodyti.

DNSBĮ 2 straipsnio 7 dalis nustato, jog daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius. Atsižvelgiant į tai, kad DNSBĮ 2 straipsnio 6 dalyje buto ir kitų patalpų savininkas apibrėžiamas kaip fizinis ar juridinis asmuo, kuriam butas ar kitos patalpos priklauso nuosavybės teise, o pagal DNSBĮ 4 straipsnio 3 dalį bendrijos steigėjai yra butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai, manytina, kad bendrijos nariu asmuo gali tapti ir bendrija gali būti įsteigiama tik pastačius nuosavybės teisės objektą ir įregistravus teises viešajame registre. Taip pat DNSBĮ 2 straipsnio 11 dalis nustato, kad kitos patalpos – daugiabučiame name esančios negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat atskirame atitinkamos paskirties pastate esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas. Taigi, įstatymas nustato pareigą registruoti ne tik gyvenamosios ar kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus, tačiau ir kito pobūdžio patalpas (paklausime minimu atveju – dviejų atitvarų garažus).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad, siekiant patvirtinti pakeistų garažų savininkų ben-

drijos įstatų atitiktų įstatymų reikalavimams, visų pirma, Nekilnojamojo turto registre turėtų būti įregistruotas garažas ir jame esančios garažo patalpos bei nuosavybės teisės į šiuos objektus.

## KLAUSIMAS

Pagal Civilinio kodekso 4.81 straipsnį namo, buto ar kito nekilnojamojo daikto bendraturčiai turi teisę tarpusavio susitarimu nustatyti tvarką, pagal kurią bus naudojamos atskiromis izoliuotomis to namo, buto patalpomis ar kito nekilnojamojo daikto konkrečiomis dalimis, atsižvelgdami į savo dalį, turimą bendrosios dalinės nuosavybės teise.

Neįrengtos pastogės bendraturčiai nori nusistatyti naudojimosi tvarką pastoge (negyvenama patalpa). Keli bendraturčiai naudosis virš savo butų esančiomis pastogės dalimis (patekimas per liuką; tikslas, kad virš jų butų nebūtų įrengiamos patalpos, todėl jie nori turėti konkrečias dalis virš savo butų), kiti bendraturčiai naudosis bendrai visomis kitomis pastogės dalimis. Pastogė baigta 100 procentų, tačiau tos dalys, kuriomis ketinama naudotis, nėra atskirtos pertvaromis (pastogėje yra bendras plotas, jokių pertvarų). Yra nubraižytas naudojimosi tvarkos planas, kuriame visos dalys, kuriomis naudosis, pažymėtos taškais ir spalvomis.

Ar galima nustatyti naudojimosi tvarką?

## ATSAKYMAS

Jūsų paklausime minima Civilinio kodekso 4.81 straipsnio 1 dalis reglamentuoja bendraturčių teisę nustatyti bendrosios jungtinės nuosavybės teise valdomų patalpų naudojimosi tvarką, numatant, kad joje bus aptariamasi atskirų izoliuotų patalpų dalių naudojimas.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, pasisakydamas dėl naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo, yra išaiškinęs, jog neteisėtu naudojimosi bendru daiktu tvarkos nustatymu gali būti pripažinti tokie atvejai, kai šia tvarka, *inter alia*, nepagrįstai suteikiama pirmenybė vienam iš bendraturčių; paskirtos naudotis dalys labai skiriasi nuo bendraturčiams tenkančių idealiųjų dalių dydžių ir už tai nekompensuojama; kai tvarka objektyviai įtvirtina prielaidas kilti konfliktams dėl bendro daikto naudojimo; kai tvarka neracionali, nustato neefektyvų, neekonomišką daikto naudojimą; kai tvarka pažeidžia teisės aktų reikalavimus ar trečiųjų asmenų teises (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-418-611/2015). Atsižvelgiant į nustatytą teisinį reguliavimą bei teismų praktiką, manytina, kad naudojimosi tvarkos nustatymas patalpoms,

neturinčioms pertvarų ar kitų konstrukcijų, izoliuojančių patalpos dalis vieną nuo kitos, pažeistų teisės aktų reikalavimus, būtų neracionali ir galimai suteiktų prielaidas ateityje kilti bendraturčių ginčams. Patalpų žymėjimas taškais ir spalvomis nėra tinkamas būdas identifikuoti ir plane atvaizduoti dalis, dėl kurių naudojimo tvarkos siekia susitarti bendraturčiai.

Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, manytina, kad paklausime minimo objekto naudojimosi tvarka gali būti tvirtinama tik tuo atveju, jeigu jame būtų suformuotos atskiros izoliuotos dalys.

#### KLAUSIMAS

Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą „butų ir kitų patalpų (pastato) savininkas, parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas nuosavybės teise jam priklausantį butą ar kitas patalpas (pastatą), privalo apie tai pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai) ir atsiskaityti su bendrija pagal savo prievoles, kurių vykdymo terminas yra suėjęs. Tvirtinant perleidimo sandorius, turi būti pateikta bendrijos pirmininko (valdybos) išduota pažyma apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievoles. Įstatymų nustatytais atvejais pirkimo–pardavimo, dovanojimo ar kitokio buto ar kitų patalpų (pastato) perleidimo sutartyje gali būti numatytas buvusio savininko turėtų prievolių perdavimas naujam savininkui“.

Garažo savininkas nori parduoti garažą. Yra įsteigta garažų bendrija. Bendrijos pirmininko jau 2 metus niekas neranda. Telefono numerio nėra nei Registru centre, nei kitose duomenų bazėse. Garažų savininkai moka tik už elektrą patys elektroniniu būdu.

Ar tokiu atveju yra kokia nors galimybė parduoti garažą (pvz., susitariant, kad pardavėjas lieka atsakingas už skolas (jei tokių atsirastų) arba pirkėjas jas perima)?

#### ATSAKYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 21 straipsnio 6 dalį butų ir kitų patalpų (pastato) savininkas, parduodamas, dovanodamas ar kitaip perleisdamas nuosavybės teise jam priklausantį butą ar kitas patalpas (pastatą), privalo apie tai pranešti bendrijos pirmininkui (valdybai) ir atsiskaityti su bendrija pagal prievoles, kurių vykdymo terminas yra suėjęs. Tvirtinant perleidimo sandorius, turi būti pateikta bendrijos pažyma apie prievolių bendrijai įvykdymą ir (arba) neįvykdytas prievoles.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.81 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad juridiniai asmenys įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo organus. Civilinio kodekso 2.82 straipsnio 1 dalis imperatyviai nurodo, kad kiekvienas juridinis asmuo turi turėti vienasmenį arba kolegialų valdymo organą ir dalyvių susirinkimą, jeigu steigimo dokumentuose ir juridinių asmenų veiklą reglamentuojančiuose įstatymuose nenumatyta kitokia organų struktūra. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų bendrijų įstatymo 9 straipsnio 1 ir 2 dalyse numatyta, kad aukščiausiasis bendrijos organas yra bendrijos narių visuotinis susirinkimas. Bendrijos įstatuose gali būti numatytas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas, turintis bendrijos įstatuose nustatytą visuotinio susirinkimo teisių dalį. Bendrijos valdymo organai yra valdyba ir (arba) bendrijos pirmininkas. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima civilines pareigas ir jas įgyvendina per savo valdymo organus.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, perleidžiant garažų bendrijai priklausančio nario garažą, turi būti pateikiama pažyma, o bendrija turi turėti įstatymų numatytus valdymo organus. Kai susidaro tokios situacijos, kada neįmanoma rasti bendrijos pirmininko, siūlytina inicijuoti procedūras dėl naujo pirmininko išrinkimo ar bendrijos likvidavimo.

# PINIGŲ PLOVIMO PREVENCIJA

## KLAUSIMAS

Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo 9 straipsnio 14 dalis nustato, kad visais atvejais, kai yra nustatoma kliento ir naudos gavėjo tapatybė, finansų įstaigos ir kiti įpareigotieji subjektai privalo iš kliento gauti informaciją apie kliento dalykinių santykių tikslą ir numatomą pobūdį.

Pagal įstatymo formuluotę šis reikalavimas taikomas tiek juridiniams, tiek fiziniams asmenims. Ką apie dalykinius santykius, jų tikslą, pobūdį turi pateikti notarusi fizinis asmuo? Kokiu būdu ši informacija turi būti pateikta (tiek fizinio, tiek juridinio asmens) notarusi? Ar nereikėtų tokio punkto deklaracijose (anketose)?

## ATSAKYMAS

Pagal įstatymo 2 straipsnio 2 dalį dalykiniais santykiais laikomi verslo, profesiniai arba komerciniai kliento ir finansų įstaigų ar kitų įpareigotųjų subjektų santykiai, susiję su profesine veikla, kuriuos ryšių užmezgimo metu buvo numatyta tęsti tam tikrą laiką. Kadangi tarp notaro ir kliento nesusidaro tęstinio pobūdžio santykiai, t. y. dalykiniai santykiai, asmuo kreipiasi dėl vienkartinio sandorio atlikimo, nėra galimybės su notaru sudaryti ilgalaikės notarinė paslaugų teikimo sutarties, notarusi įstatymo 9 straipsnio 14 dalis netaikoma.

## KLAUSIMAS

Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo (toliau – Įstatymo) 9 straipsnio 15 dalis nustato, kad visais atvejais, kai yra nustatoma kliento ir naudos gavėjo tapatybė, finansų įstaigos ir kiti įpareigotieji subjektai privalo tikrinti kliento ir naudos gavėjo tapatybę, remdamiesi dokumentais, duomenimis ar informacija, gauta iš patikimo ir nepriklausomo šaltinio. Įstatymo 12 straipsnio 6 dalies 2 punktą nustato, kad notaras privalo kaupti ir Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnybos pareikalavimu pateikti kliento pateiktos informacijos tikrinimo patikimuose ir nepriklausomuose šaltiniuose įrodymus. Įstatymo 12 straipsnio 3 dalis numato, kad tokie finansų įstaigos ar kito

įpareigotojo subjekto veiksmai apima ir prašymą klientui pačiam nurodyti viešuosius šaltinius, kuriuose informacija apie naudos gavėją galėtų būti patvirtinta.

Kas laikytina patikimu ir nepriklausomu šaltiniu (be Lietuvos Respublikos viešųjų registrų)? Kas laikytina tinkamais įrodymais? Kas saugotina (koku pavidalu), jei patikra atlikta internete? Ar, atsižvelgiant į įstatymo 12 straipsnio 3 dalį, anketa neturėtų būti papildyta grafa, kurioje klientas nurodytų tokius šaltinius? Ar pagal analogiją, siekiant užtikrinti nurodyto įstatymo straipsnio laikymąsi, neturėtų būti pateikiami ir fizinio asmens dokumentai (popierinės kopijos, kaip kad pateikiami juridinių asmenų, išrašai iš registrų, steigimo dokumentai)?

## ATSAKYMAS

Įstatymas neaptaria, kas galėtų būti laikoma patikimu ir nepriklausomu viešuoju šaltiniu, kiekvienu atveju tikrindamas duomenis internete, notaras pats turi įvertinti, ar atitinkamas šaltinis yra patikimas ir nepriklausomas. 2018 m. sausio 18 d. Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 6.4 patvirtintoje konsultacijoje „Dėl kliento ir naudos gavėjo nustatymo“ 3–4 puslapiuose numatyta, kad notaras turi teisę reikalauti, kad klientas pats nurodytų, kokuose viešuose šaltiniuose notaras gali patikrinti jo pateiktus duomenis, taip pat reikalauti kliento pateikti išrašus iš kitų valstybių registrų ar negalint to atlikti, pateikti juridinio asmens steigimo dokumentus. Internete rasta informacija ar kliento pateikti išrašai popierine forma saugomi kartu su sandorio egzemplioriumi. Manytina, kad anketos atitinkamos grafos pildyti nereikia, nes paprastai notaro klientai – juridiniai asmenys – yra įsteigti Lietuvos Respublikoje ir duomenis apie juos galima patikrinti Juridinių asmenų registre. Tačiau, jei notarinis veiksmas atliekamas užsienyje įsteigtam juridiniam asmeniui, notaras gali paprašyti jo papildomai pažymėti anketoje (pvz., po dedamo parašo lauku) ar atskirame lape surašyti, kokuose šaltiniuose duomenys galėtų būti patikrinti, arba prašyti pateikti tos užsienio valstybės, kurioje įsteigtas tas juridinis asmuo, registro išrašų. Pažymėtina, kad anketos forma yra pavyzdinė ir kiekvienas notaras gali ją pritaikyti pagal save.

## KLAUSIMAS

Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo (toliau – Įstatymas) 10 straipsnio 2 dalis nustato, kad notaras nustatydamas kliento – juridinio asmens tapatybę, reikalauja dokumentų, kuriuose yra: pavadinimas; teisinė forma, buveinė (adresas), faktinės veiklos vykdymo adresas; kodas (jeigu toks kodas yra suteiktas); registracijos išrašas ir jo išdavimo data.

Notarų rūmų patvirtintoje juridinio asmens naudos gavėjo anketoje nėra grafos – „faktinės veiklos vykdymo adresas“. Pagal Įstatymo formuluotę notaras „reikalauja“, todėl anketa turėtų būti papildyta atitinkama grafa.

## ATSAKYMAS

Juridinio asmens naudos gavėjo anketa skirta identifikuoti fizinį asmenį, kuris faktiškai valdo juridinį asmenį ir gauna iš to naudą. Vadovaujantis Įstatymo 10 straipsnio 2 dalimi, nustatoma kliento juridinio asmens tapatybė. Atkreipiame dėmesį, kad šiuo atveju tai yra skirtingi subjektai ir juridinio asmens naudos gavėjo anketa nelaikoma dokumentu, pateikiamu Įstatymo 10 straipsnio 2 dalies prasme.

## KLAUSIMAS

Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo 10 straipsnio 3 dalis nustato, kad „klientas turi pateikti informaciją apie juridinio asmens vadovą: vadovo vardas, pavardė, asmens kodas (užsieniečiui – gimimo data (jeigu yra, – asmens kodas ar kita šiam asmeniui suteikta unikali simbolių seka, skirta asmeniui identifikuoti), pilietybė (jeigu asmuo be pilietybės, – valstybė, kuri išdavė asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą)).“

Notarų rūmų patvirtintoje juridinio asmens naudos gavėjo anketoje nėra tokios grafos, todėl kai sandorį pas notarą sudaro ne vadovas, o įgaliotas asmuo, notaras turi papildomai prašyti šių duomenų (tokiu atveju kur ir kaip jie įrašomi / pateikiami). Anketa turėtų būti papildyta atitinkama grafa. Taip pat siūlytina numatyti, kad pateikiama vadovo asmens dokumento kopija (duomenims sutikrinti).

## ATSAKYMAS

Jei juridiniam asmeniui neatstovauja pats vadovas, notarui turi būti pateikiamas jo išduotas įgaliojimas, kuriame yra duomenys apie patį vadovą. Vadovo duomenys juridinio asmens naudos gavėjo anketoje nurodomi tik tuo atveju, jei jis yra identifikuojamas kaip naudos gavėjas. Taip pat bet kokių atveju notaras juridinio asmens vadovo duomenis patikrina Juridinių asmenų registre.

## KLAUSIMAS

Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo (toliau – Įstatymas) 11 straipsnis nustato atvejus, kada ir kokioms sąlygoms esant kliento (fizinio asmens arba juridinio asmens atstovo) ir naudos gavėjo tapatybė gali būti nustatoma nedalyvaujant fiziškai. Įstatymo 12 straipsnio 5 dalis taip pat numato, kad jeigu kliento tapatybė nustatoma klientui nedalyvaujant fiziškai, klientas – fizinis asmuo arba kliento – juridinio asmens atstovas privalo pateikti šio straipsnio 2 dalyje nurodytus duomenis apie naudos gavėją. Kliento pateikti duomenys patvirtinami naudojant Europos Sąjungoje išduotas elektroninės atpažinties priemones, veikiančias pagal aukšto arba pakankamo saugumo užtikrinimo lygio elektroninės atpažinties schemas, arba kvalifikuotu elektroniniu parašu, naudojant kvalifikuotą elektroninio parašo sertifikatą, kuris atitinka Reglamento (ES) Nr. 910/2014 reikalavimus, arba naudojant elektronines priemones, leidžiančias tiesioginį vaizdo perdavimą.

Kaip notarui realiai faktiškai taikyti šiuos Įstatymo straipsnius: (a) sandorį sudaro fizinis asmuo kito fizinio asmens vardu; (b) sandorį sudaro juridinis asmuo, anketoje nurodyti naudos gavėjai fiziniai asmenys, (b) sandorį sudaro juridinis asmuo, anketoje nurodyti naudos gavėjai juridiniai asmenys?

## ATSAKYMAS

Klientu pagal Įstatymą laikomas fizinis asmuo, kuris dalyvauja sandoryje. Kliento – fizinio asmens arba kliento – juridinio asmens atstovo ir naudos gavėjo tapatybė gali būti nustatoma klientui fiziškai nedalyvaujant tam tikrais nurodytais atvejais. Šis straipsnis notarams netaikomas, nes kliento – tiek fizinio, tiek juridinio asmens tapatybė visuomet nustatoma fiziškai dalyvaujant klientui – fiziniam asmeniui (jo atstovui) ar juridinio asmens atstovui.

## KLAUSIMAS

Notarų rūmų prezidiumo 2018 01 18 patvirtintoje konsultacijoje nurodyta, kad, esant atstovavimo santykiams, tiek juridinio, tiek fizinio asmens atveju nustatomas atstovo dalyvavimo politikoje faktas. Išsiaiškinęs, kad klientas ir / ar naudos gavėjas yra politikoje dalyvaujantis asmuo, notaras turi imtis atitinkamų priemonių turto ir lėšų, susijusių su sandoriu, šaltiniui nustatyti, t. y. klientas atitinkamoje anketoje nurodo su sandoriu susijusio turto įgijimo pagrindus ar lėšų šaltinius. Patvirtintame Priede Nr. 2 (Fizinio asmens patvirtinimas dėl dalyvavimo politikoje) klientas turi pažymėti vieną iš dviejų (arba atitinka-



mais atvejais abu) variantus „Aš“ / Atstovaujamas“ / „Mano / Atstovaujamojo“ ir t. t., tačiau pastraipoje, kurioje prašoma nurodyti turto įgijimo pagrindą ar lėšų, susijusių su sandoriu, šaltinį, nurodyta „Jei pažymėjote, kad Jūs ir (arba) Jūsų artimieji...“.

Patikslinkite, prašau, kaip taikyti Notarų rūmų prezidiumo patvirtintą konsultaciją, jei sandoris sudaromas per atstovą. Atstovas nėra turto įgijėjas, naudos gavėjas, todėl pagrindo jam pildyti anketos dalį, kurioje prašoma nurodyti turto įgijimo pagrindą, lėšų, susijusių su sandoriu šaltinį, nėra. Atstovas pildo Priedą Nr. 2 savo ir atstovaujamojo vardu tik apie dalyvavimą politikoje? Anketos dalį, kurioje prašoma nurodyti turto įgijimo pagrindą, lėšų, susijusių su sandoriu, šaltinį – pildo tik apie atstovaujamaį, jei tam yra pagrindas (dalyvavimas politikoje)?

#### ATSAKYMAS

Jei sandoris sudaromas per atstovą ir yra žinoma, kad atstovas ir / ar atstovaujamas yra politikoje dalyvaujantys asmenys, siūlytina pildyti dvi atskiras anketas, kiekvieno iš asmenų vardu, kad būtų aišku, kuris dalyvauja politikoje, o kuris ne. Jei žinoma, kad abu politikoje nedalyvauja, siūlytina pildyti vieną bendrą anketą.

Nors ir atstovas nėra turto perleidėjas / įgijėjas, tačiau jei nurodoma, kad jis yra politikoje dalyvaujantis asmuo, anketoje turi būti nurodyti su sandoriu susiję lėšų įgijimo šaltiniai, jei jis veikia įgijėjo pusėje, ar turto įgijimo pagrindas, jei jis veikia turto perleidėjo pusėje.

## Tarptautinis bendradarbiavimas. Vilniuje posėdžiavo Europos notariato atstovai

Gegužės 17–18 dienomis Vilniuje vyko Europos notarų tinklo (ENN) posėdis ir bendras su Lietuvos notariais seminaras. ENN posėdžio temos buvo interneto platformos naudojimas, tarpusavio ryšių efektyvumo gerinimas, informacinių technologijų taikymas, informacijos teikimas svarbiems Europos Sąjungos notariatų tarybos (CNUE) projektams, tokiems, kaip ES šeimos turto režimo reglamento gidas, kitų duomenų bazių informacijos atnaujinimas.

ENN ir Lietuvos notarų seminario pagrindinės temos buvo pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos stiprinimas bei įsigaliojančio Europos Parlamento ir Tarybos reglamento dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvų tokių duomenų judėjimo įgyvendinimas.

Europos notarų tinklas (European Notarial Network) – tai tarptautinis notarų bendradarbiavimo mechanizmas, kuriuo notariai naudojami keisdami žiniomis ir patirtimi apie teisės praktikas, galiojančius teisės aktus ir kt.



Nuotraukos Martyno Ambrazo.

# RENTA, ŠEIMOS TURTAS

PATVIRTINTA

2017 m. lapkričio 6 d.

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo  
nutarimu Nr. 2.2

## KONSULTACIJA

### Dėl išlaikymo iki gyvos galvos sutarties

KLASIMAI:

1. Ar, rentos mokėtoji perleidžiant nekilnojamąjį daiktą, įgytą pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį, Civilinio kodekso 6.463 straipsnio 1 dalis laikytina specialiąja norma Civilinio kodekso 6.444 straipsnio atžvilgiu, todėl, esant rentos gavėjo sutikimui perleisti nekilnojamąjį daiktą, jokios prievolės naujam nekilnojamojo daikto savininkui pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį neatsiranda?

2. Ar pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį esant dviem rentos gavėjams, tačiau vienam iš jų mirus, likęs gyvas gali duoti sutikimą perleisti nekilnojamąjį daiktą?

3. Ar, perleidus nekilnojamąjį daiktą, rentos mokėtojas turi pareigą užtikrinti išlaikymo iki gyvos galvos sutarties vykdymą kitu turtu?

4. Ar, perleidus nekilnojamąjį daiktą, rentos mokėtojas ir rentos gavėjas gali susitarti dėl išlaikymo iki gyvos galvos sutarties nutraukimo (sumokant arba nesumokant daikto išperkamosios kainos)?

ATSAKYMAI:

1. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.444 straipsniu, rentos mokėtoji perleidus rentą suvaržytą nekilnojamąjį daiktą, prievolė mokėti rentą pereina daikto įgijėjui. Ši norma yra bendra visiems rentos sutarčių porūšiams, todėl taikoma ir tais atvejais, kai perleidžiamas nekilnojamas daiktas, kuris buvo įgytas išlaikymo iki gyvos galvos sutarties pagrindu. Nekilnojamojo daikto, kuris buvo perduotas pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį, naujasis savininkas įgyja prievolę teikti išlaikymą rentos gavėjui, kadangi jis įgyja rentą suvaržytą daiktą. Naujasis savininkas laikytinas pagrindiniu skolininku išlaikymo prievolėje,

o ankstesnis savininkas – subsidiariu skolininku (Civilinio kodekso 6.444 straipsnio 2 dalis). Perleidžiant nekilnojamąjį daiktą, kuris buvo įgytas išlaikymo iki gyvos galvos sutarties pagrindu, numatytas papildomas reikalavimas gauti rentos gavėjo sutikimą (Civilinio kodekso 6.463 straipsnio 1 dalis). Sutikimas perleisti daiktą negali būti aiškinamas kaip išlaikymo iki gyvos galvos prievolės naujojo daikto savininko atžvilgiu atsakymas. Tačiau jei iki daikto perleidimo rentos gavėjas ir rentos mokėtojas susitaria dėl rentos objekto pakeitimo, naujasis daikto savininkas prievolės teikti išlaikymą rentos gavėjui neįgyja. Tokiu atveju prievolė teikti išlaikymą iki gyvos galvos gali būti užtikrinama kitu adekvačiu nekilnojamuoju daiktu (rentos gavėjas negali atsidurti blogesnėje padėtyje, nei susigrąžinęs ankstesnį rentos objektą).

2. Prievolė išlaikyti iki gyvos galvos baigiasi po rentos gavėjo mirties. Civilinio kodekso 4.456 straipsnio 3 dalies nuostatos, numatančios, kad mirus vienam iš rentos gavėjų, jo teisės gauti rentą dalis nepereina jį pergyvenusiems rentos gavėjams. Teisė gauti išlaikymą iki gyvos galvos yra neatskiriama nuo rentos gavėjo asmens, todėl nepaveldima ir nepereina pergyvenusiam rentos gavėjui tais atvejais, kai išlaikymas teikiamas keliems asmenims. Likęs gyvas rentos gavėjas gali duoti sutikimą perleisti nekilnojamąjį daiktą, nepriklausomai nuo kito rentos gavėjo mirties.

3. Perleidus nekilnojamąjį daiktą naujam savininkui, išlieka pareigos teikti išlaikymą užtikrinimas perleistu daiktu (jei rentos gavėjas ir rentos mokėtojas nesusitarė dėl rentos objekto pakeitimo), t. y. teisių į nekilnojamąjį daiktą suvaržymas renta neišnyksta (Civilinio kodekso 6.444 straipsnis). Rentos mokėtojas neturi pareigos papildomai užtikrinti prievolės įvykdymo kitu turtu.

4. Įstatymas numato du išlaikymo iki gyvos galvos pabaigos atvejus: rentos gavėjo mirtis bei sutarties nutraukimas rentos gavėjo valia rentos mokėtoji iš esmės pažeidus savo įsipareigojimus. Vadovaujantis sutarties laisvės principu, šalys taip pat gali susitarti dėl išlaikymo iki gyvos galvos sutarties nutraukimo bei susitarti dėl nutraukimo sąlygų: (i) nutraukus išlaikymo iki gyvos galvos sutartį, pagal sutartį perduotas turtas grąžintinas rentos gavėjui, ir šalys turi teisę susitarti dėl išlaidų, susijusių su rentos gavėjo išlaikymu,



atlyginimo; jei pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį buvo perleistas bendrosios jungtinės nuosavybės teise turėtas turtas ir vienas iš sutuoktinių (rentos gavėjų) mirė, nutraukus sutartį likusiam gyvam rentos gavėjui grąžinama ½ dalis nekilnojamojo daikto; arba (ii) jei šalys susitaria dėl turto išperkamosios kainos ir turtas paliekamas rentos davėjui, rentos gavėjas negali atsidurti blogesnėje nei iki išlaikymo iki gyvos galvos sutarties sudarymo situacijoje, todėl išperkamoji kaina turėtų atitikti realią turto rinkos kainą; tokiu atveju šalys gali susitarti tik dėl išlaikymo už tam tikrą ateities periodą nekompensavimo.

## KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

### KLAUSIMAS

2018 m. rugpjūčio 13 d. mirė A. B. Jis buvo nevedęs ir turėjo 2 nepilnamečius vaikus: L., gim. 2003 m. ir A., gim. 2009 m.

Patikrinus Nekilnojamojo turto registre paaiškėjo, kad mirusiajam priklausė 0,1603 ha žemės sklypas, gyvenamasis namas ir pagalbiniai pastatai, kuriuos jis buvo paveldėjęs po senelės mirties, ir 1746/3196 dalis 31,9600 ha žemės sklypo, priklausanti mirusiajam pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį. Pagal šią sutartį rentos gavėjas yra jo motina O. A. B. Sutartis sudaryta 2018 m. gegužės 4 d.

1. Ką turėtų daryti rentos gavėjas, kad ši sutartis būtų nutraukta?

2. Ar dėl to, kad palikėjo vaikai nepilnamečiai, rentos gavėja O. A. B. gali kreiptis į teismą dėl išlaikymo iki gyvos galvos sutarties nutraukimo?

3. Ar ji gali priimti palikimą, nors yra ir nepilnamečių vaikų?

### ATSAKYMAS

1. Rentos (išlaikymo iki gyvos galvos) instituto tikslas yra užtikrinti rentos (išlaikymo iki gyvos galvos) gavėjo kaip kreditoriaus interesus, kadangi jis, perleisdamas savo nuosavybę rentos mokėtojui, turi tikslą, kad visą rentos sutartyje numatytą laikotarpį gaus išlaikymą. Dėl šios priežasties įstatymas numato ribotus išlaikymo iki gyvos galvos sutarties pasibaigimo ir nutraukimo pagrindus – prievolė išlaikyti asmenį iki gyvos galvos baigiasi po rentos gavėjo mirties, teisę reikalauti nutraukti sutartį ir grąžinti perduotą nekilnojamojį turtą turi rentos gavėjas, jeigu rentos mokėtojas iš esmės pažeidžia sutartį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.464 straipsnis).

Siekiant apsaugoti išlaikymo iki gyvos galvos gavėjo interesus, teisė garantuoja, kad visą šį laikotarpį

išliks turto, kuris buvo perduotas su šia sąlyga, suvaržymas renta. Tai reiškia, jog jeigu rentos mokėtojas tokį daiktą perleidžia, prievolė mokėti rentą pereina daikto įgijėjui (CK 6.444 straipsnis). Atsižvelgiant į tai, kad rentos mokėtojo mirtis nelaikoma išlaikymo iki gyvos galvos pasibaigimo pagrindu, darytina išvada, kad pareiga teikti išlaikymą pereina rentos mokėtojo įpėdiniams, o reikalauti nutraukti išlaikymo iki gyvos galvos sutartį rentos gavėjas gali tik jei rentos mokėtojas (šiuo atveju – įpėdiniai) iš esmės pažeidžia sutartį (CK 6.464 straipsnio 2 dalis).

2. Sutarties laisvės principas leidžia šalims susitarti ir nutraukti sutartį, kuri dar nėra įvykdyta, arba yra tęstinio vykdymo. Išlaikymo iki gyvos galvos sutartis galioja nuo jos patvirtinimo notarine forma ir turi būti vykdoma iki rentos gavėjo mirties (CK 6.443, 6.464 straipsnio 1 dalis). Taigi, išlaikymo iki gyvos galvos sutartis yra tęstinio vykdymo sutartis. Dėl šios priežasties rentos gavėjas ir rentos mokėtojas (šiuo atveju – nepilnamečių asmens globėjas) galėtų susitarti dėl išlaikymo iki gyvos galvos sutarties nutraukimo, grąžinant rentos gavėjui pagal sutartį perduotą nekilnojamojį daiktą. Pažymėtina, kad tokiu atveju nepilnamečių įpėdinių globėjas turėtų gauti išankstinį teismo leidimą nutraukti rentos sutartį, grąžinant nepilnamečių paveldėtą nekilnojamojį daiktą rentos gavėjui.

3. Pagal įstatymą paveldima eilėmis ir žemesnės eilės įpėdinis paveldi tik tada, kai nėra aukštesnės eilės įpėdinių arba jie nepriima ar atsisako priimti palikimą (CK 5.11 straipsnis). CK 5.50 straipsnio 3 dalyje nurodoma, kad palikimo priėmimo veiksmai turi būti atliekami per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos, tačiau šio straipsnio 2 dalyje nurodytos teisinės pasekmės atsiranda tik tokiu atveju, jeigu nėra pirmesnės eilės įpėdinio (įpėdinių) pagal įstatymą ar įpėdinio (įpėdinių) pagal testamentą atliktų veiksmų, kuriais priimtas palikimas. Taigi, antros eilės įpėdinis (palikėjo motina) per tris mėnesius gali paduoti notarui pareiškimą dėl palikimo priėmimo, tačiau notaras privalo paaiškinti, jog toks asmuo palikimą priims ir paveldėjimo teisės liudijimą gaus tik tuo atveju, jei palikimą atsisakys priimti aukštesnės eilės įpėdiniai – palikėjo vaikai.

### KLAUSIMAS

2016 m. gegužės 26 d. Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 6.9 patvirtinta konsultacija „Dėl rentos sutarties šalių informavimo apie Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.442 straipsnio 4 dalies nuostatą“. Šioje konsultacijoje nurodyta: „CK 6.442 str. 4 d. imperatyviai numato, kad sutartis, kurioje nustaty-

tas rentos mokėjimas mirusiam asmeniui arba asmeniui, kuris miršta praėjus ne daugiau kaip trisdešimt dienų nuo sutarties sudarymo, negalioja. Taigi, jei rentos gavėjas miršta nesuėjus įstatyme nurodytam laikotarpiui nuo sutarties patvirtinimo, rentos sutartis laikytina negaliojančia ir išregistruotina iš Nekilnojamojo turto registro.“

Jūsų nuomone, ar ši nuostata taikoma tik rentos sutartims, ar ir išlaikymo iki gyvos galvos sutartims?

#### ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.439-6.448 straipsniuose įtvirtintos bendrosios rentos instituto nuostatos. Šios bendrosios nuostatos

taikomos ir atskiroms rentos rūšims, įskaitant išlaikymo iki gyvos galvos sutartį, tiek kiek neprieštarauja konkrečią rentos rūšį reglamentuojančioms teisės nuostatomis.

Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, jog CK 6.442 straipsnio 4 dalies nuostata turėtų būti taikoma ir išlaikymo iki gyvos galvos sutarties atžvilgiu.

Nuomones, kad negalioja išlaikymo iki gyvos galvos sutartis, kai rentos (išlaikymo iki gyvos galvos gavėjas) miršta po sutarties sudarymo praėjus ne daugiau nei 30 dienų, yra laikomos ir Lietuvos teismų praktikoje (žr., pvz., Kauno apygardos teismo 2012 m. balandžio 11 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 2A-624-254/2012; Panevėžio apygardos teismo 2010 m. kovo 31 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 2-191-198/2010).

## Tarptautinis bendradarbiavimas



Narystės Tarptautinėje notariato sąjungoje (UINL) siekiantys Baltarusijos notarų rūmai surengė tarptautinį seminarą, kuriame patirtimi dalinosi Vokietijos ir Lietuvos notariatų vadovybės nariai.

Rugpjūčio 29–30 d. Minske Vokietijos federalinių notarų rūmų viceprezidentas Richardas Bockas ir Baltarusijos notarų rūmų prezidentė Natalija Borišenko pasirašė dvišalę bendradarbiavimo sutartį, kuria remiantis, Vokietijos notariatas padės baltarusių kolegoms įgyvendinti reformas, transformuojant notariatą pagal lotyniškojo notariato principus.

Įvykusiame Baltarusijos-Vokietijos seminare Lietuvos notarų rūmų prezidentas, Tarptautinės notariato sąjungos Notarų tarptautinio bendradarbiavimo komisijos narys Marius Stračkaitis perskaitė pranešimą „Lietuvos notarų vaidmuo įgyvendinant neteisėtą būdu įgyto turto legalizavimo prevenciją“.

# TAPATYBĖS NUSTATYMAS

## PATVIRTINTA

Lietuvos notarų rūmų prezidento  
2018 sausio 18 d. nutarimu Nr. 6.4

## SUDERINTA

2018 m. vasario 7 d. Nr. 25/6-2-6-1965  
Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnybos raštu  
(pakeista  
Lietuvos notarų rūmų prezidento  
2018 m. rugpjūčio 2 d. nutarimu Nr. 2.3)

## KONSULTACIJA

### Dėl kliento ir naudos gavėjo tapatybės nustatymo

#### Sandoriai, kuriuos tvirtinant nustatoma naudos gavėjo tapatybė

Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo įstatymo (toliau – Įstatymas) 2 straipsnio 10 dalies 4 punkte apibrėžta notarams taikoma Įstatymo sritis.

Vadovaujantis apibrėžta sritimi kliento ir naudos gavėjo tapatybė nustatoma (taip pat pateikiamas pareiškimas dėl politinio pažeidžiamumo (paveikiamumo)), atliekant šiuos sandorius: nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo, įmonės pirkimo-pardavimo, vertybinių popierių pirkimo-pardavimo, akcijų pasirašymo sutartis (turtinių įnašų į juridinio asmens kapitalą), pinigų dovanojimo ir paskolos.

Naudos gavėjo tapatybė bei politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys neturi būti nustatomi ir neturi būti atliekamas sustiprintas kliento tapatybės nustatymas, kai tvirtinamas vienašalis (pavyzdžiui, tvirtinamas testamentas) arba neturtinio pobūdžio (pavyzdžiui, tvirtinamas pareiškimas dėl tėvystės pripažinimo, sudaromos pagalbos priimančios sprendimus sutartys) sandoris, kai šalys sudaro sandorį dėl daiktinės teisės nustatymo (pavyzdžiui, nustato servitutą, uzufруктą, hipoteką), atliekant notarinius veiksmus, kurie atliekami anksčiau sudarytų sandorių pagrindu (vykdomieji įrašai pagal notarine tvarka patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda pinigines prievolės, dėl priverstinio skolos išieškojimo pagal

hipotekos (įkeitimo) kreditoriaus prašymą, piniginių lėšų priėmimas į depozitinę sąskaitą).

Taip pat vadovaujantis apibrėžta sritimi, kliento ir naudos gavėjo tapatybė Įstatymo prasme netikrinama, kai tvirtinama nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartis ar vekselis (nors tai viena iš galimų pinigų plovimo priemonių, tačiau notaras negali nustatyti vekselio gavėjo tapatybės, kuris išmoka („skolina“) pinigų vekselio davėjui, nes vekselis yra vienašalis (pareikštinis) sandoris, kuriam užtenka vekselio davėjo valios). Tačiau, bet kuriuo atveju, jei notarui kiltų abejonių dėl sandorio skaidrumo (įtartinumo), jis turėtų nustatyti kliento ir naudos gavėjo tapatybę bei apie tai pranešti Finansinių nusikaltimų tyrimo tarnybai.

Kai steigiamas juridinis asmuo, notaras atlieka šiuos notarinius veiksmus – surašo ar tvirtina dokumentus dėl Juridinių asmenų registrai pateikiamų duomenų tikrumo ir tvirtina, kad juridinį asmenį registruoti galima, nes Įstatymuose ar steigimo sandoryje nustatytos prievolės yra įvykdytos ir atsirado Įstatymuose ar steigimo dokumentuose numatytos aplinkybės, ir tvirtina juridinių asmenų steigimo dokumentų atitiktį Įstatymų reikalavimams. Steigiant juridinį asmenį nėra tvirtinamas sandoris, todėl kliento ir naudos gavėjo tapatybė neturi būti nustatoma, vadovaujantis tuo, jog reikalaujama nustatyti kliento ir naudos gavėjo tapatybę sudarant sandorius, kurių suma lygi arba viršija 15 000 eurų ar ją atitinkančią sumą užsienio valiuta.

Jei notarui kyla įtarimų, kad yra, buvo ar bus vykdoma pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo veika, kliento ir naudos gavėjo tapatybė turi būti nustatoma ir patikrinama pagal Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos Įstatymo reikalavimus (Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos Įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 7 punktas). Tais atvejais, kai steigiant juridinį asmenį nėra pareigos nustatyti ir patikrinti kliento ir naudos gavėjo tapatybės, tačiau notarui pateiktuose dokumentuose yra duomenų, kurie akivaizdžiai atitinka didesnės pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo rizikos požymius (kaip jie apibrėžti notaro įsakymu patvirtintose rizikos vertinimo ir rizikos valdymo vidaus politikos ir vidaus kontrolės procedūrose) (pavyzdžiui, juridinį asmenį steigia gali-

mai didelės rizikos trečiojoje valstybėje įsteigtas juridinis asmuo), atliekamas sustiprintas kliento tapatybės nustatymas ir nustatomas naudos gavėjas pagal Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo 14 straipsnį.

Kadangi laikoma, kad steigiant akcinę bendrovę ar uždaryją akcinę bendrovę (toliau – bendrovė), bendrovės steigimo sutartis ar steigimo aktas yra kartu ir akcijų pasirašymo sutartis (Akcinų bendrovių įstatymo 8 straipsnio 1 dalis), todėl tais atvejais, kai visa ar dalis steigiamos bendrovės akcijų emisijos kainos apmokama nekilnojamuoju turtu, steigimo sutartis ar steigimo aktas turi būti notarinės formos (Akcinų bendrovių įstatymo 44 straipsnio 2 dalis). Taip pat bendrovės akcijų pasirašymo sutartis, kai bendrovės įstatinis kapitalas didinamas nekilnojamuoju turtu, turi būti notarinės formos. Atsižvelgiant į įstatymo 4 straipsnio 10 dalies 4 punktą, šiais minėtais atvejais turi būti nustatoma naudos gavėjo tapatybė bei reikalui esant atliekamas ir sustiprintas tapatybės patikrinimas.

### **Atvejai, kada turi būti nustatoma naudos gavėjo tapatybė**

Kliento ir naudos gavėjo tapatybė anksčiau nurodytų sandorių atvejais turi būti nustatyta ir patikrinta:

- 1) prieš tvirtinant sandorius, kurių kaina (vertė) lygi arba viršija 15 000 eurų ar ją atitinkančią sumą užsienio valiuta, nesvarbu, ar sandoris atliekamas vienos, ar kelių susijusių operacijų metu, išskyrus atvejus, kai kliento ir naudos gavėjo tapatybė jau yra nustatyta (nesvarbu, koku būdu vykdomas mokėjimas pagal sandorį);
- 2) bet kuriuo kitu atveju, kai kyla įtarimų, kad yra, buvo ar bus vykdoma pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo veika<sup>1</sup>.

Naudos gavėjas – tai sandorį atliekančio juridinio asmens savininkas (asmuo, kontroliuojantis 25 proc. ir vieną akciją arba didesnę negu 25 proc. kliento nuosavybės dalį) ir / arba fizinis asmuo, kurio vardu

yra atliekamas sandoris.

Kliento ir naudos gavėjo tapatybės nustatymo būdai:

- 1) įprastas;
- 2) sustiprintas.

### **Įprastas naudos gavėjo nustatymas**

Naudos gavėjo nustatymas visais atvejais reiškia fizinio asmens ar fizinių asmenų grupės nustatymą. Pažymėtina, kad naudos gavėjas šiuo atveju turi būti suprantamas ne kaip asmuo, kuris iš sandorio gauna tam tikrą ekonominę naudą, tačiau naudos gavėju laikytinas fizinis asmuo, kuris sudaro sandorį per atstovą (kitą fizinį asmenį), arba yra juridinio asmens, sudarančio sandorį, savininkas. Tai reiškia, jog nustatoma visų sandoryje dalyvaujančių šalių (klientų) naudos gavėjų tapatybė (pavyzdžiui, tvirtinant paskolos sutartį, turėtų būti nustatoma tiek paskolos gavėjo, tiek paskolos davėjo naudos gavėjas), neatsižvelgiant į tai, kuri sandorio šalis gauna pinigų sumą ar kitą turtą.

Jei sandorį sudaro fiziniai asmenys, naudos gavėju laikomas fizinis asmuo, kurio vardu yra vykdomas sandoris. Kadangi notaras, tvirtindamas sandorius, visais atvejais nustato tiek fizinio asmens, kurio vardu sudaromas sandoris (t. y. atstovaujamojo), tiek jo atstovo tapatybę, šiuo atveju klientas užpildo (pateikia užpildytą) savo ir atstovaujamo asmens politiškai pažeidžiamo (paveikiamo) asmens anketą (priedas Nr. 2). Jei nustatoma, kad klientas ar naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas), atliekamas sustiprintas tapatybės patikrinimas.

Jei bent viena iš sandorio šalių yra juridinis asmuo, notaras turi identifikuoti, koks fizinis asmuo ar fizinių asmenų grupė yra laikytini to juridinio asmens naudos gavėjais. Naudos gavėju juridiniame asmenyje laikomas asmuo, kuris turi daugiau kaip 25 procentus juridinio asmens akcijų (teisių, pajų). Naudos gavėju taip pat laikomas asmuo, kuris turi daugiau kaip 25 procentus juridinio asmens, turinčio juridinio asmens, sudarančio sandorį, ne mažiau kaip 25 procentus akcijų (teisių, pajų), akcijų (teisių, pajų). Šis reikalavimas netaikomas akcinėms bendrovėms, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamoje rinkose, kuriose taikomi Europos Sąjungos teisės aktus atitinkantys reikalavimai atskleisti informaciją apie savo veiklą, arba lygiaverčiai tarptautiniai standartai.

Jei viena iš sandorį sudarančių šalių yra įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje apibrėžiama finansų įstaiga (pvz., pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta finansų įmonė, kredito, mokėjimo, elektroninių pinigų įstaigos ir t.t.), finansų įstaigos naudos gavėjo

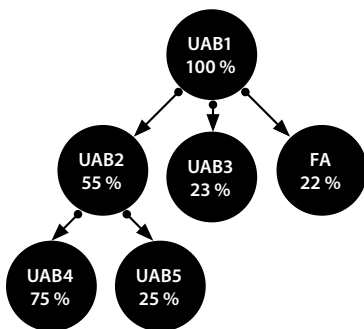
1 Sandorio įtartinumas nustatomas, vadovaujantis 2014 m. gruodžio 5 d. FNTT direktoriaus įsakymu Nr. V-240 „Dėl galimo pinigų plovimo ir įtartinų piniginių operacijų ar sandorių atpažinimo kriterijų sąrašo patvirtinimo“ ir Lietuvos notarų rūmų apibrėžtais kriterijais įtartinumo sąlyginiais požymiais (Nurodymų, kuriais siekiama užkirsti kelią pinigų plovimui ir (ar) teroristų finansavimui, 1 priedas). Kadangi kriterijų sąrašas nėra baigtinis, įtartinas sandoris objektyviai nustatomas atkreipiant dėmesį į tokią klientų veiklą, kuri, notaro nuomone, dėl savo pobūdžio gali būti susijusi su pinigų plovimu ir (ar) teroristų finansavimu, vykdamas kliento ir naudos gavėjo tapatybės nustatymą.

nustatyti nereikia, išskyrus atvejus, kai kyla įtarimų, kad yra, buvo ar bus vykdoma pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo veika.

Jei asmens, kuris turi daugiau kaip 25 procentus juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), neįmanoma nustatyti, arba kyla abejonių, kad nustatytas asmuo yra naudos gavėjas, naudos gavėju laikomas vyresniojo vadovo pareigas einantis fizinis asmuo (juridinio asmens vadovas).

Notaras juridinio asmens naudos gavėją nustato pagal kliento užpildytą naudos gavėjo anketą, t. y. duomenis apie juridinio asmens naudos gavėją pateikia pats klientas. Klientas užpildo anketą (priedas Nr. 1), skirtą nustatyti naudos gavėjui, ir pateiktų duomenų teisingumą patvirtina savo parašu ir antspaudu (jeigu jis antspaudą privalo turėti pagal jo veiklą reguliuojančius teisės aktus). Notaras kliento pateiktų duomenų tikrumą ir informaciją apie naudos gavėją tikrina, remdamasis Juridinių asmenų dalyvių informacinėje sistemoje (JADIS) pateikiamais duomenimis. Jei naudos gavėjas yra užsienio subjektas, notaras turi teisę reikalauti, kad klientas pats nurodytų, kokiuose viešuose šaltiniuose, notaras gali patikrinti jo pateiktus duomenis, taip pat reikalauti kliento pateikti išrašus iš kitų valstybių registru ar, negalint to atlikti, pateikti juridinio asmens steigimo dokumentus. Kliento pateiktų užsienio valstybių išrašų ar steigimo dokumentų ir informacijos juose notaras papildomai netikrina.

Kadangi naudos gavėju juridiniame asmenyje laikomas fizinis asmuo, kuris jį valdo tiesiogiai ar netiesiogiai per kitą juridinį asmenį, vadinasi, nustatant naudos gavėją, kai jį valdo kitas juridinis asmuo, kuriam priklauso 25 % ir viena akcija, arba didesnė negu 25 % kliento nuosavybės dalis, papildomai nustatoma, kas tiesiogiai valdo šį juridinį asmenį. Jei jį valdo kiti UAB, jų valdytojai nebeįstatinėjami. Tai galima iliustruoti tokiu paveikslėliu:



Vadovaujantis pateiktu paveikslėliu, naudos gavėju nurodomas UAB1 vyresniojo vadovo pareigas einantis fizinis asmuo. Jei vietoje UAB4 būtų fizinis

asmuo, kuris valdytų 75 % UAB2 akcijų, jis būtų nurodomas kaip UAB1 naudos gavėjas, nes jis tokiu atveju būtų netiesioginis jo valdytojas.

Patikos struktūroje, administruojančiame ir lėšas skirstančiame juridiniame asmenyje, į patiką panašios formos subjekte naudos gavėju laikomas patikėtojas, patikėtinis, saugotojas, fizinis asmuo, gaudantis naudą iš juridinio asmens ar juridinio asmens statuso neturinčio subjekto arba, jeigu šis asmuo dar nežinomas, asmenų, kurių interesams atstovauti tas juridinis asmuo ar juridinio asmens statuso neturintis subjektas yra įsteigti arba kurių interesams jie šiuo metu atstovauja, grupė, kitas fizinis asmuo, faktiškai kontroliuojantis patikos struktūrą, turima tiesiogine arba netiesiogine nuosavybe arba kitomis priemonėmis.

Jei kliento ir naudos gavėjo tapatybė nustatyta ir nekyla abejonių dėl anksčiau gautų kliento ir naudos gavėjo tapatybės duomenų teisingumo ar autentiškumo, notaras gali įvertinti, atsižvelgiant į rizikos lygį, iškilus naujoms aplinkybėms ar atsiradus naujai informacijai, susijusiai su kliento, naudos gavėjo rizikos lygio nustatymu, jų tapatybės informacija, jų veikla ir kitomis reikšmingomis aplinkybėmis, taip pat praėjus sąlyginai neilgam terminui (pavyzdžiui, 30 kalendorinių dienų), ar būtina reikalauti nustatyti kliento ir naudos gavėjo tapatybę pagal Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo reikalavimus.

Jei klientas naudos gavėjo anketoje nurodo, jog naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, notaras atlieka sustiprintą naudos gavėjo tapatybės nustatymą.

Klientui nepateikus duomenų, patvirtinančių jo tapatybę, pateikus ne visus arba neteisingus duomenis, vengiant pateikti informaciją, reikalingą jo tapatybei nustatyti, slepiant naudos gavėją ar vengiant pateikti informaciją, reikalingą jo tapatybei nustatyti, arba pateiktų duomenų neužtenkant ir notarui negalint nustatyti, ar klientas veikia savo vardu, ar yra kontroliuojamas, negalint nustatyti naudos gavėjo, kliento atstovo tapatybės, klientui nepateikiant dokumentų ar duomenų, kuriais remiantis būtų suprantama kliento, kuris yra juridinis asmuo, valdymo struktūra ir veiklos pobūdis, negalint informacijos apie kliento ir / ar naudos gavėjo tapatybę informacijos patikrinti patikimuose šaltiniuose, notaras turi atsakyti tvirtinti sandorį. Atsisakyme atlikti notarinį veiksma, pagrindu nurodoma Įstatymo 9 straipsnio 18 dalis. Įvertinus keliamą pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo grėsmę, notaras sprendžia dėl pranešimo apie ketinimą sudaryti įtartą sandorį perdavimo FNTT tikslingumo. Notaras tokiu atveju nėra atsakingas už klientui kilusią žalą (Įstatymo 9 straipsnio 24 dalis). Pažymėtina, kad klientui negalima atskleisti



informacijos, kad duomenys apie jį ir jo ketintą sudaryti sandorį bus pateikti FNNT (Įstatymo 23 straipsnio 3 dalis). Toks atvejis taip pat įrašomas į notaro tvarkomą Klientų įtartinų sandorių, sandorių, pagal kuriuos gaunama ar mokama grynųjų pinigų suma lygi arba viršija 15 000 eurų ar ją atitinkančią sumą kitą valiuta, kurių sandoriai buvo nutraukti Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos 18 straipsnyje nustatytais aplinkybėmis ar kitomis su pinigų plovimu ir (ar) teroristų finansavimo prevencijos pažeidimais susijusiomis aplinkybėmis registracijos žurnalą.

### Susistiprintas tapatybės nustatymas

Atlikdamas įprastą kliento ir naudos gavėjo tapatybės nustatymą, notaras išsiaiškina, ar nėra pagrindų atlikti sustiprintą kliento ir naudos gavėjo tapatybės nustatymą. Sustiprintas tapatybės nustatymas yra atliekamas, kai:

- 1) klientas ir / ar naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo<sup>2</sup>;
- 2) bent viena iš sandorio šalių yra valstybės, kurio nustatyta didelė pinigų plovimo rizika, fizinis ar juridinis asmuo;
- 3) jeigu pagal notaro nustatytas rizikos vertinimo ir valdymo procedūras nustatoma didesnė pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo rizika;
- 4) Europos priežiūros institucijų ir Europos komisijos nurodytais atvejais.

Pirmuoju atveju notaras privalo nustatyti ir įdiegti vidines procedūras, kurių pagrindu nustatoma, ar klientas ir naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo. Šiuo atveju klientas – juridinis asmuo – pildydamas Naudos gavėjo anketos (priedas Nr. 1), o fizinis asmuo Patvirtinimo dėl politinio pažeidžiamumo (paveikiamumo) anketos (priedas Nr. 2) atitinkamas grafą, nurodo ar klientas ir naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys. Atkreipiame dėmesį, kad esant atstovavimo santykiams, tiek juridinio asmens, tiek fizinio asmens atveju nustatomas ir atstovo politinio pažeidžiamumo (paveikiamumo) faktas.

Nustačius, kad klientas ir / ar naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, notaras turi imtis atitinkamų priemonių turto ir lėšų, susijusių su sandoriu, šaltiniui nustatyti, t. y. klientas atitinkamoje anketoje (fizinis asmuo anketoje priedas Nr. 2, juridinis asmuo anketoje priedas Nr. 1) nurodo

su sandoriu susijusio turto įgijimo pagrindus ar lėšų šaltinius. Tokių pateiktų duomenų tikrinimas atliekamas tik tuo atveju, jei nustatoma didesnė pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo rizika ar notarui kyla įtarimas, jog turtas įgytas ar lėšos gautos neteisėtu būdu (pvz., klientas nesugeba paaiškinti pinigų ar turto įgijimo kilmės). Atliekdamas tokį papildomą tyrimą, notaras turi teisę paprašyti asmenų pateikti papildomus dokumentus, įrodančius turto įgijimo pagrindą ar lėšų šaltinį.

Antruoju atveju notaras, asmeniui nurodžius, kad gyvena ar yra įsteigtas valstybėje, kurioje galimai padidinta pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo rizika, taip pat privalo imtis atitinkamų priemonių, turto ir lėšų, susijusių su sandoriu, šaltiniui nustatyti. Šiuo atveju analogiškai, kaip ir su politiškai pažeidžiamais (paveikiamais) asmenimis, klientas turėtų užpildyti anketą, atitinkamai skirtą fiziniam ar juridiniam asmeniui lėšų ir turto šaltiniui nustatyti (priedas Nr. 3 ar Nr. 4). Tokių pateiktų duomenų tikrinimas atliekamas tik tuo atveju, jei notarui kyla įtarimas, jog turtas įgytas ar lėšos gautos neteisėtu būdu (pvz., klientas nesugeba paaiškinti pinigų ar turto įgijimo kilmės). Atliekdamas tokį papildomą tyrimą, notaras turi teisę paprašyti asmenų pateikti papildomus dokumentus, įrodančius turto įgijimo pagrindą ar lėšų šaltinį. Šalis, kuriose galimas padidintas pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimas, galima rasti čia: <http://www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk>.

Aptariant trečiąjį atvejį pažymėtina, kad nustatant, ar asmuo kelia didesnę pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo grėsmę, reikalinga atsižvelgti į Įstatymo 14 straipsnio 10 punkte nurodytus veiksnius, kurie leidžia atskleisti, ar egzistuoja didesnė pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo rizika. Atkreiptinas dėmesys, kad šie veiksniai taip pat nurodyti bei detalizuoti notaro tvirtinamo įsakymo „Dėl Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo reikalavimų įgyvendinimo“ pavyzdinės formos 17 punkte. Remiantis minėtais veiksniais nustačius galimą didesnę tiek kliento, tiek sandorio pinigų plovimo ir (ar) teroristų finansavimo grėsmę, notaras turi imtis priemonių, kad būtų užkirstas kelias turtą panaudoti pinigų plovimui ir (ar) teroristų finansavimui. Tokiu atveju notaras imasi priemonių turto įgijimo pagrindui ar lėšų šaltiniui nustatyti, todėl klientas užpildo anketą (atitinkamai Nr. 3, jei yra juridinis asmuo, ar Nr. 4, jei yra fizinis asmuo), kurioje pateikiama informacija apie turo įgijimo pagrindą ar lėšų šaltinį.

Europos priežiūros institucijų ir Europos komisijos atvejų, kada turėtų būti atliekamas sustiprintas naudos gavėjo tapatybės nustatymas, šiuo metu nėra nurodyta.

Klientui vengiant ar atsisakant pateikti papildomą

<sup>2</sup> **Politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys** – tai fiziniai asmenys, kuriems yra arba buvo partikėtos svarbios viešosios pareigos, ir jų artimieji šeimos nariai arba artimi pagalbininkai.

notaro prašomą informaciją ar dokumentus (pvz., pagrindžiančius turto įgijimo pagrindus ar naudos gavėjo duomenis) nustatytais terminais, vadovaujantis vidaus politikos ir kontrolės procedūromis, notaras gali atsisakyti tvirtinti sandorį. Atsisakyme atlikti notarinį veiksmažodį tokie atvejai nurodomas Įstatymo 18 straipsnis. Toks atvejis taip pat įrašomas į notaro tvarkomą Klientų įtartinų sandorių, sandorių, pagal kuriuos gaunama ar mokama grynųjų pinigų suma lygi arba viršija 15 000 eurų ar ją atitinkančią sumą kitą valiuta, klientų, kurių sandoriai buvo nutraukti Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos 18 straipsnyje nustatytais aplinkybėmis ar kitomis su pinigų plovimu ir (ar) teroristų finansavimo prevencijos pažeidimais susijusiomis aplinkybėmis registracijos žurnalą.

### **Atvejų, kada pildomi atitinkami dokumentai, pavyzdžiai**

Nurodytais atvejais nustačius naudos gavėjo ir kliento tapatybę, nustatoma, ar jie (klientas ir naudos gavėjas) yra politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys (atitinkamai pildomos konsultacijos 1 ir 2 priedo grafos apie politinio pažeidžiamumo (paveikiamumo) pareiškimus). Nustačius, kad klientas ir / ar naudos gavėjas yra politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys, atitinkamoje anketoje (fizinis asmuo anketoje priedas Nr. 2, juridinis asmuo anketoje priedas Nr. 1) pateikiami duomenys apie lėšų šaltinius ar turto įgijimo pagrindus. Duomenis apie lėšų šaltinį ar turto įgijimo pagrindą teikia tos sandorio šalys, kurios deklaruoja, kad yra politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys.

#### **PAVYZDŽIAI:**

1. UAB1 iš UAB2 perka 20 000 Eur vertės namą (atsiskaitoma bankiniu pavedimu). UAB1 turi 6 akcininkus, iš kurių 4 yra kiti UAB (visi UAB valdantys asmenys turi mažiau nei 25 % akcijų). UAB2 turi 3 akcininkus, kurie atitinkamai valdo po 33 ir 34 % akcijų. Šiuo atveju tiek pirkėjas, tiek pardavėjas pildo Naudos gavėjo anketą (konsultacijos 1 priedas), nes sandorio vertė viršija 15 000 Eur. Kadangi visi UAB1 valdantys subjektai turi mažiau negu 25 % jo akcijų, naudos gavėju nurodomas jo vyresniojo vadovo pareigas einantis asmuo. Nustatoma, ar naudos gavėjas ir juridiniam asmeniui atstovaujantis asmuo nėra politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys. Nustačius, kad bent vienas iš jų yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, nurodomas UAB1 lėšų šaltinis.

UAB2 atveju visi trys akcininkai laikytini naudos gavėjais (pildomas konsultacijos 1 priedas), todėl turi būti nustatoma, ar jie visi trys nėra politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys. Taip pat UAB2 atstovaujantis fizinis asmuo taip pat pildo konsultacijos 2 priedą. Nustačius, kad bent vienas iš jų yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, nurodomas to juridinio asmens turto įgijimo pagrindas.

Informacijos apie šį sandorį FNTT perduoti nereikia, nes atsiskaitoma ne grynaisiais pinigais. Informacija FNTT būtų perduodama, jei sandoris būtų įtartinas dėl kitų požymių.

2. Savivaldybės tarybos narys su Seimo nariu vykdo nekilnojamojo turto mainų sutartį, pagal kurią Savivaldybės tarybos narys turi primokėti 5 000 Eur. Mainomų daiktų vertė atitinkamai 95 000 ir 100 000 Eur.

Kadangi šiuo atveju mainomų daiktų vertė viršija 15 000 Eur, o sandorio šalys yra fiziniai asmenys, tai jos abi pildo konsultacijos 2 priedą. Kadangi Savivaldybės tarybos narys pagal Įstatymą nėra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, nereikia papildomai nurodyti jo lėšų šaltinio. Seimo narys pagal Įstatymą yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, todėl nurodomas jo turto įgijimo pagrindas.

Informacijos apie šį sandorį FNTT perduoti nereikia, nes atsiskaitoma ne grynaisiais pinigais. Informacija FNTT būtų perduodama, jei sandoris būtų įtartinas dėl kitų požymių.

3. Moteris, kurios vyras yra Lietuvos ambasadorius Turkijoje, savo dukrai iš asmeninių lėšų dovanoja 16 000 Eur, kurie pervedami bankiniu pavedimu.

Kadangi šiuo atveju sandorio vertė viršija 15 000 Eur, o sandorio šalys yra fiziniai asmenys, tai jos abi pildo Politiškai pažeidžiamo (paveikiamo) asmens anketą (konsultacijos 2 priedas). Kadangi moters vyras yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo ir ji yra pinigų mokėtoja, moteris anketoje turi nurodyti lėšų šaltinį. Dukra taip pat nurodo, kad jos tėvas yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, tačiau lėšų šaltinio grafos nepildo, nes tik gauna pinigus, o ne moka.

Informacijos apie šį sandorį FNTT perduoti nereikia, nes atsiskaitoma ne grynaisiais pinigais. Informacija FNTT būtų perduodama, jei sandoris būtų įtartinas dėl kitų požymių.

4. Kreditorius, kuris yra Konstitucinio Teismo teisėjas, juridiniam asmeniui grynaisiais skolina 30 000 Eur.

Kadangi sandorio vertė yra didesnė nei 15 000 Eur, turi būti nustatoma kliento ir naudos gavėjo tapatybė. Kadangi kreditorius pagal Įstatymą yra

politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, politiškai pažeidžiamo (paveikiamo) asmens anketoje (konsultacijos 2 priedas) privalo būti nurodomas ir skolinamų lėšų šaltinis (jei šis asmuo nebūtų politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo, jo lėšų šaltinis nebūtų tikrinamas). Juridinio asmens atveju nustatomas tik naudos gavėjas ir pažymima ar jis yra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) (pildomas konsultacijos 1 priedas), net ir juridiniam asmeniui esant politiškai pažeidžiamu (paveikiamu) asmeniui, lėšų šaltinis nenurodomas, nes jis nemoka pinigų. Taip pat nustatoma, ar juridiniam asmeniui atstovaujantis fizinis asmuo nėra politiškai pažeidžiamas (paveikiamas) asmuo.

Informacija apie šį sandorį perduodama FNNT, nes mokama grynaisiais pinigų suma viršija 15 000 eurų.

## KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

### KLAUSIMAS

2018 06 06 notaro biure turėjo būti pasirašoma valstybinės žemės pirkimo ir pardavimo sutartis. Sandorio šalys – pardavėjas, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įgalioto asmens Nacionalinės žemės tarnybos skyriaus vedėjo, ir pirkėjas, Lietuvos Respublikos fizinis asmuo. Pardavėjo atstovas atsisakė pasirašyti valstybinės žemės pirkimo ir pardavimo sutartį, nes jos pradžioje buvo nurodyti asmens tapatybę patvirtinančio dokumento, t. y. asmens tapatybės kortelės, numeris, data, kur, kada ir kieno jis yra išduotas.

Į notaro prašymą pateikti raštiškus motyvus dėl atsisakymo pasirašyti sutartį buvo gautas žodinis atsakymas, kad tokių raštų rengti tarnyboje nėra kam, o sutartis nebus pasirašoma dėl to, kad, vedėjo manymu, jo dokumento nurodymas valstybinės žemės pirkimo ir pardavimo sutartyje yra perteklinis ir jis turi teisę to reikalauti pagal Bendrąjį duomenų apsaugos reglamentą (toliau – GDPR), įsigaliojusį nuo 2018 05 25.

Prašom išaiškinti, ar 2004 m. kovo 15 d. Lietuvos Respublikos teisingumo ministro įsakymo Nr. 1R-64 „Dėl notarinio registro, tvirtinamųjų įrašų ir notariinių liudijimų formų patvirtinimo“ 15 punktą neprieštaruja GDPR.

### ATSAKYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 31 straipsnį notaras, atlikdamas notarius veiksmus, nustato fizinių asmenų, jų atstovų arba juridinių asmenų atstovų asmens tapatybę. Lietuvos Respublikos piliečių asmens tapatybę nustatoma pagal pateiktą asmens tapatybės kortelę, pasą arba kitą

asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą, kuriam yra asmens kodas ir nuotrauka. Asmens tapatybės nustatymo būdą notaras nurodo sudaromame dokumente. Notarinio registro, tvirtinamųjų įrašų ir notariinių liudijimų formų pildymo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. 1R-64, 15 punkte detalizuojama, kad sandorio dalyvių asmens tapatybę patvirtinantys dokumentai (kaip ir vardai, pavardės, asmens kodai, gyvenamosios vietos) turi būti nurodomi sudaromo sandorio pradžioje.

Taigi, notaro pareiga nurodyti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą sudaromame sandoryje yra įtvirtinta teisės aktuose. 2018 m. gegužės 25 d. įsigaliojus Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentui (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (toliau – Reglamentas), Notariato įstatymo nuostatos dėl asmens tapatybės nustatymo nebuvo pakeistos.

Reglamento 6 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad duomenų tvarkymas yra teisėtas tik tuo atveju, jei taikoma bent viena iš sąlygų, ir tik tokiu mastu, kokiu ji yra taikoma, tarp kurių – sąlygos tvarkyti duomenis būtinos siekiant įvykdyti sutartį, kurios šalis yra duomenų subjektas, arba siekiant imtis veiksmų duomenų subjekto prašymu prieš sudarant sutartį, bei tvarkyti duomenis būtina, kad būtų įvykdyta duomenų valdytojui taikoma teisinė prievolė. Taigi, sudarant sutartis bei esant numatytai pareigai duomenų valdytojui (notarui) tvarkyti duomenis, laikoma, kad duomenų tvarkymas yra teisėtas. Atsižvelgiant į tai, notarui, tvirtinančiam sandorius, duomenų tvarkymas yra teisėtas. Be to, Reglamento 21 straipsnio 1 dalyje pasisakyta, kad duomenų valdytojas nebetvarko asmens duomenų, išskyrus atvejus, kai duomenų valdytojas įrodo, kad duomenys tvarkomi dėl įtikinamų teisėtų priežasčių, kurios yra viršesnės už duomenų subjekto interesus, teises ir laisves, arba siekiant pareikšti, vykdyti ar apginti teisinius reikalavimus. Esant teisės aktuose įtvirtintai notaro pareigai nurodyti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą tvirtinamame sandoryje, laikytina, kad tokie teisiniai reikalavimai yra įtikinama teisėta priežastis tokiu būdu tvarkyti sutarties šaliai atstovaujancio asmens duomenis.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, notaras, tvirtindamas valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį, privalo nustatyti šalių asmens tapatybę, taip pat ir valstybei atstovaujancios Nacionalinės žemės tarnybos atstovo fizinio asmens tapatybę, nurodydamas dokumento, pagal kurį nustatyta asmens tapatybę, duomenis, todėl asmens tapatybę patvirtinančio dokumento nurodymas sudaromame sandoryje yra teisėtas.



# TESTAMENTAI IR PAVELDĖJIMAS

## PATVIRTINTA

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo  
2017 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 5.3

## KONSULTACIJA

### Dėl asmens, laikinai einančio seniūno pareigas, teisės tvirtinti testamentą

#### KLAUSIMAI:

Ar seniūno pavaduotojas, laikinai einantis seniūno pareigas, turi teisę tvirtinti testamentą?

Ar notaras, priimančias saugoti seniūno patvirtintus testamentus, turi teisę juos priimti iš asmens, laikinai einančio seniūno pareigas?

#### ATSAKYMAS

#### Dėl testamento tvirtinimo

Notariato įstatymo 2 straipsnio 3 dalis numato, kad šio įstatymo nustatytais atvejais ir notarinių veiksmų atlikimui nustatyta tvarka atskirus notarinius veiksmus gali atlikti Lietuvos Respublikos konsuliniai pareigūnai ir savivaldybių seniūnai.

Civilinio kodekso 5.28 straipsnio 6 dalies 6 punktą nustato, kad oficialiesiems testamentams prilyginami testatoriaus gyvenamosios vietos seniūnų patvirtinti testamentai. Civilinio kodekso 5.28 straipsnio 6 dalyje išvardytiems asmenims tvirtinant oficialiesiems testamentams prilyginamus testamentus, jų tvirtinimo ir perdavimo tvarką reglamentuoja Oficialiesiems testamentams prilyginamų testamentų perdavimo saugoti notarams tvarka bei Oficialiesiems testamentams prilyginamų testamentų tvirtinimo ir perdavimo saugoti notarams rekomendacijos.

Vietos savivaldos įstatymo 32 straipsnio, reglamentuojančio seniūno funkcijas, 1 dalis nustato, kad seniūnas Notariato įstatymo nustatyta tvarka neatlygintinai atlieka seniūnijos aptarnaujamos teritorijos gyventojams notarinius veiksmus ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka neatlygintinai tvirtina seniūnijos aptarnaujamos teritorijos gyventojų oficialiesiems testamentams prilygi-

namus testamentus. Seniūnas notarinius veiksmus atlieka seniūnijos patalpose. Atlikti notarinius veiksmus ne seniūnijos patalpose seniūnas gali tik tuo atveju, kai suinteresuotas asmuo dėl svarbios priežasties negali atvykti į seniūnijos patalpas ir iškviečia seniūną į savo gyvenamąją vietą.

Minėtuose teisės aktuose vieningai nustatoma, kad oficialiesiems testamentams prilyginamus testamentus turi teisę tvirtinti tik įstatyme minimas subjektas, t. y. seniūnas, kiti seniūnijų pareigūnai nėra įgaliojami atlikti notarinius veiksmus. Tais atvejais, kai seniūnas dėl objektyviai pateisinamų priežasčių negali eiti savo pareigų ir atlikti notarinių veiksmų, dėl jų atlikimo asmenys, pageidaujantys sudaryti testamentą, turėtų kreiptis į pasirinktą savivaldybėje veikiančią notarą.

#### Dėl testamento priėmimo saugoti

Oficialiesiems testamentams prilyginamų testamentų perdavimo saugoti notarams tvarkos 3 ir 3.6 punktai nustato, kad asmenys, turintys teisę tvirtinti oficialiesiems testamentams prilyginamus testamentus, patys arba per savo įgaliotus asmenis privalo kiek įmanoma greičiau perduoti patvirtintus oficialiesiems testamentams prilyginamus testamentus saugoti notarui, kurio veiklos teritorijoje yra seniūnijos buveinė. Vadovaujantis nustatytu teisiniu reguliavimu, seniūno patvirtintas testamentas notarui gali būti perduodamas tiek paties seniūno, tiek kito seniūnijos darbuotojo, turinčio šiuos įgaliojimus. Notarui, priimančiam saugoti testamentą ne iš seniūno, o iš kito seniūnijos darbuotojo, turi būti pateikiami dokumentai, patvirtinantys šiam darbuotojui suteiktus įgaliojimus.

#### KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

#### KLAUSIMAS

Tvarkoma paveldėjimo byla po E. M. mirties. E. M. gimęs 1924 m. Lietuvoje deklaravo savo gyvenamąją vietą tik 2008 09 04. Palikimą po E. M. mirties pagal transmisiją priėmė sutuoktinė E. E. N. Mirusiosios sūnus V. N.

Pagal gyventojų registro išrašą daugiau įpėdinių, t. y. vaikų, nėra. Santuoka su E. E. N. sudaryta 2009 m. sausio 17 d. Papildomai užklausus Gyventojų registrą apie turėtas santuokas ir ištuokas, buvo gautas atsakymas, kad vienintelė santuoka buvo įregistruota 2009 01 17. Duomenų apie kitas santuokas nėra.

Ar notaras dar turi ieškoti įpėdinių? Ir į kokias įstatygas kreiptis dėl užklausų apie mirusiojo E. M. įpėdinius, t. y. vaikus ir kt. Jei E. M. gyveno užsienyje.

#### ATSAKYMAS

Notariato įstatymas įpareigoja notarą, atliekant notarinius veiksmus, patikrinti valstybės registrų centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius esminės reikšmės notarinio veiksmo atlikimui ir asmenų teisėtų interesų apsaugai (Notariato įstatymo 51 straipsnis). Jei tam tikri duomenys, reikalingi notarinio veiksmo atlikimui, nėra kaupiami valstybės registruose, notarinio veiksmo atlikimo prašantis asmuo tokius duomenis pagrindžiančius dokumentus turi pateikti notarui.

Atsižvelgiant į tai, kad notarui nėra prieinama informacija apie visus palikėjo įpėdinius, notaras įstatymu nėra įpareigotas ieškoti įpėdinių. Aktyvių veiksmų, susijusių su įpėdinių informavimu apie jų teises, notaras privalo imtis tuomet, kai jam žinoma, kad įpėdinis yra nepilnamečis arba neveiksnus asmuo.

Lietuvos teismų praktikoje taip pat išreiškiama nuomonė, jog notaras neprivalo ieškoti įpėdinių. Pavyzdžiui, Klaipėdos apygardos teismas pažymėjo, kad nei Notariato įstatymas, nei Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios paveldėjimo teisinius santykius, neįpareigoja palikimo atsiradimo vietos notaro nustatyti galimus visus palikėjo įpėdinius, informuoti visus įpėdinius pagal įstatymą apie jų teisę priimti palikimą įstatyme nustatytu būdu ir terminais. Notaras neturi pareigos rūpintis visų įpėdinių tinkamu teisių ir pareigų įgyvendinimu ir už juos įgyvendinti jų teisę į palikimą. Pažymėtina, kad civiliniai santykiai tvarkomi protingumo, sąžiningumo ir teisingumo principų pagrindu. Kiekvienas veiksnus civilinių santykių dalyvis turi laisvę spręsti, kaip įgyvendinti savo subjektines teises, ir turi rūpintis savo privačių interesų apsauga. Ši principinė nuostata galioja ir paveldėjimo santykiams (Klaipėdos apygardos teismo 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-540-163/2014).

Taigi, notaras neturi pareigos ieškoti įpėdinių, pareigos informuoti kitus įpėdinius taip pat neturi ir palikimą priėmęs asmenys. Kita vertus, prieš išduodamas paveldėjimo teisės liudijimą, notaras gali

informuoti palikimą priėmusius įpėdinius, kad įstatymas numato galimybę kitiems įpėdiniams, nespėjusiems per tris mėnesius priimti palikimo, šį terminą, esant svarbioms priežastims, atnaujinti.

#### KLAUSIMAS

Į mūsų notaro biurą kreipėsi klientas ir paprašė patvirtinti testamentą, kuriuo visą savo turtą paliktų savo nepilnamečiam sūnui ir vadovaudamasis Civilinio kodekso (toliau – CK) 4.108 ir 4.109 straipsniais paskirtų nepilnamečio sūnaus paveldėto turto patikėtinį (ne nepilnamečio sūnaus motiną), kuris valdytų, naudotų patikėtojo jam perduotą turtą bei disponuotų juo tiek, tokia tvarka bei sąlygomis, kaip būtų nustatyta testamente, arba testamentu paskirtų testamentą vykdytoją (ne nepilnamečio sūnaus motiną), kuris vadovaudamasis CK 5.40 straipsniu valdytų nepilnamečio sūnaus priimtą palikimą. Ar galima sudaryti ir patvirtinti testamentą tokiomis sąlygomis, atsižvelgiant į tai, kad, vadovaujantis CK 3.185 straipsnio 1 dalimi, turtą, kuris yra nepilnamečių nuosavybė, tvarko jų tėvai uzufukto teisėmis ir ši uzufukto teisė gali būti panaikinta tik teismo sprendimu, esant CK 3.185 straipsnio 3 dalyje numatytoms aplinkybėms?

#### ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 3.185 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtinta bendroji nepilnamečių turto tvarkymo taisyklė, numatanti, kad turtą, kuris yra nepilnamečių vaikų nuosavybė, tvarko jų tėvai uzufukto teisėmis. Atkreiptinas dėmesys, kad CK 3.187 straipsnyje yra įtvirtintos minėtos taisyklės išimtys. Viena išimčių yra ta, kad tėvai neturi teisės tvarkyti uzufukto teisėmis nepilnamečių vaikų turto, kuris yra vaikui dovanotas ar jo paveldėtas su sąlyga, kad tam turtui nebus nustatomas uzufuktas (CK 3.187 straipsnio 1 dalies 3 punktas). Atsižvelgiant į tai, jei testatorius pageidauja, kad nepilnamečių įpėdinių turto tėvai netvarkytų uzufukto teisėmis, tai galėtų būti įtvirtinta testamente.

Nors paprastai testamentą vykdytojas palikimą valdo, kol įpėdiniai jį priima, CK 5.40 straipsnyje įtvirtinta teisė testatoriui testamentu nustatyti palikimo valdymą ir po to, kai jį priima įpėdiniai. Tokį patvarkymą testamente testatorius gali padaryti, kai įpėdinis yra nepilnamečis, serga, mokosi, ar dėl kitų priežasčių negali valdyti ir tvarkyti palikimo (A. Vileita *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Penktoji knyga. Paveldėjimo teisė* (2). Vilnius: Justitia, 2003, p. 47). Taigi, testatorius, testamente nurodydamas, kad nepilnamečių įpėdinių

turto jų tėvai netvarkytų uzufukto teisėmis, turi teisę pavesti testamentu vykdytojui valdyti priimtą palikimą testamente nurodytomis sąlygomis ir trukme. Testatoriui nepaskyrus testamentu vykdytojo, kuriam paskirta valdyti priimtą palikimą, sandoriai, susiję su nepilnamečio paveldėtu turto, būtų sudaromi CK 2.7–2.8 straipsniuose nustatyta tvarka (*Civilinio kodekso komentaras. Trecioji knyga. Šeimos teisė*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 367–368).

#### KLAUSIMAS

Mirus V. M., įpėdinė (sutuoktinė) pateikė 22 paskolos sutartis (tiksliau – raštelius), kur kreditorius – mirusysis V. M.

Paskolos sutartys – rašteliai – surašyti ant popieriaus skiaučių, išplėštų kalendoriaus lapelių ir t. t. Kai kurie be surašymo datų, kai kurie be grąžinimo datų (pvz., „grąžinsiu, kai galėsiu“), kai kurios grąžinimo datos buvo 2014 metais, ant tų pačių raštelių vėliau dar prirašyta kitų papildomų sumų, kai kurie be asmenų kodų ar gimimo datų, vardai netikslūs (pvz., mirusysis „Virginijus“, rašoma „Virgis“), pribraukyta ir t. t. Visų paskolų suma susidaro daugiau nei 15 000 Eur.

Šiaip, išduodant dokumentą, surašyčiau visas paskolos sutartis, bet kai kurių, kaip minėjau, nei sumos suprasti galima, nei datos yra – sunku identifikuoti. Ar galima išduoti paveldėjimo teisės liudijimą (šiuo atveju ir nuosavybės teisės liudijimą) į palikėjo, kaip kreditoriaus, teises ir pareigas, atsiradusias pagal paskolos sutartis (nevardijant tų paskolos sutarčių, sumų, skolininkų ir t. t.), formuluojant „Reikalavimo teisė į pinigų grąžinimą, atsiradusi pagal paskolos sutartis“.

O gal galima pridėti (susiūti) visus paskolos raštelius prie nuosavybės ir paveldėjimo teisės liudijimų, juose nurodant „Reikalavimo teisė į pinigų grąžinimą, atsiradusi pagal paskolos sutartis (pridedama)“?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 5.1 straipsnio 2 dalimi, paveldimi materialūs dalykai (nekilnojamieji ir kilnojamieji daiktai) ir nematerialūs dalykai (vertybiniai popieriai, patentai, prekių ženklai ir kt.), palikėjo turtinės reikalavimo teisės ir palikėjo turtinės prievolės, įstatymų numatytais atvejais intelektinė nuosavybė ir kitos įstatymų nustatytos turtinės teisės bei pareigos. Išduodamas paveldėjimo teisės liudijimą, notaras patvirtina, kad jame nurodytas turtas priklauso palikėjui nuosavybės teise. Atsižvelgiant į tai, notariui turi būti pateikiami palikėjo savininko teises

pagrindžiantys dokumentai arba tokia informacija turi būti pasiekiami valstybės registru duomenų bankuose.

Tais atvejais, kai įpėdiniai prašo išduoti paveldėjimo teisės liudijimą į reikalavimo teises, paveldėjimo teisės liudijime turėtų būti konkrečiai nurodoma, iš kokios sutarties kyla reikalavimo teisės. Taigi, įpėdiniai notariui turi pateikti sutartį, iš kurios kyla reikalavimo teisės.

Atkreiptinas dėmesys, jog notaras įtvirtina tik neginčijamas asmenų teises ir juridinius faktus, o jei dėl tam tikrų faktų jam kyla abejonių, jis privalo atsisakyti atlikti notarinį veiksma (Notariato įstatymo 40 straipsnis). Tai reiškia, kad esant abejonių dėl įpėdinio pateikiamų sutarčių turinio, formos ar trūkstant įrodymų apie tai, jog reikalavimo teisė pagal sutartis (šiuo atveju – paskolos raštelius) jau yra atsiradusi, notaras neturėtų išduoti paveldėjimo teisės liudijimo į reikalavimo teises. Paveldėjimo teisės liudijimas galėtų būti išduodamas, jei paskolos rašteliai atitiktų įstatymo nustatytus formas reikalavimus (t. y. vadovaujantis CK 6.871 straipsnio 3 dalimi skolos rašteliuose turėtų būti užfiksuotas pinigų gavimo faktas) taip pat, jei notariui būtų pateikiami įrodymai, patvirtinantys, kad reikalavimo teisė yra atsiradusi (pavyzdžiui, skolininko pagal paskolos raštelį patvirtinimas apie sudarytą paskolos raštelį arba egzistuojančią (nepasibaigusią) reikalavimo teisę pagal paskolos raštelį).

#### KLAUSIMAS

Į notaro biurą kreipėsi asmenys dėl paveldėjimo bylos užvedimo po Lietuvos Respublikos piliečio mirties, kurio nuolatinė gyvenamoji vieta deklaruota Jungtinėje Karalystėje. Tarp paveldimo turto yra ir nekilnojamojo turto Lietuvoje. Ar, atsižvelgiant į tai, jog Jungtinė Karalystė nėra prisijungusi prie 2012 m. liepos 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 650/2012, taip pat nesant dvišalės sutarties su Jungtine Karalyste dėl teisinės pagalbos, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.62 straipsnį paveldėjimo bylą turi tvarkyti Jungtinės Karalystės kompetetinga institucija? Kas turi išduoti paveldėjimo teisės dokumentą į nekilnojamąjį turtą, esantį Lietuvoje?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 650/2012 dėl jurisdikcijos, taikytinos teisės, teismo sprendimų paveldėjimo klausimais pripažinimo ir vykdymo bei autentiškų dokumentų paveldėjimo klausimais priėmimo ir

vykdymo bei dėl Europos paveldėjimo pažymėjimo sukūrimo (toliau – Reglamentas) 20 ir 21 straipsniais, visam palikimui taikytina teisė yra valstybės, kurioje palikėjo mirties dieną buvo jo įprastinė gyvenamoji vieta, teisė. Pagal šį Reglamentą nustatyta teisė taikoma neatsižvelgiant į tai, ar ši teisė yra valstybės narės teisė. Taigi, jei mirusysis gyveno valstybėje, kuri nėra Paveldėjimo reglamento narė, tačiau turėjo turto valstybėje narėje, reikėtų atsižvelgti į valstybės, kurioje mirusysis gyveno, tarptautinės privatinės teisės normas, kurios galėtų nukreipti į valstybės, kurioje yra palikėjo turto, teisę.

Vadovaujantis Reglamento 34 straipsniu, tais atvejais, kai palikėjo įprastinė gyvenamoji vieta buvo valstybėje, kurioje netaikomas Reglamentas, turi būti vadovaujama šių valstybių nacionalinės teisės normomis. Pavyzdžiui, Jungtinės Karalystės nacionalinė teisė numato, kad kilnojamojo turto paveldėjimą reglamentuoja įstatymai tos valstybės, kurioje buvo palikėjo nuolatinė gyvenamoji vieta jo mirties dieną, o nekilnojamojo turto paveldėjimą reglamentuoja valstybės, kurioje šis turtas yra, teisė. Taigi, jei palikėjo nuolatinė gyvenamoji vieta buvo Jungtinėje Karalystėje, viso kilnojamojo turto ir nekilnojamojo turto, esančio Jungtinėje Karalystėje, paveldėjimui taikoma Jungtinės Karalystės teisė, o nekilnojamojo turto, esančio kitose valstybėse, paveldėjimui taikoma nekilnojamojo turto buvimo vietos teisė (Notariatas, 2010, Nr. 9, p. 63).

Lietuvos teisės aktuose nėra aiškiai numatyti paveldėjimo jurisdikcijos klausimai. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.62 straipsnis numato paveldėjimo teisės santykiams taikytiną teisę. Reglamente 4 straipsnyje numatyta, kad jurisdikciją priimti sprendimą dėl viso palikimo paveldėjimo turi tos valstybės narės, kurioje mirties dieną buvo palikėjo įprastinė gyvenamoji vieta, teismai. Pagal pateiktą Teisingumo ministerijos nuomonę, Lietuvoje notariatai nėra laikomi teismais Reglamente prasme. Atsižvelgiant į tai, Reglamente II skyriaus nuostatos dėl jurisdikcijos nėra taikomos. Taigi, nei pagal Lietuvos civilinio kodekso nuostatas, nei pagal Reglamente nuostatas Lietuvoje nėra aiškiai aptartos paveldėjimo jurisdikcijos nuostatos. Tais atvejais, kai paveldėjimo santykiams yra taikytina Lietuvos teisė, manytina, kad Lietuvos notaras taip pat turi teisę tvarkyti paveldėjimo bylą ir išduoti paveldėjimo teisės liudijimą. Kadangi Jungtinės Karalystės teisė nekilnojamojų daiktų paveldėjimo santykiams nukreipia į Lietuvos teisę, manytina, kad Lietuvos notaras gali tvarkyti paveldėjimo bylą ir išduoti paveldėjimo teisės liudijimą į Lietuvoje esantį nekilnojamojį daiktą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad

mirusio asmens, kurio paskutinė įprastinė gyvenamoji vieta buvo Jungtinėje Karalystėje, nekilnojamas turtas, esantis Lietuvoje, gali būti paveldimas Lietuvoje pagal Lietuvos teisę.

#### KLAUSIMAS

2018 04 11 mirė vyras, 2018 04 14 mirė jo žmona. Sutuoktiniai sudarė 3 bendruosius sutuoktinių testamentus, kuriais turtą paliko vienas kitam ir po to padalino vaikams. 2007 07 27 sudarytas bendrasis sutuoktinių testamentas, nepanaikinus jo 2008 07 24 sudarytas antras bendrasis sutuoktinių testamentas, kuris vėliau buvo panaikintas, ir sudarytas trečias bendrasis sutuoktinių testamentas. Kurio testamente vadovaujantis turi būti išduotas paveldėjimo teisės liudijimas? Turto padalinimas tarp įpėdinių pirmame ir antrame testamente nesutampa.

#### ATSAKYMAS

Civilinio kodekso 5.46 straipsnis numato, kad neatšaukus bendrojo sutuoktinių testamento, sutuoktinio sudaryti testamentai negalioja. Teisinėje literatūroje pateikiama nuomonė, kad, jei sutuoktiniai neatšaukia bendrojo sutuoktinių testamento ir sudaro naują bendrąjį sutuoktinių testamentą, galioja vėliau sudarytas testamentas, kuris gali pakeisti ar papildyti ankstesnį bendrąjį sutuoktinių testamentą (Vileita A. *Paveldėjimo teisė*. Vilnius: Justitia, 2011, p. 90). Taigi, nors bendrasis sutuoktinių testamentas negali būti panaikinamas vienam iš sutuoktinių sudarant naują testamentą, tačiau, sudarius naują bendrąjį sutuoktinių testamentą, laikoma, kad vėliau sudarytas bendrasis sutuoktinių testamentas panaikina ankstesnį testamentą ar pakeičia jį tam tikroje dalyje. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad pateiktoje situacijoje turėtų būti vadovaujamais vėliausiai sudarytu testamentu. Pagal pirmąjį testamentą paveldima tik ta dalis, kuri neaptarta vėlesniaisiais testamentais.

#### KLAUSIMAS

Notaro biure yra pradėta paveldėjimo byla po K. A. mirties. Paveldimą turtą sudaro kilnojamas ir nekilnojamas turtas, taip pat ir autorinės teisės į išleistas knygas ir būsimos pajamos už parduotas knygas. Mirusioji K. A. nebuvo LATGA narė. Pateiktos tik spaustuvės sąskaitos ir knygų spausdinimo užsakymai bei viena sena sutartis (1999 m.) su spausne dėl knygos išleidimo, kurioje nenurodytas galiojimo terminas. Dokumentuose nurodyta mirusiosios mergautinė pavardė, juose nėra nurodytas nei asmens kodas, nei

gimimo data. Įpėdiniai pageidauja, kad būtų išduotas paveldėjimo teisės liudijimas į autorines teises. Ar pagal turimus dokumentus galimas paveldėjimo teisės liudijimo išdavimas į autorines teises?

#### ATSAKYMAS

Autorių turtinės teisės paveldimos pagal įstatymą arba testamentą (Autorių teisių ir gretutinių teisių įstatymo (toliau – Įstatymas) 49 straipsnio 1 dalis). Autorių teisės nėra registruojamos, teisės aktuose nėra numatyta, kokie dokumentai patvirtina asmens teises į kūrinius. Autorių teisės į literatūros, mokslo ir meno kūrinių atsiranda jį sukūrus (Įstatymo 13 straipsnis), nuo jo sukūrimo momento ir išreiškimo objektyvia forma autorių teisės yra saugomos. Autorių turtinės teisės galioja visą autoriaus gyvenimą ir 70 metų po autoriaus mirties, neatsižvelgiant į kūrinio teisėto padarymo viešai prieinamą datą (Įstatymo 34 straipsnio 1 dalis). Notarui, išduodančiam paveldėjimo teisės liudijimą į autoriaus teises, turėtų būti pateikiami dokumentai, kurie įrodytų, kad palikėjas buvo autorius. Autorystę patvirtinantis dokumentai gali būti autorių asociacijų (ne tik LATGA, bet ir, pavyzdžiui, Rašytojų sąjungos) patvirtinimai, autoriaus sutartys su leidyklomis ar kt.

Šioje situacijoje pateikta 1999 m. sudaryta sutartis su spaustuve, vėlesni dokumentai – kitos spaustuvės išduotos PVM sąskaitos faktūros, kuriose nurodyti darbų pavadinimai bei autoriaus vardas ir pavardė. Notarui įsitikinus, kad mirusiosios mergaitinė pavardė buvo PVM sąskaitose faktūrose nurodyta pavardė (iš Gyventojų registro duomenų bazės išrašo ar kitų dokumentų) ir įpėdiniais raštu patvirtinus, kad sutartis buvo sudaryta su mirusiaja, taip pat PVM sąskaitos faktūros buvo išrašytos už darbus, kurių autorė buvo mirusioji, manytina, kad notaras gali išduoti paveldėjimo teisės liudijimą į turtines autoriaus teises.

#### KLAUSIMAS

Įpėdinis, priėmęs palikimą, nori parduoti paveldėjimo teises trečiajam asmeniui, paveldėjimo teisių pardavimo sutartyje numatant, jog pirkimo–pardavimo kaina už paveldėjimo teises sumokama per tam tikrą terminą. Ar naujasis įpėdinis, nusipirkęs paveldėjimo teises, turėtų teisę disponuoti įgytu turtu iki visiško atsiskaitymo? Ar gali būti išduodamas paveldėjimo teisių liudijimas, kol nėra sumokėta visa pirkimo–pardavimo kaina už paveldėjimo teises, jei paveldėjimo teises perleidęs įpėdinis ir paveldėjimo teisių įgijėjas susitaria, kad apribojimo disponuoti paveldėjimo teisėmis nėra?

#### ATSAKYMAS

Pagal Civilinio kodekso 6.425 straipsnį teisių pirkimo–pardavimo sutarčiai taikomos Civilinio kodekso šeštosios knygos XXIII skyriaus nuostatos tiek, kiek tai neprieštaruja tų teisių prigimčiai ir esmei. Pagal Civilinio kodekso 6.414 straipsnio 2 dalį, kai nuosavybės teisė pereina pirkėjui nuo daikto perdavimo, nuo to momento, kai daiktai perduodami pirkėjui, iki visiško sumokėjimo laikoma, kad šie daiktai įkeisti pardavėjui užtikrinant pirkėjo prievolės pagal sudarytą sutartį (priverstinis įkeitimas (hipoteka)), jeigu sutartis nenumato ko kita. Taigi, vadovaujantis minėtomis Civilinio kodekso nuostatomis, paveldėjimo teisės gali būti perleidžiamos kitam asmeniui ir nevisiškai sumokėjus kainą, o tai, ar teisės laikomos įkeistomis, paliekama susitarti šalims. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad šalys turi teisę sudaryti tokią paveldėjimo teisių pirkimo–pardavimo sutartį, kai nėra jokio apribojimo disponuoti paveldėjimo teisėmis. Tokiu atveju paveldėjimo teisių pirkėjas turi teisę gauti paveldėjimo teisės liudijimą ir disponuoti paveldėtu turtu. Šios sutarties pasekmės taip pat turėtų būti aptartos paveldėjimo teisių pirkimo–pardavimo sutartyje.

#### KLAUSIMAS

Palikimą po palikėjo mirties priėmė trys įpėdiniai: vienas pilnametis įpėdinis iš pirmosios palikėjo santuokos ir du nepilnamečiai įpėdiniai iš antrosios palikėjo santuokos. Palikimas priimtas pagal apyrašą. Paveldėjimo byloje yra pristatytas teismo sprendimas dėl ištuokos ir išlaikymo priteisimo nepilnamečiams dukroms, mokant kas mėnesį nustatyto dydžio išlaikymą. Pilnametis įpėdinis apie palikėjui priteistą išlaikymą žinojo, nes buvo informuotas nepilnamečių motinos.

Nepilnamečių atstovė pateikė prašymą dėl išlaikymo išskaičiavimo iš paveldimo turto. Nepilnamečiams teikiamas išlaikymas nėra įtrauktas į paveldimo turto apyrašą. Kaip elgtis tokioje situacijoje ir kaip turėtų būti tinkamai išduotas paveldėjimo teisės liudijimas įpėdiniais bei nurodomas turtas apyraše?

#### ATSAKYMAS

Civilinio kodekso 3.194 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad kai asmuo, iš kurio buvo priteistas išlaikymas, mirė, išlaikymo pareiga pereina jo įpėdiniais, kiek leidžia paveldimas turtas, nesvarbu, koks palikimo priėmimo būdas pagal šio kodekso penktosios knygos normas. Dėl šios normos taikymo pasisakoma Lietuvos Aukščiausiojo Teismo apžvalgose. Jeigu asmuo iki mirties savo prievolės išlaikyti vai-

kus nevykdė, tokiu atveju vaiko atstovai mirusiojo įpėdiniams gali pareikšti kreditoriaus reikalavimą vaiko vardu. Jei išlaikymo prievolė vaikui (už praėitį) įvykdyta, vaikas tokiu atveju turi teisę pareikšti reikalavimą dėl išlaikymo į ateitį, iki jam sukaks 18 metų, jei pagal įstatymus jis šios teisės neišsaugos ilgesniam laikui. Išlaikymo prievolės, kaip turtinės, yra grynai asmeninio pobūdžio, jos kitiems asmenims nepereina. Dėl to paveldėjimo atveju ši teisė saisto paveldėtą turtą, o ne įpėdinį (šis turi teikti išlaikymą iki pilnametystės tik iš paveldėto turto), t. y. mirusiojo įpėdiniai už išlaikymo prievolės vykdymą savo asmeniniu turtu neatsako, nesvarbu, kad ir kokiu būdu priimtas palikimas. Išlaikymo pareiga (tik kaip palikėjo skola) įpėdiniams pereina nepriklausomai nuo to, ar asmuo paveldi pagal įstatymą, ar pagal testamentą, tačiau niekada negali viršyti paveldimo turto. Kita vertus, tai nereiškia, kad išlaikymo pareigos dydis tapatus paveldėto turto apimčiai. Ši prievolė pereina tokio dydžio, kokią nepilnamečiui privalėjo teikti palikėjas. Tuo atveju, kai vaikas, kuriam buvo teikiamas išlaikymas, visą turtą paveldi pagal testamentą pats, išlaikymo prievolė pasibaigia kreditoriaus ir skolininko sutapimu (CK 6.126 straipsnio 1 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugsėjo mėn. 8 d. apžvalga „Nepilnamečių turtinių teisių apsauga paveldėjimo turtiniuose santykiuose“. *Teismų praktika*. 2011, Nr. 35; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 15 d. apžvalga byloje dėl paveldėjimo Nr. AC-47-1. *Teismų praktika*. 2018, 47, p. 666–727).

Atsižvelgiant į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo aiškinimą, mirusio asmens, kuris teikė išlaikymą pagal teismo sprendimą nepilnamečiams asmenims, pareiga išlaikyti yra paveldima atsižvelgiant į paveldimą turtą. Pateiktoje situacijoje išlaikymas priteistas iki nepilnamečių pilnametystės, todėl įpėdiniai turi pareigą teikti išlaikymą iki asmenims sukaks 18 metų. Nesant teismo sprendimo, notaras nėra asmuo, kuris gali nustatyti, ar asmenys ateityje sulaukė pilnametystės atitikties įstatymo numatytus reikalavimus.

Atsižvelgiant į tai, kad palikimas yra priimtas pagal apyrašą, apyraše turi būti nurodytas visas turtas, skolinės teisės ir pareigos (Civilinio kodekso 5.53 straipsnio 5 dalis), taigi, ir pareiga teikti išlaikymą nepilnamečiams asmenims. Manytina, kad paveldėjimo teisės liudijime turi būti įrašoma tokia prievolė, kokia ji yra nustatyta teismo sprendimo pagrindu, o įpėdinis ir asmenų, kuriems priteistas išlaikymas, atstovas gali susitarti dėl kitokio prievolės įvykdymo, pavyzdžiui, sudarydami paveldėto turto pasidalijimo sutartį, kurioje būtų aiškiai išdėstyta, kad tokiu būdu yra padengiama išlaikymo prievolė, arba perleisti paveldėtą ir įregistruotą turtą.

Atsižvelgiant į tai, kad tais atvejais, kai asmuo, turintis teisę į išlaikymą, paveldi išlaikymą tekusio asmens turtą, laikoma, kad prievolė baigiasi kreditoriaus ir skolininko sutapimu. Tais atvejais, kai palikėjo turtą paveldi asmenys, turintys teisę į išlaikymą, ir kiti įpėdiniai, įpėdinių, neturinčių teisės į išlaikymą, prievolė sumažėja proporcingai paveldimo turto daliai.

#### KLAUSIMAS

2017 m. liepos mėn. mirė kliento sesuo. Kliento advokatas kreipėsi į notarų biurą dėl palikimo priėmimo. Jis yra Australijos pilietis, atitinkamai ir mirusioji buvo Australijos pilietė, jai buvo atkurta (ar suteikta) Lietuvos Respublikos pilietybė. Advokatas nurodė, kad Australijoje buvo sudarytas testamentas, kuriuo testatorė išreiškė savo valią: panaikino visus ankstesnius savo sudarytus testamentus ir testamentinius nurodymus. Paskyrė viešąjį patikėtinį savo testamentu vykdytoju ir savo turto administratoriumi. Nurodė, kad jai mirus visas jos turtas ir nuosavybė turi būti perduoti, nurodytas gautų pajamų paskirstymas. Taip pat testatorė paliko specialiąsias dovanas (po 50 000 Australijos dolerių grynaisiais), neapmokestintas jokiais mokesčiais, savo pusseserėms ir pusbroliams Lietuvoje. Likusią turto dalį paliko savo giminaičiams lygiomis dalimis (broliui ir dviem seserims, nurodyti konkretūs asmenys).

Testamentas yra netvirtintas notaro, tačiau pasirašytas liudytojų akivaizdoje, apostilizuotas, taigi, atitinkantis Australijos teisę. Byloje yra mirusiosios brolio pareiškimas dėl palikimo priėmimo ir dviejų seserų atsisakymai priimti palikimą. Į biurą kreipėsi vienas iš keturių asmenų, kuriems testamentu palikta 50 000 Australijos dolerių grynaisiais, tačiau notaras paaiškino, kad terminas palikimo priėmimui yra praleistas, testamentas Lietuvos Respublikoje yra neįgyvendinamas, taip pat nurodė, kad lygiagrečiai turi būti tvarkoma paveldėjimo byla Australijoje, kur galima įgyvendinus testamentu nurodytą turto perdavimą, bus galima paveldėti nurodytas lėšas.

Kaip notaras turėtų pasielgti toliau? Ar reikia vadovautis nurodytu testamentu dėl turto, esančio Lietuvos Respublikoje? Ar turi įpėdiniai, kuriems priiskirtos piniginės lėšos grynaisiais, galimybę priimti palikimą Lietuvos Respublikoje?

#### ATSAKYMAS

2012m. liepos 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 650/2012 dėl jurisdikcijos, taikytinos teisės, teismo sprendimų paveldėjimo klausimais pripažinimo ir vykdymo bei autentiškų dokumentų paveldėjimo klausimais priėmimo ir



vykdymo bei dėl Europos paveldėjimo pažymėjimo sukūrimo (toliau – Reglamentas) 20 ir 21 straipsniuose numatyta, kad visam palikimui taikytina teisė yra valstybės, kurioje palikėjo mirties dieną buvo jo įprastinė gyvenamoji vieta, teisė. Pagal šį Reglamentą nustatyta teisė taikoma neatsižvelgiant į tai, ar ši teisė yra valstybės narės teisė. Taigi, jei mirusysis gyveno valstybėje, kuri nėra Reglamento narė, tačiau turėjo turto valstybėje narėje, t. y. Lietuvoje, reikėtų atsižvelgti į valstybės, kurioje mirusysis gyveno, tarptautinės privatinės teisės normas, kurios galėtų nukreipti į valstybės, kurioje yra palikėjo turto, teisę.

Australijos teisė numato, kad tais atvejais, kai paveldimas nekilnojamas turtas yra kitoje valstybėje, šio turto paveldėjimui taikoma daikto buvimo vietos teisė (informacija iš šaltinio: <https://www.mornings-tar.com.au/smsf/article/estates-with-overseas-assets/1151>). Taigi, nekilnojamųjų daiktų, esančių Lietuvoje, paveldėjimui taikytina Lietuvos teisė. Kilnojamas turtas paveldimas pagal palikėjo paskutinės gyvenamosios vietos teisę (Australijos teisė), paveldėjimo byla tvarkytina Australijoje, taigi, įpėdiniai, kuriems testamentu paliktos piniginės lėšos, palikimą priimti turi Australijoje.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.61 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad testamentas dėl nekilnojamojo daikto, taip pat tokio testamento pakeitimas ar panaikinimas galioja, jeigu jų forma atitinka nekilnojamojo daikto buvimo vietos valstybės teisę. Palikėja visą savo turta, įskaitant nekilnojamąjį, esantį Lietuvoje, paliko testamentu, todėl manytina, kad nekilnojamojo turto, esančio Lietuvoje, paveldėjimui pagal testamentą testamentas turi atitikti Lietuvos teisę.

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas numato oficialiuosius, oficialiesiems prilyginamus ir asmeninius testamentus. Pateiktasis testamentas nėra patvirtintas notaro ar kito asmens, kurio patvirtintas testamentas prilyginamas oficialiajam, testamentas taip pat neatitinka asmeniniam testamentui numatytų reikalavimų (surašytas testatoriaus ranka). Atsižvelgiant į tai, manytina, kad nekilnojamas turtas, esantis Lietuvoje, nėra paveldimas pagal pateiktą testamentą, jis paveldimas pagal įstatymą (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso penktosios knygos normas). Tačiau esant Australijoje sudarytam testamentui, kuriame yra išreikšta testatoriaus valia, kad jam mirus visas jo turtas turi būti parduotas, o gautos pajamos (grynieji pinigai) paskirstytos nurodytiems įpėdiniams (pusseserėms ir pusbroliams), ir tik likusi dalis turto paliekama broliams ir seserims, manytina, kad, prieš išduodant paveldėjimo teisės liudijimą į nekilnojamuosius daiktus, esančius Lietuvoje,

notarui turi būti pateikiami dokumentai apie palikimą priėmusius asmenis Australijoje bei apie tai, ar iš Australijoje esančio turto buvo išmokėtos lėšos testamente nurodytiems pusbroliams ir pussesserėms. Jei Australijoje esančio turto nepakanka išmokėti piniginėmis lėšomis testamente nurodytiems pusbroliams ir pussesserėms, manytina, kad pagal Lietuvos įstatymus šie asmenys laikytini testamentinės išskirtinės gavėjais ir turi teisę reikalauti įpėdinių, paveldinčių Lietuvoje esančius nekilnojamuosius daiktus, įvykdyti prievolę (testamentinę išskirtinę).

#### KLAUSIMAS

Paveldėjimo byloje palikimą yra priėmę du įpėdiniai – mirusiojo sūnūs A ir B. Notarui yra pateiktas kito notaro patvirtintas įpėdinio B įgaliojimas, kuriame nurodyta, kad jis įgalioja asmenį C tvarkyti paveldėjimo bylą ir padovanoti jam priklausančias paveldėjimo teises broliui A. Iš bylos duomenų matyti, kad įgaliotinė yra apdovanotojo A sutuoktinė.

Ar notaras, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.134 straipsnio 1 dalimi, turėtų atsakyti tvirtinti paveldėjimo teisių dovanojimo sutartį, ar, atsižvelgiant į tai, kad įgaliojime aiškiai nurodytas dovanojamas turtas bei apdovanotas asmuo, turėtų vadovautis Civilinio kodekso 2.124 straipsnio 2 dalimi, 6.471 straipsnio 5 dalimi ir paveldėjimo teisių dovanojimo sutartį patvirtinti?

#### ATSAKYMAS

Pagal Civilinio kodekso 2.134 straipsnio 1 dalį sandoriai, atstovo sudaryti su pačiu savimi, su asmeniu, kurio atstovas jis tuo metu yra, taip pat su savo sutuoktiniu, tėvais, vaikais ir kitais artimaisiais giminaičiais, atstovaujamojo reikalavimu gali būti pripažinti negaliojančiais. Taigi, nors įstatymas numato, kad atstovas negali sudaryti sandorių su savo sutuoktiniu, vis dėlto sudarytas sandoris pripažįstamas negaliojančiu tada, kai to reikalauja atstovaujamas. Manytina, kad tais atvejais, kai atstovaujamas įgaliojime išreiškia valią ir tiksliai nurodo, kad jo įgaliotinis įgaliojamas sudaryti konkretų sandorį (dovanojimo) su konkrečiu asmeniu (įgaliotinio sutuoktiniu), toks įgaliojimas laikytinas tinkamu.

#### KLAUSIMAS

Palikėjas yra savininkas patentų, išduotų tiek Lietuvoje, tiek užsienio valstybėse.

1. Kokius dokumentus įpėdinis turi pateikti notarui prieš išduodant paveldėjimo teisės liudijimą į užsienyje išduotus patentus?

2. Ar aprašant paveldėjimo teisės liudijime patentą turi būti nurodyta patento vertė? Jeigu taip, tai pagal ką turi būti nurodoma patento vertė?

#### ATSAKYMAS

##### **Dėl užsienyje išduotų patentų paveldėjimo.**

Lietuvos Respublikos patentų įstatymo 28 straipsnio 2 dalis nustato, kad Valsybinis patentų biuras, priėmęs sprendimą išduoti patentą, patento bibliografinius duomenis ir išradimo apibrėžtį paskelbia oficialiame biuletenyje ir per 3 mėnesius nuo sprendimo priėmimo dienos išduoda patentą. Manytina, kad užsienyje išduoti patentai taip pat turėtų būti įforminti dokumentu, kuris patvirtintų patento savininko teises į jį. Patento dokumento formą (popierinę ar išduodamą el. būdu) nustato kiekviena valstybė pagal šioje valstybėje galiojančius teisės aktus.

##### **Dėl patento vertės nurodyme paveldėjimo teisės liudijime.**

Atsižvelgiant į patento ir jo išdavimo esmę, t. y. patvirtinti išradimo autorystę bei asmeniui priklausantią išimtinę teisę šiuo išradimu disponuoti, manytina, kad patento vertė negali būti objektyviai išreiškiama pinigine išraiška, todėl ši informacija neprivalo būti pateikiama notaro išduodamame dokumente.

#### KLAUSIMAS

Palikėjas testamentu turta paliko sutuoktinės dukrai. Įpėdinė, mirusiojo sutuoktinės duktė, priėmusi palikimą, norėtų paveldėjimo teises padovanoti savo motinai (mirusiojo sutuoktinei). Ar įpėdinei, mirusiojo sutuoktinei, paveldint turta bus taikomas turto apmokestinimas pagal paveldimo turto mokesčio įstatymą?

#### ATSAKYMAS

Paveldimo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnis, kuriame reglamentuojamos mokesčio lengvatos, leidžia daryti išvadą, kad mokesčio lengvatos nustatomos atsižvelgiant į turto palikėjo ir turta paveldinčio įpėdinio giminystės ryšį. To paties įstatymo 8 straipsnis įtvirtina, kad, nors konkretaus paveldimo turto mokesčio sumokėjimo terminas nenustatytas, tačiau paveldimo turto mokestis turi būti sumokėtas dar prieš notarui išduodant turto paveldėjimo teisės liudijimą. Kol paveldimo turto mokestis nesumokėtas arba kol nepateikti dokumentai, įrodantys, kad šis mokestis atidėtas ar kad nuo jo

mokėjimo gyventojas yra atleistas, turto paveldėjimo teisės liudijimas neišduodamas.

Valstybinė mokesčių inspekcija, pasisakydama dėl paveldimo turto mokesčio ir jo lengvatų (2018 m. kovo 2 d. raštas „Dėl paveldimo turto mokesčio įstatymo nuostatų taikymo“, yra paaiškinusi, kad, vadovaujantis PTMĮ 8 straipsnio nuostatomis, pareiga sumokėti paveldimo turto mokestį yra siejama su paveldėjimo teisės liudijimo išdavimu, nepaisant to, kokiu pagrindu (paveldint pagal įstatymą, testamentą ar paveldėjimo teises įgyjant pagal paveldėjimo teisių perleidimo sutartį) asmuo paveldi turta.

Taigi, atsižvelgiant į tai, jog pagal paveldėjimo teisių dovanojimo sutartį paveldėjimo teisės liudijimas bus išduodamas palikėjo sutuoktinei, kurios paveldimas turta pagal Paveldimo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punktą nėra apmokestinamas, šiuo atveju paveldimas turta neturi būti apmokestinamas paveldimo turto mokesčiu.

#### KLAUSIMAS

2014 m. priimtas sprendimas atnaujinti palikimo priėmimo terminą, nekonkretizuojant, per kiek laiko turi būti palikimas priimtas. Įpėdinis (palikėjo vaikas) kreipėsi į notarą dėl palikimo priėmimo 2018 m. Palikėjas turėjo daugiau vaikų. Ar notaras gali pradėti bylą?

#### ATSAKYMAS

Siekiant užtikrinti apibrėžtumą civiliniuose teisiniuose santykiuose ir skatinant įpėdinius kuo greičiau priimti sprendimą dėl paveldimo turto, Civilinio kodekso (toliau – CK) 5.50 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad palikimas turi būti priimtas per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos. Praleidęs šį terminą įpėdinis turi kreiptis į teismą dėl termino atnaujinimo, jei terminas praleistas dėl svarbių priežasčių, arba tikėtis kitų palikimą priėmusių įpėdinių sutikimo ir palikimą priimti be kreipimosi į teismą (CK 5.57 straipsnio 1 dalis). Atsižvelgiant į paveldėjimo teisiųjų santykių specifika, teisės aktuose nustatyta griežta palikimo priėmimo terminą bei teismo teisę atnaujinti (pratęsti) šį terminą, bei vadovaujantis CK 1.5 įtvirtintais teisingumo, protinumo ir sąžiningumo principais, manytina, kad teismui atnaujinus (pratęstus) terminą palikimui priimti, asmuo šį veiksma turėtų atlikti per įstatyme nustatytą terminą. Atsižvelgiant į tai bei į jūsų nurodytą situaciją, manytina, kad 4 metų laikotarpis, praėjęs nuo teismo sprendimo atnaujinti terminą palikimui priimti, yra objektyviai netinkamas pareikšti sutikimą dėl turto paveldėjimo.

## KLAUSIMAS

Į biurą kreipėsi pilietis, kuriam yra išduotas paveldėjimo teisės liudijimas į nekilnojamąjį turta. Pateikė pažymą ir žodžiu išreiškė prašymą išduoti paveldėjimo teisės liudijimą į pažymoje nurodytą **teisę**. Valstybinės žemės sklypų pardavimo žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 7 punktą nurodo: „Jeigu pilietis mirė, teisę pirkti iš valstybės jo naudotą asmeninio ūkio žemę įgyja jo įpėdiniai LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.“

Valstybinės žemės sklypų pardavimo žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 9 punktą nurodo, kokie dokumentai turi būti pateikti žemėtvarkos skyriui. 9.6. paveldėjimo teisės liudijimas (kai žemės sklypą pageidauja pirkti mirusio asmeninio ūkio naudotojo įpėdinis).

Mirusysis už asmeninio ūkio žemės išpirkimą nebuvo mokėjęs nei grynais pinigais, nei vienkartinėmis išmokomis.

Ar tokiu atveju galima išduoti paveldėjimo teisės liudijimą tik į teisę, nesant mirusiojo vardu įmokėtų įmokų?

## ATSAKYMAS

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (2014 m. spalio 30 d. civilinė byla Nr. 3K-3-465/2014) pasisakydamas dėl Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 (toliau – Taisyklės) taikymo yra išaiškinęs, jog „šios Taisyklių nuostatos reglamentuoja sumokėtų įmokų įskaitymą, bet neapibrėžia teisių perėmimo (paveldėjimo ar kitu būdu) sąlygų. Tai reiškia, kad sumokėtas įmokas įpėdinis paveldi ir jos panaudojamos įskaitymui, jeigu įpėdiniai teisę pirkti šį žemės sklypą įgyja Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Taisyklės, kaip teisinis aktas, pagal savo teisinę galią nereglamentuoja tokių svarbių civilinių teisių klausimų kaip nuosavybės ir paveldėjimo teisių įgijimo pagrindai ar sąlygos, o gali nustatyti tik tam tikras šių teisių įgyvendinimo nuostatas“. Taigi, Taisyklės nesprendžia paveldėjimo teisės klausimų, o tik nustato, kokia tvarka turi būti parduodama valstybinė žemės ūkio paskirties žemė. Atsižvelgiant į tai, faktas, jog nebuvo sumokėtos įmokos už dalį sklypo, negali būti laikomas aplinkybe, neleidžiančia asmeniui paveldėti teisės išsipirkti asmeniui naudojimui suteiktą žemės sklypą ar jo dalį.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad Taisyklių 9.11 punktą nustato, jog, siekiant įsigyti valstybei priklausančią žemės ūkio paskirties žemę, paveldėjimo teisės liudijimas turi būti pateikiamas, kai žemės sklypą pageidauja pirkti mirusio asmeninio ūkio naudotojo įpėdinis arba asmens, kuris už suteiktą ir

naudojamą žemės sklypą nustatytą tvarka sumokėjo įmokas pinigais ir (ar) valstybės vienkartinėmis išmokomis, įpėdinis. Taigi, Taisyklės nustato, kad paveldėjimo teisės liudijimą turi pateikti dvi įpėdinių kategorijos – mirusio asmeninio ūkio naudotojo įpėdinis (kaip yra nurodytu šiuo atveju) arba asmens, kuris už suteiktą ir naudojamą žemės sklypą nustatytą tvarka sumokėjo įmokas pinigais ir (ar) valstybės vienkartinėmis išmokomis, įpėdinis.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, bei į Nacionalinės žemės tarnybos pateiktą pažymą „Dėl teisės į asmeninio ūkio žemę“, paveldėtojui gali būti išduodamas papildomas paveldėjimo teisės liudijimas į teisę privatizuoti mirusio asmeninio ūkio naudotojui suteiktą žemę.

## KLAUSIMAS

Palikėjas mirė 2008 09 08. 2010 10 28 teismas testamentiniam įpėdiniui atnaujino terminą palikimui priimti. Įpėdinis tik dabar kreipėsi į notarų biurą su prašymu priimti palikėjo turta. Ar jis tai neturėjo padaryti per tris mėnesius, po to, kai teismas atnaujino terminą palikimui priimti? Testamentų registre matyti, kad paveldėjimo byla yra pradėta, kitas įpėdinis yra laiku priėmęs palikimą, tačiau paveldėjimo teisės liudijimo į palikėjo turta nėra dar gavęs. Sutikimo, kad testamentinis įpėdinis būtų įtrauktas į įpėdinių ratą, jis neduoda.

## ATSAKYMAS

Siekiant užtikrinti apibrėžtumą civiliniuose teisiniuose santykiuose ir skatinant įpėdinius kuo greičiau priimti sprendimą dėl paveldimo turto, Civilinio kodekso (toliau – CK) 5.50 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad palikimas turi būti priimtas per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos. Praleidęs šį terminą įpėdinis turi kreiptis į teismą dėl termino atnaujinimo, jei terminas praleistas dėl svarbių priežasčių, arba tikėtis kitų palikimą priėmusių įpėdinių sutikimo ir palikimą priimti be kreipimosi į teismą (CK 5.57 straipsnio 1 dalis). Atsižvelgiant į paveldėjimo teisių santykių specifika, teisės aktuose nustatytą griežtą palikimo priėmimo terminą bei teismo teisę atnaujinti (pratęsti) šį terminą, bei vadovaujantis CK 1.5 įtvirtintais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, manytina, kad, teismui atnaujinus (pratęstus) terminą palikimui priimti, asmuo šį veiksma turėtų atlikti per įstatyme nustatytą terminą. Atsižvelgiant į tai bei į jūsų nurodytą situaciją, manytina, kad 8 metų laikotarpis, praėjęs nuo teismo sprendimo atnaujinti terminą palikimui priimti, yra objektyviai netinkamas pareikšti sutikimą dėl turto paveldėjimo.

## KLAUSIMAS

Kokia tvarka turėtų būti priimami saugoti seniūnų patvirtinti testamentai (ar dedamas notaro spaudas (tvirtinamas įrašas) ant originalaus testamentu egzemplioriaus, jog testamentas priimtas saugoti, ir išduodamas seniūnui liudijimas, jog jis yra saugomas notaro biure, ar surašytas testamentu priėmimo saugoti aktas, kurių vienas egzempliorius būtų išduodamas seniūnui, ar kita tvarka)?

## ATSAKYMAS

Oficialiesiems testamentams prilyginamų testamentų tvirtinimo ir perdavimo saugoti notarams rekomendacijų, skirtų Civilinio kodekso (toliau – CK) 5.28 straipsnio 6 dalyje išvardintiems asmenims, kuriems įstatymų leidėjas paveda tvirtinti oficialiesiems testamentams prilyginamus testamentus, 17 punktą nustato, kad užregistravus testamentą (minimu atveju – seniūnui), šalia registravimo žymos rekomenduojama pažymėti, kad jis perduotas saugoti notarui (nurodant notarą ir notaro biurą; jeigu notarų biure dirba keli notarai, nurodyti notarų biurą, pavyzdžiui, „testamentas perduotas saugoti notarui į <...> notarų biurą“).

Oficialiesiems testamentams prilyginamų testamentų perdavimo saugoti notarams tvarkos 5–9 punktai nustato, kad:

- Notaras, priimdamas saugoti oficialiajam testamentui prilyginamą testamentą, privalo nustatyti testamentą perduodančio asmens tapatybę. Jeigu testamentą perduoda įgaliotas asmuo, notarui taip pat turi būti pateiktas asmens, patvirtinusio oficialiajam testamentui prilyginamą testamentą, įgaliojimas.
- Notaras, priimdamas saugoti oficialiajam testamentui prilyginamą testamentą, patikrina, ar testamente yra šie duomenys: testamentu sudarymo vieta ir laikas, testatoriaus arba testatorių, jeigu buvo sudarytas bendrasis sutuoktinių testamentas, vardas, pavardė, Lietuvos Respublikoje fizinius asmenis registruojančio valstybės registro suteiktas asmens kodas, jeigu asmens kodo nėra – gimimo data, gyvenamoji vieta, testatoriaus parašas, testamentą patvirtinusio asmens vardas, pavardė, pareigos, parašas, testamentu registravimo data ir numeris, antspaudas. Jeigu perduodamame saugoti notarui oficialiajam testamentui prilyginamame testamente nėra šiame punkte nurodytų duomenų, notaras privalo atsisakyti priimti saugoti testamentą ir išduoti atsisakymo atlikti notarinį veiksma raštą, kuriame turi būti išdėstyta atsisakymo atlikti notarinį priežastis ir paaiškinta atsisakymo atlikti notarinį

veiksma apskundimo tvarka.

- Oficialiajam testamentui prilyginamo testamentu perdavimas saugoti notarui registruojamas testamentą priėmusio notaru notariniam registre.
- Testatoriaus ar jo įgaliojoto asmens prašymu arba asmens, patvirtinusio oficialiajam testamentui prilyginamą testamentą, prašymu notaras išduoda liudijimą apie testamentu perdavimą saugoti notarui.
- Notaras apie priimtą saugoti oficialiajam testamentui prilyginamą testamentą praneša testamentu registruojančio Testamentu registro nuostatų nustatyta tvarka.

Taigi, priėmus saugoti seniūno patvirtintą testamentą, šis faktas registruojamas notariniam registre, bei esant seniūno prašymui, gali būti išduodamas liudijimas apie testamentu perdavimą saugoti notarui.

## KLAUSIMAS

Gavome Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos prašymus dėl palikimo perėjimo valstybei liudijimo išdavimo į tam tikrų mirusių asmenų turta (įskaitant, bet neapsiribojant, pinigines lėšas, saugomas likviduojamų Kauno Panemunės senelių namų sąskaitoje), kurių pagrindu pradėjome paveldėjimo bylas.

Atsižvelgiant į Valstybės įmonės Registrų centro tvarkomo Gyventojų registro duomenis, kai kurie iš mirusiųjų turi vaikų (pirmos eilės įpėdinių) ir nepilnamečių vaikaičių (antros eilės įpėdinių).

Remiantis galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais (teisės aktais), nepilnamečio vaiko atstovas pagal įstatymą privalo kreiptis į teismą dėl leidimo *priimti palikimą* arba *atsisakyti priimti palikimą* išdavimo (pagal suformuluotą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, palikimo nepriėmimas nepilnamečio vaiko vardu sukelia tokias pačias pasekmes kaip ir palikimo atsisakymas, todėl tam taip pat reikalingas teismo leidimas).

Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, kreipiantis dėl palikimo perėjimo valstybei liudijimo išdavimo, pateikė likviduojamų Kauno Panemunės senelių namų, kuriuose iki mirties gyveno palikėjai, pažymą apie palikėjams priklausančias pinigines lėšas, saugomas likviduojamų Kauno Panemunės senelių namų sąskaitoje. Likviduojamų Kauno Panemunės senelių namų pažymoje nurodytų kai kuriems palikėjams priklausančių piniginių lėšų likutis yra panašus (mažesnis arba nežymiai didesnis), kaip nustatytas notaru atlyginimo dydis už pareiškimo dėl paliki-

mo priėmimo patvirtinimą bei paveldėjimo teisės liudijimo išdavimą. Kitų duomenų apie palikėjams nuosavybės teise priklausantį turtą (pvz., nekilnojamosius daiktus) paveldėjimo byloje nėra (tačiau tai nereiškia, kad jokio kito turto tikrai nėra ar kad jo negalėtų atsirasti ateityje).

Įvertinus kreipimosi į teismą, palikimo priėmimo, apyrašo sudarymo, paveldėjimo teisės liudijimo išdavimo ir kitas su tuo susijusias išlaidas, jos galimai bus didesnės (kai kuriais atvejais – net keletą kartų didesnės) nei lėšų likutis likviduojamų senelių namų sąskaitoje (tačiau, kaip minėta aukščiau, tai nereiškia, kad jokio kito turto tikrai nėra ar kad jo negalėtų atsirasti ateityje).

Taip pat, atlikus paiešką Gyventojų registre, paaiškėjo, kad kai kurių pirmos ir antros eilės įpėdinių gyvenamosios vietos nenurodytos (nurodyta, jog jie įtraukti į gyvenamosios vietos neturinčių asmenų apskaitą Kauno m. sav.) arba išvykę į užsienį. Tarp tokių įpėdinių, kurių gyvenamosios vietos nenurodytos, yra ir nepilnamečių vaikaičių. Todėl negalime su įpėdiniais susisiekti ir išsiųsti informacinių pranešimų apie paveldėjimo bylas.

Kaip šiuo atveju reikėtų elgtis notarui, jei nepilnamečių vaikų atstovai nesikreips į teismą dėl terminų atkūrimo ir nepriims palikimo nepilnamečių vaikų vardu? Pažymime, kad Vaiko teisių apsaugos skyrius prie savivaldybės informavome apie situaciją, tačiau atsakymų iš jų kol kas nesulaukėme. Kokių veiksmų turėtų imtis notaras tuo atveju, jei Vaiko teisių apsaugos skyrių atsakymuose būtų nurodyta, kad, atsižvelgiant į lėšų likutį, priimti palikimo nepilnamečių vaikaičių vardu netikslinga, pvz., ar tokiu atveju reikėtų notarui papildomai kreiptis į prokurorą dėl viešojo intereso gynimo? Taip pat kaip reikėtų elgtis notarui dėl nepilnamečių vaikaičių gyvenamųjų vietų adresų?

#### ATSAKYMAS

Notaras įstatymu nėra įpareigotas ieškoti įpėdinių, tačiau vadovaujantis Civilinio kodekso (toliau – CK) 3.3 straipsnio 1 dalyje įtvirtintu prioritetinės vaikų teisių ir interesų apsaugos ir gynimo principu, jei notarui yra žinoma, kad įpėdinis yra nepilnametis, jis turi imtis priemonių tokio įpėdinio interesams apsaugoti – kai į notarą kreipiasi asmuo dėl paveldėjimo, notaras patikrina, ar nėra nepilnamečių įpėdinių, ir informuoja vaiko atstovą pagal įstatymą (tėvą, globėją) apie vaiko teisę paveldėti bei apie atstovo pareigą kreiptis į teismą dėl leidimo išdavimo, taip pat šią informaciją pateikia Vaiko teisių apsaugos tarnybai (2011 m. birželio 30 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teismų praktikos apžvalga AC-

35-1 „Nepilnamečių turtinių teisių apsauga paveldėjimo teisiniuose santykiuose“). Kadangi notaras turi pareigą apsaugoti nepilnamečio įpėdinio interesus, Lietuvos teismų praktikoje pripažįstama, jog notaras pagrįstai gali neišduoti paveldėjimo teisės liudijimo palikimą laiku priėmusiems įpėdiniams, kol nebus išspręstas klausimas dėl nepilnamečių vaikų turto paveldėjimo (žr., pvz., Panevėžio apygardos teismo 2015 m. birželio 16 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 25-431-198/2015).

Pareiškėjai byloje dėl leidimo nepilnamečio vardu priimti (atsisakyti priimti) palikimą yra jo tėvai, globėjai arba rūpintojai. CK 3.163 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jei tėvai ar globėjai (rūpintojai) vaikų teises pažeidinėja, priemonių vaikų teisėms užtikrinti gali imtis valstybinė vaiko teisių apsaugos institucija ar prokuroras, taigi, šie subjektai gali būti pareiškėjai tais atvejais, kai tėvai, globėjai ar rūpintojai nesikreipia dėl leidimo išdavimo. Prokuratūros įstatymo 19 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad prokurorai gina viešąjį interesą, kai nustato teisės akto pažeidimą, kuriuo pažeidžiamos asmens, visuomenės, valstybės teisės ir teisėti interesai, ir toks pažeidimas laikytinas viešojo intereso pažeidimu, o valstybės ar savivaldybių institucijos, kurių veiklos srityse buvo padarytas teisės aktų pažeidimas, nesiėmė priemonių jam pašalinti, arba kai tokios kompetentingos institucijos nėra. Remiantis tuo, manytina, kad prokuratūra turėtų būti informuota apie susiklosčiusią situaciją tuo atveju, jeigu Vaiko teisių apsaugos skyrius, į kurį buvo kreiptasi, nepateiktų jums atsakymo arba faktiškai nesiimtų jokių priemonių dėl jūsų rašite nurodytos situacijos.

Taip pat pažymėtina, kad notaro pareiga imtis priemonių nepilnamečių vaikų interesams ginti turėtų būti vertinama pagal objektyviai egzistuojančias aplinkybes, t. y. notaro kreipimasis į atsakingas institucijas turėtų būti laikoma tinkama ir pakankama priemone siekiant apsaugoti nepilnamečių įpėdinių teises.

Atsižvelgiant į jūsų paklausimą aptartą situaciją, manytina, kad nepilnamečių vaikų atstovui pagal įstatymą nesikreipus į teismą dėl leidimo priimti palikimą (arba atsisakyti priimti palikimą) išdavimo bei Vaiko teisių apsaugos skyriui prie savivaldybės pateikus nuomonę, kad, atsižvelgiant į lėšų likutį, priimti palikimo nepilnamečių vaikų vardu yra netikslinga, galėtų būti išduodamas paveldėjimo teisės liudijimas tiems asmenims, kurie turi teisę paveldėti tais atvejais, kai paveldėto turto nepriima / atsisako aukštesnės eilės įpėdiniai.

## KLAUSIMAS

Notaro biure yra tvarkoma paveldėjimo byla. Įpėdiniai yra du vaikai iš pirmos santuokos ir sutuoktinė. Santuoka sudaryta 2016 m. Turtą sudaro indėliai bankuose. Įpėdiniai pateikė išrašus iš sąskaitų, iš kurių matyti, kad dalis pinigų yra sukaupta iki santuokos, dalis po santuokos sudarymo. Sutuoktinė prašo išduoti nuosavybės teisės liudijimą į dalį indėlių, sukauptų po santuokos sudarymo. Kaip notaras turi pasielgti tokiu atveju? Ar turi atsakyti išduoti nuosavybės teisės liudijimą ir pasiūlyti įpėdiniais kreiptis į teismą, kad būtų nustatytos sutuoktinių dalys indėlyje? Ar turi išduoti nuosavybės teisės liudijimą, jame nurodyti, kad pergyvenusiai sutuoktinei priklauso 1/2 dalis bendro turto, o bendrą turtą sudaro: lėšos, sukauptos po santuokos sudarymo, esančios atitinkamoje sąskaitoje? Ar gali notaras išduoti tokį nuosavybės teisės liudijimą?

## ATSAKYMAS

Koks turtas pripažįstamas bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybe, įtvirtinta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.88 straipsnyje, t. y. turtas, įgytas po santuokos sudarymo abiejų sutuoktinių ar vieno jų vardu, taip pat pajamos ir vaisiai, gauti iš sutuoktinio asmenine nuosavybe esančio turto. Vadovaujantis Civilinio kodekso 3.117 straipsnio 1 dalimi, preziumuojama, kad sutuoktinių bendro turto dalys yra lygios. Mirus vienam iš sutuoktinių yra reikalinga išviešinti bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teisės pabaigą, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 52 straipsniu, pagal rašytinį pergyvenusiojo sutuoktinio pareiškimą dėl pusės bendro turto, įgyto santuokos metu, notaras išduoda nuosavybės teisės į dalį bendro sutuoktinių turto liudijimą. Nors dėl įpėdinių sutikimo išduodant nuosavybės teisės liudijimą pergyvenusiam sutuoktiniui į mirusio sutuoktinio vardu registruotą turtą Notariato įstatymo 52 straipsnyje nėra aiškiai pasisakyta, tačiau tam, kad notaras galėtų išduoti nuosavybės teisės liudijimą pergyvenusiam sutuoktiniui, šiuo atveju, manytina, jog įpėdiniai turėtų sutikti, kad turtas yra bendroji jungtinė nuosavybė, taip pat dėl dalių bendrojoje jungtinėje nuosavybėje nustatymo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pergyvenusiam sutuoktiniui priklauso pusė kaupiamojo indėlio, padėto po santuokos sudarymo, bei palūkanos. Taigi nuosavybės teisės liudijime reikėtų aprašyti, kad pergyvenusiam sutuoktiniui priklauso 1/2 lėšų, sukauptų po santuokos sudarymo, nurodant konkrečią santuokos sudarymo datą.

Taip pat pažymėtina, kad, vadovaujantis Civilinio

kodekso 3.88 straipsnio 1 dalies 2 punktu, bendrąja sutuoktinių nuosavybe pripažįstamos ir pajamos, šiuo atveju palūkanos, gautos už indėlių po santuokos sudarymo (t. y. kurios bus išmokėtos atsiėmus indėlių), kuris buvo padėtas iki santuokos sudarymo, todėl atitinkamai turėtų būti išskirta ir nuosavybės teisės dalis į jas.

## KLAUSIMAS

Teismas priėmė sprendimą, kuriuo nustatė juridinę reikšmę turintį faktą, kad po brolio mirties palikimą faktiniu valdymu priėmė sesuo, bei panaikino palikimo perėjimo valstybei liudijimą. Mirus asmeniui, dėl palikimo priėmimo niekas nesikreipė. Po keleto metų po palikėjo mirties buvo išduotas palikimo perėjimo valstybei liudijimas. Notaras neturėjo informacijos, kad mirusiojo sesuo gyvena mirusiajam priklausiusiame bute ir priėmė palikimą faktiniu valdymu. Ar notaras turėtų skųsti tokį teismo sprendimą?

## ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.62 straipsniu, paveldimas turtas paveldėjimo teise pereina valstybei, jeigu: turtas testamentu paliktas valstybei, palikėjas neturi įpėdinių nei pagal įstatymą, nei pagal testamentą, nė vienas įpėdinis nepriėmė palikimo ar iš visų įpėdinių atimta paveldėjimo teisė. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 51 straipsniu, notaras tvirtindamas sandorius privalo patikrinti valstybės registrų centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius esminės reikšmės notarinio veikimo atlikimui. Lietuvos notarų rūmų prezidiumas 2008 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 9.1 pasisakė, kad notarai ieškoti įpėdinių neprivalo, tačiau turi imtis priemonių įpėdinio interesams apsaugoti, jei notarui žinoma, kad įpėdinis yra neveiksnus ar nepilnametis. Taigi, jei notaras neturi duomenų, kad palikėjo įpėdinis yra neveiksnus ar nepilnametis, jis pranešimo siųsti apie teisę paveldėti neprivalo, tačiau notaras turi teisę informuoti įpėdinius apie jų teisę priimti palikimą bei pasekmes jo atitinkamai nepriėmus. Atkreiptinas dėmesys, kad notaras Gyventojų registre mato tik pirmos eilės įpėdinius, t. y. palikėjo vaikus (Civilinio kodekso 5.11 straipsnio 1 dalies 1 punktas). Atitinkamai informacijos Gyventojų registre apie ketvirtos eilės įpėdinius, t. y. brolius ir seseris, notaras patikrinti negali, todėl jiems negali būti išsiųsti ir pranešimai apie teisę paveldėti mirusiojo turtą.

Pagal Civilinio kodekso 5.50 straipsnį įpėdinis ak-



tyviais veiksmais palikimą turi priimti per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos. Palikimas gali būti priimamas dviem būdais, t. y. pateikiant pareiškimą dėl palikimo priėmimo palikimo atsiradimo vietos notarui ar faktiškai pradėdant valdyti paveldimą turtą. Pažymėtina, kad notaras neturi galimybės sužinoti apie faktinį palikimo valdymą, kol šis faktas nėra išviešintas. Kadangi įpėdinė į teismą dėl palikimo priėmimo faktiniu valdymu kreipėsi praėjus beveik trejiems metams po palikėjo mirties, notaras iki tokio įpėdinės kreipimosi neturėjo objektyvių galimybių gauti šią informaciją. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad notaras šiuo atveju tinkamai konstatavo, kad niekas palikimo nepriėmė ir jis turi pereiti valstybei.

Civilinio kodekso 5.8 straipsnyje numatyta, kad asmuo, pretenduojantis į palikimą, gali ginčyti palikimo priėmimo teisėtumą bei išduotą paveldėjimo teisės liudijimą, pareiškdamas ieškinių palikimą priėmusiam asmeniui per vienerius metus nuo palikimo atsiradimo dienos arba nuo tos dienos, kai sužinojo ar turėjo sužinoti apie tai, kad palikimą priėmė kitas asmuo. Vadovaujantis šia nuostata, asmenys, kurie teisėtai pretenduoja į palikimą, tačiau dar nėra įgyvendinę paveldėjimo teisės ir negali to padaryti, nenuginčiję palikimo priėmusio asmens teisių į palikimą, gali taip ginti savo teises. Ginčas šiuo atveju vyksta tarp įpėdinių, notaras ginče gali dalyvauti kaip trečiasis asmuo, kuris įtvirtinto atitinkamas teises.

Manytina, kad notarės valstybei išduotas paveldėjimo teisės liudijimas, įvertinus faktines aplinkybes, yra teisėtas, tačiau naikintinas kaip nugincytas, nes atsirado įpėdinių, kurie palikimą priėmė faktiškai pradėdami paveldimą turtą valdyti.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad notaro atžvilgiu nėra tikslinga skųsti pirmosios instancijos teismo sprendimą, nes, kaip minėta, tai yra įpėdinių tarpusavio santykiai, notaras neturi suinteresuotumo, kas paveldės mirusiojo turtą. Sprendimą šiuo atveju gali skųsti valstybė, jei mano, kad priimtas teismo sprendimas yra neteisingas.

#### KLAUSIMAS

Testamentų tvirtinimo ir paveldėjimo bylų vedimo rekomendacijų 38 dalyje nurodyta, kad, atsižvelgiant į tai, kad palikėjo kreditoriai gali ginčyti palikimo atsisakymo sandorį Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.66 ir 6.68 straipsnių pagrindais (*actio Pauliana* ir netiesioginis ieškinytis), rekomenduojama notarams, tvirtinantiems palikimo atsisakymo sandorius, išaiškinti palikimo atsisakymo

pasekmes ir Civilinio kodekso 6.66 ir 6.68 straipsnių aspektu.

Įpėdinis pageidauja atsisakyti palikimo. Ar notaras turi prievolę tikrinti areštų registrą? Jei įpėdinis yra areštų registre – notarui yra prievolė tikrinti arešto apimtį? Kokią tai reikšmę turės, jei įpėdinio valia yra atsisakyti palikimo ir tokią valią jam suteikia įstatymas (notaras teises pasekmes išaiškino); įpėdinis priimdamas palikimą perima ir mirusiojo visas prievoles; jei įpėdinis turėdamas savo finansinių problemų neturi jokio noro veltis dar į galbūt atsirasiančias prievoles pagal palikimo priėmimą ir nebenori papildomų išlaidų, kurias patirs pas anstolį, jis tiesiog atsisako visų teisių į palikimą; areštų registro patikros kainuoja pinigais, įpėdinis atsisako mokėti papildomai už patikras, nes, pasak jo, *jo teisė atsisakyti palikimo įtvirtinta įstatymo ir įstatymo nuostata – be jokių išlygų ir sąlygų; registrų išlaidos notaro reikalas?*

Ar notaras turi atsisakyti tvirtinti tokį atsisakymą ir kokiu pagrindu?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.60 straipsnio 1 ir 2 dalimis, įpėdinis pagal įstatymą ar įpėdinis pagal testamentą turi teisę per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos atsisakyti palikimo. Palikimo atsisakymas turi tas pačias pasekmes kaip ir palikimo nepriėmimas. Kadangi pagal Civilinio kodekso 5.50 straipsnio 3 dalį palikimas turi būti priimamas per tris mėnesius, vadinasi, jei įpėdinis per tris mėnesius nesikreipė į notarą dėl prašymo dėl palikimo priėmimo palikimo atsiradimo vietos notarui padavimo ar nepradėjo faktiškai paveldimo turto valdyti, laikoma, kad jis palikimo nepriėmė.

2012 m. sausio 26 d. Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 11.1 (su paskesniais pakeitimais ir papildymais) patvirtintų Testamentų tvirtinimo ir paveldėjimo bylų vedimo rekomendacijų 38 punkte numatyta, kad, atsižvelgiant į tai, jog palikėjo kreditoriai gali ginčyti palikimo atsisakymo sandorį Civilinio kodekso 6.66 ir 6.68 straipsnių pagrindais, rekomenduojama notarams, tvirtinantiems palikimo atsisakymo sandorius, išaiškinti palikimo atsisakymo pasekmes šių straipsnių aspektu. Pažymėtina, kad šiuos ieškinius taip pat gali teikti ir įpėdinio kreditoriai. Šis pasekmių išaiškimas suteikia galimybę įpėdiniui pasverti ateityje galinčių kilti ginčų tikimybę bei nuspręsti dėl palikimo priėmimo / nepriėmimo.

Civilinio kodekso 6.66 straipsnio įtvirtinta kreditoriaus teisė ginčyti skolininko sudarytus sandorius (*actio Pauliana*). Kadangi palikimo atsisakymas pri-

pažįstamas vienašaliu sandoriu, įpėdinio kreditorius gali šį sandorį ginčyti Civilinio kodekso 6.66 straipsnio pagrindu. Pažymėtina, kad notaras, tvirtindamas pareiškimą dėl palikimo atsisakymo, patikrina įpėdinio tapatybę bei jo veiksnumą, gebėjimą suvokti atliekamo sandorio prasmę ir pasekmes. Įpėdinio teisė atsisakyti palikimo yra nepaneigiamą, tačiau tam tikrais atvejais, teismas tokius sandorius gali pripažinti negaliojančiais, nes jie pažeidžia palikėjo / įpėdinių kreditorių interesus. Atkreiptinas dėmesys, kad notaras neatlieka teisminių funkcijų ir nesprendžia, ar palikimo atsisakymas pažeis kreditorių interesus. Atsisakymas atlikti notarinį veiksma, kai Turto arešto aktų registre matoma, kad yra areštuotas įpėdinio turtas, paneigtų įpėdinio laisvo apsisprendimo teisę. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad notaras tvirtindamas pareiškimą dėl palikimo atsisakymo neturi tikrinti Turto arešto aktų registro.

Civilinio kodekso 6.68 straipsnyje įtvirtintas netiesioginis ieškiny, kurio pagrindu įpėdinio kreditorius galėtų kreiptis į teismą, kai įpėdinis vengia priimti palikimą, ir teismo prašyti įpėdinio vardu priimti palikimą bei išduoti paveldėjimo teisės liudijimą. Atsižvelgiant į tai, kad notaras neturi nei teisės, nei pareigos įpareigoti įpėdinį kreiptis į notarų biurą ir apspręsti dėl palikimo priėmimo / nepriėmimo, bei į tai, kad notaras neieško įpėdinių, išskyrus tuos atvejus, kai reikalinga apsaugoti neveiksnaus ar nepilnamečio įpėdinio interesus, todėl šiuo atveju notaras turi teisę išsiųsti jam žinomiems įpėdiniams, kurie dar nesikreipė į notaro biurą, pranešimą apie atsiradusį palikimą bei jo nepriėmimo teisinės pasekmes, tarp kurių paminėtini ir galimi palikėjo / jo paties kreditorių ieškiniai.

**KLAUSIMAS.** Mirė Lietuvos Respublikos pilietis, kurio paskutinė deklaruota gyvenamoji vieta Airija. Paveldimas turtas – piniginės lėšos „Swedbank“, AB. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.62 straipsnio 1 dalį paveldėjimo teisės liudijimas išduodamas toje valstybėje, kurioje buvo mirusiojo paskutinė deklaruota gyvenamoji vieta. Airijoje tokio banko nėra, notaras atsisako išduoti paveldėjimo teisės liudijimą. Ar galima išduoti paveldėjimo teisės liudijimą Lietuvoje? Ar paveldėjimo teisės liudijimas išduodamas pagal centrinio „Swedbank“, AB būstinės buvimo vietą, ar gali jį išduoti ir bet kuris notaras, kurį pasirinko įpėdiniai?

#### ATSAKYMAS

Atsižvelgiant į tai, kad 2012 m. liepos 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 650/2012

dėl jurisdikcijos, taikytinos teisės, teismo sprendimų paveldėjimo klausimais pripažinimo ir vykdymo bei autentiškų dokumentų paveldėjimo klausimais priėmimo ir vykdymo bei dėl Europos paveldėjimo pažymėjimo sukūrimo (toliau – Reglamentas) pradėjo veikti nuo 2015 m. rugpjūčio 17 d., bei į tai, kad palikėjo paskutinė gyvenamoji vieta buvo užsienio valstybėje, yra reikalinga aptarti ir Reglamento taikymą šiuo atveju.

Vadovaujantis Reglamento 34 straipsniu, tais atvejais, kai palikėjo įprastinė gyvenamoji vieta buvo valstybėje, kuriose netaikomas Reglamentas, turi būti vadovujamasi šių valstybių nacionalinės teisės normomis. Airija nėra Reglamento dalyvė. Pagal Airijos teisę palikimo klausimus reglamentuoja teisė tos šalies, kurioje mirties dieną buvo palikėjo nuolatinė gyvenamoji vieta, o nekilnojamojo turto palikimo klausimus reglamentuoja tos šalies įstatymai, kurioje yra paveldimas nekilnojamas turtas (Notariatas, 2010, Nr. 9, p. 40).

Vadovaujantis Reglamento preambulės 23 ir 24 punktais, siekdama nustatyti įprastinę gyvenamąją vietą, paveldėjimo klausimą nagrinėjanti institucija turėtų įvertinti visas palikėjo gyvenimo aplinkybes prieš mirtį ir mirties dieną, atsižvelgdama į visus aktualius faktinius aspektus, visų pirma, palikėjo buvimo atitinkamoje valstybėje trukmę, reguliarumą ir to buvimo aplinkybes bei priežastis. Jei tam tikrais atvejais nustatyti palikėjo įprastinę gyvenamąją vietą yra sudėtinga, o taip gali atsitikti, jei palikėjas dėl profesinių ar ekonominių priežasčių kartais ilgam laikui išvykdavo gyventi ir dirbti į užsienį, tačiau su kilmės valstybe išlaikė glaudų ryšį, tokiu atveju, atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes, gali būti laikoma, kad palikėjo įprastinė gyvenamoji vieta lieka jo kilmės valstybėje, kurioje liko jo šeima ir socialinių interesų centras. Tokiu atveju pagal Reglamento 21 straipsnį, jei išimties tvarka pagal visas bylos aplinkybes paaiškėja, kad mirties dieną palikėjas buvo akivaizdžiai glaudžiau susijęs su kita valstybe nei valstybe, kurios teisė būtų taikytina pagal palikėjo mirties dieną jo įprastinę gyvenamosios vietos teisę, paveldėjimui taikytina tos kitos valstybės teisė.

Taigi apibendrinant tai, kas išdėstyta, manytina, kad jei aišku, jog palikėjo mirties dieną jo nuolatinė gyvenamoji vieta buvo Airijoje, paveldėjimo byla turėtų būti tvarkoma Airijoje. Tačiau, jei neaiški palikėjo socialinių, ekonominių ar profesinių interesų vieta, tokiu atveju teismas turėtų nustatyti šį juridinę reikšmę turintį faktą, kuriuo atitinkamai remiantis būtų aišku, kur turėtų būti tvarkoma paveldėjimo byla.

## KLAUSIMAS

Notarų biure tvarkoma paveldėjimo byla po L. R. J. mirties (mirusios 2018 04 09). Mirusios įpėdinis pagal įstatymą (sūnus R. P.) šiuo metu atlieka laisvės atėmimo bausmę.

2018 05 25 buvo gautas paštu siųstas laiškas, kuriame jis prašo jam skirti palikimą. Iš turinio galima suprasti, kad pareiškė valią priimti palikimą. Prašyme nurodyti tik įpėdinio gimimo metai. Parašo vietoje yra tik vardas ir pavardė, paties parašo nėra. Identifikuoti, kad būtent tas asmuo pateikė prašymą – negalime.

Ar galima tokį prašymą laikyti pareiškimu palikimui priimti? Ar reikėtų atsakyti pareiškėjui, kad jis turi pateikti pasirašytą prašymą ir jo parašas turėtų būti paliudytas laisvės atėmimo vietos vadovo? Ar prašyti pareiškimo patvirtinto laisvės atėmimo vietos vadovo?

## ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.50 straipsnio 1 ir 2 dalimis, kad įgytų palikimą, įpėdinis turi jį priimti, neleidžiama palikimo priimti iš dalies arba su sąlyga ar išlygomis. Įpėdinis laikomas priėmusiu palikimą, kai jis faktiškai pradėjo paveldimą turtą valdyti arba padavė palikimo atsiradimo vietos notarui pareiškimą dėl palikimo priėmimo. Palikimo priėmimo tvarka nei Civiliniame kodekse, nei kituose teisės aktuose neregamentuota, taip pat nenustatyta ir pareiškimo dėl palikimo priėmimo forma.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2012 m. kovo 1 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-66/2012 yra konstatavęs, kad pareiškimas dėl palikimo priėmimo, visų pirma, yra sandoris, todėl turi atitikti sandoriams keliamus reikalavimus. Tai nėra asmeninis sandoris, todėl pareiškimą dėl palikimo priėmimo gali paduoti įpėdinis arba jo įgaliotas atstovas. Remiantis bendrąja visiems notariniams veiksams skirta Lietuvos Respublikos notariato 31 straipsnio nuostata, asmuo, pateikdamas pareiškimą dėl palikimo priėmimo, turi patvirtinti savo tapatybę, pateikdamas asmens dokumentą. Kadangi pareiškimu siekiama priimti palikimą, tai įpėdinis kartu turėtų pateikti palikėjo mirties liudijimą, giminystės ryšius su palikėju patvirtinančius dokumentus (atitinkamų asmenų gimimo ir santuokos liudijimus) ir duomenis apie paskutinę nuolatinę palikėjo gyvenamąją vietą, kad notaras galėtų nustatyti, ar priimti pateiktą pareiškimą priklauso jo kompetencijai, t. y. ar pareiškimas dėl palikimo priėmimo paduotas notarui pagal jam priskirtą veiklos teritoriją paveldėjimo atveju (Notariato įstatymo 28 straipsnio 1 dalis). Įsta-

tymo įtvirtinta, kad notaras, tvirtindamas sandorius, privalo patikrinti valstybės registru centriniuose duomenų bankuose esančius duomenis, turinčius esminės reikšmės notarinio veikimo atlikimui ir asmenų teisėtų interesų apsaugai (Notariato įstatymo 51 straipsnio 1 dalis). Teisėjų kolegija taip pat pažymėjo, kad palikimo priėmimo, kaip ir bet kurio kito notarinio veikimo atlikimo, atveju turėtų būti taikomas Notariato įstatymo 30 straipsnio reikalavimas išaiškinti atliekamo notarinio veikimo prasmę ir padarinius. Taip pat palikimo priėmimo faktas turi būti įregistruotas Testamentų registre.

Vadovaujantis pateiktu teismo išaiškinimu, asmuo, priimančias palikimą, turi pats fiziškai atvykti pas notarą arba pavesti tai padaryti atstovui. Tinkamu palikimo priėmimo, paduodant pareiškimą dėl palikimo priėmimo palikimo atsiradimo vietos notarui, nelaikytini tokio pareiškimo pateikimas paštu ar elektroninėmis ryšių priemonėmis, nes tokiu atveju notaras negali atlikti aukščiau įvardytų pareigų, kurios nustatytos Notariato įstatyme.

Kadangi palikimo priėmimas yra vienašalis sandoris, tinkamu palikimo priėmimo būdu laikytinas pareiškimo dėl palikimo priėmimo padavimas Lietuvos Respublikos konsuliniam pareigūnams (dirbantiems užsienyje reziduojančiose Lietuvos Respublikos diplomatinėse atstovybėse), kurie pagal Notariato įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1 punktą gali atlikti notarinius veiksmus – tvirtinti sandorius (išskyrus sutartis dėl Lietuvos Respublikoje esančių nekilnojamųjų daiktų perleidimo, perdavimo naudotis, įkeitimo ar kitų daiktinių teisių ar jų suvaržymo).

Atsižvelgiant į tai, kad šiuo atveju įpėdinis atlieka laisvės atėmimo bausmę, palikimą priimti jis gali per atstovą (pagal Civilinio kodekso 2.138 straipsnio 2 dalis 2 punktą asmens, esančio laisvės atėmimo vietoje, įgaliojimą gali patvirtinti laisvės atėmimo vietos vadovas) arba, vadovaujantis Notariato įstatymo 28 straipsniu, notaras (kuriam priskirta aptarnauti šią teritoriją paveldėjimo atveju) gali nuvykti į laisvės atėmimo įstaigą ir ten patvirtinti asmens pareiškimą apie palikimo priėmimą. Vėliau toks pareiškimas persiunčiamas palikimo atsiradimo vietos notarui.

## KLAUSIMAS

Sutuoktiniai, gavę paskolą iš banko, įkeitė jiems bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklausantį butą. Sutuoktinei mirus notarų biure buvo pradėta paveldėjimo byla. Kadangi, remiantis Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 52 straipsnio 2 dalimi, pagal rašytinį likusio gyvo sutuoktinio

prašymą turi būti išduotas mirusiojo sutuoktinio dalį nustatantis liudijimas, notarų biuras užklausė banko kaip hipotekos kreditoriaus, ar šis neprieštarauja, kad bankui įkeistas butas, remiantis Notariato įstatymo 52 straipsnio 2 dalimi, būtų padalintas tarp sutuoktinių po ½ dalį.

Ar notaras gali išduoti buto nuosavybės teisės liudijimą (remiantis Notariato įstatymo 52 straipsnio 2 dalimi) nesant hipotekos kreditoriaus sutikimo, patvirtinančio, kad kreditorius tam neprieštarauja? Jeigu būtina hipotekos kreditoriaus valios išraiška, kaip notaras turėtų elgtis, jeigu hipotekos kreditorius nepateikia notarui minėtos informacijos?

#### ATSAKYMAS

Civilinio kodekso 4.170 straipsnio 1 dalyje reglamentuota, kad hipoteka yra daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. Kadangi tai yra daiktinė teisė į konkretų nekilnojamąjį daiktą, šio daikto savininkų pasikeitimai neturi įtakos hipotekos galiojimui.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.88 straipsnio 1 dalimi, turtas, įgytas po santuokos sudarymo abiejų sutuoktinių ar vieno jų vardu, pripažįstamas bendrąja jungtine sutuoktinių nuosavybe. Civilinio kodekso 3.100 straipsnyje numatyti bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės pasibaigimo pagrindai, vienas iš kurių yra mirus vienam iš sutuoktinių. Pažymėtina, kad šiuo atveju bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė baigiasi įstatymo pagrindu, nesant sutuoktinių valios. Atitinkamai, vadovaujantis Notariato įstatymo 52 straipsnio 1 dalimi, pagal rašytinį pergyvenusio sutuoktinio pareiškimą dėl pusės bendro turto, įgyto santuokos metu, jam gali būti išduotas nuosavybės teisės į dalį bendro sutuoktinių turto liudijimas. Nuosavybės teisės liudijimo išdavimas nėra sandoris, tai yra notaro išduodamas dokumentas, kuris įformina įstatymo pagrindu pasibaigusios bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės pabaigą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad hipotekos kreditoriaus sutikimas dėl nuosavybės teisės liudijimo išdavimo nėra reikalingas.

#### KLAUSIMAS

Notaro biure pradėta paveldėjimo byla po A. Š. mirties 2002 m. Ši byla užbaigta 2003 m., yra išduotas paveldėjimo teisės liudijimas sūnui.

1999 m. mirusysis išsituokė su savo sutuoktine. Buvusios sutuoktinės vardu liko butas, įgytas 1992 m.

(jų santuokos metu). 2003 m. po A. Š. mirties notaras nuosavybės teisės liudijimo į 1/2 dalį neišdavė, kadangi tada jie jau buvo išsituokę ir notaras to padaryti negalėjo. 2018 m. kovo mėn. mirė mirusiojo buvusi sutuoktinė O. Š., yra pradėta paveldėjimo byla kitame notaro biure. Kitas notaro biuras prašo, kad būtų išduotas nuosavybės teisės liudijimas į A. Š. 1/2 dalį buto, įgyto 1992 m. jų santuokos metu. Kuris notaro biuras turėtų išduoti nuosavybės teisės liudijimą?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 52 straipsniu, nuosavybės teisės į dalį bendro sutuoktinių turto liudijimas gali būti išduotas pagal rašytinį pareiškimą pergyvenusiam sutuoktiniui dėl pusės bendro turto, įgyto santuokos metu. Jeigu turtas, kuris yra bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė, įregistruotas likusio gyvo sutuoktinio vardu, šiam sutinkant gali būti išduotas mirusiojo sutuoktinio dalį nustatantis liudijimas. Nuosavybės teisės liudijimą, mirus vienam sutuoktiniui, išduoda palikimo atsiradimo vietos notaras.

Kadangi butas registruotas vėliau mirusios sutuoktinės O. Š. vardu, nuosavybės teisės liudijimą reikalinga išduoti pirmiau mirusio sutuoktinio A. Š. vardu.

Pagal Lietuvos notarų rūmų prezidiumo 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 11.1 patvirtintų Testamentų tvirtinimo ir paveldėjimo bylų vedimo rekomendacijų (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais) 71 punktą, jei abu sutuoktiniai mirę, išduodamas nuosavybės teisės liudijimas mirusiojo sutuoktinio vardu, jeigu to sutuoktinio, kuris turėjo teisę prašyti nuosavybės teisės liudijimo, įpėdiniai to prašo, arba jeigu to sutuoktinio, kuris turėjo duoti sutikimą dėl nuosavybės teisės liudijimo išdavimo, įpėdiniai sutinka.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, bei į tai, kad išdavus nuosavybės teisės liudijimą įpėdiniai atitinkamai įgaus teisę paveldėti papildomą turtą, manytina, kad nuosavybės teisės liudijimą šiuo atveju pagal įpėdinių prašymą turėtų išduoti A. Š. paveldėjimo byla tvarkiusi notarė. Tačiau pažymėtina, kad šiuo atveju taip pat reikalingas ir vėliau mirusios O. Š. įpėdinių sutikimas išduoti tokį nuosavybės teisės liudijimą. Nesant šių įpėdinių sutikimo, A. Š. įpėdiniais rekomenduotina kreiptis į teismą.

#### KLAUSIMAS

2008 02 01 testamentu A. V. G. savo turtą paliko A. S. 2011 02 14 mirė A. V. G., 2014 10 13 mirė A. S. A.S palikimą priėmė R. S. 2018 05 28 Kauno apylinkės teismas nutartimi atnaujino terminą R. S priimti palikimą pagal A. V. G. 2008 02 01 testamentą.

## ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.57 straipsniu, Civilinio kodekso 5.50 straipsnyje nustatytą palikimo priėmimo terminą teismas gali atnaujinti, jeigu pripažįsta, kad terminas praleistas dėl svarbių priežasčių. Palikimas gali būti priimamas pasibaigus terminui ir be kreipimosi į teismą, jei su tuo sutinka visi kiti priėmę palikimą įpėdiniai.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. sausio 10 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje, konstatavo, kad palikimo atsisakymas, kaip ir palikimo priėmimas, yra besąlygiško, neatšaukiamo pobūdžio. Palikimo atsisakymas reiškia šios teisės pasibaigimą tam įpėdiniui be šios teisės transformacijos į kitą teisę. Atsisakydamas priimti palikimą įpėdinis išreiškia savo valią ir taip įgyvendina atsiradusią teisę paveldėti. Tokiu atveju šio asmens teisės priimti palikimą neperima jo įpėdiniai, kaip, pavyzdžiui, paveldėjimo transmisijos atveju, kai įpėdinis miršta, nespėjęs išreikšti valios dėl palikimo priėmimo, arba paveldėjimo atstovavimo atveju, kai įpėdinis miršta iki palikimo atsiradimo, t. y. miršta pirmiau už palikėją.

Kadangi pagal Civilinio kodekso 5.60 straipsnio 2 dalį palikimo atsisakymas turi tas pačias pasekmes kaip ir palikimo nepriėmimas, vadovaujantis minėta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartimi, įpėdiniui per tris mėnesius nepriėmus palikimo ir po šio termino mirus, jo įpėdiniai neturi teisės paveldėti transmisijos būdu (Civilinio kodekso 5.58 straipsnio 2 dalis).

Taip pat pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2018 m. gegužės 15 d. apžvalgoje byloje dėl paveldėjimo AC-47-1 konstatavo, kad įpėdinio, kuris, nepriėmęs palikimo, miršta praėjus trijų mėnesių terminui palikimui priimti, įpėdinis neturi teisės priimti mirusiojo nepriimtą palikimą, nes ši teisė jau buvo pasibaigusi suėjus trijų mėnesių terminui palikimui priimti, ji neperėjo paveldėjimo tvarka įpėdiniams. Civilinio kodekso 5.57 straipsnis nesuteikia teisės pratęsti palikėjo praleistą terminą palikimui priimti.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, bei į tai, kad atsiųstame teismo sprendime teismas terminą atnaujino asmeniui, kuris nėra mirusiojo nei įpėdinis pagal testamentą, nei įpėdinis pagal įstatymą, todėl, manytina, kad šiuo atveju R. S. negali paveldėti po A. V. G. mirties.

## KLAUSIMAS

**Dėl testamentu.** Ūkininkas ūkį (tiksliau turtą, kuris yra įskaitomas kaip ūkininko ūkio turtas dvejetainėje ūkininko apskaitoje) nori palikti savo mažamečiam sūnui ir kitiems savo vaikams, kurie gims po testamentu sudarymo arba net ir pradėtiems jam gyvam

esant ir gimusiems po jo mirties. Tačiau turto valdymo ir tvarkymo nenori patikėti vaikų motinoms. Pageidautų, kad paveldėtą turtą iki vaikų pilnamestės valdytų kitas asmuo.

Notaro nuomone, jei jis paskirtų testamentu vykdytoją – jo pareigos pasibaigtų su paveldėjimo teisės liudijimo išdavimu. Toliau turtą valdytų vaikų motinos. Turto administratorių skirtų tik teismas. Ar testatorius gali išreikšti pageidavimą, kas turėtų būti paskirtas paveldėto turto administratoriumi, ar teismas skirtų palikimo administratorių tik tam laikotarpiui, kol bus išduotas paveldėjimo teisės liudijimas? Ar tokiu atveju dar turėtų paskirti ir testamentu vykdytoją? Kitą turtą dar jis palieka ir pilnamečiam asmeniui, dėl kurio nei testamentu vykdytojo, nei administratoriaus nereikia.

**Dėl Vedybų sutarties.** Klientai nori nekilnojamam turtui, kurį įgis susituokus, nustatyti bendrąją dalinę nuosavybę. Tačiau nenori vedybų sutartyje nurodyti turto dalių, o pageidauja numatyti galimybę dalis nustatyti kiekvienu atveju įsigyjant konkretų nekilnojamąjį daiktą.

Kadangi (pagal Civilinio kodekso 3.104 straipsnio 1 dalies 3 punktą) numatytą turto teisinio režimo rūšį jie pasirinktų tik nekilnojamam turtui, tai pagal nutylėjimą kilnojamam turtui, lėšoms, vertybiniams popieriams bei kitokiam turtui būtų taikomas įstatymo nustatytas turtinis režimas, t. y. turtas būtų bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė? Ar gali pasirinkti bendrąją dalinę nuosavybę ir nenurodyti vedybų sutartyje konkrečių dalių?

## ATSAKYMAS

**Dėl testamentu.** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.185 straipsnio 1 dalimi, bendroji taisyklė numato, kad turtą, kuris yra nepilnamečių vaikų nuosavybė, tvarko jų tėvai uzufukto teisėmis. Tačiau Civilinio kodekso 3.187 straipsnyje įtvirtintos minėtos taisyklės išimtis. Viena iš išimčių yra ta, kad tėvai neturi teisės tvarkyti uzufukto teisėmis nepilnamečių vaikų turto, kuris yra vaikui dovanotas ar jo paveldėtas su sąlyga, kad tam turtui nebus nustatomas uzufukto. Atsižvelgiant į tai ir jei testatorius pageidauja, kad įpėdinių nepilnamečių vaikų turto tėvai netvarkytų uzufukto teisėmis, tai turėtų būti įtvirtinta testamente. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.141 straipsnio 1 dalimi, uzufukto apima tik teisę naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas.

Civilinio kodekso 5.37 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad testamentą vykdo testatoriaus paskirtas testamentu vykdytojas, įpėdinis arba teismo pa-

skirtas testamentu administratorius. Vadovaujantis 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 11.1 patvirtintų (su paskutiniaisiais pakeitimais ir papildymais) Testamentų tvirtinimo ir paveldėjimo bylų vedimo rekomendacijų 3 punktu, notaras turėtų rekomenduoti palikėjui testamente paskirti testamentu vykdytoją, jeigu testamente numatoma jo įgyvendinimo sąlygos. Paprastai testamentu vykdytojas palikimą valdo, kol įpėdiniai jį priima (Civilinio kodekso 5.38 straipsnis), tačiau Civilinio kodekso 5.40 straipsnyje numatyta, kad testatorius gali pavesti testamentu vykdytojui valdyti priimtą nustatyta tvarka palikimą, nepaskirdamas jokių kitų įsipareigojimų, arba pavesti valdyti palikimą, įvykdžius kitus testatoriaus pavedimus. Testamente gali būti nustatyta tokio valdymo trukmė, nurodant konkretų terminą arba tam tikrą įvykį (suejimas įpėdiniui tam tikro amžiaus ir pan.). Pažymėtina, kad toks terminas negali būti ilgesnis negu 20 metų (Plačiau apie tai galite paskaityti *Notariate*, 2015, Nr. 20, p. 52).

A. Vileita vadovėlyje „Paveldėjimo teisė“ (p. 100) yra nurodęs, kad testamentu vykdytojas neturi teisės perleisti kitiems asmenims nuosavybę teise palikėjo daiktų, jeigu šitai nurodyta testamente. Todėl, jei testatorė pageidauja, kad testamentu vykdytoja turėtų galimybę perleisti nekilnojamąjį turtą, tai turi būti konkrečiai įvardyta testamente (plačiau apie tai galite paskaityti *Notariate*, 2016, Nr. 21, p. 69).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, kyla klausimas, ar Civilinio kodekso 5.40 straipsnyje aptarta testatoriaus galimybė paskirti testamentu vykdytoją, kuris ir įpėdiniais priėmus palikimą valdytų paveldėtą turtą, apriboja įpėdinio (ar jo atstovų pagal įstatymą) teisę disponuoti paveldėtu turtu. Atsižvelgiant į specialų šios normos tikslą, apsaugoti nepilnamečio ar neveiksniaus įpėdinio paveldėtą turtą, manytina, kad paties įpėdinio ar jo atstovų pagal įstatymą teisė disponuoti paveldėtu turtu yra ribojama. Tačiau šiuo klausimu nėra plačiau pasisakyta nei teisinėje literatūroje, nei teismų praktikoje, todėl siūlytina testatorių informuoti apie galimas skirtingas teises pasekmes, nurodant tokį vykdymo būdą testamente.

**Dėl Vedybų sutarties.** Pagal Civilinio kodekso 3.104 straipsnio 1 dalis 3 punktą sutuoktiniai turi teisę vedybų sutartyje numatyti, kad turtas, įgytas susituokus, yra bendroji dalinė sutuoktinių nuosavybė. Šį teisinį režimą reglamentuoja Civilinio kodekso Ketvirtos knygos V skyriaus ketvirtasis skirsnis. Bendrosios dalinės nuosavybės teisinis režimas leidžia atsižvelgti į kiekvieno sutuoktinio indėlį įgyjant bendrą turtą. Susitardami taikyti bendrosios nuosavybės teisinį režimą sutuoktiniai turėtų aiškiai

nurodyti, kokiam turtui (visam ar tik tam tikrų rūšių) jis bus taikomas, ir numatyti aiškias dalis ar bent jų nustatymo taisykles (pvz.: lygios dalys; pajamas atitinkančios dalys ir pan.) (*Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Trečioji knyga. Šeimos teisė*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 220). Taigi manytina, kad vedybų sutartyje pasirinkus šį teisinį režimą galima ir nenustatyti konkrečių dalių, kuriomis bus vadovaujama įgyjant nekilnojamąjį turtą, tačiau tokiu atveju būtina nustatyti detalių mechanizmą, kaip tokios dalys įgyjant turtą bus nustatomos. Vedybų sutartyje nenustačius, kokiomis dalimis ar koku mechanizmu vadovaujantis nekilnojamasis turtas bus įgyjamas, bus preziumuojama, kad jų dalys yra lygios (Civilinio kodekso 4.73 straipsnio 3 dalis).

Vadovaujantis Civilinio kodekso 3.104 straipsnio 2 dalimi, sutuoktiniai vedybų sutartyje gali nustatyti, kad viena iš šio straipsnio 1 dalyje numatytų turto teisinio režimo rūšių bus taikoma visam turtui arba tik tam tikrai jo daliai ar tik konkrečioms daiktams. Vadinasi, sutuoktiniai gali susitarti, kad bendroji dalinė nuosavybė bus taikoma tik ateityje įgyjamiems nekilnojamiesiems daiktams. Visam kitam turtui, įgytam iki sutarties sudarymo (įskaitant ir nekilnojamuosius daiktus, nes sutartimi režimas nustatomas tik būsimiems nekilnojamiesiems daiktams) ar įgyjamam ateityje, tokiu atveju bus taikomas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės režimas pagal įstatymą.

#### KLAUSIMAS.

Mirus sutuoktiniui, pilietė A. notaro biurui pateikė prašymą išduoti paveldėjimo teisės liudijimą į privalomąją palikimo dalį. Sutuoktinis visą savo turtą paliko dukrai iš pirmos santuokos. Pilietė A. į teismą dėl privalomosios dalies nustatymo nesikreipia ir gal niekada nesikreips. Ar galima išduoti įpėdinei paveldėjimo teisės pagal testamentą liudijimą, išpėnį pilietė A., kad per tam tikrą laiką nesikreipus į teismą dėl privalomosios dalies nustatymo paveldėjimo teisės pagal testamentą liudijimas į visą turtą bus išduotas įpėdinei, mirusiojo dukrai? Ar taikyti kokią kitą procedūrą?

#### ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.20 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad palikėjo vaikai (įvaikai), sutuoktinis, tėvai (įtėviai), kuriems palikėjo mirties dieną reikalingas išlaikymas, paveldi, nepaisant testamentu turinio, pusę tos dalies, kuri kiekvienam iš jų tektų paveldint pagal įstatymą (privalomoji dalis), jeigu testamentu neskirta daugiau.



Lietuvos notarų rūmų prezidiumo 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 11.1 patvirtintų Testamentų tvirtinimo ir paveldėjimo bylų vedimo rekomendacijų (aktuali redakcija nuo 2017 m. kovo 16 d.) 27 punkte numatyta, kad įpėdinio teisę į privalomąją palikimo dalį visais atvejais nustato teismas, išskyrus tuos atvejus, kai įpėdinis yra nepilnametis, ir tuos atvejus, kai testamentiniai įpėdiniai neprieštarauja dėl privalomosios dalies išskyrimo. Taigi, jei šiuo atveju testamentinė įpėdinė neprieštarauja privalomosios dalies išskyrimui, ji gali būti išskiriama ir nesant teismo sprendimo.

Pažymėtina, kad paveldėjimo teisės liudijimas pagal Civilinio kodekso 5.67 straipsnio 1 dalį išduodamas suėjus trims mėnesiams nuo palikimo atsiradimo dienos. Tačiau įstatymas nenumato termino, per kurį, suėjus trims mėnesiams nuo palikimo atsiradimo dienos, įpėdinis turėtų prašyti išduoti paveldėjimo teisės liudijimą. Kadangi pergyvenusi sutuoktinė jau yra išreiškusi valią dėl privalomosios dalies priėmimo, todėl, jei testamentinė įpėdinė nesutinka, kad būtų išduota privalomoji palikimo dalis, manytina, kad testamentinei įpėdinei turėtų būti išduodamas paveldėjimo teisės liudijimas pagal testamentą, išskyrus į pergyvenusiai sutuoktinei galimai priklausančią privalomąją palikimo dalį. Tokiu atveju pergyvenusiai sutuoktinei paveldėjimo teisės liudijimas į privalomąją palikimo dalį bus išduotas tik pateikus teismo sprendimą, kuriuo jai nustatyta privalomoji palikimo dalis. Teismui nustatčius, kad pergyvenusiai sutuoktinei nėra reikalinga privalomoji palikimo dalis, testamentinei įpėdinei į šią dalį galės būti išduodamas papildomas paveldėjimo teisės liudijimas pagal testamentą.

#### KLAUSIMAS

2016 02 09 mirė B. G. A., palikimą po jos mirties pagal turto apyrašą (kadangi buvo palikta skolų) priėmė mirusiosios sūnus R. A. Nekilnojamasis turtas, likęs po B. G. A., mirties buvo butas, įgytas santuokos metu ir įregistruotas sutuoktinio A. A. vardu. A. A. mirė 2016 08 09. Palikimą po A. A. mirties pagal įstatymą priėmė mirusiojo sūnus R. A.

Į notaro biurą kreipėsi R. Z. su antstolės išduotu turto pardavimo skolininko pasiūlytam pirkėjui aktu, kuriame nurodyta, kad buvo parduotos paveldėjimo teisės į B. G. A. ir A. A. paliktą turtą.

Kas turi pranešti Testamentų registruui apie sudarytą paveldėjimo teisių perleidimą? Ar antstolis, perleidęs paveldėjimo teises, ar notaras, kuriam pateiktas antstolės aktas? Ar asmuo nupirkęs paveldėjimo teisę paveldi visą turtą taip, kaip paveldėtų įpėdinis

pagal įstatymą? Ar reikia siųsti naują įpėdinį į Valstybinę mokesčių inspekciją?

#### ATSAKYMAS

**Dėl pranešimo Testamentų registruui apie paveldėjimo teisių perleidimo sutartį.** Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 22 d. nutarimu Nr. 594 patvirtintų Testamentų registro nuostatų (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais; toliau – Nuostatai) 16.3.6.4 punkte numatyta, kad registre kaupiami duomenys apie paveldėjimo teisių perleidimą (kaip pastaba apie palikimo priėmimo faktą). Pagal Nuostatų 19 punktą duomenų teikėjai yra notarai, Lietuvos notarų rūmai, konsuliniai pareigūnai užsienio valstybėse, užsienio valstybių paskirtos nacionalinės įstaigos, atsakingos už Konvencijos nuostatų įgyvendinimą. Taigi, antstoliai neteikia duomenų Testamentų registruui.

Susiekus su valstybės įmone Registrų centru buvo paašškinta, kad antstolių pateikti duomenys Testamentų registre nebus registruojami, nes jis nėra duomenų teikėjas. Atsižvelgiant į tai buvo pasiūlyta, kad notaras atliktų nurodytų mirusių asmenų duomenų tikslinimą, įrašydamas pastabas apie antstolio patvirtintą turto pardavimo aktą. T. y. pasiūlyta patikslinti mirusius asmenis, į kurių turtą buvo perleistos paveldėjimo teisės, pastabose tiksliai aprašyti, kodėl toks tikslinimas atliekamas (nurodyti pagrindą – antstolio patvirtintą turto pardavimo skolininko pasiūlytam pirkėjui aktą, jo datą, pardavimo datą, antstolio identifikacinius duomenis, įgijėjo vardą, pavardę, gimimo datą). Šie duomenys reikalingi ir aktualūs mirusių asmenų kreditoriams, kurie turi žinoti, kad turtą paveldi kitas asmuo, kuris atsako už palikėjo skolas ir jam gali būti reišškiami kreditoriniai reikalavimai.

**Dėl paveldėjimo apimties nusipirkus paveldėjimo teises.** Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.426 straipsnio 1 dalį priėmęs palikimą asmuo, parduodamas paveldėjimo teises, kai nedetalizuojamas palikimą sudarantis turtas, privalo garantuoti pirkėjui savo kaip įpėdinio teisinį statusą. Lietuvos notarų rūmų prezidiumas 2012 m. sausio 26 d. nutarimu Nr. 11.1 patvirtintų Testamentų tvirtinimą ir paveldėjimo bylų vedimo rekomendacijų 50 punkte numatė, kad įpėdinis gali perleisti idealiąją dalį paveldėjimo teisių, bet negali perleisti paveldėjimo teisių į konkrečius daiktus. Taigi, atitinkamai paveldėjimo teisių įgijėjui išduodamas paveldėjimo teisės liudijimas į tokią idealiąją palikimo dalį, kurią jis įsigijo. Iš pateikto antstolio patvirtinto turto pardavimo akto matyti, kad buvo perleistos visos paveldėjimo teisės (tai yra 1/1 paveldėjimo tei-

sių), todėl atitinkamai paveldėjimo teisės liudijimas įgijėjui turėtų būti išduotas į visą turtą.

**Dėl paveldimo turto mokesčio.** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo 3 straipsniu, paveldimo turto mokesčio mokėtojai yra gyventojai. Paveldimo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnyje apibrėžta, kas neapmokestinama aptariamu mokesčiu. T. y. vienam sutuoktiniui mirus kito sutuoktinio paveldimas turtas; vaikų (įvaikių), tėvų (įtėvių), globėjų (rūpintojų), globotinių (rūpintinių), senelių, vaikaičių, brolių ir seserų paveldimas turtas; taip pat paveldimo turto apmokestinamoji vertė, kuri neviršija 3 000 Eur. Kadangi laikytina, kad paveldėjimo teisių pirkėjas turto įgis paveldėjimo būdu bei jam bus išduodamas paveldėjimo teisės liudijimas, jei jis nepatenka į Paveldimo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnyje apibrėžtą lengvatų ratą, tokiu atveju jam tenka pareiga mokėti paveldimo turto mokesť.

#### KL AUSIMAS

Palikimą po mirusiosios A. A. faktiniu valdymu priėmė sutuoktinis ir dukra. 2015 m. mirusiosios sutuoktiniui į jam priklausančią dalį turto buvo išduoti nuosavybės bei paveldėjimo teisės liudijimai. Mirusiosios dukra į notaro biurą atvykusi nebuvo. 2018 08 01 į notaro biurą atvyko mirusiosios sutuoktinio įgaliotas asmuo ir nurodė, jog paveldėtame name kilus gaisrui mirusiosios sutuoktinis kreipėsi į teismą dėl dalies gaisro žalos atkūrimui turėtų nuostolių priteisimo iš mirusiosios A. A. dukros. Teismas ieškinį patenkino, nutartis yra įsiteisėjusi, tačiau antstolis negali nukreipti išieškojimo į ¼ dalį namo, nes dukrai nėra išduotas paveldėjimo teisės liudijimas bei įregistruota jos vardu nuosavybė (jokio kito turto, jo teigimu, ji neturi).

Mirusiosios sutuoktinio įgaliotas asmuo pateikė notarui prašymą išduoti paveldėjimo teisės liudijimą (ir įregistruoti nuosavybės teises viešojoje įstaigoje Registrų centre) pagal kreditoriaus pareiškimą mirusiosios dukrai. Ar gali notaras atlikti prašomą notarinį veiksma?

Į notaro biurą kreipėsi asmuo su prašymu paliudyti parašo tikrumą sutikime nepilnametei dukrai vykti į užsienio valstybę su lydinčiu asmeniu. Tikrinant dokumentus paaiškėjo, jog lydintis asmuo taip pat nepilnametis (šešiolikos metų). Ar gali notaras atlikti notarinį veiksma?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.66 straipsniu, įpėdiniai, paveldėję pagal įstatymą ar testamentą, gali prašyti palikimo atsiradimo vietos notarą išduoti paveldėjimo teisės liudijimą. Šis prašymas nėra asmeninio pobūdžio, todėl pagal Civilinio kodekso 2.132 straipsnio 1 dalį gali būti sudaromas per atstovą. Kadangi pagal pateiktą situaciją nei mirusiojo sutuoktinis, nei šio sutuoktinio atstovas nėra įpėdinio atstovai pagal paveldimą, manytina, kad jiems negali būti išduotas paveldėjimo teisės liudijimas į įpėdiniui priklausančią paveldėto turto dalį. Šiuo atveju mirusiojo sutuoktinis (ar jo atstovas), gindamas savo kaip kreditoriaus teises ir interesus, turėtų kreiptis į teismą dėl teisės gauti paveldėjimo teisės liudijimą, išduotą įpėdinės vardu, bei leidimą įregistruoti nuosavybės teises.

Nepilnamečių vykimo į užsienio valstybes, nepriklausančias Šengeno zonai, tvarka įtvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 302 patvirtintoje Vaiko laikino išvykimo į užsienio valstybes, nepriklausančias Šengeno erdvei, tvarkos apraše (toliau – Aprašas). Apraše nėra apibrėžta lydinčio asmens sąvoka. Pagal Aprašo 3 punktą vaiku laikomas asmuo, neturintis 18 metų, išskyrus tuos atvejus, kai asmuo, iki sueinant 18 metų, yra sudaręs santuoką (įgijęs visišką civilinį veiksnumą) arba teismo tvarka pripažintas visiškai veiksnium (emancipuotas). Manytina, kad vaikas (pagal nurodytą sąvoką) negali būti kito vaiko lydinčiu asmeniu, nes neturi visiško civilinio veiksnumo ir pagal Aprašo 7 punktą negali atsakyti už vaiko priežiūrą, taip pat, kad lydinčiu asmeniu gali būti pilnametis (sulaukęs 18 metų) fizinis asmuo, fizinis asmuo, kuris sudarė santuoką iki 18 metų, ar fizinis asmuo, kuris sulaukęs 16 metų buvo emancipuotas. Tik šios trys grupės asmenų pagal Civilinio kodekso 2.5 ir 2.9 straipsnius laikomos įgijusiomis visišką civilinį veiksnumą.

# TURTAS

## KLAUSIMAS

Į notaro biurą kreipėsi Lietuvos Respublikoje registruotas juridinis asmuo, norėdamas perduoti jam nuosavybės teisėmis priklausantį orlaivį. Notarui pateikė nuosavybės teisę pagrindžiančius dokumentus: Lietuvos Respublikos civilinės aviacijos administracijos išduotą Orlaivio registravimo liudijimą bei galiojančią tinkamumo skraidyti pažymą. Numatomas pirkėjas yra užsienio valstybės pilietis. Orlaivio kaina 14 500 Eur. Už parduodamą orlaivį 2000 m. tą pačią 14 500 Eur pinigų sumą pardavėjui yra sumokėjęs kitas pirkėjas (kitas kitos užsienio valstybės fizinis asmuo), tačiau nuosavybės teisių nei Lietuvos Respublikos civilinės aviacijos administracijoje, nei savo valstybės atitinkamose nuosavybę registruojančiose įstaigose jis neužregistravo.

Pardavėjas notarui pateikė kasos pajamų orderį, iš kurio matyti, kad visą kainą (14 500 Eur) pardavėjui yra sumokėjęs kitas fizinis asmuo, ne tas, kuris numatomas kaip orlaivio pirkėjas. Pardavėjas grąžinti 2000 m. gautos pinigų sumos pirmajam pirkėjui negali, nes sumokėti mokesčiai (įskaitant ir pajamų mokesį). 2000 m. deklaracijos tikslinti jau nebėra galimybės. Pardavėjas teigia, kad trečiasis asmuo, sumokėjęs pinigus, sutinka, kad jo pardavėjui už orlaivį sumokėti pinigai būtų įskaityti naujajam pirkėjui. Ar gali notaras tvirtinti tokį pirkimo–pardavimo sandorį, kuriuo pinigus už perkamą nekilnojamąjį turtą yra sumokėjęs trečiasis asmuo?

## ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.50 straipsnyje nurodyta trečiojo asmens teisė prievolę įvykdyti visiškai ar iš dalies, išskyrus atvejus, kai šalių susitarimas ar prievolės esmė reikalauja, kad skolininkas ją įvykdytų asmeniškai. Trečiajam asmeniui įvykdžiusiam prievolę pereina kreditoriaus teisės, susijusios su skolininku. Manytina, kad trečiajam asmeniui įvykdžius prievolę taip pat svarbu nustatyti, kokie santykiai atsirado tarp skolininko ir trečiojo asmens.

Pateiktoje situacijoje būtų laikoma, kad už pirkėją prievolę sumokėti daikto kainą sumokėjo trečiasis asmuo, kuris pinigų sumą pardavėjui sumokėjo 2000 m., jam nuosavybė į daiktą perduota nebuvo. Tokiu atveju notarui turi būti pateikiami dokumen-

tai, patvirtinantys, kad pinigų suma orlaivio pardavėjui nebuvo sumokėta kitu pagrindu (pavyzdžiui, už kitą daiktą, paslaugas, grąžinta paskola) ir prievolė pagal šalių sutartį nebuvo įvykdyta. Jei šalys patvirtina, kad už 2000 m. sumokėtą pinigų sumą pinigus mokėjusiam asmeniui nebuvo perduotas daiktas, už kurį suma buvo mokama, t. y. mokėtojas turi reikalavimo teisę pardavėjui įvykdyti sutartyje numatytus įsipareigojimus, manytina, kad gali būti laikoma, jog už orlaivio pirkėją prievolę įvykdė trečiasis asmuo.

Be to, atsižvelgiant į tai, kad trečiajam asmeniui, įvykdžiusiam prievolę, pereina kreditoriaus teisės, susijusios su skolininku, manytina, kad orlaivio pirkėjas ir asmuo, kuris įvykdė prievolę už pirkėją, turėtų pateikti sutartį, kurios pagrindu trečiasis asmuo įvykdo prievolę už pirkėją. Tam tikrais atvejais tarp pirkėjo ir daikto kainą sumokėjusio asmens susiklostę civiliniai teisiniai santykiai gali sukelti mokesstinę prievolę pirkėjui, pavyzdžiui, jei laikoma, kad trečiasis asmuo daikto kainą už pirkėją sumoka neatlyginotinai, gali būti laikoma, kad orlaivio pirkėjas gavo pajamų natūra, už kurias jam gali kilti pareiga mokėti mokesčius.

Šalims pateikus minėtus dokumentus, orlaivio pirkimo–pardavimo sutartis gali būti tvirtinama.

## KLAUSIMAS

Ar galima pirkimo–pardavimo sutartyje, dalyvaujant uzufukto gavėjui, atsakyti uzufukto (teisė gyventi iki gyvos galvos ir nemokamai naudotis butu), kuris buvo nustatytas buto dovanojimo sutartyje? Ar pirmiausia reikia pakeisti dovanojimo sutartį, panaikinant uzufukto, sutarties pakeitimą įregistruoti VĮ Registrų centre ir tik tada perduoti turtą?

## ATSAKYMAS

Uzufukto atsisakymas yra vienas iš uzufukto pasibaigimo pagrindų. Atsisakymas galimas ir nuo dalies uzufukto suteikiamų teisių. Tačiau šiuo atveju dalinis atsisakymas neturi pažeisti daikto savininko teisių (*Daiktinė teisė: vadovėlis*. Vilnius, 2010, p. 230). Atsisakydamas uzufukto, uzufuktorius išreiškia valią, o uzufukto objekto savininkas valios išreikšti neturi (vienašalis sandoris), išskyrus atvejus, kai atsi-

sakoma dalies uzufukto suteikiamų teisių. Kai atsisakoma dalies uzufukto suteikiamų teisių, notaras turėtų įsitikinti, kad toks atsisakymas nepažeis daikto savininko teisių.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad uzufuktoriui atsisakant uzufukto, dovanojimo sutartis, kuria taip pat nustatytas uzufuktas, neturi būti keičiama. Uzufuktorius valią dėl uzufukto atsisakymo gali pareikšti atskiru sandoriu. Notaro patvirtintas atsisakymas yra pagrindas išregistruoti uzufukto Nekilnojamojo turto registre. Atsisakyti uzufukto uzufuktorius taip pat galėtų ir buto pirkimo–pardavimo sutartyje, kuri būtų pagrindas išregistruoti uzufukto. Tačiau pirkimo–pardavimo sutartis yra sudaroma dviejų šalių – pirkėjo ir pardavėjo, todėl manytina, kad tikslingiau yra patvirtinti atskirą uzufuktoriaus pareiškimą (ir iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išregistruoti uzufukto), kadangi uzufuktorius nėra pirkimo–pardavimo sutarties šalis.

#### KLAUSIMAS

Akcinė bendrovė ruošiasi parduoti pastatą – transformatorinę, kuri yra valstybei priklausančiame žemės sklype. Žemės nuomos sutartis nėra sudaryta.

Žemėtvarkos tarnyba sutikimą pastato – transformatorinės pardavimui davė. Tačiau nurodė, kad, remiantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, žemės nuomos sutarties ar pirkimo–pardavimo sutarties su naujuoju pastato savininku nesudarys.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 straipsnio 3 dalyje nurodoma, kad kai toks nekilnojamas daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas. Pirkėjas jokių teisių neįgytų, tik galėtų dalyvauti aukcione, kai šis sklypas būtų parduodamas, jeigu apskritai būtų parduodamas.

Ar gali notaras tvirtinti pastato – transformatorinės sandorį, jeigu sandorėje nebus nustatytos, aptartos pirkėjo teisės naudotis žemės sklypu?

#### ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad jeigu pardavėjas yra žemės sklypo, kuriame yra parduodamas nekilnojamas daiktas, savininkas, tai pirkėjui perduodama nuosavybės teisė į tą žemės sklypą arba žemės nuomos ar užstatymo teisė, atsižvelgiant į tai, ką numato sutartis. Sutartis, kurioje neapertos pirkėjo teisės į žemės sklypą, negali būti notaro tvirtinama,

o jeigu patvirtinta, – yra negaliojanti.

Pateiktame Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė nurodyta, kad žemės sklypui yra nustatytas servitutas – teisė prižiūrėti požemines, antžemines komunikacijas (inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, prižiūrėti bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės naudotojais). Pagal Civilinio kodekso 4.111 straipsnio 2 dalį pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpatuojančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad esant nustatytam servitutui, pirkimo–pardavimo sutartyje turi būti paminėta, kad pastatui (inžineriniams tinklams) yra nustatytas servitutas ir pastato pirkėjas žemės sklypo dalimi naudosis tomis pačiomis sąlygomis kaip yra nustatyta teisės akte, kuriuo buvo nustatytas servitutas. Kadangi inžinerinių tinklų savininkas neturi teisės nuomotis ar pirkti žemės sklypo (jo dalies), kurį užima inžineriniai tinklai, be aukciono (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, 10 straipsnio 5 dalies 1 punktas), šios sąlygos sutartyje neturi būti aptariamoms.

#### KLAUSIMAS:

Parduodami butai (patalpos) yra pastate. Pastatas ir žemės sklypas yra viename registre, tačiau prie juridinių faktų pateikta tokia informacija:

**Iškelta byla susijusi su nekilnojamoju daiktu**

**Vilniaus miesto apylinkės teismas,**

**Daiktas: žemės sklypas Nr., aprašytas p. 2.1.**

**Įregistravimo pagrindas:**

**Aprašymas: Dėl administracinio akto – statybos leidimo panaikinimo.**

**Įrašas galioja: Nuo**

Ar galima būtų parduoti butus (patalpas), esančius (-ias) tokiaime pastate (ir atitinkamai žemės sklype) esant tokiam juridiniam faktui? Ar reikėtų laukti, kol šis juridinis faktas būtų panaikintas? Kartu su butais (patalpomis) būtų perleidžiama ir dalis šio žemės sklypo?

#### ATSAKYMAS

Pažymėtina, kad pagal Notariato įstatymo 1 str. notariatas yra visuma notarų, kuriems pagal šį įstatymą suteikiama teisė juridiskai įtvirtinti neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų ar kitų organizacijų ir jų padalinių (toliau – juridiniai asmenys) subjektiškos teisės ir juridinius faktus, užtikrinti šių asmenų ir valstybės teisėtą interesų apsaugą. Pagal Notariato įstatymo 2 straipsnio 1 dalį notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, atliekantis šio įstatymo nustaty-

tas funkcijas, užtikrinančias, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų.

Taigi, pagal įstatymą notaras turi teisę įtvirtinti tik neginčijamas teises ir juridinius faktus, užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų.

Jūsų aprašytu atveju yra kilęs teisminis ginčas dėl išduoto statybos leidimo panaikinimo dėl pastato, kuriame esantį butą, o kartu ir žemės sklypo dalį, norima perleisti. Pažymėtina, kad pagal Statybos įstatymo 40 straipsnio 6 punktą pastatytas statinys (išskyrus kultūros paveldo statinius) nugriaunamas, nebaigtas statinys išardomas, kai statinys pastatytas ar statomas pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą – per Valstybinės teritorijų

planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos, kitų šio įstatymo 27 straipsnio 24 dalyje nurodytų viešojo administravimo subjektų ar suinteresuotųjų asmenų, kurių teisės ir teisėti interesai yra pažeidžiami, ieškinio pagrindu priimtame teismo sprendime nurodytą terminą.

Taigi, statybos leidimo panaikinimas gali turėti įtakos butą tokiaime pastate įgijusių asmenų teisėms bei teisėtiems interesams.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta aukščiau, manytume, kad, kadangi yra kilęs teisminis ginčas dėl paties statinio statybos teisėtumo, būtų teisiškai pagrįsta notarui atsisakyti atlikti notarinį veiksma – patvirtinti buto, esančio pastate, dėl kurio išduoto statybos leidimo yra iškilęs teisminis ginčas ir siekiama panaikinti statybos leidimą, perleidimo sandorį.

## Tarptautinis bendradarbiavimas

Tadžikistanui svarstant galimybę valstybinę notariato sistemą laipsniškai pertvarkyti į privačią, lotyniškojo tipo, šioje šalyje apsilankė Lietuvos ir Vokietijos notariato ekspertai.

2018 m. lapkričio 5–7 dienomis Tadžikistane lankėsi du Tarptautinės notariato sąjungos (UINL) Tarptautinio bendradarbiavimo komisijos (CCNI) nariai – Lietuvos notarų rūmų prezidentas Marius Stračkaitis ir Vokietijos Federalinių notarų rūmų viceprezidentas Richardas Bockas.

Lietuvos ir Vokietijos notaras susitiko su Tadžikistano Respublikos teisingumo ministru Shohmurod Rustam (Šochmurodu Rustamu) ir viceministre Nodiri Shahnoza (Nodiri Šachnoza). Tadžikistano teisingumo ministras pažymėjo suprantantis, kad jų šalyje būtina atlikti reformą ir pereiti nuo dabar veikiančio valstybinio notariato prie privataus notariato.

2015 metais yra priimta Teisėsaugos organų veiklos tobulinimo programa, kurioje numatyta reformuoti notariatą. Teisingumo viceministrė domėjosi bendradarbiavimo galimybėmis su Lietuvos ir Vokietijos notariatais, rengiant reformos planą ir vėliau jį įgyvendinant.

M. Stračkaitis ir R. Bockas aplankė kelias notarines kontorą Dušanbės, Tursunzade ir Hisaro miestuose bei dalyvavo Dušanbėje surengtame seminare su vietos notariais.



# VEKSELIAI

Patvirtinta 2017 m. gruodžio 14 d.  
Notarų rūmų prezidento  
nutarimu Nr. 5.2

## **Dėl vekselio rekvizito – patvirtinančios informacijos, kad vekselį išrašantis ūkio subjektas netvarko apskaitos pagal supaprastintos apskaitos taisykles**

### KLAUSIMAS

Ar turi būti išrašomame (notaro tvirtinamame) vekselyje įrašoma informacija apie tai, kad vekselį išrašantis ūkio subjektas netvarko apskaitos pagal supaprastintos apskaitos taisykles, kai vekselį išrašantis subjektas apskritai neturi teisės pasirinkti tvarkyti apskaitos pagal supaprastintos apskaitos taisykles?

### ATSAKYMAS

2015 m. birželio 9 d. Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo Nr. VIII-1087 3 ir 77 straipsnių pakeitimo įstatymu buvo papildytas įsakomojo vekselio ir paprastojo vekselio rekvizitų sąrašas.

Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 3 straipsnio 1 dalis papildyta nauju 9 punktu, kuriame numatyta, kad įsakomajame vekselyje turi būti, tais atvejais, kai įsakomąjį vekselį išrašantis ūkio subjektas netvarko apskaitos pagal supaprastintos apskaitos taisykles, – tai patvirtinanti informacija.

Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 77 straipsnio 1 dalis papildyta nauju 8 punktu, kuriame numatyta, kad paprastajame vekselyje turi būti, tais atvejais, kai paprastąjį vekselį išrašantis ūkio subjektas netvarko apskaitos pagal supaprastintos apskaitos taisykles, – tai patvirtinanti informacija.

Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymas neapibrėžia ūkio subjekto sąvokos.

Buhalterinės apskaitos įstatymo 1 straipsnio 1 da-

lyje pateikiamas toks ūkio subjektų sąrašas, kuriems taikomas Buhalterinės apskaitos įstatymas, – ribotos civilinės atsakomybės juridiniai asmenys ir neribotos civilinės atsakomybės juridiniai asmenys, išteklių ir mokesčių fondai, Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme nurodyti fondų fondai arba finansinės priemonės, kai fondų fondas nesteigiamas, pensijų fondai, investiciniai fondai, ūkininkų ūkiai, gyventojai, kurie verčiasi individualia veikla (nuolatiniai Lietuvos gyventojai, kurie verčiasi individualia veikla, ir nenuolatiniai Lietuvos gyventojai, veikiantys per nuolatinę bazę Lietuvos Respublikoje), užsienio juridinių asmenų filialai ir atstovybės, esantys Lietuvos Respublikoje.

Pagal Buhalterinės apskaitos įstatymo 6 straipsnio 3 dalį ūkio subjektai apskaitai tvarkyti taiko dvejybinio įrašo būdą. Gyventojai, kurie verčiasi individualia veikla, neribotos civilinės atsakomybės juridiniai asmenys, kurie nėra pridėtinės vertės mokesčio mokėtojai ir neturi samdomų darbuotojų ataskaitiniais ir praėjusiais ataskaitiniais metais, gali pasirinkti supaprastintą apskaitą.

Neribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo yra toks juridinis asmuo, už kurio prievolės atsako juridinio asmens dalyvis, jeigu prievolėms įvykdyti neužtenka neribotos civilinės atsakomybės juridinio asmens turto ir jeigu įstatymai nenustato kitaip. Neribotos civilinės atsakomybės juridiniai asmenys yra: individuali įmonė, tikroji ūkinė bendrija ir komandinė ūkinė bendrija.

Taigi, pagal Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 9 punktą ir 77 straipsnio 1 dalies 8 punktą numatyto santykio subjektų ratą, t. y. į ūkio subjektų sąrašą patenka gyventojai, kurie verčiasi individualia veikla, bei neribotos civilinės atsakomybės juridiniai asmenys.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, įsakomajame ar paprastajame vekselyje turi būti nurodo-



ma patvirtinanti informacija apie tai, kad įsakomąjį ar paprastąjį vekselį išrašantis ūkio subjektas netvarko apskaitos pagal supaprastintos apskaitos taisykles, kai gyventojas įsakomąjį ar paprastąjį vekselį išrašo bei jį pasirašo kaip besiverčiantis individualia veikla asmuo (tai nurodydamas vekselyje) arba kai įsakomąjį ar paprastąjį vekselį išrašo neribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo: individuali įmonė, tikroji ūkinė bendrija ar komandinė ūkinė bendrija.

## KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

### KLAUSIMAS

Į biurą kreipėsi klientas su prašymu atlikti vykdomąjį įrašą pagal paprastą neprotestuotiną vekselį. Vekselyje nurodoma, kad vekselio davėjas besąlygiškai įsipareigoja sumokėti vekselio turėtojui sumą X įsigaliojus tarp jų pasirašytos Sutarties 5 punktu. Visi kiti rekvizitai vekselyje yra.

Vekselio turėtojas pateikė pranešimus, išsiųstus vekselio davėjui, kuriuose nurodė, kad pateikia vekselio davėjui vekselį apmokėti, kadangi Sutarties 5 punktą įvykdytas ir atsirado pareiga apmokėti vekselį. Taip pat išsiuntė pranešimą dėl vekselio neapmokėjimo pasekmių, kuriame nurodė, kad kreipėsi į notarą dėl vykdomojo įrašo gavimo pagal neapmokėtą vekselį.

Kadangi vekselyje jo apmokėjimo terminas nurodytas ne visai tinkamai, žodžiu atsisakiau atlikti vykdomąjį įrašą, tačiau klientas nurodė, kad pagal Vekselių įstatymą termino nenurodytas vekselyje nedaro jo negaliojančiu. Paaiškino, kad esant vekseliui jis privalo naudotis ne ginčo tvarka gaunant vykdomąjį įrašą ir tik notarui atsisakius atlikti vykdomąjį įrašą gali kreiptis į teismą dėl skolos priteisimo. Prašyme atlikti vykdomąjį įrašą nurodė patvirtinimus, kad Sutarties 5 punktą įsigaliojo, pareiga apmokėti vekselį atsirado, visa suma neapmokėta, vekselis buvo pateiktas apmokėjimui ir kt.

Norėčiau gauti konsultaciją šiuo klausimu, t. y. ar turėčiau atlikti vykdomąjį įrašą laikydamas, kad vekselio apmokėjimo terminas jį pateikus (Vekselių įstatymo 78 straipsnio 2 dalis), ar atsisakyti atlikti vykdomąjį įrašą dėl vekselio nekonkretumo, nes įrašyta sąlyga „įsigaliojus Sutarties 5 punktu“.

### ATSAKYMAS

Pažymėtina, kad jūsų pateiktu klausimu gali būti įvairių teisininkų nuomonių.

Pagal Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo (toliau – ĮPV) 35 straipsnio 1 dalį vekselis gali būti

išrašytas apmokėti: 1) jį pateikus; 2) per tam tikrą laiką po pateikimo; 3) per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos; 4) nustatytą dieną.

Pagal ĮPV] 35 straipsnio 2 dalį vekseliai, kuriuose nurodyti kitokie mokėjimo terminai arba vienas po kito einantys terminai, negalioja.

Pagal ĮPV] 78 straipsnio 2 dalį paprastasis vekselis, kuriame mokėjimo terminas nenurodytas, laikomas mokėtiniu jį pateikus.

Pagal Civilinio kodekso 1.117 straipsnio 2 dalį terminas gali būti apibrėžiamas taip pat ir nurodant įvykį, kuris neišvengiamai turi įvykti.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, pagal Civilinį kodeksą terminai gali būti apibrėžiami taip pat ir nurodant įvykį, kuris neišvengiamai turi įvykti. Tačiau ĮPV] yra specialus įstatymas, imperatyviai reglamentuojantis mokėjimo terminus, kurie gali būti numatomi išrašomuose vekseliuose. Įstatymas įtvirtina, kad vekselis gali būti išrašytas apmokėti tik numatant šiuos keturis terminus: jį pateikus; per tam tikrą laiką po pateikimo; per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos; nustatytą dieną. ĮPV] nenumato galimybės vekselio terminą apibrėžti, nurodant įvykį, kuris neišvengiamai turi įvykti. Be to, ĮPV] įtvirtina, kad vekseliai, kuriuose nurodyti kitokie mokėjimo terminai (nei numatyti ĮPV] 35 straipsnio 1 dalyje) arba vienas po kito einantys terminai, negalioja. Taigi, jeigu vekselio davėjas išrašytame vekselyje nurodė ir apibrėžė mokėjimo terminą, kuris nėra numatytas ĮPV] 35 straipsnio 1 dalyje, toks vekselis pagal įstatymą laikytinas negaliojančiu ir notaras neturėtų teisės pagal tokį vekselį išduoti vykdomąjį įrašą.

ĮPV] 78 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta nuostata, numatanti, kad paprastasis vekselis, kuriame mokėjimo terminas nenurodytas, laikomas mokėtiniu jį pateikus, taikytina tik tais atvejais, kai vekselyje apskritai nėra nurodyto jokio mokėjimo termino. Tokiu atveju įstatymas nustato, kad toks vekselis laikytinas mokėtiniu jį pateikus. Jūsų nurodytu atveju, manytina, kad vekselyje yra nurodytas mokėjimo terminas, t. y. „įsigaliojus Sutarties 5 punktu“, tačiau tokio mokėjimo termino nėra numatyto ĮPV] 35 straipsnio 1 dalyje.

### KLAUSIMAS

Norime jūsų konsultacijos keliais klausimais dėl vekselio:

1) Mokėjimo terminas – jeigu dar nebuvo išsiųsti pranešimai, ar pagal numatytą mokėjimo terminą klientai dar nevēluoja išsiųsti pranešimų? (Mūsų manymu, turėjo būti pareikalauta jau iki liepos 1 d.)

2) Jeigu yra nurodytas vekselio apmokėjimas grynaisiais, ar neturi būti nurodytas ir adresas?

3) Ar po vekseliu pasirašytas susitarimas sudaro kliūtis išduoti vykdomąjį įrašą?

#### ATSAKYMAS

1) Jūsų pateiktas vekselis yra neaiškiai surašytas, nėra nurodytų visų vekselio rekvizitų, pats vekselio turinys yra neaiškiai surašytas, nėra teksto vientisumo, vartojamos ne visai tikslios sąvokos, pvz., paprastąjį vekselį išrašantis asmuo yra vekselio davėjas, o ne mokėtojas.

Vekselyje neaiškiai apibrėžtas vekselio mokėjimo terminas, t. y. numatyta, kad „vekselio gavėjui pareikalavus iki 2018 m. liepos mėn. 1 d. (jei vekselio gavėjas nepareikalavus anksčiau)“.

Pažymėtina, kad tokio vekselyje numatyto mokėjimo termino nenumato Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymas (toliau – ĮPV).

Pagal ĮPV 35 straipsnį vekselis gali būti išrašytas apmokėti: 1) jį pateikus; 2) per tam tikrą laiką po pateikimo; 3) per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos; 4) nustatytą dieną. Vekseliai, kuriuose nurodyti kitokie mokėjimo terminai arba vienas po kito einantys terminai, negalioja.

Dėl neaiškiai vekselyje apibrėžtų terminų yra pasisakęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. sausio 22 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-8/2007 konstatavo, kad koks vekselio apmokėjimo terminas buvo nustatytas konkrečiu atveju, yra fakto klausimas. Teismas taip pat konstatavo, kad nuostata „pagal pareikalavimą“ yra tolygi Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 35 straipsnio 1 dalyje numatytam vekselio apmokėjimo terminui „jį (vekselį) pateikus“.

Aukščiau minėtoje nutartyje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pasisakė ir dėl termino „iki 2004 m. rugpjūčio 28 d.“. Anot Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarties, teismai konstatavo, jog šiuo atveju tikrasis vekselyje nustatytas jo apmokėjimo terminas buvo apibrėžtas konkrečiu laiko tarpu nuo vekselio išrašymo iki vekselyje nurodytos galutinės apmokėjimo datos. Toks vekselio apmokėjimo termino nustatymo būdas yra įtvirtintas įstatyme – Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 35 straipsnio 1 dalies 3 punkte. Pagal Vekselių naudojimo taisyklių 21 punktą vekseliuose, apmokėtinuose per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos, turi būti nurodytas tikslus dienų ir mėnesių skaičius, bet ne konkreti data; tačiau teisėjų kolegija sutiko su bylą nagrinėjusių teismų vertinimu, kad toks netikslumas nėra

pagrindas taikyti Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 35 straipsnio 2 dalies normą dėl vekselio negaliojimo, byloje nustačius, jog vekselyje yra nustatyta prievolė jį apmokėti per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos ir tiksliai nurodyta šio termino pabaiga. Taigi teismai padarė išvadą, kad vekselyje nurodytas apmokėjimo terminas „iki 2004 m. rugpjūčio 28 d.“ atitinka Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo 35 straipsnio 1 dalies 3 punktą, t. y. atitinka vekselio mokėjimo terminą „per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos“.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, manytina, kad Jūsų pateiktame vekselyje numatyti du mokėjimo terminai: 1) „vekselio gavėjui pareikalavus“, kuris pagal LAT praktiką atitinka ĮPV numatytą mokėjimo terminą – „jį (vekselį) pateikus“; 2) „iki 2018 m. liepos mėn. 1 d.“, kuris pagal LAT praktiką atitinka ĮPV numatytą mokėjimo terminą – „per tam tikrą laiką nuo išrašymo dienos“.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, manytina, kad galėtų būti laikoma, jog vekselyje yra numatyti du vienas po kito einantys vekselio mokėjimo terminai, todėl, vadovaujantis ĮPV 35 straipsnio 2 dalimi, toks vekselis galėtų būti laikomas negaliojančiu.

2) Nepriklausomai nuo vekselio sumos mokėjimo būdo, pagal ĮPV 77 straipsnio 1 dalies 4 punktą paprastajame vekselyje turi būti nurodyta vekselio mokėjimo vieta, t. y. mokėjimo vietos adresas. Pagal ĮPV 78 straipsnio 3 ir 4 dalį, jei atskiro įrašo nėra, paprastojo vekselio išrašymo vieta laikoma mokėjimo vieta ir paprastojo vekselio davėjo gyvenamoji vieta (buveinė). Paprastasis vekselis, kuriame neįrašyta jo išrašymo vieta, laikomas išrašytu toje vietoje, kuri pažymėta šalia paprastojo vekselio davėjo pavadinimo ar vardo, pavardės.

Taigi, vekselio mokėjimo vieta, jeigu ji nėra nurodyta vekselyje, gali būti nustatoma pagal kitus vekselio rekvizitus, kaip numatyta ĮPV 78 straipsnio 3 ir 4 dalyse.

3) Pažymėtina, kad pateiktame vekselyje po vekselį išdavusio asmens parašo yra padarytas papildomas vekselio davėjo įrašas (sąlyga), t. y. vekselio davėjo sutikimas mokėti vekselio sumą dalimis, kurio (-ios) nenumato ĮPV bei kiti teisės aktai, reglamentuojantys vekselių teisės klausimus. Pagal ĮPV vekselyje turi būti numatytas vienas iš ĮPV 35 straipsnyje numatytų vekselio mokėjimo terminų. Vekselyje negalima numatyti kitokių vekselio mokėjimo terminų, nes priešingu atveju toks vekselis būtų laikomas negaliojančiu. Pažymėtina, kad vekselio

turėtoji pateikus vekselį apmokėti vekselio davėjui, įstatymas leidžia apmokėti vekselio dalį, bet po vekselio pateikimo apmokėti vekselyje apibrėžtais ir įstatymo numatytais vekselio mokėjimo terminais. [PV] 41 straipsnio 2 ir 3 dalyje numatyta, kad vekselio turėtojas negali atsisakyti priimti vekselio sumos dalies įmokos; sumokėjęs sumos dalį, vekselio mokėtojas gali reikalauti, kad tai būtų pažymėta vekselyje ir jam būtų išduotas pakvitavimas.

Atsižvelgiant į tai, manytina, kad vekselyje numatyta sąlyga, jog vekselis mokėtinas vekselio sumos mokėjimą išskaidant dalimis ir nurodant mokėjimo terminus, galėtų būti laikoma kaip [PV] 35 straipsnyje nenumatytu terminu, kas gali suponuoti tokio vekselio negaliojimą pagal [PV] 35 straipsnio 2 dalį.

#### KLAUSIMAS

Pagal notariškai patvirtintus vekselius buvo išduoti vykdomieji, kurie įteikti antstoliui, pradėta vykdomoji byla. Pagal išduotus vykdomuosius nėra išieškota nė kiek. Kreditorius nori perleisti reikalavimo teises kitam kreditoriui, t. y. pasirašyti cesijos sutartį. Antstolis prašo notariškai patvirtintos reikalavimo perleidimo sutarties, vadovaudamasis Civilinio kodekso 6.103 straipsniu, kad reikalavimo perleidimo sutarties formai taikomi tokie pat reikalavimai kaip ir pagrindinei prievolei (notariškai patvirtinti vekseliai). Ar šiame etape (prasidėjus išieškojimo procesui, pradėta byla) kreditorius netampa išieškotoju ir turėtų būti taikoma Civilinio proceso kodekso 596 straipsnio nuostata, kad „antstolis savo iniciatyva, vykdymo proceso šalių ar suinteresuotų asmenų prašymu per 7 d.d. nuo prašymo gavimo dienos patvarkymu išsprendžia vykdymo proceso šalies pakeitimo klausimą“.

#### ATSAKYMAS:

Jeigu yra pradėtas vykdymo procesas pagal notaro išduotą vykdomąjį įrašą pagal vekselį, taikomas Civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) nuostatos, reglamentuojančios vykdymo procesą.

CPK 596 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antstolis savo iniciatyva, vykdymo proceso šalių ar suinteresuotų asmenų prašymu per septynias darbo dienas nuo prašymo gavimo dienos patvarkymu išsprendžia vykdymo proceso šalies pakeitimo klausimą. Antstolio patvarkymas pakeisti arba atsisakymas pakeisti vykdymo procese išieškotoją ar skolininką fizinio asmens mirties, juridinio asmens reorganizavimo ar likvidavimo, taip pat reikalavimo perleidimo ar skolos perkėlimo atveju, kitais įstatymų numatytais atvejais gali būti skundžiamas šiame

kodekse nustatyta tvarka. Apie vykdymo proceso šalies pakeitimą antstolis praneša vykdomąjį dokumentą išdavusiai institucijai ir vykdymo proceso šalims sprendimų vykdymo instrukcijoje nustatyta tvarka.

Taigi, žiūrint sistemškai į CPK 596 straipsnio 1 dalies nuostatas, darytina išvada, kad antstolis patvarkymu pakeičia vykdymo procese išieškotoją ar skolininką tik kai tam yra juridinis pagrindas, pvz., reikalavimo perleidimo ar skolos perkėlimo atveju.

Atsižvelgiant į tai, manytina, kad antstolis galėtų pakeisti išieškotoją vykdymo proceso metu, jeigu jam būtų pateikta reikalavimo teisių pagal vekselį, kuriame padarytas vykdomasis įrašas, perleidimo sutartis. Pagal CK 6.103 straipsnį reikalavimo perleidimo sutarties formai taikomi tokie pat reikalavimai kaip ir pagrindinei prievolei. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad antstolis galėtų pakeisti išieškotoją vykdymo procese, remiantis notaro patvirtinta reikalavimo perleidimo sutartimi.

Pažymėtina, kad, norint patvirtinti reikalavimo teisių perleidimo sutartį notarine tvarka, notarui reikėtų įsitikinti, jog egzistuoja tokia prievolė pagal vekselį (t. y. turi būti pateikiamas vekselis su atliktu vykdomuoju įrašu), kad vekselyje yra sąlyga „ne įsakymu“ arba kiti atitinkami žodžiai, kadangi vekselis yra pateiktas vykdyti, iš antstolio reikėtų informacijos apie tai, ar prievolė dar nėra įvykdyta ir pan., taip pat turėtų būti pateikti kiti dokumentai, kurie reikalingi sandoriui patvirtinti.

#### KLAUSIMAS

Turime klientą (vokselio gavėją), pametusį pas save saugotą vekselį, kuris buvo vekselio davėjui tvirtintas mano notaro biure. Norėčiau pasiteirauti, kokių veiksmų galėtų ir / ar turėtų imtis klientas, praradęs vekselio egzempliorių, kad apgintų savo turtinius interesus, kadangi vekselio (nors ir tvirtinto notariškai) dublikato išduoti negalima. Ką šiuo atveju patarti klientui?

ATSAKYMAS. Pagal Civilinio kodekso 6.65 straipsnio 2 dalį, jeigu skolininkas yra kreditoriui išdavęs prievolei patvirtinti skolos dokumentą, tai kreditorius, priimdamas visą prievolės įvykdymą, privalo tą dokumentą skolininkui grąžinti.

Pagal įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymo (toliau – [PV]) 52 straipsnio 1 dalį kiekvienas pagal vekselį įsipareigojęs asmuo, kurio atžvilgiu pasinaudota ar gali būti pasinaudota reikalavimo teise, apmokėjęs vekselį, gali reikalauti grąžinti jam vekselį su protestu ir išduoti pakvitavimą.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2011 m. liepos 15 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-278/2011 konstatavo, kad aptartas įstatymo reguliavimas leidžia daryti išvadą, jog vekselio buvimas pas vekselio turėtoją preziumuoja ir vekselio pateikimą apmokėti.

Taigi, vekselis pagal savo esmę turi skolos dokumento požymių, kadangi vekselio turėtojas privalo grąžinti skolininkui jo apmokėtą vekselį, vekselio turėtojo vekselio turėjimas patvirtina prievolės buvimą, preziumuoja, kad vekselis buvo pateiktas apmokėti. Atsižvelgiant į tai, vekselio dublikato išdavimas galėtų sudaryti situaciją, kai vekselio turėtojas galėtų pakartotinai išieškoti vekselio sumą, kuri jau buvo sumokėta ir grąžintas vekselis.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal [PV] 84 straipsnį, jeigu vekselis sunaikintas, pavogtas ar dėl kitos priežasties prarastas, teisės pagal prarastą vekselį atkuriamos Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso šaukiamosios teisenos tvarka.

Taigi, įstatymas nustato specialiąją teisių pagal prarastą vekselį atkūrimo tvarką.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, manytina, kad vekselio turėtojiui praradus vekselį, jo teisės pagal vekselį turėtų būti atkuriamos Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso šaukiamosios teisenos tvarka, o notaras negalėtų išduoti vekselio turėtojiui notaro saugomo patvirtinto vekselio egzemplioriaus dublikato.

#### KLAUSIMAS

Turime paprastąjį neprotestuotą vekselį, pagal kurį išduotas vykdomasis įrašas išieškoti vekselyje nurodytą sumą, notaro išlaidas ir 6 proc. metines palūkanas, skaičiuojamas nuo vekselio mokėjimo termino pabaigos iki visiško atsiskaitymo. Vykdomasis įrašas nepateiktas vykdyti. Kreditorius (vekselio turėtojas) perleidžia savo reikalavimo teisę trečiajam asmeniui. Naujasis kreditorius pageidauja, jog 6 proc. metinės palūkanos, kurios yra priskaičiuotos iki reikalavimo teisės perleidimo dienos, nebūtų įskaičiuotos į perleidžiamą sumą. Mūsų nuomone, perleidžiamą sumą sudaro vekselio suma, notaro išlaidos ir palūkanos, priskaičiuotos iki reikalavimo teisės perleidimo dienos. Kokia Jūsų nuomonė šiuo klausimu?

#### ATSAKYMAS

Pažymėtina, kad Jūsų pateiktas klausimas yra diskusinis ir dėl jo aiškinimo gali būti įvairių teisininkų nuomonių.

Teisių perėmimą vykdomajame procese regla-

mentuoja Civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) 596 straipsnis. CPK 596 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antstolis savo iniciatyva, vykdymo proceso šalių ar suinteresuotų asmenų prašymu per septynias darbo dienas nuo prašymo gavimo dienos patvarkymu išsprendžia vykdymo proceso šalies pakeitimo klausimą. Antstolio patvarkymas pakeisti arba atsisakymas pakeisti vykdymo procese išieškotoją ar skolininką fizinio asmens mirties, juridinio asmens reorganizavimo ar likvidavimo, taip pat reikalavimo perleidimo ar skolos perkėlimo atveju, kitais įstatymų numatytais atvejais gali būti skundžiamas šiame Kodekse nustatyta tvarka. Apie vykdymo proceso šalies pakeitimą antstolis praneša vykdomąjį dokumentą išdavusiai institucijai ir vykdymo proceso šalims Sprendimų vykdymo instrukcijoje nustatyta tvarka.

Taigi, prasidėjus vykdomajam procesui, antstolis savo patvarkymu galės pakeisti vykdymo procese išieškotoją, jam pateikus reikalavimo perleidimo sutartį. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad antstolis galėtų pakeisti išieškotoją vykdymo proceso metu, jeigu jam būtų pateikta reikalavimo teisių pagal vekselį, kuriame padarytas vykdomasis įrašas, perleidimo sutartis. Pagal Civilinio kodekso (toliau – CK) 6.103 straipsnį reikalavimo perleidimo sutarties formai taikomi tokie pat reikalavimai kaip ir pagrindinei prievolei.

Pagal CK 6.101 straipsnio 1 dalį kreditorius turi teisę be skolininko sutikimo perleisti visą reikalavimą ar jo dalį kitam asmeniui, jeigu tai neprieštarauja įstatymams ar sutarčiai arba jeigu reikalavimas nesusijęs su kreditoriaus asmeniu. Reikalavimo teisės perleidimas neturi pažeisti skolininko teisių ir labiau suvaržyti jo prievolės.

Taigi, kreditorius turi teisę perleisti visą reikalavimą ar jo dalį kitam asmeniui, jeigu tai neprieštarauja įstatymams.

Pagal CK 6.104 straipsnio 1 dalį reikalavimą perleidęs kitam asmeniui kreditorius privalo perduoti naujam kreditoriui dokumentus, patvirtinančius reikalavimo teisę bei papildomas teises, įskaitant ir teisę į palūkanas. Jeigu šie dokumentai reikalingi pradiniam kreditoriui, tai jis naujam kreditoriui privalo perduoti nustatyta tvarka patvirtintas dokumentų kopijas.

Atsižvelgiant į tai, manytina, kad, vadovaujantis CK 6.104 straipsnio 1 dalimi, vekselio turėtojas (išieškotojas) turėtų teisę perleisti reikalavimą (reikalavimą sumokėti sumą pagal vekselį) tik kartu su papildoma teise – teise į palūkanas (tarp jų ir kompensacines šešių procentų metines palūkanas, skaičiuojamas nuo mokėjimo termino pasibaigimo).

## KLAUSIMAS

Buvo išduotas paprastasis neprotestuotinas vekselis 250 000 Eur sumai. Vekselyje nurodyta, kad jis yra mokėtinas pateikus šį vekselį. Vekselyje taip pat nurodyta, kad vekselis išduodamas užtikrinant trečiojo asmens prievolę pagal tam tikrą trečiojo asmens ir asmens, kuris nurodytas kaip vekselio turėtojas, sudarytą sutartį. Remiantis šia sutartimi, trečiasis asmuo turi prievolę mokėti periodines įmokas vekselio turėtojui, kurių dalies sumokėjimo terminas yra suėjęs, o dalies – ne.

Ar teisingai elgiuosi teigdama, kad:

Vykdomasis įrašas gali būti išduotas ne dėl visos vekselio sumos, o tik dėl tos vekselio sumos dalies, kuri atitinka pagal vekseliu užtikrintą sutartį pradelstas mokėti sumas už laikotarpį nuo užtikrintos sutarties sudarymo iki vekselio pateikimo apmokėti?

Vekselio turėtojas privalo pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad iki vykdomojo įrašo išdavimo dienos prievolė, kuri užtikrinta vekseliu, nebuvo įvykdyta? O gal užtenka tik jo pareiškimo prašyme išduoti vykdomąjį įrašą? Ar turiu pareikalauti, kad teiktų išrašą iš sąskaitos už visą laikotarpį nuo užtikrintos prievolės sudarymo iki vykdomo įrašo išdavimo dienos?

Taip pat noriu pasiteirauti, ar tuo atveju, jei vekselis yra mokėtinas jį pateikus, vekselio turėtojas neprivalo pateikti notarui įrodymų, patvirtinančių, kad vekselis buvo pateiktas apmokėti. Vizos reikalavimas, numatytas Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatyme, yra taikomas tik vekselio, mokėtino per tam tikrą laiką po pateikimo, atveju? Pakanka pranešimų dėl pateikimo apmokėti ir vekselio neapmokėjimo su pašto kvitais ir prašyme išduoti vykdomąjį įrašą pateikiamo vekselio turėtojo pareiškimo, patvirtinančio, kad vekselis buvo pateiktas apmokėti?

Taip pat noriu paklausti, ar vėliau, nesumokėtai sumai padidėjus, vekselio turėtojas galės pakartotinai kreiptis dėl dar vieno vykdomojo įrašo išdavimo tai sumos daliai, kurios mokėjimo terminas sueis nuo pirmojo vykdomojo įrašo išdavimo iki antrojo vykdomojo įrašo išdavimo?

## ATSAKYMAS

1. Dėl pirmojo Jūsų klausimo, kad vykdomasis įrašas gali būti išduotas ne dėl visos vekselio sumos, o tik dėl tos vekselio sumos dalies, kuri atitinka pagal vekseliu užtikrintą sutartį pradelstas mokėti sumas už laikotarpį nuo užtikrintos sutarties sudarymo iki vekselio pateikimo apmokėti.

Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra suformavęs teisminę praktiką dėl vekselių, kaip

prievolių užtikrinimo priemonių, panaudojimo, pvz., Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2014 m. sausio 31 d. nutartyje Nr. 3K-3-14/2014 bei 2014 m. balandžio 16 d. nutartyje Nr. 3K-3-203/2014 suformavo tokį išaiškinimą, kad vekselio teisinės savybės lemia universalų šio vertybinio popieriaus naudojimą civilinėje apyvartoje. Jis gali atlikti tam tikrą prievolės pagal tą šalių teisinį santykį (tam tikrą sandorį), dėl kurio vekselis buvo išrašytas, įvykdymo užtikrinimo funkciją, suteikdamas kreditoriui papildomą garantiją dėl to, kad skola jam bus gražinta. Vekselis, išduotas kaip prievolės užtikrinimo priemonė, netampa garantija ar laidavimu, jam netaikytinos Civilinio kodekso šeštosios knygos penktojo skyriaus normos, tiek jo išdavimą, tiek jame nurodytos pinigų sumos išieškojimą reglamentuoja Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymas. Kai prievolė užtikrinama vekseliu, jo ryšys su pradine prievole pasireiškia tuo, kad sandorio, kurio pagrindu išduotas vekselis, teisinė padėtis (teisėtumas, vykdymo eiga, prisiimtų prievolių pasibaigimas) turi įtakos vekselio teisei padėčiai. Aplinkybė, kad kreditorius, gindamas dėl sandorio netinkamo vykdymo pažeistas teises, pareiškia reikalavimus skolininkui ir vekselių davėjams, kurie užtikrina skolininko prievolės tinkamą įvykdymą, *per se* nesudaro teisinio pagrindo vekselius pripažinti negaliojančiais, nes kreditorius, esant pažeistai teisei, turi teisę reikalauti, kad prievolę įvykdytų skolininkas ir (ar) jo prievolės įvykdymą užtikrinę kiti asmenys. Vis dėlto kreditoriaus reikalavimo teisė apribota, ir iš asmenų (vieno ar visų), atsakingų už prievolės įvykdymą, jis gali reikalauti tik tiek, kiek jo iš sandorio kilusi teisė pažeista ir kiek nustato įstatymas. Kreditorius neturi teisės išieškoti tos pačios pinigų sumos dvigubai, t. y. ir pagal pirminį sandorį, ir pagal vekselį, atlikusį to sandorio užtikrinimo funkciją. Pažymėtina, kad įstatyme yra įtvirtintas privalomų vekselio rekvizitų sąrašas, tačiau nėra draudimo į vekselį įrašyti papildomus duomenis, todėl siekdamas apsaugoti savo teisėtus interesus vekselio davėjas gali jame nurodyti, kad vekselis skirtas kitai prievolei užtikrinti. Jeigu vekselio turėtojas piktnaudžiauja vekselio teisiniais ypatumais (prievolės abstraktumu) ir taip pažeidžia vekselio davėjo teises, šis turi teisę pažeistas teises ginti įstatymo nustatyta tvarka (ginčyti kreditoriaus reikalavimą teisme, reikšti ieškinį dėl kreditoriaus nepagrįsto parturtėjimo, kt.).

Taigi, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino, kad „kai prievolė užtikrinama vekseliu, jo ryšys su pradine prievole pasireiškia tuo, kad sandorio, kurio pagrindu išduotas vekselis, teisinė padėtis (teisėtumas, vykdymo eiga, prisiimtų prievolių pasibaigi-

mas) turi įtakos vekselio teisei padėčiai“ bei kad „kreditoriaus reikalavimo teisė apribota, ir iš už prievolės įvykdymą atsakingų asmenų (vieno ar visų) jis gali reikalauti tik tiek, kiek jo iš sandorio kilusi teisė pažeista ir kiek nustato įstatymas; kreditorius neturi teisės išsiieškoti tos pačios pinigų sumos dvigubai, t. y. ir pagal pirminį sandorį, ir pagal vekselį, atlikusį to sandorio užtikrinimo funkciją“. Atsižvelgiant į tokį Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimą, darytina išvada, kad, nepriklausomai nuo to, kokia yra nurodyta vekselyje mokėtina pinigų suma, vekselio turėtojo teisė reikalauti pagal tokį vekselį, kuris buvo išduotas kaip prievolės užtikrinimo priemonė, pinigų sumą yra apribota ta suma, kuri yra neįvykdyta pagal pirminio sandorio prievolę, kurios įvykdymas yra užtikrintas išrašytu vekseliu. Taigi, vekselio turėtojas pagal tokį vekselį gali reikalauti ir notaras gali išduoti vykdomąjį įrašą, reikalaujant išieškoti tokią pinigų sumą pagal vekselį, kuri neviršija pirminio sandorio neįvykdytos prievolės sumos dydžio. Jeigu vekselio turėtojas prašyme pinigams iš skolininko išieškoti prašytų išieškoti didesnę pinigų sumą pagal vekselį nei pirminio sandorio neįvykdytos prievolės sumos dydis, manytina, kad notaras turėtų atsisakyti atlikti tokį notarinį veiksmą.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat išaiškino, kad „vekselis, išduotas kaip prievolės užtikrinimo priemonė, netampa garantija ar laidavimu, jam netaikytinos Civilinio kodekso šeštosios knygos penktose skyriaus normos, tiek jo išdavimą, tiek jame nurodytos pinigų sumos išieškojimą reglamentuoja Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymas“. Atsižvelgiant į tokį išaiškinimą, darytina išvada, kad nors vekselis ir išrašytas kaip prievolės užtikrinimo priemonė, sumos pagal vekselį išieškojimą reglamentuoja Įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatymas.

2. Dėl antrojo Jūsų klausimo, kad vekselio turėtojas privalo pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad iki vykdomojo įrašo išdavimo dienos prievolė, kuri užtikrinta vekseliu, nebuvo įvykdyta. O gal užtenka tik jo pareiškimo prašyme išduoti vykdomąjį įrašą? Ar turiu pareikalauti, kad teiktų įrašą iš sąskaitos už visą laikotarpį nuo užtikrintos prievolės sudarymo iki vykdomo įrašo išdavimo dienos?

Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra suformavęs teisminę praktiką dėl vekselių, kaip prievolių užtikrinimo priemonių, panaudojimo (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. sausio 31 d. nutartis Nr. 3K-3-14/2014 bei 2014 m. balandžio 16 d. nutartis Nr. 3K-3-203/2014), kad „kai prievolė užtikrinama vekseliu, jo ryšys su pradine prievole pasireiškia tuo, kad sandorio, kurio pagrindu išduo-

tas vekselis, teisinė padėtis (teisėtumas, vykdymo eiga, prisiimtų prievolių pasibaigimas) turi įtakos vekselio teisei padėčiai“ ir kad „vis dėlto kreditoriaus reikalavimo teisė apribota, ir iš už prievolės įvykdymą atsakingų asmenų (vieno ar visų) jis gali reikalauti tik tiek, kiek jo iš sandorio kilusi teisė pažeista ir kiek nustato įstatymas. Kreditorius neturi teisės išsiieškoti tos pačios pinigų sumos dvigubai, t. y. ir pagal pirminį sandorį, ir pagal vekselį, atlikusį to sandorio užtikrinimo funkciją“.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, darytina išvada, kad tais atvejais, kai vekselis yra išrašytas kaip pirminio sandorio prievolės užtikrinimo priemonė, pirminio sandorio teisinė padėtis turi tiesioginę įtaką vekselio teisei padėčiai. Taigi, jeigu prievolė pagal pirminį sandorį, kurio prievolė užtikrinta vekseliu, buvo įvykdyta (pasibaigė, panaikinta), vekselio turėtojas negalėtų išsiieškoti piniginės sumos pagal vekselį, kuris buvo išrašytas pirminio sandorio prievolei užtikrinti. Atsižvelgiant į tai, tais atvejais, kai vekselis buvo išrašytas kaip pirminio sandorio prievolės užtikrinimo priemonė, manytina, kad notariui turėtų būti pateikiami įrodymai, jog pirminio sandorio prievolė buvo neįvykdyta sutartyje nustatyta tvarka.

3. Dėl trečiojo Jūsų klausimo, ar tuo atveju, jei vekselis yra mokėtinas jį pateikus, vekselio turėtojas neprivalo pateikti notariui įrodymų, patvirtinančių, kad vekselis buvo pateiktas apmokėti.

Pažymėtina, kad vadovaujantis tiek Lietuvos notarų rūmų prezidiumo 2008 m. sausio 7 d. nutarimu Nr. 9.5 (2016 m. vasario 11 d. nutarimo Nr. 6.1 redakcija) patvirtintu konsultacijų, susijusių su vekselių klausimais, apibendrinimu, tiek Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. liepos 15 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-7-278/2011, darytina išvada, kad visais vekselio mokėjimo terminų atvejais (taip pat ir vekselio mokėjimo terminui esant jį pateikus) vekselis gali būti pateikiamas apmokėti tik jį fiziškai pateikiant apmokėti vekselio davėjui, o nesiunčiant vekselio davėjui pranešimo, kuriuo reikalaujama apmokėti vekselį. Tai grindžiama tuo, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pabrėžė, jog „tokia išvada darytina atsižvelgiant į vekselio, kaip apyvartinio vertybinio popieriaus, prigimtį. Vekselio turėtojas, pateikdamas vekselį apmokėti, patvirtina, kad jis yra reikalavimo teisę turintis asmuo ir taip sudaro prielaidas tinkamam vekselio apmokėjimui, išvengiant dvigubo apmokėjimo bei išimant vekselį iš apyvartos, nes asmuo, apmokėjęs vekselį, turi teisę reikalauti, kad jam būtų atiduotas vekselio turėtojo pakvituotas vekselis (IPV) 41 straipsnio 1 dalis,



52 straipsnio 1 dalis)“. Taigi, tik fizinis pateikimas vekselio davėjui apmokėti vekselį gali sudaryti sąlygas vekselio davėjui atiduoti vekselio turėtojo pakvituotą vekselį po jo apmokėjimo. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad vekselio pateikimas apmokėti, kai vekselio mokėjimo terminas yra „jį pateikus“, gali būti atliekamas tik fiziškai vekselio turėtoju pateikiant vekselio davėjui vekselį apmokėti.

4. Dėl ketvirtojo jūsų klausimo, ar vizos reikalavimas, numatytas įsakomųjų ir paprastųjų vekselių įstatyme, yra taikomas tik vekselio, mokėtino per tam tikrą laiką po pateikimo, atveju.

Pažymėtina, kad pagal ĮPVĮ 80 straipsnio 2 dalį paprastieji vekseliai, mokėtini per tam tikrą laiką po pateikimo, per šio įstatymo 25 straipsnyje nustatytus terminus turi būti pateikti vekselio davėjui vizuoti. Paprastajame vekselyje, kurio suma didesnė kaip trys tūkstančiai eurų ir kurio davėjas yra fizinis asmuo, vizuojančio fizinio asmens parašo tikrumas turi būti patvirtintas notaro. Laikas, per kurį turi būti apmokėta po pateikimo, pradedamas skaičiuoti nuo vizavimo dienos. Davėjo atsisakymas vizuoti ir nurodyti vizos datą patvirtinamas protestu (27 straipsnis), nuo kurio įforminimo datos pradedamas skaičiuoti laikas, per kurį turi būti apmokėta po pateikimo.

Atsižvelgiant į tai, vekselio davėjui turi būti pateikiami vizuoti tik paprastieji vekseliai, mokėtini per tam tikrą laiką po pateikimo.

5. Dėl penktojo jūsų klausimo, ar pakanka pranešimų dėl pateikimo apmokėti ir vekselio neapmokėjimo su pašto kvitais ir prašyme išduoti vykdomąjį įrašą pateikiamo vekselio turėtojo pareiškimo, patvirtinančio, kad vekselis buvo pateiktas apmokėti.

Kaip buvo minėta atsakyme į trečiąjį klausimą, vekselio pateikimas apmokėti gali būti atliekamas tik fiziškai vekselio turėtoju pateikiant vekselio da-

vėjui vekselį apmokėti, todėl pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. liepos 15 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-278/2011 suformuotą teisminę praktiką, vekselio turėtojas turi sąžiningai pareikšti, kad jis įvykdė įtvirtintą pareigą pateikti vekselį apmokėti, tačiau nereikalaujama, jog notarui būtų pateikti tai patvirtinantys įrodymai. Nepaisant to, vekselio turėtojas turi pateikti įrodymus, kad jis ĮPVĮ 47 straipsnyje nustatyta tvarka pranešė visiems pagal vekselį įsipareigojusiems asmenims, jog vekselis nebuvo apmokėtas (Vykdomųjų įrašų atlikimo tvarkos 8 punktas).

Įstatyme nėra įtvirtintų būdų, kokiais vekselio turėtojas turėtų informuoti vekselio davėją, kad vekselis neapmokėtas. ĮPVĮ 47 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad įpareigotasis pranešti privalo įrodyti, kad jis tai padarė nustatytu laiku. Laikoma, kad terminas nepraleistas, jeigu pranešimas nustatytu laiku buvo išsiųstas paštu.

Taigi, apie neapmokėtą vekselį galima pranešti bet kuriuo būdu, svarbu, kad vekselio turėtojas galėtų pateikti tai patvirtinančius įrodymus notarui.

Praktikoje laikoma, kad pranešimo apie neapmokėtą vekselį siuntimas registruotu paštu, pateikiant notarui siuntimo įrodymus, laikytinas tinkamu pranešimu vekselio davėjui apie neapmokėtą vekselį.

6. Dėl šeštojo jūsų klausimo, ar vėliau, nesumokėtai sumai padidėjus, vekselio turėtojas galės pakartotinai kreiptis dėl dar vieno vykdomojo įrašo išdavimo tai sumos daliai, kurios mokėjimo terminas sueis nuo pirmojo vykdomojo įrašo išdavimo iki antrojo vykdomojo įrašo išdavimo.

Pažymėtina, kad ĮPVĮ ir kiti vekselių teisę reglamentuojantys teisės aktai nenumato galimybės išduoti papildomą vykdomąjį įrašą pagal vekselį, jeigu jau buvo išduotas pagrindinis vykdomasis įrašas pagal vekselį, todėl manytume, kad pakartotinai vekselio turėtojas negalėtų kreiptis dėl papildomo vykdomojo įrašo pagal vekselį išdavimo.

# VYKDOMIEJI ĮRAŠAI

## **DĖL VYKDOMŲJŲ ĮRAŠŲ PAGAL NOTARINE FORMA PATVIRTINTUS SANDORIUS, IŠ KURIŲ ATSIKAND PINIGINĖS PRIEVOĖS**

PATVIRTINTA

2017 m. gruodžio 14 d.

Lietuvos notarų rūmų prezidento  
nutarimu Nr. 5.5

### **KONSULTACIJA**

#### **Dėl vykdomųjų įrašų pagal notarine forma patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda piniginės prievolės**

KLAUSIMAS

Ar vykdomasis įrašas gali būti išduotas, jei sandoris, iš kurio atsiranda piniginė prievolė, yra sudarytas ir notaro patvirtintas iki teisės aktų pakeitimų, numatančių galimybę išduoti vykdomąjį įrašą pagal notaro patvirtintą sandorį, įsigaliojimo? Ar notaro patvirtintame sandoryje šalys privalo susitarti dėl to, kad gali būti išduotas vykdomasis įrašas, jei piniginė prievolė neįvykdoma laiku?

ATSAKYMAS.

Notariato įstatymo 26 straipsnio 1 dalies 14 punkte numatyta teisė notarams atlikti vykdomuosius įrašus pagal notarine forma patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda piniginės prievolės. Ši teisė gali būti įgyvendinama ir tais atvejais, kai sandoris, iš kurio atsiranda piniginės prievolės, buvo sudarytas iki teisės aktų pakeitimų, numatančių galimybę išduoti vykdomąjį įrašą pagal notaro patvirtintą sandorį, įsigaliojimo, t. y. 2016 m. sausio 1 d.

Sandoryje neprivalo būti aptarta, kad piniginės prievolės neįvykdžius laiku kreditorius turės teisę kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo išdavimo. Pagal Vykdomųjų įrašų pagal notarine forma patvirtintus sandorius, iš kurių atsiranda piniginės prievolės, atlikimo tvarkos aprašo 14 punktą kreditorius gali kreiptis į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo laikydamasis sandoryje, iš kurio kyla piniginė prievolė, nustatytų terminų. Atsižvelgiant į šią nuostatą, tais atvejais, kai sutartyje yra numatytas prievolės įvykdymo terminas, kreditorius dėl vykdomojo įrašo išdavimo gali kreiptis tik suėjus šiam terminui. Jei sutartyje šalys numatė, kad prievolė vykdoma pagal šalių sutartyje numatytą grafiką, tai laiku neįvykdžius dalies prievolės, kreditorius turi teisę kreiptis dėl vykdomojo įrašo atlikimo dėl laiku neįvykdytos prievolės dalies. Kai kreditorius reikalauja piniginę prievolę įvykdyti prieš terminą, notaras turi patikrinti, ar kreditorius nurodyti pagrindai yra nustatyti įstatymuose ar sandoryje.

# ŽEMĖ

PATVIRTINTA  
2018 m. liepos 12 d.  
Notarų rūmų prezidiumo  
nutarimu Nr. 14.2

## Dėl žemės sklypo, kuriame yra neregistruotas nesudėtingas statinys, perleidimo

### Ar gali būti perleidžiamas žemės sklypas, kuriame yra neregistruotas nesudėtingas statinys?

Notaras, tvirtindamas nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį, vadovaujantis Civilinio kodekso 6.395 straipsnio 1 dalies ir 6.396 straipsnio nuostatomis, sutartyje turi nurodyti nekilnojamojo daikto duomenis. Statybos įstatymo 2 straipsnio 84 dalyje apibrėžiama statinio sąvoka – tai nekilnojamas daiktas (pastatas arba inžinerinis statinys), turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus. Taigi, kai žemės sklype esantis objektas atitinka statinio sąvoką, jį perleidžiant kito asmens nuosavybėn statinys turi būti registruotas Nekilnojamojo turto registre (išskyrus laikinuosius statinius, kurie Nekilnojamojo turto registre neregistruojami (Statybos įstatymo 27 straipsnio 31 dalis)).

Nesudėtingas statinys neprivalo būti registruotas Nekilnojamojo turto registre, jei nesudėtingo statinio statybai pagal teisės aktus neprivalomas statybą leidžiantis dokumentas. Tačiau esant duomenų, kad žemės sklype yra neregistruotų nesudėtingų statinių, sutartis, pagal kurią nuosavybės teisė pereina ir į neįregistruotus statinius, kai jie perleidžiami gali būti tik įregistravus Nekilnojamojo turto registre, netvirtintina. Be to, kai šie statiniai nėra įregistruoti

Nekilnojamojo turto registre ir notaras negali įsitikinti pardavėjo nuosavybės teise į šiuos statinius, pirkimo–pardavimo sutartyje negali būti aptariama, kad nuosavybė į neregistruotus nesudėtingus statinius lieka pardavėjui, kadangi negali būti apibrėžiami konkretūs objektai, į kuriuos nuosavybė nepereina naujam įgijėjui. Tai ateityje gali sukelti ginčų dėl nuosavybės teisės perėjimo į konkrečius statinius.

Kai sudaroma žemės sklypo dovanojimo sutartis, Civilinio kodekso 6.395 ir 6.396 straipsnių nuostatos nėra taikomos, tačiau tokiu atveju žemės sklypas, kuriame yra neregistruotų nesudėtingų statinių, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.14 straipsnio 1 dalyje, kurioje numatyta, kad antraeilį daiktą išstina pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip, negali būti perleidžiamas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pasisakoma, kad antraeilio daikto likimas tiesiogiai priklauso nuo pagrindinio daikto likimo, nepriklausomai nuo to, vieno ar kelių pagrindinių daiktų priklausinys yra antraeilis daiktas, taip pat nepriklausomai nuo to, ar priklausinys buvo įregistruotas. Tam, kad priklausinio neišiktų pagrindinio daikto likimas, tai turi būti specialiai ir aiškiai aptarta pagrindinio daikto perleidimo sutartyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-184-701/2016).

Taigi, perleidžiant žemės sklypą, kuriame yra neregistruotų nesudėtingų statinių, šie statiniai turi būti įregistruoti iki perleidimo sandorio sudarymo (tiek pirkimo–pardavimo sutarties atveju, vadovaujantis Civilinio kodekso 6.395 ir 396 straipsniais, tiek dovanojimo atveju, vadovaujantis Civilinio kodekso 4.14 straipsniu). Žemės sklypo perleidimo sutartyje negali būti aptarta, kad nuosavybės teisė lieka pardavėjui į neapibrėžtus nekilnojamuosius daiktus (neįregistruotus nesudėtingus statinius), ir negali būti nutylima dėl šių daiktų likimo.

## PATVIRTINTA

2014 m. vasario 13 d.

Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 4.4 (pakeista 2014 m. gegužės 29 d.

Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 3.4, 2014 m. liepos 10 d.

Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 11, 2015 m. vasario 12 d.

Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 13.2, 2018 m. kovo 15 d.

Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 10.1, 2018 m. birželio 7 d.

Notarų rūmų prezidiumo nutarimu Nr. 16.2)

## KONSULTACIJA

### Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos miškų įstatymo taikymo

#### Teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas (toliau – Įstatymas);

2. Žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklės, patvirtintos 2013 m. gruodžio 12 d. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-836 (su pakeitimais ir papildymais iki 2018 m. sausio 11 d.) (toliau – Deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklės);

3. Sutikimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės išdavimo ir sutikimo įgyti teisę valdyti juridinį asmenį ar jo dalį, kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2014 m. birželio 17 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-244 (nauja redakcija nuo 2018 sausio 3 d.) (toliau – Sutikimo išdavimo tvarkos aprašas);

4. Pažymos dėl parduodamos privačios žemės ūkio paskirties žemės išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2014 m. sausio 10 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-5 (nauja redakcija nuo 2018 m. sausio 1 d.) (toliau – Pažymos išdavimo tvarkos aprašas).

#### Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo galiojimas

Įstatymo 1 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad Įstatymas, išskyrus šio įstatymo 5 straipsnio nuostatas

dėl valstybės pirmumo teisės įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, netaikomas:

1. Kai žemė įsigyjama valstybės ar savivaldybės nuosavybėn;
2. Kai įsigijami žemės sklypai mėgėjų sodo teritorijoje;
3. Kai žemė įsigyjama paveldėjimo būdu;
4. Nuosavybės teisės atkūrimo būdu (išskyrus Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme nurodytus atvejus, t. y. Laisvos žemės fondo žemė, kurią nuo 2004 m. rugpjūčio 7 d. naudoja žemės ūkio veiklos subjektai, gali būti perduodama nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčio ploto turėtam žemės plotui tik šiems piliečiams (Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 13 dalis));
5. Kai sudaromos žemės konsolidacijos sutartys Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatyta tvarka.

Įstatymo nustatyti reikalavimai taikomi ir sudarant daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės Lietuvos teritorijoje nuosavybės teise valdančio juridinio asmens perleidimo sandorį, taip pat juridinio asmens, Lietuvos teritorijoje nuosavybės teise valdančio daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, akcijų (teisių, pajų) perleidimo sandorį, kurį sudarius akcijų (teisių, pajų) įgijėjas tampa daugiau negu 25 procentų minėto juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) valdytoju. Daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės Lietuvos teritorijoje nuosavybės teise valdančio juridinio asmens ar daugiau negu 25 procentų tokio juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) įgijėjui taikomi tokie patys šio ir kitų įstatymų nustatyti reikalavimai kaip ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjui. **Tokiais atvejais juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) perleidimo sandoris turi būti notarinės formos. Kai perleidžiamas juridinis asmuo ar juridinio asmens akcijos (teisės, pajai) (kai įgijėjas tampa daugiau negu 25 procentų juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) valdytoju, užsakoma pažyma iš Nekilnojamojo turto registro apie asmens turimą žemę arba duomenys tikrinami Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje. Pažymą gali užsakyti notaras elektroniniu būdu. Pažyma atsiunčiama užsakymą atlikusiam notarui. Jei pateikiamas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas įsigyti juridinį asmenį (akcijas, teises, pajus) ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija, papildomai pažyma apie įsigijamo juridinio asmens turimą žemės ūkio paskirties žemės plotą neturi būti užsakoma.**

Tvirtinant žemės ūkio paskirties žemės arba juridinio asmens, turinčio daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, perleidimo sandorį (kai įgijėjas tampa daugiau negu 25 procentų juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) valdytoju), notariui pateikiami dokumentai:

1. Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas įsigyti žemės ūkio paskirties žemės;
2. Žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija;
3. Pažyma dėl parduodamos privačios žemės ūkio paskirties žemės (pirkimo–pardavimo atveju, įgyvendinant pirmumo teisę).

Net jei žemės sklypo perleidimo sutarties šalys pateikia notariui preliminarią sutartį dėl žemės sklypo perleidimo sandorio sudarymo, sandoris tvirtinamas pagal žemės sklypo perleidimo sandorio sudarymo metu galiojančias įstatymo nuostatas. Tokiu atveju žemės sklypo įgijėjas, įgyjantis žemės ūkio paskirties žemę pirkimo–pardavimo, mainų, dovanojimo ar kitu sandoriu, notariui turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą, žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją ir negali įsigyti žemės daugiau, nei žemės perleidimo sandorio sudarymo metu numatytas maksimalus leidžiamas įsigyti žemės plotas. Sudarant žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, žemės sklypo pardavėjas turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos išduotą pažymą dėl pirmumo teisės.

### Sutikimas įsigyti žemės ūkio paskirties žemės

Asmenys, įsigyjantys žemės ūkio paskirties žemės, notariui turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Prieš išduodama sutikimą Nacionalinė žemės tarnyba patikrina, ar asmens ir su juo susijusių asmenų turimos žemės ūkio paskirties žemės plotas neviršys didžiausio leidžiamo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto (300 ha iš valstybės, 500 ha iš valstybės ir kitų asmenų). Įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę, nėra numatyta išimčių, kada sutikimas iš Nacionalinės žemės tarnybos neturi būti gautas, todėl įgijėjas notariui **sutikimą** turi pateikti **visais atvejais**, kada įsigyjama žemės ūkio paskirties žemės (pavyzdžiui, įsigyjant iki 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, gaunant dovanų iš artimojo giminaičio) arba juridinio asmens, turinčio daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, akcijų (teisių, pajų), jei jų įgijėjas tampa daugiau negu 25 procentų akcijų (teisių, pajų) valdytoju.

**Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas išduodamas konkrečiau žemės sklypo ar juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) įgijimo sandoriui sudaryti. Sutikimo galiojimo terminas nėra numatytas. Kartu su sutikimu žemės įgijėjas notariui pateikia žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją (notariui gali būti pateikta ta pati deklaracija (ar jos kopija), kuri buvo teikta Nacionalinei žemės tarnybai, jei joje pateikti duomenys yra aktualūs sutarties sudarymo momentu. Apie deklaracijoje pateiktų duomenų teisingumą bei aktualumą ir apie tai, kad sudarius sandorį jo ir susijusių asmenų turimos žemės ūkio paskirties žemės plotas neviršys leidžiamo įsigyti, ir apie tai, kad duomenys, pagal kuriuos buvo išduotas sutikimas, nėra pasikeitę, žemės įgijėjas pareiškia žemės įgijimo sandoryje.**

Jei žemės ūkio paskirties žemės įsigyjama situoktinių bendrosios jungtinės nuosavybės teise, Nacionalinė žemės tarnyba išduoda vieną sutikimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Jei žemė įgyjama bendrosios jungtinės nuosavybės teise, notariui turi būti pateikiamas sutikimas, išduotas abiem situoktiniams. Jei pateikiamas sutikimas, išduotas tik vienam situoktiniui, notarinis veiksmas neatliekamas.

Kai žemės ūkio paskirties žemę įsigyjantį asmens, gavusio Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemę, situoktinis neatitinka europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų (t. y. pagal įstatymus *negali* įsigyti žemės ūkio paskirties žemės), žemės ūkio paskirties žemę įsigyjama asmeninės nuosavybės teise (taip pat ir tais atvejais, kai žemė perkama iš bendrų situoktinių lėšų). Tam, kad žemė galėtų būti įsigyjama asmeninės nuosavybės teise, turi būti sudaryta vedybų sutartis, arba išreikšta negalinčio įsigyti žemės situoktinio valia – sutikimas, kad situoktinis žemę įsigytų asmeninės nuosavybės teise. Jei pateikiamas situoktinio sutikimas, žemės įgijimo sandoryje numatoma sąlyga, kad pardavus žemės ūkio paskirties žemę įgytos lėšos bus laikomos bendrąja jungtine nuosavybe, o ištuokos arba paveldėjimo atvejais situoktinis turi teisę į sutarto dydžio kompensaciją (pvz., ½ turto vertės), arba žemės įgijimo sandoryje numatoma sąlyga, kad situoktiniai dėl žemės naudojimo, valdymo bei kompensavimo žemės perleidimo, ištuokos ar paveldėjimo atvejais sudarys atskirą susitarimą.

Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas notariui taip pat turi būti pateiktas, kai žemės sklypo atidalijimo ar kitokio pertvarkymo sandoris turi perleidimo elementą, pavyzdžiui, po atidalijimo vieno iš bendraturčių dalis ar nuosavybės atitenkantis atskiras žemės sklypas, skaičiuojant proporcingai, pagal plotą neati-

tinka iki atidalijimo nuosavybės teise valdytos žemės sklypo dalies. Sutikimas pateikiamas neatsižvelgiant į tai, ar perleidimas atlygintinas, ar neatlygintinas.

Jei žemės ūkio paskirties žemę pageidauja pirkti pirmumo teisės neturintis asmuo, jam dėl sutikimo išdavimo į Nacionalinę žemės tarnybą rekomenduotina kreiptis po to, kai Nacionalinė žemės tarnyba išduoda pažymą, kad siūlomo parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Įstatymo 5 straipsnio nuostatas, ir žemės sklypo savininkas žemės sklypą gali perleisti kitiems asmenims.

Kai parduodami tarp nuosavybės teise valdomų žemės sklypų įsiterpę valstybiniai žemės ūkio paskirties plotai, notarui turi būti pateikiamas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimas dėl įsiterpusio žemės ploto pardavimo, Nacionalinės žemės tarnybos išduotas sutikimas ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija.

Kai sudaromos žemės konsolidacijos sutartys, Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas neturi būti pateikiamas. Duomenys apie sklypus, priskirtus žemės konsolidacijos projekto teritorijai, turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (pagal Civilinio kodekso 4.262 straipsnį ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnį) įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Jei žemės ūkio paskirties žemės sklype yra įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos (pvz., miškų plotai), tačiau nėra suformuotos atskirais sklypais, pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 25 straipsnį šie plotai priskiriami žemės ūkio paskirties žemei.

### **Didžiausias leistinas įsigyti žemės ūkio paskirties žemės plotas**

Pagal Įstatymo 3 straipsnio 1 ir 2 dalį asmuo ir susiję asmenys gali įsigyti žemės iki 300 ha (iš valstybės) ar iki 500 ha (iš valstybės ir kitų asmenų), išskyrus atvejus, kai žemė įgyjama paveldėjimo ir nuosavybės teisės atkūrimo būdais, taip pat įsigyjant žemės sklypus mėgėjų sodo teritorijoje, **kai žemė įsigyjama valstybės ar savivaldybės nuosavybėn, kai sudaromos žemės konsolidacijos sutartys Žemės įstatymo nustatyta tvarka** (Įstatymo 1 straipsnio 2 dalis). Jei asmens turimą žemę sudaro žemė mėgėjų sodo teritorijoje, ji neįskaičiuojama į bendrą plotą įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę. Jei asmens turimą žemę sudaro **pagal žemės konsolidacijos sutartį**, paveldėjimo ar nuosavybės

teisių atkūrimo būdu įgyta žemė, ji **įskaičiuojama į bendrą plotą įgyjant žemę kitais būdais.**

Pagal Civilinio kodekso 6.426 straipsnį paveldėjimo teisių pirkimo–pardavimo sutartimi priėmęs palikimą įpėdinis pirkėjui garantuoja tik savo, kaip įpėdinio, teisinį statusą, o palikimą sudarantis turtas nedetalizuojamas. Paveldėjimo teises įsigijusiam asmeniui išduodamas paveldėjimo teisės liudijimas, t. y. žemės ūkio paskirties žemės sklypas įgyjamas paveldėjimo būdu. Įstatymo 4 straipsnio 11 dalies nuostatos, numatančios, kad asmuo ar susiję asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras jų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis nei 300 ha (iš valstybės) ir 500 ha (iš valstybės ir kitų asmenų), netaikomos paveldėjimo atvejais. Taigi, tais atvejais, kai asmuo paveldėjimo teises įgyja pirkimo–pardavimo ar dovanojimo sutarties pagrindu, apribojimai dėl įgyjamo žemės ūkio paskirties žemės ploto netaikomi.

Įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad ribojimas asmeniui ar susijusiems asmenims įsigyti tiek žemės, kad bendras jiems priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 500 ha, netaikomas, jeigu žemės ūkio paskirties žemės įsigyjama gyvulininkystei plėtoti ir įsigytos žemės ūkio paskirties žemės kiekis neviršija hektarų, tenkančių vienam asmens laikomam sutartiniam gyvuliui, skaičiaus (1 sutartinis gyvulus / 1 ha) (sutartiniai gyvuliai skaičiuojami pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. gegužės 28 d. įsakymu Nr. 3D-342 „Dėl gyvulių skaičiaus prilyginimo vienam sutartiniam gyvuliui bei augalų priskyrimo augalų grupėms ekologinės gamybos ūkiuose“). Vienas asmuo gali įsigyti tiek žemės ūkio paskirties žemės, kiek jis turi sutartinių gyvulių, neatsižvelgiant į susijusių asmenų turimą sutartinių gyvulių skaičių. Žemės ūkio paskirties žemės hektarų skaičius, tenkantis vienam sutartiniam gyvuliui, įskaičiuojamas į didžiausią leistiną įsigyti 500 ha plotą. Žemės sklypo perleidimo sutartyje rekomenduojama įrašyti sąlygą, kad pagal Įstatymo 3 straipsnio 2 dalį, jeigu asmens sutartinių gyvulių skaičius sumažėja per paskutinius 3 metus (išskyrus sumažėjimą dėl ne nuo asmens priklausančių aplinkybių) arba asmuo ketina perleisti šią žemę tretiesiems asmenims, valstybė įgyja teisę išpirkti viršijant 500 ha ploto ribą gyvulininkystei plėtoti pagal šį įstatymą įsigytą žemės plotą už vidutinę rinkos vertę, kurios dydis nustatomas pagal Žemės verčių zonų žemėlapius.

Pagal Deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklų 11 punktą, kai žemės ūkio paskirties žemė įsigyjama gyvulininkystei plėtoti ir, įsigijus žemės ūkio pa-



skirties žemės, bendras nuosavybės teise valdomas žemės ūkio paskirties žemės plotas bus didesnis nei 500 ha, pildomas žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracijos 2 punktą. Šiuo atveju žemės ūkio paskirties žemės įgijėjas patvirtina, kad įsigytos žemės ūkio paskirties žemės kiekis neviršys hektarų, tenkančių vienam asmens laikomam sutartiniam gyvuliui, skaičiaus.

**Žemės ūkio paskirties žemę įsigyjant pagal konsolidacijos sutartį, Įstatymo nuostatos netaikomos, todėl asmuo žemės pirkėjo deklaracijos nepildo ir neturi gauti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemę. Kai žemė perkama įgyvendinant asmenų, kurių žemės sklypai priskirti žemės konsolidacijos projekto teritorijai, pirmumo teisę, turi būti pateikiamas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija.**

Tais atvejais, kai mainų sandorio šalis su susijusiais asmenimis turi 500 ha žemės ūkio paskirties žemės, tačiau sudarius mainų sandorį bendras turimas žemės plotas nepadidėja, mainų sandoris gali būti sudaromas. Tai, kad asmuo neįgis daugiau kaip 500 ha žemės ūkio paskirties žemės arba neviršys hektarų, tenkančių vienam asmens laikomam sutartiniam gyvuliui, skaičiaus, patvirtinama žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracijoje ir nurodoma mainų sandoryje. Sudarant sandorį pateikiamas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija.

**Įstatymo 3 straipsnio 10 dalyje numatyta, kad kai susiję asmenys Lietuvos teritorijoje nuosavybės teise valdo didesnę žemės ūkio paskirties žemės plotą negu 300 ha, įsigytą iš valstybės, ar 500 ha, įsigytą iš valstybės ir kitų asmenų, jie tarpusavyje gali sudaryti žemės ūkio paskirties žemės sklypų perleidimo sandorius, jeigu dėl tokių sandorių sudarymo bendras šių susijusių asmenų įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nepadidėja ir kiekvieno iš susijusių asmenų įsigytos žemės plotas netampa didesnis už 500 ha. Tokiais atvejais asmuo, įsigyjantis žemės ūkio paskirties žemės iš susijusio asmens, taip pat turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės.**

### Susiję asmenys

Įstatymo 3 straipsnio 3, 4 ir 5 dalyse apibrėžta, kas yra susiję asmenys. Susijusiais asmenimis laikomi:

1. Sutuoktiniai, taip pat tėvai (įtėviai) ir nepilnamečiai jų vaikai (įvaikiai);

2. **Juridiniai** asmenys, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai (per juridinį asmenį, kuriame valdo ne mažiau kaip 25 procentų akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime) valdo daugiau kaip 25 procentus kito juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti šio juridinio asmens dalyvių susirinkime;

3. **Juridiniai** asmenys, kuriuose, kaip ir pageidaujančiame įsigyti žemės ūkio paskirties žemės juridiniame asmenyje, tas pats asmuo arba tie patys asmenys valdo daugiau kaip 25 procentus juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime.

Taigi, pagal Įstatymo 3 straipsnio 3, 4 ir 5 dalis fiziniai asmenys laikomi susiję tik su fiziniiais asmenimis, o juridiniai – tik su juridiniais.

### **Žemės ūkio paskirties žemės įgijėjo deklaracijos pildymas**

Kartu su Nacionalinės žemės tarnybos sutikimu žemės ūkio paskirties žemės įgijėjas notariui turi pateikti žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją.

Deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklių prielaidose nustatytas formas privalo pildyti ir pateikti sandorį tvirtinančiam notariui fiziniai ir (ar) juridiniai asmenys, kurie Lietuvos Respublikoje pageidauja nuosavybės teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. **Deklaracijos pateikiamos visais atvejais, kai įsigyjama žemės ūkio paskirties žemė, išskyrus atvejus, kai žemė įsigyjama paveldėjimo ir nuosavybės teisės atkūrimo būdais, žemės sklypų mėgėjų sodo teritorijoje, valstybės ar savivaldybės nuosavybėn ir kai sudaromos žemės konsolidacijos sutartys.** Žemės pirkėjo deklaracija pildoma ir pateikiama tvirtinant konkretų sandorį.

Žemės ūkio paskirties žemės įgijėjas fizinis asmuo pildo Žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo (fizinio asmens) deklaracijos formą (Deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklių 1 priedas). Žemės ūkio paskirties žemės įgijėjas juridinis asmuo pildo Žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo (juridinio asmens) deklaracijos formą (Žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklių 2 priedas).

Kai žemė įsigyjama ne pirkimo–pardavimo, o kito sandorio pagrindu (dovanojimo, mainų ar kt.), Žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija taip pat turi būti pildoma, išskyrus trečią deklaracijos punktą (Deklaracijų pildymo ir pateikimo taisyklių 12 punktą).

Pagal Įstatymo 3 straipsnio 7 dalį asmuo, įsigyjant

tis žemės ūkio paskirties žemę, atsako už žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracijoje pateiktų duomenų (susijusių asmenis ir jų turimą žemės ūkio paskirties žemę) teisingumą. Apie tai įgijėjas taip pat pareiškia įgijimo sandoryje. **Notaras deklaracijoje pateiktų duomenų teisingumo netikrina.** Taip pat nėra būtina užsakyti pažymą iš Nekilnojamojo turto registro apie asmens turimą žemę ar tikrinti duomenis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje.

Pagal Įstatymo 1 straipsnio 3 dalį šio Įstatymo reikalavimai taikomi ir sudarant daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės teise valdančio juridinio asmens perleidimo sandorį, taip pat juridinio asmens, nuosavybės teise valdančio daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, akcijų (teisių, pajų) perleidimo sandorį, kurį sudarius akcijų (teisių, pajų) įgijėjas tampa daugiau negu 25 procentų minėto juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) valdytoju. Taigi, **notarui, tvirtinančiam juridinio asmens perleidimo sandorį ar daugiau negu 25 procentų tokio juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) perleidimą, įgijėjas turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą įsigyti juridinio asmens akcijų (teisių, pajų) ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją.**

### Kiti įpareigojimai ir draudimai

Pagal Įstatymo 2 straipsnio 1 dalį asmenys, šio Įstatymo nustatyta tvarka įsigiję žemės ūkio paskirties žemės, privalo ne mažiau kaip 5 metus nuo šios žemės įsigijimo (išskyrus atvejus, kai minėtam terminui nesuėjęs žemės sklypas perleidžiamas tretiesiems asmenims) užtikrinti jos naudojimą žemės ūkio veiklai, kurios minimalias metines apimtis vienam hektarui žemės nustato Žemės ūkio ministerija. Šis reikalavimas laikomas įvykdytu, jeigu per kiekvienus metus įvykdytos veiklos apimtys yra ne mažesnės už Žemės ūkio ministerijos patvirtintas minimalias metines apimtis vienam hektarui žemės, padaugintas iš įsigyjamo žemės ploto hektarais. Šią sąlygą rekomenduojama įtraukti į notaro tvirtinamą žemės sklypo perleidimo sutartį.

Išimtyms, kada nėra pareigos užtikrinti žemės ūkio paskirties žemės naudojimą žemės ūkio veiklai (Įstatymo 2 straipsnio 2 dalis):

1. Kai nuosavybėn įsigyjama tiek žemės, kad sudarius žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorį asmeniui priklausantis žemės ūkio paskirties žemės plotas Lietuvos teritorijoje neviršija 10 ha kartu su jau turima tos pačios paskirties žeme,

2. Kai įsigyjami žemės ūkio paskirties žemės sklypai, naudojami nuosavybės teise turimiems ar kartu su žemės sklypu įsigyjamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti,

3. Kai Žemės įstatymo nustatyta tvarka pirmumo teise perkami žemės sklypai, priskirti žemės konsolidacijos projekto teritorijai,

4. Kai pagal šį įstatymą perkami tarp nuosavybės teise valdomų žemės sklypų įsiterpę valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotai

5. Kai privatizuojama naudojama asmeninio ūkio žemė Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka,

6. Kai žemės ūkio paskirties žemė dovanojama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.135 straipsnyje nustatytiems artimesiems giminaičiams (tėvams ir vaikams, seneliams ir vaikaitiams, broliams ir seserims), taip pat sutuoktiniams, įtėviams, įvaikiams,

7. Kai įsigyjamas žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje pagal savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendruosius planus žemę numatyta naudoti ne žemės ūkio veiklai,

8. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypas Civilinio kodekso 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka perduodamas kredito įstaigai pagal sudarytą hipotekos sandorį. Perduotą kredito įstaigai žemės sklypą kredito įstaiga privalo realizuoti ne vėliau kaip per 3 metus nuo žemės sklypo įsigijimo.

Šiais atvejais asmuo ir susiję asmenys negali įsigyti daugiau negu 500 ha ir turi pateikti žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją ir Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą. Sudarant žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sandorį, pardavėjas turi pateikti pažymą dėl pirmumo teisės.

Kredito įstaigai, kuriai perduodamas žemės sklypas pagal sudarytą hipotekos sandorį Civilinio kodekso 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka, netaikomi Įstatymo 2 straipsnio reikalavimai (įpareigojimas užtikrinti žemės naudojimą žemės ūkio veiklai 5 metus), tačiau kredito įstaiga negali įgyti didesnio negu Įstatymo 3 straipsnyje numatytas leidžiamas įsigyti didžiausias žemės ūkio paskirties žemės plotas. Perduotą kredito įstaigai žemės sklypą kredito įstaiga privalo realizuoti ne vėliau kaip per trejus metus nuo žemės sklypo įsigijimo (Įstatymo 2 straipsnio 2 dalis). Tvirtinant notarinę žemės sklypo perleidimo sutartį Civilinio kodekso 4.192 straipsnyje nustatyta tvarka, ši sąlyga įtraukiama į žemės sklypo perleidimo sutartį.

Žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavi-

mo sandoriai turi būti vykdomi tik bankinių atsis-kaitymų būdu (Įstatymo 2 straipsnio 3 dalis), t. y. žemės ūkio paskirties žemės sklypo kaina negali būti sumokama grynais pinigais, čekiais, vekseliais ar kitomis priemonėmis. Jei šalys pareiškia, kad už įsigyjamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą sumokėta kitais būdais iki 2018 m. sausio 1 d., atsiskaitymas laikomas tinkamu, kadangi kainos sumokėjimo metu šalys turėjo teisę atsiskai-tyti ir kitais būdais.

Žemės sklypo savininkui draudžiama nustatyti žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavimo sąlygą, numatančią, kad pirmumo teisę turintis asmuo gali pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą tik kartu su kitais parduodamais žemės sklypais, išskyrus atvejus, kai visi parduodami žemės sklypai ribo- jasi tarpusavyje (Įstatymo 5 straipsnio 3 dalis). Jei notaras persiunčia pranešimą, kuriame numaty- ta tokia sąlyga, žemės sklypo bendraturčiui arba Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padali- niui, žemės sklypo savininkas pareiškia, ar siūlomi įsigyti sklypai (su sąlyga, kad parduodami sklypai kartu) ribojasi tarpusavyje ir Įstatymo 5 straipsnio 3 dalies reikalavimas nepažeidžiamas. Kai patei- kiamą pažyma dėl pirmumo teisės įgyvendinimo, pardavėjas apie tai, kad siūlomi įsigyti sklypai ri- bojasi tarpusavyje ir Įstatymo 5 straipsnio 3 dalies reikalavimas nepažeidžiamas, pareiškia pirkimo- pardavimo sutartyje.

### **Pirmumo teisės pirkti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę įgyvendinimas**

Pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio pak- sirties žemę už tą kainą, už kurią ji parduodama, ir kitomis tokiomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai ji parduodama iš viešųjų varžytynių, šia eilės tvarka turi:

1) žemės sklypo bendraturčiai – Civilinio kodek- so 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka;

2) parduodamo žemės sklypo naudotojas, nau- dojęs šią žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip vienus metus pagal Nekilnojamojo turto registre šiam laikotarpiui įregistruotą sutartį (sutartis), iš- skyrus neatlygintinio naudojimosi daiktu (panau- dos) sutartį. Civilinio kodekso 3.135 straipsnyje numatyti artimieji giminaičiai (tėvai ir vaikai, sen- eliai ir vaikaičiai, broliai ir seserys), taip pat su- tuoktiniai, įtėviai, įvaikiai pirmumo teise gali pasi- naudoti ir tais atvejais, kai jie žemės sklypą žemės ūkio veiklai naudoja pagal panaudos sutartį, re-

gistruotą Nekilnojamojo turto registre ne mažiau kaip vienus metus;

3) asmuo, nuosavybės teise turintis žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduo- damu žemės ūkio paskirties žemės sklypu;

4) fizinis asmuo, deklaravęs gyvenamąją vietą, arba juridinis asmuo, įregistravęs juridinio asmens buveinę tos savivaldybės teritorijoje, kurioje yra parduodamas žemės ūkio paskirties žemės skly- pas, ar besiribojančių savivaldybių teritorijoje.

Pirmumo teise šie asmenys (išskyrus žemės sklypo bendraturčius) gali pasinaudoti tik tais atvejais, jei yra įregistravę ūkininko ūkį Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka (fiziniai asmenys) arba pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro dau- giau kaip 50 procentų visų gautų pajamų (taiko- ma juridiniams asmenims). Jei žemė įsigyjama santuokos metu (nesant vedybų sutarties dėl at- skiro turto režimo), laikoma, kad įgyjama bendro- sios jungtinės nuosavybės teise ir tais atvejais, kai pirmumo teise žemę įsigyjancio asmens situoktin- nis nėra įregistravęs ūkininko ūkio ar nėra įregis- trtuotas ūkininko ūkį įregistravusio situoktinio partneris.

Pagal Įstatymo 5 straipsnio 3 dalį, jeigu žemės ūkio paskirties žemės pardavėjo pranešimas patei- kiamas notarui, šis ne vėliau kaip per 2 darbo dienas nuo jo gavimo pranešimą perduoda Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal parduodamo žemės sklypo buvimo vietą. Šiuo atveju atliekamas notarinis veiksmas – asmens pareiškimo perdavimas Nacionalinės žemės tarnybos teritori- niam padaliniiui (Notariato įstatymo 26 straipsnio 1 dalies 10 punktas). Pranešimas pateikiamas pagal Pažymos išdavimo tvarkos aprašo 1 priede pateiktą pranešimo formos pavyzdį. Pranešimai pateikiami notarui ne mažiau kaip dviem egzemplioriais, iš kurių vienas registruotąją pašto siunta išsiunčiamas pranešime nurodytiems asmenims, antrasis egzem- pliorius saugomas notaro byloje.

Įstatymo 5 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad, kai parduodama bendrosios nuosavybės teise valdo- ma žemės sklypo dalis, pranešimas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pateikiamas tik tuo atveju, jeigu Civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka pirmumo teise pirkti žemės sklypą nepasinaudoja žemės sklypo bendraturtis. Bendraturčiui apie parduodamą žemės sklypo dalį pranešama per notarą. Pardavėjo teisė pasirinkti, kuriam iš bendraturčių perduoti savo dalį bendrojoje nuosavybėje, įstatyme neribo- jama, todėl jei žemės sklypas savininko pasirinkimu

parduodamas vienam iš kelių bendratučių, kitiems bendratučiams pranešti apie parduodamą žemę nereikia. Bendraturtis taip pat turi **pateikti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą ir žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją ir su susijusiais asmenimis negali įsigyti daugiau negu 500 ha žemės ūkio paskirties žemės.** Parduodančio savo dalį bendraturčio pareiga atsižvelgti į kitų bendraturčių pirmenybės teisę galioja tik tada, kai daiktas parduodamas trečiajam asmeniui. Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad nurodyti asmenys turi pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tokiomis pačiomis sąlygomis. Taigi, pranešime apie parduodamą žemę pirmumo teisę turintiems asmenims turi būti nurodoma kaina ir atsiskaitymo tvarka, kitos esminės sąlygos (jei tokių yra ir jei jos neprieštarauja galiojantiems įstatymams). Civilinio kodekso 6.314 straipsnio 4 dalyje numatyta, kad, jeigu sutartyje nenumatyta ko kita, pirkėjas privalo iš karto sumokėti visą kainą. Atsižvelgiant į tai, laikytina, kad jei pranešime nenurodyta atsiskaitymo tvarka, pirkėjas turi sumokėti visą kainą iš karto. Jei pirmumo teisę turintis asmuo nepareikš sutikimo pirkti žemės sklypą, tai pasikeitus atsiskaitymo tvarkai, terminui (pvz., atsiskaitant išsimokėtinai), turi būti išsiunčiamas pakartotinis pranešimas.

Siekiant užtikrinti, kad pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemę turintys asmenys nepiktnaudžiautų savo teise, gali būti numatoma sąlyga, kad pageidaujantis pirkti asmuo pardavėjo nurodytu terminu į notaro depozitinę sąskaitą pervestų konkrečią pinigų sumą.

Ar kiti asmenys, **numatyti Įstatymo 5 str. 1 d. 2–4 punktuose**, turi pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemės sklypą, tikrina ir pranešimus jiems siunčia bei skelbia juos interneto svetainėje Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniai padaliniai.

Pagal Įstatymo 5 straipsnio 4 dalį Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, pardavimo sąlygas ir sąlygas, kurioms esant asmenys gali pasinaudoti pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo žemės savininko pranešimo gavimo dienos raštu praneša parduodamo žemės sklypo naudotojui (naudotojams), asmenims, kurių nuosavybės teise turimi žemės sklypai ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, savivaldybės pagal žemės buvimo vietą administracijos direktoriui ar kitai žemės paėmimo visuomenės poreikiams suinteresuotai institucijai, jeigu parduodamą

žemės ūkio paskirties žemės sklypą pagal galiojančius detaliuosius ar specialiuosius planus numatoma panaudoti visuomenės poreikiams, ir valstybės įmonei Valstybės žemės fondui. Šie asmenys savo sutikimą (sprendimą, kai žemė įsigyjama valstybės vardu) pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padalinui ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo pranešimo gavimo dienos.

Pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę taip pat turi **fiziniai asmenys, deklaravę gyvenamąją vietą, bei juridiniai asmenys, įregistravę juridinio asmens buveinę tos savivaldybės teritorijoje, kurioje yra parduodamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, ar besiribojančių savivaldybių teritorijoje. Įgyvendinant šių asmenų pirmumo teisę, Nacionalinė žemės tarnyba informaciją apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, pardavimo sąlygas ir sąlygas, kurioms esant šie asmenys gali pasinaudoti pirmumo teise, ne vėliau kaip per 2 darbo dienas nuo žemės savininko pranešimo gavimo dienos paskelbia Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje (atskiri pranešimai šiems asmenims nesiuočiama).**

Šie asmenys savo sutikimą pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padalinui ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo pranešimo gavimo dienos **arba pranešimo paskelbimo Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje dienos.**

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2007 m. vasario 8 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-133/2007 yra pasisakęs, kad pranešimas Civilinio kodekso 4.79 straipsnio 2 dalies prasme reiškia tik informaciją bendraturčiui apie ketinimą parduoti trečiajam asmeniui. Tačiau galimos situacijos, kai pranešimas turinio ir formos prasme visiškai atitiks ofertai keliamus reikalavimus, tada toks veiksmas galės būti laikomas ir pranešimu Civilinio kodekso 4.79 straipsnio 2 dalies prasme, ir oferta. Taigi, konkrečioje situacijoje šie institutai gali sutapti. Toks pranešimas galėtų būti vertinamas kaip oferta, jei jis būtų aiškiai apibrėžtas. Kai pranešimas bendraturčiui vertinamas kaip oferta, tai turi reikšmės pranešimo atšaukimui.

Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniai padaliniai, vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. sausio 10 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-5 patvirtintu Pažymos dėl parduodamos privačios žemės ūkio paskirties žemės išdavimo tvarkos aprašo 9 punkte, išna-

grinėja pirmumo teisę turinčių asmenų pateiktus dokumentus, patikrina pateiktą informaciją valstybės registruose ir nustato šių asmenų atitiktį nustatytiems reikalavimams. Nacionalinė žemės tarnyba išduoda pažymą, kad žemės sklypas parduodamas pirmumo teisę turinčiam jį pirkti asmeniui (asmenims), arba, kad siūlomo parduoti žemės sklypo nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti, ir žemės savininkas žemės sklypą gali perleisti kitiems asmenims. Atsižvelgiant į tai, **notarui, tvirtinančiam žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sutartį, asmuo, pirmumo teise pageidaujantis įsigyti žemę, pirmumo teisę įrodančių dokumentų pateikti neturi.**

Pagal Civilinio kodekso 6.547 straipsnio 2 dalį šalyje gali panaudoti žemės nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis tik įregistruojant ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka, todėl, jei žemės sklypo nuomos sutartis viešame registre neregistruota, žemės nuomininkas pirmumo teisės pagal Įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punktą neturi. Vienerių metų terminas, numatytas Įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkte, skaičiuojamas nuo nuomos sutarties įregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos.

Įstatymo 5 straipsnio 4 dalyje numatyta, kad šio straipsnio 1 dalies 2–4 punktuose nurodyti asmenys, pageidaujantys pasinaudoti pirmumo teise įsigyti parduodamą žemę, kartu su sutikimu pirkti žemės sklypą pateikia dokumentus, kuriais patvirtinama jų atitiktis pirmumo teisei. Įstatymo 5 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, gavęs rašytinį sutikimą (sprendimą) pirkti žemės sklypą, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo termino, per kurį asmenys, pageidaujantys pasinaudoti pirmumo teise pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, galėjo pateikti sutikimą jį pirkti, pasibaigimo dienos išduoda pažymą, kad šis žemės sklypas parduodamas šiame straipsnyje nustatyta tvarka pirmumo teisę turinčiam jį pirkti asmeniui.

Įstatymo 5 straipsnio 7 dalyje numatyta išimtis, kad žemės sklypas parduodamas neatliekant Įstatymo 5 straipsnio 3–6 dalyse nurodytų procedūrų, t. y. apie žemės pardavimą nepranešama Nacionalinei žemės tarnybai ir neišduodama pažyma, kad pardavėjas žemę gali parduoti pirmumo teisę turinčiam asmeniui arba bet kuriam kitam asmeniui, jeigu žemės ūkio paskirties žemės sklypo savininko pasirinktas pirkėjas atitinka Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje nustatytus reikalavimus (turi pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemę) ir nėra aukštesnės eilės pirmumo teisę turinčių asmenų. Ar asmuo turi pirmumo

teisę pirkti žemės sklypą ir nėra aukštesnės eilės pirmumo teisę turinčių fizinių ar juridinių asmenų, notaras gali nustatyti vadovaudamasis Nekilnojamojo turto registro duomenimis bei šalių pateiktais dokumentais. Tačiau informacijos, ar žemės ūkio paskirties žemė pagal galiojančius detaliuosius ar specialiuosius planus numatoma panaudoti visuomenės poreikiams, taip pat žemė reikalinga valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms žemės valdų struktūrų gerinimo ir apleistų žemės plotų mažinimo priemonėms įgyvendinti, t. y. ar pirmumo teisę įsigyti žemę turi valstybė, notarai neturi galimybes patikrinti. Todėl visais atvejais, išskyrus kai žemės sklypo dalį perka bendraturtis arba pirmumo teisę turintys asmenys, numatyti Žemės įstatymo 31 straipsnyje, pardavėjas turi kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl pažymos dėl pirmumo teisės išdavimo.

Pažyma dėl pirmumo teisės galioja vienus metus nuo išdavimo dienos, bet ne ilgiau, iki pasikeičia duomenys, pagal kuriuos ji buvo išduota, kai šie pasikeitimai gali turėti įtakos nustatant asmenis, turinčius pirmumo teisę įsigyti privačios žemės ūkio paskirties žemės. Jei pateikiama pažyma, išduota iki 2018 m. sausio 1 d., turi būti atsižvelgiama ir į tai, ar asmuo, kuriam nurodyta parduoti žemės sklypą, pirmumo teisę turi ir pagal 2018 m. sausio 1 d. įsigaliojusį reglamentavimą (pavyzdžiui, pažymoje nurodyta, kad sklypas turi būti parduodamas žemės sklypo naudotojui, kuris žemę naudoja panaudos sutarties pagrindu ir nėra žemės savininko artimasis giminaitis, sutuoktinis, tėvis, įvaikis – šiuo metu šis asmuo pirmumo teisės pirkti žemės ūkio paskirties žemę neturi, todėl turi būti pateikiama nauja pažyma). Jei pažymoje nurodyta, kad pardavėjas gali parduoti žemę savo pasirinktam asmeniui, turi būti pateikiama nauja pažyma, kadangi turi būti apklausti asmenys, kurie pirmumo teisę įgijo nuo 2018 m. sausio 1 d.

Perleidžiant žemės sklypą mainų arba dovanojimo sutarties pagrindu, pirmumo teisė netaikoma. Jei notarui kyla įtarimų, kad sudaromas sandoris yra apsimestinis, pagal Notariato įstatymo 2 straipsnį notaras gali atsisakyti atlikti notarinį veiksma.

Perleidžiant žemės sklypą mainų, dovanojimo ar kitu sandoriu, žemės įgijėjai turi gauti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą įsigyti žemę.

Pagal Civilinio kodekso 6.436 straipsnio 2 dalį skolos padengimo sutarčiai taikomos pirkimo–pardavimo sutarčių taisyklės, be to, tai nėra mainų sutartis, kai žemės sklypas mainomas į konkretų daiktą, todėl Įstatymo 5 straipsnyje nustatyta pirmumo teisė



taikoma žemės sklypą perleidžiant pagal skolos padengimo sutartį.

Jei nuomojamas žemės sklypas išperkamas pagal Civilinio kodekso 6.503 straipsnio nuostatas, nuomininkas turi pirmumo teisę šį žemės sklypą pirkti, jei atitinka Įstatymo 5 straipsnyje nustatytus reikalavimus. Tačiau šiuo atveju pirmumo teisė išlieka žemės sklypo bendraturčiui, išskyrus atvejus, kai bendraturtis yra iš anksto atsisakęs pirmumo teisės (Notarų rūmų prezidento 2013 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 6.3 patvirtinta konsultacija dėl bendraturčio pirmenybės teisės atsisakymo).

Jei žemė perleidžiama reorganizuojant juridinį asmenį arba įnešant žemę kaip turtinį įnašą didinant įstatinį kapitalą, pirmumo teisės Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje numatyti asmenys įsigyti žemę neturi, tačiau taikomas ribojimas įsigyti tiek žemės, kad bendras asmens ir susijusių asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 300 ha (iš valstybės) ir 500 ha (iš valstybės ir kitų asmenų) ir turi būti pateikiamas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas.

Jei žemės sklypas pagal Civilinio proceso kodekso 4.192 straipsnį perleidžiamas hipotekos kreditoriaus nuosavybėn arba Civilinio proceso kodekso 704 straipsnyje nustatyta tvarka, asmenys, numatyti Įstatymo 5 straipsnio 1 ir 2 dalyse, turi pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemės sklypą.

Pagal Civilinio kodekso 6.568 straipsnį žemė (taip pat ir žemės ūkio paskirties) negali būti lizingo sutarties dalyku.

Žemės Įstatymo 31 straipsnio 1, 2, 3 dalyse nustatyta pirmumo teisė parduodant privačią žemę, tačiau nėra išskiriama, kokios paskirties žemei tai taikoma. Šio straipsnio 5 dalyje numatyta, kad kitus pirmumo teisės pirkti privačią žemę atvejus gali nustatyti kiti įstatymai. Taigi, pagal Žemės Įstatymo 31 straipsnio 5 dalies nuostatą pirmumo teisė gali būti numatyta ir kitiems asmenims, tačiau tik įgyvendinus Žemės Įstatymo 31 straipsnyje numatytą pirmumo teisę įvardintiems asmenims, bei jiems atsisakius pirmumo teise pirkti žemės sklypą. Todėl Įstatymo 5 straipsnyje numatyta pirmumo teisė galės būti įgyvendinta tik tais atvejais, kai asmenys, turintys pirmumo teisę pagal Žemės Įstatymo 31 straipsnį, atsisakys įsigyti parduodamą žemės sklypą.

Atsižvelgiant į tai, kad Žemės Įstatymo 31 straipsnyje numatyti asmenys turi pirmumo teisę prieš Įstatymo 5 straipsnyje numatytus asmenis, pastato savininko (kai žemės ūkio paskirties žemė ir joje esantys pastatai ar statiniai priklauso skirtingiems asmenims) teisė pirkti parduodamą žemės ūkio

paskirties žemę laikytina prioritetine, lyginant su žemės sklypo naudotojo, atitinkančio Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje numatytus reikalavimus. Taigi, pastatų ar statinių savininkas turi pirmumo teisę pirkti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę.

Pirmumo teisė įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę Įstatymo 5 straipsnyje numatytiems asmenims išlieka ir tais atvejais, kai žemės sklype yra pastatų ar statinių, priklausančių žemės sklypo savininkui. Parduodamo žemės sklypo savininkas, informuodamas pirmumo teisę pirkti žemės sklypą turintiems asmenims, gali numatyti sąlygą, kad žemės sklypas parduodamas kartu su jame esančiais pastatais ar statiniais.

Kai sudaroma žemės ūkio paskirties žemės sklypų amalgamacijos sutartis (sklypai perdalijami), pirmumo teisė įsigyti žemės ūkio paskirties žemę už tą kainą, už kurią ji parduodama, ir kitomis tokiomis pačiomis sąlygomis, Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje numatytiems asmenims netaikoma.

Pirmumo teisė įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje numatytiems asmenims netaikoma, kai sudaroma rentos ar išlaikymo iki gyvos galvos sutartis.

### **Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas**

Pagal Įstatymo 4 straipsnio 2 dalį teisę be aukciono pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę Vyriausybės nustatyta tvarka turi:

1) asmenys, nuosavybės teise turintys žemės ūkio veiklai naudojamus statinius ir įrenginius, – šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti jų naudojamus žemės ūkio paskirties žemės sklypus;

2) asmeninio ūkio žemės naudotojai – jų naudojamus asmeninio ūkio žemės sklypus;

3) privačių žemės sklypų savininkai – tarp jų nuosavybės teise valdomų žemės sklypų įsiterpusius valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotus, neviršijančius Žemės reformos Įstatyme nustatyto dydžio, jeigu šiuose valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotuose pagal teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias žemės sklypų formavimą, negalima suformuoti racionalių ribų ir dydžio žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų formavimo eiliškumas asmenims, turintiems teisę be aukciono pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, nustatomas Žemės reformos Įstatyme.

Tvirtinant valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutartį, į ją įrašomos sąly-



gos, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypo, įsigyto iš valstybės pagal šį Įstatymą, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama ne anksčiau kaip po 5 metų nuo žemės ūkio paskirties žemės sklypo įsigijimo dienos. Draudimas keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį taikomas ir perleidus šį žemės sklypą tretiesiems asmenims. Nustačius, kad pagal šį Įstatymą įsigyta valstybinė žemės ūkio paskirties žemė naudojama ne pagal paskirtį, valstybė įgyja teisę atpirkti šią žemę už tą pačią kainą, už kurią ji buvo įsigyta iš valstybės. Valstybės teisė atpirkti ne pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį naudojamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą už tą pačią kainą, už kurią jis buvo įsigytas iš valstybės, išlieka ir perleidus šį žemės sklypą tretiesiems asmenims. Ši sąlyga dėl žemės ūkio paskirties žemės atpirkimo įrašoma į valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sutartį.

Įstatymo 4 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad jeigu pagal šį Įstatymą įsigytos žemės ūkio paskirties žemės kainai buvo taikytas žemės kainą mažinantis koeficientas, asmenys, įsigiję tokią žemę, teisę perleisti ją kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims, išskyrus įstatymų nustatytus žemės perleidimo valstybės nuosavybėn atvejus, įgyja ne anksčiau kaip praėjus 5 metams nuo šios žemės įsigijimo dienos.

Įstatymo 4 straipsnio 6 dalyje numatyta lėšų, gautų už parduotus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus, paskirstymo tvarka. 20 procentų paskiriama į valstybės įmonės Valstybės žemės fondo sąskaitą žemės valdų struktūrų gerinimo ir apleistų žemės plotų mažinimo priemonėms įgyvendinti, įskaitant privačios žemės įsigijimą valstybės vardu pasinaudojant šio įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta pirmumo teise, likusi dalis – į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 5, 7, 9, 14, 19, 22, 23, 30, 34, 46, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo 16 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad asmuo, iki 2010 m. vasario 2 d. įgijęs nuosavybės teisę į statinį ar įrenginį, esantį valstybinės žemės sklype, už kurį sumokėta teisės aktų nustatyta tvarka, tačiau valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis nesudaryta, turi teisę sudaryti valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, įskaitant už tokį žemės sklypą sumokėtas įmokas, jeigu teisę įskaityti sumokėtą sumą notaro patvirtintu sutikimu jam perleidžia asmuo, teisės aktų nustatyta tvarka sumokėjęs už šį valstybinės žemės sklypą, arba šio asmens įpėdinis, paveldėjęs sumokėtas įmokas, arba kitas asmuo, kuriam jau buvo duotas toks sutikimas įskaityti sumokėtas įmokas. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 patvirtintų Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo taisyklių 6 ir 7 punktą, jeigu asmuo mirė, teisę pirkti iš valstybės jo naudotą asmeninio ūkio žemę įgyja jo įpėdiniai nustatyta tvarka. Jei palikėjas asmeninio ūkio žemės faktiškai nenaudojo, su įpėdiniu gali būti atsakyta sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį. Mirus asmeniui, kuris už suteiktą ir naudojamą žemės sklypą nustatytąja tvarka sumokėjo įmokas pinigais arba valstybės vienkartinėmis išmokomis, teisę pirkti šį žemės sklypą įgyja Civilinio kodekso nustatyta tvarka jo įpėdiniai, kuriems įskaitoma suma, mirusiojo asmens sumokėta už perkamą žemės sklypą. Pagal Įstatymo 1 straipsnio 2 dalį Įstatymas netaikomas, kai žemė įgyjama paveldėjimo būdu. Taigi, jeigu įpėdiniai paveldėjo teisę pirkti žemės sklypą, Įstatyme numatyti apribojimai netaikomi. Mirus asmeniui, kuris už suteiktą ir naudojamą žemės sklypą nustatytąja tvarka sumokėjo įmokas pinigais arba valstybės vienkartinėmis išmokomis, teisę pirkti šį žemės sklypą įgyja Civilinio kodekso nustatyta tvarka jo įpėdiniai, kuriems įskaitoma suma, mirusiojo asmens sumokėta už perkamą žemės sklypą (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 patvirtintų Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo taisyklių 7 punktą).

Pagal Įstatymo 2 straipsnio 2 dalį šio straipsnio 1 dalyje nustatyta pareiga užtikrinti įsigytos žemės ūkio paskirties žemės naudojimą žemės ūkio veiklai neprivaloma, kai įsigijami žemės ūkio paskirties žemės sklypai, naudojami nuosavybės teise turimiems ar kartu su žemės sklypu įsigijamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, kai privatizuojama naudojama asmeninio ūkio žemė Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka, arba kai perkami tarp nuosavybės teise valdomų žemės sklypų įsiterpę valstybiniai žemės ūkio paskirties žemės plotai.

### **Pirmumo teisė įsigyti privačią miškų ūkio paskirties žemę**

2014 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos miškų įstatymo Nr. I-671 papildymo 41 straipsniu įstatymas, pagal kurį Lietuvos Respublikos miškų įstatymas papildytas nuostata dėl pirmumo teisės įsigyti privačią miškų ūkio paskirties žemę. Pirmumo teisę įsigyti privačią miškų ūkio paskirties žemę už tokią pat kainą ir kitomis tokiomis pat sąlygomis, išskyrus atvejus, kai ši žemė parduodama iš viešųjų varžytynių, pagal šią eilės tvarką turi:

1) žemės sklypo bendraturčiai – Civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka;

2) asmuo, nuosavybės teise turintis miškų ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu miškų ūkio paskirties žemės sklypu.

Pirmumo teisę (išskyrus atvejus, kai pirmumo teise pasinaudoja žemės sklypo bendraturčiai Civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka) įsigyti privačią miškų ūkio paskirties žemę, kuri yra valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, valstybiniuose draustinuose ir kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas Natura 2000 statusas, arba kuri ribojasi su valstybinės reikšmės mišku, už tokią pat kainą ir kitomis tokiais pat sąlygomis turi valstybė.

Žemės savininkas apie sprendimą parduoti miškų ūkio paskirties žemės sklypą praneša pasirinktam notarui arba Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal parduodamo žemės sklypo buvimo vietą. Pranešime apie sprendimą parduoti miškų ūkio paskirties žemės sklypą žemės savininkas privalo nurodyti pardavimo sąlygas. Jeigu miškų ūkio paskirties žemės sklypo savininko pranešimas apie sprendimą parduoti miškų ūkio paskirties žemės sklypą pateikiamas notarui, šis ne vėliau kaip per 2 darbo dienas nuo jo gavimo pranešimą perduoda Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal parduodamo žemės sklypo buvimo vietą. Kai parduodama bendrosios nuosavybės teise valdoma žemės sklypo dalis, pranešimas apie sprendimą parduoti miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalį Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pateikiamas tik tuo atveju, kai Civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka pirmumo teise pirkti žemės sklypą nepasinaudoja to žemės sklypo bendraturtis.

Kai pirmumo teisę įsigyti parduodamą miškų ūkio paskirties žemės sklypą turi valstybė, sprendimą pirkti šį žemės sklypą ar atsisakyti jį pirkti valstybės vardu turi priimti Nacionalinės žemės tarnybos vadovas per 30 dienų nuo pranešimo apie parduodamą žemę gavimo dienos. Kitu atveju Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys apie parduodamą miškų ūkio paskirties žemės sklypą, pardavimo sąlygas ir sąlygas, kuriomis asmenys gali pasinaudoti pirmumo teise įsigyti parduodamą žemę, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo šio straipsnio 3 dalyje nurodyto žemės sklypo savininko pranešimo gavimo dienos raštu praneša asmenims, kurių nuosavybės teise turimi žemės sklypai ribojasi su parduodamu miškų ūkio paskirties žemės sklypu. Šie asmenys savo sutikimą pirkti miškų ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti

Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo pranešimo gavimo dienos.

Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, gavęs rašytinį sutikimą pirkti žemės sklypą, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo termino, per kurį asmenys, pageidaujantys pasinaudoti pirmumo teise pirkti miškų ūkio paskirties žemės sklypą, galėjo pateikti sutikimą jį pirkti, pabaigos dienos išduoda pažymą, kad šis žemės sklypas parduodamas šio straipsnio nustatyta tvarka pirmumo teise turinčiam jį pirkti asmeniui. Kai pirkti parduodamą miškų ūkio paskirties žemės sklypą pirmumo teise pageidauja keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, pažymoje išvardijami visi vienodą pirmumo teisę turintys asmenys ir žemės savininkas pats nusprendžia, kuriam asmeniui arba asmenims, kai parduodama keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise, pasiūlytomis sąlygomis parduoti miškų ūkio paskirties žemės sklypą.

Kai turintys pirmumo teisę asmenys atsisako pirkti miškų ūkio paskirties žemės sklypą arba nustatytu laiku nepateikia sutikimo pirkti miškų ūkio paskirties žemės sklypą, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo termino, per kurį asmenys, pageidaujantys pasinaudoti pirmumo teise pirkti miškų ūkio paskirties žemės sklypą, galėjo pateikti sutikimą jį pirkti, pabaigos dienos išduoda pažymą, kad siūlomo parduoti miškų ūkio paskirties žemės sklypo nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti, ir žemės savininkas šį žemės sklypą gali perleisti kitiems asmenims. Kai miškų ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas kitiems asmenims už mažesnę kainą ir (ar) kitomis sąlygomis, negu buvo nurodyta pirminiame žemės savininko pranešime, Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui turi būti pateikiamas pakartotinis pranešimas.

Pažymos dėl parduodamos miškų ūkio paskirties žemės įsigyti pirmumo teisę turinčių asmenų išduodamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-245 patvirtintu Pažymos dėl parduodamos privačios miškų ūkio paskirties žemės išdavimo tvarkos aprašu.

Miškų įstatyme nėra numatytas didžiausias leistinas įsigyti miškų ūkio paskirties žemės plotas. Miškų ūkio paskirties žemės įgijėjas deklaracijos apie turimą miškų ūkio paskirties žemę nepildo.

Lietuvos Respublikos miškų įstatymo Nr. I-671 papildymo 41 straipsniu įstatymo 2 straipsnyje numatyta, kad jeigu iki 2014 m. gegužės 1 d. Civilinio kodekso 6.165 straipsnyje nustatyta tvarka yra suda-

ryta preliminarioji sutartis dėl miškų ūkio paskirties žemės sklypo perleidimo sandorio sudarymo, šis žemės sklypas parduodamas iki 2014 m. gegužės 1 d. nustatyta tvarka. Preliminari sutartis neturi būti sudaryta notarinės formos ar įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

#### PATVIRTINTA

Lietuvos notarų rūmų prezidiumo  
2015 m. rugsėjo 17 d. nutarimu Nr. 14.1  
(papildyta 2016 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 6.7,  
pakeista 2018 m. kovo 15 d. nutarimu Nr. 10.2)

## KONSULTACIJA

### Dėl žemės ūkio paskirties žemės ir miškų ūkio paskirties žemės pardavimo sąlygų

1. Kas yra pirmumo teisės objektas, kai parduodamas žemės sklypų kompleksas – ar atskiri kompleksą sudarantys žemės sklypai, ar visas sklypų kompleksas?

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.156 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad šalis turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas. Šio straipsnio 4 dalyje pasisakyta, kad sutarties sąlygas šalis nustato savo nuožiūra, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas nustato imperatyviosios teisės normos.

Lietuvos apeliacinis teismas 2006 m. balandžio 4 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 2A-183/2006 yra pasisakęs dėl akcininko teisės savo nuožiūra nustatyti akcijų pardavimo sąlygas. Teismas pažymėjo, kad akcininko teisė savo nuožiūra nustatyti akcijų pardavimo sąlygas negali būti ribojama kitaip, kaip įstatymo. Kadangi įstatymas šios teisės neriboja, išskyrus pareigą sudaryti galimybę tomis pačiomis sąlygomis įsigyti akcijas pirmumo teisę turinčiam asmeniui pirmiau už kitus pretendentes, tai draudimas akcininkams susitarti parduoti akcijas kartu vienam pirkėjui už susitartą kainą būtų nepagrįstas akcininkų teisių apribojimas bei pažeidimas.

Lietuvos Respublikos miškų įstatymo (toliau – **MI**) nuostatos, reglamentuojančios miškų ūkio paskirties žemės pardavimą, nenumato apribojimų, kokiomis sąlygomis žemė gali būti parduodama pirmumo teisę ją įsigyti turintiems ar kitiems asmenims. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau – **ŽŪPŽĮĮ**) 5 straipsnio 3 da-

lyje numatyta, kad žemės savininkui draudžiama nustatyti žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavimo sąlygą, numatančią, kad ŽŪPŽĮĮ 5 straipsnio 1 ar 2 dalyje nurodytas pirmumo teisę turintis asmuo gali pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą tik kartu su kitais parduodamais žemės sklypais, išskyrus atvejus, kai visi parduodami žemės sklypai ribojasi tarpusavyje.

Notarų rūmų prezidiumo 2014 m. vasario 13 d. nutarimu Nr. 4.4 patvirtintoje konsultacijoje „Dėl LR žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo ir LR miškų įstatymo pakeitimų taikymo“ pasisakyta, kad ŽŪPŽĮĮ 5 straipsnyje numatytiems asmenims pirmumo teisė išlieka ir tais atvejais, kai kartu su žemės sklypu parduodami jame esantys pastatai ar statiniai, o pardavėjas tokiu atveju turi teisę nustatyti sąlygą, kad žemės sklypas parduodamas tik kartu su jame esančiais pastatais ar statiniais. T. y. žemės sklypo savininkas turi teisę pats nustatyti sąlygas, kuriomis parduodamas žemės sklypas (tiek kartu su juose ar esančiais statiniais, tiek ir kartu su kitais objektais).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, laikytina, kad pardavėjas, norėdamas parduoti du ar daugiau jam priklausančių žemės sklypų (t. y. žemės sklypų kompleksą), turi teisę nustatyti, kad yra parduodamas tik visas konkrečiai apibrėžtas žemės kompleksas, o ne atskiri jį sudarantys žemės sklypai, taip pat nustatyti viso tokio komplekso, o ne atskirų jį sudarančių žemės sklypų pardavimo sąlygas. Tokiu atveju, esant asmenų, kurie pagal teisės aktus turi pirmumo teisę pirkti atskirus kompleksą sudarančius žemės sklypus, pastarieji asmenys laikytini turinčiais pirmumo teisę pardavėjo nustatytais sąlygomis pirkti atskirus kompleksą sudarančius žemės sklypus tik kartu su visu parduodamu žemės sklypų kompleksu, nes (jei) tokia yra viena iš pardavėjo esminių pardavimo sąlygų. Atitinkamai žemės sklypų komplekso pardavėjas neprivalo skaidyti komplekso ir jį parduoti dalimis, pavyzdžiui, pirma parduodant žemės sklypus (ar jų grupes) juos pirkti pirmumo teisę turintiems ir pageidaujantiems asmenims, o tokių nelikus ar jiems atsisakius pirkti – parduodant likusius kompleksą sudarančius žemės sklypus.

Apibendrinant, jeigu yra parduodamas žemės sklypų kompleksas ir pirmumo teisę pirkti visus ar tam tikrus kompleksą sudarančius žemės sklypus turi teisės aktuose numatyti asmenys (pirmumo teisės turėtojai), tokiu atveju pirmumo teisės įgyvendinimo objektas yra ne atskiri kompleksą sudarantys žemės sklypai, o visas parduodamas žemės sklypų kompleksas, jei tokią sąlygą yra aiškiai nurodęs žemės sklypų komplekso pardavėjas.

2. Jei aukščiau nurodytomis sąlygomis pirmumo teisės įgyvendinimo objektas yra visas sklypų kompleksas, esant dviem ir daugiau pirmumo teisės turėtojams:

2.1 Ar pirmumo teisės turėtojų tarpusavio pirmenybė turi būti nustatoma pagal ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 1 dalį ir (arba) MĮ 4<sup>1</sup> straipsnio 1 dalį?

2.2 Ar pardavėjas gali pasirinkti, kuriam tos pačios eilės pirmumo teisės turėtojui parduoti visą kompleksą?

2.3 Kaip turėtų būti nustatoma pirmumo teisės turėtojų eilės tvarka, jeigu kompleksą sudaro:

a) du ar daugiau žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių bendras plotas yra didesnis kaip 10 ha ir kurie yra išnuomoti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatytam asmeniui, kuris pageidauja pirkti visą kompleksą; ir

b) du ar daugiau miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kurie ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės sklypais, kurių savininkai taip pat pageidauja pirkti visą kompleksą?

### Dėl 2.1 punkto

ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad tais atvejais, kai pirkti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą pirmumo teise pageidauja keli asmenys, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys raštu informuoja asmenis, pageidavusius įsigyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, apie tai, kad šis žemės sklypas bus parduodamas asmenims **pagal šiame įstatyme nustatytą eilę**. Manytina, kad šia taisykle turėtų būti vadovujamasi ir žemės sklypų komplekso pardavimo atveju (t. y. kai pirmumo teisės įgyvendinimo objektas yra visas parduodamas žemės sklypų kompleksas, o ne atskiri jį sudarantys žemės sklypai). Atitinkamai tais atvejais, kai parduodamas žemės ūkio kompleksas ir pirmumo teisę pirkti atskirus jį sudarančius žemės sklypus turi du ar daugiau asmenų, tokių asmenų tarpusavio pirmenybė turi būti nustatoma atitinkamai pagal ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 1 dalyje ir (arba) MĮ 41 straipsnio 1 dalyje numatytas pirmumo teisės turėtojų eiles.

Pavyzdžiui, jei parduodamas kompleksas, kurį sudaro trys žemės ūkio paskirties žemės sklypai ir:

- vieną į kompleksą patenkančią žemės sklypą pirmumo teisę pirkti turi jo bendraturtis,
- antrą į kompleksą patenkančią žemės sklypą pirmumo teisę pirkti turi ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatytus pirmumo kriterijus atitinkantis asmuo, o

tinkantis asmuo, o

- trečiąjį į kompleksą patenkančią žemės sklypą pirmumo teisę pirkti turi ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 1 dalies 3 punkte numatytus pirmumo kriterijus atitinkantis asmuo,
- ir visi šie trys asmenys (t. y. skirtingos eilės pirmumo teisės turėtojai) išreiškia pageidavimą pirkti visą parduodamą žemės sklypų kompleksą, tokiu atveju visas kompleksas turėtų būti parduodamas aukščiausią pirmumo teisę turinčiam asmeniui, t. y. bendraturčiui, su sąlyga, kad jis atitinka žemės ūkio paskirties žemės pirkėjui pagal ŽŪPŽĮ keliamus reikalavimus. Bendraturčiui atsisakius įsigyti parduodamą kompleksą, jį turi teisę pirkti paskesnėje pirmumo eilėje esantis pirmumo teisės turėtojas, t. y. ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatytus pirmumo kriterijus atitinkantis asmuo, ir t. t.

### Dėl 2.2 punkto

Pagal ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 5 dalį ir MĮ 41 straipsnio 5 dalį, kai pirkti parduodamą žemės (miškų) ūkio paskirties žemės sklypą pirmumo teise pageidauja keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio išduodamoje pažymoje išvardijami visi vienodą pirmumo teisę turintys asmenys ir žemės savininkas pats nusprendžia, kuriam asmeniui arba asmenims, kai parduodama keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise, pasiūlytomis sąlygomis parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Šia taisykle turėtų būti vadovujamasi ir žemės sklypų komplekso pardavimo atveju, t. y. kai pirmumo teisės įgyvendinimo objektas yra visas parduodamas žemės sklypų kompleksas, o ne atskiri jį sudarantys žemės sklypai. Atitinkamai tais atvejais, kai yra parduodamas žemės sklypų kompleksas ir jį pirkti pageidauja keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, tokiu atveju žemės sklypų komplekso pardavėjas turi teisę savo nuožiūra pasirinkti, kuriam iš tokių pirmumo teisės turėtojų parduoti visą kompleksą.

Nei ŽŪPŽĮ 5 straipsnyje, nei MĮ 41 straipsnyje nėra pasisakyta dėl pirmumo teisės įgyvendinimo, kai žemės pardavėjas nustato sąlygą, kad keli žemės sklypai parduodami vienu metu tam pačiam asmeniui, ir siūlomų pirkti skirtingų sklypų pirmumo teisę juos įsigyti turi skirtingi asmenys. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad įstatyme neribojama pardavėjo (bendraturčio) teisė pasirinkti, kuriam iš bendraturčių parduoti savo dalį esančią bendrąja nuosavybe (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009

m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-451/2009). Taip pat turėtų būti vertinama ir žemės sklypų naudotojų, besiribojančių sklypų savininkų bei valstybės atžvilgiu.

### Dėl 2.3 punkto

Skirtingos paskirties – žemės ūkio paskirties žemės ir miškų ūkio paskirties žemės – įsigijimą reglamentuoja skirtingi įstatymai, kurie taip pat numato šiek tiek kitokią pirmumo teisę turinčių asmenų eilę. Kai sklypų kompleksą sudaro du ar daugiau žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių bendras plotas yra didesnis kaip 10 ha, ir kurie yra išnuomoti ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 1 dalies 2 punkte numatytus pirmumo kriterijus atitinkančiam asmeniui, kuris pageidauja pirkti visą kompleksą, ir du ar daugiau miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kurie ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės sklypais, kurių savininkai taip pat pageidauja pirkti visą kompleksą, laikytina, kad savininko teisė savo nuožiūra pasirinkti, kuriam iš pirmumo teisę turinčių asmenų parduoti visą žemės sklypų kompleksą, išlieka.

3. Ar žemės sklypų savininkas turi teisę nustatyti žemės pardavimo sąlygas, kad atskiri žemės sklypai, esantys skirtinguose Lietuvos regionuose ir (ar) ne tos pačios paskirties, parduodami kartu (kaip sklypų kompleksas)?

Pirkimo–pardavimo sutarčių sąlygos nustatomos šalių susitarimu (Civilinio kodekso 6.156 straipsnis, 6.305 straipsnio 1 dalis, 6.313 straipsnis). Pirmumo teisę pirkti žemę turintis asmenys (tiek žemės ūkio paskirties, tiek miškų ūkio paskirties) gali įsigyti už tokią pat kainą ir kitomis tokiomis pačiomis sąlygomis (Miškų įstatymo 41 straipsnio 1 dalis). Be to, įstatymas taip pat leidžia šalims susitarti dėl pirkimo–pardavimo sutarties, kai parduodami du ar keli savarankiški daiktai, iš kurių kiekvienas gali būti naudojamas atskirai (Civilinio kodekso 6.340 straipsnis). Atsižvelgiant į tai, pardavėjas turi teisę nustatyti sąlygas, kad du ar daugiau miškų ūkio paskirties žemės sklypų, esančių skirtinguose Lietuvos regionuose, parduodami kartu, t. y. 1 ir 2 šios konsultacijos punktuose įvardytu žemės sklypų kompleksu gali būti laikoma ir skirtinguose regionuose esantys žemės sklypai.

Žemės ūkio paskirties žemės savininkas gali nustatyti sąlygą, kad žemės sklypas parduodamas tik kartu su kitais parduodamais žemės sklypais tik tais atvejais, kai žemės sklypai ribojasi tarpusavyje (ŽŪPŽĮ 5 straipsnio 3 dalis), taigi, kai parduodami žemės

ūkio paskirties žemės sklypai, kompleksu gali būti laikomi tik tie sklypai, kurie ribojasi tarpusavyje. Jei pardavėjas pageidauja parduoti žemės sklypus, iš kurių tarpusavyje ribojasi ne visi sklypai, su sąlyga, kad pirkėjas pirsks visus nurodytus pardavėjo sklypus, tokia sąlyga pirmumo teisę turintiems asmenims negali būti nustatyta. Pardavėjas gali nustatyti sąlygą dėl tų sklypų, kurie ribojasi tarpusavyje, t. y. siūlomus parduoti kompleksus sudarys tik tie sklypai, kurie ribojasi tarpusavyje. Notarui, tvirtinančiam žemės ūkio paskirties žemės sklypų kompleksų pirkimo–pardavimo sutartį, turi būti pateikiamos pažymos dėl pirmumo teisės dėl kiekvieno atskiro komplekso, kurį sudaro tik tarpusavyje besiribojantys sklypai.

PATVIRTINTA

Lietuvos notarų rūmų prezidento  
2018 m. sausio 18 d. nutarimu Nr. 7.2

## KONSULTACIJA

### Dėl kolektyvinio investavimo subjektų – investicinių fondų – teisės sudaryti nekilnojamojo turto (žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės) įgijimo sandorius

Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas (toliau – Įstatymas), reguliuojantis investicinių fondų veiklą, nustato, jog:

1) **Investicinis fondas** – juridinio asmens statuso neturintis fondas, kurio turtas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso juridiniams ar fiziniams asmenims ir yra kolektyvinio investavimo subjekto valdymo įmonės valdomas patikėjimo teise laikantis šiame įstatyme bei investicinio fondo taisyklėse nustatytos tvarkos ir sąlygų (*Įstatymo 2 straipsnio 14 dalis*).

2) Investicinį fondą sudarantis turtas yra jo dalyvių bendroji dalinė nuosavybė. Dalyvio dalis bendrojoje nuosavybėje nustatoma atsižvelgiant į jo asmeninėje investicinių vienetų sąskaitoje įrašytų investicinių vienetų skaičių (*Įstatymo 39 straipsnio 1 dalis*).

3) Valdymo įmonė investicinį fondą sudarantį turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja turto patikėjimo teise (*Įstatymo 39 straipsnio 2 dalis*).

Šis teisinis reguliavimas nustato, jog fondo dalyvio (investuotojo) bendrosios dalinės nuosavybės teisė į fondo turtą yra ne tiesioginė, o išvestinė, t. y. investicinio fondo turtas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso fondo dalyviams (investuotojams), tačiau šie neįgyja tiesioginės ir savarankiškos bendrosios dalinės nuosavybės teisės į fondo turtą, o dalyvio (investuotojo) dalis tokia turte nustatoma atsižvelgiant į jo turimų fondo vienetų skaičių. Taigi, fondo dalyvis (investuotojas) gali disponuoti tik jam priklausančiais fondo investiciniais vienetais, o ne visu fondo turtu.

### **Dėl investicinių fondų teisės įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę**

Žemės įstatymo 4 straipsnio 1 dalis nustato, kad privačią žemę sudaro žemė, sugražinta ar kitaip įstatymų nustatyta tvarka įsigyta fizinių ar juridinių asmenų (išskyrus valstybę ir savivaldybes) nuosavybėn.

Asmenys, turintys teisę pirmumo teise įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę, yra nustatyti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje, kurioje nustatoma, kad pirmumo teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemę taip pat turi juridinis asmuo arba kita organizacija (2 punktas).

Remiantis tuo, jog kolektyvinio investavimo subjektas – investicinis fondas – neturi juridinio asmens statuso ir nėra priskiriamas prie Žemės ūkio paskirties įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje minimos sąvokos „*kita organizacija*“, šis subjektas neturi teisės įsigyti žemės ūkio paskirties žemės.

Pažymėtina, kad Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 3 straipsnis, reglamentuojantis užsienio subjektų teisę įsigyti žemę, vidaus vandenį ir miškus, nustato, jog pagal šį įstatymą įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus gali būti leidžiama užsienio subjektams, atitinkantiems Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Minimam atveju užsienio subjektais turėtų būti laikomi užsienio juridiniai asmenys bei kitos užsienio organizacijos, t. y. užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį veiksnumą pagal tų valstybių įstatymus.

Miškų įstatymo 4 straipsnio 1 dalis numato, kad miškas nuosavybės teise gali priklausyti valstybei, fiziniams ir juridiniams asmenims bei užsienio valstybėse įsteigtoms organizacijoms, neturinčioms juridinio asmens statuso, tačiau turinčioms civilinį

teisnumą pagal tų valstybių įstatymus. Užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys, užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį teisnumą pagal tų valstybių įstatymus, mišką turi teisę įsigyti Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo nustatyta tvarka.

Taigi, galiojantis teisinis reguliavimas nustato, kad investicinis fondas neturi teisės Lietuvoje įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės, išskyrus atvejus, kai jis galėtų būti apibrėžiamas kaip užsienio valstybės, atitinkančios Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, įsteigta organizacija, neturinčia juridinio asmens statuso, tačiau turinčia civilinį teisnumą pagal tų valstybių teisinį teisnumą.

### **Dėl pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įgyvendinimo**

Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad, nustatant kliento (fizinio ar juridinio asmens) tapatybę, tam tikrais atvejais privaloma nustatyti naudos gavėją (gavėjus). Naudos gavėjo nustatymas visais atvejais reiškia fizinio asmens ar fizinių asmenų grupės nustatymą. Taigi, notariai, tvirtindami sandorius, turi pareigą ne tik nustatyti asmenų tapatybę, tačiau ir įstatymo nustatytais atvejais išsiaiškinti sandoryje dalyvaujančių šalių naudos gavėjus.

Pagal Pinigų plovimo ir teroristų prevencijos įstatymo 2 straipsnio 14 dalį naudos gavėju juridiniame asmenyje gali būti laikomas fizinis asmuo, kuriam priklauso juridinis asmuo ar kuris jį valdo tiesiogiai ar netiesiogiai, turėdamas pakankamą procentinę dalį to juridinio asmens akcijų arba balsavimo teisių, įskaitant per pareikštinių akcijų valdymą, išskyrus akcines bendroves, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamose rinkose, kuriose taikomi Europos Sąjungos teisės aktus atitinkantys reikalavimai atskleisti informaciją apie savo veiklą, arba lygiaverčiai tarptautiniai standartai, arba jį kontroliuojamas kitais būdais. Fizinis asmuo, kuris turi 25 procentus ir vieną akciją arba didesnę negu 25 procentų kliento nuosavybės dalį, yra laikomas tiesioginiu savininku. Fizinis (fiziniai) asmuo (asmens), kontroliuojantis (kontroliuojantys) įmonę arba kelias įmones, kuri (kurios) turi 25 procentus ir vieną akciją arba didesnę kaip 25 procentų kliento nuosavybės dalį, yra laikomas (laikomi) netiesioginiu (netiesioginiais) savininku (savininkais), arba kitu atveju – vyresniojo vadovo pareigas einantis fizinis



asmuo, jeigu šios dalies a papunktyje nurodytas asmuo nenustatytas arba jeigu kyla abejonų, kad nustatytas asmuo yra naudos gavėjas.

Atsižvelgiant į investicinių fondų veiklos specifiką ir aplinkybę, jog fondo dalyviai (investuotojai) tiesiogiai nevaldo fondo bei jo turimo turto, reikalavimas pateikti informaciją apie naudos gavėją turėtų būti taikomas įmonei, kuri patikėjimo teise valdo fondą, t. y. valdymo įmonei.

Notaras, siekdamas nustatyti, ar fondo dalyviai negalėtų būti priskiriami tiesioginiams arba netiesioginiams vadovams, kaip tą nustato Pinigų plovimo ir teroristų prevencijos įstatymas, turi teisę prašyti investicinį fondą valdančią įmonę pateikti deklaraciją (anketą) dėl asmenų, nuosavybės teise valdančių įstatyme nustatytą dalį (t. y. 25 procentus ir vieną akciją (*šiuo atveju investicinį vienetą*) arba didesnę negu 25 procentų nuosavybės dalį). Tuo atveju, jeigu valdančios įmonės pateiktame dokumente matyti, kad investicinio fondo dalyviai valdo minėtą fondo dalį ir gali būti laikomi tiesioginiais arba netiesioginiais savininkais, notaras turėtų šiuos asmenis laikyti naudos gavėjais ir nustatyti jų tapatybę. Kitu atveju – jeigu minėtų asmenų nenustatoma, naudos gavėju turėtų būti laikomas valdymo įmonės, valdančios investicinį fondą, vyresnysis vadovas.

## KLAUSIMAI IR ATSAKYMAI

### KLAUSIMAS

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 straipsnio 3 dalį, jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Kai toks nekilnojamas daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas. Taigi, ar parduodant statinius be žemės yra privalu juos pirmenybės teise pasiūlyti pirkti žemės sklypo, ant kurio stovi tie pastatai, savininkui? Kaip būtų dovanojimo atveju? Ar reikia aptarti žemės sklypo naudojimosi tvarką dovanojant statinius? Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse esančios normos, reglamentuojančios dovanojimo sutartį, nenumato pareigos aptarti žemės sklypo dalies, tenkančios statiniui, klausimą dovanojimo atveju (tokia pareiga yra numatyta tik prie

pirkimo–pardavimo teisinius santykius reglamentuojančių Civilinio kodekso normų). Jeigu vis dėlto reikia tai aptarti – ar užtektų dovanojimo sutartyje parašyti, kad statinio įgijėjas (apdovanotasis) įgyja teisę naudotis tokia žemės sklypo dalimi, kuri yra reikalinga statiniui naudoti pagal paskirtį, ir tokio mis teisėmis, kokias turėjo dovanotojas?

### ATSAKYMAS

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 straipsnyje numatyta statinių pirkėjo teisė įsigyti žemės sklypą ar jo dalį, reikalingą statiniui naudoti pagal paskirtį. Jei žemės naudojimo sąlygos neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms sąlygoms, nekilnojamas daiktas gali būti parduodamas be žemės sklypo savininko sutikimo. Atitinkamai žemės sklypo savininkui nėra numatyta pirmumo teisė pirkti parduodamą nekilnojamąjį daiktą, todėl jam neturi būti siūloma pirkti nekilnojamąjį daiktą. Parduodant statinius svarbu aptarti žemės naudojimo klausimą pirkimo–pardavimo sutartyje. Jei nekilnojamas daiktas yra valstybinėje žemėje, kuri naudojama nuomos sutarties pagrindu, turi būti pateikta savivaldybės, administruojančios nuomojamos valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimą, pažyma apie skolos nebuvimą savivaldybės biudžetui už valstybinės žemės nuomą, tokio dokumento pakanka norint įsitikinti, kad nuomos sąlygos vykdomos tinkamai. Jei statinys yra valstybinėje žemėje, kai žemės sklypas yra nesuformuotas, turi būti gautas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas perleisti statinį.

Civilinio kodekso 6.394 straipsnyje pareiga kartu su nekilnojamoju daiktu perleisti ir nuosavybės (nuomos, užstatymo ar kt.) teisę į žemės sklypą numatyta pardavimo atvejais. Dovanojimo atvejais šis reikalavimas netaikomas. Tačiau Žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalyje numatyta, kad perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabučiame name, kartu turi būti perleidžiama ir nuosavybės teisė į bendrąją nuosavybę esančią žemės sklypo dalį, reikalingą šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame name eksploatuoti, jeigu ši žemės sklypo dalis nuosavybės teise priklauso buto ar kitos patalpos perleidėjui. Taigi, ši nuostata taikoma ne tik pirkimo–pardavimo atvejais, bet ir kitaip perleidžiant butą ar patalpą daugiabučiame name (taip pat ir dovanojant). Atsižvelgiant į tai, manytina, kad nekilnojamojo daikto dovanojimo atvejais žemės sklypo dalis, reikalinga nekilnojamajam daiktui eksploatuoti, turi būti perleidžiama kartu su nekilnojamoju daiktu, kai perleidžiamas butas ar kita patalpa daugiabučiame name.

## KLAUSIMAS

Ar Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas reikalingas net ir gaunant dovanų žemės ūkio paskirties žemes?

## ATSAKYMAS

Asmenys gali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės tik gavę Nacionalinės žemės tarnybos leidimą, taigi, tai taikoma ne tik įsigyjant sudarant pirkimo–pardavimo sutartį, bet ir kitais pagrindais (išskyrus Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 1 straipsnio 2 dalyje numatytas išimtis), taigi gaunant dovanų įgijėjas turi gauti Nacionalinės žemės tarnybos leidimą.

## KLAUSIMAS

Nacionalinė žemės tarnyba yra priėmusi sprendimą dėl dviejų žemės sklypų sujungimo būdu į vieną žemės sklypą ir atidalijimo būdu į keturis žemės sklypus, kurių projektiniai Nr.1, Nr.2, Nr. 3 ir Nr. 4. Ar notaras gali patvirtinti sutartį tik dėl dviejų žemės sklypų atidalijimo, o kitus žemės sklypus palikti neatidalintus? Pvz.: atidalinti ir sutartį sudaryti tik dėl žemės sklypų, kurių projektiniai Nr. 1 ir Nr. 2, o kitus palikti neatidalintus.

## ATSAKYMAS

Žemės įstatymo 40 straipsnio 10 dalyje numatyta, kad pagal žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą suformuoti žemės sklypai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai ir įstatymų nustatyti juridiniai faktai Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka registruojami Nekilnojamojo turto registre. Suformuotų žemės sklypų kadastro duomenys Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka įrašomi į Nekilnojamojo turto kadastrą. Be to, Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-542/D1-513 (toliau – Taisyklės), 82.2 punkte numatyta, kad žemės savininkai, vadovaudamiesi Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais pertvarkyti žemės sklypus ir nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registrai dėl žemės sklypų, turėtų iki padalijimo, atidalijimo ar sujungimo sutarties sudarymo, teisių į juos, šių teisių suvaržymo ir juridinių faktų išregistravimo bei žemės sklypų, pertvarkytų pagal žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, teisių į juos, šių teisių suvaržymo ir juridinių faktų įregistravimo.

Pagal Taisyklių 53 punktą sprendinių brėžinyje ar jo prieduose nurodomi pertvarkomos teritorijos žemės sklypų ir gretimų žemės sklypų kadastro numeriai, žemės sklypų plotai, ir pagal projektą naujai formuojamos teritorijos žemės sklypų ir gretimų žemės sklypų kadastro numeriai, žemės sklypų plotai ir kiti duomenys.

Žemės savininkai, vadovaudamiesi Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais pertvarkyti žemės sklypus ir nustatyti jų kadastro tvarką, teisės aktų nustatyta tvarka sudaro notariškai tvirtinamas sutartis dėl sklypų padalijimo, atidalijimo, sujungimo ar perdalijimo, išskyrus atvejus, kai žemės sklypas (sklypai) priklauso vienam asmeniui (Taisyklių 82.1 punktas).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad atidalijant sklypus sklypai formuojami vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu, ir registruoti žemės sklypą, kuris sprendimu nėra suformuojamas (projektuojami du sklypai Nr. 3 ir Nr. 4, kurių kadastro numeriai, plotai ir kiti duomenys nurodyti sprendinių brėžinyje ar jo prieduose, nesuformuojami, vietoje jų – vienas sklypas), nėra pagrindo registruoti Nekilnojamojo turto registre. Taigi, žemės sklypų atidalijimo sutartis gali būti tvirtinama tik tokiomis sąlygomis, kaip nustatyta Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu.

## KLAUSIMAS

Pagal pateiktą Valstybės žemės fondo atsakymą, jeigu žemę perka kaimynas, tai Nacionalinė žemės tarnyba neturi išduoti pažymos ir asmuo turi kreiptis tiesiai į notarą. Kaip notarui įsitikinti, kad tas pirkejas yra gretimo sklypo savininkas?

## ATSAKYMAS

Pateiktame Valstybės žemės fondo rašte, skir-tame Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniams padaliniais, pateikiama informacija, kad Valstybės žemės fondas 2018 metais iki atskiro Valstybės žemės fondo pranešimo, veikdamas valstybės vardu, laikinai nesinaudos pirmumo teise įsigyti valstybės nuosavybėn parduodamus privačius žemės ūkio paskirties žemės sklypus, reikalingus valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms žemės valdos struktūrų gerinimo ir apleistų žemės plotų mažinimo priemonėms įgyvendinti (išskyrus parduodamus privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypus, priskirtus vykdomų žemės konsolidacijos projektų teritorijoms).

Pagal Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalį valstybė pirmumo teisę įsigyti parduodamą privačią žemės ūkio paskirties žemę ne tik tais atvejais, kai žemė reikalinga valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms žemės valdų struktūrų gerinimo ir apleistų žemės plotų mažinimo priemonėms įgyvendinti, bet ir tais atvejais, kai žemės ūkio paskirties žemę pagal galiojančius detaliuosius ar specialiuosius planus numatoma panaudoti visuomenės poreikiams. Pagal Žemės įstatymo 46 straipsnio 5 dalį apie sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą nedelsiant, bet ne vėliau kaip kitą darbo dieną, pranešama Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, kuris Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre įregistruoja šį juridinį faktą. Atkreiptinas dėmesys, kad sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą priimamas, jeigu galioja specialiojo teritorijų planavimo dokumentas ar detalusis planas, kuriame nurodytas konkretus visuomenės poreikis (Žemės įstatymo 46 straipsnio 2 dalies 2 punktas). Taigi, gali būti atveju, kai specialiajame teritorijų planavimo dokumente ar detalajame plane numatyta žemę paimti visuomenės poreikiams, tačiau sprendimas dėl paėmimo visuomenės poreikiams dar nepriimtas ir neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Tokiais atvejais notaras neturi galimybės patikrinti viešuosiuose registruose, ar konkretus žemės sklypas pagal specialiuosius ar detaliuosius planus numatytas paimti visuomenės poreikiams (pirmumo teisė valstybei pirkti žemę atsiranda ne nuo sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams įregistravimo, o tada, kai tai numatyta detalajame ar specialiajame plane).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad notarui visais atvejais, kai parduodamą žemės ūkio paskirties žemę perka ne žemės sklypo bendraturtis, turi būti pateikta Nacionalinės žemės tarnybos pažyma dėl pirmumo teisės, o Valstybės žemės fondo pateikta informacija yra skirta Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniams padaliniais nustatant, ar valstybė turi pirmumo teisę pirkti privačios žemės sklypą.

#### KLAUSIMAS

Parduodamas išnuomotas žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Pranešimas dėl sprendimo parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą buvo pateiktas tuo metu, kai parduodamo žemės sklypo naudotojas naudojo šią žemę žemės ūkio veiklai mažiau kaip vienus metus (žemės nuomos terminas ilgesnis nei 1 metai), todėl šiam asmeniui minėtas pranešimas

nebuvo siunčiamas. Pardavėjas notarui dokumentus dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavimo pasirinktam asmeniui, kadangi parduodamo žemės sklypo nepageidavo pirkti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 2 ir 3 punktuose ir 2 dalyje nurodyti asmenys, pateikė tuo metu, kai parduodamo žemės sklypo naudotojas naudoja šią žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip vienus metus. Ar tuo pagrindu galima teigti, kad Nacionalinės žemės tarnybos pažyma dėl siūlomo parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kai šio sklypo nepageidauja pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti, yra negaliojanti?

#### ATSAKYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau – Įstatymas) 5 straipsnio 9 dalį pažymos dėl pirmumo teisės galioja vienus metus nuo jų išdavimo dienos, bet ne ilgiau, iki pasikeis duomenys, pagal kuriuos buvo išduotos šios pažymos, kai šie pasikeitimai gali turėti įtakos nustatant asmenis, turinčius pirmumo teisę įsigyti privačios žemės ūkio paskirties žemės. Tuo atveju, kai pažymos išdavimo metu žemės naudotojas neatitiko Įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje numatytų reikalavimų, todėl neturėjo pirmumo teisės pirkti žemės sklypą, tačiau sandorio sudarymo metu jis turi pirmumo teisę, manytina, kad turi būti atsižvelgiama į sandorio sudarymo metu turimą teisę. Taigi, pateiktoje situacijoje laikytina, kad nuo pažymos išdavimo dienos duomenys, pagal kuriuos buvo išduota pažyma, pasikeitė ir šie pasikeitimai gali turėti įtakos nustatant asmenis, turinčius pirmumo teisę įsigyti privačios žemės ūkio paskirties žemės, todėl turi būti pateikta pažyma, išduota po to, kai pranešimas apie parduodamą žemės sklypą išsiunčiamas žemės sklypo naudotojui.

#### KLAUSIMAS

Žemės sklypas, kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, priklauso lygiomis dalimis trims asmenims. Šiame žemės sklype stovi pastatas, kurio aritmetinė dalis priklauso savivaldybei, likusi dalis pastato registruota butais (patalpomis). Žemės sklypo savininkai pastate nuosavybės neturi. Visi žemės sklypo savininkai parduoda visą sklypą.

Ar žemės sklypo savininkai Žemės įstatymo 31 straipsnyje nustatyta tvarka turi pranešti tik dalies pastato savininkui, ar taip pat reikia pranešti ir patalpų savininkams? Ar galima patalpų savininkams pranešti viešo paskelbimo būdu (spaudoje)?

Jei reikia informuoti ir patalpų savininkus, ar galima išreikškus norą įsigyti žemės sklypą jį parduoti dalimis ir kokiomis (nors pranešime bus nurodyta, kad parduodamas visas sklypas) bei kuriam iš jų – vienam ar keliems patalpų savininkams ar savivaldybei? Kaip reikėtų parduoti žemės sklypą, jei jį pageidautų pirkti keli savininkai? Ar tokiu atveju galima parduoti visą žemės sklypą vienam iš patalpų savininkų?

#### ATSAKYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 31 straipsnio 1 dalį asmenys turi pirmumo teisę pirkti privačią žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems objektams pagal paskirtį. Šioje nuostatoje nėra detalizuojami tie atvejai, kai statinys ar įrenginys priklauso keliems savininkams, arba statinyje yra registruoti atskiri objektai – butai. Pavyzdžiui, parduodant valstybinę žemę, žemės sklypai parduodami be aukciono, jei jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais (Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktą). Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse detalizuojama, kad žemės sklypai, priskirti prie daugiabučių namų, parduodami bendrosios dalinės nuosavybės teise daugiabučio namo savininkams (betų ir negyvenamųjų patalpų savininkams) (2.1 punktą). Atsižvelgiant į tai, kad tiek statiniui ar įrenginiui, tiek kitiems nekilnojamosioms daiktams (butams) naudoti yra reikalinga žemės sklypo dalis, manytina, kad, parduodant privačią žemę, pirmumo teisę pirkti žemės sklypo dalį taip pat turi ir statinio ar įrenginio bendraturčiai, ir butų ar kitų patalpų savininkai.

Statinių ir įrenginių savininkai turi pirmumo teisę pirkti žemę, kurią užima jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems objektams pagal paskirtį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dėl šios nuostatos taikymo, lyginant su Civilinio kodekso 4.79 straipsnyje numatyta žemės sklypo bendraturčio pirmumo teise, pasisakė, kad statinio savininkas turi pirmenybės teisę pirkti žemės sklypo dalį, būtiną šiam turtui naudoti pagal paskirtį prieš perleidžiamo žemės sklypo bendraturtį, tačiau statinio savininkas neturi pirmenybės teisės į visą parduodamą bendrosios nuosavybės teise valdomo sklypo dalį, nebent būtų nustatyta, kad visas parduodamas sklypas būtinas statiniui eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-230/2014). Manytina, kad analogiškai reikėtų laikyti, kad statinio ar įrenginio dalies ar buto (patalpos) savininkai

turi pirmenybės teisę pirkti sklypo dalį, būtiną šiam turtui naudoti pagal paskirtį. Nustatyti, kokia dalis būtina nekilnojamajam daiktui naudoti pagal paskirtį, nėra notaro funkcija, tai nustatyti gali statinio (įrenginio) bendraturčiai ar butų (patalpų) savininkų ir pardavėjo bendru sutarimu (pavyzdžiui, žemės sklypo dalis, proporcinga turimo nekilnojamojo daikto daliai).

Atsižvelgiant į tai, kad visi patalpų savininkai turi pirmumo teisę, jiems sutikus pirkti žemės sklypo dalį, žemės sklypas turi būti parduodamas šiems asmenims (ne vienam iš jų). Jei iš kelių patalpų savininkų pirkti žemę sutinka tik vienas savininkas, atsižvelgiant į tai, kad pirmumo teisę turintiems asmenims atsisakius pirkti žemę, pardavėjas gali parduoti kitiems asmenims, manytina, kad visas žemės sklypas gali būti parduodamas patalpų savininkui, pareiškusiam norą įsigyti žemės sklypą.

#### KLAUSIMAS

Šalys susitarė dėl žemės ūkio paskirties žemės pirkimo iki 2018 01 01, pirkėjas sumokėjo pardavėjui dalį kainos kaip avansą grynais pinigais. Ar galima (po 2018 01 01) tarp šalių sudaromoje sutartyje nurodyti, kad dalis kainos sumokėta grynais pinigais, o likusi dalis – pavedimu?

#### ATSAKYMAS

Pareiga už perkamą žemės ūkio paskirties žemę atsiskaityti tik bankinių pavedimų būdu numatyta nuo 2018 m. sausio 1 d., iki šios dienos šalys turėjo teisę atsiskaityti bet koku kitu būdu. Jei šalys pareiškia, kad už įsigyjamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą sumokėta kitais būdais iki 2018 m. sausio 1 d., atsiskaitymas laikomas tinkamu, kadangi sumokant kainą šalys turėjo teisę atsiskaityti ir kitais būdais.

#### KLAUSIMAS

Sudaroma žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutartis. Šalys nurodė, kad už sklypus yra visiškai atsiskaityta pagal anksčiau sudarytas preliminarąsias sutartis grynaisiais pinigais. Tiek pardavėjai, tiek pirkėjai yra gavę Nacionalinės žemės tarnybos sutikimus parduoti / įsigyti sklypus.

Ar galima sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, kai kaina buvo sumokėta grynaisiais pinigais, nors vadovaujantis nauja tvarka turėtų būti sumokėta mokėjimo pavedimu, ar visgi pardavėjai turėtų gražinti pinigus pirkėjams ir pirkėjai turėtų atsiskaityti mokėjimo pavedimu?

### ATSAKYMAS

Reikalavimas už perkamą žemės ūkio paskirties žemę atsiskaityti tik bankinių atsiskaitymų būdu įsigaliojo 2018 m. sausio 1 d. Kai pirkėjas už įsigyjamą žemės ūkio paskirties žemę yra sumokėjęs grynaisiais pinigais iki šio reikalavimo įsigaliojimo, toks atsiskaitymo būdas laikytinas tinkamu (Notarų rūmų prezidiumo 2014 m. vasario 13 d. nutarimu Nr. 4.4 patvirtinta konsultacija „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos miškų įstatymo taikymo, su pakeitimais ir papildymais iki 2018 m. birželio 7 d.“). Mokėjimo būdas grynaisiais pinigais nebūtų laikomas tinkamu, jei, pavyzdžiui, preliminarinio sutartyje, sudarytoje iki 2018 m. sausio 1 d., būtų numatytas toks atsiskaitymo būdas, tačiau pinigai sumokėti po 2018 m. sausio 1 d.

### KLAUSIMAS

Pagal norminius aktus už žemės ūkio paskirties žemę šalys gali atsiskaityti tik pavedimu, grynųjų pinigų mokėjimo negali būti. Ar klientai privalo notarui pateikti mokėjimo pavedimą apie sumokėtus pinigus už perkamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą? Ar pakanka sutartyje nurodyti, kad šalys patvirtina, jog sandorio kainą pirkėjas sumokėjo pavedimu į pardavėjo nurodytą sąskaitą banke, ar vis dėlto kaip įrodymas to veiksmo turi būti pateiktas mokėjimo pavedimas?

### ATSAKYMAS

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas (toliau – Įstatymas) imperatyviai nustato, kad žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sandoriai turi būti vykdomi tik bankinių atsiskaitymų būdu, kitos mokėjimo priemonės negalimos. Vadovaujantis šiuo imperatyvu bei atsižvelgiant į tai, kad notarui taikomi griežtesni atidumo, atsargumo ir rūpestingumo reikalavimai, notaras turi teisę prašyti asmens pateikti įrodymus, patvirtinančius apie šalių atsiskaitymą už perleidžiamą objektą. Sandorio šalims pateikus šiuos dokumentus, notaras gali objektyviai įsitikinti, jog sutarties šalys tinkamai vykdo Įstatymo nuostatas ir sutarties sąlygas dėl perleidžiamo objekto apmokėjimo. Notarui netikrinant, ar laikomasi Įstatyme nustatyto imperatyvo dėl apmokėjimo būdo, sutarties šalys turėtų galimybę nesilaikyti pareigos pinigines lėšas pervesti bankiniu pavedimu ir atsiskaitymą atlikti kitais pasirinktais būdais.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, notaras turi teisę reikalauti duomenų, patvirtinančių įsigyjamą

žemės ūkio paskirties žemės apmokėjimą įstatyme nustatyto būdu, t. y. bankiniu pavedimu.

### KLAUSIMAS

Ar gali Baltarusijos Respublikos pilietis, turintis leidimą nuolat gyventi Lietuvos Respublikoje, įsigyti žemės sklypą Lietuvoje?

### ATSAKYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 4 straipsnį Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinka Europos Sąjungos valstybių narių, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos (NATO), Europos Ekonominės erdvės susitarimo ir Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos dalyvių piliečiai ir šių užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Baltarusijos pilietis, turintis leidimą nuolat gyventi Lietuvoje, gali įsigyti žemės Lietuvoje.

### KLAUSIMAS

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 10 straipsnis (Valstybės turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo patikėjimo teise) nustato, kad **patikėtiniai turi teisę priimti sprendimus**, susijusius su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, **išskyrus sprendimus, susijusius su turto perleidimu kitų asmenų nuosavybėn ar su daiktinių teisių suvaržymu**, jeigu Lietuvos Respublikos įstatymai nenustato kitaip. Subjektas, turintis teisę priimti sprendimus dėl valstybės turto perdavimo patikėjimo teise, savo sprendime dėl valstybės turto perdavimo patikėjimo teise turi teisę nustatyti ir kitas patikėto turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sąlygas. To paties straipsnio 4 dalis numato, kad **kiti juridiniai asmenys**, kuriems valstybės turtas perduotas pagal turto patikėjimo sutartį, negali šio turto perduoti nuosavybės teise kitiems asmenims, jo įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į jį, juo garantuoti, laiduoti ar kitu būdu juo užtikrinti savo ir kitų asmenų prievolių įvykdymą, jo išnuomoti, suteikti panaudos pagrindais ar perduoti jį kitiems asmenims naudotis kitu būdu. Šis turtas gali būti naudojamas tik įstatymų jiems priskirtoms valstybinėms funkcijoms įgyvendinti.

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 23 straips-

nio (Žemės servitutai) 10 dalis numato, kad valstybinės žemės patikėtiniai turi teisę sudaryti sandorius dėl valstybinės žemės servitutų tais atvejais, kai servitutai negali būti nustatyti administraciniu aktu. Pridėtame Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos rašte (jis buvo skirtas Kauno oro uosto teritorijos servitutams) taip pat akcentuojamas Žemės įstatymo 23 straipsnis, nurodant, kad savininko sutikimo servitutui nustatyti nereikia, nes tą leidžia Žemės įstatymas, ir patikėtinis dėl servituto sprendžia pats.

Mūsų nuomone, Žemės įstatymas numato bendrą reikalavimą servitutus valstybinėje žemėje nustatyti administraciniu aktu, ir tik to negalint padaryti, ši teisė pereina patikėtinui. Tačiau tam, kad tokią teisę patikėtinis galėtų realizuoti, mūsų nuomone, turi būti laikomasi Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo, t. y. turi būti gautas savininko sutikimas.

Ar patikėtinis (*kai nėra atskiro specialaus įstatymo, reglamentuojančio konkretaus patikėtinio teisės valdant valstybės turta*) savo nuožiūra gali nustatyti servitutus valstybinėje žemėje?

#### ATSAKYMAS

Vertinant Civilinio kodekso 4.125 straipsnio nustatą, įtvirtinančią, kad sandoriais nustatyti servitutus turi teisę tik pats tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas, Civilinio kodekso 2.132 straipsnyje įtvirtintą asmenų teisę sudaryti sandorius per atstovus tuo atveju, jeigu yra sudaromi ne asmeninio pobūdžio sandoriai, bei Jūsų minėtų Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 10 straipsnio ir Žemės įstatymo 23 straipsnio nuostatų visetą, manytina, kad Žemės įstatymo 23 straipsnio 10 dalies patikėtinui suteikta teisė sudaryti sandorius dėl valstybinės žemės servitutų, reiškia teisę inicijuoti servituto nustatymo procedūrą bei jo įforminimą sutartimi, tačiau tai nesuteikia teisės priimti vienašališkus sprendimus dėl servituto nustatymo reikalingumo.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 10 straipsnio nuostatos imperatyviai nustato, kad patikėtiniai turi teisę priimti sprendimus, susijusius su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, išskyrus sprendimus, susijusius su turto perleidimu kitų asmenų nuosavybėn ar su daiktinių teisių suvaržymu, jeigu Lietuvos Respublikos įstatymai nenustato kitaip. Taigi, atsižvelgiant į tai, kad servitutas laikomas vienu iš daiktinės teisės suvaržymo būdų, patikėtinio teisė nustatyti servitutą sutartimi gali būti įgyvendinama tik su subjekto, turinčio teisę priimti

sprendimus dėl valstybės turto perdavimo patikėjimo teise, sutikimu.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad tais atvejais, kai patikėjimo teise valdomame valstybiname žemės sklype siekiama nustatyti servitutą sandoriu, turi būti pateikiamas žemės savininko sutikimas dėl tokio sandorio sudarymo.

#### KLAUSIMAS

Pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalį, perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabučiame name, kartu turi būti perleidžiama ir nuosavybės teisė į bendrąją nuosavybę esančią žemės sklypo dalį, reikalinga šiam butui ar patalpai daugiabučiame name eksploatuoti.

Į biurą kreipėsi klientas ir pateikė dokumentus, kad jam nuosavybės teise priklauso butas ir žemės sklypo dalis. Pagal Registrų centro duomenis, namas, kuriame yra butas, yra daugiabutis (trys ir daugiau butų), žemės sklypas priklauso keliems bendraturčiams, butas bendro naudojimo patalpų neturi. Pardavėjas paaiškino, kad name yra keturi butai, kiekvienas butas turi savo atskirą įėjimą, dėl naudojimosi žemės sklypu yra susitarta tik žodžiu, tačiau naudojimosi žemės sklypu tvarka nėra patvirtinta.

Ar šiuo atveju kiti žemės sklypo bendraturčiai turi pirmumo teisę pirkti parduodamą žemės sklypo dalį kartu su butu? Ar jiems turi būti siunčiami pranešimai per notarą su pasiūlymu pirkti butą ir žemės sklypo dalį.

#### ATSAKYMAS

Teisės į žemės sklypą, sudarant nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį, perleidžiamos Civilinio kodekso (toliau – CK) 6.394 straipsnio ir Žemės įstatymo 30 straipsnio 6, 7 dalyje numatytomis sąlygomis. Žemės įstatymo 30 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad, perleidžiant butą ar kitą patalpą daugiabučiame name, kartu turi būti perleidžiama ir nuosavybės teisė į bendrąją nuosavybę esančią žemės sklypo dalį, reikalingą šiam butui ar kitai patalpai daugiabučiame name eksploatuoti, jeigu ši žemės sklypo dalis nuosavybės teise priklauso buto ar kitos patalpos perleidėjui. Analogiška nuostata įtvirtinta CK 6.394 straipsnio 2 dalyje. Tuo atveju, kai nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame šis daiktas yra, savininkas, <...> tokio nekilnojamojo daikto pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas (CK 6.394 straipsnio 3 dalis).



Nekilnojamojo daikto pardavėjas – buto daugiabučiame name savininkas – nuosavybės teise valdo, naudojami ir disponuoja jam priklausančiu butu, bendrosios dalinės nuosavybės teise – daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektais: bendrojo naudojimo patalpomis, pagrindinėmis namo konstrukcijomis, bendrojo naudojimo mechanine, elektros, sanitarine–technine ir kitokia įranga. Pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 straipsnio 3 dalį, kai statinys yra padalintas į patalpas ar butus, kurie įregistruoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, Nekilnojamojo turto registre registruojamos daiktinės teisės tik į butus ir patalpas, o ne į statinį. Iš to išplaukia, kad namo, buto ar kitos patalpos savininkas neturi teisės atskirai nuo buto parduoti bendrosios dalinės nuosavybės, numatytos CK 4.82 straipsnio 1 dalyje, savo dalies, taip pat atlikti kitų veiksmų, dėl kurių ta dalis perduodama atskirai nuo nuosavybės teisės į butą ar kitą patalpą (CK 4.82 straipsnio 2 dalis).

CK 4.79 straipsnis, nustatantis pirmenybės teisę pirkti parduodamas dalis, esančias bendrąja nuosavybe, kaip bendroji norma, turi būti taikomas, atsižvelgiant į pirmiau minėtas Žemės įstatymo 30 straipsnio 6 ir 7 dalies nuostatas. Darytina išvada, kad buto daugiabučiame name savininkas, perleisdamas jam priklausančią butą ar kitą patalpą, kai jam priklausanti konkreti bendrosios nuosavybės dalis (tiek pagrindinių namo konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrojo naudojimo įrangos, tiek ir žemės sklypo) nėra išskirta ir įregistruota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, nuosavybės teisę į savo dalį bendrojoje nuosavybėje perleidžia kartu su nuosavybės teise į jam priklausančią butą (patalpą) (CK 4.82 straipsnio 2 dalis, Žemės įstatymo 30 straipsnio 6 dalis). Tokiu atveju CK 4.79 straipsnio nuostatos netaikomos, ir savininkas neprivalo gauti visų bendraturčių sutikimo perleidimo sandoriui sudaryti.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Jūsų minėtu atveju pirmumo teisė įsigyti žemės sklypo dalį ir butą neturi būti taikoma.

#### KLAUSIMAS

Žemės sklypo dalies bendraturtis A notaro patvirtintu pareiškimu pasiūlė žemės sklypo bendraturčiui B pasinaudoti pirmumo teise įsigyti A savininkui priklausančią žemės sklypo dalį. Žemės sklypo bendraturtis B notaro patvirtintu pareiškimu priėmė bendraturčio A pasiūlymą pirkti minėto žemės sklypo dalį pareiškime nurodytomis sąlygomis. Bendraturtis A išsiuntė bendraturčiui B notaro patvirtintą pareiškimą, nuroydamas pirkimo–pardavimo sandorio pasirašymo laiką ir vietą.

Notaras, siekdamas išvengti galimo bendraturčių konflikto, norėtų sudaryti pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo protokolą. Ar notaras gali sudaryti pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo protokolą? Ar yra tokia protokolų sudarymo praktika?

#### ATSAKYMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos notariato įstatymo 30 straipsnio 2 dalimi, jei sandoris yra sudėtingas, gali būti surašomas sandorio sudarymo (derybų) protokolai, kurį pasirašo sandorio dalyviai ir notaras. Nors šia nuostata praktikoje beveik nesinaudojama, ji gali padėti aiškinant sutartis, siekiant nustatyti, kokia buvo sandorio šalių tikroji valia sandorio sudarymo metu (*Notariato teisė*. Klaipėda: Druka, 2014. 205 p.). Atsižvelgiant į tai, notaras gali sudaryti sandorio sudarymo protokolą.

Teisės aktai nenumato tokio protokolo turinio, tačiau, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.193 straipsnyje įtvirtintomis sutarties aiškinimo taisyklėmis, manytina, kad protokole gali būti aptarti tikrieji šalių ketinimai, sutarties esmė, tikslas bei jos sudarymo aplinkybės.

Teisės aktai nereglementuoja sandorio sudarymo protokolo formos, tačiau, manytina, kad jis turi atitikti bendruosius reikalavimus, keliamus dokumentų rengimui.

# KITI VEIKSMAI

## KLAUSIMAS

2018 05 09 Vokietijos notarė patvirtino Vokietijos bendrovės dalių (akcijų) pirkimo–pardavimo sutartį (vokiečių / lietuvių kalbomis). Sutartyje yra pasirašęs tik pirkėjas (sutartyje nurodyta, kad pirkėjas veikia už visus be įgaliojimo).

Pardavėjui (bei kitiems sutartyje minimiems susijusiems asmenims (pardavėjo sutuoktinė, pardavėjo įmonės)) Vokietijos notarė išsiuntė pranešimą, kad jie turi nueiti pas notarą Lietuvoje ir pasirašyti sutarties patvirtinimo tekstą ant atskiro lapo (notaras turi patvirtinti, kad jie pasirašė jo akivaizdoje ir kad atstovauja sutartyje nurodytoms įmonėms).

Pati Vokietijos notarė skambino į mūsų biurą ir reikalauja patvirtinti, nes, anot jos, pas juos tai yra įprasta praktika.

Patvirtinimo tekstas skamba taip:

„Žinodamas visą viršuje įvardintos sutarties turinį patvirtinu visus mano vardu toje sutartyje sudarytus ir pateiktus pareiškimus, paaiškinimus, susitarimus ir visą sutarties turinį. Įgaliojimus patvirtinu. Sutartyje esantys vienašališki paaiškinimai, įgaliojimai ir prašymai yra dar kartą pakartojami. Nuo 181 civilinio kodekso straipsnio ribojimų atleidžiu, jeigu tas yra reikalinga.“

Tačiau šiuo atveju išeitų taip, kad turėtume liudyti parašų tikrumą sandorėje, ko Lietuvoje daryti negalima. Be to, paminėtina, jog sandoris labai painus ir neaiškus, pardavėjas nesupranta daug įvairių niuansų.

Ar reikėtų atsisakyti atlikti notarinį veiksmą? Gal patartumėte, kokiais dar argumentais remtis?

## ATSAKYMAS

Sandoris, kurį kito asmens vardu kaip jo atstovas sudarė asmuo, neturintis tam teisės, atstovaujama nesukelia jokių padarinių. Tačiau įstatyme yra numatyta viena šios taisyklės išimtis – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.136 straipsnyje nurodoma, jog sandoris, kurį kito asmens vardu sudaro neturintis teisės sudaryti sandorį asmuo arba asmuo, viršydamas suteiktas teises, sukuria, pakeičia ir panaikina teises bei pareigas atstovaujama tik tuo atveju, kai atstovaujamas po to pritaria visam šiam sandoriui arba viršijančiai teises jo daliai (šio kodekso 2.133 straipsnio 6 dalis). Pažymėtina, kad įstatymas nustato kon-

krečią formą tik prašymui patvirtinti sandorį, t. y. kita sandorio šalis prašyti patvirtinti sandorį gali tik raštu (Civilinio kodekso 2.133 straipsnio 6 dalis).

Teisės doktrinoje nurodoma, jog sandorio patvirtinimas yra laikomas vienašaliu sandoriu, t. y. išreikšta asmens valia patvirtinti sudarytą sandorį (*Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 265). Atsižvelgiant į tai, jog notaras neliudija parašų tikrumo sandoriuose (išskyrus teisės aktų numatytais atvejais), neturėtų būti liudijamas asmens parašo dokumente, kuriame asmuo patvirtina sudarytą sandorį, tikrumas. Jei asmuo, kurio vardu buvo sudarytas sandoris, nori tokį sandorį patvirtinti, tokiu atveju turėtų būti sudaromas ir tvirtinimas vienašalis sandoris.

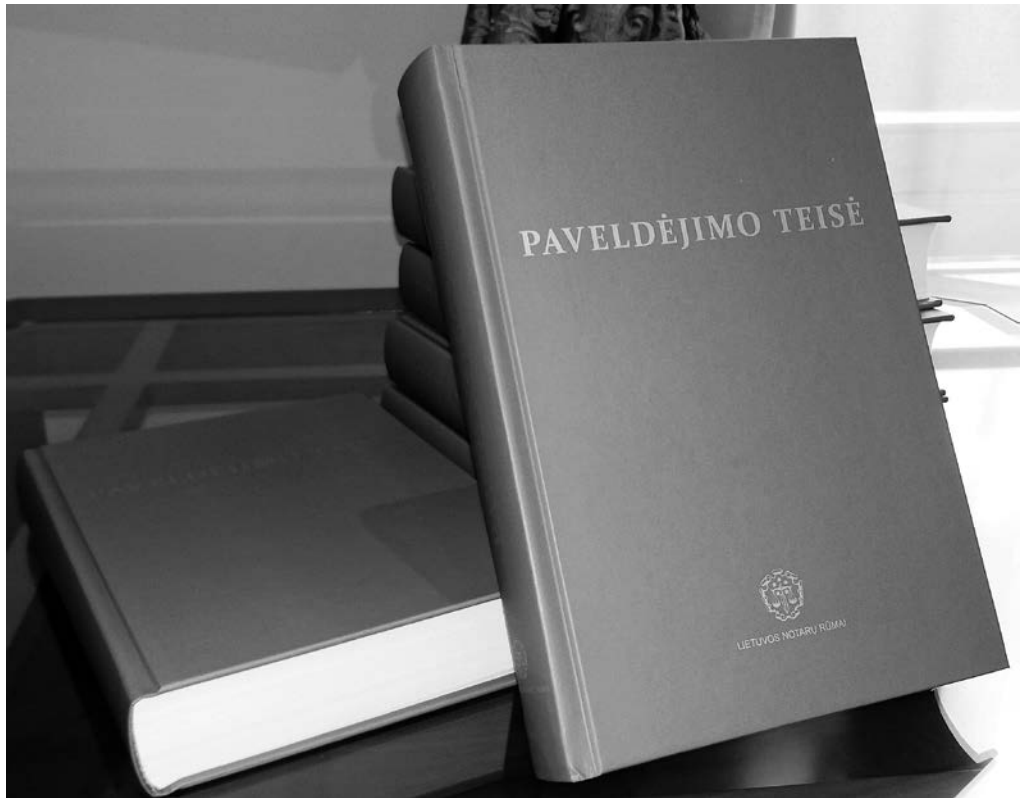
## KLAUSIMAS

Paramos ir labdaros fondo steigėjas nori įnešti nekilnojamąjį turtą (6 žemės sklypus) kaip įnašą į fondą. Ar fondas turi sudaryti paramos sutartį su steigėju, perduodant turtą fondui, ar steigėjas įregistruoja Nekilnojamojo turto registre žemės sklypus kaip steigėjo įnašą?

## ATSAKYMAS

Labdaros ir paramos fondų įstatymo 4 straipsnio 1 dalis nustato, kad fondo steigėjai gali būti fiziniai ir (ar) juridiniai asmenys, sudarę fondo steigimo sutartį ir iki fondo įregistravimo Juridinių asmenų registre įsipareigoję skirti fondui įnašus pinigais ar turtu. Tai, gi, teisinis reguliavimas, apibrėžiantis steigėjų teises ir pareigas, nenumato konkretaus laikotarpio įnašams įnešti ir nedraudžia steigėjui įnešti papildomo turto į labdaros ir paramos fondą šio fondo veikimo laikotarpiu. Pažymėtina, kad tuo atveju, jeigu jūs minimo nekilnojamojo turto, t. y. žemės, paskirtis – žemės ūkio, šio turto perleidimui turi būti taikomi Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme nustatyti reikalavimai žemei įsigyti.

Manytina, jog paramos sutartis dėl jūsų nurodyto nekilnojamojo turto perleidimo paramos ir labdaros fondui turėtų būti sudaroma tik tais atvejais, kai šį turtą fondui paramos tikslais teiktų asmuo, nesu- sijęs su fondo steigimu ir neturintis fondo steigėjo /



**Lietuvos notarų rūmų iniciatyva ir lėšomis  
išleista recenzuota autorių kolektyvo monografija „Paveldėjimo teisė“.**

Įvairiems paveldėjimo aspektams skirtus knygos skyrius parašė advokatė dr. Laura Augytė-Kamarauskienė, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėja Gražina Davidonienė, notarai Svajonė Šaltauskienė, Marius Stračkaitis, Mindaugas Statkevičius, Vaidota Majūtė, Notarų rūmų teisininkai Sandra Bradaitė, Eglė Čaplinskienė.

Knygos mokslinė redaktorė-Sandra Ražanaitė. Monografiją recenzavo akademikas Vilniaus universiteto Teisės fakulteto prof. habil. dr. Vytautas Nekrošius, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pirmininkas prof. dr. Rimvydas Norkus, Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus pirmininkė dr. Egidija Tamošiūnienė.

„Paveldėjimo teisės“ knygą išleido leidykla VŠĮ studija „Versus“.



LIETUVOS NOTARŲ RŪMAI



9 771822 812003

dalininko teisių.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manytina, kad, steigėjui siekiant į labdaros ir paramos fondą įnešti nekilnojamojo turtą, turėtų būti tvirtinama sutartis dėl turinio įnašo skyrimo paramos ir labdaros fondui.

#### KLAUSIMAS

Vilniaus Civilinės metrikacijos skyrius reikalauja, kad pareiškime dėl tėvystės pripažinimo notaras paliudytų ir vaiko (12 metų) sutikimą, jo parašą. Ar taip gali būti?

#### ATSAKYMAS

Pagal Civilinio kodekso 3.142 straipsnio 1 ir 2 dalis vyras, laikantis save tėvu, turi teisę kartu su vaiko motina kreiptis į notarą, kad būtų patvirtintas pareiškimas dėl tėvystės pripažinimo. Jei vaikui yra suėję dešimt metų, pareiškimas dėl tėvystės pripažinimo gali būti patvirtintas tik tuo atveju, kai yra vaiko rašytinis sutikimas.

Taigi, Civilinis kodeksas nustato, kad jeigu vaikui yra suėję dešimt metų, pareiškimas dėl tėvystės pripažinimo gali būti patvirtintas tik kai yra vaiko rašytinis sutikimas. Taigi, tai yra speciali norma, numatanti būtent rašytinės formos sutikimą, kuriame nėra reikalaujama notaro paliudyti parašo tikrumą.

Pažymėtina, kad pagal Civilinio kodekso 2.7 straipsnio 1 ir 3 dalį už nepilnamečius iki keturiolikos metų sandorius jų vardu sudaro tėvai arba globėjai. Nepilnamečiai iki keturiolikos metų turi teisę savarankiškai sudaryti smulkius buitinius sandorius, sandorius, susijusius su asmeninės naudos gavimu neatlygintinai, taip pat sandorius, susijusius su savo uždirbtų lėšų, atstovų pagal įstatymą ar kitų asmenų suteiktų lėšų panaudojimu, jeigu šiems sandoriams nėra nustatyta notarinė ar kita speciali forma. Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, manytume, kad notaras negalėtų paliudyti vaiko, kuriam yra suėję dvilika metų, parašo tikrumo rašytiniame sutikime, kai notaras tvirtina pareiškimą dėl tėvystės pripažinimo.

#### KLAUSIMAS

Ar notaras gali liudyti asmens parašo tikrumą tarpininkavimo rašte, skirtame gauti nacionalinę vizą?

#### ATSAKYMAS

Notarai atlieka notarinius veiksmus, įtvirtintus Notariato įstatymo 26 straipsnyje. Vienas iš minėtam straipsnyje numatytų veiksmų yra parašo tikrumo dokumentuose liudijimas. Atlikdamas šį notarinį

veiksmą, notaras paliudija, kad dokumentą pasirašė jame nurodytas asmuo. Notaras neatsako už dokumente nurodytus faktus ir netikrina, ar jie atitinka teisės aktų reikalavimus ir asmens valią. Notaras atsisako liudyti parašą dokumente tais atvejais, kai dokumento turinys prieštarauja viešajai tvarkai ir gerai moralei. Notaras neliudija parašų tikrumo sandoriuose (*Notariato teisė*. Klaipėda: Druka, 2014, p. 300). Jeigu nustatoma, kad notarui pateiktas dokumentas turi sandorio elementų, atliekamas notarinis veiksmas – tvirtinamas sandoris. Analogiškas taisyklės yra įtvirtinės ir Lietuvos notarų rūmų prezidiumas 2012 m. gruodžio 20 d. nutarimu Nr. 9.1 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais) Taisyklėse dėl parašų dokumentuose tikrumo liudijimo (skelbta Notarų rūmų leidžiamame „Notariato“ žurnale Nr. 16/2013, p. 148, elektroninė versija <http://notarurumai.lt/index.php/lt/leidiniai/item/209-notariatas-nr16>).

Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministras ir Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministras 2017 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. 1V-899/V-330 patvirtino Vizos išdavimo tvarkos aprašą (toliau – Aprašas). Šio Aprašo 101–105 punktuose įtvirtinta Tarpininkavo rašto pateikimo tvarka. Tarpininkavimo raštas pateikiamas elektroniniu būdu per elektroninių paslaugų informacinę sistemą. Kol nesukurtos techninės priemonės tarpininkavimo raštą pateikti per elektroninių paslaugų informacinę sistemą, tarpininkavimo raštas pateikiamas popierine forma kartu su prašymu išduoti daugkartinę nacionalinę vizą. Tarpininkavimo raštas Lietuvos vizų tarnybai užsienyje gali būti persiunčiamas faksimiliniu ryšiu ar kitomis elektroninėmis priemonėmis, tačiau kilus pagrįstų abejonų dėl jo autentiškumo vizų tarnyba gali pareikalauti pateikti tarpininkavimo rašto originalą. Pažymėtina, kad Apraše nėra numatyta, kad Tarpininkavimo raštą pasirašiusio asmens parašo tikrumas turėtų būti paliudytas notaro.

Tarpininkavimo rašto formoje numatyti tokie tarpininkavimo raštą pasirašančio asmens įpareigojimai kaip įsipareigojimas tinkamai apgyvendinti, įdarbinti, mokėti darbo užmokestį ir t. t. Atsižvelgiant į šiuos tarpininkavimo rašte išdėstytus įsipareigojimus, manytina, kad tarpininkavimo raštas turi vienašalio sandorio elementų, kurie sukuria jį išduodančiam asmeniui teises ir pareigas. Atsižvelgiant į tai, kad notaras neliudija asmens parašo tikrumo sandoriuose, notaras negali liudyti asmens parašo tikrumo tarpininkavimo rašte.

Notaras privalo atsisakyti atlikti notarinį veiksmą, jeigu tokio veiksmo atlikimas prieštarauja įstatymams ir neatitinka jų reikalavimų (Notariato įstatymo 40 straipsnio 1 dalis).

