

# Notariatas

PLIUS



HIPOTEKOS ANTIREFORMA.  
MOKSLINĖ DISKUSIJA



Nr. 2/2021

Numerį rengė Lietuvos notarų rūmai

---

Kalbos redaktorė Edita Birulienė

---

Leidinio maketą rengė UAB „Druka“  
Dizainerė Ingrida Ramanauskienė

---

Leidinyje publikuojamų straipsnių autorių vertinimai,  
nuomonės nebūtinai sutampa su Lietuvos notarų rūmų pozicija

---

Viršelyje panaudota ALLVISIONN / iStock 3D iliustracija

---

ISSN 2669-2996

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

© Lietuvos notarų rūmai, 2021

# Ižanga

Gerbiamieji skaitytojai,

---

Elektroninio leidinio „Notariatas Plus“ antrąjį numerį skyrėme 2021 metų II pusmetį notariatą sudrebinusiai politinei iniciatyvai. Parlamente inicijuojami įstatymų pakeitimų projektai, kuriais siūloma pašalinti notarą iš hipotekos sandorių tvirtinimo proceso, paliekant jame tik sandorio šalis – kreditorius, skolininką – bei valstybinį registrų tvarkytoją. Siūlomos pertvarkos, nepraėjus nė dešimčiai metų nuo 2012-ųjų įvykdytos esminės hipotekos reformos, sutrikdė ne tik notariatą, bet ir teisinės akademinės bendruomenės atstovus. Bandoma prognozuoti, kaip notaro pašalinimas iš hipotekos proceso paveiktų skolininkų ir kreditorių santykius, kaip būtų užtikrintos sandorio šalių teisinės garantijos, kas ir kaip vykdytų išieškojimą. Tačiau vienas esminių neatsakytų klausimų – kodėl, kokiais motyvais remiantis, apskritai siūloma pertvarkyti patikimai veikiančią hipotekos sistemą? Kokie už to slypi interesai?

Šie ir kiti klausimai buvo iškelti Lietuvos notarų rūmų iniciatyva 2021 metų lapkričio 12 dieną surengtoje mokslinėje diskusijoje „Hipotekos antireforma: politinės iniciatyvos prieš teisingumo garantijas“. Šiame leidinyje pateikiame diskusijos išklotinę.

---

Linkime malonaus skaitymo,  
Jūsų „Notariatas Plus“

LIETUVOS RESPUBLIKOS  
CIVILINIO KODEKSO 1.74 STRAIPSNIO, KETVIRTOSIOS KNYGOS II DALIES  
XI SKYRIAUS ANTRJO SKIRSNIO, 4.197 IR 4.209 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO  
ĮSTATYMAS

202 m. d. Nr.  
Vilnius

**1 straipsnis. 1.74 straipsnio pakeitimas**

Pakeisti 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir jį išdėstyti taip:

„1) daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai, išskyrus **šio kodekso ketvirtosios knygos XI skyriuje nustatytus atvejus** ir bankroto proceso metu sudaromus nekilnojamojo daikto perleidimo sandorius, jeigu šiame kodekse nenustatyta kitaip;“.

**2 straipsnis. Kodekso ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus antrojo skirsnio pakeitimas**

Pakeisti Kodekso ketvirtosios knygos II dalies XI skyriaus antrąjį skirsnį ir jį išdėstyti taip:

„ANTRASIS SKIRSNIS  
HIPOTEKOS ĮREGISTRAVIMAS

4.185 straipsnis. Hipotekos įforminimas ir įregistravimas

1. Hipotekos sandoris turi būti notarinės formos, **išskyrus atvejus, kai hipotekos sandoris ar hipotekos objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktus, sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant hipoteką viešame registre šio registro nuostatų nustatyta tvarka.**

2. Hipotekos sandoris gali būti sudaromas kaip atskiras sandoris arba susitarimas dėl hipotekos gali būti įtrauktas į sutartį, iš kurios atsiranda pagrindinė prievolė. **Informacinių technologijų priemonėmis hipotekos sandoris sudaromas kaip atskiras sandoris.**

3. Hipotekos sandorio šalys yra skolininkas, kreditorius ir įkaito davėjas. Kai daiktas įkeičiamas vienašaliu jo savininko pareiškimu, hipotekos sandorio šalis yra tik įkeičiamo daikto savininkas.

4. ~~Hipotekos sandorį patvirtinęs notaras Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka pateikia Hipotekos registrui duomenis apie hipoteką hipotekai įregistruoti. Duomenis viešam registrui pateikia hipotekos sandorį patvirtinęs notaras ir hipotekos sandorio šalys, sudarančios hipotekos sandorį ar pateikiančios vienašalį pareiškimą įkeisti daiktus informacinių technologijų priemonėmis juos įregistruodamos viešame registre.~~

5. Priverstinė hipoteka nustatoma teismo, notaro arba įstatymų įgalioto pareigūno ar institucijos sprendimu. Priverstinę hipoteką nustatęs teismas, notaras, įstatymų įgaliotas pareigūnas ar institucija arba kreditorius duomenis hipotekai įregistruoti pateikia ~~Hipotekos~~ **viešo** registro nuostatų nustatyta tvarka.

6. Hipotekos sandorio pakeitimai turi būti tokios pat formos kaip ir hipotekos sandoris, ~~ir yra registruojami Hipotekos~~ **hipotekos pakeitimo duomenys įrašomi viešame** registre ta pačia tvarka kaip ir hipoteka. Priverstinės hipotekos pakeitimai nustatomi ta pačia tvarka kaip ir priverstinė hipoteka.

7. ~~Hipotekos Viešo~~ registro duomenys **apie hipoteką** yra vieši, jie laikomi teisingais ir išsamiais **tol**, kol nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Įrodinėti savo teises remdamiesi ~~Hipotekos viešame~~ registre ~~įregistruotais juridiniais faktais~~ **įregistruota hipoteka** gali tik sąžiningi tretieji asmenys.

#### 4.186 straipsnis. Hipotekos sandorio turinys

1. Hipotekos sandoryje turi būti nurodyta: sandorio sudarymo vieta, data ir laikas, skolininkas, kreditorius ir įkaito davėjas (kai skolininkas ir įkaito davėjas ne tas pats asmuo), jų gyvenamoji vieta (buveinė), hipotekos objektas, hipoteka užtikrinta prievolė (prievolės) ir jos (jų) konkretus ar maksimalus dydis, prievolės įvykdymo terminas. **Hipotekos sandoryje turi būti nurodytas hipotekos sandorio originalo egzempliorių skaičius ir subjektai, kuriems sandorio sudarymo metu perduodami originalo egzemplioriai, išskyrus atvejus, kai hipotekos sandoris ar hipotekos objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktus, sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant hipoteką viešame registre.** Įmonės hipotekos, sąlyginės hipotekos ir maksimaliosios hipotekos sandoriuose privalo būti nurodyta hipotekos rūšis. Sąlyginės hipotekos sandoryje nurodoma sąlyga, su kuria siejamas hipotekos galiojimas.

2. Hipotekos sandoriams netaikomi specialūs sandorių turinio reikalavimai, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus.

3. Šalių susitarimu arba vienašaliu įkeičiamo daikto savininko pareiškimu gali būti nustatyta, kad hipotekos sandoris yra vertybinis popierius. Šiuo atveju hipotekos sandoris sudaromas kaip atskiras sandoris vienu egzemplioriumi, kuris perduodamas hipotekos kreditoriui.

4. Tais atvejais, kai keliems kreditoriams atstovauja vienas atstovas, kreditorių susitarimu arba vienašaliu įkeičiamo daikto savininko pareiškimu hipotekos sandoryje gali būti nustatyta, kad **Hipotekos viešame** registre kaip kreditorius nurodomas tik kreditorių atstovas. Šiuo atveju **Hipotekos viešame** registre turi būti nurodytas atstovavimo pagrindas.

5. Hipotekos sandoryje, kurį vienašališkai surašo įkeičiamo daikto savininkas, kreditorius gali būti nenurodytas. Prieš sąžiningus trečiuosius asmenis pareikštinę hipoteką galima naudoti nuo kreditoriaus nurodymo viešame registre momento.

#### 3 straipsnis. 4.197 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.197 straipsnio 7 dalį ir ją išdėstyti taip:

„7. Pasibaigusi hipoteka išregistruojama iš **Hipotekos viešo** registro. Hipotekos kreditoriaus, ir skolininko arba turto savininko įkaito davėjas prašymas išregistruoti pasibaigusią hipoteką informacinių technologijų priemonėmis pateikia viešam registrui šio registro nuostatų nustatyta tvarka (kai prašymą išregistruoti pasibaigusią hipoteką teikia skolininkas arba įkaito davėjas, hipotekos kreditorius privalo informacinių technologijų priemonėmis pateikti hipotekos pabaigos patvirtinimą). Hipotekos kreditoriaus, skolininko arba įkaito davėjo prašymas išregistruoti pasibaigusią hipoteką taip pat gali būti pateikiamas notarui, o šis duomenis apie hipotekos pabaigą perduoda **Hipotekos viešam** registrui. Sąlyginė hipoteka, sudaryta siekiant įsigyti nuosavybės teisę nekilnojamajį daiktą Civilinio proceso kodekso VI dalyje nustatyta tvarka, išregistruojama iš **Hipotekos viešo** registro pagal antstolio pranešimą, kad sąlyginę hipoteką sudaręs asmuo netapo šio turto savininku.“

#### 4 straipsnis. 4.209 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 4.209 straipsnį ir jį išdėstyti taip:

„4.209 straipsnis. Įkeitimo sandorio forma

1. Kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, sudaromas rašytinis įkeitimo sandoris. Šio sandorio pagrindu atsiradęs įkeitimas gali būti registruojamas viešame registre. Šioje dalyje nurodytas įkeitimo sandoris gali būti sudaromas informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant įkeitimą viešame registre šio registro nuostatų nustatyta tvarka. Rašytinės formos nesilaikymas įkeitimo sandorį daro negaliojantį.

2. Kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui, įkeitimo sandorį ir įkeitimo objekto savininko vienašalį pareiškimą įkeisti daiktus ar turtines teises tvirtina notaras, **išskyrus šio straipsnio 3 dalyje nustatytą išimtį**, ir jie registruojami **Hipotekos-viešame** registre.

**3. Kai įkeitimo objektas perduodamas trečiajam asmeniui arba paliekamas įkaito davėjui, įkeitimo sandoris, įkeitimo objekto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktus ar turtines teises taip pat gali būti sudaromi informacinių technologijų priemonėmis, įregistruojant įkeitimą viešame registre šio registro nuostatų nustatyta tvarka.**

3-4. Įkeitimo sandoris gali būti sudaromas kaip atskiras sandoris arba susitarimas dėl įkeitimo gali būti įtrauktas į sandorį, iš kurio atsiranda pagrindinė prievolė.

4-5. Įkeitimo sandorio šalys yra įkaito davėjas, skolininkas, kreditorius ir asmuo, kuriam perduotas įkeitimo objektas. Kai įkeitimo objektas įkeičiamas vienašaliu jo savininko pareiškimu, įkeitimo sandorio šalis yra tik įkaito davėjas.“

### **5 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas ir taikymas**

1. Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 3 dalį, įsigalioja 2023 m. sausio 1 d.

2. Iki šio įstatymo įsigaliojimo sudarytos hipotekos sutartys keičiamos, pabaigiamos vadovaujantis šio įstatymo nustatyta sutartinės hipotekos keitimo ir baigimo tvarka.

3. Lietuvos Respublikos Vyriausybė iki 2022 m. gruodžio 31 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

*Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.*

Respublikos Prezidentas

# 2021 m. lapkričio 12 d. Lietuvos notarų rūmuose vykusios diskusijos „Hipotekos antireforma: politinės iniciatyvos prieš teisingumo garantijas“

## DALYVIAI:

---

**Marius STRAČKAITIS**, Notarų rūmų prezidentas,

**prof. dr. Vytautas NEKROŠIUS**, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto Privatinių teisės katedros vedėjas,

**prof. habil. dr. Valentinas MIKELĖNAS**, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto Privatinių lyginamosios teisės mokslo centro vadovas, 2009–2012 metų hipotekos reformos darbo grupės vadovas,

**prof. dr. Virginijus BITĖ**, Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Privatinių teisės instituto direktorius,

**doc. dr. Laurynas DIDŽIULIS**, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto Privatinių lyginamosios teisės mokslo centras,

**doc. dr. Andrius SMALIUKAS**, Advokatų kontoros „Milašauskas, Martinkutė, Smaliukas ir partneriai“ advokatas, 2009-2012 metų hipotekos reformos darbo grupės narys,

**Julius SABATAUSKAS**, Lietuvos Respublikos Seimo pirmininko pavaduotojas, Teisės ir teisėtvarkos komiteto narys,

**prof. dr. Egidija TAMOŠIŪNIENĖ**, LAT Civilinių bylų skyriaus teisėja,

**Mindaugas KUKAITIS**, Lietuvos advokatūros Advokatų tarybos pirmininko pavaduotojas,

**dr. Laura AUGYTĖ-KAMARAUSKIENĖ**, Advokatų kontoros Glimstedt advokatė-partnerė.

---

Diskusija buvo tiesiogiai transliuojama Lietuvos notarų rūmų paskyroje Lietuvos notarai „Facebook“ ir „Youtube“ socialiniuose tinkluose.

---

Transliacijos įrašas: <https://www.youtube.com/watch?v=v4GwpL77UsE>

## Marius STRAČKAITIS:

---

**Gerbiami diskusijos pranešėjai, dalyviai ir klausytojai,  
Malonu susitikti su Jumis šiandien gyvai ir nuotoliniu būdu.**

---



Lietuvos notarų rūmai pakvietė Jus į diskusiją „Hipotekos antireforma: politinės iniciatyvos prieš teisingumo garantijas“. Dar 2019 metais išleidome žurnalą „Notariatas“ su pagrindine tema „Hipotekos antireforma?“, kuriame, atsižvelgdami į tuometinį siūlymą atsisakyti notarinės formos daliai hipotekos ir įkeitimo sandorių, publikavome teisės mokslininkų kritiškas nuomones dėl tokios iniciatyvos. Svarstymų Seime metu buvo nutarta nuo 2022 m. atsisakyti privalomos notarinės formos tik juridinių asmenų sudaromiems ir tik kilnojamojo turto įkeitimo sandoriams.

Bet politikai prie šios temos ir vėl sugrįžo. Lietuvos Respublikos Seimo Biudžeto ir finansų komitete vėl buvo iškeltas klausimas dėl notaro dalyvavimo tikslingumo tvirtinant hipotekos ir įkeitimo sandorius.

Mes, notarai, matome ir žinome, kokią naudą duoda visuomenei notaro atliekama teisinė kontrolė – notaras užtikrina sandorio teisėtumą, pinigų plovimo prevenciją, notaro atliekama išankstinė teisėtumo kontrolė leidžia kreditoriams išieškoti pagal hipotekos sandorius neteisėtine tvarka. Be to, notaro profesinė civilinė atsakomybė bei jos draudimas užtikrina žalos atlyginimą, jeigu dėl notaro kaltės sandoris būtų pripažintas negaliojančiu. Jei matoma, kad tam tikrais atvejais kreditorius kaip stipresnioji šalis gali primesti skolininkui savo pageidaujamas sutarties sąlygas, reikia keisti įstatymus ir suteikti notarui daugiau įgaliojimų, padedančių apginti pažeidžiamą sutarties šalį.



Tačiau norime išgirsti ir kitų teisininkų, politikų nuomones apie notarinės formos suteikiamas teisingumo garantijas bei galimus pavojus jos atsisakius. Džiaugiamės, kad diskusijoje dalyvauja universitetų profesoriai, mokslininkai bei įvairių institucijų atstovai, teisėjai. Kvietėme diskusijoje dalyvauti ir savo iniciatyvas pristatyti Biudžeto ir finansų komiteto pirmininką, Lietuvos bankų asociacijos atstovus, tačiau jie šioje diskusijoje nedalyvauja.

Iš pradžių paprašysime savo įžvalgomis pasidalinti teisės mokslininkus, po to kviesime dalyvauti diskusijoje. Šią diskusiją moderuosime kartu su Vilniaus universiteto Teisės fakulteto Privatinės teisės katedros vedėju profesoriumi Vytautu Nekrošiumi. Ir pirmiausia jo noriu paklausti, kaip Jums, profesoriau, atrodo, kokios priežastys skatina politikus vis grįžti ir grįžti prie notarinių hipotekos sandorių tvirtinimo tikslingumo klausimo? Sistema veikia sklandžiai, teismuose bylų beveik nėra, kainos mažiausios Europos Sąjungoje. Kodėl mes vis kalbame apie tai, diskutuojame, ir ar čia teisė, ar čia politika?

---

### **Vytautas NEKROŠIUS:**

Aš manau, kad čia trečias variantas – interesai. Viską lemia interesai. Koks interesas gali būti, kad neliktų notarinės kontrolės ir iš esmės būtų pereita prie paprastos formos? Užpildei, pasirašei – hipoteka yra. Aš matau du pagrindinius interesus. Vienas jų – vienos šio sandorio šalies interesas. Interesas, kad tų kontrolierių būtų kaip įmanoma mažiau, o duodančiojo paskolą galimybių sudėlioti sąlygas, kaip patiko – kaip galima daugiau. Mažes niekas gyvenime neįtikins, kad šiandien Lietuvoje yra daugiau negu dešimt subjektų, kurie galėtų susėsti su banku ir padiskutuoti apie hipotekos sąlygas. Įvedus šią reformą,



viskas bus labai paprasta. Nepatinka? Nepasirašinėk, viso gero, laisvas. Tai nieko neturi bendro su tikrosios šalies valios įtvirtinimu. Antras aspektas – matyt, yra kokia nors programa sukurta, Registrų centre ar dar kur nors, už valstybės pinigų, ir reikia pateisinti jų panaudojimą. Bet turime turėti galvoje labai paprastą dalyką – kad daiktinių teisių perleidimo, įforminimo ir kiti reikalai jau daugiau kaip du tūkstančius metų yra vykdomi pagal specialią tvarką. Notarine, ne notarine – nuo romėnų laikų. Teisėjas dalyvaudavo, šeši liudytojai ir taip toliau. Kodėl? Paprastas dalykas – dvi pagrindinės funkcijos. Pirma, užtikrinti tų daiktinių teisių formavimo teisėtumą ir antra – šalių lygybę. Jau šiandien turime problemų su šalių lygybe. Pabandykite nueiti į banką ir pasakyti: „Norėčiau hipoteką forminti pas tokį notarą, kuriuo pasitikiu.“ Ir jei banko sąraše tarp banko pasirinktų kelių notarų nebus jūsų paminėto, jums pasiūlys pasivaikščioti kieme ir ieškoti kito banko. Tai jau rodo, kad egzistuoja didelės problemos. Kai mes panaikinsime notaro kontrolę, kas bus? Siūlau autoriams nuvažiuoti į Rusiją ir pasižiūrėti, kaip atrodo daiktinių teisių perleidimai paprasta ne notarine forma, kai viską sprendžia jų vietinis registrų centras. Tai yra nusikalstamos struktūros, virtualios nusikaltimų, netgi mirčių. Nes savininkas yra tas, kuris paskutinis užregistravo. Kol vienas pardavėjas nuvažiuoja iki namų, jau butas Maskvos centre būna triskart parduotas. Mes norime iš saugios aplinkos keliauti į neaiškų kur tik todėl, kad kažkam taip patinka. Kaip galima taip daryti reformas, nieko nepaskaičius, nieko nepasižiūrėjus, vien dėl to, kad kažkam taip patogų? Man tai yra nesuprantama. Toks mano atsakymas, o dabar keliuokime prie pranešimų.

**Vytautas NEKROŠIUS:**  
**„Siūlau autoriams nuvažiuoti į Rusiją ir pasižiūrėti, kaip atrodo daiktinių teisių perleidimai paprasta ne notarine forma“**

### **Marius STRAČKAITIS:**

Ačiū už įžvalgas, suprantu, kad tai dar ne jūsų pranešimas, tik įžanga į įžvalgas, kurias jūs šiandien pateiksite. Žinau, kad nuotoliniu būdu jau prisijungęs Vilniaus universiteto Teisės fakulteto Privatinės lyginamosios teisės mokslo centro vadovas, buvęs Civilinio kodekso rengimo darbo grupės vadovas profesorius Valentinas Mikelėnas. Prašome.

### **Valentinas MIKELĖNAS:**

Kolegos, jau antrus metus ši epopėja tęsiasi. Vakar grįždamas į namus automobilyje įsijungiau radiją ir atsitiktinai išklausiau laidą būtent apie notariatą. Laidoje dalyvavo Seimo narys Mykolas Majauskas, pacituosiu jo žodžius. Jis pasakė, kad notariatas yra pelkė, kurią reikia nusausti. Taip kalba ne šiaip marginalus politikas, taip kalba didžiausios val-

dančiosios partijos atstovas ir netgi vieno iš Seimo komitetų pirmininkas. Mano nuomone, mes šiandien turėtumėm kalbėti plačiau, ne tik apie tai, ar hipotekos sandorį reikia tvirtinti notariškai, ar nereikia, o apie tai, ar Lietuva išliks, ar neišliks lotyniškojo notariato valstybė. Nes stebiu šį procesą jau kelintus metus. Notariatą norima ne tiek sužlugdyti, o tiesiog pakeisti jo vietą teisinėje sistemoje. Kur tai veda – sunku pasakyti. Be abejo, yra valstybių, kur notariatas yra visiškai kitoks, vadinamasis anglosaksų notariato modelis, ir tos valstybės irgi gyvena, nesužlunga. Bet ar to reikia?



Jeigu grįžtume atgal, į Civilinio kodekso rengimo laikus, taip, mes kalbėjome, kad reikia nuo formalizmo civilinėje teisėje pereiti prie konsensualizmo. Labai atidžiai peržiūrėjome sąrašą sandorių, kuriems reikalinga notarinė forma. Civiliniame kodekse atsirado norma, kad notarinė forma reikalinga tik įstatyme numatytais atvejais, nes tarybinėje teisėje buvo labai daug atvejų, kai sandorių notarinę formą numatė ne įstatymai, o poįstatyminiai aktai, Vyriausybės nutarimai ir t.t. Tai buvo padaryta, bet žiūrėkime, kas atsitiko vėliau. Pirmiausia atsirado paprastos rašytinės formos reikalavimas automobilio pirkimo-pardavimo sutarčiais. Kas bus – automobilį parduoti bus sudėtingiau negu sudaryti hipotekos sandorį. Kas toliau atsirado? Civiliniame kodekse atsirado pakeitimų, kai notarinė forma buvo įvesta, pvz., jei norime sudaryti dovanojimo sutartį ir suma yra didesnė nei 14 500 eurų, yra reikalinga notarinė forma. Jeigu norime parduoti didesnį kaip 25 proc. UAB akcijų paketą, arba jų vertė taip pat yra didesnė nei 14 500 eurų, reikalinga notarinė forma. Ir staiga hipotekos sandoriui, kur įkeičiamo turto vertė gali būti keli ar net keliolika milijonų, notarinės formos nebereikia. Pasakykite man, kur tada logika? Aš dar didesnę problemą žiūriu – ne tik susijusią su notarine forma, bet apskritai – teisėkūros problemą. Prisimenu, kai pernai vasarą buvo svarstoma įkeitimo formos modifikacija – padaryta pataisa kodekse, jei abi šalys yra juridiniai asmenys, įkeitimo sandoriui, kai įkeistas daiktas yra neperduodamas įkaito turėtojui, nebus reikalinga notarinė forma. Ta pataisa įsigalios nuo 2022 metų sausio 1 dienos. Man teko dalyvauti Teisės ir teisėtvarkos komiteto posėdyje. Ateina į posėdį ponis A. Širinskienė, ir susidaro įspūdis, kad ten iš anksto viskas nuspręsta. Gali kalbėti kiek nori, gali prirašyti kiek nori teisinių išvadų, – niekam nerūpi. Man įdomu: o ką kiti komiteto nariai tokiu atveju daro? Ar jiems nerūpi? Vakar laidoje Mykolas Majauskas dar tokį teiginį pasakė, pacituosiu, kad Teisingumo ministerija – prasčiausiai dirbanti ministerija šioje Vyriausybėje. Ne man, be abejo, vertinti ministerijos darbą, bet pasakyčiau – mes turime Teisėkūros pagrindų įstatymą, bet visiems į jį nusišpjauti. Pažiūrėkime, kaip rengiami ir priimami įstatymai. Praėjo 30 metų, mes gyvename ne 1990 metais. Bet ir 1990 metais įstatymų leidyba buvo vykdoma daug kokybiškiau negu

dabar. Ministerija jokios funkcijos teisėkūros projekte neatlieka, nors normalioje valstybėje būtent Teisingumo ministerija turėtų užtikrinti visą teisėkūros kokybę. O dabar Teisingumo ministeriją galime pavadinti tik Kalėjų ministerija. Jai labiau rūpi, kaip išskelti kalėjimą iš Lukiškių ar naują kalėjimą pastatyti, bet ne teisėkūros proceso kokybę užtikrinti. Grįžkime prie mūsų klausimo. Pa-skaitykite šio projekto aiškinamąjį raštą. Jame rašoma, kad patobulėjo ir išplito visuomenės teisinio išprusimo lygis. Ką, buvo padaryti tyrimai? Matavimai? Kaip projekto rengėjai nustatė, kad teisinio išprusimo lygis Lietuvoje labai pakilo ir todėl mums nebereikia notaro sudarant hipotekos sandorį. Toliau aiškinamajame rašte rašoma, kad šis pakeitimas neturės esminės įtakos ir neigiamų pasekmių nei ekonomikai, nei socialinei aplinkai, nei viešajam administravimui, nei teisinei

systemai. Ar buvo atlikti kokie nors tyrimai? Matavimai? Toliau rašoma – neturės įtakos kriminogeninei situacijai. Kai aš rengiau išvadą dėl įkeitimo sandorio formos, ilgai sėdėjau ir analizavau, o kokios gi grėsmės kyla, kai įkeitimo sandoriai sudaromi elektroniniu būdu. Išvadoje nurodžiau keliolika šaltinių, statistiką, kur skambinama pavojaus varpais, kad elektroninis sukčiavimas neišpasakytai išaugęs. Gal rengiant tokio pobūdžio teisės aktus, reikėtų gauti išvadą iš Kibernetinio saugumo centro, ar jie neįžvelgia kokių nors pavojų? Ir dar klausimas – o kaip bus realizuojamas įkeistas turtas? Dabar, kai sandorį tvirtina notaras, jis išduoda vykdomąjį įrašą. O kas dabar išduos vykdomąjį įrašą, kai sandoris bus sudarytas ne notarine tvarka? Turbūt Registrų centras?! Vadinasi, atsiras naujas vykdomasis dokumentas?! Kurį išduos Registrų centras? Bet tada būtina keisti ir Civilinio proceso kodeksą, kuris pateikia baigtinį vykdomųjų dokumentų sąrašą. Bet kas atliks prevencinę funkciją? Prisimenu, kai šis klausimas buvo svarstomas Seime, vienas Registrų centro darbuotojas labai drąsiai pasakė: mes atliksime, mes prevenciškai viską patikrinsime. Dar vienas pastebėjimas. Hipotekos sandoris – tai ne automobilio pirkimo-pardavimo sandoris. Bet aiškinamajame rašte rašoma, kad Registrų centras paruoš šablonus ir tie sandoriai bus sudaromi pagal šablonus. Man sunku įsivaizduoti. O jeigu šalis norės nukrypti nuo to šablono? Ar galite sugalvoti tiek šablonų, kiek gali būti įvairiausių situacijų? Juk gyvenimas visada daug sudėtingesnis negu mes įsivaizduojame. Manau, kad šis klausimas yra žymiai sudėtingesnis, nei tik notarinė forma hipotekos sandoriui. Tai klausimas, ar mes turėsime Lietuvoje lotyniškąjį notariatą, ar ne. Pradžiai tiek ir užteks.

## Profesorius

**Valentinas MIKELĖNAS:**

**„Šis klausimas yra žymiai sudėtingesnis, nei tik notarinė forma hipotekos sandoriui. Tai klausimas, ar mes turėsime Lietuvoje lotyniškąjį notariatą, ar ne.“**

## Marius STRAČKAITIS:

---

Ačiū, profesoriau, už įžvalgas. Pradžiai užteks, bet tikrai grįšime prie jūsų išsakytų kelių minčių. Būtų mums visiems geriau, jeigu iniciatyvos autorius, Biudžeto ir finansų komiteto pirmininkas, kurį citavote, Mykolas Majauskas, dalyvautų ir galėtumėm išgirsti jo argumentus šioje diskusijoje. Tačiau, pasikartosiu, mums nepavyko jo prisikalbinti dalyvauti šioje diskusijoje ir galime cituoti tik tai, ką išgirstame radijo ir televizijos laidoje ir perskaitome kokiame nors portale. Bet visgi ši diskusija yra labiau mokslinė. Mes norime išgirsti mokslininkų nuomonę, ar tai yra reforma, ar tai „antireforma“. Kviesčiau pasisakyti Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos Privatinės teisės instituto direktorių profesorių Virginijų Bitę.

---

## Virginijus BITĖ:

---

Labas rytas, ačiū už suteiktą žodį. Mes šia tema ne viename formate jau diskutavome porą metų – tiek raštu, tiek žodžiu. Kai kurie argumentai gal jau nuvalkioti. Bet pritardamas dviejų profesorių ką tik išsakytoms mintims, akcentuočiau numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo stoką ir neįvertintus tam tikrus aspektus, nes siūlymai iš esmės keisti ilgą laiką – dešimtis metų – egzistuojantį teisinį reguliavimą turi būti ypač argumentuoti, pagrįsti ir būtini. Atsiremiant į Teisėkūros pagrindų įstatymo 15 straipsnį, kuris numato poveikio vertinimo atlikimą, kai iš esmės keičiamas teisinis reguliavimas ir numatoma daugybė aspektų, kas turi būti vertinama, taip pat – ir poveikis teisei sistemai, kriminogeninei situacijai, administracinei naštai, reglamentuojamoms profesijoms ir panašiai, tikrai jaučiama poveikio vertinimo stoka arba argumentai labai kritikuotini. Taip pat norėčiau paminėti pasirodžiusią įdomią Lietuvos laisvosios rinkos instituto studiją dėl numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo teisėkūros procese. Ten įdomūs duomenys, jie nėra staigmena, kad pas mus Lietuvoje tas poveikio vertinimas yra gana formalus, atliekamas projekto rengėjų, kurie, ne paslaptis, turbūt suinteresuoti savo projekto sėkme ir nešališkumas kelia abejonių. Mokslas nėra pasitelkiamas į poveikio vertinimą ir kartais poveikio vertinimui įtaką daro interesų grupių išsakyti argumentai, kurie greičiau ir geriau pasiekia negu kitų interesų grupių argumentai. Būtent šio projekto atveju atkreipčiau dėmesį į iniciatorius. Be ministerijos, Registrų centro – ir Lietuvos bankų asociacija. Projekto esmė gerai atspindi ir tuos interesus turėti greitą, lankstų, patogų procesą, nepasitelkiant trečiojo asmens, šiuo atveju kvalifikuoto notaro įsiterpimo, kuris gali kelti savo reikalavimus, ko gero, net truputį ir „užtempia“, kaštų nepadidina, bet gal procesą pailgina. Studijoje patiko mintis, kad negalima sau leisti vadovautis principu, kad pirmiausia reguliuok, o klausimus klausk vėliau. Todėl ir ši diskusija labai vertinga, kaip ir minėtas poveikio vertinimas. Ekonominio bendradarbiavimo plėtros organizacija savo rekomendacijose Lietuvai pabrėžė būtinybę atlikti kokybišką poveikio vertinimą, vertinti daugybę aspektų, tarp jų – identifikuoti problemą, kurią siūloma spręsti. Nes kyla klausimų – ar tikrai didelė problema kyla dėl esamos sistemos, kad ją reikėtų iš esmės keisti. Būtina iširti poveikį teisei sis-

temai, tiesioginę ir netiesioginę naudą ir kaštus. Paskutiniu punktu pabrėžiama, kad siūlymai turėtų būti grindžiami kaip įmanoma labiau pagrįstais įrodymais ir ekspertize. O to mūsų teisėkūroje tikrai stokojama. Kiek matau iš aiškinamojo rašto ir lydinčiųjų dokumentų, nebuvo analizuota, kaip notarinės formos atsisakymas paveiks Lietuvos teismų sistemą, teisėjo krūvį, registro duomenų patikimumą, administracinę našlą Registrų centro darbuotojams, kurie vietoje notarų turėtų tą patikrą atlikti. Apie tuos aspektus trumpai norėčiau užsiminti. Vienas pagrindinių dalykų yra teisinio reguliavimo stabilumo reikalavimas, ka-



dangi sistema veikia dešimtis metų ir nėra duomenų, kad ji keltų didelių problemų. Reikia stiprių argumentų norint ją keisti. Kaip profesorius minėjo, pats notarinės formos nustatymas buvo apgalvotas rengiant Civilinį kodeksą ir ji nustatyta tik tokiems sandoriams, kurie susiję su padidintu visuomenės ir valstybės interesu, jautresnėse srityse. Nekilnojamojo turto sandoriai, taip pat ir NT įkeitimas ir daiktinių teisių suvaržymo sandoriai pateko tarp tų reikšmingų sandorių, kur teisėtumo, šalių valios išraiškos kontrolė ir jų svarba visuomenei ir valstybei yra padidinta. Tikrai negalima lyginti kilnojamojo daikto įkeitimo sandorio, kokių rinkoje yra mažuma, su nekilnojamojo turto hipoteka. Atsisakę notarinės formos kilnojamojo turto įkeitimui, neturime apie tai jokių duomenų, nes reglamentavimas dar neįsigaliojo, nežinome, kaip tai veikia, kokių problemų kelia, pokytis yra dar nepatikrintas. Iškart eiti prie nekilnojamojo turto hipotekos notarinės formos atsisakymo nėra pasiruosta. Iš rengėjų argumentacijos matau, pabrėžiama, neva juridiniai asmenys, sudarantys hipotekos sandorius, naudojami profesionalių teisininkų paslaugomis arba turi kitų reikiamų kompetencijų ir galėtų patys įsivertinti sudaromų sandorių prasmę, galinčias kilti grėsmes. Drįsčiau teigti, kad tai yra mitas, nes juridiniai asmenys juridiniams asmenims nelygūs, ir daugiausia juridinių asmenų yra smulkusis ir vidutinis verslas, tarp jų vienasmenės individualios įmonės, vienasmenės mažosios bendrijos ar vienasmenės uždarnosios akcinės bendrovės, kurios pasirinko juridinių asmenų formą, tačiau ten yra vienas žmogus, be teisinio išsilavinimo, be didesnės patirties – jis paprasčiausia turi verslą ir jam reikia banko kredito. Daugumoje atvejų tas žmogus nėra pajėgus įvertinti visų galimų grėsmių ir įkeitimo esmės, juo labiau kad hipoteka yra vienas sudėtingesnių sandorių. Civiliniame kodekse vien sutartinės hipotekos yra septynios rūšys. Kiekviena jų turi savo specifiką. Vienu hipotekos sandoriu gali būti derinamos kelios jų rūšys. Net ir gana kvalifikuotam teisininkui būtina į tai įsigilinti, jei kasdien nedirbama su šiais klausimais, su kuo dirba notariai. Praėjusios hipotekos reformos metu buvo atsisakyta hipotekos teisėjo ir ši funkcija palikta notarui – kvalifikuotam teisininkui, turinčiam atitinkamą išsilavinimą ir kvalifikaciją, jos pa-

laikymo ir tikrinimo reikalavimais, su atitinkama atsakomybe. Nekalbant jau apie patirtį su tais sandoriais dirbant kasdien. Notarui pirmiausia tenka pasekmių išaiškinimo funkcija. Kaip minėjau, už įmonės gali stovėti žmogus, pradedantis verslininkas, kuris negali visko įvertinti. Kita notaro funkcija – interesų balansavimas, silpnesnės šalies, tos šalies, kuri mažiau informuota, turi mažiau patirties, yra labiau pažeidžiama – interesų apsauga. To pavyzdys – pradedanti verslo įmonė ir bankas su visu teisiniu aparatu. Neretai stipresnioji šalis diktuoja sąlygas, suinteresuota sudaryti sandorį sau palankiomis sąlygomis, mažinti kreditavimo riziką, dažniausiai turi daugiau žinių apie įvairių hipotekos rūšių pasekmes. Notaras šiuo atveju atlieka funkciją, mažų mažiausiai išaiškindamas pasekmes, išlygina disbalansą, o tai nebus užtikrinama palikus šį procesą patiems juridiniams asmenims. Nekalbu apie teisėtumo užtikrinimo funkciją, kur sutikrinama, ar gali būti toks įkeitimas, ar objektas tinkamas, ar gauti bendraturčių sutikimai ir kiti kriterijai. Kalbant apie bankus – galbūt kvalifikuoti bankų teisininkai gali tuos duomenis įsivertinti, susirinkti, bet jei turėtume sandorius tarp mažą patirtį turinčių juridinių asmenų, abejoju, ar jie bus pajėgūs tai įvertinti. Netinkamų hipotekos sandorių ir ginčų teismuose rizika padidėja. Šiuo atveju labai svarbi notaro atliekama prevencinio teisingumo funkcija, mūsų lotyniškasis notariatas tuo ir pasižymi, kitaip nei anglosaksų, kad jau pradinėje hipotekos stadijoje patikra atliekama ir suteikiama padidinta įrodomoji reikšmė ir patikimumas, ir registruojamų įrašų patikimumas. Jeigu teismuose kyla ginčų, kai kurie dalykai nekvestionuojami, būna palengvintas ir greitesnis įrodinėjimas. Anglosaksų sistemoje galbūt galima greičiau viską sudaryti, tačiau ten galbūt geriau veikia teismų sistema, kur ginčo atveju yra tikrinama ir įvertinama. Mes kol kas didžiuojamės civilinių bylų greičiu teismuose, bijau, kad gali kilti grėsmė tam greičiui, padidės teismų krūvis ir padaugės ginčų. Be to, ginčiuose nebebus didesnę įrodomąją galią turinčių notaro patvirtintų dokumentų. Efektyvumui ir greičiui teismuose taip pat iškyla rizika, kuri nėra vertinama, nemačiau to tarp dokumentų. Ir registro įrašų patikimumo neliks – vis dėlto tai svarbu ir pačiai kreditavimo rinkai. Hipotekos sandoriai susiję su jų suvaržymų absoliučiu pobūdžiu, kur tretiesiems asmenims galioja, ir su suvaržymų sekimu paskui daiktą. Tikrai labai svarbu žinoti, kad įrašai atitinka tikrovę, atliekant kitus teisinius veiksmus su turtu, ar išieškojimo veiksmus, ar šiaip sandorius. Hipotekos registro informacijos patikimumu grindžiama visa sistema. Jeigu to patikimumo neliktų arba jis būtų ne iki galo patikimas, sumažėtų įkeitimo patrauklumas ir patikimumas kreditorių akyse, ir netektų tikrosios ekonominės prasmės skatinti kreditinius santykius, kad užtikrinimas būtų galiojantis ir patikimas. Informacijos pateikimo principas plačiaja prasme sietinas su atliekamu teisiniu tyrimu registruojant hipoteką, kurį anksčiau atlikdavo hipotekos teisėjai, dabar atlieka notarai. Registruojantis tik išvie-

**Profesorius Virginijus BITĖ:**  
**„Mokslas nėra pasitelkiamas  
į poveikio vertinimą ir kartais  
poveikio vertinimui įtaką  
daro interesų grupių išsakyti  
argumentai, kurie greičiau  
ir geriau pasiekia negu kitų  
interesų grupių argumentai“.**

šina ir tikrosios išsamios patikros neatlieka. Abejoju, ar Registrų centras ją galės atlikti, bet jau lygiaverčiai su ligšioline situacija, nes tam reikia kvalifikuotos teisinės patirties. Kiltų klausimų dėl atitinkamų reikalavimų specialistams, įdarbinamiems į tokias pozicijas, atitinkamų kaštų klausimai, ir registravimo procesų pailgėjimo, kuris šiuo metu pas mus yra vienas iš greitesnių, kuomet mes didžiojamės. Notaro įtraukimo į hipoteką „vieno langelio“ principu ir buvo siekta hipotekos reformos metu, kad pas notarą įvykusi patikra leistų kitiems procesams vykti greičiau, o Hipotekos registro duomenys būtų laikomi teisingais ir išsamiais. Teisinio tyrimo eliminavimas arba jo silpninimas gali sugriauti ilgai kurtą sistemą, duomenų patikimumo koncepciją ir šiuo atveju prioriteto suteikimas sandorio lankstumui naudą duotų tik kvalifikuotiems kreditoriams, sofistikuotiems bankams ir kitiems stambiaiems kreditoriams, bet tikrai ne visiems kreditoriams. Prioriteto suteikimas lankstumui keltų grėsmę informacijos patikimumo principui. Teisinio tyrimo našta galbūt būtų perkelta registrų tvarkytojui, bet abejotina, ar kokybė būtų išlaikyta. Ne viename forume kalbėjome apie vykdomųjų įrašų atlikimo problematiką, kad, ko gero, tai lemtų supaprastinto skolų išieškojimo proceso atsisakymą – to proceso, kai notaras atlieka vykdomąjį įrašą pagal notaro patvirtintą hipotekos sandorį. Abejotina, ar notaras lengvai darytų vykdomąjį įrašą pagal dokumentą, jo paties netvirtintą, netikrintą. Turėtų būti pergaltas tas procesas ir galbūt tektų jo atsisakyti. Tai kreditoriams taip pat nėra naudinga. Tai gana gerai veikianti sistema, su kuria man tenka susidurti praktiškai, ir jos nereikėtų griauti. Kitas argumentas – dėl kaštų mažinimo. Abejočiau jo pagrįstumu, juo labiau kad tyrimų nėra atliktų, bet notaro atlyginimo – kelių dešimčių ar šimtų eurų – išvengimas nereikštų kaštų sumažinimo. Neabejotina, jog bankai, kurie diktuočių sąlygas, rengtų projektus ir vykdytų procesus, šalia kreditų išdavimo administravimo mokesčių tikrai dar pridėtų ir hipotekos sandorių sutvarkymą ir registravimą. Tų mokesčių jau nekontroliuotų valstybė. Kontroliuotų rinka, o mokesčius notarui kontroliuoja Teisingumo ministerija. Jie peržiūrimi, ir tikrai išlieka kontrolė, kad skirtingų notarų kaštai nebūtų skirtingi. O skirtingų kreditorių kaštai gali būti skirtingi ir nekontroliuojami. Paskutinis aspektas – dėl techninio įgyvendinimo. Nėra iki galo aišku, kaip hipotekos procesas vyktų, kaip būtų naudojamos informacinių technologijų priemonės, kaip realiai turėtų veikti sistema – ar pasirašoma kvalifikuotu elektroniniu parašu, ar egzistuoja speciali platforma, ar nėra trukdžių (juk nepatikrintas įkeitimo sistemos veikimas). Kokie bus prisijungimai, paskyrų sukūrimai, jų patikimumas, visos kibernetinės grėsmės, ką minėjo profesorius. Šabloninių sutarčių sukūrimas – kaip minėjau, hipotekos yra septynios rūšys ir jų kombinacijos, – visa tai kelia abejonių, o juk tai priklauso ir nuo įkeičiamo objekto ypatybių. Visuomet atsiranda daugybė niuansų, kuriuos notarai stengiasi kruopščiai sužiūrėti. Šabloninių sutarčių sukūrimas arba bus labai grieždiškas ir sunkiai suprantamas šalims, arba jos tikrai neužtikrins visų aspektų. Pabaigai, pastaruosiuose „Doing Business“ reitinguose Lietuva buvo pakilusi į rekordines aukštumas ir tarp geriausiai vertintų sričių, pvz., 2019 metų ataskaitoje, Lietuva pelnė trečią vietą turto registravimo srityje, o komercinių ginčų sprendimo kategorijoje buvo septintoje vietoje. Notarinės formos atsisakymas Lietuvos pozicijas panašiuose reitinguose tikrai pablogintų ir sumažintų Lietuvos konkurencinį pranašumą.



## Vytautas NEKROŠIUS:

---

Ačiū, profesoriau. Kadangi pusė pranešėjų – du iš keturių – jau pasisakė, trumpai įterpsiu savo trigrašį. Sunku su kuo nors ginčytis, kas čia buvo pasakyta, apskritai 1997 metais, kai dar dirbau Seimo Teisės departamente, vienas senas darbuotojas pasakė tokią puikią mintį: sudėtingiausia įrodyti žmonėms, stovintiems ant upelio kranto, matantiems, kad viduryje upelio guli didelis akmuo, kad jis ten yra. Du iš stovinčiųjų sako, kad akmens ten nėra. Akivaizdžius dalykus įrodyti yra labai sudėtinga, kai kažkas teigia, kad jų nėra, nors tie dalykai yra. Pasakysiu porą dalykų. Dėl (poveikio – red.) vertinimų. Lietuvoje turime didžiausią bėdą, kurią galima būtų teisėkūroje išrinkti – kokia ji? Ne interesai, ne įtakos. O tai, kad nėra vertinimų. Šiandien niekas neatlieka realaus projektų vertinimo. Nei kokios bus įtaka ekonomikai. Nei kokios bus įtaka civilinei apyvartai, nei kokios bus įtaka kitų įstatymų galiojimui. Niekas nieko. Atsisėdo, į lempą pažiūrėjo, nusprendė, kad įtakos nebus, nei kriminogeninei situacijai, niekam, ir parašė. Ir visi apsimeta, atsiprašau, durniais, ir sako – nebus, vadinasi, balsuojam. Ir po to niekas nevertina, buvo ar nebuvo poveikis. Mielieji, aš ir sakau – nusiųskite žmogų pažiūrėti į Rusiją, kas ten vyksta, ir pamatysite, kaip bus. Kiek prokuratūra bylų turi, koks patikimumas nekilnojamojo turto judėjimo ir t.t. Kas yra Registrų centras? Registrų centras dabar jau yra viskas – teisėjas, registratorius, kontrolierius ir ponas Dievas. Kažkokia nesąmonė. Registrų centras yra registrų tvarkytojas. Tai tegu tvarko registrus. Tegusitvarko, kad po lietaus Lietuvoje serveriai neišsijunginėtų. Bent jau pradžiai. Tegusitvarko, kad būtų galima juridinio asmens valdymo organus nuotoliniu būdu užregistruoti. Giriasi, kad moderniai dirba, nes galima pasikeitus valdybai, galima neišeinant iš kabineto ją užregistruoti. Aha. Tik jeigu tai UAB. Jau treji metai neveikia. Tai apie kokią teisinę kontrolę šneka ponai, kurie šį, nežinau, kaip pavadinti, projektu – liežuvį sunkiai verčiasi – sukūrė. Ar duotų tai naudos kreditoriams? Konkrečiai – bankams, kurie labiausiai tuo suinteresuoti? Aš tai labai abejoju. Pasakysiu kodėl. Garantuojau, kad šios sistemos įvedimas automatiškai reikš civilinių bylų skaičiaus didėjimą kartais. Ne procentais, o kartais. Ir sustos tas jų įsivaizduojamas puikus kreditavimas taip, kad maža nepasirodys. Man atrodo, normalioje teisinėje sistemoje ir teisėkūroje, ne tokioje, kuri „iš lempos“, turi būti vadovaujama senu romėnišku principu. Atsiprašau, kad šiandien jau antrą kartą romėnus primenu. Jeigu galima teisinio reguliavimo nekeisti, tai ir nelįskite. Stabilumas teisinio reguliavimo yra vertybė. O ne tai, kad kažkas kažką susapnavo, iš ryto – projektas, poryt – priimtas. Viską verčiam aukštyr kojomis, ir pažiūrėkim, kas čia bus. Nežinau net kokį žodį pavartoti tokiam dalykui apibūdinti. Prašosi daug nelietuviškų posakių, bet jų nesakysiu.

---

**Profesorius  
Vytautas NEKROŠIUS:  
„Garantuojau, kad šios  
sistemos įvedimas  
automatiškai reikš civilinių  
bylų skaičiaus didėjimą  
kartais. Ne procentais,  
o kartais“.**

## Marius STRAČKAITIS:

---

Po tokios audringos kalbos norėčiau pristatyti kitą pranešėją – tai vienas iš 2012 metų hipotekos reformos autorių, šios knygos – „Civilinio kodekso Ketvirtosios knygos Daiktinės teisės komentaro“ – bendraautorių, docentą dr. Andrių Smaliuką. Paprašysiu pasidalinti savo mintimis.

---

## Andrius SMALIUKAS:

---

Sveiki, brangieji. Aš iš tikrųjų, kaip gerbiamas Marius jau pristatė, dalyvavau šiuo metu galiojančios hipotekos ir įkeitimo teisės kūrime. Buvau oficialios darbo grupės, sudarytos 2009 metais, narys, buvome keturi nariai, kurie padėjo Teisingumo ministerijai tuometinei vykdyti sofistikuotą ir tvarkingą teisėkūros procesą. Buvau pakviestas į tą darbo grupę neatsitiktinai – 2004 metais apsigyniau daktaro disertaciją būtent iš įkeitimo teisės reformos ir lyginamosios analizės. Disertaciją rašiau ne tik Vilniaus universitete, bet ir Oksfordo universitete. Kiti darbo grupės nariai buvo mūsų privatinės teisės tėvas profesorius Valentinas Mikelėnas, gerbiama teisėja Janina Stripeikienė, kuri į darbo grupę įnešė savo,



kaip Aukščiausiojo Teismo teisėjos, patirtį; būtent viena p. Janinos specializacijų Aukščiausiąjame Teisme buvo hipotekos ir įkeitimo bylų nagrinėjimas, tokių bylų tuo metu buvo be galo daug. Tai ir buvo viena iš reformos priežasčių – mažinti teismų krūvį, nagrinėjant hipotekos ir įkeitimo ginčus, ir sukurti tokią sistemą, kuri eliminuotų tuos ginčus. Ketvirtoji nuostabi mūsų darbo grupės narė buvo Renata Juzikienė, teisės mokslų daktarė, taip

pat parašiusi daktaro disertaciją iš hipotekos teisės. Dirbome dvejus metus, rėmėmės geriausia patirtimi ir tikrai sukūrėme projektus, kurie, perėję teisėkūros procesą ir šiek tiek pasikeitę, tapo įstatymu – galiojančio Civilinio kodekso redakcija, taip pat buvo padaryti ir daug kitų įstatymų pakeitimai, Civilinio proceso kodekso pakeitimai. Galiu pasakyti, kad ta reforma puikiai galioja. Visi tikslai, mano supratimu, kurie buvo kelti 2009 metais, hipotekos ir įkeitimo teisėje buvo pasiekti. Ir ta sistema galioja – aš nemačiau jokių tyrimų, kurie saktų, kad ji galioja prastai. Apie ką ši tema, gerbiamieji? Tema yra tokia: tiek hipotekos, tiek įkeitimo teisėje mes turime žiūrėti į balansą tarp kreditoriaus ir skolininko interesų, sukūrimo ir išieškojimo procesų metu. Hipoteka ir įkeitimas yra susisiekiantis indas. Mes turime sukūrimo procesą ir esminius sukūrimo proceso elementus, ir išieškojimo procesą. Sukūrimo procese yra tokie esminiai elementai – kas yra objektas? Kokį turtą mes leidžiame apsinkinti hipoteka ar įkeitimu? Yra daug valstybių, kuriomis ir dabar bandoma remtis šioje „antireformoje“, kurios iš tikrųjų turi labai siaurą objektą – galima įkeisti tik aiškiai apibrėžtą, dažniausiai registruotiną turtą. Jeigu turime siauro objekto sistemą, be abejo, tokio objekto apsinkinimas hipoteka arba įkeitimu gali būti mažiau formalizuotas. Lietuvos atsakymas yra: galima įkeisti viską. Net įmonę, net turto masę. Mes turime įmonės hipoteką, mes turime universalią hipoteką, galiojanti hipotekos ir įkeitimo teisė leidžia įkeisti visą skolininko turtą ir taip pat svetimą turtą, jeigu tretysis asmuo dėl vieno ar kitokio intereso sutinka, kad jo turtas būtų apsinkintas skolininko naudai. Antras elementas yra prioritetas. Niekas apie tai nekalba, matyt, trūksta sąžiningai kompetencijos, bet prioritetas yra esminis materialinis hipotekos teisės elementas. Kokį prioritetą hipotekos ir įkeitimo kreditorius turi prieš kitus skolininko kreditorius. Lietuvoje mes įtvirtinome vadinamąjį superprioritetą. Ką tai reiškia? Lietuvoje hipotekos ir įkeitimo kreditorius yra pats pirmas eilėje prieš visus kitus skolininko kreditorius, įskaitant valstybę. Įskaitant Valstybinės mokesčių inspekcijos, „Sodros“ reikalavimus. Dar daugiau, Lietuva leidžia šį prioritetą išlaikyti skolininko bankroto ar restruktūrizavimo metu. Jeigu mes kalbame apie tokioje superprioriteto sistemoje (notarinės – red.) formos atsisakymą, mes žaidžiame su labai dideliu degtukų ir malkų laužu. Kils didžiulis gaisras. KILS DIDŽIULIS GAISRAS. Tos sistemos, į kurias apeliuojama, pvz., Norvegija, neturi superprioriteto. Ta pati Anglija, kuri nėra lotyniškojo notariato sistema, arba Jungtinės Amerikos Valstijos su savo „Uniform Commercial Code“, Vieningojo komercijos kodekso, 9-uoju straipsniu, jos iš tikrųjų turi vadinamąjį „Notice filing“, t.y. pranešimų registraciją; joje nedalyvauja joks notaras, tu tiesiai kreipiesi elektroniniu būdu į registru centrą, – jose nėra superprioriteto. Hipoteka ar įkeitimas sukuria tik tam tikrą prioritetą prieš tam tikrus kreditorius, bet yra krūva prioritetinių apsaugotų kreditorių, kurie yra priekyje. Lietuvoje yra kitokia sistema ir kitoks balansas. Mes kreditoriui duodame labai platų objektą ir superprioritetą. Ir tik tada sukūrimo hierarchijoje mes turime sukūrimo greitį ir kaštus. Taip, greitis ir kaštai yra du iš keturių svarbūs sukūrimo elementai. Sistema turi būti pakankamai greita ir pakankamai pigi. Galiojanti lietuviška sistema yra ir pakankamai greita, ir pakankamai pigi. Kalbėti apie tai, kad mes norime žūt būt dar atpiginti arba dar pagreitinti sistemą? Aš jau nekalbu, ar siūloma sistema ypač pagreitins, greičiausiai viską tik sustabdys ir įšaldys į teisinius ginčus, kaip sakė profesorius Nekrošius. Dar kartą: greitis ir kaštai yra tik du iš keturių ir neesminiai sistemos

elementai. Jie turi būti subalansuoti su anksčiau paminėtais elementais. O dabar pereikime prie išieškojimo. Sukūrimas sukūrimu, tai labai svarbu, bet yra antra medalio pusė, susisiekiantis indas – išieškojimas. Yra sena romėnų teisės maksima, kurią pripažįsta visas šiuolaikinis pasaulis: hipoteka ir įkeitimas prasideda, kai skolininkas tampa nemokus.

Viskas, apie ką tik pakalbėjome – pakankamai sofistikuotas sukūrimo procesas – iš tikrųjų gali tapti bevertis, jeigu kreditorius negali greitai ir efektyviai išieškoti iš įkeisto turto. Ir tai yra pagrindinis bet kokios valstybės įkeitimo ir hipotekos teisės tikslas – kad išieškojimas veiktų greitai, sklandžiai, nebūtų užvilktas nesąžiningų skolininkų ar nesąžiningų kreditorių teisminėje pelkėje. Taikant laikinasias apsaugos priemones, įsivieliant į procesą, nes nepriklausomai nuo to, kad ir kokia būtų efektyvi teismų sistema, tikslas yra turėti ne ginčo išieškojimą. Kurį mes turime. Tą daro notaras per vykdomąjį įrašą ir tai yra tai, kuo aš labiausiai didžiuojuosi iš

mūsų 2012 metų reformos. Mes eliminavome teisinius ginčus, jų yra be galo mažai, mes turime tai, ko kreditoriui, o beje, ir skolininkui, reikia labiausiai. Greito ir efektyvaus išieškojimo. Bet. Kad išieškojimas būtų neteisminis, turi veikti lotyniškojo notariato suteikiama apsauga. Nes vykdomasis įrašas nėra mechaninis dokumentas. Notaras šiuo atveju veikia kaip ne ginčo teisėjas. Tai yra kvaziteisminė funkcija. Joks registrų centras ar bet kokia kita administracinė institucija negali atlikti kvaziteisminės funkcijos, nes tai prieštarauja konstituciniam valdžių padalinimo principui. Jau nekalbant apie tai, kad tai yra šiaip visiška nesąmonė, nesusipratimas lyginamosios teisėtyros prasme. Jeigu mes norime sugriauti, sakau labai paprastai – sugriauti išieškojimą, greitą, efektyvų, ne ginčo tvarka vykdomą išieškojimą, vardan penkių eurų atpigimo, tada siūlau visiems politikams šią fantastinę reformą tvirtinti rytoj. Jeigu mes norime būti sofistikuoti, judėti su oficialia teisėkūra, siūlau sudaryti normalią profesionalų darbo grupę ir pirmiausia atsakyti į klausimą: ar yra ką reformuoti? O gal reformą reikia įvykdyti galvose? Ačiū.

**Dr. Andrius SMALIUKAS:**  
**„Jeigu mes norime sugriauti, sakau labai paprastai – sugriauti išieškojimą, greitą, efektyvų, ne ginčo tvarka vykdomą išieškojimą, vardan penkių eurų atpigimo, tada siūlau visiems politikams šią fantastinę reformą tvirtinti rytoj“.**

### **Vytautas NEKROŠIUS:**

Ačiū labai, Andriau. Tik vienas klausimas pačiam. Visi kalba apie tuos anglosaksus, apie ką ir pats užsiminėte. Mokėtės tenai. Be to, kad ten nėra visiškos apsaugos, visiško prioriteto, mano supratimu, yra dar vienas esminis skirtumas su tuo, ką mes turime Lietuvoje. Joks įkeitimo sandoris tenai be rimto dalyvavimo baristerių nebus sudarytas.

## **Andrius SMALIUKAS:**

---

Taip, profesoriau. Anglosaksų sistema yra nereformuota sistema Anglijoje. Šiuo metu Anglijoje jau dvidešimt metų vyksta mokslinės konferencijos, rašomi darbai. Mano disertacijos vadovė, buvusi Oksfordo, dabar Kembridžo profesorė Louise Gullifer, yra viena žinomiausių šios srities eksperčių. Anglai 20 metų galvoja, kaip daryti reformą, ir nėra iki šiol jos padarę, nes net ir ta sena sistema veikia. Kadangi tai yra iš tikro sudėtinga sistema, tenka daug ką balansuoti – kreditoriaus interesai, skolininko interesai... Duosi kreditoriui geresnį prioritetą – gali labai smarkiai nukentėti skolininko interesai, nes nebus išieškojimo kontrolės ir balanso. Be abejo, visur dalyvauja advokatai. Yra speciali solisitorių rūšis – atskira sritis, tai irgi ateina iš šimtametės tradicijos. Lyginamoji teisėyra gali mus labai daug ko išmokyti. Mūsų hipotekos ir įkeitimo teisė – tai yra apskritai mūsų privatinė teisė. Ji sukurta remiantys lyginamąja teisėyra, jos geriausiais pavyzdžiais. Bet lyginamoji teisėyra neveikia kopijavimo metodu. Mes negalime pasakyti kaip argumento, kad, pvz., Anglijoje, Amerikoje, dar keliose valstybėse, pvz., Norvegijoje, sistema, kurioje nedalyvauja notaras, nedalyvauja teisėjas, yra daroma elektroninė sandorio registracija. Tai teisingas argumentas, bet jis kartu yra niekinis, jeigu mes jį išimame iš konteksto.

---

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

---

Ačiū, be abejo, tradicijos, supratimai, kiti greta veikiantys institutai turi didelę įtaką. Pasakyti, kad „ten to nėra“, reiškia tą patį, kas nieko nepasakyti. Nes tam reikia analizės. Kodėl, kas veikia, kaip veikia, kaip garantijos daromos ir t.t. O šimto metų mes neturime. Toliau noriu pakviesti mūsų paskutinį pranešėją – docentą Lauryną Didžiulį.

---

## **Laurynas DIDŽIULIS:**

---

Laba diena, mieli kolegos. Išsakysiu savo nuomonę dėl vėl sugrįžusio bandymo reformuoti hipotekos sistemą Lietuvoje. Reforma savaimė nėra blogas dalykas, bet vis dėlto tokiu būdu reformuoti hipotekos sistemą, aišku, diskutuotina. Todėl mes čia ir diskutuojame. Pasakysiu keletą argumentų, kurie, man atrodo, yra svarbūs, nesigilinsiu išsamiau į įvairius teorinius dalykus, apie tai galima pasiskaityti plačiau, apskritai teisės doktrinos poziciją „Notariato“ 28-ajame numeryje 2019 metų, ten pakankamai išsamiai minimi klausimai aptariami. Aš iš funkcinės pusės pasakysiu keletą svarbesnių dalykų. Kyla klausimų, kam reikia šios reformos, kam ji yra naudinga, kam ji nėra naudinga. Galime pradėti, kaip yra kitur. Seimo kanceliarijos atliktoje lyginamojoje apžvalgoje daugiausiai minima apie kilnojamojo turto įkeitimo sandorius ir rodoma, kad vienur yra notaras, kitur nėra, vienur registruojama, kitur neregistruojama. Dalis įkeitimo sandorių natūraliai neturi būti registruojami, kalbu apie posesorinius įkeitimo sandorius. Tai toji apžvalga mums beveik nieko nesako. Jeigu mes konkrečiai pažiūrėsime lyginamuoju aspektu į hipotekos



sandorius, mes pamatysime, kad Lietuvai svarbios valstybės, jurisdikcijos, kuriomis Lietuva vadovavosi kurdama savo Civilinį kodeksą, tokios, kaip Prancūzija, Olandija, Šveicarija, Kanados Kvebeko provincija, taip pat galime pažiūrėti į kaimyninę Baltijos šalį Estiją, – ten mes rasime, kad hipotekos sandoriai yra tvirtinami notaro. Kai kurios šalys, pvz., Jungtinė Karalystė, Vokietija, Skandinavijos šalys, netaiko notarinės formos, tačiau ten yra kitas būdas hipotekos sandoriams įgyvendinti – tarkime, Vokietijoje, jeigu nedalyvavo notaras sukuriant hipoteką, tokiu atveju hipotekos sandoris nelaikomas autentišku dokumentu. Ir tokiu atveju jis gali būti įgyvendintas tik teismo tvarka. Notarinis tvirtinimas ir padaro dokumentą autentišką. Vadinasi, jeigu nėra notaro pačioje pradžioje, vadinasi, tokiu atveju hipotekos sandoriams taikoma bendra teisminė tvarka. Lietuviška sistema ypač verčia akcentuoti šį aspektą, nes pas mus sudarant kredito sutartis, tarkim, būsto paskolų sutartis, nėra jokios notarinės patikros pačiai sutarčiai, sąlygas nustato kreditorius, bankas. Įgyvendinant priverstinai notaro patikra itin siaura ir sandorio sąlygos nėra tikrinamos. Todėl vienintelė grandis – hipotekos sandorio tvirtinimas, kai notaras gali patikrinti, ar sandorio sąlygos yra sąžiningos. Jis iš principo galėtų žiūrėti net ir į užtikrinimo prievolę, į pačią kredito sutartį, t.y. ar kredito sutartis yra teisėta, galbūt kai kurios jo dalys apskritai yra niekinės, notaro nuomone. Ir dėl to netgi kalbėti apie hipotekos atsiradimą būtų problematiška. Tačiau notaro dalyvavimas pačiame hipotekos sandoryje, ypač tais atvejais, kai kalbame apie vartotojams išduotas būsto paskolas, yra svarbus. Klausimas kitas – kiek notarai ta kompetencija, diskrecija naudojami. Čia yra kitas – institucinės kokybės klausimas, kurį siekiama gerinti, turint galvoje, kad pas mus lotyniškasis notariatas, kur notaras suprantamas ne kaip štampuotojas, kažkoks kanceliarininkas, kaip kokioje Anglijoje arba JAV, bet notaras suprantamas kaip išskirtinis materialinės civilinės teisės žinių turintis praktikas, gerai išmanantis civilinę teisę, ir dėl to turintis šią valstybės jam pavestą kompetenciją. Dėl

to notaras turi didelę vertę, kitas klausimas, kiek mums pavyksta ją užtikrinti praktikoje, jeigu kažkuria dalimi nepavyksta, tai tiesiog reikia gerinti tą institucinę sistemą, stiprinti, tačiau tai nereiškia, kad reikia apskritai šio modelio atsisakyti. Lotyniškasis notariatas šioje vietoje sukuria institucinį pranašumą. Tos šalys, kurios jį turi – Prancūzija, Olandija, Šveicarija, kitos – jos tą pranašumą išnaudoja. Tos, kurios neišnaudoja, kaip vokiečiai, tokiu atveju jie kreditorių nukreipia į teismą. Tai yra labai svarbu. Paliekant sandorio šalis be notarinio dalyvavimo, pažiūrėkime, kas bus. Sutarties laisvė kredito santykiuose ir būsto kredito santykiuose yra fiktyvi. Sutarties laisvės beveik nėra turinio prasme, yra tik laisvė atsisakyti sudaryti sutartį. Bet kai ekonominių priešasčių stumiamas vartotojas priima sprendimą, kad jam reikia kredito, jis nori gyventi kažkur su šeima, tokiu atveju jo pasirinkimai mažėja ir jis eina į sandorį. O sąlygas ten diktuoja bankas. Vienintelis saugiklis – išankstinis notaras, visi kiti saugikliai yra teisminiai. Teisminė valdžia gali apginti vartotojo teises, jei vartotojas teiks kreiptis į teismą, jis prisiims ieškinio pareiškimo ir bylinėjimosi išlaidų našta, ir galbūt jam pavyks kažką laimėti teisme, o gal ir nepavyks. Tokiu atveju matyčiau, kad tai per didelė našta vartotojui užkraunama, ir notaro patikrinimą pašalinus, lieka vienintelis subjektas, kuris kontroliuoja šį sandorį ir visą hipotekos procesą – tai bankas. Turint galvoje, kad hipotekinės būsto paskolos yra susijusios su žmogaus teise į būstą, su žmogaus teise į nuosavybę, tai būtų neigiamas dalykas. Jei žiūrėsime į elektronizacijos, skaitmeninimo argumentą, kuris irgi yra svarbus, negalima sakyti, kad notaro dalyvavimas yra susijęs su praeities epocha, su vaško antspaudais ir kitais senais dalykais. Nuo liepos mėnesio veikia eNotaro paslauga ir yra galimybė atlikti notarinius veiksmus ir nuotoliniu būdu. Tokiu atveju negalima sakyti, kad notaro dalyvavimas – tai skaitmeninės formos diskriminavimas. Taip nėra. Notaro dalyvavimą reikia turinio prasme suprasti kaip nešališką patarėją, netgi asmenį, kuris gali neleisti toliau sandoriui vystytis, jeigu nebus užtikrintas teisinis civilinės teisės minimumas, kurio, deja, praktikoje dažnu atveju trūksta. Notaras galbūt ir ne pagrindinę sutartį tvirtina, bet jo buvimas procese, kuris būtinas bankui, leidžia užtikrinti kontrolę. Tik kita medalio pusė – kad ir patys notarai jaustųsi drąsūs, būtų kūrybingi, išmanūs ir teismai vertintų notarinius veiksmus supratingai, kad sistema veiktų ir notarai galėtų įgyvendinti savo funkcijas, kad jie būtų tikri lotyniškieji notarai kasdienėje savo praktikoje. Tuo ir baigsiu savo pasisakymą. Ačiū už dėmesį.

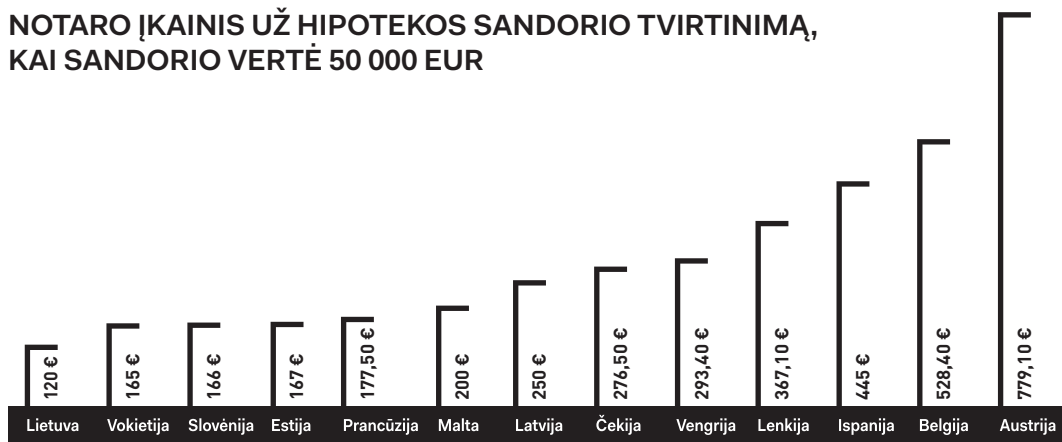
---

## **Marius STRAČKAITIS:**

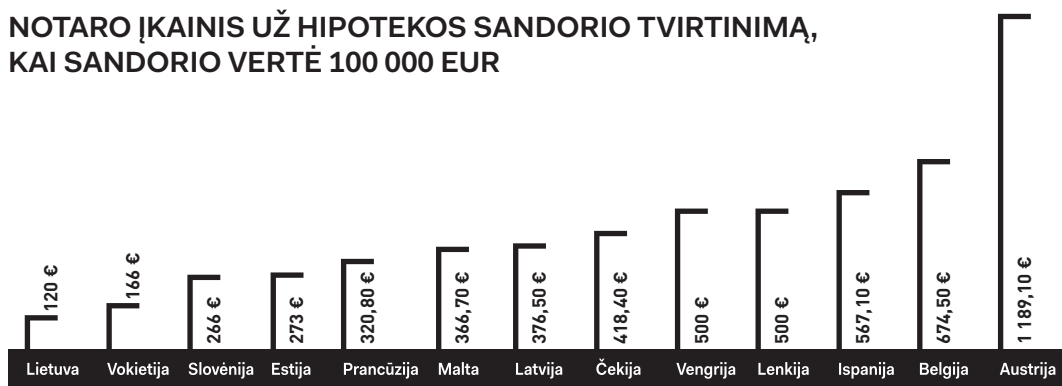
Ačiū labai už išsamų pasisakymą. Prieš pradėdamas įdomiausią šios dienos diskusijų dalį, norėčiau parodyti skaidrę. Tam, kad nebūtų vien tik šiaip pasisakymai apie hipotekos Lietuvoje pigumą, apie nedideles kainas. Noriu vaizdžiai parodyti, kad jūs matytumėte, kaip Lietuva atrodo Europos Sąjungos kontekste, sandoriuose iki 50 tūkstančių eurų vertės ir 100 tūkstančių eurų vertės. Mes esame absoliutūs lyderiai, o gal „lūzeriai“ – iš kurios pusės pažiūrėsi. Mūsų kainos – akivaizdžiai mažiausios, ir diskutuojant mums bus lengviau, žinant, kad tai faktas. Kadangi žinau, kad yra prisijungusių ir Seimo narių, norėčiau pakviesti pirmiausia juos šią diskusiją pradėti ir sužinoti, ką mano apie šias reformas,

apie tai, kad metai iš metų grįžtama prie to paties, kas, atrodytų, aišku, ir mokslininkams aišku. Tačiau kartais ne viskas, kas aišku mokslininkams ir teisininkams, būna aišku politikams. Kviesčiau Seimo pirmininko pavaduotoją, Teisės ir teisėtvarkos komiteto narį Julijų Sabatauską pasidalinti savo įžvalgomis.

## NOTARO ĮKAINIS UŽ HIPOTEKOS SANDORIO TVIRTINIMĄ, KAI SANDORIO VERTĖ 50 000 EUR



## NOTARO ĮKAINIS UŽ HIPOTEKOS SANDORIO TVIRTINIMĄ, KAI SANDORIO VERTĖ 100 000 EUR



### Julius SABATAUSKAS:

Labą diena. Ačiū už gerą diskusiją, tiek docentui Smaliukui, tiek profesoriams, išdėsiusiems savo įžvalgas. Aš dabar ieškojau „Youtube“ ir radau pono Majausko išsakytą mintį, kurią citavo profesorius Mikelėnas, reikės po to paklausti tos radijo laidos. Pirmas dalykas, kuris mane pasiekė – kai Biudžeto ir finansų komitete atsižvelgiant į parlamentinę kontrolę komiteto pirmininkas Mykolas Majauskas organizavo diskusiją, kurioje dalyvavo profesorius Mikelėnas, gavęs porą sykių pasisakyti, buvo bankų asociacijos vadovė. Iš tiesų įdomiai nuskambėjo, kad bankai jau tarpusavyje tarėsi dėl hipotekos. Kalbant su kolegomis, man visada iškyla klausimas – o kam tai naudinga? Arba kas už to stovi?





Kad (keistume – red.) lotyniškojo notariato hipoteką, kuri pas mus veikia puikiai. Visada reikia pasitikrinti – o gal jau kažkas yra pasenę, o gal kažkas ne taip gerai veikia? Bet tam reikia atlikti tam tikrus tyrimus. Bet kai neatliekami tyrimai arba kai tyrimai atliekami savo galvoje, tada galima nukeliauti labai toli. Iki Rokiškio. Nenoriu įžeisti Rokiškio gyventojų, nes turiu galvoje tam tikrą įstaigą. Jeigu mes šiandien keistume hipoteką, hipotekos reglamentavimą, įdomu, kuria kryptimi pasuktume. Kalbama apie elektroninę sistemą, galimybę jos būdu (registruoti – red.). Iš tiesų, šiomet atli-

kau vieną sandorį, kuriam pasinaudojau tuo būdu, neišeidamas iš namų, pardaviau savo automobilį. Man buvo patogiu. Kitas klausimas – ar tai saugu. Čia jau reikia klausti tokių ekspertų, kaip Marius Pareščius, ar pagaliau – Kibernetinio saugumo centro prie Krašto apsaugos ministerijos. Patogumas yra, bet hipotekos sandoriai yra šiek tiek kitokie. Automobilio vertė gali būti keli šimtai, keli tūkstančiai, keliasdešimt tūkstančių, gal net ir šimtai tūkstančių, bet tikrai neviršys milijono vertės, nors galbūt ko nors nežinau, gal ir yra tokių automobilių. Neturiu galvoje tų kolekcinį, istorinių automobilių, kurie kuo senesni, tuo labiau brangsta. Nekilnojamojo turto sandoriuose, ypač kai žmogui trūksta lėšų, ir kai įsitraukia kitas žaidėjas – kreditorius, t.y. finansų įstaiga, bankas ar kita, kurie yra stipresnioji pusė, realiai jie visada diktuoja savo sąlygas. Jeigu kam pasisakė, tai pasisakykite, aš nesu girdėjęs, kad kam nors būtų pasisekę pakeisti tą tipinę sutartį, kurią pakiša bankas, sudarydamas su savo klientu sutartį dėl kreditavimo, nesvarbu, kokio objekto – ar nekilnojamojo turto, ar kilnojamojo turto. Bent jau man nepasisekė, tik turi galimybę rinktis – pasiimti vieno ar kito banko (paskolą – red.). Jeigu šioje grandinėje bankas taps tuo pačiu ir hipotekos tvirtintoju... Negali būti dviejų sutarčių šalių, kad vienas yra ir tvirtintojas... Kaip sakoma – kodėl biednas – todėl kad durnas, kodėl durnas – todėl kad biednas. Gausi, kad tas, kuris neturi pinigų, su tuo, kuris turi pinigų, turės sutikti su visomis jo sąlygomis, o anas dar ims arbitro vaidmenį. Pasakys – čia viskas teisėta. Mano manymu, tai yra didelis pavojus visiems Lietuvos žmonėms, o tokių žmo-

**Julius SABATAUSKAS:**  
**„Visada reikia pasitikrinti – o gal jau kažkas yra pasenę, o gal kažkas ne taip gerai veikia? Bet tam reikia atlikti tam tikrus tyrimus. Bet kai neatliekami tyrimai arba kai tyrimai atliekami savo galvoje, tada galima nukeliauti labai toli. Iki Rokiškio“.**

nių Lietuvoje yra daugiau negu 60 procentų, kurie negali iš karto už bet kokį objektą sumokėti visos sumos. Jie taps įkaitais finansinių įstaigų, kurios nori perimti šią funkciją. Gaila, manęs nepasiekė tas projektas, apie kurį kalbėjote. Jo nemačiau. Ačiū.

---

### **Marius STRAČKAITIS:**

Ačiū už įžvalgas.

---

### **Vytautas NEKROŠIUS:**

Aš trumpą interpa. Julius Sabatauskas – labai didelis optimistas, sakydamas, kad Lietuvoje net 40 procentų žmonių gali ateiti ir susimokėti visą kainą už butą, pvz. Aš manyčiau, kad ne 60 proc., o daugiau kaip 85 proc. negali ateiti ir susimokėti ir jiems reikalinga hipoteka.

---

### **Julius SABATAUSKAS:**

Nekilnojamojo turto burbulas, kuris yra Lietuvoje, ypač didžiuosiuose ir kurortiniuose miestuose, peržengė visas ribas. Pigiau išeina nusipirkti prie Barselonos namą su baseinu negu butą Vilniuje.

---

### **Marius STRAČKAITIS:**

Ačiū labai už įžvalgas. Norėčiau į diskusiją įtraukti ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėją profesorę Egidiją Tamošiūnienę. Priminsiu, kad iki 2012 metų liepos 1 dienos hipotekos procedūrose dalyvavo ne tik notaras, ką mes turime šiandien, bet ir teisėjas. Mes turėjome tokią pakankamai unikalią situaciją, kai tą patį sandorį tikrindavo ir tvirtindavo du subjektai: pirma notaras, o po to teisėjas. Tuo metu pasidarė aišku, kad procedūra reikalauja tam tikrų reformų, ir arba teisėjas, arba notaras reikalingas šioje procedūroje. Ir valstybė tada pasirinko notarą. Kaip jums atrodo, po dešimties metų, ar tai pasiteisino?

---

### **Egidija TAMOŠIŪNIENĖ:**

Laba diena visiems diskusijos dalyviams. Turbūt pasiteisino – reikėtų iš karto atsakyti. Bet savo pasisakymą norėčiau pradėti nuo kitų dalykų. Gaila, kad mums tenka diskutuoti tokiais klausimais praėjus daugiau kaip 30 metų po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo. Kuria prasme gaila? Gaila pirmiausia dėl to, kad mes tik vos ne vos pradėdame įsivažiuoti į



diskusiją, kad įstatymų arba teisinio reguliavimo stabilumas, teismų praktikos stabilumas yra vertybė, ir kita ranka iš karto viską griauname. Šios dienos diskusiją pradėdami, visi tai ir akcentavo. Ar tikrai turime poreikį kažką keisti? Jeigu turime poreikį kažką keisti, reikėtų dar, dar ir dar kartą pagalvoti. Žiūrint iš teismų pozicijos, aš kol kas tokio poreikio nematau. Buvo pabandyta, tikriausia reaguojant į politikų pasisakymus, įvardyti tokią frazę – ją net pasižymėjau: „teisminė pelkė“; šalia iškart pasižymėjau „Ne“. Kodėl ne? Galima būtų iš teismų pozicijos pasakyti visiškai paprastai: teismai gali viską. Duos šią funkciją, įvykdysime ir ją. Klausimas – kada ir kaip? Ir, kita vertus, klausimas – kiek valstybei tai kainuos? Ir tada atsiremiamė į pirminį klausimą – ar tikrai tokį poreikį turime? Dabartinė sistema iš esmės yra apsauginė. Jeigu mes kalbame apie apsauginės sistemos įgyvendinimą, dalis funkcijų tenka notarui, kita dalis turėtų tekti arba kai kuriais atvejais tenka teismui. Teisminių funkcijų dalis šiuo metu tikrai yra sumažėjusi iki minimumo. Kaip įvardijo gerb. Andrius Smaliukas, iš esmės teisminių ginčų toje srityje beveik nelikę. Yra tik šalutiniai klausimai, kurie kartais kyla bylose, bet ir jie tikrai nėra tie klausimai, dėl kurių reikėtų reformą daryti. Jeigu mes bandome tą sistemą keisti, natūraliai kyla klausimas – kaip perstumdysime tas apsaugines funkcijas? Po kiekvieno diskusijos dalyvio pasisakymo galėčiau pasakyti – teisminė kontrolė didėja, didėja ir didėja. Vadinasi, iš karto turėtume diskutuoti ir apie efektyvumo problemą. Mes šiuo metu turime dvi prieštaringas kryptis teismų atžvilgiu, ir notarijai tame procese tam tikra apimtimi taip pat dalyvauja. Yra nuolat kalbama apie tai, kad reikia mažinti teismams nebūdingas funkcijas (su profesoriumi nesutiksiu – teismams gali būti viskas būdinga). Bet teismuose yra ir dalis įgyvendinamų funkcijų, tokių, kurios pagal savo pobūdį galėtų būti įgyvendinamos ir kitų institucijų. Mes šiuo atveju matome visiškai priešingą kryptį, kada sakome, kad čia kažką patvarkysime, padarysime, bet sau pažymiu, kad turi atsirasti teisminė kontrolė, atsiranda papildomų funkcijų teismams. Va-

dinasi, didiname teismuose kylančių ginčų skaičių ir iš karto galime sakyti tai, ką įvardijo profesorius Bitė: „Pasakę A, turime sakyti ir B.“ Lėtiname visus teisminius procesus, šiandien kalbu ne tik kaip Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėja, bet ir kaip Teisėjų tarybos atstovė, nepaisant mūsų ambicingo tikslo telktis ne tik į kiekybę, bet ir į kokybę. Natūraliai mus išmuša iš vėžių ir turėsime vėl diskutuoti, kad tik kiekybė didinama, o kokybei nebeturime laiko. Ar bloga dabartinė sistema? Drįsčiau suabejoti. Pirmiausia kodėl? Todėl, kad pas notarą gaunamas individualus dėmesys, atliekama preventcinė funkcija. Klientas, kuriam suteikiama paslauga, mėgaujasi ir tuo, kad jis jau žino, jog notaras, jei kas nutiktų, galėtų būti atsakingas, tam yra civilinės atsakomybės draudimas. Natūraliai, jeigu mes perimtume dalį šių funkcijų, didintume

**Egidija TAMOŠIŪNIENĖ:**  
**„Ar tikrai turime poreikį kažką keisti? Jeigu turime poreikį kažką keisti, reiktų dar, dar ir dar kartą pagalvoti. Žiūrint iš teismų pozicijos, aš kol kas tokio poreikio nematau“.**

valstybės civilinės atsakomybės pagrindų sąrašą. Ir tada valstybės atsakomybės galėtų būti ir daugiau – mes šiuo metu neturime. Kalbant apie poreikį kažką keisti, kalbėdami apie lyginamąją teisėtyrą, mes visi suprantame, apie ką mes kalbame. Prisimenu, gal 2012 metais Lietuvoje lankėsi Šveicarijos profesorius, jis pavartojo sąvoką „vyšnių skyrimas“. Jeigu mes įsivaizduosime hipoteką kaip vyšnios medį, įsivaizduokime, ką reiškia nusiskinti vieną vyšnią. Mes norime nusiskinti vieną vyšnią registravimo prasme iš Amerikos pavyzdžių, Jungtinės Karalystės, bet ar išlaikome medį? Natūraliai kyla problema, kad mes, pabandydami kažką persikelti, ignoruojame teisinę tikrovę arba teisinę aplinką kitoje valstybėje. Esminis momentas iš vykdomojo proceso pozicijų kalbant, tikrai neturi būti taip, kad vykdomąjį dokumentą sukurs viena iš sandorio šalių. Registrų centras ar kita registravimo institucija pagal savo prigimtį tokių funkcijų tikrai negalės atlikti. Natūralu, kad kalbėdami apie CPK šeštoje dalyje įtvirtintą vykdomųjų dokumentų sąrašą, turėsime iš karto pasakyti – tokio elemento nelieta sąrašė, kaip vykdomasis įrašas, ir kas perims klausimą? Natūralu, kad tai turėtų perimti teismai. Kaip aš ir minėjau, tai nebūtų blogai, bet ar tai būtina daryti? Kita vertus, jeigu mes bandytume galvoti, kad kita institucija tai galėtų daryti, užtektų paskaityti keletą teismų praktikos pavyzdžių, kuriuose buvo analizuoti priverstinės hipotekos klausimai, kai priverstinę hipoteką registravo valstybės institucijos, siekdamos užsitikrinti savo interesus. Man atrodo, problemų ratas pakankamai atsiskleidžiantis – bankroto procesai šalia ignoruojami ir kiti dalykai. Tai tikrai ne. Dar vienas klausimas diskusijai. Prisiminiau, kadangi neseniai kalbėjome apie visiškai su šia tema nesusijusį dalyką, apie europinės sąskaitos blokavimo įsakymą, ten bankai turi tam tikras funkcijas. Netgi kyla banko, kaip institucijos, apibrėžtumo problema. Jeigu kalbame, kad yra direktyva, kuri apibrėžia sąvoką, tai pabandykime pasakyti, kas yra Lietuvoje bankas? Reiktų atsiversti Lietuvos banko sąrašą. Tuo metu, kada man teko greitai atsakyti, ar viena, ar kita kredito institucija yra bankas, negalėjau pasakyti nes tai irgi yra problema.

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

---

Ačiū labai, Egidija. Man dar vienas klausimas kyla – jeigu būtų padaryta reforma, kokią tie sumanytojai yra aprašę, vykdytas, net nekyla klausimų, iškrenta lauk, bet man labai rimtai iškyla konstitucingumo klausimas. Nes jeigu paprastos rašytinės formos sandoriui suteikiame visišką prioritetą, rytoj atsiras dar 20 žmonių, kurie paklaus, o kodėl visiško prioriteto nesuteikiame kitiems sandoriams? Tokiu pačiu būdu sudarytiems? Jei vykdytas paliekamas kaip dabar, tai kaip čia su konstitucingumu? Iš kur tas vykdomasis raštas nusileidžia, iš oro? Notaras tikrai neduos, nes jis nieko netvirtino, nieko nedarė, jis už nieką negali atsakyti. Kaip jis gali išduoti vykdomąjį raštą pagal jam tiesiog atneštą popierių? Tik teismas lieka.

---

## **Andrius SMALIUKAS:**

---

Gerbiama Egidija pasakė šalia kitų svarbių dalykų, vienas elementas čia yra apskritai kertinis šios diskusijos kontekste. Akivaizdu, kad pagal dabartinį projektą vykdytas, apie kurį sakoma, kad niekas nesikeis, tai yra netiesa. Tai tiesiog yra netiesa. Tai be galo svarbu – išieškojimas, jeigu tokia reforma būtų priimta, kaip dabar siūloma projektuose, reikėtų, kad notaras vykdomojo įrašo atlikti negalės, nėra pasakyta, kas jį išduos. Vien jau pagal CPK mes matome kad jokios kitos galimybės nelieka, tik klasikinis kelias – kreiptis į teismą. Tai yra be galo svarbu, gerbiemieji. Mes tarsis spartiname ir taip be galo pigią sukūrimo sistemą, bet išieškojimo sistemoje, kuri yra esminė hipotekos ir įkeitimo dalis, mes žengiame didžiulį žingsnį atgal ir viską atiduodame teismui pagal nutylėjimą. Taip, gerbiama Egidija visiškai teisi, aš irgi visiškai pasitikiu ir mūsų valstybe, ir mūsų teismais, ir didžiuojuosi mūsų teismais, kaip ir dauguma mano blaiviai mąstančių kolegų. Mūsų teismai tikrai susitvarkys, nėra klausimų, kad teismai nesusitvarkys, tiktai niekas nedarė elementarių tyrimų: kiek tai užtruks, nes teismas yra teismas. Teismas užtrunka objektyviai. Ir teismas kainuoja. Tai yra objektyvu, kitaip nebūna. Šiandien niekas nematėme ne tik motyvacijos, kodėl to reikia, bet ir elementarių atsakymų: a) kiek tai užtruks – išieškojimas, o tai svarbu ir skolininkui, ir kreditoriui; ir b) kiek tai kainuos.

---

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

---

Dar vienas trumpas interpas, kalbant apie teismus, aš tikrai netikiu, kad jūs apsiribosite šiose situacijose tik bylomis ir vykdomojo rašto išdavimu. Ne, kartu bus prikabinoti reikalavimai dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu – tam tikrų sąlygų – nes aš kažko nesupratau, nes aš kažko nepamačiau. Nes mane privertė pasirašyti, ir visa tai ilgės ne dienomis ir ne mėnesiais, o metais.

---

## **Andrius SMALIUKAS:**

---

Profesoriau, aš visiškai sutinku, galiu tik pasakyti trumpai, kad tai tikrai neišvengiama, ir grįšime į situaciją, kuri buvo iki 2012 metų, kada dėl didžiulio procento išieškojimų kildavo teisminiai ginčai, kada nesant efektyvios prevencijos, skolininkas arba tretieji asmenys, kurių turtas įkeičiamas, o tokių bylų buvo ypač daug, kels elementarius klausimus. Paprastas žmogus tikrai nežino, kas yra maksimalioji hipoteka, kaip ji veikia. Paprastas žmogus tikrai nesupranta, kokią reikalavimų sumą hipoteka gali apsaugoti duodant kreditoriui superprioritetą. Kils elementarūs ginčai dėl apsaugotos prievolės dydžio, saugomos ar nesaugomos palūkanos, o kas dar blogiau, o čia galės gerbiamas Mindaugas Kukaitis pasisakyti – iš advokato pozicijos – klausimas, kur tokius ginčus spręsimė. Ar nebus taip, kad ginčai su Registrų centru, kaip registratoriumi, priklausys administracinei justicijai? Turėsime visišką – panaudokime gražų lietuvišką žodį – makalynę.

---

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

---

Dar trumpai apie ginčus. Yra dar vienas svarbus dalykas, kai kalbame apie civilinius ginčus. Sakote, grįšime atgal, į tą situaciją, kai buvo daug ginčų. Ne. Ta situacija buvo geresnė negu ši (gresianti – red.). Tada veikė hipotekos teismai ir buvo notaras. Buvo dviguba kontrolė, bet turėjome ginčų. Dabar patektume į situaciją be jokios kontrolės. Taigi grįžtume ne du žingsnius atgal, o 22 žingsnius atgal. Ir tada turėsime džiaugsmą.

---

## **Marius STRAČKAITIS:**

Docentas Smaliukas jau padarė už mane įžangą – sakė, kad įdomu, ką mano kolegos advokatai. Noriu pakviesti pasisakyti Advokatų tarybos pirmininko pavaduotoją Mindaugą Kukaitį. Gal advokatams ir naudinga prognozuojama ginčų gausa? Gal čia jūsų interesas slepiasi?

---

## **Mindaugas KUKAITIS:**

---

Ačiū už provokaciją. Tikrai galiu drąsiai pasakyti, kad advokatūra nėra chaoso gynėja. Advokatūra visuomet buvo teisių gynėja ir teisės gynėja. Pasirinkote įdomią dieną – tarp vakar buvusios Pasaulinės kokybės dienos ir rytoj būsiančios Gerumo dienos. Ši diena galbūt bus išgirdimo diena, nors tokios ir nėra. Gal iniciatoriai išgirs, nes iš tikrųjų diskusija yra verta tada, kai kita šalis išgirsta. O gal padarėte (aš šaržuuju) ir pavadinimo klaidą? Visuomenė mėgsta labai garsias frazes. Jūs pavadinote „antireforma“, bet jeigu būtumėte pavadinę „civilinės teisės diversija“, tikrai, manau, būtumėte nesuklydę. Pasirašiau klausimus, į kuriuos didžioji dalis pašnekovų jau atsakė. Ar yra būtinybė? Išgirdau tik vieną – kad

reikia „nusausti“ notarus (vėlgi šaržuuju). Kitose diskusijose išgirdau teiginį, kad Civilinis kodeksas, mūsų civilinės teisės Biblija, paseno. Galbūt reikia naujų temų disertacijoms? Vėlgi juokauju. Jeigu rimtai prieitumėme prie temų ir aktualijos, akivaizdu, kad ne tik teisės poveikio vertinimo nėra, bet ir nei kaštų, nei naudos analizės nėra. Niekas ir nepasakė tiesos, kad tai nebus pigiau. Ir netgi garantijų nebėra pigiau. Kodėl? Kokių galių siekiama atsisakyti? Jeigu notariatas yra teisinės sistemos dalis ir Teisingumo ministerija dalyvauja procese – nustato įkainius, procedūras, pažiūrėkime, kam atitenka ir į kieno rankas atkeliauja visas procesas. Į Registrų centrą. Kam jis pavaldus? Šiandien – Ekonomikos ir inovacijų ministerijai. O ten paslaugos yra nemokamos? Mokamos. Registrų centras yra valstybės įmonė. Per 24 metus priklausomybė pakeitė šešias ministerijas. Pradedant nuo Žemės ūkio ministerijos, prie Statybos ir urbanistikos, Teisingumo, Susisiekimo, dabar Ekonomikos ir inovacijų ministerija. Ši įstaiga ne tik neturi šios reformos vizijos, tikslų, ji daro šią valstybės įmonę ne tik duomenų banku, saugykla. Akivaizdu, kad jeigu registro tvarkytojas neatlieka veiksmo arba atlieka netinkamai, bet kuris suinteresuotas asmuo apskundžia valstybės deleguotą funkciją Administraciniam teismui. Dėl to sakau, kad civilinės teisės devalvacija arba diversija – akivaizdi. Notaro veiksmą mes galime apskųsti bendrosios kompetencijos teisme, o Registrų centro? Iki šiol praktika buvo tokia – Registrų centras, kaip duomenų tvarkytojas, registratorius, dalyvavo trečiuoju asmeniu. Tik formaliai, tam, kad konstatuotų faktus – registruota, neregistruota ir kt. Šiuo atveju Registrų centras taps atsakovu. Valstybės įmonė taps subjektu, sprendžiančiu, registruoti ar neregistruoti, ir sandorio sudarytoju. Jeigu mes žiūrėtume, kokį atsargumą turi notaras, juk mes turime ne šiaip paprastų hipotekų, mes turime sąlyginę, jungtinio turto, vaikų turto, svetimo turto, bendrąją hipoteką. Įsivaizduokite situaciją, kai 10, 20, 30 miško savininkų ar žemės sklypo savininkų, bendraturčių, pradeda atlikti kažkokį veiksmą. Jie ką, išsirikiuos pas Registrų centro darbuotoją, kuris (su savo darbdaviu – red.) turi darbo santykius?



## Vytautas NEKROŠIUS:

---

Ir neturi teisinio išsilavinimo!

---

## Mindaugas KUKAITIS:

---

Ir neturi. Ir jis priims sprendimą? Notaras, dalyvaudamas hipotekoje, atlieka hipotekos pratęsimą, atnaujinimą, pakeitimą. Ir tame laiko tarpe atsiranda vaikų. Notaras vertina, ar nebus pažeisti kitų kreditorių interesai. Kaip šiuo atveju Registrų centras – ar atliks kokią nors analizę? Ir kokią jis neš atsakomybę? Mes turime notaro civilinę atsakomybę. Kas mūsų laukia? Valstybė tokiais veiksmais suvalstybina civilinius santykius. Perduoda globai ir priežiūrai valstybinės įmonės, kuri atlieka daugybę kitų veiksmų. O kas toliau? Tikslas – sugriauti civilinės teisenos principus. Gal Registrų centras pradės juridinius faktus registruoti? Drąsiai sakau, kad iniciatoriai arba apskaičiavo, arba labai gudriai tai paslėpė. Manau, kad tiek kontrolė, tiek atsakomybė, tiek pavaldumas, tiek kaštai akivaizdžiai yra pasitvirtinę. Jeigu sistema egzistuoja ir veikia, ją griauti reikia ne tik turint tikslą kažką reformuoti, ne tik norint „nusausti“ kažką. Akivaizdu, kad mūsų visų noras diskusijoje – kad mus išgirstų. Jeigu išgirstų, galbūt sustotų. Galbūt priimtų sprendimą tokį, kokį dažniausiai aukštesnės instancijos teismas priima analizuodamas žemesnės instancijos teismą. Jeigu nežinai, kaip padaryti – palik galioti. Jeigu žinai ir gali padaryti geriau, išanalizuok ir padaryk. Bet šiuo atveju iš tiesų advokatūra mano, kad neįsiklausyta nei į advokatūros poziciją, jog didelis pavojus sugriauti tai, kas jau yra sukurta, ir gali būti pažeisti įvairūs interesai – tiek vaikų, tiek piliečių, tiek pačios sistemos, tiek teismo. Tokios mano įžvalgos, ir pasirašyčiau po visais kitais diskusijos dalyvių argumentais.

---

## Vytautas NEKROŠIUS:

---

Ačiū labai, Mindaugai, man patiko du klausimai. Viskas man patiko, bet du klausimus paminėsiu. Pirmas – kad jie ten galvoja kažką labai giliai turbūt. O aš manau, kad jie galvoja labai banaliai – kokia čia problema? Padarys šablonus, įkelsim pas save, užsipildys, kaip dabar mažosios bendrijos atveju. Ir viskas. Bet žmonės net Civilinio kodekso atsivertę nebuvo. Jie kai pamatys, kokių yra hipotekos rūšių, jiems bus „šakės“ visiems, ir jų šablonams. Tai viena. Antras dalykas – paminėjote atsakomybę. Štai kur klausimas. Šiandien teismų atstovė ką pasakė apie notaro atsakomybę? Ji reikalauja didžiausio rūpestingumo. Turi viską ten sužiūrėti. Ir atsakai už tai visiškai. Dabar įsivaizduokime tuos 30 miško savininkų, kuriems Registrų centro žmogus tiesiog kažką registruoja. Nepatiko – neįregistravo. Tie 30 miško savininkų negavo 10 milijonų paskolos. Sako – laba diena, eikime į teismą. Atsisakymas registruoti neteisėtas. Mielas Registrų centre, man tavo neteisėtas atsisakymas kainavo dešimt milijonų. Tau įstatymu patikėta tikrinti teisėtumą. Tu tą blogai padarei. Mokėsi? Mokėsi! Tokių bus vienas? Ne. Tokių bus daug. Ką mes čia darome?



## **Mindaugas KUKAITIS:**

---

Išties, galbūt tiesa slypi kažkur kitur? Notarai pirmauja pasitikėjimo reitinguose.

---

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

---

Pavydas? Gerai. Toliau prašysime pasisakyti advokatę dr. Laurą Augytę-Kamarauskiene. Kažkada daug dirbusi su notariatu. Kokių turite minčių?

---

## **Laura Augytė-KAMARAUSKIENĖ:**

---

Ačiū, profesoriau, už pristatymą ir įpareigojimą apibendrinti. Iš tikrųjų įdomu dalyvauti diskusijoje, bet kartu ir sunku, ypač po visų kalbėjusiųjų. Viena vertus, nesinori kartotis, kita vertus, norisi viskam pritarti, antrinti ir dar kažką pridėti. Dirbau su notariatu ir iki šiol dirbu, nes daugiau kaip dešimt metų atstovauju notarams įvairiose bylose, kuriose ginčijami notariniai sandoriai, reiškiami reikalavimai dėl žalos atlyginimo, skundžiami notariniai veiksmai ir panašiai. Tos praktikos iš tiesų pakanka. Teko dirbti ir rengiant išvadą dėl projekto, apie kurį šiandien diskutuojame. Aš pasistengsiu tų pačių minčių nebekartoti. Galvoju ir bijau, kad galime klausytojams, kurie turi kitokią nuomonę, arba šio projekto iniciatoriams atrodyti tokie labai nuobodūs, konservatyvūs, patys sau įdomūs teisininkai. Bet, matyt, tai nulemia mūsų išsilavinimas ir pagrindiniai principai nuo pirmojo kurso teisės teorijoje einant toliau per visas teisės disciplinas. Yra sisteminis teisės normų skaity-



mas, aiškkinimas ir jų taikymas. Negalima išimti vienos normos, vieno instituto arba vieno instituto dalies iš konteksto ir kalbėti, kad tai yra kažkokia reforma arba būtinybė keisti vieną arba kitą ne institutą, ne sistemą, o vieną normą arba normos dalį. Matyt, tai yra mums tiek akivaizdu, kad apie tai labai sunku diskutuoti ir įrodinėti. Profesorius Nekrošius sakė – sunkiausia įrodyti tai, kas akivaizdu, ir civiliniame procese yra principas, kad nereikia įrodinėti aplinkybių, kurios visiems žinomos, nes tai yra labai sunku padaryti. Pvz., kad vyko karas arba kad vyksta pandemija. Kokių dar įrodymų reikia? Kitas dalykas, apie ką visi kalba – tai keitimo poreikis arba pagrindimas. Nuo pačių teisės studijų, nuo teisės teorijos pagrindų – kaip atsiranda teisės norma arba teisės institutas, kaip atsiranda poreikis tam tikrus santykius reglamentuoti, atitinkamai ir juos keisti? Arba keičiasi visuomeninė santvarka, arba ekonominė santvarka, arba tiesiog tas institutas neveikia. Dabar nėra nė vieno įrodymo ar tyrimo atlikta, kad hipotekos institutas neveiktų arba veiktų blogai toks, kaip yra sukonstruotas dabar. Ypač išklausius profesorių, kurie prisidėjo prie šio instituto kūrimo. Įvedimo, kaip tas institutas buvo kuriamas – ne atsitiktinai arba tiesiog nuklonavus nuo vienos ar kitos valstybės, kaip labai gražiai ponia Egidija palygino su vienos ar kitos vyšnios nuskynimu, o sukūrus sofistikuotą sistemą, kuri veikia ir užtikrina ir kreditorių, ir skolininkų interesus ir balansą, taip pat – sistemos veikimą. Kalbant apie mūsų, kaip teisininkų, vaidmenį, taip pat – ir teismų, ir advokatų, ir antstolių, ir notarų – mes visi žinome savo funkcijas ir savo paskirtį. Tam, kad būdami konservatyvūs arba kritiškai mąstantys, tikrintume teisinį stabilumą ir tikrumą valstybėje. Kad nebūtų, viena vertus, sistema kaitaliojama, kita vertus, sandoriai naikinami ar atšaukiami dėl kokių klaidų ar pasikeitusių aplinkybių. Kodėl galbūt kyla tokios diskusijos, jog galima būtų paimti konkrečiai iš notarų vieną ar kitą funkciją ir perkelti tarnautojams, registru, informacinei sistemai. Tai, matyt, dėl daugelio klaidingo įsivaizdavimo, kad notarai atlieka labai šablonines funkcijas ir iš tikrųjų nieko nedaro, o tik padeda parašą. Tai yra visuotinai labai paplitęs požiūris, dėl to bus galima sukurti šabloninę formą, jei neklystu, yra septynių rūšių hipotekos, kurių visų gal dabar ir neišvardinčiau, tuo labiau nepasakyčiau jų skirtumų ir niuansų. Taigi, bus sukurta šabloninė forma, kurią šabloniškai kažkas patvirtins. Tačiau niekas neįsigilina, galvodamas, kad notaras atlieka šabloninę funkciją, šiuo atveju hipotekos sandorio patvirtinimą, kokią ekspertizę ir kiek veiksmų jis prieš tai atlieka. To nemato nei sandorio šalys, niekas to neįvertina. Taip, galbūt registratorius ar Registrų centras, kuris funkciją atliks, matys, ar asmuo yra neveiksnus teismo nustatyta tvarka. Bet kas atliks asmens, sudarančio sandorį, de facto veiksnumo patikrinimą? Ar asmuo, įkeičiantis ar už save, ar už kitą asmenį, prisiimantis prievolę už turtą, galbūt vienintelį, paskutinį, suvokia savo veiksmus, ar gali juos valdyti, suvokti sandorio esmę ir ypač kylančias pasekmes? Vis dar kalbame, kad iš hipotekos kylančios pasekmės yra prievartinis išieškojimas be teismo, nors puikiai suprantame, kad, pakeitus dabartinę hipotekos tvarką, supaprastinto išieškojimo nebebus. Ar iniciatoriai ir tie interesai, kurie galbūt norėtų, kad toks įstatymas ir toks projektas būtų priimtas, įvertina tą riziką ir tą nenaudą, kurią jie gautų kartu su šita reforma, nes reforma neapsiribotų kelių straipsnių pakeitimu, nes būtina keisti vykdymo procesą, Civilinio proceso kodeksą, vykdymo instrukcijas ir panašiai. Arba, pavyzdžiui, nuosavybės patikrinimas. Įkeičiamo turto nuosavy-

bės patikrinimo nepakanka įrašo NT registro išrašė – asmeninė nuosavybė ar ne asmeninė. Notarai tikrina pirminius dokumentus, pagrindžiančius nuosavybės teisę ir jos formą. Kada įgytas turtas – santuokoje, ne santuokoje, dovanotas, paveldėtas, ar yra vedybų sutartis, ar yra turto pasidalijimo sutartis, – kas atliks tą ekspertizę? Kas įsitikins, ar nereikia teismo leidimo, ar nereikia kito sutuoktinio sutikimo, ar kito bendraturčio. Kas visus šiuos veiksmus atliks ir ar tai apgalvota? Dar vienas momentas. Galime kalbėti apie smulkų verslą, kuris neturi didelių svertų deryboms su bankais, bet iš tikrųjų jeigu kalbėtume apie dažniausiai hipotekos sandoriuose dalyvaujančius – tai fiziniai asmenys, įsigyjantys būstą. Tie 60 ar 85 procentai Lietuvos gyventojų, kurie tik tokiu būdu gali įsigyti turtą. Kuo unikali notaro funkcija – nepaisant, kad bankas, kaip žinome, nusiunčia ar rekomenduoja kreiptis į vieną ar kitą notarą, nepaisant to, notaras neatstovauja nei bankui, nei kitai šaliai. Jis neutralus, neatstovauja niekieno interesams ir turi užtikrinti abiejų sandorio šalių interesus. Ir jeigu nustatys nors kokią priežastį, kad hipotekos sandoris pažeidžia įkeičiančios šalies interesus dėl bet kokių priežasčių, pagaliau, dėl to, kad nesupranta savo veiksmų, negali iki galo suvokti to sandorio naudingumo ar nenaudingumo jam, notaras atsakys tokį sandorį patvirtinti. Atliks prevencinio teisėjo funkciją, kuri nebenueis į teismą ir neapkraus teismų papildomomis bylomis. Tai, kad bylų ir ginčų, atsisakius notaro hipotekos sandoriuose, pagausės, net neabejoju, tikrai su visais sutinku. Kaip advokatė galbūt turėčiau sakyti, kad bus darbo, bus ir duonos, bet ar tikrai yra toks tikslas – atimti darbą iš notarų, perduoti Registrų centrui ir kartu padidinti darbo krūvius teismams ir advokatams? Tai pasvarstykime. Jau buvo užsiminta apie atsakomybę, kas prisiima atsakomybę už sandorių teisėtumą. Nors bylų šiuo metu iš tikrųjų nėra labai daug būtent dėl hipotekos sandorių, nors tų ginčų apskritai yra, profesorius Nekrošius sakė, tikrai nebus apsiribojama vien vykdomojo rašto išdavimu ar neišdavimu. Tikrai visuomet bus reiškiami ieškiniai dėl sandorių pripažinimo negaliojančiais, dėl nesupratimo. Turbūt gal ir galima nesuprasti, jei tik elektroninėmis priemonėmis pasirašai paskolos sutartį, bet pasirodo, kad ir turtą įkeičitei, iš kurio galima išieškoti, ir panašiai. Šiuo metu, jeigu yra toks ginčas, reiškiamas reikalavimas beveik viso įkeisto turto vertei, tai gali būti ir 100, ir 300 tūkstančių. O turint galvoje nekilnojamojo turto kainas – ir 500 tūkstančių, ir milijonas tikrai ne riba. Šiuo atveju tiek reikalavimai kartais yra reiškiami notarams, pagrįstai ar nepagrįstai – kitas klausimas, tačiau notaras, kuris atsako visu savo turtu net ir baigęs savo notarinę veiklą ir išėjęs į pensiją, ir dėl bet kokių kitų priežasčių. Greta notaro yra jo profesinės civilinės atsakomybės draudikas, kuris iš karto, gavęs tokį reikalavimą, uždeda rezervą atitinkamai sumai. Tai klausimas, ar kaip sakė gerbiama teisėja, valstybė yra pasirengusi prisiimti visas rizikas, tuos reiškiamus reikalavimus, ar Registrų centras, ar bankai? Kas šioje vietoje leis verslui

**Laura  
AUGYTĖ-KAMARAUSKIENĖ:**  
**„Dabar nėra nė vieno  
įrodymo ar tyrimo atlikta, kad  
hipotekos institutas neveiktų  
arba veiktų blogai toks, kaip  
yra sukonstruotas dabar“.**

ir žmonėms jaustis saugiais, kad jeigu vis tik įvyko ar klaida, ar piktnaudžiavimas, ar dar kokia nors priežastis sudarant sandorį, kad jų teisės bus apsaugotos ar galima žala bus atlyginta. Grįšiu prie iniciatorių ir prie tų interesų, kuriems atrodo, kad toks įstatymas yra panacėja ir pagreintų verslą ir paskolų išdavimą – viena iš priežasčių buvo įvardyta aiškinamajame rašte, kad reitinguose geriau atrodytų Lietuvoje paskolų išdavimas, nežinau, ar hipotekos sandorių forma yra kliūtis lengviau išduoti paskolas, ar tariama, įsivaizduojama nauda atsveria visas galimas rizikas ir neigiami padariniai tokios reformos, antireformos. Nežinau, ar pavyko, profesoriau, apibendrinti? Noriu atkreipti dėmesį, kad yra daugiau problemų negu atsakymų, kaip turėtų būti. Ir jeigu būtų pritarta tokiam projektui, tik pradidėtų didelė ir sisteminių pokyčių reikalaujanti reforma, bet tuomet turėtume grįžti prie klausimų, ar mes beturėsime tokią civilinės teisės sistemą Lietuvoje, kokią turime ir kokią tiek metų kūrėme, kad ji veiktų taip, kaip veikia.

---

### **Vytautas NEKROŠIUS:**

---

Prasidėtų ne reforma, prasidėtų chaosas.

---

### **Marius STRAČKAITIS:**

---

Norėčiau grįžti į diskusijos pradžią ir paklausti profesoriaus Valentino Mikelėno – gal jam paaiškėjo, kur čia priežastys, gal jau aišku? Gal jūs galėtumėte, kaip Civilinio kodekso kūrėjas ir žmogus, turintis patirtį ir teisme, ir advokatūroje, būdamas profesorius, gal jums aišku, kur čia tas šuo pakastas?

---

### **Valentinas MIKELĖNAS:**

---

Nesu detektyvas, bet vėlgi šiandien pusryčiaudamas įsijungiau radiją, kadangi laikai neramūs. Ir štai ką išgirstu – kad Vyriausybė parengė valstybės įmonių pertvarkos planą. Ir pagal šitą planą Lietuvoje beliks vienintelė valstybės įmonė – Visagino atominė elektrinė. Ką tai reiškia? Tai reiškia, kad valstybės įmonė Registrų centras bus privatizuotas. O jo, kaip privatizavimo objekto, patrauklumas, kaina, bus tuo didesnė, kuo mes jam perduosime daugiau funkcijų. Taip? Tai man įdomu, o kas gi yra nusitaikęs į Registrų centro privatizavimą? Tai va, kokios mano įžvalgos yra.

---

**Valentinas MIKELĖNAS:**  
„Man įdomu, o kas gi yra nusitaikęs į Registrų centro privatizavimą?“

## **Marius STRAČKAITIS:**

Aš tikėjauosi kažkokios išvados, bet kad TAIP įžvalgiai jūs pasakysite, man yra netikėta. Ir jeigu tai yra tiesa, tai gal situacija aiškėja. Tada reikia kuo daugiau funkcijų perduoti šiai įstaigai ir komercinis patrauklumas jos, matyt, didėja.

---

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

Ir galima greičiau privatizuoti, kol pirmi ieškiniai net neatėjo, nes po to riziką apsiskaičiuos, kaina nukris.

## **Mindaugas KUKAITIS:**

Šiandien bandėme kalbėti apie civilinę atsakomybę, tai ši įmonė nėra neribotos atsakomybės, bet ji disponuoja visais mūsų registrais. Visais duomenimis. Tai labai patraukli prekė. Išties, visas turtas gali būti realizuojamas. Nejaugi mūsų registrai taps preke? Manau, yra pavojus civilinės atsakomybės riboms.

---

## **Vytautas NEKROŠIUS:**

Daug nesusipratimų ir neatsakytų klausimų. Kalbant apie šitą reformą, ką Laura kalbėjo apie išaiškinimo funkciją, kurią atlieka notaras. Tai kas dabar, man pasakykite, kai kalbame apie svetimo turto hipoteką, kai dabar atsiveda koks nors „anūkėlis“ babytė, kuri nori įkeisti savo paskutinį butą, notaras jai vis vien paaiškina, tai babytei: jeigu nebus gražinta, jūsų butą parduos bet koku atveju. O ten kas – Registrų centras paaiškins? Ar bankas gal pats pasakys? Ar kaip čia bus?

---

## **Andrius SMALIUKAS:**

Taip, žinoma, profesoriau, tai vienas iš tų klausimų, į kuriuos atsakymų rengėjai nepateikė. Ir negali pateikti, tai užkoduota problema. Trumpai pasakysiu, kad kalbant labai formaliai, o mes nemėgstame kalbėti labai formaliai, bet kartais tenka. Su visa pagarba rengėjams mes gerbiame juos kaip žmones, kaip asmenis, bet profesinės kompetencijos prasme, o atvirumas ir demokratija yra vertybė, mes turime labai nekokybiškai parengtą projektą, kuris neatitinka formalių reikalavimų keliamiems projektams, rengėjai turi pasiimti šį dokumentą ir grįžti prie rašomojo stalo, atlikti akivaizdžius vertinimus, tiek ekonominių pasekmių vertinimą, atsakyti į klausimus, kurie yra akivaizdūs visiems, ne tik mums, šios dienos diskusijos dalyviams. Atsakyti į klausimus, kokią įtaką turės siūloma reforma išieškojimui, ar nebus taip, kad išieškojimas bus teisminis, kiek tai kai-

nuos, atsakyti į klausimus, kiek kainuos, beje, pati registracija. Ypač, ką profesorius Mikelėnas sako, po to, kai Registrų centras taps privatus, kas tada įkainius nustatinės, ar nebus taip, kad valstybė lengvabūdiškai, visiškai neapgalvotai atsisako dabartinių įkainių kontrolės, kurią ji turi per Teisingumo ministeriją, ir kurie yra mažiausi Europoje. Ir yra krūva kitų klausimų. Užbaigdamas pasakysiu, jog manau, kad tai yra bet kokio politiko košmaras. Ką leidžia dabartinis projektas, be visų kitų dalykų? Dabartinis projektas, jeigu taptų įstatymu, leistų pseudokreditoriui įsikeisti visą skolininko turtą. Pseudokreditoriai yra dviejų rūšių – tai yra nusikaltėliai, bet yra ir antra rūšis – pats nesąžiningas skolininkas gali susikurti pseudokreditorių ir apsunkti visą savo turtą, ir padaryti tą turtą nepasiekiamą dėl superprioriteto jokiems kitiems tikriems kreditoriams. Pradedant sutuoktiniais – dėl alimentinių išlaikymo prievolių vykdymo. Verslo prasme – bet kokiems kitiems kreditoriams. Ir taip bus, deja, taip būna visose visuomenėse, Lietuva nėra ir negali būti išimtis, kad ir kaip būtų gaila, yra sukčių ir niekšų. Ši reforma tokiems sukčiams ir niekšams atveria greitkelį sukčiauti, kompromituoti ir sunaikinti tai, kas puikiai veikia šiuo metu. Ačiū.

**Andrius SMALIUKAS:**  
„Ši reforma sukčiams ir niekšams atveria greitkelį sukčiauti, kompromituoti ir sunaikinti tai, kas puikiai veikia šiuo metu“.

---

### **Marius STRAČKAITIS:**

Matyt, diskusija eina į pabaigą. Norėčiau prieš padėkodamas dar suteikti žodį profesoriui.

---

### **Vytautas NEKROŠIUS:**

Ačiū labai. Kadangi užbaigti turi šeimnininkas, o aš nesu šeimnininkas, aš pasakysiu vieną palinkėjimą. Vykstant šiai diskusijai, prisiminiau vieną istoriją. Einšteino vieną pasakytą frazę. Jis sakė tikįs, kad yra du beribiai dalykai. Visata ir žmonių kvailumas. Nors, sakė, dėl pirmo abejonių kyla. Aš dar kartą noriu pasakyti: mielieji, Lietuvoje yra labai daug problemų, kurias reikia spręsti. Ir turime labai nedaug sričių, kurios gerai veikia, tikrai realiai gerai veikia. Būkite žmonės, užteks daryti kvailystes. Ką, jūs veikti neturite ką? Užsiimkite kitais dalykais, kurie yra svarbūs. O ne griaukite tai, kas normaliai veikia, kur apgintas yra žmogus, kur užtikrinta normali civilinė apyvarta. O ne siūlykite projektą, katę maiše, kur išvis neaišku, kaip bus, kas bus, pavojų – kiek nori. Jeigu veikia viskas normaliai – nieko nereikia keisti. Kodėl britai 20 metų svarsto projektą? Ne todėl, kad jie yra kvailiai ir nesupranta, ką daro, bet todėl, kad yra tradicijos, yra stabili civilinė apyvarta, bet koks pajudėjimas sukels neaiškumo bangas, daugybę ginčų – to niekam nereikia civiliniuose santykiuose. Reikia ramybės verslui, žmogui, visiems. Palinkėjimas – ieškokite

sau to populiarumo kur nors kitur. Saugokite ką nors kitą. Ir nedarykite nesąmonių, būkite žmonės. Ačiū.

---

### **Marius STRAČKAITIS:**

---

Ačiū, profesoriau už tokią žmogišką kalbą. Man ji suprantama. Noriu padėkoti visiems dalyviams, diskusijoje pasisakiusiems, taip pat prie mūsų diskusijos prisijungusiems Seimo nariams, tikiuosi, kad užteko kantrybės paklaudyti mūsų profesoriaus emocijų, profesoriaus ar kitų dalyvių įžvalgų. Taip pat buvo prisijungę Vyriausybės, Vidaus reikalų ministerijos, prokuratūros, teismų, advokatūros, kriminalinės policijos biuro, Registrų centro atstovai, ir visiems kitiems, kas žiūrėjo ir klausėsi. Nuoširdžiai tikiuosi, kad diskusija leido geriau suprasti hipotekos teisinio reguliavimo specifiką, notaro vaidmenį tvirtinant hipotekos bei įkeitimo sandorius, ir padės politikams, valstybės tarnautojams, priimti teisingus sprendimus. Ačiū labai.

---

/ diskusijos pabaiga /

# Dauguma gyventojų nepritaria dabar veikiančios hipotekos sistemos keitimui, rodo sociologinė apklausa

Dauguma apklaustų Lietuvos gyventojų nepritaria Seime inicijuojamiems keitimams pertvarkyti hipotekos tvarką, panaikinant privalomą notarinį tvirtinimą ir perduodant šią funkciją komerciniams bankams ir valstybiniam registrų tvarkytojui.

Tai rodo Visuomenės nuomonės ir rinkos tyrimų centro „Vilmorus“ 2021 metų lapkritį atlikta reprezentatyvi sociologinė apklausa, kurią užsakė Lietuvos notarų rūmai.

Paklausti, kaip vertina siūlymus, kad tvirtinant nekilnojamojo turto hipoteką bei prižiūrint jos teisėtumą, būtų atsisakyta notaro paslaugų, o hipotekos tvirtinimą atliktų komerciniai bankai, 56,7 proc. respondentų pareiškė tam nepritariantys, ir šias funkcijas atlikti notaras. Pritarė pakeitimų siūlymui 14,4 proc., neturėjo nuomonės šiuo klausimu 28,9 proc. apklaustųjų.

Siūlymams, kad hipotekos registravimą atliktų valstybės įmonė Registrų centras nepitarė 41,2 proc., pritarė 26,3 proc., neturėjo nuomonės 32,5 proc. respondentų.

Daugiau kaip trečdalis respondentų (35,3 proc.) įsitikinę, jog jeigu hipotekos tvirtinimas ir registravimas būtų perduotas komerciniams bankams ir valstybės įmonei Registrų centrai, nepavyktų užtikrinti hipotekos teisėtumo, apsaugos nuo klastojimo, tapatybės pasisavinimo ir kitų grėsmių.

Paklausti, kaip keistųsi paslaugos kaina, jeigu hipotekos tvirtinimas ir registravimas būtų perduotas komerciniams bankams ir valstybės įmonei Registrų centrai, 39,5 proc. respondentų atsakė manantys, kad paslauga pabrangtų, 11,6 proc. mano, kad kaina nesikeistų ir tik 9,7 proc. tiki, kad paslauga atpigtų.

„Vilmorus“ 2021 metų lapkričio 18–27 dienomis mišriu – akivaizdinio interviu ir interviu telefonu – būdu apklausė vieną tūkstantį 18-mečių ir vyresnių gyventojų visoje Lietuvos teritorijoje – 28 miestuose ir 50-yje kaimų.

2012 metų liepą įsigaliojusi tvarka numato, kad hipotekos sandorį tvirtina notaras, „vieno langelio“ principu atlikdamas ir elektroninį sandorio registravimą valstybiniame registre. Notaras užtikrina sandorio teisėtumą, pinigų plovimo prevenciją, notaro atliekama išankstinė teisėtumo kontrolė leidžia kreditoriams išieškoti pagal hipotekos sandorius neteismine tvarka. Be to, notaro profesinė civilinė atsakomybė bei jos draudimas užtikrina žalos atlyginimą, jeigu dėl notaro kaltės sandoris būtų pripažintas negaliojančiu.



# Tyrimo rezultatai

## 1. Kaip vertinate siūlymus, kad tvirtinant nekilnojamojo turto hipoteką bei prižiūrint jos teisėtumą, būtų atsisakyta notaro paslaugų, o hipotekos tvirtinimą atliktų komerciniai bankai?

	N	%
Pritariu, hipotekos tvirtinimas turėtų būti perduotas komerciniams bankams	48	4,8 %
Greičiau pritariu	96	9,6 %
Greičiau nepritariu	183	18,3 %
Nepritariu, šias funkcijas turėtų atlikti notaras	384	38,4 %
Sunku pasakyti	289	28,9 %
Iš viso	1000	100,0 %

	N	%
Greičiau pritariu / pritariu, hipotekos tvirtinimas turėtų būti perduotas komerciniams bankams	144	14,4 %
Greičiau nepritariu / nepritariu, šias funkcijas atlikti notaras	567	56,7 %
Sunku pasakyti	289	28,9 %
Iš viso	1000	100,0 %

**2. Kaip vertinate siūlymus, kad registruojant nekilnojamojo turto hipoteką būtų atsisakyta notaro paslaugų, o registravimą atliktų valstybės įmonė Registrų centras?**

	<b>N</b>	<b>%</b>
<b>Pritariu, registravimas turėtų būti perduotas įmonei Registrų centrai</b>	<b>119</b>	<b>11,9 %</b>
<b>Greičiau pritariu</b>	<b>144</b>	<b>14,4 %</b>
<b>Greičiau nepritariu</b>	<b>140</b>	<b>14,0 %</b>
<b>Nepritariu, šias funkcijas turėtų atlikti notaras</b>	<b>272</b>	<b>27,2 %</b>
<b>Sunku pasakyti</b>	<b>325</b>	<b>32,5 %</b>
<b>Iš viso</b>	<b>1000</b>	<b>100,0 %</b>

	<b>N</b>	<b>%</b>
<b>Greičiau pritariu/ pritariu, registravimas turėtų būti perduotas įmonei Registrų centrai</b>	<b>263</b>	<b>26,3 %</b>
<b>Greičiau nepritariu/ nepritariu, šias funkcijas turėtų atlikti notaras</b>	<b>412</b>	<b>41,2 %</b>
<b>Sunku pasakyti</b>	<b>325</b>	<b>32,5 %</b>
<b>Iš viso</b>	<b>1000</b>	<b>100,0 %</b>

**3. Jūsų nuomone, jeigu hipotekos tvirtinimas ir registravimas būtų perduotas komerciniams bankams ir valstybės įmonei Registrų centrai, ar būtų užtikrinamas hipotekos teisėtumas, apsauga nuo klastojimo, tapatybės pasisavinimo ir kitų grėsmių?**

	<b>N</b>	<b>%</b>
<b>Taip, būtų užtikrinamas</b>	<b>151</b>	<b>15,1 %</b>
<b>Ne, nebūtų užtikrinamas</b>	<b>353</b>	<b>35,3 %</b>
<b>Sunku pasakyti</b>	<b>496</b>	<b>49,6 %</b>
<b>Iš viso</b>	<b>1000</b>	<b>100,0 %</b>

**4. Jeigu hipotekos tvirtinimas ir registravimas būtų perduotas komerciniams bankams ir valstybės įmonei Registrų centrui, kaip, jūsų nuomone, keistųsi šios paslaugos kaina?**

	<b>N</b>	<b>%</b>
Šios paslaugos pabrangtų	<b>395</b>	<b>39,5 %</b>
Kaina nesikeistų	<b>116</b>	<b>11,6 %</b>
Šios paslaugos atpigtų	<b>97</b>	<b>9,7 %</b>
Nežinau/ negaliu atsakyti	<b>392</b>	<b>39,2 %</b>
<b>Iš viso</b>	<b>1000</b>	<b>100,0 %</b>

