

## NUOSAVYBĖS TEISĖS Į NEKILNOJAMĄJĮ DAIKTĄ REGISTRAVIMO TEISINĖS PASEKMĖS

Ramūnas Birštonas, Viktorija Budreckienė

Mykolas Romeris universiteto Teisės fakulteto  
Civilinės ir komercinės teisės katedra  
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius, Lietuva  
Telefonas (+370 5) 271 4587

Elektroninis paštas: birstonas@mruni.eu; viktorija.budreckiene@gmail.com

Pateikta 2012 m. lapkričio 30 d., parengta spausdinti 2012 m. gruodžio 20 d.

**Anotacija.** Straipsnyje analizuojamas Lietuvoje taikomas nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registracijos modelis. Pirmojoje straipsnio dalyje aptariamas nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registracijos reglamentavimas įstatymuose, kuris vertinamas dviejų perskyrų, tai yra deklaratyvinio-konstitutyvinio modelio bei negatyvaus rėmimosi – pozityvaus rėmimosi modelių perspektyvoje. Antrojoje dalyje analizuojama reikšminga Lietuvos teismų praktika, iliustruojanti, kad teisės aktuose nustatytas registracijos modelis teismų praktikos yra transformuojamas, o pati praktika yra nevisiškai nuosekli. Straipsnyje daroma išvada, jog, nors Lietuvos įstatymuose nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą atžvilgiu įtvirtintas deklaracinis registracijos modelis, vertinant trečiųjų asmenų, kurie remiasi registro duomenimis, apsaugos požiūriu, Lietuvos reglamentavimas įstatymuose artimesnis pozityvaus rėmimosi modeliui. Vis dėlto Lietuvos teismų praktikoje suformuluoti išaiškinimai nevisiškai atitinka įstatymu numatytą teisinę registracijos modelį ir kai kuriais atvejais perkelia neįsiviešintos nuosavybės sukeltą riziką tretiesiems asmenims.

**Reikšminiai žodžiai:** teisinė registracija, viešumas, nekilnojamojo turto registras, nuosavybės teisė, nekilnojamas daiktas.

## Įvadas

**Temos aktualumas.** Viešumas laikomas fundamentaliu daiktinės teisės principu ir yra neatsiejamas nuo kitų daiktinės teisės požymių: absoliutumo, daiktinio santykio imperatyvaus apibrėžtumo, sekimo teisės<sup>1</sup>. Absoliutumo požymis daiktinės teisės turėtojui suteikia teisę reikalauti, kad visi tretieji asmenys susilaikytų nuo veiksmų, galinčių pažeisti daiktinės teisės turėtojo teises. Dėl šios priežasties daiktinių teisių viešumo principo įgyvendinimas apsaugo tiek daiktinės teisės turėtojo, tiek trečiųjų asmenų teises ir teisėtus interesus: daiktinės teisės turėtojas gali būti tikras, kad apie jo ryšį su daiktu yra informuoti visi tretieji asmenys ir niekas negalės teisintis aplinkybe, kad nežinojo apie egzistuojančią daiktinę teisę, tuo tarpu tretieji asmenys bus informuoti, kokios daiktinės teisės egzistuoja ir riboja jų elgesio galimybes. Nuosavybės teisės viešumas nekilnojamųjų daiktų atžvilgiu yra pasiekiamas teisinės registracijos viešame Nekilnojamojo turto registre (toliau – ir NTR) būdu (Civilinio kodekso<sup>2</sup> (toliau – CK) 4.253 str., Nekilnojamojo turto registro įstatymo<sup>3</sup> 11 str. 1 d. 1 punktą). Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registracija leidžia tinkamai įgyvendinti ir apsaugoti teises į tokį turtą, nes jo požymiai bei civilinių teisinių santykių dinamika nulemia, kad fizinis ryšys su nekilnojamoju daiktu (t. y. valdymas) yra mažiau reikšmingas. Reikia atkreipti dėmesį, kad nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registracija pasiekiamas apsaugos lygis svarbus ir ekonomine prasme – stabili ir patikima nekilnojamojo turto rinka prisideda prie visos valstybės ekonomikos<sup>4</sup>.

Tačiau kartu su nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registracijos viešame registre principu kyla ir fundamentali problema, jog registro duomenys anaipol ne visada atitinka faktinę tikrovę, tai yra kyla konkurencija tarp išviešintos viešame registre informacijos ir faktinių teisinių santykių. Registro ir faktinės padėties neatitikimo priežastys yra įvairios ir iš esmės nepašalinamos: registro darbuotojo ar techninė klaida; asmenys, kurie turi įregistruoti nuosavybės teisę, į registrą nesikreipia; sandoris, kurio pagrindu nuosavybės teisė perleista (ir padaryti atitinkami registro įrašai) yra niekinis; nusikalsta-

- 1 Baranauskas, E., et al. *Civilinė teisė. Bendroji dalis*. 2-oji laida. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2008, p. 98.
- 2 Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (patvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864). *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- 3 Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001, Nr. 55-1948.
- 4 „Ekonomistai ilgą laiką pripažindavo, kad saugios daiktinės teisės yra investavimo ir ekonominio augimo sąlyga. <...> Saugios teisės prisidėdavo prie ekonominio augimo daugybe būdų. Jos skatina savininkus investuoti ir plėtoti savo žemę.“ O'Connor, P. *Registration of Title in England and Australia: A Theoretical and Comparative Analysis*. Modern Studies in Property Law. Volume II. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing, 2003, p. 84. „Daiktiniai teisiniai santykiai, kurie nėra registruojami oficialiuose registruose ir nepatenkantys į politikos kūrėjų veiklos sritis, yra ekonomiškai nematomi. Naudojimasis žeme ir teisės į žemę saugumas turi prasmę tik tuo atveju, jei jie yra pakankamai vieši, kad būtų galima prasmingai ir efektyviai išnaudoti žemę visais įmanomais ekonominiais tikslais.“ Mostert, H. *The Diversification of Land Rights and Implications for a New Land Law in South Africa. A Appraisal Concentrating on the Transformation of the South African System of Land Registration Analysis*. Modern Studies in Property Law. Volume II. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing, 2003, p. 24.

mi veiksmai ir pan. Akivaizdu, kad nurodytos konkurencijos negalima spręsti suteikiant absoliučią pirmenybę tik vienam iš nurodytų faktorių: suabsoliutinus faktinius teisinius santykius, teisinė registracija praras didžiąją dalį teikiamo apibrėžtumo (ir dėl to labai išsaug nekilnojamojo turto perleidimo išlaidos), o suabsoliutinus teisinę registraciją bus atvertas kelias įteisinti piktnaudžiavimo teise ir neteisėtumo – kai kuriais atvejais aki-vaizdaus – atvejus (o tai, savo ruožtu, darys didžiulę žalą pasitikėjimui teisine sistema tiek pavienio asmens, tiek visos visuomenės akyse).

Nurodyta problema verčia klausti, kaip registro duomenų ir faktinių teisiųjų santykių prieštaravimai yra sprendžiami Lietuvos teisėje? Kiek tikri gali būti asmenys, besiremiantys viešame registre pateiktais duomenimis? Kitaip tariant: kokios yra nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registravimo teisinės pasekmės? Tolesnės analizės tikslas yra atsakyti į šiuos klausimus. Pabrėžtina, kad atsakant į iškeltus klausimus neužtenka išanalizuoti galiojančiose teisės normose įtvirtinto teisinės registracijos modelio, tačiau analizės objektą būtina papildyti ir Lietuvos teismų praktika, kurioje įstatymo modelis, kaip parodoma, yra gerokai transformuojamas.

Straipsnyje bus nagrinėjama tik nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registracija, tuo tarpu kitų daiktinių teisiųjų teisinė registracija, nors iš dalies susiduria su panašiomis problemomis, tačiau kartu pasižymi daugeliu skirtumų, todėl reikalauja atskiro nagrinėjimo.

**Temos naujumas.** Lietuvos teisės moksle nuosavybės teisės teisinės registracijos pasekmių klausimas nebuvo atskirai nagrinėjamas. Nors daiktinių teisiųjų viešumo požymis yra akcentuojamas studijų procesui skirtuose leidiniuose<sup>5</sup>, tačiau apsiribojama trumpu šio daiktinių teisiųjų bruožo pristatymu, neatliekant išsamesnės analizės. Paminėtina, jog J. Saladžius, M. Saveljevas, R. Juodka savo publikacijoje anglų kalba „Real Property in Lithuania“ yra skyrę atskirą skyrių<sup>6</sup> daiktinių teisiųjų į nekilnojamąjį turtą registravimo sistemai, tačiau daiktinių teisiųjų registravimo pasekmių analizė nebuvo atlikta, apsiribojant registravimo sistemos veikimą reglamentuojančių teisės aktų ir funkcionuojančios sistemos lakonišku pristatymu. Tas pat pasakytina ir apie R. Kasperavičiaus publikaciją „Nekilnojamojo turto administravimo sistema“<sup>7</sup> bei A. Gasilionio ir R. Kasperavičiaus mokomąją knygą „Nekilnojamojo turto administravimas“<sup>8</sup> – teisinės registracijos pasekmės čia nėra analizuojamos. Atsižvelgiant į tai šiame straipsnyje bus pirmą kartą analizuojami nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą išviešinimo pasekmių Lietuvoje klausimai.

Šio straipsnio **tyrimo tikslas** – nustatyti nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą registravimo teisinės pasekmes Lietuvoje tiek reglamentavimo įstatymu, tiek teismų praktikos perspektyvoje.

5 Baranauskas, E., et al. *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010, p. 9; Baranauskas, E., et al., *supra* note 1, p. 98.

6 Saladžius, J.; Saveljevas, M.; Juodka, R. *Real Property in Lithuania*. Wien, Graz: NWV, 2005, p. 75–110.

7 Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: VĮ Registrų centras, 2012.

8 Gasilionis, A.; Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimas*. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika, 2006.

**Tyrimo objektas** – nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą išviešinimo pasekmės Lietuvos Respublikoje reglamentuojantys teisės aktai ir teismų praktika, taikant šį institutą.

Pagrindiniai straipsnyje taikomi **metodai**: abstrakcijos, sisteminis, šaltinio analizės, lyginamasis, istorinis lyginamasis, analitinis.

## 1. Nuosavybės teisės registracijos pasekmės Lietuvos Respublikos įstatymuose

Teisės doktrinoje yra žinoma įvairių nekilnojamųjų daiktų teisinės registracijos klasifikacijų, priklausomai nuo to, kurį aspektą siekiama analizuoti. Atliekamo tyrimo tikslais tikslinga išskirti dviejų lygių perskyras. Pirma, pagal įtaką, kurią teisinė registracija atlieka daiktinių teisių įgijimui, skiriamas **deklaratyvinis** registracijos modelis, kai daiktinės teisės sukuriamos šalių susitarimu ar kitais įstatyme nustatytais pagrindais, o teisių registracija tik išviešina jau egzistuojančias daiktines teises, ir **konstitutyvinis** modelis, kai registracija yra būtinas daiktinių teisių sukūrimo elementas; be teisinės registracijos daiktinės teisės apskritai neatsiranda<sup>9</sup>. Lietuvoje nuosavybės teisės atžvilgiu yra įtvirtintas deklaratyvinis modelis: CK 1.75 straipsnio 1 dalis nustato bendrąją taisyklę, kad ir nesant registracijos sandorio šalims sandoris galioja ir šalių teisės ir pareigos atsiranda ne nuo sandorio įregistravimo. CK gali būti nustatytos šios taisyklės išimtys, tačiau nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą atžvilgiu tokios išimties nėra nustatyta, atvirkščiai, specialios teisės normos patvirtina, kad nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą įgijimas siejamas ne su registracija, bet su priėmimo-perdavimo akto pasirašymu (CK 4.49 str. 2 d., 6.393 str. 4 d.)<sup>10</sup>. Išimtis yra numatyta tik atveju, kai valstybė paima nekilnojamąjį turtą visuomenės poreikiams – šiuo atveju kodeksas nuosavybės teisės įgijimą susieja su registracija (CK 4.100 str. 4 d.). Tuo tarpu pagal bendrąją taisyklę registracijai suteikiama tik trečiųjų asmenų informavimo reikšmė (CK 1.75 str. 2 d., 6.393 str. 3 d.).

Antroji perskyra yra orientuota į trečiųjų asmenų, kurie remiasi registro duomenimis, apsaugą. Doktrinoje yra skiriamas negatyvaus ir pozityvaus rėmimosi registro duomenimis modeliai. Negatyvaus rėmimosi modelis reiškia, kad teisės, kurios nėra išviešintos registre, negali būti panaudotos prieš trečiuosius asmenis, tačiau nėra suteikiama garantija, jog registro duomenys yra teisingi. Tuo tarpu pozityvaus rėmimosi modelis

9 Konstitutyvinis modelis siejamas su Vokietijos teisine sistema, deklaratyvinis – su Prancūzijos *Code civil*. Žr. *International Encyclopedia of Comparative Law*. Vol. VI. Property and Trust. Yiannopoulos, A. N. (ed.). Chapter 8. Recordation of Interests in Land. 2004, p. 52.

10 Pasakytina, kad kai kurių kitų daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą atžvilgiu yra įtvirtintas konstitutyvinis modelis, pvz., uzufukto (CK 4.147 str. 2 d.) ar servituto (CK 4.124 str. 2 d.). Nekilnojamojo daikto valdymo kaip savarankiškos daiktinės teisės registravimui CK taip pat yra suteikta konstitutyvinė reikšmė (CK 4.27 str. 2 d.), tačiau teismų praktikoje šis reikalavimas buvo paneigtas. Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-67/2011.

suteikia papildomą garantiją, kad registre esantys duomenys yra teisingi<sup>11</sup>. Būtent šiuo požiūriu reikia įvertinti Lietuvoje egzistuojantį teisinės registracijos modelį.

Pirma, Lietuvos teisės aktai įtvirtina negatyvų tikrumą, kuris logiškai išplaukia iš deklaratyvinio registracijos modelio – neįregistruotos viešame registre teisės negali būti panaudojamos prieš trečiuosius asmenis (CK 1.75 str. 2 d., 3 d.).

Tačiau papildomai įstatymai įtvirtina registro duomenų teisinį statusą CK 4.262 straipsnyje ir NTRĮ 4 straipsnyje, kuriuose nustatyta, kad nekilnojamojo turto registre esami duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka, tai yra įtvirtinta registro duomenų teisingumo prezumpcija. Kadangi tai yra prezumpcija, registro duomenys gali būti nuginčijami, tačiau kol tai nėra padaryta, įstatymas suteikia duomenų teisingumo garantiją, kuria gali remtis visi tretieji asmenys. Taigi, nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą santykiuose su trečiaisiais asmenimis dažniausiai sėkmingai įgyvendins tik asmuo, nurodytas registre turto savininku<sup>12</sup>.

Tačiau registro duomenų reikšmė trečiųjų asmenų atžvilgiu visiškai atsiskleidžia analizuojant sistemiškai susijusias teisės normas, ypač reglamentuojančias nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą perleidimą. Jei registro duomenys neatitinka faktinės situacijos ir paaiškėja, kad nekilnojamąjį daiktą perleidęs asmuo, kuris nurodytas NTR kaip daikto savininkas, iš tiesų toks nėra, kyla klausimas, ar toks sandoris sukelia nuosavybės teisės įgijimą trečiajam asmeniui ir praradimą buvusiam savininkui? Atsakymą duoda CK 4.96 straipsnio 2 dalis, nustatanti, kad iš sąžiningo įgijėjo negali būti išreikalautas nekilnojamasis daiktas, išskyrus atvejus, kai savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo, t. y. įtvirtina nuosavybės teisės įgijimo iš ne savininko (lot. *a non domino*) pagrindą<sup>13</sup>. Nurodyta taisyklė skiriasi nuo to paties straipsnio pirmos dalies, skirtos kilnojamojo daikto vindikacijos ribojimui, ir skirtumas paaiškintinas tuo, kad nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidime viešo registro duomenys atlieka esminę funkciją. Viešo registro duomenų funkcija yra suteikti patikimą informaciją visiems galimiems turto įgijėjams apie kliūčių įgyti nekilnojamąjį daiktą buvimą ar nebuvimą. Iš čia kyla registro duomenų viešumo taisyklė, reiškianti, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę naudotis viešo registro duomenimis, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus (CK 4.261 str., Nekilnojamojo turto registro įstatymo 42 str. 1 d.). Kartu suponuojama, kad asmeniui, siekiančiam įgyti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, yra nustatyta iš sąžiningumo principo išplaukianti pareiga kreiptis į Nekilnojamojo turto

11 *Land law in comparative perspective*. Gambaro, A.; Sánchez, J. M. E. (eds.). The Hague; London: Kluwer Law International, 2002, p. 91; *International Encyclopedia of Comparative Law*, supra note 9, p. 134.

12 NTR duomenų patikimumo taisyklę valstybės teisinių institucijų atžvilgiu patvirtina ir kitos materialiosios ar procesinės teisės normos. Pavyzdžiui, remiantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksu (*Valstybės žinios*. 2002, Nr. 36-1340) (toliau – CPK) 197 str. 2 d. NTR centrinio duomenų banko išrašas laikytinas oficialiu rašytiniu įrodymu ir turi didesnę įrodomąją galią. Nekilnojamojo registro išrašas *expressis verbis* nurodytas ir daugeliu konkrečių atvejų, kai sprendžiami daiktinės teisės klausimai teisme (CPK 420 str., 525 str.) ar notaro (Lietuvos Respublikos notariato įstatymo (*Valstybės žinios*. 1992, Nr. 28-810) 51 str. 1 d.).

13 Apie tai, kad CK 4.96 str. 1 ir 2 d. reikia vertinti kaip savarankiškus nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, žr. Baranauskas, E., et al. *Daiktinė teisė*, supra note 5, p. 107–111.

registro tvarkytoją ir gauti iš jo duomenis apie siekiamą įgyti daiktą bei, atlikus šių duomenų analizę, įsitikinti, kad juose nėra fiksuota jokios informacijos, kuri keltų abejonių dėl siekiamo sudaryti turto įgijimo sandorio teisėtumo (t. y. turto savininku registre yra nurodytas daiktą perleidžiantis asmuo, registro išrašė nėra įrašų apie apribojimus daiktą perleisti, apie pradėtą bylą dėl daikto, etc.). Kita vertus, nurodytos pareigos nereikia pernelyg sureikšminti – turto įgijėjas gali remtis registro duomenimis, nepaisant to, ar faktiškai iki sandorio sudarymo tikrino ir žinojo šiuos duomenis, ar ne<sup>14</sup>.

Tačiau aptarta NTR duomenų funkcija neatskleidžia visos jų reikšmės. Būtina atsižvelgti, jog praktikoje paties dažniausio ir svarbiausio nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo – sandorio pagrindu – atveju į perleidimo mechanizmą privalomai įsiterpia notaras (CK 1.74 str. 1 p.)<sup>15</sup>. Notaras ir Nekilnojamojo turto registras veikia kaip vienas kitą papildančios grandys – tvirtindamas nekilnojamojo daikto perleidimo kito asmens nuosavybės sandorį notaras gauna duomenis apie egzistuojančias teises į nekilnojamąjį daiktą, įskaitant jo savininką, iš NTR (Notariato įstatymo 46 str. 1 d., 51 str. 1 d.), o NTR registruoja nuosavybės teisę naujo savininko vardu notaro patvirtintų sandorių pagrindu. Taip pat notaras išsprendžia ir laiko tarpo tarp sandorio sudarymo ir nuosavybės teisės registracijos problemą – patvirtinęs nekilnojamojo turto perleidimo sutartį notaras per 24 val. informuoja NTR, o registras nekilnojamojo daikto registro įrašė padaro atitinkamą žymą (Notariato įstatymo 46 str. 5 d., Nekilnojamojo turto registro įstatymo 17 str.). Bandant sudaryti vėlesnį to paties nekilnojamojo daikto perleidimo sandorį, jis nebūtų notariškai patvirtintas, motyvuojant egzistuojančia žyma dėl ankstesnio perleidimo sandorio. Nurodytos procedūros įgijėjo sąžiningumo klausimą iš dalies pašalina – praktikoje ne įgijėjas, o notaras privalo tikrinti ir tikrina NTR duomenis.

Apžvelgus viešo registro duomenų reikšmę įgyjant nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą matyti, kad trečiasis asmuo, kuris sąžiningai remiasi registre įregistruota perleidėjo nuosavybės teise, laikomas įgijusiu nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą, nepaisant, ar šie duomenys atitinka faktinę situaciją, taigi, suteikiama registruotų teisių pirmenybė prieš faktinius santykius. Kartu įstatymas nustato ir šios taisyklės išimtis. Viena iš būtinų sąlygų nuosavybės teisei įgyti iš ne savininko yra trečiojo asmens sąžiningumas. Tačiau įgijėjo nesąžiningumas reiškia ne tai, kad įgijėjas prieš sandorį neatliko pareigos pasinaudoti NTR duomenimis (kaip sakyta, ši pareiga yra perkelta notarui), bet turėjimą kitos informacijos, lemiančios įgijėjo žinojimą ar pagrįstą abejonę, kad nekilnojamojo daikto perleidėjas nėra tikrasis savininkas. Tačiau nekilnojamąjį daiktą įgijusio trečiojo asmens sąžiningumas visada turi būti preziumuojamas: tai išplaukia ne tik iš bendrosios sąžiningumo prezumpcijos (CK 4.26 str. 2 d.), bet ir iš valstybės įgaliotų užtikrinti nekilnojamojo turto registro duomenų teisėtumą ir teisingumą registro tvarkytojo ir notaro funkcijų, kurios sukuria papildomą garantiją, kad nekilnojamąjį turtą įgijęs asmuo nepraras savo teisių. Todėl, siekiant paneigti įgijėjo teises į nekilnojamąjį daiktą, turi būti ne tik paneigta registro duomenų teisingumo prezumpcija, bet, papildomai, ir tre-

14 Taip pat žr. *International Encyclopedia of Comparative Law*, supra note 9, p. 137.

15 Toliau pateikiama analizė didele dalimi tinka ir tiems atvejams, kai nuosavybės teisės į nekilnojamojo turto perleidimą sandorį pripažįsta galiojančiu teismas (CK 1.93 str. 4 d.) arba turtas perleidžiamas teismo sprendimo vykdymo tvarka.



čiojo asmens sąžiningumo prezumpcija, įrodant, kad įgijėjas žinojo ar turėjo žinoti apie registro duomenų klaidingumą.

Taip pat įgijėjas, net ir sąžiningas, neįgyja nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą, jei savininkas tokį daiktą prarado dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo (CK 4.96 str. 2 d.). Galiausiai, viešo registro apsauga taikoma tik atlygintino turto įgijimo atvejams (CK 4.96 str. 3 d.). Nurodytos nuostatos papildoma anksčiau aptartas teisinės registracijos pasekmės reglamentuojančias normas ir susiaurina jų poveikį, apribodamos galimybę remtis viešo registro duomenimis tik sąžiningiems asmenims, kurie tur tą įgijo atlygintinai, be to, savininkas tokį daiktą prarado ne dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo.

Analogiškas modelis taikomas ir kai kuriose kitose Europos valstybėse, kurios remiasi deklaratyviniu teisinės registracijos modeliu, tačiau kartu registro duomenims suteikia stiprią – pozityvaus rėmimosi – reikšmę (pvz., Ispanijoje, Portugalijoje, Lenkijoje)<sup>16</sup>. Kita situacija yra Prancūzijoje, kur rėmimasis viešame registre esančia informacija, liudijanti nekilnojamąjį turtą perleidžiančio asmens nuosavybės teisę, nėra pakankamas, o įgijėjas gali apginti savo interesus tik įgyjamosios senaties institutu<sup>17</sup>. Taip pat ir Italijoje nėra įtvirtintas teigiamas pasitikėjimas viešais įrašais, todėl įgijėjas – net ir sąžiningas – nebūtinai yra ginamas, jei nustatoma, kad įrašas žemės registruose yra paremtas negaliojančia teise ar teise su trūkumais<sup>18</sup>. Pozityvaus rėmimosi viešo registro duomenims nenumatyta ir JAV, kur asmuo, besidomintis daiktinės teisės įsigijimu, turi patikrinti ne tik registro duomenis, bet ir patį nuosavybės teisės objektą. Egzistuoja bendra pareiga pasiteirauti objektą valdančių asmenų. Kai toks pasiteiravimas buvo reikalingas, tačiau įgijėjas nesidomėjo arba jo veiksmai buvo nepakankami (nes neatskleidė reikalingos informacijos), yra fakto klausimas, ar toks asmuo laikytinas pakankamai apdairiu. Alternatyvių informacijos šaltinių galimybė (pvz., kitų asmenų suteikiama ar kituose registruose skelbiama informacija, vieši dokumentai, įskaitant telefono knygas) taip pat laikoma svarbia, vertinant paieškų adekvatumą<sup>19</sup>.

Apibendrinant pasakytina, kad teisinė registracija neturi reikšmės santykiams tarp sandorio šalių, tačiau trečiųjų asmenų atžvilgiu registro duomenims yra suteikiama pozityvaus rėmimosi reikšmė<sup>20</sup>, kartu teisinei registracijai suteikiant prioritetinį vaidmenį įgyvendinant ir perleidžiant nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą. Remiantis viešo registro duomenimis įgytos į nekilnojamąjį daiktą trečiųjų asmenų teisės gali būti paneigtos tik išimtiniais įstatymo nustatytais atvejais.

16 Christoph, U. Sch., *et al. Real Property Law and Procedure in the European Union*. General Report. European University Institute, 2005, p. 32–37.

17 *Ibid.*

18 Caterina, R. Some Comparative Remarks on *IA Pye (Oxford) Ltd v. The United Kingdom*. *European Review of Private Law*, 2007, 2.

19 Bernhardt, R. *Property*. Second Edition. St. Paul (Minn.): West Publishing Co., 1991, p. 240–250.

20 Šią išvadą galima pagrįsti ir dar vienu argumentu. „Klasikinėse“ negatyviam rėmimosi modeliui atstovaujančiose jurisdikcijose, tokiose kaip Prancūzijos, Italijos ar JAV, yra registruojamos ne teisės, bet dokumentai (angl. *recordation of deeds*). Tuo tarpu Lietuvoje yra registruojami ir dokumentai, kurių pagrindu atsiranda (perleidžiama) nuosavybės teisė, ir pati nuosavybės teisė. Taip teisių registracijai suteikiamas aukštesnis patikimumo lygis, o kartu aukštesnis asmenų, kurie remiasi registro duomenimis, apsaugos lygis.

## 2. Nuosavybės teisės registracijos pasekmės Lietuvos teismų praktikoje

### 2.1. Nekilnojamojo turto registro duomenų reikšmė

Svarbiausia analizuojamo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą registravimo teisinių pasekmių požiūriu teisės aiškinimo ir taikymo taisyklė buvo suformuluota Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išspręstoje byloje „UAB Orestas v. Pramoninis servisas“<sup>21</sup>. Nors ši byla buvo išspręsta taikant senąjį Civilinį kodeksą<sup>22</sup>, tačiau tiek teismo motyvacija šioje byloje, tiek kasacinio ir žemesnių teismų sprendimai vėlesnėse bylose vienareikšmiškai patvirtina, kad byloje pateikti išaiškinimai taikomi ir sprendžiant situacijas po CK įsigaliojimo<sup>23</sup>. Ši byla yra ypač vertinga tuo požiūriu, kad joje tiesiogiai buvo kilęs savininko, neišviešinusio savo nuosavybės teisės viešame registre, ir trečiojo asmens, sudariusio atlygintinį nekilnojamojo turto įsigijimo nuosavybės sandorį, priešprieša. Nagrinėdamas bylą, kasacinis teismas pateikė tokį išaiškinimą:

*„Pastatų teisinė registracija atliekama nuosavybės teisės įgijimo dokumentų pagrindu, tačiau pats pastatų teisinės registracijos atlikimo faktas nėra nuosavybės teisės atsiradimo pagrindas. Teisine pastatų registracija yra tik įregistruojami nuosavybės į pastatus atsiradimo ir pasikeitimo juridiniai faktai, tačiau pati nuosavybė atsiranda kitais teisės aktuose numatytais pagrindais.“*

Kaip matyti, kasacinis teismas atėmė iš nuosavybės teisės registracijos savarankišką teisinę reikšmę ir pirmenybę vienareikšmiškai suteikė faktiniams nuosavybės teisės atsiradimo pagrindams. Tačiau pateiktas kasacinio teismo išaiškinimas yra netikslus tiek 1964 metų CK, tiek dabartinio CK atžvilgiu. Pirma, kalbant apie senąjį CK, minėtas teismo išaiškinimas buvo netinkamas, nes kai kuriems sandoriams konkrečiai senojo CK 255 straipsnio buvo nustatyta būtent konstitutyvinė registracijos funkcija, tai yra nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties teisinė registracija buvo vienas iš būtinų juridinių faktų, kad nuosavybės teisės perėjimo sandoris galėtų. Nors galima ieškoti įvairių argumentų, menkinančių registracijos reikšmę, tačiau imperatyvi įstatymo norma (CK 255 str. 2 d: „*Šiame straipsnyje nustatytų taisyklių nesilaikymas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį daro negaliojančią.*“) nepalieka vietos galimybei, kad registracija gali būti atsieta nuo nuosavybės teisės įgijimo<sup>24</sup>. Tuo neteigiama, kad

21 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-977.

22 Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas (patvirtintas 1964 m. liepos 7 d. įstatymu „Dėl Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo“). *Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios*. 1964, Nr. 19-138.

23 Pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-192/2010; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-364/2009; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gruodžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-617/2008; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-329/2007.

24 Konstitutyvinė teisinė registracijos reikšmė, įtvirtinta CK 255 str., neprarado reikšmės ir įsigaliojus 2001 m.



teismas minėtoje konkrečioje byloje netinkamai išsprendė bylą, nes šioje byloje ginčas buvo kilęs ne dėl nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties, todėl ir, minėta, 1964 metų CK 255 straipsnis neturėjo būti taikomas. Problema ta, kad vertindamas konkretų sandorį (minėtoje byloje ginčo nekilnojamas turtas buvo perduotas reorganizuojant įmonę) teismas pateikė apibendrinantį išaiškinimą, apimantį **visus** nuosavybės teisės įgijimo pagrindus, neatsižvelgdamas, jog prieštarauja kai kurioms imperatyvioms tuometinio CK normoms.

Antra problema – ir ji šio straipsnio tikslo požiūriu yra svarbesnė – jog Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo išaiškiniame visiškai nutylėjo trečiojo asmens interesų apsaugos problemą, o kaip tik ji buvo aktuali nagrinėtoje byloje. Kaip aptarta ankstesniame skyriuje, remiantis dabar galiojančiu teisiniu reglamentavimu, teisinė registracija išties neturi įtakos šalių sudarytam sandoriui ir nuosavybės teisės perėjimui. Tačiau situacija visai kita, kai kalbama apie registracijos įtaką trečiųjų asmenų atžvilgiu – asmuo negali panaudoti savo neįregistruotos teisės trečiojo sąžiningo įgijėjo atžvilgiu. Tokiu atveju teismo išaiškinimas yra aiškiai neužbaigtas. Čia glūdi pavojus, kad teisinė registracija praras jai įstatymu suteiktą funkciją ir neišviešintos nuosavybės keliama rizika teks būtent tretiesiems asmenims, prioritetiškai ginant ankstesnį savininką.

Tokią tendenciją galima įžvelgti ir kitame kasacinio teismo nagrinėto ginčo sprendime<sup>25</sup>. Šioje byloje buvo susiklosčiusi situacija, kai nuosavybės teisės į tą patį nekilnojamojį daiktą (garažą) buvo įregistruotos skirtingų subjektų vardu. Atsakovas – fizinis asmuo – buvo pirkimo-pardavimo sutartimi įgijęs ginčo garažą iš kito asmens, o pastarasis – taip pat pirkimo-pardavimo sutartimi iš asmens, registre įregistravusio savo nuosavybės teisę. Tačiau nagrinėjant bylą teisinės registracijos atsakovų vardu faktas ir trečiojo asmens interesų apsauga iš esmės nebuvo vertinami (beje, nebuvo paneigtas ir įgijėjo sąžiningumas), visą dėmesį sutelkiant į faktines aplinkybes, paneigiančias pirmojo pardavėjo nuosavybės teisę.

Taip pat 2006 m. spalio 24 d. nutartyje<sup>26</sup> Lietuvos apeliacinis teismas, sprenddamas nuosavybės teisės į nekilnojamojį turtą registracijos teisėtumo ir vėlesnių šio turto perleidimo sandorių galiojimo klausimus, paneigė pozityvaus rėmimosi registro duomenimis taisyklę. Buvo nustatyta, kad ginčo turtas buvo įregistruotas subjekto, kuris neturėjo nuosavybės teisės į ginčo objektus, o jo teisinė registracija buvo atlikta tokiais pagrindais, kurie negalėjo būti laikomi patvirtinančiais atsakovo nuosavybės teisės atsiradimą. Lietuvos apeliacinis teismas nurodė, jog nėra pagrindo pripažinti turto įgijėjų

CK. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo (*Valskybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262) 8 str. 3 d. nustato, jeigu pagal sandorio sudarymo momentu galiojusį įstatymą sandoriui buvo nustatyta privaloma teisinė registracija, bet jis per įstatymo nustatytą terminą nebuvo įregistruotas, tai toks sandoris negalioja, išskyrus atvejus, kai dėl svarbių priežasčių praleistą įregistravimo terminą atnaujina teismas. Kasacinis teismas, nors ir liberaliai aiškindamas termino atnaujinimą, tačiau šios nuostatos laikosi. Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-114/2009; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-332/2010.

25 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-412/2009.

26 Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-242/2006.

sąžiningais, kadangi jie „turėjo ir galėjo pasidomėti ginčo turto nuosavybės teisės atsakovui, perleidusiam turtą, atsiradimo pagrindais, juos kruopščiai patikrinti ir įvertinti, jog ateityje gali kilti ginčas dėl nurodyto turto teisinės registracijos šio atsakovo vardu“. Tad, remiantis šia Lietuvos apeliacinio teismo nutartimi, sąžiningas įgijėjas turėjo pareigą ne tik tikrinti viešame registre skelbiamus duomenis apie nekilnojamojo turto savininką, tačiau ir tikrinti, kokių pagrindų savininkas įgijo nekilnojamąjį turtą ir netgi įvertinti jų ginčijimo galimybę.

Priešingos pozicijos laikytasi Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. gegužės 25 d. nutartyje<sup>27</sup>. Ieškovai kreipėsi į teismą su ieškiniu, prašydami pripažinti negaliojančiu varžytinių aktą, kuriuo dalis pastato buvo parduota atsakovui, ir panaikinti ginčo objekto teisinę registraciją atsakovo vardu. Ieškovai nuosavybės teisę buvo įgiję likviduojamos žemės ūkio bendrovės visuotinio narių susirinkimo sprendimu padalinti savo turtą pajininkams. Ieškovams atiteko ginčo objektas, bet nuosavybės teisių į jį įgijimo fakto nekilnojamojo turto registre ieškovai neįregistravo. Vėliau likviduojamai bendrovei buvo iškelta bankroto byla ir paskirtas administratorius ginčo objektą pardavė atsakovui. Lietuvos apeliacinis teismas akcentavo, kad neįregistravusios sandorio šalys (nagrinėjamo ginčo atveju ieškovai) negali panaudoti sandorio sudarymo fakto prieš trečiuosius asmenis (CK 1.75 str. 2 d., CK 6.393 str. 3 d.) bei rėmėsi CK 1.75 straipsnio 3 dalimi. Itin atkreiptinas dėmesys į teismo argumentą, jog neigiamų padarinių atsiradimo rizika dėl sandorio neįregistravimo tenka pasyviajai pirmesniojo sandorio pusei nepriklausomai nuo vėlesnio sandorio šalies sąžiningumo. Taigi, šioje byloje esminė reikšmė buvo suteikta būtent viešo registro duomenims.

Panašios pozicijos Lietuvos apeliacinis teismas laikėsi ir kitoje civilinėje byloje<sup>28</sup>. Ieškovas nuosavybės teisę į ginčo nekilnojamojo turto objektą buvo įgijęs teismo sprendimo pagrindu, tačiau nuosavybės teisės neįregistravo NTR, todėl buvo nuosavybės teisė liko registruota atsakovo vardu. Ieškovas sudarė preliminariąją jam nuosavybės teise priklausiusio buto pirkimo-pardavimo sutartį. Tuo tarpu atsakovas taip pat sudarė minėto buto pirkimo-pardavimo sutartį ir buto priėmimo-perdavimo aktą. Lietuvos apeliacinis teismas pažymėjo, kad teismo sprendimo, kuriuo patvirtinta nuosavybės teisė į butą, pagrindu ieškovas „turėjo teisę ir galėjo kreiptis su prašymu įregistruoti nuosavybės teisę į šį daiktą, tačiau jis elgėsi nerūpestingai ir to nepadarė. Teisėjų kolegijos nuomone, ieškovas, neįregistravęs nuosavybės teisių viešame registre, tačiau sudarydamas preliminariąją buto pirkimo-pardavimo sutartį, elgėsi neapdairiai, nerūpestingai, neatsakingai. <...> CK 1.75 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis, remdamosi kitais įrodymais.“

## 2.2. Sąžiningo įgijėjo samprata

Anksčiau buvo nurodyta, kad registro duomenų tikrumo prezumpcija yra taikoma ne visų, o tik sąžiningų trečiųjų asmenų atžvilgiu. Teismų praktikoje šios nuostatos lai-

27 Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-132/2009.

28 Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-681/2009.

komasi. Pavyzdžiui, prie trečiųjų asmenų nepriskiriami asmenys, kurie yra ginčijamo sandorio šalys<sup>29</sup>.

Teismų praktikoje trečiojo asmens nesąžiningumas dažnai siejamas su aplinkybe, kad tretysis asmuo turi informacijos, jog duomenys viešame registre neatitinka faktinės situacijos. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pabrėžęs, jog „teisinė registracija kaip pavišininimas naudojamas tuo metu ir prieš tuos asmenis, kurie *faktiškai nežinojo* apie registruotiną sandorį ar juridinį faktą. Jeigu asmuo faktiškai žinojo apie tai, tai jis negali naudotis argumentu, jog teisinio pobūdžio duomenys nebuvo įregistruoti.“<sup>30</sup>

Spręsdamas civilinę bylą<sup>31</sup>, kurioje kilo ginčas dėl kreditoriaus teisės reikšti netiesioginį ieškinį, kai skolininkas neregistravo savo paveldėjimo teisės liudijimų nekilnojamojo turto registre, Vilniaus apygardos teismas pabrėžė, kad „registracijos įrašų tikrumo prezumpcijos reikšmė sukelia skirtingas teises pasekmes, priklausomai nuo to, ar ji taikoma vidiniams, ar išoriniams santykiams <...> Neįregistruoto sandorio fakto šalys negali panaudoti prieš sąžiningus (t. y. dėl objektyvių priežasčių neturinčius ir negalinčius turėti būtinos informacijos) trečiuosius asmenis. Kita vertus, visiškai logiška nesivadovauti nurodyta taisykle, jeigu sandorio sudarymo metu tretieji asmenys žinojo apie tuos juridinius faktus.“

Kitais atvejais akcentuojama aktyvi įgijėjo pareiga domėtis registro duomenimis. Paminėtina Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis, kurioje nurodoma, jog naudotis viešo registro duomenimis prieš sandorio sudarymą – abiejų potencialių sutarties šalių (ne tik pirkėjo, tačiau ir pardavėjo) pareiga<sup>32</sup>.

Reikia pasakyti, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje taip pat galima rasti užuominų, jog domėtis viešo registro duomenimis yra buvimo protingu, atidžiu ir apdairiu teisinių santykių dalyviu prielaida<sup>33</sup>. Be abejo, turėtų būti atsižvelgiama ir į tai, kada asmuo pasidomėjo viešo registro duomenimis. Sandorių dėl nekilnojamojo turto perleidimas dažnai užtrunka, todėl viešojo registro duomenys per tą laiką gali ne kartą pasikeisti. Tokiu atveju taip pat turi būti atskirai analizuojama konkreti situacija. Kaip pavyzdį galima paminėti, kad vienoje iš Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo nagrinėtų bylų buvo vertinama, kad terminas, per kurį asmuo turėtų pasitikėti viešo registro duomenimis, – t. y. laiko tarpas, kuriam praėjus protingas, atidus ir apdairus asmuo turėtų pakartotinai domėtis viešo registro duomenimis, yra trys mėnesiai<sup>34</sup>.

29 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-329/2007.

30 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-414/2006.

31 Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-12-464/2009.

32 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-425/2005.

33 Žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. rugpjūčio 2 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N-261-1401-07.

34 Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-525-178-08.

Vis dėlto, nors pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamą praktiką viešo registro duomenis tikrinti turi ne tik pirkėjas, bet ir pardavėjas, reikalavimas asmeniui **nuolat periodiškai** tikrinti viešajame registre skelbiamą informaciją, siekiant įsitikinti, jog jis registre vis dar nurodomas kaip nekilnojamojo turto savininkas, yra nelogiškas. Todėl situaciją, kai asmuo registre tam tikrą laiką buvo nurodomas daiktinės teisės turėtoju, tačiau vėliau dėl klaidos ar neteisėtos veikos tokie įrašai pakeičiami ir asmuo apie tai ilgą laiką nesužino, nes turtu tiesiog nedisponuoja, neturėtų būti laikomi šio asmens nepakankamu apdairumu ar atidumu. Tokios pozicijos laikėsi ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2003 m. spalio 22 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-991/2003<sup>35</sup>.

Atkreiptinas dėmesys, kad sąžiningumo pareiga gali būti aiškinama taip plačiai, kad apimtų pareigą aktyviai veikti ieškant papildomos informacijos apie ginčo nekilnojamąjį turtą. Konkrečiu tokios pareigos atveju galėtų būti pareiga prieš įgyjant daiktą jį apžiūrėti. Lietuvos teismų praktikoje galima rasti pavyzdžių, kai sąžiningumas buvo susietas su minima perkamo turto išankstinio apžiūrėjimo pareiga<sup>36</sup>. Nesunku pastebėti, kad reikalavimas faktiškai apžiūrėti perkamą daiktą ir nustatyti, ar nėra kitų asmenų teisių į siekiamą įgyti turtą, gali nukonkuruoti reikalavimą remtis registro duomenimis. Tai yra faktinės padėties patikrinimo reikalavimas gali pakeisti teisinio patikrinimo registre reikalavimą, o jo nesilaikymas – sąžiningumo prezumpcijos paneigimą. Daikto faktinio patikrinimo pareiga, kaip minėta, būdinga JAV, kurioje įtvirtintas tik negatyvaus rėmimosi modelis. Abejotina, ar toks sąžiningumo prezumpcijos aiškinimas atitiktų Lietuvos Respublikoje įtvirtinto pozityvaus rėmimosi modelį.

Kartais teismų praktikoje saugomų asmenų ratas dar labiau susiaurinamas, susiejant minėtos taisyklės taikymą su materialinio intereso reikalavimu. Pavyzdžiui, vienoje byloje Lietuvos apeliacinis teismas<sup>37</sup> pabrėžė, kad CK 1.75 straipsnio 2 dalyje taisyklė nustatyta civilinės apyvartos stabilumo interesais, ir nurodė, kad neįregistravusios sandorio šalys negali jo panaudoti prieš trečiuosius asmenis tik tais atvejais, kai šių trečiųjų asmenų interesai tiesiogiai susiję su tokio sandorio dalyku (objektu).

Be to, išlieka klausimas, ar asmuo, turėdamas informacijos, jog faktinė situacija neatitinka registre skelbiamų įrašų, negali pasitikėti viešo registro duomenimis, kurių teisingumo prezumpcija įtvirtinta įstatyme, ir tais atvejais, kai jis abejoja dėl faktinės situacijos atitikties viešojo registro duomenims ir nusprendžia pasitikėti jais. Ar asmuo, nesantis visiškai tikras dėl faktinės situacijos, neturėtų būti laikomas protingu ir sąžiningu, jei nusprendė remtis viešo registro duomenimis, o ne turima (nebūtinai patikima) informacija apie faktinę situaciją (pvz., valdymą)? Straipsnio autorių nuomone, negalima iš anksto atsakyti į šį klausimą ir tokios situacijos turi būti vertinamos, atsižvelgiant į konkrečios bylos aplinkybes. Tokio asmens veiksmai turi būti vertinami pagal tai, kokį pagrindą jis turėjo nepasitikėti turima informacija apie duomenų neatitikimą, kokių papildomų veiksmų jis ėmėsi, kad sužinotų tikrąją padėtį, ir pan.

35 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-991/2003.

36 Lietuvos apeliacinio teismo 2011 m. rugsėjo 26 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 2A-613/2011. Tiesa, reikia pasakyti, kad šioje byloje buvo nustatyta ir kitų įgijėjo nesąžiningumą patvirtinančių aplinkybių.

37 Lietuvos apeliacinio teismo 2004 m. kovo 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-122.

## Išvados

1. Vertinant teisinės registracijos pasekmes daiktinių teisių įgijimui, Lietuvos Respublikos įstatymuose yra įtvirtintas deklaracinis modelis, pagal kurį teisinė registracija nėra būtinas nuosavybės teisės įgijimo elementas, bet jai suteikiama tik trečiųjų asmenų informavimo reikšmė. Tai reiškia, kad sprendžiant nuosavybės teisės priklausomybės klausimą tarp sandorio šalių lemiamas vaidmuo suteikiamas faktiniams santykiams, o ne viešo registro duomenims. Kita vertus, vertinant trečiųjų asmenų, kurie remiasi registro duomenimis, apsaugos požiūriu, Lietuvos įstatymai artimesni pozityvaus rėmimosi modeliui, o tai reiškia, kad tretieji asmenys gali remtis registro duomenų teisingumu, tuo tarpu sąžiningas rėmimasis lemia nuosavybės teisės įgijimą netgi ne iš savininko.

2. Nepaisant pozityvaus rėmimosi modelio Lietuvoje įtvirtinimo, rėmimasis viešo registro duomenimis yra ribojamas: įgijėjas turi būti sąžiningas, turtas turi būti įgytas atlygintinai, savininkas tokį daiktą turi būti praradęs ne dėl kitų asmenų padaryto nusikaltimo. Teismų praktikoje aktualiausias – įgijėjo sąžiningumo – reikalavimas aiškinamas įvairiai, kai kada įstatymo numatytą sąžiningumo prezumpciją pakeičiant įgijėjo pareiga imtis aktyvių veiksmų išsiaiškinti ne tik viešo registro duomenis, bet ir papildomas faktines aplinkybes.

3. Lietuvos teismų praktikoje suformuluoti išaiškinimai pirmiausia orientuoti į deklaratyvinį modelį ir nevisiškai atitinka įstatymo numatytą pozityvaus rėmimosi teisinės registracijos modelį, o tai lemia neišviesintos nuosavybės teisės sukeltos rizikos perkėlimą tretiesiems asmenims.

## Literatūra

- Baranauskas, E., *et al.* *Daiktinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2010.
- Baranauskas, E., *et al.* *Civilinė teisė. Bendroji dalis*. 2-oji laida. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2008.
- Bernhardt, R. *Property*. Second Edition. St. Paul (Minn.): West Publishing Co., 1991.
- Caterina, R. Some Comparative Remarks on IA Pye (Oxford) Ltd v. The United Kingdom. *European Review of Private Law*. 2007, 2.
- Christoph, U. Sch., *et al.* *Real Property Law and Procedure in the European Union*. General Report. European University Institute, 2005.
- Gasilionis, A.; Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimas*. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika, 2006.
- International Encyclopedia of Comparative Law*. Vol. VI. Property and Trust. Yiannopoulos, A. N. (ed.). Chapter 8. Recordation of Interests in Land. 2004.
- Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: VĮ Registrų centras, 2012.
- Land law in comparative perspective*. Gambaro, A.; Sánchez, J. M. E. (eds.). The Hague; London: Kluwer Law International, 2002.
- Lietuvos apeliacinio teismo 2004 m. kovo 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-122.
- Lietuvos apeliacinio teismo 2006 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-242/2006.
- Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-132/2009.

- Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-681/2009.
- Lietuvos apeliacinio teismo 2011 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-613/2011.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. spalio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-977.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-991/2003.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-425/2005.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-414/2006.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-329/2007.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gruodžio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-617/2008.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. balandžio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-114/2009.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-364/2009.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-412/2009.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-192/2010.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. liepos 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-332/2010.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-67/2011.
- Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 36-1340.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001, Nr. 55-1948.
- Lietuvos Respublikos notariato įstatymas. *Valstybės žinios*. 1992, Nr. 28-810.
- Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas (patvirtintas įstatymu „Dėl Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo 1964 m. liepos 7 d.“). *Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos ir Vyriausybės žinios*. 1964, Nr. 19-138.
- Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. rugpjūčio 2 d. nutartis administracinėje byloje Nr. N-261-1401-07.
- Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 8 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-525-178-08.
- Mostert, H. *The Diversification of Land Rights and Implications for a New Land Law in South Africa. An Appraisal Concentrating on the Transformation of the South African System of Land Registration Analysis*. Modern Studies in Property Law. Volume II. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing, 2003.
- O'Connor, P. *Registration of Title in England and Australia: A Theoretical and Comparative Analysis*. Modern Studies in Property Law. Volume II. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing, 2003.
- Saladžius, J.; Saveljevas, M.; Juodka, R. *Real Property in Lithuania*. Wien, Graz: NWV, 2005.
- Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-12-464/2009.



## LEGAL EFFECTS OF REGISTRATION OF OWNERSHIP IN IMMOVABLE PROPERTY

Ramūnas Birštonas, Viktorija Budreckienė

Mykolas Romeris University, Lithuania

**Summary.** *The principle of publicity is one of the fundamental principles of property law: property rights should be made public in order to inform third parties about the existence of the property right and its holder and thereby to foster legal certainty and efficiency. The publicity of ownership in immovable property is achieved through registration of ownership in the public register. However, the problem arises because of the unavoidable discrepancies between the data contained in the public register and the factual situation. Different states choose different models to solve the practical problems arising out of the aforementioned discrepancies. On the one hand, Lithuania belongs to the group of states that implement the so-called declaratory system of registration, i.e. the transfer of ownership is based on an agreement or other legal grounds and the registration is not mandatory but provides the transfer with a third-party effect. This can be seen as a proof of priority of a factual situation over the registered data. On the other hand, Lithuanian laws provide the data of the register with some positive reliance, i.e. third parties are not only protected from claims arising out of unregistered rights (negative reliance), but they can also rely on the transcripts in the register. This is especially true in the case of bona fide transferee of immovable property which with some minor exceptions acquires ownership even from a non-owner, if the latter honestly relied on the data of the register.*

*This regulatory framework is further adopted and transformed by the case law of the Lithuanian courts. The analysis of the latter shows that courts are inclined to rely more on the factual situation and easily deny the meaning of the registered rights. In various ways, the concept of the bona fide transferee is restricted and there are instances of positive duties ascribed to them. Besides, the existing case law demonstrates equivocal attitude towards the legal effects of registered data. Such tendencies of case law may hinder the rule of positive reliance and cause greater legal uncertainty.*

**Keywords:** *legal registration, publicity, real property register, ownership, real property.*

---

**Ramūnas Birštonas**, Mykolas Romeris universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros docentas. Mokslinių tyrimų kryptys: intelektinės nuosavybės teisė, daiktinė teisė, civilinė atsakomybė.

**Ramūnas Birštonas**, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department of Civil and Commercial Law, Associate Professor. Research interests: intellectual property law, property law, tort law.

**Viktorija Budreckienė**, Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinės ir komercinės teisės katedros asistentė. Mokslinių tyrimų kryptys: sutarčių teisė, daiktinė teisė.

**Viktorija Budreckienė**, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department of Civil and Commercial Law, Assistant. Research interests: contract law, property law.