

III. CIVILINĖ TEISĖ

TURTO PARDAVIMO IŠ VARŽYTYNIŲ PROBLEMOS

Vigintas Višinskis

Lietuvos apeliacinis teismas, Gedimino pr. 40/1, 2000 Vilnius
Elektroninis paštas vvisinskis@vtr.lt
Telefonas 65 80 00

Spaudai pateikta 1999 m. lapkričio 4 d.

S a n t r a u k a

Vykdyto proceso problemos Lietuvoje mažai tyrinėtos. Tačiau, kuriant naują Civilinio proceso kodeksą, būtina išspręsti senas teorines ir praktines problemas. Šiame straipsnyje nagrinėjamos su turto pardavimu iš varžytynių susijusios problemos ir siūlomi galimi jų sprendimo būdai.

Varžytynės – pagrindinė skolininko turto realizavimo forma vykdyto procese. Jų metu gaunamos lėšos neretai būna vienintelis kreditoriaus finansinio reikalavimo patenkinimo šaltinis. Šio instituto trūkumai turi neigiamos įtakos viso vykdyto proceso rezultatams. Todėl varžytynių procesas tobulintinas: būtina ištaisyti išryškėjusias klaidas atsizvelgiant į pasikeitusius socialinius-ekonominius santykius.

Reikia pažymėti, kad, vykdant teismų sprendimus, turto pardavimas iš varžytynių (ypač nekilnojamojo turto), yra pagrindinis turto realizavimo būdas daugelyje užsienio valstybių.

Šiame straipsnyje paliestos, be abejo, ne visos su turto realizavimu varžytynėse susijusios problemos. Tačiau tikimės, kad išdėstytos mintys bus naudingos tobulinant esamą turto pardavimo iš varžytynių procesą bei kuriant naująjį CPK.

Varžytynių paskelbimo problemos

Kyla daug teisinių problemų, susijusių su varžytynių paskelbimu. CPK 428 str. [1] nurodyta, kad apie būsimas varžytynes vyresnysis teismo antstolis paskelbia vietinėje spaudoje ne vėliau kaip likus dvidešimčiai dienų iki varžytynių. Taikant šią įstatymo normą, iš karto kyla sena vietinės spaudos sąvokos problema.

Paskelbimo apie būsimas varžytynes tikslas – pranešti apie turto pardavimą kuo platesniam potencialių pirkėjų būriui. Šio tikslo įgyvendinimas turi nulemti pranešimo apie varžytynes būdą. Tačiau, pavyzdžiui, Vilniuje vietiniu laikraščiu pripažįstamos tik “Vakarinės naujienos”. Kiti laikraščiai laikomi centriniais laikraščiais. “Vakarinės naujienos” nepasižymi skaitytojų gausumu. Pažeisdami įstatymo reikalavimus, teismo antstoliai apie parduodamą iš varžytynių turtą skelbia reklaminiuose laikraščiuose “Alio”, “Noriu”, “Nekilnojamas turtas” ir kt. Manome, kad tokią tvarką tikslinga įteisinti, kadangi šie laikraščiai populiarūs tarp gyventojų.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Senatas 1999 m. birželio 18 d. nutarimo Nr. 17 “Dėl įstatymų taikymo teismų praktikoje, nagrinėjant skundus dėl teismo antstolių veiksmų, atliktų vykdant turto varžytynes, taip pat nagrinėjant civilines bylas dėl turto pardavimo iš (be) varžytynių aktų arba turto perdavimo išieškotojui aktų pripažinimo negaliojančiais” (toliau

tekste – Nutarimas) 6 p. išaiškino, kad skelbimai turi būti skelbiami periodinėse informavimo priemonėse, pasiekiančiose daugiausia skaitytojų [4].

Teisminė praktika taip pat pripažįsta teisingu skelbimą apie varžytynes populiariuose reklaminiuose laikraščiuose. Antstolių kontoros prie Kauno m. antstolis 1996 m. rugsėjo 13 d. pardavė iš varžytynių A. Č. priklausantį namą, esantį Kaune, Mickevičiaus g. 23. Skolininkas kreipėsi su ieškiniu į teismą, prašydamas varžytynių aktą pripažinti negaliojančiu, be kitų pagrindų, nurodydamas ir tai, kad apie varžytynes buvo paskelbta mažai žinomame laikraštyje “Garsas”, kurio visą tos dienos tiražą nupirko namą varžytynėse įsigijęs asmuo. Kauno apygardos teismas ieškinį atmetė. Lietuvos apeliacinio teismo civilinių bylų kolegija, išnagrinėjusi bylą apeliacine tvarka pagal ieškovo apeliacinį skundą, apygardos teismo sprendimą paliko nepakeistą. Teismai nurodė, kad apie varžytynes buvo paskelbta ne laikraštyje “Garsas”, o laikraštyje “Noriu”. Šis laikraštis nėra Kauno m. vietinis laikraštis. Jis platinamas visoje Lietuvoje, tačiau leidžiamas Kaune ir labai populiarius Kauno mieste. Tai bylos nagrinėjimo metu pripažino ir šalys. Todėl toks paskelbimas apie varžytynes pripažintas nepažeidžiančiu įstatymo reikalavimų ir šalių teisių [Kauno apygardos teismo civ. byla Nr. 2-247/98].

Kalbant apie varžytynių paskelbimą, mūsų nuomone, būtina diferencijuoti paskelbimo būdą atsižvelgiant į parduodamą turtą. Minėtas paskelbimo būdas reklaminiuose laikraščiuose gali būti taikomas parduodant daugiau buitinės paskirties turtą. Tačiau paskelbimas apie pramoninės paskirties objektų, laivų, orlaivių, UAB kontrolinio akcijų paketo pardavimą laikraštyje “Noriu” arba “Alio” vargu ar sutrauks potencialių pirkėjų. Apie tokio turto pardavimą iš varžytynių turėtų būti skelbiama “Valstybės žiniuose”. Be to, apie tokio turto varžytynes turėtų būti pranešta bent prieš mėnesį iki varžytynių pradžios.

Tarpukario Lietuvoje nekilnojamojo turto pardavimas iš varžytynių buvo vykdomas iš anksto vidaus reikalų ministro nustatytais dienomis, ne mažiau kaip keturis kartus per metus. Nekilnojamojo turto varžytynių diena negalėjo būti paskirta:

1. anksčiau kaip prieš vieną mėnesį, jei turtas įkainotas ne daugiau kaip dviem tūkstančiais penkiais šimtais litų;
2. anksčiau kaip prieš du mėnesius, jei jis įkainotas daugiau kaip dviem tūkstančiais penkiais šimtais litų, bet ne daugiau kaip penkiasdešimčia tūkstančių litų;
3. anksčiau kaip prieš tris mėnesius, jei jis yra įkainotas daugiau kaip penkiasdešimčia tūkstančių litų.

Apie įkainoto daugiau kaip 500 Lt nekilnojamojo turto pardavimą buvo skelbiama “Vyriausybės žiniuose” [3, p. 596-597].

Ilgesnio termino pranešti apie varžytynes nustatymas, atsižvelgiant į parduodamo turto vertę, visiškai tinkamas. Potencialus pirkėjas turi daugiau laiko apsispręsti, gali geriau susipažinti su parduodamu turtu, prireikus gali sukaupti didesnę pinigų sumą. Todėl ilgesnis pranešimo apie varžytynes terminas, parduodant brangesnį turtą, turėtų būti nustatytas ir Lietuvos CPK.

Siekiant pagerinti informacijos pateikimą, įstatyme taip pat reikėtų įtvirtinti skolininko ir išieškotojo teisę viešai skelbti apie turto pardavimą iš varžytynių. Teismo antstolis, minėtų asmenų prašymu, turėtų išduoti jiems pažymą, kurių pagrindu apie varžytynes būtų galima paskelbti kituose laikraščiuose.

Kita problema, susijusi su skelbimu apie varžytynes, ta, kad įstatymai (CPK 428 str.) visiškai nereglamentuoja skelbimo apie būsimas varžytynes turinio, o tai ydinga, nes dažnai tai suprantama kaip galimybė nesuteikti iš esmės jokios informacijos.

Ši įstatymo spraga sudaro sąlygas piktnaudžiauti ir nepakankamai informuoti galimus pirkėjus apie parduodamą turtą ir taip sumažinti pirkėjų skaičių bei atitinkamai sumažinti parduodamo turto kainą.

Antstolių kontoros prie Vilniaus m. 2-ojo apylinkės teismo antstolis tris kartus skelbė administracinio pastato ir sandėlių varžytynes. Pirmąjį kartą buvo paskelbta, kad “iš varžytynių parduoda administracinį pastatą (264 kv. m.), esantį Geležinio Vilko g., bei sandėlius (236 kv. m.). Varžytynės įvyks 1996 m. vasario 21 d.”. Antrą kartą buvo paskelbta, kad “teismo antstolių kontora prie Vilniaus 2-ojo apylinkės teismo parduoda administracinį pastatą bei sandėlį, esančius Vilniuje, Geležinio Vilko g. 2”. Trečią kartą buvo paskelbta, kad “iš

varžytynių parduoda administracinį pastatą bei sandėlius, esančius Geležinio Vilko g. 2, priklausančius AB "M" [žr. Vilniaus apygardos teismo civ. byla Nr. 2-710/98].

Iš skelbimų turinio negalima susidaryti aiškesnio vaizdo apie parduodamą turtą. Nenurodyta pradinė pardavimo kaina, galimybė apžiūrėti turtą. Paskutiniuose dviejuose skelbimuose nenurodytas varžytynių laikas, todėl net ir norintys jose dalyvauti pirkėjai dėl objektyvių priežasčių negali dalyvauti.

Aukščiausiojo Teismo Senatas, siekdamas ištaisyti esamą padėtį, nutarime išaiškino, kad skelbime apie varžytynes "trumpai apibūdinamas parduodamas turtas, nurodoma jo pradinė vertė ir priklausomybė, turto buvimo vieta, varžytynes vykdančios teismo antstolių kontoros pavadinimas, jos adresas ir telefonas, varžytynių vieta ir laikas bei galimybės apžiūrėti turtą" [4, p. 6].

Estijos vykdymo proceso kodekso 64³⁴ str. nustatytas toks nekilnojamojo turto pardavimo viešųjų varžytynių skelbimo turinys [6]:

1. nekilnojamojo turto savininko pavardė ir gyvenamoji vieta. Jeigu savininkas kitos gyvenamosios vietos nenurodė, tai jo gyvenamoji vieta laikoma jo registracijos vieta;
2. teismo antstolio, vedančio varžytynes, pavardė;
3. nekilnojamojo turto registro inventorinis numeris, jo buvimo vieta ir trumpas aprašymas;
4. varžytynių vieta ir laikas;
5. varžytynių dalyvio piniginių įnašo dydis;
6. pradinė pardavimo kaina;
7. parduodamo nekilnojamojo turto nuosavybės apribojimai;
8. pranešimas apie tai, kad visi suinteresuoti asmenys, turintys teises į parduodamą turtą, iki varžytynių turi pateikti savo teises patvirtinančius dokumentus.

Tokius pačius duomenis paskelbti apie varžytynes įpareigoja teismo antstolį ir Latvijos CPK 606 str. 1 dalis [7].

Panašiai skelbimo apie varžytynes turinį tarpukario Lietuvoje reglamentavo Civilinės teisenos įstatymo 1147 straipsnis [3, p. 598]. Buvo nurodoma turto valdytojo ir išieškotojo vardai ir pavardės arba pravardės, skelbiančioji hipotekos įstaiga, trumpas nekilnojamojo turto aprašymas ir vieta, kur jis yra, nurodoma, ar turtas bus parduodamas visas ar dalimis ir kurios dalys būtent, ar turtas įkeistas, o jei įkeistas, tai kur ar kam, pardavimo vieta ir laikas, kaina, nuo kurios turi prasidėti varžytynės, užstato suma, kad galėtų dalyvauti varžytynėse, ar įrašytas turtas į hipotekos knygas ar ne, turto knygos tomas ir numeris.

Mūsų nuomone, tokio išsamaus turinio skelbimas apie varžytynes gina ne tik vykdymo proceso dalyvių, bet ir kitų suinteresuotų asmenų teises. Todėl toks pat įstatymas turėtų būti priimtas ir Lietuvoje.

Varžytynių vedimo tvarka

CPK 430 ir 431 str. nustato dalyvavimo varžytynėse tvarką ir sąlygas. Tačiau pati varžytynių vedimo tvarka CPK iš esmės neregamentuojama. Asmenys, norintys dalyvauti varžytynėse, turi pasirašyti, kad jiems nėra CPK 429 str. numatytų kliūčių dalyvauti varžytynėse, sumokėti 10 proc. dydžio mokestį nuo pradinio turto įkainojimo bei dalyvaudami varžytynėse siūlyti kainą už parduodamą turtą.

Dalyvauti varžytynių procese psichologiškai nemalonu. Be to, tai užima nemažai laiko. Kartais potencialus pirkėjas gali nenorėti, kad būtų žinoma apie jo dalyvavimą varžytynėse. Todėl, mūsų nuomone, būtų tikslinga įstatyme numatyti teisę pateikti varžytynėms pasiūlymus raštu. Toks asmuo iki varžytynių pradžios turėtų sumokėti dalyvio mokestį ir pasirašyti, kad nėra CPK 429 str. numatytų kliūčių dalyvauti varžytynėse, o savo pasiūlymą dėl kainos turėtų pateikti teismo antstoliui raštu iki varžytynių pradžios. Vokas su tokiu pasiūlymu turėtų būti viešai atplėšiamas varžytynių pradžioje. Viešai turėtų būti paskelbiama tik pasiūlytoji kaina. Pasiūlymą pateikusio asmens vardas ir pavardė turėtų būti viešai paskelbiami varžytynių pabaigoje ir tik tuo atveju, jeigu toks asmuo laimi varžytynes. Varžytynėse parduodamo turto pradinė kaina turėtų būti raštu pasiūlytoji kaina (jeigu pasiūlyta kaina atitinka CPK 431 str. 1 dalies reikalavimus). Jeigu kiti varžytynių dalyviai nepasiūlo didesnės kainos, laimėjusiu varžytynes pripažįstamas raštu pateikęs pasiūlymą dėl kainos asmuo.

CPK 431 str. numatyta, kad varžytynės pradedamos nuo parduodamo turto kainos, nurodytos jo arešto akte, o CPK 411 str. numatytu atveju – nuo eksperto nustatytos kainos.

Dažnai kyla problemų apmokant už eksperto atliktą darbą. Mūsų nuomone, jeigu ekspertas kviečiamas skolininkui ar išieškotojui prieštaraujant dėl teismo antstolio atlikto įkainojimo sumos, tai prieštaraujanti įkainotai sumai šalis turėtų sumokėti ekspertizės išlaidas. Jeigu tokios išlaidos nesumokamos, turėtų būti vadovujamasi teismo antstolio nurodyta įkainota suma. Išimtis galėtų būti socialiai remtini asmenys, už kuriuos ekspertizės išlaidos turėtų būti apmokamos iš teismo lėšų.

Remiantis CPK 431 str. 3 dalimi, minimalus kainos didinimo intervalas turi sudaryti ne mažiau kaip 3 proc. pradinės daikto pardavimo kainos. Ši nuostata kritikuotina.

Varžytynių tikslas – išieškotojo ir skolininko interesų gynimas parduodant turtą už kuo didesnę kainą. Tačiau parduodant labai brangų turtą, įstatymo reikalavimas, kad minimalus kainos didinimo intervalas turi sudaryti ne mažiau kaip 3 proc. pradinės daikto pardavimo kainos, neretai trukdo parduoti turtą už didžiausią kainą. Tokiu atveju 3 proc. intervalas pinigine išraiška gali būti labai didelis, ir pasiūlyti tokią kainą pirkėjui gali būti netikslinga, tačiau 1-2 proc. intervalas gali būti priimtinas. Manome, kad minimalus 3 proc. kainos didinimo intervalas galėtų būti taikomas tik pirmą kartą didinant kainą, o antrą ir vėlesnius kartus didinant kainą, intervalas neturėtų būti nustatytas. Atitinkami turėtų būti pakeista CPK 431 str. redakcija.

Restitucijos taikymo problema pripažinus negaliojančiu varžytynių aktą

Pripažinus varžytynes negaliojančiomis, kyla restitucijos klausimas. Aukščiausiojo Teismo Senatas nurodė [4, p. 5], kad "pripažinto negaliojančiu sandorio tesinės pasekmės yra susijusios su šalių turtinės padėties, kurioje jos buvo iki sandorio sudarymo, atstatymu. Jeigu to, ką pagal sandorį šalis yra gavusi, negalima grąžinti natūra, ji privalo kitai šaliai atlyginti to vertę pinigais (CK 47 str. 2 d.). Taigi pagal nurodytą bendro pobūdžio taisyklę pirkimo-pardavimo sutartį pripažinus negaliojančia, šalys grąžinamos į pradinę padėtį, tai yra turto savininkui (skolininkui) grąžinamas turtas, o pirkėjui iš teismo antstolių kontoros deponitinės sąskaitos priteisiama pinigų suma, gauta už parduotą turtą ir neišmokėta išieškotojams. Jeigu gautos už parduotą turtą lėšos jau išmokėtos išieškotojams, o sandoris pripažintas negaliojančiu dėl teismo antstolio (antstolių) kaltės, pinigų suma priteisiama iš priverstinį turto pardavimą vykdžiusios teismo antstolių kontoros. Pastaruoju atveju antstolių kontora turi teisę išmokėtas lėšas susigrąžinti iš skolininko, pareiškus ieškinį CK 512

straipsnio pagrindu, su sąlyga, jeigu nebuvo pažeisti kitų išieškotojų iš to paties skolininko interesai”.

Vargu ar su šia nuomone galima sutikti. Pirmiausia pažymėtina, kad neaišku, kokie teisiniai santykiai yra aiškinami nutarimo cituojamoje dalyje. Teiginys, kad “jeigu gautos už parduotą turtą lėšos jau išmokėtos išieškotojams ... pinigų suma priteisiama iš priverstinį turto pardavimą vykdžiusios teismo antstolių kontoros” bei nuoroda į CK 47 str. rodo, kad kalbama apie restitucijos taikymą. Tai visiškai teisinga kalbant apie sutartinius santykius. Tačiau teiginio siejimas su teismo antstolio (antstolių) kalte, byloja apie tai, kad turima galvoje deliktinė atsakomybė, kuri neturi nieko bendra su sutartiniais santykiais. Tačiau visos Nutarimo 5 p. 1 dalies analizė leidžia teigti, kad kalbama apie restitucijos taikymą.

Nutarimo 5 p., neišaiškinus, kas yra varžytynių sandorio šalys, sukelia dar daugiau neaiškumų taikant restituciją. Nors tiesiai ir nenurodyta, iš 5 str. turinio galima suprasti, kad varžytynės yra pirkimo-pardavimo sutartis, kurios šalys yra pardavėjas – teismo antstolių kontora, pirkėjas – turtą perkantis asmuo. Tokią išvadą galima padaryti iš Nutarimo nuorodos į CK 47 str. 2 dalį. Pagal šį įstatymą, kai sandoris negalioja, kiekviena iš jo šalių privalo grąžinti antrajai šaliai visa tai, ką yra gavusi pagal sandorį.

Mūsų nuomone, teismo antstolių kontora nėra turto pardavimo iš varžytynių sandorio šalis. Turto pardavimas iš varžytynių yra sandoris, kuris tik prilyginamas pirkimo-pardavimo sutarčiai, todėl jam negali būti taikoma klasikinė pirkimo-pardavimo sutarties samprata. Viso varžytynių sandorio esmė ir panašumas į pirkimo-pardavimo sutartį yra tai, kad nuosavybė pereina iš vieno savininko (skolininko) kitam (pirkėjui). Teismo antstolių kontora šiame sandoryje dalyvauja kaip tarpininkas ypatingomis įstatymo jai suteiktomis teisėmis. Teismo antstolis realizuoja turtą įstatymo nustatyta tvarka, tačiau nei jis, nei teismo antstolių kontora niekada nebūna parduodamo turto savininkas. Todėl ji nėra pardavėjas, netenkantis nuosavybės į parduodamą turtą, ir negali būti varžytynių sandorio šalis. Teismo antstolių kontora atsakovas byloje gali būti tik tuo atveju, kai pareiškiamas ieškinys dėl žalos, padarytos neteisėtais teismo antstolio veiksmais pravedant varžytynes, atlyginimo.

Nutarimo nuoroda, kad taikant restituciją savininkui (skolininkui) grąžinamas turtas, o pirkėjui iš antstolių kontoros priteisiami pinigai, neteisinga dėl ankščiau išdėstytų motyvų. Kadangi teismo antstolių kontora atlieka tik tarpininko vaidmenį, o pinigai išmokami išieškotojui, iš jo jie ir turėtų būti išieškomi pripažinus varžytynių aktą negaliojančiu.

Kritikuotina nuoroda, kad antstolių kontora sumokėtus pinigus gali susigrąžinti, prisiimdama juos iš skolininko pagal CK 512 straipsnį.

Reikia pažymėti tai, kad parduotam iš varžytynių turtui areštas paprastai panaikinamas. Priešingu atveju naujasis savininkas negalėtų iki galo realizuoti savo nuosavybės teisių į nupirktą turtą. Todėl turtas, grąžintas savininkui (skolininkui), vėl gali būti realizuojamas tik iš naujo areštuotas. Per tą laiką skolininkas turtą gali parduoti. Be to, visiškai neatsižvelgta, kad antstolių kontora neturi jokios pirmumo teisės kitų išieškotojų atžvilgiu. Todėl, jeigu skolininkas turi daugiau skolų antstolių kontorai, gali būti išmokama tik dalis už parduotą turtą gautų pinigų. Visiškai tikėtina, kad gali susidaryti paradoksali situacija, kad, pardavus skolininko turtą iš varžytynių ir gautus pinigus išmokėjus išieškotojui, panaikinus varžytynių aktą ir antrą kartą pardavus tą patį turtą, dalis gautų pinigų vėl bus išmokama tam pačiam išieškotojui (jeigu jam skola nebuvo visiškai padengta), o dalis – antstolių kontorai.

Be to, antstolių kontoros, kaip šalies, dalyvavimas vykdymo procese kelia ir praktinio pobūdžio problemų. Dažnai skolininko turto niekas neperka, ir jis siūlomas paimti išieškotojui. Jeigu skolininkas neturi kito turto, skolininko turto paėmimas išieškotojui yra vienintelė galimybė nors iš dalies padengti įsiskolinimą. Tačiau tokia galimybė vargu ar galėtų pasinaudoti antstolių kontora.

Turint galvoje, kad teismo antstolių kontoros yra valstybinės organizacijos ir finansuojamos iš valstybės išdo, taikant Nutarimo nuostatas dėl restitucijos, skolininkų įsiskolinimai gali būti dengiami (ar bent jau įsiskolinimų dengimas kredituojamas) mokesčių mokėtojų sąskaita, o tai taip pat ydinga.

Neparduoto iš varžytynių turto realizavimo problemos

CPK 434 str. numato, kad jeigu išieškotojo pareiškimas apie turto pasiėmimą negautas per teismo antstolio nustatytą terminą arba varžytynės neįvyko CPK 433 str. 4 dalyje numatytais pagrindais (kai pirkėjas per 5 dienas po varžytynių nesumokėjo visos sumos), vyresnysis teismo antstolis ne anksčiau kaip po 10 dienų ir ne vėliau kaip po vieno mėnesio nuo varžytynių paskelbimo neįvykusiomis skiria antrąsias varžytynes. Šiuo atveju turtas gali būti perkainotas, bet ne mažesnėmis kainomis, kaip toje vietoje nustatytos.

Toks kainos dydį nustatantis įstatymo reikalavimas nėra tinkamas. Turto pardavimo kainas reguliuoja rinka. Iš varžytynių parduodamas turtas yra labai nedidelis, palyginti su visu parduodamu turtu, ir rinkos kainai įtakos neturi. Turto pirkimas iš varžytynių susijęs su daugeliu neigiamų padarinių. Pats turto pirkimas prieš pardavėjo (skolininko) valią sukelia pirkėjui neigiamas emocijas. Iš varžytynių nupirtas nekilnojamasis turtas dažniausiai yra dar naudojamas paties skolininko ar kitų asmenų. Jų išskeldinimas užtrunka, reikia ilgai bylinėtis, o tai brangiai kainuoja. Pirkėjui išlieka grėsmė, kad dėl parduoto turto nepatenkintas skolininkas ginčys varžytynių aktą. Tokioje byloje pirkėjas dalyvautų kaip atsakovas, o panaikinus varžytynių aktą, netgi turėtų atlyginti ieškovui-pardavėjui teismo išlaidas. Dėl visų šių priežasčių įstatymo nuostata, kad turtas gali būti perkainotas (o kartu ir parduotas) ne mažesnėmis kaip toje vietovėje nustatytos kainos, prieštarauja protingumo principui.

CPK 436 str. numatyta, kad "neparduotas ar neparduotinas iš varžytynių turtas gali būti parduotas be varžytynių pagal vyresniojo teismo antstolio sudarytos komisijos įkainojimą. Apie būsimą pardavimą skelbiama vietinėje spaudoje". Šiuo atveju pardavimo kainos įstatymas neriboja. Tačiau toks turto pardavimas neturi būti vykdomas vien tik siekiant parduoti turtą. Jis turi būti ekonomiškai pagrįstas ir nepažeisti skolininko teisių. Parduodant turtą, siekiama gauti pinigų įsiskolinimui padengti, o ne parduoti paties skolininko turtą. Kaip teigia O. Jaueringas [8, p. 2], priverstinis kreditoriaus teisės įgyvendinimas gali stipriai paliesti skolininko turtinius interesus, tačiau jo ūkinė egzistencija turi būti išsaugota. Skolininko teisių apsaugos poreikis susiduria su išieškotojo interesu įgyvendinti sprendimą.

Dėl šios priežasties turi būti išlaikytas "protingas" realizuoto turto vertės ir gautų pajamų santykis. Todėl parduodamas turtas negali būti nukainojamas iki nerealiai mažos kainos ir taip parduodamas iš esmės nepadengiant įsiskolinimo ir padarant didžiausius nuostolius skolininkui.

Vokietijos CPK 803 str. tiesiogiai draudžia nukreipti išieškojimą į skolininko kilnojamąjį turtą, jeigu jį pardavus nesitikima gauti pajamų, didesnių už vykdymo išlaidas [5, p. 221]. Panaši nuostata įvirtinta ir Šveicarijos federalinio vykdymo ir bankroto procedūrų akto 92 str. 2 dalyje [2, p. 37].

Mūsų nuomone, įstatyme turėtų būti nustatyta, kad skolininko turtas negali būti parduodamas už mažesnę kaip 20-30 proc. turto vertės kainą.

Dažnai kyla problemų, kai parduodamas nelikvidus turtas. Toks pardavimas užtrunka ilgai, ir joks įstatymas nereguliuoja, kiek laiko turi būti pardavinėjama – mėnesį ar metus. Mūsų nuomone, pardavimas galėtų užtrukti maždaug vieną mėnesį. Įstatyme nenurodyta, ką daryti su tokiu neparduotu skolininko turtu. Logiška, kad jis turi būti gražinamas skolininkui, ir tai turi būti tiesiogiai nurodyta CPK.

Be to, CPK turėtų būti įteisinta galimybė kilnojamąjį turtą parduoti bet kurioje vietoje. Natūralu, kad brangi biuro įranga gali neturėti paklausos rajone, tačiau gali būti sėkmingai parduota Vilniuje. Turtas kitoje vietovėje pardavinėjamas turėtų būti tik esant skolininko ar išieškotojo prašymui. Turto pervežimo išlaidas turėtų atlyginti asmuo, prašęs organizuoti turto pardavimą kitoje vietovėje.

Išvados

Norint padidinti turto pardavimo iš varžytynių veiksmingumą, būtina:

1. Įstatyme reglamentuoti varžytynių paskelbimo tvarką (paskelbimo būdą, skelbimo turinį). Diferencijuoti varžytynių paskelbimo tvarką atsižvelgiant į parduodamo turto vertę ir pobūdį.
2. Reglamentuoti varžytynių vedimo tvarką.
3. Įvesti dalyvavimą varžytynėse "paštu".
4. Palikti mažiausią kainos didinimo intervalą tik pirmą kartą didinant kainą.
5. Įstatyme aiškiai nustatyti varžytynių sandorio šalis.
6. Nustatyti mažesnę nei rinkos pradinę pardavimo iš varžytynių kainą.
7. Nustatyti mažiausią turto pardavimo iš varžytynių kainą (procentine išraiška nuo parduodamo turto vertės).



LITERATŪRA

1. **Civilinio proceso** kodeksas. – V., 1998.
2. **Barti S.** Swiss Debt Enforcement and Bankruptcy Law. – Zürich, Kluwer Law / International, 1997.
3. **Civilinės** teisenos įstatymas su visais pakeitimais ir papildymais su Vyr. tribunolo bei rusų senato aiškinimais / Sudarytojas Č. Butkys. – K., 1938.
4. **Lietuvos** Aukščiausiojo Teismo Senato 1999 m. birželio 18 d. nutarimas Nr. 17 "Dėl įstatymų taikymo teismų praktikoje, nagrinėjant skundus dėl teismo antstolių veiksmų, atliktų vykdant turto varžytynes, taip pat nagrinėjant civilines bylas dėl turto pardavimo iš (be) varžytynių aktų arba turto perdavimo išieškotojui aktų pripažinimo negaliojančiais". Teismų praktika. Nr. 11. – V., 1999.
5. **Code** of the civil procedure of Germany. – Munich, 1986.
6. **Кодекс** об исполнительном производстве. – Тарту, Tartu Ringkonnohus, 1997.
7. **Гражданский** процессуальный закон, принят 14 октября 1998 г. – Рига, Biznesa informācijas birojs, 1999.
8. **Jauering O.** Zwangsvollstreckungs und konkursrecht. – München, 1987.



Problems regarding sales of assets by auction

V. Višinskis

The Court of Appeal of Lithuania

SUMMARY

Execution processŷ issues need exhaustive research in Lithuania. However, while developing a new civil process code, it is necessary to solve old theoretical and practical problems. This article addresses problems related to sales of assets by auction and proposes possible ways of solution.

An auction is the main form of a debtor's assets realization in the process of execution. The funds received during an auction often become the only source of settling a creditor's financial claim. The drawbacks of this institute negatively affect the results of the entire execution process. Therefore, the auction process needs improvements to be made by correcting the mistakes that became apparent in practice and by assessing the changed socio-economic relationships.

It must be stressed that in the execution of court decisions the sales of assets by auction (especially of real property) is the basic way of assets realization in many foreign countries.

The article deals with only some of the issues related to the realization of assets in the process of auction. Nevertheless, the author expects that the expressed ideas will be useful for the development of the existing process of the sales by auction and for the creation of a new civil process code.

