

GINČAI DĖL TURTO REALIZAVIMO VYKDYMO PROCESĖ AKTŲ PRIPAŽINIMO  
NEGALIOJANČIAIS

Vigintas Višinskis \*

*Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinio proceso katedra  
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius  
Telefonas 271 4593  
Elektroninis paštas cpk@mruni.lt*

Pateikta 2007 m. spalio 23 d., parengta spausdinti 2007 m. gruodžio 27 d.

**Santrauka.** Straipsnyje nagrinėjamos teisinio reglamentavimo problemos, sprendžiant ginčus dėl turto realizavimo vykdymo procese aktų pripažinimo negaliojančiais.

Vykdyimo proceso esmė – surasti skolininko turta, jį areštuoti, realizuoti ir, gavus pinigus, atsiskaityti su skolininko kreditoriais. Todėl skolininko turto realizavimas – vienas iš pagrindinių vykdyimo proceso etapų, turinčių didelę įtaką, kad visas vykdyimo procesas būtų sėkmingas. Tačiau neretai pasitaiko, kad, realizuojant turta, pažeidžiamos vykdyimo proceso šalių arba trečiųjų asmenų teisės.

Nagrinėjant tokio pobūdžio ginčus, kyla problema, siekiant nustatyti pažeistų teisių gynimo būdus. Straipsnio autorius nurodo, kad pažeistas teisės galima ginti dviem būdais: paduodant skundą dėl antstolio veiksmų ir pareiškiant ieškinį dėl turto realizavimo akto pripažinimo negaliojančiu.

Straipsnyje analizuojama turto realizavimo vykdyimo procese akto tvirtinimo procesinė tvarka ir reikšmė, nuosavybės teisės į vykdyimo procese realizuotą turta atsiradimo momentas, įstatymuose įtvirtinti turto pardavimo iš varžytynių aktų pripažinimo negaliojančiais pagrindai bei teisminėje praktikoje kylančios problemos, nagrinėjant šios kategorijos civilines bylas. Daugiau dėmesio skiriama procesiniams turto realizavimo vykdyimo procese aktų pripažinimo negaliojančiais pagrindams. Nagrinėjama turto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo problema, kylanti pripažinus turto realizavimo vykdyimo procese aktą negaliojančiu.

**Pagrindinės sąvokos:** civilinis procesas, vykdyimo procesas, turto realizavimas vykdyimo procese.

## IVADAS

Lietuvos Respublikos CPK vykdyimo proceso problemos iki šiol nagrinėtos tik epizodiškai. Atkūrus nepriklausomybę teismo sprendimų vykdyimo klausimais buvo apgintos dvi daktaro disertacijos [2, 3]. Vykdyimo procesas trumpai apžvelgtas pastaraisiais metais išleistuose Civilinio proceso teisės vadovėliuose [4, 5]. Teismo sprendimų vykdyimo problematikos klausimais straipsnius paskelbė V. Nekrošius [6], E. Stauskienė [7, 8, 9], M. Žolynas [10], V. Višinskis [10, 11, 12, 13] ir kiti. Konkrečiai turto realizavimo vykdyimo procese pa-

žeistų teisių gynimo problematiką nagrinėjo S. Vėlyvis, I. Žalėnienė, V. Višinskis [14, 15, 16]. Tačiau nė vienas autorius specialiai nenagrinėjo pažeistų teisių gynimo būdo, pareiškiant ieškinį ginčo teisenos tvarka.

Vykdyimo proceso esmė – surasti skolininko turta, jį areštuoti, realizuoti ir, gavus pinigus, atsiskaityti su skolininko kreditoriais. Todėl skolininko turto realizavimas – vienas iš pagrindinių vykdyimo proceso etapų, turinčių didelę įtaką, kad visas vykdyimo procesas būtų sėkmingas. Tačiau neretai pasitaiko, kad, realizuojant turta, pažeidžiamos vykdyimo proceso šalių arba trečiųjų asmenų teisės. Procesiška pažeistas teisės galima ginti dviem būdais: paduodant skundą dėl antstolio veiksmų ir pareiškiant ieškinį dėl turto realizavimo akto pripažinimo negaliojančiu. Pirmuoju būdu pažeistos teisės gali

\* Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinio proceso katedros docentas.

būti ginamos iki tol, kol turto pirkėjas įgyja nuosavybės teisę į turą. Vėliau pažeistos teisės gali būti ginamos tik ginčo teisenos tvarka, nuginčijus naujojo turto savininko teises į įgytą turą.

Teisminėje praktikoje kylantys ginčai dėl turto realizavimo vykdymo procese aktų pripažinimo negaliojančiais dažniausiai grindžiami neteisėtu turto realizavimu už mažesnę nei rinkos kainą. Ši problema susijusi su proceso ekonomiško principu. CPK 3 straipsnyje įtvirtintas proceso ekonomiško principas reikalauja, kad įsiteisėjęs teismo sprendimas būtų įvykdytas per įmanomai trumpesnę laiką ir kuo ekonomiškiau [17, p. 405]. Kai kuriose valstybėse vykdymo proceso ekonomiško principas įtvirtintas dar griežčiau. Pavyzdžiui, Vokietijos CPK 803 straipsnis tiesiogiai draudžia nukreipti išieškojimą į skolininko kilnojamąjį turą, jeigu jį pardavus nesitikima gauti pajamų, viršijančių vykdymo išlaidas [18, p. 221]. Panaši nuostata įtvirtinta ir Šveicarijos federalinio vykdymo ir bankroto procedūrų akto 92 straipsnio 2 dalyje [19, p. 37]. Realizavus turą už mažesnę nei rinkos kainą, pažeidžiami tiek skolininko, tiek išieškotojo interesai. Kaip nurodo O. Jaueringas [20, p. 2], priverstinis kreditoriaus teisės įgyvendinimas gali labai pažeisti skolininko turtinius interesus, tačiau jo ūkinė egzistencija turi būti išsaugota. To reikalauja viešasis interesas. Todėl turi būti nustatytas teisinis reguliavimas, leidžiantis apginti pažeistas skolininko teises.

Praėjo keleri metai, kai įsigaliojo naujos redakcijos (2002 m.) Civilinio proceso kodeksas, ir teisminės praktikos analizė rodo kai kurias vykdymo procese nustatytas turto realizavimo aktų pripažinimo negaliojančiais teisinio reglamentavimo spragas. Šios problemos iki šiol nebuvo nagrinėtos.

Straipsnio tikslas – atsieti pažeistų teisių, realizuojant turą vykdymo procese, gynimo būdus ypatingosios teisenos ir ginčo teisenos tvarka, atskleisti teisinio reglamentavimo dėl turto realizavimo vykdymo procese aktų pripažinimo negaliojančiais ginčo teisenos tvarka esmę, šio reglamentavimo taikymo problemas, teisminės praktikos tendencijas.

Tyrimo objektas – CPK ir CK [21] normos, susijusios su turto realizavimo vykdymo procese aktų pripažinimu negaliojančiais ginčo teisenos tvarka, teisminė praktika, nagrinėjant civilines bylas dėl turto realizavimo vykdymo procese aktų pripažinimo negaliojančiais.

Rašant straipsnį taikyti loginis-analitinės, sisteminės analizės, lyginamasis ir kiti tyrimo metodai.

## **1. TURTO REALIZAVIMO AKTO TVIRTINIMO PROCESINĖ TVARKA IR TEISINĖS PASEKMĖS.**

Vykdymo procese turtas gali būti realizuojamas keliais būdais: tai areštuoto skolininkui ar įkaito davėjui nuosavybės teise priklausančio turto priverstinis pardavimas iš varžytynių per įmones, kurios verčiasi turto prekyba ar perdirstimu, perdavimas išieškotojui ar realizavimas kita CPK nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į turto realizavimo būdą, skiriasi nuosavybės teisės į įgytą turą atsiradimo momentas.

Pažeistos teisės, realizuojant turą vykdymo procese, gali būti ginamos dviem būdais: paduodant skundą dėl antstolio veiksmų ir pareiškiant ieškinį dėl turto realizavimo akto pripažinimo negaliojančiu, t. y. ypatingosios teisenos tvarka. Pirmuoju būdu pažeistos teisės gali būti ginamos, kol turto įgijėjas įgyja nuosavybės teisę į turą. Kai įgijėjas įgyja nuosavybės teisę į įgytą turą, pažeistos teisės gali būti ginamos tik ginčo teisenos tvarka nuginčijus naujojo turto savininko nuosavybės teisę į įgytą turą.

Vykdymo procesą reglamentuojantys įstatymai nenustato, nuo kurio momento vykdymo procese realizuojamą turą įgyjantis asmuo įgyja nuosavybės teisę į tą turą. Procesiškai ginant pažeistas, realizuojant turą vykdymo procese, teisės nuosavybės įgijimo momentas padeda atskirti galimus skolininko gynimo būdus – ypatingosios teisenos ar ginčo teisenos tvarka. Todėl labai svarbu, remiantis kitomis teisės normomis, nustatyti šį momentą.

Nekyla abejonių, kad asmuo, nupirkęs akcijas vertybinių popierių biržoje ar daiktus prekybos įmonėje, tampa to turto savininku, sutvarkęs nustatytus pirkimo formalumus. Tačiau dažniausiai turtas vykdymo procese realizuojamas parduodant jį iš varžytynių arba perduodant išieškotojui.

Civilinio kodekso 4.49 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad daikto (turto) įgijėjas nuosavybės teisę į daiktus (turą) įgyja nuo jų perdavimo įgijėjui momento, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita. CK 4.50 straipsnyje nustatyta, kada laikoma, jog daiktas perduotas įgijėjui:

1. Perduodant daiktą, sudaroma galimybė įgijėjui naudotis perduotu daiktu pagal paskirtį, atsižvelgiant į jo būklę ir teisinį statusą.
2. Perdavimu laikomas daikto įteikimas įgijėjui, taip pat daikto, perduodamo be prievolės nugaubenti, įteikimas transporto organizacijai išsiųsti įgijėjui ir įteikimas paštui persiųsti įgijėjui, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita.
3. Daikto perdavimui prilyginamas konosamento arba kitokio disponavimo dokumento perdavimas.

CPK 702 straipsnyje nustatyta, kad išieškotojui, pareiškusiam norą pasiimti turą natūra, turtas perduodamas surašant Sprendimų vykdymo instrukcijoje nustatytos formos aktą. Šis aktas kartu su vykdomąja byla perduodamas tvirtinti teisėjui. Taigi teisėjui CPK 725 straipsnio nustatyta tvarka patvirtinus aktą ir perdavus turą, išieškotojas įgyja nuosavybės teises į turą. Tačiau taip nustatyta perduoti turą tik išieškotojui. Varžytynių nugalėtojui turto perdavimo tvarka CPK neregamentuota.

Vertinant Civilinio kodekso 4.50 straipsnyje nurodytus atvejus, kai laikoma, jog daiktas perduotas įgijėjui ir atsižvelgiant į CK 4.48 straipsnio 1 dalį, jog perduoti nuosavybės teisę gali tik savininkas ar jo įgaliotas asmuo, darytina išvada, kad visais atvejais daiktas perduodamas įgijėjui, atsižvelgiant į daikto savininko valią. Vykdymo procese perduodant įgytą turą įgijėjui, turto savininkas (skolininkas) perdavimo procese neda-

lyvauja ir savo valios paprastai neišreiškia. Remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika [28] antstolis yra laikomas skolininko atstovu. Kilnojamąjį daiktą natūra gali perduoti antstolis. Tokiu atveju pripažintina, kad daikto perdavimu sudaroma galimybė varžytynėse turtą nupirkusiam asmeniui naudotis perduotu daiktu pagal paskirtį, atsižvelgiant į daikto būklę ir teisinį statusą bei kad daiktas įteiktas įgijėjui. Atitinkamai galima konstatuoti, kad nuo to momento, kai antstolis perdavė kilnojamąjį daiktą varžytynėse turtą nupirkęs asmuo įgyja į jį nuosavybės teisę. Tačiau nekilnojamojo daikto antstolis fiziškai perduoti įgijėjui negali.

Turto pardavimą iš varžytynių patvirtina CPK 724 straipsnio nustatyta tvarka surašytas turto pardavimo iš varžytynių aktas. CPK 725 straipsnis nustato perduoto iš varžytynių turto akto tvirtinimo tvarką. Tik šio straipsnio nustatyta tvarka patvirtinus turto pardavimo iš varžytynių aktą ir įsiteisėjus teismo nutarčiai, šis aktas tampa pirkimo-pardavimo sutartimi ir įgyja atitinkamas teises pasekmes.

Aktą teisėjas tvirtina atsižvelgdamas į tai, ar jam nekyla abejonių dėl varžytynių teisėtumo bei ar yra paduotas skundas dėl antstolio veiksmų, susijusių su varžytynėmis. Jeigu teisėjui kyla abejonių dėl varžytynių teisėtumo arba yra paduotas skundas dėl antstolio veiksmų, susijusių su varžytynėmis, aktas tvirtinamas nutartimi CPK 725 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, t. y. teismo posėdyje. Jeigu tokio skundo nėra ir teisėjui nekyla abejonių dėl varžytynių teisėtumo, aktas tvirtinamas teisėjo rezoliucija.

Teismo pareiga yra vykdyti antstolio procesinės veiklos kontrolę (CPK 594 str.). Todėl jeigu paduotas skundas dėl antstolio veiksmų, perduodant turtą iš varžytynių, arba jeigu teisėjui kyla abejonių, jis akto tvirtinimo klausimą sprendžia teismo posėdyje, kviesdamas antstolį, išieškotoją, skolininką ir turtą varžytynėse nupirkusį asmenį. Teismo posėdyje išaiškinamos reikšmingos bylai aplinkybės ir į tai atsižvelgiant sprendžiama, tvirtinti turto pardavimo iš varžytynių aktą ar ne. Tame pačiame teismo posėdyje išnagrinėjami skundai dėl antstolio veiksmų perduodant turtą iš varžytynių. Klausimas dėl varžytynių akto tvirtinimo ir skundai dėl antstolio veiksmų išsprendžiami ta pačia teismo nutartimi. Nutarčiai, kuria patvirtintas varžytynių aktas, įsiteisėjus, laikoma, kad turtas perduotas (CPK 725 str. 6 d.).

Nustatyta tvarka patvirtintas turto pardavimo iš varžytynių aktas patvirtina pirkėjo teises į nupirktą daiktą. Todėl galima teigti, jog varžytynėse turtą nupirkusiam asmeniui perdavus patvirtintą turto pardavimo iš varžytynių aktą laikoma, jog daiktas perduotas įgijėjui. Nuo to momento daikto (turto) įgijėjas įgyja nuosavybės teisę į daiktus (turtą) (Civilinio kodekso 4.49 str. 1 d., 4.50 str. 3 d.).

## **2. TURTO PARDAVIMO IŠ VARŽYTYNIŲ AKTO PRIPAŽINIMO NEGALIOJANČIU PROCESINIAI PAGRINDAI**

Teisėjas, tvirtindamas varžytynių aktą, turi patikrinti ne vien turto pardavimo varžytynėse procedūros tinkamumą ir pagrįstumą, ar nėra normų pažeidimų, numatytų CPK 602 straipsnyje, bet ir spręsti, ar turto pardavimas iš varžytynių buvo vienintelė priemonė patenkinti kreditoriaus reikalavimą, ar toks išieškojimas nepažeidžia viešojo kitų asmenų intereso, pavyzdžiui, invalidų, vaikų ir kitų. Vykdomo procesas yra sudėtinė bylų nagrinėjimo proceso dalis. Šioje proceso stadijoje turi būti ginamas viešasis interesas, laikomasi interesų derinimo principo, o atskirų kategorijų vykdymo bylų ypatumus lemia tos kategorijos bylų nagrinėjimo ypatumai. Ypač atidžiai teismas turi tikrinti turto realizavimo aktus, kai tai susiję su vaikų interesais, nes su tuo susiję pažeidimai gali būti pagrindas turto realizavimo aktą pripažinti negaliojančiu.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, nagrinėdama civilinę bylą kasacine tvarka, pažymėjo [22], kad „CPK 376 straipsnyje nustatyti šeimos bylų nagrinėjimo ypatumai – teismas turi būti iniciatyvus, ginant ir apsaugant vaikų teises. (...) Tuo tarpu vaiko teisių ir interesų apsauga, perduodant turtą iš varžytynių, tenka antstoliui, išaiškinant teisę pateikti prašymą taikyti apribojimą, nustatytą CPK 663 straipsnio 4 dalyje, ir teismui, prieš tvirtinant varžytynių aktą patikrinant, kaip tokią pareigą atliko antstolis. Kolegija konstatuoja, kad tais atvejais, kai perduodamas paskutinis bustas, išieškant sumas, nesumokėtas už komunalines paslaugas, teisėjas, tvirtindamas aktą, turi patikrinti, ar nepažeidžiamas viešasis interesas, ar užtikrinant jo apsaugą, skolininkui sudarytos pakankamos sąlygos įgyvendinti savo teises ir spręsti, ar, ginant vaikų teises ir interesus, buvo imtasi priemonių, bei varžytynių akto tvirtinimo klausimą spręsti, nagrinėjant šį klausimą CPK 725 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, priimančiam atitinkamą nutartį“.

Teisėjo rezoliucijos ir teismo nutarties, kuriomis patvirtintas turto pardavimo iš varžytynių aktas, teisinė reikšmė yra tokia pati (CPK 725 str. 8 d.).

Turto pardavimo iš varžytynių aktas teisėjo rezoliucija gali būti tvirtinamas nuo varžytynių dienos praėjus ne mažiau kaip dvidešimčiai dienų. Toks terminas nustatytas dėl to, kad suinteresuotieji asmenys suspėtų CPK XXXI skyriaus nustatyta tvarka paduoti skundą dėl antstolio veiksmų, susijusių su varžytynėmis. Todėl prieš tvirtindamas rezoliucija turto pardavimo iš varžytynių aktą, teisėjas turi pasitikrinti, ar teisme nėra gautas skundas dėl antstolio veiksmų.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas formuoja teisminę praktiką [22] ta linkme, kad CPK 725 straipsnyje nustatytas 20 dienų terminas turto realizavimo aktui patvirtinti negali būti sutrumpinamas: „Minimalaus termino, kuriam suėjus galima patvirtinti varžytynių aktą, negalima trumpinti, nes šį nustato imperatyvaus pobūdžio teisės norma. (...) CPK 725 straipsnyje nustatyta procedūra, kurią vykdo teisėjas, kad surašytas aktas taptų

nuosavybės teises patvirtinančiu dokumentu. Šios teisės normos pažeidimo teisinė pasekmė – varžytynių aktas netampa nuosavybės teises patvirtinančiu dokumentu. Teisėjo rezoliucijai, kaip ir nutarčiai, sprendimui keliami teisėtumo ir pagrįstumo reikalavimai (CPK 263 str.). CPK 725 straipsnio 1 dalyje nustatytas rezoliucijos priėmimo termino ribojimas. Jeigu varžytynių aktas patvirtintas rezoliucija, tai šio teisėjo veiksmo teisėtumas ir pagrįstumas sprendžiamas, nagrinėjant ieškinį dėl varžytynių akto pripažinimo negaliojančiu“.

Nutarčiai, kuria patvirtintas varžytynių aktas, įsiteisėjus, laikoma, kad turtas parduotas. Nuo šio momento pirkimo–pardavimo sutartis įgyja visas teises pasekmes. Jeigu turto pardavimo iš varžytynių aktas tvirtinamas teisėjo rezoliucija, varžytynių aktas įsiteisėja nuo akto patvirtinimo teisėjo rezoliucija momento (CPK 290 str. 5 d.).

Pagal CPK 602 straipsnį turto pardavimo iš varžytynių, perdavimo išieškotojui, turto pardavimo be varžytynių aktus, suinteresuotų asmenų reikalavimu, teismas gali pripažinti negaliojančiais:

- 1) jeigu buvo realizuotas skolininkui nepriklausantis turtas;
- 2) jeigu turtas parduotas asmenims, kurie neturėjo teisės dalyvauti varžytynėse;
- 3) jeigu kuris nors asmuo buvo neteisėtai pašalintas iš varžytynių proceso arba buvo neteisėtai atmesta kurio nors asmens pasiūlyta didesnė kaina;
- 4) jeigu turtas parduotas anksčiau, negu skelbimuose nurodytas pardavimo laikas;
- 5) jeigu buvo pažeista CPK 715 straipsnyje numatyta skolininko teisė;
- 6) jeigu turtas parduotas už mažesnę kainą, negu ji turėjo būti nustatyta CPK 713 straipsnio 4 dalyje, 718 straipsnyje ir 722 straipsnio 1 dalyje numatyta tvarka.

Pagal CPK 602 straipsnio 1 punktą turto pardavimo iš varžytynių, perdavimo išieškotojui, turto pardavimo be varžytynių aktus teismas gali pripažinti negaliojančiais jeigu buvo realizuotas skolininkui nepriklausantis turtas. CPK 690 straipsnis reglamentuoja, kaip nustatyti, ar turtas priklauso skolininkui. Pagal šio straipsnio 1 dalį, jeigu išieškojimas nukreipiamas į nekilnojamąjį bei kitą nustatyta tvarka registruojamą turtą, antstolis nustato, ar visas šis turtas priklauso skolininkui, kokia yra tikroji to turto vertė, taip pat ar turtas neįkeistas hipotekos įstaigoje, ar neareštuotas ir kokie yra jam nustatyti apribojimai. Antroje dalyje nustatyta, kad prieš pradėdant realizuoti šio straipsnio 1 dalyje nurodytą turtą, vykdomojoje byloje iš atitinkamos registro įstaigos turi būti gauti rašytiniai duomenys apie realizuojamo turto priklausymą skolininkui ir tam turtui uždėtus apribojimus. Turto savininkas turi būti nustatomas vadovaujantis teisės aktų numatyta tvarka.

CPK 602 straipsnio 2 punktu nuostatomis turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu turtas parduotas asmenims, neturėjusiems teisės dalyvauti varžytynėse. Pagal CPK 709 straipsnį varžytynėse neturi teisės dalyvauti teisėjai, antstoliai, antstolių kontorų darbuotojai ir šiame straipsnyje išvardytų asmenų artimieji giminiaičiai.

Remiantis CPK 602 straipsnio 3 punktu, turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu kuris nors asmuo buvo neteisėtai pašalintas iš varžytynių proceso arba buvo neteisėtai atmesta kurio nors asmens pasiūlyta didesnė kaina. Turto dalyvavimo varžytynėse sąlygas nustato CPK 710 ir 712 straipsniai. CPK 714 straipsnio nustatyta tvarka rašomas varžytynių protokolas parodo faktinę varžytynių eigą. Be kitų duomenų, protokole turi būti pažymėta, jeigu kam nors nebuvo leista dalyvauti varžytynėse ir tokio neleidimo priežastys (CPK 714 str. 3 d.). Asmuo, laikytinas neteisėtai pašalintu iš varžytynių proceso, jeigu jis iš tiesų negalėjo dalyvauti bet kurioje varžytynių stadijoje – nuo varžytynių proceso pradžios iki pat varžytynių akto patvirtinimo CPK 725 straipsnio nustatyta tvarka. Varžytynių proceso pradžia laikytini asmens veiksmai, kai jis iki varžytynių pradžios turi pasirašyti, kad nėra CPK 709 straipsnyje numatytų kliūčių jam dalyvauti varžytynėse ir įmokėti į antstolio depozitinę sąskaitą ar sumokėti pagal antstolio kvitą varžytynių dalyvio mokesťį.

Taip pat remiantis CPK 602 straipsnio 3 punktu, turto pardavimo iš varžytynių aktas gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu neteisėtai atmesta kurio nors asmens pasiūlyta didesnė kaina. Varžytynėse perkamo turto kainos siūlymo tvarka nustatyta CPK 712 straipsnio 2 dalyje ir 713 straipsnio 3 ir 4 dalyse, kurias pažeidus gali būti panaikintas pardavimo iš varžytynių aktas.

Remiantis CPK 602 straipsnio 4 punktu turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu turtas buvo parduotas anksčiau negu skelbimuose nurodytas pardavimo laikas. Informacija apie varžytynių laiką turi būti skelbiama specialiaje interneto tinklapyje (CPK 705 str.), antstolių kontoros skelbimų lentoje ir turto buvimo vietos vietiniame laikraštyje. Parduodant nekilnojamąjį turtą, jeigu yra galimybė, skelbimas taip pat iškabინamas ant paties nekilnojamojo turto (CPK 706 str. 1 ir 2 d.). Remiantis CPK 707 straipsnio 4 punktu, skelbime turi būti nurodoma varžytynių vieta ir laikas. Turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu turtas buvo parduotas anksčiau, negu šiais straipsnyje įstatymo nustatytais atvejais. Jeigu interneto tinklapyje, antstolių kontoros skelbimų lentoje arba turto buvimo vietos vietiniame laikraštyje buvo paskelbtas skirtingas varžytynių laikas, aktą pripažinti negaliojančiu turėtų pakakti to, jeigu turtas buvo parduotas anksčiau, negu paskelbta bent viename skelbime, nes toks skelbimas galėjo suklaidinti turto pirkėjus.

Klaidingai paskelbtas turto pardavimo iš varžytynių laikas, teisminėje praktikoje laikomas pagrindu pripažinti turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą kasacine tvarka, pažymėjo [23, 24], kad 2004 m. sausio 13 d. antstolis paskelbė apie 2004 m. vasario 2 d. įvyksiančias ieškovo turto varžytynes. Tą pačią dieną antstolis interneto tinklapyje patikslino, kad varžytynės vyks 2004 m. vasario 17 d., tačiau vietiniame laikraštyje „Klaipėdos birža“ tai nebuvo paskelbta. Bylą nagrinėję teismai pagrįstai

sprendė, kad antstolis apie būsimas varžytynes vietiniame laikraštyje tinkamai nepaskelbė ir tai užkirto kelią apie jas sužinoti kuo daugiau galimų pirkėjų. Šis pažeidimas buvo pagrindas, kad, remiantis CPK 602 straipsnio 4 punktu, pardavimo iš varžytynių aktas būtų pripažintas negaliojančiu.

Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad vien CPK 602 straipsnio 4 punkte numatyto pažeidimo konstatavimas nėra absoliutus pagrindas pripažinti turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija konstatavo [25], kad CPK 602 straipsnio nustatytais atvejais teismas turi teisę, o ne pareigą turto pardavimo iš varžytynių aktą pripažinti negaliojančiu, todėl, siekiant tinkami taikyti teisės normas, nagrinėjamoje byloje būtina nustatyti ne tik tai, kada buvo paskelbta apie varžytynes ir kada parduotas turtas iš varžytynių, bet ir kitas aplinkybes, kurios pagrįstų teismo išvadą dėl turto pardavimo akto pripažinimo ar nepripažinimo negaliojančiu, jei nustatomos CPK 602 straipsnio 4 punkte numatytos sąlygos.

Turto pardavimo iš varžytynių aktas, remiantis CPK 602 straipsnio 5 punktu, teismo gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu buvo pažeista CPK 715 straipsnyje numatyta varžytynėse dalyvaujančio skolininko teisė nurodyti, kurie daiktai tose varžytynėse turėtų būti parduodami visų pirma. Tokia reglamentacija nustatyta dėl to, kad tuo atveju, jeigu varžytynėse būtų padidinta parduodamo turto kaina, pardavus dalį daiktų, gali užtekti pinigų skolai ir vykdymo išlaidoms padengti. Tada likusių daiktų pardavimas turi būti nutrauktas. Todėl jeigu skolininkas tikisi, kad kaina taip padidės, kad nereikės visų areštuotų daiktų parduoti iš varžytynių, jis turi teisę nurodyti, kurie tose varžytynėse parduodami daiktai turėtų būti parduodami pirmiausia. CPK nustatyta varžytynėse dalyvaujančio skolininko teisė, bet ne pareiga nurodyti, kurie varžytynėse parduodami daiktai turėtų būti parduodami pirma kitų. Todėl, jeigu jis šia teise nepasinaudoja, turtas parduodamas laikantis antstolio nuožiūra nustatyto eiliškumo.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija pažymėjo [24], kad jeigu skolininkas, turėdamas teisę pasinaudoti CPK 715 straipsnyje nustatyta teise nurodyti antstoliui, kurie tose varžytynėse parduodami daiktai turėtų būti parduodami pirmiausia, šia jam suteikta teise nepasinaudojo, nors turėjo visas galimybes ja pasinaudoti tiek iki varžytynių pradžios, tiek ir varžytynių metu, nes skolininko atstovas dalyvavo varžytynėse, tačiau tokio prašymo skolininkas ir jo atstovas antstoliui nei raštu, nei žodžiu nepareiškė, tai antstolis, vykdydamas viešąsias varžytynes, nepažeidė CPK 715 straipsnio reikalavimų.

Turto pardavimo iš varžytynių aktas teismo gali būti pripažintas negaliojančiu, remiantis CPK 602 straipsnio 6 punktu, jeigu turtas parduotas už kainą, mažesnę, negu ji turėjo būti nustatyta CPK 713 straipsnio 4 dalyje, 718 straipsnyje ir 722 straipsnio 1 dalyje numatyta tvarka. Mūsų nuomone, remiantis CPK 602 straipsnio 6 punktu, turto pardavimo iš varžytynių aktas gali būti pripažintas negaliojančiu tik tuo atveju, jeigu buvo

konstatuota, kad pažeista kainos nustatymo procedūra. Jeigu CPK nurodytas kainos nustatymo procesas nebuvo pažeistas, sandoris galėtų būti ginčijamas, vadovaujantis CK nustatytais pagrindais. Tačiau teisminėje praktikoje turto pardavimo iš varžytynių aktas tuo remiantis pripažįstamas negaliojančiu, nustačius aplinkybes, tiesiogiai nesusijusias su pardavimo kaina.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą kasacine tvarka, pažymėjo [23], jog ypač svarbu, kad antstolis, parduodamas iš varžytynių skolininkui administraciniame pastate priklausančias atskiras patalpas, nesuformavo atskiro nekilnojamojo turto objekto, ir taip pažeidė tiek pirkėjo, tiek ir skolininko turtines teises bei atėmė galimybę jomis normaliai naudotis. Patalpos parduoti parinktos neatsižvelgiant į jų tarpusavio funkcinių ryšių, išsidėstymą, teisinę ir faktinę galimybę naudotis jomis tik vienam pirkėjui. Tiek į pirmajame, tiek į antrajame pastato aukšte parduotas patalpas (1–3, 1–4, 2–6) pirkėjas galėtų patekti tik per ieškovui nuosavybės teise priklausančias patalpas, ir tuo akivaizdžiai būtų pažeistos ieškovo nuosavybės teisės. Teisėjų kolegija sprendžia, kad, tinkamai nesuformavus parduoti iš varžytynių skirto atskiro nuosavybės teisės objekto, objektyviai negalima įvertinti ir nesančio vientiso objekto. Dėl to teismų padaryta išvada, kad antstolis pažeidė turto įkainojimo taisyklės (CPK 602 str. 6 p.), taip pat yra pagrįsta.

### 3. SAŽININGO ĮGIJĖJO TEISIŲ APSAUGA

Turto pardavimo iš varžytynių aktas, kaip sandoris, gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu jis prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms (CK 1.80 str. 1 d.).

Dažnai teismai pripažįsta negaliojančiu turto pardavimo iš varžytynių aktą dėl to, kad pradinė turto pardavimo iš varžytynių kaina, kurią nustatė antstolis, ar turto pardavimo kaina neatitiko išvaržomo turto rinkos vertės. Tokiu atveju, pripažinus turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu, kyla restitucijos taikymo problema.

CK 4.96 straipsnis nustato daikto išreikalavimo iš sąžiningo įgijėjo esmę. Vadovaujantis CK 4.96 straipsnio 4 dalimi, šio straipsnio taisyklės netaikomos, kai daiktas parduotas ar kitaip perleistas teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka. Tai reiškia, kad, pripažinus turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu, turtas gali būti išreikalautas iš pirkėjo tik tuo atveju, jeigu bus įrodyta, kad pirkėjas nesąžiningas. Tokia įstatymo norma buvo siekiama užtikrinti, kad valstybė, realizuodama turtą varžytynėse, per antstolį veikė savo iniciatyva (*ex officio*). Taip valstybė sukūrė daikto pardavimo teisėtumo prezumpciją, kad daiktas iš savininko paimtas ir prieš savininko valią antstolio buvo realizuojamas teisėtai. Turtas, perleistas teismo sprendimams vykdyti nustatyta tvarka, nepaneigus įgijėjo sąžiningumo prezumpcijos, laikomas teisėtai įgytu ne tik vadovaujantis sudarytu sandoriu, bet ir pagal įstatymą. Todėl sąžiningo įgijėjo, nusipirkusio daiktą teismo antstolio organizuotose varžytynėse, interesai ginami neatsižvel-

giant į tai, dėl kokių priežasčių savininkas turtą prarado. Tokiu atveju daikto įgijėjas įgyja nuosavybės teisę, o buvęs savininkas netenka vindikacijos teisės [26].

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas formuoja teisminę praktiką, kad varžytynėse turtą nupirkęs asmuo yra nesąžiningas, jeigu nupirko turtą už mažą ir neteisingą kainą. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą kasacine tvarka, pažymėjo [27], kad teismas, nustatęs, jog atsakovas įgijo žemės sklypą už neprotingai mažą ir neteisingą kainą (turėdamas nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikaciją), pagrįstai pripažino jį nesąžiningu. Sąžiningumo principas civilinėje teisėje yra neatskiriamas nuo kitų teisės principų, pirmiausia – nuo teisingumo principo, todėl nustatė, kad atsakovas, įsigydamas iš varžytynių žemės sklypą buvo nesąžiningas ir dėl to įsigijo jį neteisėtai, pagrįstai taikė restituciją (CK 6.145 str. 1 d.), grąžino žemės sklypą savininkui P. V. ir priteisė iš Lietuvos valstybės, atstovaujamos Teisingumo ministerijos, atsakovui V. Š. 48 600 litų.

Tokia teisminė praktika, kai vien turto nupirkimo kaina pripažįstama pakankamu įrodymu, paneigiančiu pirkėjo sąžiningumą, diskutuotina.

Visų pirma būtina pažymėti, kad, remiantis CPK 704 straipsniu, iki varžytynių pradžios skolininkas gali pats arba pavesti kitiems asmenims surasti iš varžytynių parduodamo turto pirkėją. Jeigu iki varžytynių pradžios į antstolio depozitinę sąskaitą sumokama ne mažesnė pinigų suma negu turto arešto akte nurodyta realizuojamo turto vertė arba mažesnė suma, kurios užtenka visiškai padengti išskolinimams ir vykdymo išlaidoms, turto pardavimas iš varžytynių nutraukiamas. Tokiu atveju turto areštas panaikinamas ir turtas grąžinamas skolininkui. Teisminėje praktikoje griežtai laikomasi principo, kad šis pardavimo būdas turi prioritetą prieš kitus priverstinius turto realizavimo būdus. Todėl tais atvejais, kai skolininkas pasinaudoja šiuo turto realizavimo būdu, kitais būdais turtas neparduodamas. Tada, kai parduodamas vertingas turtas, skolininkas turi ne mažiau kaip vieną mėnesį (CPK 706 str. 1 d.) surasti išvaržomo turto pirkėją. Todėl jeigu pats skolininkas nenori ar nesugeba kuo didesne (rinkos) kaina parduoti savo turtą ir taip atsiskaityti su kreditoriais, vargu ar tai gali geriau padaryti antstolis.

Dalyvavimo varžytynėse sąlygos nustatytos CPK 710 straipsnyje: norintys dalyvauti varžytynėse asmenys privalo iki varžytynių pradžios pasirašyti, kad nėra šio Kodekso 709 straipsnyje numatytų kliūčių jiems dalyvauti varžytynėse, ir įmokėti į antstolio depozitinę sąskaitą ar sumokėti pagal antstolio kvitą varžytynių dalyvio mokesť – dešimt procentų pradinės parduodamo turto kainos. Remiantis CPK 709 straipsniu varžytynėse neturi teisės dalyvauti teisėjai, antstoliai, antstolių kontorų darbuotojai ir šiame straipsnyje išvardytų asmenų artimieji giminaičiai. Taigi įstatymų leidėjas nustatė baigtinį sąrašą asmenų, kurie neturi teisės dalyvauti varžytynėse. Kartu pripažįstama, kad kiti asmenys, dalyvaujantys varžytynėse, siekia sąžiningai nupirkti turtą.

Pradinę turto pardavimo iš varžytynių kainą nustato antstolis. Varžytynėse dalyvaujantis asmuo neturi jo-

kių teisinių galimybių dalyvauti CPK 681, 718 straipsniuose reglamentuota tvarka nustatant pradinę parduodamo iš varžytynių turto kainą. Kita vertus, matyt, nebūtų pagrindo pripažinti turto pardavimą iš varžytynių negaliojančiu, jeigu pradinė turto kaina buvo labai maža, bet varžytynių metu gerokai padidėjo. Todėl mažą pradinę parduodamo turto kainą netrukdo nustatyti rinkos kainos. Pripažintina, kad pradinės parduodamo turto kainos nustatymo tvarka yra valstybės nustatyta skolininko turtinių teisių apsaugos mechanizmo dalis, o ne parduodamo turto rinkos kainai įtakos turintis veiksnys.

Bendroji varžytynių vedimo tvarka sumodeliuota taip, kad visi jose dalyvaujantys asmenys turi vienodas galimybes dalyvauti pardavimo procese nuo pradinės pardavimo kainos bei didinti parduodamo turto kainą ir taip pasiekti parduodamo turto rinkos kainą. Varžytynių dalyvis neturi galimybės daryti įtaką ir dėl galutinės parduodamo turto kainos. Remiantis CPK 713 straipsnio 3 dalimi, „pradėdamas varžytynes, antstolis paskelbia pradinę parduodamo turto kainą ir klausia: „Kas daugiau?“. Pirkėjų siūlomas kainas antstolis paskelbia žodžiu. Jeigu didesnės kainos niekas nesiūlo, antstolis tris kartus klausia: „Kas daugiau?“. Jeigu po trečiojo paskelbimo didesnės kainos niekas nepasiūlo, antstolis paskelbia, kad turtas parduotas“. Taigi pirkėjas, pasiūlęs didesnę kainą, niekada nėra tikras, ar kitas varžytynių dalyvis nepasiūlys dar didesnės. Be to, jeigu kiti varžytynių dalyviai (kaip preziumuojama – sąžiningi) nenori brangiau pirkti išvaržomo turto, vargu ar abejonės dėl nupirkto turto kainos gali būti laikomos pagrįstomis.

Net ir tuo atveju, kai kiti varžytynėse dalyvaujantys asmenys nepasiūlo didesnės kainos, ir varžytynių nugalėtojas žino apie „neprotingai mažą ir neteisingą“ perkamo turto kainą, jis neturi procesinės galimybės pakeisti situacijos. Kaip minėta, jeigu trečiąjį kartą paskelbus didesnės kainos niekas nepasiūlo, antstolis paskelbia, kad turtas parduotas. Nuo to momento varžytynės laikomos pasibaigusiomis, ir pirkėjas neturi teisės pasiūlyti didesnės kainos. Pirkėjo galimybė atsisakyti nupirkto turto, susijusi su dideliais materialiniais nuostoliais, nes remiantis CPK 711 straipsnio 1 dalimi, tais atvejais, kai turto pirkėjas per nustatytą terminą nesumoka visos sumos, varžytynių dalyvio mokesťis atitenka skolininko išskolinimams ir iki varžytynių atsiradusioms vykdymo išlaidoms padengti laikantis proporcingumo principo.

Manytina, kad varžytynių nugalėtojo sąžiningumas galėtų būti paneigtas tik įrodžius jo sąmoningus veiksmus, turėjusius įtakos turtą parduoti iš varžytynių už „neprotingai mažą ir neteisingą kainą“, o pats tokios kainos faktas neturėtų būti pakankamas pagrindas pirkėją pripažinti nesąžiningu.

## IŠVADOS

Procesinis pažeistų teisių gynimas galimas dviem būdais: paduodant skundą dėl antstolio veiksmų ir pareiškiant ieškinį dėl turto realizavimo akto pripažinimo negaliojančiu. Pirmasis būdas pažeistoms teisėms ginti

gali būti taikomas, kol turto pirkėjas nėra įgijęs nuosavybės teisės į turta, t. y. ypatingosios teisenos tvarka. Vėliau pažeistos teisės gali būti ginamos tik ginčo teisenos tvarka, ginčijant naujojo turto savininko nuosavybės teisę į įgytą turta.

Nutarčiai, kuria patvirtintas varžytynių aktas, įsiteisėjus, laikoma, kad turtas parduotas. Nuo šio momento pirkimo-pardavimo sutartis įgyja visas teises pasekmes. Perdavus patvirtintą turto pardavimo iš varžytynių aktą varžytynėse turta nupirkusiam asmeniui laikoma, jog daiktas perduotas įgijėjui. Nuo to momento daikto (turto) įgijėjas įgyja nuosavybės teisę į daiktus (turta).

CPK 602 straipsnyje išvardytų turto pardavimo iš varžytynių akto pripažinimo negaliojančių procesinių pagrindų sąrašas yra neišsamus, ir šiame straipsnyje nurodytų pažeidimų konstatavimas nėra absoliutus pagrindas pripažinti turto pardavimo iš varžytynių aktą negaliojančiu.

Diskutuotina teisminė praktika, kai vien maža turto nupirkimo kaina pripažįstama pakankamu įrodymu, paneigiančiu pirkėjo sąžiningumą. Varžytynių nugalėtojas galėtų būti pripažintas nesąžiningu tik įrodžius jo sąmoningus veiksmus, turėjusius įtakos turtui parduoti iš varžytynių už „neprotingai mažą ir neteisingą kainą“, o pats tokios kainos faktas neturėtų būti pakankamas pagrindas pirkėją pripažinti nesąžiningu.

## LITERATŪRA

1. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas. Vilnius, 2002.
2. Višinskis, V. *Teismo sprendimų vykdymo procesinės problemos*. Daktaro disertacija. Vilnius, 1999.
3. Stauskienė, E. *Teismo vaidmuo vykdymo procese*. Daktaro disertacija. Vilnius, 2006.
4. Mikelėnas, V. *Civilinis procesas*. II dalis. Vilnius, 1997.
5. Laužikas, E.; Mikelėnas, V.; Nekrošius, V. *Civilinio proceso teisė*. II tomas. Vilnius, 2004.
6. Некрошюс, В. Гражданско-процессуальная реформа в Литве. *Российский ежегодник гражданского и арбитражного процесса*. № 2, 2002–2003, под редакцией В. В. Яркова СПб: Издательский дом Санкт-Петербургского государственного института, 2004.
7. Stauskienė, E. Skubiai vykdytinų teismo sprendimų instituto taikymo problemos. *Jurisprudencija*, 2005, t. 69(61).
8. Stauskienė, E. Teismo sprendimų įvykdymo atgrėžimas. *Jurisprudencija*, 2006, t. 4(82).
9. Stauskienė, E. Teisinė vykdymo proceso prigimtis. *Jurisprudencija*, 2007, t. 1(91).
10. Žolynas, M. *Teismo vaidmuo vykdymo procese. Civilinio proceso pirmosios instancijos teisme reforma Baltijos jūros regiono valstybėse ir Centrinėje Europoje*. Vilnius, 2005.
11. Višinskis, V. Išieškojimo iš fizinių asmenų problemos. *Jurisprudencija*, 1999, t. 14(6).
12. Višinskis, V. Vykdyto procesas Lietuvoje: esama padėtis ir reformavimo kryptys. *Jurisprudencija*, 2002, t. 28(20).
13. Višinskis, V. Teismo sprendimo vykdymo vieta. *Jurisprudencija*, 2006, t. 1(79).
14. Vėlyvis, S.; Višinskis, V.; Žalėnienė, I. Antstolio veiksmų apskundimas. *Jurisprudencija*, 2007, 1(91).
15. Višinskis, V. Turto pardavimo iš varžytynių problemos. *Jurisprudencija*, 1999, t. 13(5).
16. Višinskis V. Kai kurios turto realizavimo vykdymo procese problemos. *Jurisprudencija*, 2005, t. 77(69).
17. Driukas, A.; Valančius, V. *Civilinis procesas: teorija ir praktika*. I tomas. Vilnius, 2005.
18. Code of the civil procedure of Germany. Munich, 1986.
19. Barti, S. *Swiss Debt Enforcement and Bankruptcy Law*. Zurich: Kluwer Law International, 1997.
20. Jauering, O. *Zwangsvollstreckungs und Konkursrecht*. München, 1987.
21. *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas*. Vilnius, 2000.
22. LAT civilinė byla Nr. 3K–3–157/2006. Procesinio sprendimo kategorijos 116.4; 129.2 (S).
23. LAT civilinė byla Nr.3K–3–77/2006. Procesinio sprendimo kategorija 129.2.
24. LAT civilinė bylaNr. 3K–3–310/2006. Procesinio sprendimo kategorija 129.19.2 (S).
25. LAT civilinė byla Nr.3K–3–466/2005. Procesinio sprendimo kategorija 129.2.
26. LAT civilinė bylaNr. 3K–3–57/2005. Bylų kategorija 30.3; 30.12.1; 129.3.
27. LAT civilinė byla Nr. 3K–3–360/2005. Procesinio sprendimo kategorija 129.2.
28. LAT civilinė byla Nr. 3K–3–413/2007. Procesinio sprendimo kategorija 129.2; 41.

## LITIGATIONS FOR THE PROPERTY REALIZATION IN THE ENFORCEMENT PROCEEDING ACTS ANNULMENT

Vigintas Višinskis \*

Mykolas Romeris university

### Summary

The article analyzes legal regulation problems solving litigations for the property realization in enforcement proceedings acts annulment.

The purpose of enforcement proceeding – to find debtors property, arrest it, realize and on receipt of money to give an account to debtors creditors. That is why debtors property realization –one of general stages in enforcement proceeding which substantially influence the success of the whole proceeding. But often happens that in realization of property are violated enforcement proceeding's parties or third parties rights.

In discussion of such character litigations occurs problem with the evaluation of violated rights defense methods. The author of the article notes that the violated rights can be defended in two ways: giving complaint for bailiffs actions and by giving claim for the property realization act annulment.

Article discusses property realization in enforcement proceeding act's enactments procedural order and import, the arise moment of property rights to realized property in the enforcement proceeding, the basics of auction acts annulment established in laws and raised problems of such matter civil cases in court practice. More attention paid to basics of procedural property realization in enforcement proceeding act's annulment.

\* Mykolas Romeris University, Faculty of Law Department of Civil procedure, docent.

Procedural violated rights defense is possible in two ways: giving complaint for bailiffs actions and by giving claim for the property realization act annulment. On the first case, violated rights can be defended until the property vendee purchases ownership rights to the property that is to say by specific proceeding order. After that violated rights can be de-

fended only by litigation proceeding order by contesting the new owners ownership right to the purchased estate.

**Keywords:** Civil procedure, enforcement procedure, public auction.