

## KAI KURIOS TURTO REALIZAVIMO VYKDYMO PROCESĖ PROBLEMOS

**Dr. Vigintas Višinskis**

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Civilinio proceso katedra  
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius  
Telefonas 271 45 93  
El. paštas cpk@mrni.lt

*Pateikta 2005 m. spalio 3 d.*

*Parengta spausdinti 2005 m. gruodžio 20 d.*

*Pagrindinės sąvokos: civilinis procesas, vykdymo procesas.*

### S a n t r a u k a

Nuo naujojo Civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) priėmimo praėjo daugiau kaip dveji metai, ir teisminėje praktikoje jau pradeda aiškėti turto realizavimo vykdymo procese problemos.

Problemų kyla įgyvendinant CPK 708 str. numatytą asmens, ketinančio pirkti išvaržomą turtą, teisę iki varžytynių pradžios antstolio nustatyta tvarka apžiūrėti parduodamą iš varžytynių turtą. CPK nenustato, kaip galėtų būti prieš skolininko valią apžiūrėtas išvaržomas skolininko būstas. Atsižvelgiant į žmogaus teisių apsaugos svarbą, CPK turėtų būti išsamiau reglamentuota teisė apžiūrėti parduodamą iš varžytynių gyvenamąją patalpą nustatant ribojimus, išsaugančius toje patalpoje gyvenančių asmenų privatumo ir būsto neliečiamumo principus.

Straipsnyje nagrinėjamos galimybės tobulinti varžytynių proceso teisinį reglamentavimą, kad išvaržomas turtas būtų parduotas kuo aukštesne kaina. Siūloma pakeisti CPK 704 str., suteikiančio teisę skolininkui pačiam surasti išvaržomo turto pirkėją, reglamentavimą, kad būtų išvengta galimybių piktnaudžiauti procesinėmis teisėmis ir vilkinti išieškojimą.

Praktikoje vis dažniau pasitaiko atvejų, kada varžytynių dalyviai, pasinaudodami teisinio reglamentavimo ydingumu, bando nupirkti turtą labai maža kaina arba iš viso sužlugdyti varžytynių procesą. Straipsnyje atkreipiamas dėmesys į šias problemas ir siūlomi jų sprendimo būdai. Pateikiami siūlymai pakeisti CPK 710, 713 str. nustatant, kad varžytynėse dalyvaujantis asmuo savo pradinį pasiūlymą dėl turto kainos visais atvejais pateiktų antstoliui tokia tvarka, kokia yra nustatyta dalyvaujant varžytynėse raštu (CPK 712 str.). Taip pat nagrinėjamas Sprendimų vykdymo instrukcijos 46 p. ir CPK 713 str. 5 d. santykis.

### I ž a n g a

Intensyvūs Lietuvos ekonominiai santykiai, Europos Sąjungos teisinės sistemos įtaka, sparti valstybės ūkio plėtra lemia su verslu susijusio teisinio reglamentavimo pokyčius. Teismo sprendimų vykdymo sistema tiesiogiai veikia investicinius procesus, kreditavimo, bankroto teisinius santykius. Todėl Vykdyto procesas – viena iš dinamiškiausių civilinio proceso stadijų.

Vykdyto procese nekuriamos materialinės vertybės. Tačiau šio proceso metu išieškoma teismo ar kito kompetentingo subjekto nuspręsta išieškoti suma. Europos Žmogaus Teisių Teismo sprendimais [1] vykdymo procesas pripažįstamas integralia teisės į teisingą bylos nagrinėjimą dalimi. Vykdyto proceso esmė – surasti skolininko turtą, jį areštuoti, realizuoti ir gavus pinigų atsiskaityti su skolininko kreditoriais. Todėl skolininko turto realizavimas – viena iš pagrindinių vykdymo proceso stadijų, iš esmės veikianti viso vykdymo proceso sėkmę. Tačiau CPK 3 str. įtvirtintas proceso ekonomiško principas reikalauja, kad įsiteisėjęs teismo sprendimas būtų įvykdytas per kuo trumpesnį

laiką ir kuo ekonomiškiau [2, p. 405]. Kai kuriose valstybėse vykdymo proceso ekonomiškumo principas įtvirtintas dar griežčiau. Vokietijos CPK 803 str. tiesiogiai draudžia nukreipti išieškojimą į skolininko kilnojamąjį turtą, jeigu jį pardavus nesitikima gauti pajamų, viršijančių vykdymo išlaidas [3, p. 221]. Panaši nuostata įtvirtinta ir Šveicarijos Federalinio vykdymo ir bankroto procedūrų akto 92 str. 2d. [4; p. 37]. Realizavus turtą už mažesnę nei rinkos kainą pažeidžiami tiek skolininko, tiek išieškotojo interesai. Kaip nurodo O. Jaueringas [5, p. 2], priverstinis kreditoriaus teisės įgyvendinimas gali stipriai paliesti skolininko turtinius interesus, tačiau jo ūkinė egzistencija turi būti išsaugota. Netobulas varžytynių proceso teisinis reglamentavimas gali pažeisti varžytynių dalyvių interesus.

Vykdamas teismo sprendimus prieš asmenį gali būti taikoma prievarta. Todėl vykdymo procesas turi būti reglamentuotas įstatyme ir sudarytos teisinės prielaidos, užtikrinančios, kad šio reglamentavimo tikrai būtų laikomasi. Būtina užtikrinti tiek išieškotojo, tiek skolininko teises. Dažniausiai vykdymo procese realizuojant turtą kyla problemų, susijusių su turtiniais proceso šalių interesais, tačiau kai kuriais atvejais kyla ir pagrindinių žmogaus teisių apsaugos klausimų. Šios problemos turi būti sprendžiamos ypač atidžiai.

Po Civilinio proceso kodekso naujos redakcijos (2002 m.) priėmimo praėjo keleri metai, ir teismų praktikos analizė rodo kai kurias vykdymo procese nustatytas turto realizavimo teisinio reglamentavimo spragas. Šios problemos iki šiol nebuvo nagrinėtos. Straipsnio tikslas – atskleisti CPK vykdymo procese taikomas skolininko turto realizavimo procedūros teisinio reglamentavimo problemas ir pasiūlyti jų sprendimo būdus.

### **Teisės apžiūrėti iš varžytynių paduodamą turtą įgyvendinimo problemos**

CPK 708 str. numato, kad iki varžytynių pradžios antstolio nustatyta tvarka visi pageidaujantys asmenys turi teisę apžiūrėti parduodamą iš varžytynių turtą. Tokios apžiūros tikslas paprastai būna susijęs su ketinimu dalyvauti varžytynėse. Šios normos taikymas susijęs su tam tikromis problemomis, kylančiomis iš parduodamo varžytynėse turto pobūdžio.

Asmens noras apžiūrėti ketinamą pirkti turtą yra visiškai suprantamas. Nereikia tikėtis, kad asmuo pirktų turtą (dažnai – brangų) jo neapžiūrėjęs pats, o kartais su specialistais. Tačiau turtas varžytynėse parduodamas prieš skolininko valią, todėl turi būti derinama galimo pirkėjo teisė apžiūrėti parduodamą turtą su skolininko asmens teisėmis, taip pat teise iki varžytynių naudotis išvaržomu turtu.

Jeigu parduodama gyvenamoji patalpa, kurioje gyvena skolininkas su šeima, turi būti saugoma asmens privatumo teisė, būsto neliečiamybė. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija [6] pagal Maastrichto sutarties 6 str. yra Europos Sąjungos teisės sudėtinė dalis. Ši Konvencija, ginanti pagrindines žmogaus teises ir laisves, tiesiogiai taikoma ir Vykdyto procese. Konvencijos 8 straipsnyje įtvirtintas kiekvieno asmens teisės į būsto neliečiamybę gerbimas. Todėl asmens teisė apžiūrėti būstą, kuriame gyvena skolininkas ir jo šeimos nariai, turi būti įgyvendinama gerbiant skolininko būsto neliečiamybės principą.

CPK skolininko būsto apžiūrėjimo tvarkos nereglamentuoja. Kaip turi pasielgti antstolis, jei skolininkas neįsileidžia asmens, ketinančio pirkti būstą iš varžytynių, įstatymai aiškiai nenurodo. CPK 615 str. 2 d. nustatyta, kad jei antstolis į gyvenamąsias patalpas neįleidžiamas, jis turi teisę įeiti tik pateikęs teismo nutartį dėl leidimo įeiti į gyvenamąsias patalpas. Tai tik dar kartą patvirtina įstatymų leidėjo valią įstatymu užtikrinti skolininko būsto neliečiamybę. Antstoliui – pareigūnui, turinčiam daug procesinių teisių, – reikia teismo leidimo, norint patekti į skolininko gyvenamąją patalpą prieš jo valią. Todėl būtų neteisinga, jei galimas išvaržomo turto pirkėjas – pašalinis asmuo – turėtų daugiau teisių nei antstolis ir galėtų apžiūrėti skolininko gyvenamąją patalpą prieš jo valią, neturėdamas teismo leidimo.

Varžytynėse ketinančio dalyvauti asmens procesinis statusas šiuo metu visiškai neapibrėžtas. Kol jis nesumokėjo varžytynių dalyvio mokesčio (CPK 710 str. 1 d.), tol nelaikomas vykdymo proceso dalyviu, ir nėra dingsties procesiškai spręsti jo teisę apžiūrėti skolininko būstą. Tačiau reikalauti, kad asmuo, ketinantis pirkti turtą varžytynėse, sumokėtų varžytynių dalyvio mokestį dar neapžiūrėjęs parduodamo turto, neprotinga.

Atsižvelgiant į žmogaus teisių apsaugos svarbą, CPK būtina išsamiau reglamentuoti teisę apžiūrėti parduodamą iš varžytynių gyvenamąją patalpą, nustatant ribojimus, išsaugančius toje patalpoje gyvenančių asmenų privatumo ir būsto neliečiamumo principus. CPK turėtų įpareigoti antstolį iš anksto pranešti skolininkui, kada bus apžiūrimos išvaržytinos gyvenamosios patalpos. Pasirinkti tokių patalpų apžiūros laiką turėtų skolininkas, jei tai nesutrukdytų proceso. Skolininkui prieštaraujant, jam priklausantis gyvenamąsias patalpas ketinantys pirkti asmenys galėtų apžiūrėti tik antstoliui pateikę teismo nutartį dėl leidimo įeiti į gyvenamąsias patalpas.

Kita problema, susijusi su teise apžiūrėti išvaržomą turtą, kyla tada, kai išvaržomas turtas yra kilnojamas, dažniausiai – transporto priemonės. Pagal CPK 683 str. 1 dalį areštuotą turtą antstolis paprastai palieka valdyti asmeniui, kurio turtą areštavo. Areštavus transporto priemones, jos dažniausiai paliekamos skolininkui. Areštuoti vilkikai, perveždami krovinius, neretai kelioms savaitėms išvyksta iš Lietuvos. Todėl pasitaiko atveju, kai pirkėjas negali apžiūrėti varžytynėse parduodamo turto, nes jo nėra Lietuvoje. CPK turėtų būti numatyta antstolio teisė, areštavus kilnojamąjį turtą ir paliekant jį valdyti skolininkui, įpareigoti skolininką užtikrinti, kad antstolio nustatytu laiku suinteresuoti asmenys galėtų apžiūrėti turtą.

### **Skolininko teisės parduoti išvaržomą turtą pasirinktam pirkėjui reglamentavimo problemos**

CPK 704 straipsnis numato, kad iki varžytynių pradžios skolininkas gali pats surasti varžytynėse parduodamo turto pirkėją arba pavesti jį surasti kitiems asmenims – niekas negali parduoti turto naujingiau nei savininkas. Siekdamas parduoti turtą kuo brangiau, turto savininkas aktyviau ieško pirkėjo. Todėl įstatymas leidžia skolininkui ar įkaito davėjui pačiam surasti turto pirkėją ir parduoti turtą komentuojamame straipsnyje nustatyta tvarka.

Be to, skolininko teisė iki varžytynių pradžios pasiūlyti turto pirkėją lemia išieškotojo ir skolininko siekį aktyviai dalyvauti areštuojant turtą, kad būtų teisingai nustatyta areštuojamo turto kaina (CPK 681 straipsnis). Jeigu bus nustatyta per žema areštuoto turto kaina, skolininkui pasiūlius savo pirkėją nukentės išieškotojo interesai, jei bus nustatyta aukštesnė nei rinkos kaina, skolininkas negalės surasti turto pirkėjo.

CPK numatyta skolininko teisė iki varžytynių pradžios pasiūlyti parduodamo turto pirkėją iš esmės vertintina teigiamai, tačiau šios teisės įgyvendinimo mechanizmas yra ydingas. Pagal CPK 704 straipsnio 3 dalį, kai areštuotas turtas parduodamas skolininko pasiūlytam pirkėjui, antstolis surašo Sprendimų vykdymo instrukcijoje pateiktos formos aktą. Šis aktas kartu su vykdomąja byla perduodamas tvirtinti teisėjui CPK 725 straipsnyje nustatyta tvarka. Taigi atrodytų, kad pagal esamą teisinį reglamentavimą turėtų susidaryti nuosekli veikslių seka: skolininkas suranda turto pirkėją, antstolis surašo nustatytos formos pardavimo aktą, pirkėjas sumoka antstoliui pinigus, antstolis pateikia pardavimo aktą tvirtinti teisėjui, o teisėjas patvirtina turto pardavimo aktą. Tačiau praktikoje neretai pasitaiko atveju, kai skolininkas piktnaudžiauja šia savo procesine teise. Skolininkui pasiūlius iš varžytynių parduodamo turto pirkėją ir antstoliui dėl to atšaukus varžytynes, skolininkas pareiškia apsigalvojęs ir atsisako parduoti turtą nurodytam pirkėjui arba pasiūlo kitą. Įstatymas skolininko pasiūlytam pirkėjui taip pat nedraudžia atsisakyti pirkti turtą, kol teisėjas nepatvirtino turto pardavimo akto. Dalyvavęs varžytynėse pirkėjas, atsisakęs sumokėti už nupirktą turtą, netenka varžytynių dalyvio mokesčio, sudarančio 10 proc. pradinės parduodamo turto kainos (CPK 710 str. 1 d.; 711 str. 1 d.), o asmuo, tik pareiškęs ketinantis pirkti skolininko turtą CPK 704 straipsnyje nustatyta tvarka, jokių pradinių įmokų nesumoka ir atsisakydamas pirkti turtą niekuo nerizikuoja.

Jeigu skolininkas pasiūlo išvaržomo turto pirkėją jau paskelbus varžytynes, antstolis jas turi atšaukti ir pradėti CPK 704 straipsnyje nustatytą turto pardavimo pasiūlytam pirkėjui procedūrą. Skolininkui ar pirkėjui atsisakius parduoti ar pirkti turtą turi būti skelbiamos naujos varžytynės. Varžytynių paskelbimo procedūra gana sudėtinga ir reikalauja išlaidų. CPK 706 straipsnis nurodo, kad apie būsimose varžytynėse parduosimą nekilnojamąjį turtą, kitą įstatymų nustatyta tvarka registruotą turtą, taip pat kilnojamąjį turtą, kurio vieneto vertė viršija šimtą tūkstančių litų, antstolis turi paskelbti antstolių kontoros skelbimų lentoje, turto buvimo vietos laikraštyje bei specialiaame interneto tinklalapyje. Skelbimas laikraštyje yra mokamas. Apie varžytynes laikraštyje bei interneto tinklalapyje turi būti paskelbta likus ne mažiau kaip vienam mėnesiui iki varžytynių dienos. Todėl turto pardavimo procesas labai užsitęsia. Paskelbus kitas varžytynes, įstatymas nedraudžia skolininkui vėl pasinaudoti CPK 704 straipsnyje numatyta teise iki jų pradžios pasiūlyti parduodamo turto pirkėją ir taip jas sužlugdyti. Mūsų nuomone, šią problemą būtų galima išspręsti, suteikiant skolininkui teisę tik vieną kartą siūlyti išvaržomo turto pirkėją. Be to, pirkėjas, sutikęs pirkti parduodamą iš varžytynių turtą, turėtų būti įpareigojamas sumokėti 10 proc. pradinės parduodamo turto kainos. Toks mokestis turėtų būti sumokėtas skolininkui pateikiant prašymą parduoti turtą CPK 704 straipsnyje nustatyta tvarka. Sankcija pirkėjui, atsisakiusiam pirkti turtą, galėtų būti tokia pati, kokia varžytynių dalyviui, atsisakiusiam sumokėti už varžytynėse nupirktą turtą.

Jeigu iki varžytynių pradžios į antstolio depozitinę sąskaitą sumokėta pinigų suma yra ne mažesnė kaip turto arešto akte nurodyta realizuojamo turto vertė arba mažesnė, bet jos užtenka visiškai

padengti įsiskolinimams ir vykdymo išlaidoms, tai pagal CPK 704 straipsnio 2 dalį turto pardavimas iš varžytynių nutraukiamas. Tokiu atveju turto areštas panaikinamas ir turtas gražinamas skolininkui. Šia įstatymo nuostata pačiam skolininkui leidžiama išsipirkti išvaržomą turtą, sumokant už jį turto arešto akte nurodytą realizuojamo turto vertę (kitu atveju turtas būtų perleidžiamas pinigais sumokėjusiam asmeniui, o ne skolininkui). Toks reglamentavimas turi ir privalumų, ir trūkumų.

Pirmosiose varžytynėse parduodamo turto pradinė kaina sudaro 80 proc. turto arešto akte nurodytos kainos (CPK 681 str.). Parduodamo turto kaina varžytynėse turi padidėti ne mažiau kaip penkiais procentais, jeigu turto pradinė kaina nesiekia penkiasdešimties tūkstančių litų, ne mažiau kaip keturiais procentais, jei parduodamo turto pradinė kaina yra nuo penkiasdešimties tūkstančių iki šimto tūkstančių litų, ir ne mažiau kaip trimis procentais, kai pradinė kaina viršija šimtą tūkstančių litų (CPK 713 str. 4 d.). Parduodant turtą iš antrųjų varžytynių pradinė parduodamo turto kaina sudaro 60 proc. turto arešto akte nurodytos turto kainos (CPK 722 str. 1 d.). Todėl parduodant turtą iš varžytynių jis gali būti parduotas už 83–85 proc. ar net už 63–65 proc. turto arešto akte nurodytos turto kainos. Dažnai turtas varžytynėse parduodamas ir už pradinę kainą. Skolininkas, pasinaudodamas CPK 704 straipsnyje numatyta teise pirkti turtą, turi sumokėti ne mažesnę pinigų sumą už turto arešto akte nurodytą realizuojamo turto vertę arba mažesnę sumą, kurios užtenka skoloms ir vykdymo išlaidoms apmokėti. Todėl toks turto realizavimo būdas leidžia geriau patenkinti išieškotojo reikalavimus.

Tačiau, skolininkui sumokėjus pinigais ir atgavus turtą, neuždrausta pagal tuos pačius vykdymo dokumentus tą patį turtą vėl areštuoti skolai padengti. Tai nesąžininga skolininko atžvilgiu. Antra, skolininkas, turėdamas galimybę iki pat varžytynių pradžios „išsipirkti“ turtą, neskatinamas kuo greičiau atsiskaityti su išieškotoju. Be to, jeigu skolininkas turi pakankamai pinigų sumokėti už parduodamą varžytynėse turtą, tačiau to nedaro, turto pardavimas iš varžytynių tokiam skolininkui galėtų būti ir tam tikra sankcija už vengimą sumokėti skolas.

CPK 704 straipsnyje nustatyta tvarka parduodamas turtas neturėtų būti vertinamas kaip priverstinis turto pardavimas. Naudodamasis šia tvarka, skolininkas gali pasirinkti turto pirkėją, nustatyti aukščiausią pardavimo kainą. Todėl svarstyтина, ar nebūtų tikslinga atsakyti reikalavimo teisėjui tvirtinti šį aktą CPK 725 straipsnyje nustatyta tvarka.

Mūsų nuomone, galima būtų supaprastinti procedūrą, taikytiną tais atvejais, kada skolininko pasirinktam pirkėjui parduodamas turtas, kurio pardavimui būtina notarinė forma. Tokias atvejais antstolis skolininko prašymu turėtų priimti nustatytos formos potvarkį, kuriame nurodytų būtinąsias turto pardavimo sąlygas: sandorio sudarymo terminą, minimalią pardavimo kainą, sumokėjimo už parduodamą turtą tvarką. Esant tokiam antstolio potvarkiui, notaras galėtų patvirtinti areštuoto turto pardavimo ir pirkimo sutartį, jeigu ji sudaryta laikantis antstolio potvarkyme nustatytų sąlygų. Tokia turto pardavimo tvarka leistų skolininkui lengviau pasinaudoti tuo metu rinkoje esančia padėtimi ir pelningiau parduoti turtą. Be to, tai sumažintų galimybes piktnaudžiauti procesinėmis teisėmis, pardavimo procedūra taptų paprastesnė ir skaidresnė.

## **Varžytynių proceso teisinio reglamentavimo spragos**

Antstolių darbe vis dažniau pasitaiko atvejų, kada varžytynių dalyviai prieš pat varžytynes susitaria bendrai veikti, dažniausiai – nedidinti iš varžytynių parduodamo turto kainos. Tokiu atveju vienas iš varžytynių dalyvių nuperka turtą už minimalią kainą, todėl pardavimo kaina priklauso ne nuo rinkos, o nuo varžytynių dalyvių susitarimo. Šiais veiksmais atsisakoma rungtyniškumo principo ir iš esmės žlugdomos varžytynės. Mūsų nuomone, problemą būtų galima išspręsti pakeičiant CPK 710 ir 713 straipsnius. Nustatant dalyvavimo varžytynėse sąlygas turėtų būti įvestas toks papildomas reikalavimas, koks yra dalyvaujant varžytynėse raštu (CPK 712 str. 2–4 d.) – varžytynėse dalyvausiantis asmuo iki varžytynių pradžios turi sumokėti dalyvio mokestį ir pasirašyti, kad nėra CPK 709 straipsnyje numatytų kliūčių dalyvauti varžytynėse, o savo pasiūlymą dėl kainos pateikti antstoliui užklijuotame voke, nuroydamas savo vardą, pavardę, asmens kodą, adresą (juridinio asmens pavadinimą, kodą, buveinę ar adresą). Ant voko turėtų būti užrašyti duomenys apie varžytynių dalyvį bei tikslus dokumento pateikimo laikas (data, valanda ir minutės). Vokai, kuriuose pateikiami raštu varžytynėse dalyvaujančių asmenų pasiūlymai, turi būti registruojami Sprendimų vykdymo instrukcijos nustatyta tvarka. Pradėjus varžytynes, antstolis viešai atplėštų voką ir paskelbtų pirkėjo vardą, pavardę (pavadinimą) ir jo siūlomą pirkimo kainą. Jeigu raštu pasiūlyta kaina atitinka CPK 713 straipsnio 4 dalyje nurodytus reikalavimus, ji laikoma pradine varžytynėse parduodamo turto kaina. Toliau varžytis dėl parduodamo turto galėtų trys raštu iki varžytynių aukščiausią kainą pasiūlę varžytynių dalyviai. Jeigu keli raštu varžytynėse dalyvaujantys asmenys pasiūlytų vienodą kainą, pirmumo teisę dalyvauti varžytynėse turėtų anksčiau užregistruotas varžytynių dalyvis. Kiti varžytynių dalyviai toliau varžytynėse ne-

dalyvautų. Tačiau gali pasitaikyti atvejų, kai varžytynėse dalyvauja du dalyviai. Tais atvejais, kai varžytynių dalyvių yra trys ir mažiau, jie visi galėtų toliau varžytis dėl parduodamo turto.

Asmenys, ketinantys pirkti turtą iš varžytynių, atvyksta pas antstolį, užpildo reikiamus dokumentus ir sumoka varžytynių dalyvio mokesį skirtingu laiku, todėl iki varžytynių pradžios dažniausiai nežino, kas varžysis varžytynėse, ir kokia kaina bus siūloma. Todėl varžytynių dalyvių galimybė susitarti ir tik minimaliai padidinti pradinę parduodamo iš varžytynių turto kainą taptų mažai tikėtina. Tai, kad toliau varžytis dėl parduodamo turto galėtų tik trys aukščiausią kainą pasiūlę pirkėjai, skatintų varžytynių dalyvius pradiniam pasiūlyme nurodyti aukštesnę ketinamo pirkti turto kainą. Tokie CPK pakeitimai leistų priartinti parduodamo iš varžytynių turto kainą prie rinkos kainos.

Praktikoje kyla klausimų dėl varžytynėse turtą nupirkusio asmens nustatymo. Pagal CPK 713 straipsnio 5 dalį turtas parduodamas tam asmeniui, kuris varžytynėse pasiūlė didžiausią kainą. Varžytynių protokole nurodoma, kas pasiūlė didžiausią kainą ir kam parduotas turtas (CPK 714 str. 3 d.). Taip reglamentuojama, kad asmuo, varžytynėse pasiūlęs didžiausią išvaržomo turto kainą, laikomas varžytynių nugalėtoju, kuriam parduodamas turtas. Šiuo metu galiojanti Sprendimų vykdymo instrukcija [7] tiesiogiai nereglamentuoja turto pardavimo iš varžytynių proceso, tačiau pagal Teisingumo ministro 2005 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. 1R-352 „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“ 3 p. byloms, kurios yra priimtos vykdyti iki šio įsakymo įsigaliojimo, taikoma Sprendimų vykdymo instrukcija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Teisingumo ministro 2002 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 432 [8]. Kadangi pradėtų vykdomųjų bylų vykdymas gali užtrukti kelerius metus, 2002 m. gruodžio 31 d. redakcijos Sprendimų vykdymo instrukcija bus taikoma dar gana ilgai ir jos teisinio reglamentavimo spragos tebėra svarbios. Pagal 2002 m. gruodžio 31 d. Sprendimų vykdymo instrukcijos 46 punktą pirkėjas, išskyrus varžytynėse dalyvaujančius raštu, siūlomą didžiausią kainą privalo patvirtinti pasirašydamas varžytynių protokolą. Jeigu didžiausią kainą varžytynėse pasiūlęs pirkėjas atsisako pasirašyti varžytynių protokolą, jo pasiūlymas laikomas negaliojančiu, o turtas parduodamas kitam didžiausią kainą pasiūliusiam pirkėjui, kuris pasirašo varžytynių protokole. Toks reglamentavimas ydingas, kadangi iš esmės keičia varžytynių tvarką ir sudaro sąlygas piktnaudžiauti procesinėmis teisėmis.

Turto pardavimo iš varžytynių esmė – parduoti turtą kuo aukštesne kaina, tačiau pagal Sprendimų vykdymo instrukciją turtą nuperka tas asmuo, kuris pasirašo varžytynių protokole. Mūsų nuomone, tai prieštarauja CPK 713 straipsnio 5 daliai, kur varžytynių nugalėtoju laikomas asmuo, pasiūlęs didžiausią kainą. Pagal CPK 714 straipsnio 4 dalį varžytynių protokolą turi pasirašyti antstolis, protokolą surašęs asmuo ir varžytynėse turtą nupirkęs asmuo (jeigu jis dalyvavo varžytynių metu). Tačiau atsisakymas pasirašyti protokolą neturėtų keisti varžytynių esmės. Siūlydamas parduodamo iš varžytynių turto kainą varžytynių dalyvis pateikia ofertą – jos atsisakyti būtų galima tik dėl CPK nustatytų priežasčių. CPK jokių sankcijų už atsisakymą pasirašyti protokolą nenumato, todėl asmuo, siūlantis nepagrįstai didelę kainą už parduodamą turtą ir neketinantis to turto pirkti, sužlugdo varžytynes. Jei pradiniam pasiūlyme pirkti turtą nurodyta minimali kaina (CPK 718 str.), tai asmuo, pasiūlęs per didelę kainą, užkerta galimybę kitiems varžytynių dalyviams siūlyti aukštesnę kainą už parduodamą turtą. Laikantis Sprendimų vykdymo instrukcijos, varžytynių dalyviui atsisakius pasirašyti varžytynių protokolą, turtas parduodamas kitam didžiausią kainą pasiūliusiam pirkėjui, kuris pasirašo varžytynių protokole, todėl toks asmuo gali nupirkti turtą vos už pradinę kainą. Keliems varžytynių dalyviams piktavališkai susitarus, sudaromos teisinės prielaidos vertingą turtą nupirkti už labai mažą kainą.

Mūsų nuomone, Sprendimų vykdymo instrukcijos 46 punktą prieštarauja CPK 713 straipsnio 5 daliai. Kyla klausimas, koks CPK ir Sprendimų vykdymo instrukcijos teisinis santykis. Pagal CPK 583 straipsnį CPK VI dalyje nustatyto vykdymo proceso normų taikymo tvarką nustato Sprendimų vykdymo instrukcija. Šią instrukciją tvirtina Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Sprendimų vykdymo instrukcijos reikalavimai atliekant vykdymo veiksmus privalomi visiems asmenims.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2002 m. birželio 4 d. 816 nutarimu „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymą“ [9] vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo [10] 12 straipsnio 1 dalies 4 punktu įgaliojo Teisingumo ministeriją, suderinus su Finansų ministerija, parengti ir patvirtinti sprendimų vykdymo instrukciją. Ši instrukcija buvo patvirtinta Teisingumo ministro 2002 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 432 „Dėl Sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“ [8], o vėlesnė redakcija Teisingumo ministro 2005 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. 1R-352 „Dėl sprendimų vykdymo instrukcijos patvirtinimo“ [7].

Jeigu yra priežasčių manyti, kad įstatymas, kitas teisės aktas ar jo dalis, kuri turėtų būti taikoma konkrečioje byloje, prieštarauja Konstitucijai ar įstatymams, tai pagal CPK 3 straipsnio 3 ir 4 dalis teismas sustabdo bylos nagrinėjimą ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo (toliau – Konstitucinis Teismas) kompetenciją kreipiasi į jį, prašydamas spręsti, ar tas įstatymas, teisės

aktas atitinka Konstituciją arba įstatymus. Gavęs Konstitucinio Teismo nutarimą, teismas atnaujina bylos nagrinėjimą. Nustatęs, kad teisės norminis aktas ar jo dalis, kurios atitikimo Konstitucijai ar įstatymams kontrolė nepriklauso Konstitucinio Teismo kompetencijai, prieštarauja įstatymui ar Vyriausybės teisės norminiam aktui, teismas, priimdamas sprendimą, tokiu teisės aktu nesivadovauja. Bendrosios kompetencijos teismas turi teisę sustabdyti bylos nagrinėjimą ir nutartimi kreiptis į administracinį teismą, prašydamas patikrinti, ar atitinkamas teisės norminis aktas ar jo dalis atitinka įstatymą arba Vyriausybės teisės norminį aktą.

Pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos [11] 102 straipsnio 1 dalį Konstitucinis Teismas sprendžia, ar įstatymai ir kiti Seimo aktai neprieštarauja Konstitucijai, taip pat ar Respublikos Prezidento ir Vyriausybės aktai neprieštarauja Konstitucijai arba įstatymams. Todėl klausimas dėl Sprendimų vykdymo instrukcijos atitikimo CPK priskirtinas nagrinėti administraciniam teismui. Įstatymų leidėjas šiuo atveju suteikia bylą nagrinėjančiam teismui galimybę pasirinkti – teismas, manydamas, kad norminis aktas prieštarauja įstatymui, turi teisę arba tiesiog nesivadovauti juo, arba kreiptis į administracinį teismą [12; 43]. Taigi teismas, manydamas, kad Sprendimų vykdymo instrukcijos 46 punktas prieštarauja CPK 713 straipsnio 5 daliai, galėtų tiesiog vadovautis CPK normomis.

Pagal CPK 716 straipsnį pirkėjas per penkias dienas nuo varžytynių pabaigos privalo sumokėti visą sumą už varžytynėse nupirtą daiktą. Pirkėjo prašymu antstolis savo potvarkiu gali pratęsti visos sumos sumokėjimo laiką iki vieno mėnesio. Jeigu pirkėjas nustatytu laiku nesumoka visos sumos už varžytynėse pirtą turtą, varžytynės paskelbiamos neįvykusiomis (CPK 717 str. 1 d. 3 p.) ir skelbiamos pakartotinės varžytynės (CPK 721 str. 2 d.). Tačiau pagal CPK 711 straipsnio 1 dalį, kai turto pirkėjas per nustatytą terminą nesumoka visos sumos, varžytynių dalyvio mokestis atitenka skolininko skoloms ir iki varžytynių atsiradusioms vykdymo išlaidoms padengti laikantis proporcingumo principo. Todėl varžytynių nugalėtojas, atsisakęs pasirašyti varžytynių protokolą ir toliau vykdyti varžytynių nugalėtojo pareigą sumokėti už nupirtą turtą, pagal CPK nuostatus sulauktų sankcijos už savo veiksmus. Kadangi varžytynių mokestis sudaro dešimt procentų pradinės parduodamo turto kainos (CPK 710 str. 1 d.), tokia pinigine sankcija sulaikytų asmenis nuo piktnaudžiavimų.

## Išvados

Skolininko turto realizavimas – vienas iš pagrindinių vykdymo proceso etapų, iš esmės veikiančių viso vykdymo proceso sėkmę. Todėl netobulas varžytynių proceso teisinis reglamentavimas gali iš esmės pažeisti varžytynių dalyvių interesus.

1. CPK 708 str. visiems pageidaujantiems asmenims numato galimybę iki varžytynių pradžios antstolio nustatyta tvarka apžiūrėti parduodamą iš varžytynių turtą, tačiau, atsižvelgiant į žmogaus teisių apsaugos svarbą, CPK būtina tiksliau reglamentuoti teisę apžiūrėti parduodamą iš varžytynių gyvenamąją patalpą nustatant ribojimus, išsaugančius toje patalpoje gyvenančių asmenų privatumo ir būsto neliečiamumo principus. Skolininkui prieštaraujant, į išvaržomą gyvenamąją patalpą galimi pirkėjai turėtų teisę patekti ir ją apžiūrėti tik pateikę teismo nutartį dėl leidimo įeiti į gyvenamąsias patalpas. CPK turėtų įpareigoti antstolį iš anksto pranešti skolininkui, kada bus apžiūrimos išvaržomos gyvenamosios patalpos.

2. Papildant CPK 683 str. turėtų būti numatyta antstolio teisė, areštavus kilnojamą turtą ir palikus jį valdyti skolininkui, įpareigoti skolininką užtikrinti, kad antstolio nurodytu metu suinteresuoti asmenys galėtų apžiūrėti turtą.

3. CPK 704 str. numatyta skolininko teisė iki varžytynių pradžios surasti iš varžytynių parduodamo turto pirkėją vertintina teigiamai, tačiau pats šios teisės įgyvendinimo mechanizmas suteikia galimybių piktnaudžiauti procesinėmis teisėmis ir vilkinti išieškojimą. Skolininkui turėtų būti suteikta teisė pačiam sudaryti išvaržomo turto notarinę pirkimo ir pardavimo sutartį, laikantis antstolio nustatytų pardavimo sąlygų.

4. Tobulinant varžytynių proceso teisinį reglamentavimą tikslinga, kad varžytynėse dalyvaujantis asmuo visais atvejais savo pradinį pasiūlymą dėl turto kainos pateiktų antstoliui tokia tvarka, kokia yra nustatyta dalyvaujant varžytynėse raštu (CPK 712 str.).

5. Sprendimų vykdymo instrukcijos (2002 m. gruodžio 31 d.) 46 punktas prieštarauja CPK 713 str. 5 daliai, todėl turėtų būti pakeistas.



## LITERATŪRA

1. **HORNSBY v GREECE** (Art 50), Judgment of the ECtHR, 1 April 1998 [1998] IIHRL 32 (1 April 1998) // Duomenys internete: <http://www.worldlii.org/int/cases/IIHRL/1998/32.html>, žiūrėta 2005-10-03; JASIUNIENE

- v. LITHUANIA - 41510/98 [2003] ECHR 122 (6 March 2003) // Duomenys internete: <http://www.worldlii.org/eu/cases/ECHR/2003/122.html>, žiūrėta 2005-09-23.
2. **Driukas A., Valančius V.** Civilinis procesas: teorija ir praktika. I tomas. – Vilnius, 2005.
  3. **Code** of the civil procedure of Germany. – Munich, 1986.
  4. **Barti S.** Swiss Debt Enforcement and Bankruptcy Law. – Zürich: Kluwer Law International, 1997.
  5. **Jauering O.** Zwangsvollstreckungs und konkursrecht. – München, 1987.
  6. **Valstybės žinios**, 1995. Nr. 40. Publikacijos Nr. 987.
  7. **Valstybės žinios**, 2005. Nr. 130. Publikacijos Nr. 4682.
  8. **Valstybės žinios**, 2003. Nr. 3. Publikacijos Nr. 82.
  9. **Valstybės žinios**, 2002. Nr. 56. Publikacijos Nr. 2259.
  10. **Valstybės žinios**, 2002. Nr. 36. Publikacijos Nr. 1340; Valstybės žinios, 2002-0-24, Nr. 42.
  11. **Lietuvos aidas**, 1992. Nr. 220; Valstybės žinios, 1992. Nr. 33. Publikacijos Nr. 1014.
  12. **Driukas A., Jokūbauskas Č., Koverovas P. ir kt.** Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekso komentaras. I dalis. Bendrosios nuostatos. – Vilnius, 2004.



### *Some Issues Concerning the Realization of Property during an Enforcement Procedure*

**Dr. Vigintas Višinskis**  
*Mykolas Romeris University*

**Keywords:** *civil procedure, enforcement of judgements.*

#### **SUMMARY**

*The article deals with some theoretical and practical issues concerning the auctioning of property of the debtor. Realization of property of the debtor is one on the main stages of an enforcement procedure, substantially influencing the success of an enforcement procedure as a whole. Consequently, the improper legal regulation of an auction can severely violate legal interests of the participants of the auction.*

*Article 708 of the CPC contains the provision that every interested person should be given an opportunity to inspect the property put up for sale prior to the action by rules determined by the bailiff. Existent legal regulation is, in the opinion of the author, insufficient. Taking into account the necessity to protect human rights and fundamental freedoms, an inspection of a dwelling-place of a debtor should be regulated in more detail, by establishing necessary limitations aimed to protect the privacy and respect for home of a debtor and its family members. If a debtor objects the inspection of its dwelling-place, potential purchasers should be given the opportunity to enter and inspect it only if the order of court to permit the entrance to the dwelling-place is presented. CPC should also fix an obligation of a bailiff to inform the debtor about the inspection of its dwelling place in advance.*

*Article 683 of the CPC should be supplemented by clearly fixing the right of a bailiff, in case if arrested mobile property is left in the possession of a debtor, to lay the debtor under obligation to ensure that interested persons will be able to inspect the property at the time indicated by the bailiff.*

*The right of a debtor to search for the purchaser of the property put up for sale up to the beginning of an auction, enshrined in Article 704 of the CPC, should as such be assessed positively. However, the mechanism for realisation of this right enables the debtor to misuse procedural rights and protract the recovery. The procedure applicable for the sale of property to a purchaser chosen by the debtor, if approval of such a sale by the notary is required by laws, should be simplified. In these cases the bailiff, upon the request of the claimant, should pass the order of definite form, including essential conditions of sale: term of contract, minimal price, and order of payment. Such a procedure of realization of property would enable a debtor to use possibilities of the market at that date and sell the property more profitable.*

*In the professional practice of bailiffs situations when participants prearrange not to increase the price of the property during the auction occur more and more often. In such cases one of the participants of the auction purchases property at the lowest price which is dependant on the agreement of participants, not on the market value of the property.*

*This problem could be solved by appropriate amendments of Articles 710 and 713 of the CPC. Listing the conditions for participation in the auction, additional condition should be fixed that every participant must provide to the bailiff up to the beginning of an auction in the sealed envelope his/her proposal on the price of the property, indicating also his/her name, personal code and address.*