

IV. CIVILINĖ TEISĖ IR PROCESAS

TURTO VERTINIMO PROBLEMOS SPRENDIMŲ VYKDYMO PROCESĖ

Asistentas Artūras Bložė
Doc. dr. Juozas Klebanovas

Šiaulių universitetas, Socialinių mokslų fakultetas, Vadybos katedra, Architektų g. 1, Šiauliai
Telefonas (8 21) 51 23 08
Elektroninis paštas arturas@cr.su.lt; vadyba@smf.su.lt

Pateikta 2001 m. vasario 22 d.

Parengta spausdinti 2001 m. rugsėjo 10 d.

Recenzavo Lietuvos teisės universiteto Teisės fakulteto Kriminalistikos katedros doc. dr. A. Barkauskas ir šios katedros doc. dr. R. Burda

S a n t r a u k a

Straipsnyje iškeliamos ir nagrinėjamos problemos, susijusios su turto vertinimu sprendimų vykdymo procese. Vertinant areštuojamą turtą susiduriama su sąvokų „rinkos vertė“, „kainos, esančios toje vietovėje“ nesutapimu turto vertinimo sprendimų procese bei sunorminimu, dėl to iškreipiama areštuojamo turto reali vertė. Be to, nagrinėjama priverstinio pardavimo įtaka turto vertei.

Atkūrus nepriklausomybę Lietuvos Respublikoje prasidėjo šalies ėjimo į rinkos ekonomiką procesas bei Lietuvos teisės reforma. Besikuriančiai turto rinkai būtinas profesionalus turto vertinimas, kad rinkos dalyviai būtų pakankamai informuoti apie turto judėjimo ir vertinimo reiškinius. Šiuo metu turto vertinimas Lietuvos Respublikoje išgyvena kūrimosi ir plėtros laikotarpį, ruošiami ir priimami norminiai aktai, reguliuojantys turto vertinimo procesą.

Nors pačiai turto rinkai sprendimų vykdymo metu realizuojamas turtas ir nedaro didelės įtakos, tačiau reformuojamam sprendimų vykdymui turto vertinimas yra nepaprastai svarbus. Būtent teisingas, atsižvelgiant į visas sąlygas bei tikslą – prievartinį turto realizavimą, turto įvertinimas garantuoja sprendimų vykdymą laiku.

Sprendimų vykdymas yra teismų ir kitų institucijų sprendimų įgyvendinimo dalis, kurią vykdo teismo antstoliai. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – LR CPK) 372 straipsnis numato, kurių institucijų sprendimus vykdo teismo antstoliai. Teismo antstolis, vadovaudamasis LR CPK 411 straipsniu, areštuodamas turtą turto vertei nustatyti kviečiasi ekspertą, jeigu atskirus daiktus įkainoti sunku, taip pat jeigu skolininkas arba išieškotojas prieštarauja teismo antstolio atliktam įkainojimui.

Straipsnyje pasistengsime atskleisti praktines, teorines bei teises turto vertinimo problemas, su kuriomis susiduriama vykdant teismų arba kitų institucijų sprendimus, pateiksime galimus problemų sprendimo būdus.

Vykdydamas sprendimus teismo antstolis bei jo arba kitų asmenų pakviestas turto vertintojas, vertinantis areštuotą turtą, susiduria su problema, aiškindamasis sąvoką „rinkos kaina“ ir LR CPK 411 straipsnyje įtvirtintą sąvoką „kaina, esanti toje vietovėje“. Taip pat susi-

duriama su areštuojamo turto įkainojimo sunorminimo bei areštuojamo turto praktinio įvertinimo problemomis tuo atveju, kai turtas įvertinamas prievartinės realizacijos tikslu.

Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 411 straipsnyje yra pateikta sąvoka „kaina, esanti toje vietovėje“. Paanalizavus LR CPK pakeitimus, darytus po nepriklausomybės atkūrimo, aiškiai matyti, kad tai yra sovietinis planinės ekonomikos relikvas. Atgavus nepriklausomybę LR CPK 411 straipsnio redakcija buvo keičiama du kartus: 1994 m. birželio 23 d., kai sąvoka „teismo vykdytojai“ buvo pakeista į „teismo antstoliai“ ir 1994 lapkričio 8 d., kai iš 411 straipsnio buvo išbraukti žodžiai „valstybinėmis ar kooperatinėmis prekybos kainomis“. Taigi matyti, kad sąvoka „kainos, esančios toje vietovėje“ aiškiai yra likusi nuo sovietinių laikų, kai neegzistavo rinkos ekonomika. Tais laikais ši sąvoka lyg ir tiko, leido turtą įkainoti planinės ekonomikos sąlygomis, sąlygiškai rinkos verte. Keičiant įstatymą įstatymo leidėjai šią sąvoką paliko, nes iš pirmo žvilgsnio tai lyg ir ta pati sąvoka kaip ir „rinkos vertė“. Manychiau, kad keičiant LR CPK 411 straipsnyje šią sąvoką būtų tikslinga pakeisti sąvoka „rinkos vertė“. Taip būtų išvengta daugelio nesusipratimų, kylančių vertinant areštuojamą turtą.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimas Nr. 244 „Dėl Turto vertinimo metodikos“ pateikia „rinkos vertės“ apibrėžimą.

Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą parduoti ir norinčių turtą pirkti asmenų, šį turtą tinkamai pateikus rinkai, jeigu abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir neveikiamos kitų sandorių bei interesų¹. Šis apibrėžimas visiškai tapatus rinkos vertės apibrėžimui, patvirtintam IVSC/TEGOVA.

Rinkos vertė (apibrėžimas, patvirtintas IVSC/TEGOVA, 4.03.5) – tai tikėtina pinigų suma, už kurią vertinimo dieną „norintis pirkti“ ir „norintis parduoti“, atlikę tinkamus rinkotyros veiksmus, tiesioginio sandorio metu keičiasi turtu, ir abi šalys veikia dalykiškai, protingai ir be prievartos².

Taigi pateikę šiuos apibrėžimus matome, kad sąvoka „rinkos vertė“ nesiderina su sprendimų vykdymo proceso priverstinio vykdymo veiksmo – turto arešto metu atliekamo turto įkainojimu „pagal tos vietovės kainas“. Vykdamas sprendimus tarp pirkimo–pardavimo šalių yra tarpininkas, t.y. teismo antstolis, kuris, vykdydamas priverstinį išieškojimą, areštuoja ir parduoda skolininko turtą, taigi į šį procesą įsiterpia dar vienas veiksnys – priverstinis pardavimas. Teismo antstolis pagal Lietuvos Respublikos įstatymus nėra pirkimo–pardavimo sandorio šalis. Jis yra skolininkas, kurio turtas parduodamas, ir pirkėjas, perkantis teismo antstolio pasiūlytą skolininko turtą.

Panagrinėkime atidžiau šių sąvokų panašumus ir skirtumus. IVSC/TEGOVA 4.03.12 nurodo, kad „norintis parduoti“ reiškia, kad pardavėjas nei pernelyg trokšta ar yra priverstas parduoti turtą bet kokia kaina, nei ruošiasi palaikyti kainą, kurią lėmė esamos rinkos sąlygos. Norintis parduoti siekia parduoti turtą rinkos sąlygomis už geriausią kainą, kokia ji bebūtų, kuri įmanoma atviroje rinkoje atlikus tinkamus rinkotyros veiksmus. Kadangi „norinčio parduoti“ sampratoje turto savininkas yra menamas, į faktines aplinkybes, susijusias su tikruoju savininku, šiame susitarime neatsižvelgiama“, IVSC/TEGOVA 4.04.16 nurodo, kad sąvoka „ir be prievartos“ sukuria situaciją, kai abi šalys noriai siekia sandorio, tačiau nėra nei verčiamos, nei pernelyg įtikinėjamos jį sudaryti. Kaip matome, IVSC/TEGOVA neapibrėžia lygybės tarp sąvokų „savininkas“ ir „norintis parduoti“. Jos akivaizdžiai skiriamos, todėl teismo antstolį, realizuojantį skolininko turtą, galima traktuoti kaip pirkimo–pardavimo sandorio pagal rinkos kainos sąvokos subjektą. Be to, ši sąvoka eliminuoja tokią prievartą kaip priverstinis skolininko turto pardavimas. Šiuo atveju lieka vienintelė problema – kad teismo antstolis pagal Lietuvos Respublikos įstatymus nėra pirkimo – pardavimo sandorio šalis, vadinasi, neturi pardavėjo teisių. Šią problemą vienaip arba kitaip turėtų išspręsti įstatymų leidėjas.

Be kita ko, panagrinėkime sąvokų „rinkos vertė“ ir „priverstinio pardavimo vertė“ santykį. Priverstinio pardavimo vertė, kaip nurodyta EVS 7.02, savo prasme yra tapati rinkos

¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 1996 m. vasario 14 d. Nr. 244 „Dėl turto vertinimo metodikos“.

² *Champhess P.* Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai. Patvirtinti Europos vertintojų asociacijų grupės TEGOVA 1997.

vertės apibrėžimui, kur neatmetama, jog pardavėjas gali jausti spaudimą arba prievartą, kuri Lietuvoje pasireiškia tik per įstatymus, tai yra LR CPK 379 straipsnio 3 dalyje „teismo antstolis privalo imtis visų teisėtų priemonių, kad sprendimas būtų kuo greičiau ir realiai įvykdytas“.

Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose 1–4TVS pateikiamas tuptų išsamesnis priverstinio pardavimo vertės apibrėžimas, kuriame nurodoma, kad „kai kuriose valstybėse priverstinio pardavimo vertė yra susijusi ir su nenorinčiu parduoti parduodančiu asmeniu bei su pirkėju arba pirkėjais, kurie perka žinodami, kad parduodančiajam nenaudinga tą turtą parduoti“¹.

Pateiktas apibrėžimas nurodo, kad teismo antstolio vykdomas įkainojimas siekiant turtą parduoti priverstine tvarka priskiriamas apibrėžime nurodytai priverstinio pardavimo sąvokai.

Taigi be trūkumo, dėl teismo antstolio vaidmens pirkimo–pardavimo sandėryje neapibrėžtumo galima teigti, kad sąvokos „rinkos vertė“ ir „tos vietovės kaina“ yra tapačios, bet tik skirtingose ekonominėse sistemose.

Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo senatas 1999 m. birželio 18 d. nutarimu Nr. 17, kurio aprobuota „Teismų praktikos, 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, apibendrinimo apžvalga“ nurodo, kad „vienas iš kriterijų nustatant realią rinkos kainą gali būti Komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nutarimas „Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo“², Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 1996 m. vasario 14 d. Nr. 244 „Dėl Turto vertinimo metodikos „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 1995 m. kovo 28 d. Nr. 440 „Bendrieji turto vertės nustatymo principai“ ir kiti norminiai aktai, reglamentuojantys turto vertinimą.

Būtent Aukščiausiojo Teismo senato nutarimas netiesiogiai žodžiais „vienas iš kriterijų nustatant realią rinkos kainą gali būti“ įpareigoja teismo antstolį vadovautis Komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nutarimu „Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo“, nors šiame nutarime vadinamosios turto rinkos kainos koreguojamos kas ketvirtį, tačiau visiškai neatitinka rinkos kainos, kurią apibrėžia IVSC/TEGOVA, 4.03.5. Apibrėžimas teigia, kad rinkos kainą apibūdina vienas iš veiksnių, t.y. laikas, būtent – vertinimo diena, kada norintis pirkti ir norintis parduoti asmenys, atlikę tinkamus rinkotyros veiksmus, tiesioginio sandorio metu keičiasi turtu. Todėl akivaizdu, kad šie procesai nevyksta tik keturias dienas per metus, kada Komisija pakoreguoja kainas, be to, šios kainos skelbiamos „Valstybės žiniuose“ ne jų nustatymo ar koregavimo dieną. Įstatyme dėl Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų skelbimo ir įsigaliojimo tvarkos nustatyta, kad „Valstybės žinios“ išeina du kartus per savaitę. Rinkos situacija, veikianti kainas, gali kisti kur kas dažniau nei keturis kartus per metus. Niekas rinkai nenurodys, kada ir kiek turi pasikeisti turto vertė.

Kaip matome, privalomam registruoti turtui įvertinti Komisijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nutarime „Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo“ pateikiamos rinkos kainos neatitinka realių, objektyviai tuo momentu egzistuojančių rinkos kainų, todėl aptariamas nurodymas ne tik trukdo teismo antstolio arba turto vertintojo veiklai, jį klaidina, bet netgi verčia nusižengti LR CPK 411 straipsniui, tai yra kad turtas turi būti įkainojamas pagal toje vietovėje esančias kainas, bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymui, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimui 1996 m. vasario 14 d. Nr. 244 „Dėl turto vertinimo metodikos“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimui 1995 m. kovo 28 d. Nr. 440 „Bendrieji turto vertės nustatymo principai“, kur teigiama, kad turtas vertinamas rinkos verte.

¹ Tarptautinis turto vertinimo standartų komitetas. Tarptautiniai vertinimo standartai 1–4 TVS 1T 1994 birželis. 3.10.

² Teismų praktika 11. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo senato 1999 m. birželio 18 d. nutarimas Nr. 17.

Kaip matome, turto vertinimo sunorminimas ne tik netinka laisvajai ekonomikai, yra sovietinės planinės ekonomikos reliktas, bet atskirais atvejais net ir prieštarauja dabar galiojantiems įstatymams.

Dar viena problema, su kuria susiduria teismo antstolis ir turto vertintojas, pakviestas įvertinti areštuojamą turtą, – tikslo įvertinimas areštuojant turtą, t.y. kad šis turtas bus parduotas prieš turto savininko valią ir kiek ši aplinkybė paveikia įkainojamo turto vertę.

Patyrinėkime turto vertės skirtumus, kai turtas realizuojamas vykdant sprendimus ir laisvojoje rinkoje. Pateiktoje lentelėje matyti turto rinkos vertė, kai turtas įkainotas ir parduotas ne vykdant sprendimus, ir turto vertė, už kurią teismo antstoliai turtą realizavo vykdydami sprendimą Šiaulių mieste (žr. 1 lentelę).

Išvados

Pabandysime pateikti priežastis, kodėl egzistuoja neigiamas vertės skirtumas.

Visų pirma veikia subjektyvusis veiksnys – visuomenėje įsitvirtinusi nuomonė, kad pirkti teismo antstolio parduodamą turtą neetiška.

Kita priežastis yra objektyvi. Perkant iš teismo antstolių turtą pirkimo – pardavimo sandoryje egzistuoja ne dvi šalys – pirkėjas ir pardavėjas, – bet ir teismo antstolis, kurio būklė šiame sandėryje yra neapibrėžta, todėl egzistuoja ne tik pirkėjo ir pardavėjo teisės ir pareigos, bet yra ir teismo antstolio teisės ir pareigos, kurių nesilaikymas yra pagrindas sandorį pripažinti negaliojančiu. Taigi kuri nors šalis turi galimybę, padavus ieškinį teismui, prašyti anuliuoti turto pardavimo aktą. Dėl šių priežasčių teismo procesas užtrunka ne vieną mėnesį.

Taigi aplinkybė, koku tikslu vertinamas turtas, laikytina neigiama verte, todėl vertinant areštuojamą turtą būtina atsižvelgti, koku tikslu turtas vertinamas, apie tai pažymint turto įkainojimo akte.

□ □ □

LITERATŪRA

1. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 1996 m. vasario 14 d. Nr. 244 „Dėl turto vertinimo metodikos“.
3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 1995 m. kovo 28 d. Nr. 440 „Bendrieji turto vertės nustatymo principai“.
4. Teismų praktika 11. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo senato 1999 m. birželio 18 d. nutarimas Nr. 17.
5. Tarptautinis turto vertinimo standartų komitetas. Tarptautiniai vertinimo standartai 1–TVS 1T 1994 birželis.
6. Champness P. Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai. Patvirtinti Europos vertintojų asociacijų grupės TEGOVA 1997.

□ □ □

***The Problems of the Solutions of Property Estimation
in the Process of their Execution***

***Assistant A. Bložė
Assoc. Prof. J. Klebanovas***

Šiauliai University

SUMMARY

The problems raised and investigated in the article are greatly concerned with the solutions of property estimation in the process of their execution. In estimation of property attachment we come upon with the concepts: „market value”, „prices of the certain locality” variance, normalization of the solutions of property estimation in the process of their execution. That is why the real value of property attachment is distorted. The influence of the forced sale for the value of property is investigated as well.

