

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. vasario 24 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukavienės, Virgilijaus Grabinsko (pranešėjas) ir Antano Simniškio (kolegijos pirmininkas), teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovų uždarosios akcinės bendrovės „Baltijos auditas“ ir Š. G. kasacinius skundus dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 9 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo bankrutavusios uždarosios akcinės bendrovės „Nexus LT“ ieškinį atsakovams uždarajai akcinei bendrovei „Baltijos auditas“, Š. G., tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, „ERGO Insurance SE“, M. I., uždaroji akcinė bendrovė EDS INVEST dėl turto vertinimo ataskaitos pripažinimo neatitinkančia tikrovės ir žalos atlyginimo priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių turą vertinančios įmonės, jos vadovo ir turto vertintojo civilinės atsakomybės užsakovui, žalos dėl netinkamai atlikto turto vertinimo bankrutavusiai bendrovei atlyginimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė BUAB „Nexus LT“ kreipėsi į teismą prašydamą pripažinti atsakovės UAB „Baltijos auditas“ 2010 m. rugpjūčio 30 d. atlikto žemės sklypo turto vertinimo ataskaitą neteisinga ir neatitinkančia tikrovės; priteisti solidariai iš atsakovų UAB „Baltijos auditas“ ir Š. G. 155 212,56 Eur žalos atlyginimo, 6 procentų dydžio metines procesines palikanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo bei bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

3. Vilniaus apygardos teismas 2019 m. lapkričio 11 d. sprendimu tenkino dalį ieškinio ir priteisė ieškovei BUAB „Nexus LT“ naudai solidariai iš atsakovų UAB „Baltijos auditas“ ir Š. G. 20 000 Eur žalos atlyginimo, iš atsakovės UAB „Baltijos auditas“ – 6 procentų dydžio metines procesines palikanas už priteistą 20 000 Eur sumą nuo bylos iškėlimo teisme 2015 m. rugpjūčio 26 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, o iš atsakovo Š. G. – 5 procentų dydžio metines procesines palikanas už priteistą 20 000 Eur sumą nuo bylos iškėlimo teisme 2015 m. rugpjūčio 26 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo. Kitą ieškinio dalį atmetė, paskirstė bylinėjimosi išlaidas. Bylos dalį dėl ieškinio reikalavimo pripažinti atsakovės UAB „Baltijos auditas“ 2010 m. rugpjūčio 30 d. atlikto žemės sklypo turto vertinimo ataskaitą Nr. 10/08-27a neteisinga ir neatitinkančia tikrovės nutraukė.
4. Teismas nustatė:
 - 4.1. 2010 m. rugpjūčio 17 d. M. Č. ir UAB „Emdera“ sudarė žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią M. Č. pardavė, o UAB „Emdera“ nupirko 1,58 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. *duomenys neskeltbini*, ir 1,68 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. *duomenys neskeltbini*, esančius *duomenys neskeltbini*, už 20 000 Lt, pirmasis sklypas parduotas už 9000 Lt, antrasis – už 11 000 Lt.
 - 4.2. Ieškovė BUAB „Nexus LT“ su atsakove UAB „Baltijos auditas“ 2010 m. rugpjūčio 27 d. sudarė Turto vertinimo sutartį Nr. 10/08-27a. Sutartinė šalis susitarė, kad atsakovė apsiima įvertinti M. Č. nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą – žemės sklypą, kurio paskirtis – žemės ūkiui, unikalus Nr. *duomenys neskeltbini*, bendras plotas 1,68 ha, esantį *duomenys neskeltbini*. Sutartyje nebuvo sutarta, kokių tikslų yra atliekamas turto vertinimas. VĮ Registrų centro duomenimis, žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4100 Lt, vertės nustatymo data – 2010 m. rugpjūčio 6 d.
 - 4.3. Turto vertinimo sutarties pagrindu atsakovė atliko turto vertinimą ir pateikė 2010 m. rugpjūčio 30 d. Turto vertinimo ataskaitą Nr. 10/08-27a, kurioje nurodyta, kad turto vertinimo paskirtis ir tikslas yra nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas užsakovo pageidavimu. Turto vertinimo ataskaitoje taip pat nurodyta, kad naudojamas vertinimo metodas – lyginamosios vertės. Atlikus turto vertės nustatymą pateikta išvada, jog nekilnojamojo turto – žemės sklypo, kurio paskirtis – žemės ūkiui, unikalus Nr. *duomenys neskeltbini*, bendras plotas 1,68 ha, esančio *duomenys neskeltbini*, vertė 2010 m. rugpjūčio 30 d. yra 600 000 Lt.
 - 4.4. 2010 m. rugsėjo 7 d. UAB „Emdera“ ir ieškovė UAB „Nexus LT“ sudarė žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, pagal kurią UAB „Emdera“ pardavė UAB „Nexus LT“ 1,68 ha ploto žemės sklypą, esantį *duomenys neskeltbini*, už 600 000 Lt, iš kurių 30 000 Lt pardavėjas gavo iš pirkėjo prieš sutarties pasirašymą, o 570 000 Lt pirkėjas įsipareigojo sumokėti per 30 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo dienos.
 - 4.5. 2010 m. rugsėjo 14 d. ieškovė pateikė Nacionalinei kreditui unijai prašymą išduoti paskolą žemės sklypui pirkti. Prie prašymo buvo pridėta 2010 m. rugsėjo 7 d. Žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis, UAB „Nexus LT“ 2010 m. birželio 30 d. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, verslo planas bei Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo pažyma Nr. 10/08-27a.
 - 4.6. 2010 m. rugsėjo 20 d. ieškovė UAB „Nexus LT“ ir KU Nacionalinė kreditui unijai pasirašė paskolos sutartį Nr. 70215. Paskolos paskirtis – 1,68 ha ploto žemės sklypui, kurio unikalus Nr. *duomenys neskeltbini*, esančiam *duomenys neskeltbini*, pirkti. Paskolos suma – 156 400 Eur. Šios sutarties pagrindu 2010 m. rugsėjo 21 d. buvo įregistruota minėto žemės sklypo hipoteka.
 - 4.7. Ieškovė UAB „Nexus LT“ 2010 m. rugsėjo 21 d. pateikė KU Nacionalinei kreditui unijai prašymą visą paskolos sumą, t. y. 156 400 Eur, konvertuoti į litus ir išmokėti 538 016 Lt tiesiogiai UAB „Emdera“ grynaisiais pinigais, turint tikslą atsikaityti už perkančią žemės sklypą pagal 2010 m. rugsėjo 7 d. pirkimo–pardavimo sutartį Nr. DA-3414.
 - 4.8. Vilniaus apygardos teismas 2014 m. kovo 21 d. nutartimi ieškovei UAB „Nexus LT“ išskė bankroto bylą, joje patvirtintas 317 026,83 Eur dydžio kredito unijos finansinis reikalavimas.
 - 4.9. Pagal 2015 m. liepos 24 d. pirkimo–pardavimo sutartį ieškovė UAB „Nexus LT“ pardavė G. B. ginčo 1,68 ha žemės sklypą už 500 Eur.
5. Teismas, vertindamas ieškovei reikšimą dėl 2010 m. rugpjūčio 30 d. atlikto žemės sklypo turto vertinimo ataskaitos pripažinimo negaliojančia, nurodė, kad turto vertinimo ataskaita negali būti materialinio pobūdžio reikalavimo dalys atskiroje byloje ir ginčijama Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir **CPK**) nustatyta tvarka, todėl ši bylos dalis nutraukta.
6. Teismas nurodė, kad byloje yra nustatytos kelios ginčo turto vertės ataskaitos sudarymo diena – 4100 Eur pagal Nekilnojamojo turto registro išrašą, 11 000 Lt pagal 2010 m. rugpjūčio 17 d. pirkimo–pardavimo sutartį ir 600 000 Lt pagal Turto vertės nustatymo pažymą Nr. 10/08-27 a. Kitų leistinų įrodymų dėl ginčo nekilnojamojo turto vertinimo aktualiu laikotarpiu šalys ir bylą teismui nepateikė (**CPK** 178 straipsnis). Taigi, vertinant šiuos duomenis kartu su masiniu vertinimu nustatyta 4100 Lt verte, matyti, kad visi byloje esantys rašytiniai įrodymai verčia pagrįstai abejoti atsakovo nustatyta 600 000 Lt turto verte.
7. Teismas nustatė, kad turto vertinimo metu atsakovams buvo žinoma, kad vertinamame sklype ieškovė ketina įrengti pramonę, todėl vertino ir verslo perspektyvas, tačiau nepaneigė fakto, kad ieškovė turto vertinimą užsakė ne tik tam, kad sužinotų jo galimą rinkos vertę, bet ir turėdama tikslą jį įkeisti kredito įstaigai, kad gautų kreditą, todėl atsakovai nepagrįstai turto vertinimo ataskaitoje nurodė optimistinę turto vertę, kurią turtas įgytų, jei jame būtų įvyستas ieškovei planuojamas verslas ir įrengtas atrakcionų parkas.
8. Teismas nusprendė, kad atsakovų parengta ataskaita yra su esminiais trūkumais dėl jos pagrindimo, dėl to nėra galimybės įsitikinti nustatytos vertės pagrįstumu, todėl laikytina, kad yra paneigtas byloje atsakovų ataskaitos teisingumas, o tai sudaro pagrindą pripažinti atsakovo patikimumo ir gebėjimo sugrąžinti kreditą vertinimą, kurį patvirtino Lietuvos bankas, konstatuodamas, jog kredito unija, prieš suteikdama paskolą, apskritai nevertino skolininko verslo plano realumo, plane nurodytame įgyvendinti sklype planuojamas vykdyti veiklos galimybių, paskolos grąžinimo šaltinių pagrįstumo ir kt. veiksnų, taip pat į atsakovų neteisetų veiksmų pobūdį (nesant neteisingo turto vertinimo ieškovei apskritai nebūtų buvęs suteiktas kreditas arba būtų buvęs suteiktas mažesnis kreditas).
11. Teismas, įvertinęs tai, kad Lietuvos bankas, atlikęs KU Nacionalinės kredito unijos inspektavimą, konstatavo, jog ši unija, išduodama ieškovei kreditą, pažeidė Paskolų teikimo, grąžinimo bei administravimo taisykles, kuriose nustatyta, kad paskolos suma negali viršyti 70 procentų įkeičiamo turto vertės, nes šio reikalavimo unija nesilaikė ir išdavė ieškovei kreditą, sudarantį 90 procentų įkeisto sklypo vertės, laikę pagrįsta atitinti iš ieškovei prašomos priteisti 155 212,56 Eur sumos 20 procentų.
12. Įvertinęs tai, kas anksčiau nurodyta, ir remdamasis **CK 6.253 straipsnio** 1 dalimi, teismas, atsižvelgdamas į visų kaltų asmenų neteisetų veiksmų, sukėlusių ieškovei žalą, apimtį, kiekvieno iš kaltų asmenų indėlį, netinkamą pareigų vykdymą, sumažino ieškovei priteisiamos žalos atlyginimo dydį iki 20 000 Eur.
13. Nurodytą žalos atlyginimą teismas iš atsakovų priteisė solidariai (**CK 2.87** straipsnio 7 dalis).
14. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi atsakovų apeliacinį skundą, 2020 m. balandžio 9 d. nutartimi Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 11 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo 2020 m. sausio 6 d. papildomą sprendimą dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo paliko nepakeistus.
15. Kolegija, atsižvelgdama į pirmosios instancijos teismo nustatytas faktines aplinkybes, konstatavo, kad turto vertintojas, kuris apsidžiaugė ir nerūpestingai vykdė savo profesinę pareigą parengti teisingą turto vertinimo ataskaitą, sąmoningai nurodydamas tikrovės neatitinkančią, akivaizdžiai neprotingą žemės sklypo rinkos vertę, savo veiksmais prisidėjo prie žalos ieškovei padarymo ir turi ją atlyginti.
16. Kolegija nurodė, kad turto vertinimo ataskaita, vadovaujantis Paskolų suteikimo taisyklių nuostatomis, yra labai reikšmingas dokumentas vertinant skolininko būklę, jo galimybes grąžinti paskolą, nustatant įkeičiamo turto vertę, šis dokumentas gali lemti galutinį atsakovo unijos subjekto sprendimą suteikti skolininkui paskolą, todėl yra pagrindas konstatuoti žalos nedalomumą bei atsakovo veiksmų bendrumą objektyviaja prasme. Objektivūs atsakovo, kaip turto vertintojo, bendrininkavimas pakankamas solidarajai atsakomybei konstatuoti.
17. Kolegija pažymėjo, kad turto vertinimo ataskaitos 1.6 punkte turto vertintojas nurodė, kad užsakovui, turto savininkui ir tretiesiems asmenims svarbi vertinamo turto rinkos vertė, kuri priklauso nuo teisiinių, ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turto naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną. Turto vertintojas vertino žemės sklypą atsižvelgdamas į užsakovo užduotį – vertinimą dėl įkeitimo. Nepaisant to, turto vertintojo pareiga pateikti teisingą išvadą dėl vertinamo turto vertės nepriklauso nuo turto vertinimo atlikimo pagrindo. Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad turto vertintojas savo profesines pareigas atliko apsidžiaugė ir nerūpestingai (**CK 6.246** straipsnio 1 dalis), sąmoningai pervertinto turto.
18. Kolegija pažymėjo, kad 2008 m. prasidėjusi pasaulinė ekonominė krizė neginčijamai padarė įtaką nekilnojamojo turto kainoms. Dėl finansinės krizės smarkiai krito neįvyستyto, toli nuo gyvenamųjų vietovių centrų, be komunikacijų

esancio nekilnojamojo turto vertė. Tačiau šiuo atveju žemės sklypo pirkimo-pardavimo sandoris tarp ieškovės ir UAB „Emdera“ buvo sudarytas 2010 metais, jau baigiantis šiam krizės laikotarpiui. Baigiantis ekonominės krizės laikotarpiui, nekilnojamojo turto objektų kainos smarkiai svyravo ir VI Registrų centro duomenų bazėje nurodytos vidutinės rinkos vertės, nustatytos masinio vertinimo būdu, negalėjo būti laikomos pagrįstomis ir teisingomis, todėl, prieš sudarant sandorį, ieškovė kreipėsi į nepriklausomus nekilnojamojo turto vertintojus dėl individualaus turto vertinimo. Vis dėlto turto vertintojai nustačius individualaus nekilnojamojo turto objekto, kuris yra 1,68 ha plotu, kainą, net 146 kartus viršijantią Nekilnojamojo turto registro išrašo nurodomą kainą, ieškovė ir kredito unijai nei neturint specialią žinią, vien minėtų Nekilnojamojo turto registro duomenų pagrindu turėjo kilti bent jau rimtų abejonių dėl turto vertinimo ataskaitoje deklaruojamos kėtinamo įsigyti bei įkeičiamo turto vertės. Galima sutikti su tuo, kad paprastai individualaus vertinimo metu nustatyta turto rinkos vertė yra tikslesnė nei masinio vertinimo būdu nustatoma ir Nekilnojamojo turto registro išrašo nurodoma vertė, bet akivaizdu, kad nagrinėjamu atveju kalbama ne apie nežymų vienu ir kitu būdu nustatytų turto verčių skirtumą, bet apie tiek esmę, kad į jį rūpestingas ir atsakingas asmuo negalėtų neatkreipti dėmesio.

19. Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo argumentu, kad iš ieškovės prašomos sumos žalai atlyginti pirmiausia turėtų būti atimta 20 procentų, nes šis žalos dydis atsirado pažeidus Paskolų teikimo, grąžinimo bei administravimo taisyklės ir šias aplinkybes konstatavo Lietuvos bankas, atlikęs KU Nacionalinė kredito unijos inspektavimą. Kolegija, įvertinusi pirmosios instancijos teismo argumentus dėl žalos dydžio, atsižvelgdama į atsakovų neteisėtų veiksmų, sukėlusį ieškovei žalą, apimtį, nusprendė, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai ir teisingai sumažino ieškovei priteisiamo žalos atlyginimo dydį iki 20 000 Eur.
20. Kolegija įvertino ir atsakovų pateiktą nekilnojamojo turto specialisto išvadą dėl ginčo žemės sklypo naudojimo vertės, kurią jis nustatė net 820 000 Lt, ir nurodė, kad nėra pagrindo pripažinti atsakovų pateiktą konsultaciją specialisto išvadą kaip turinčią didesnę įrodymą galįą nei kiti byloje esantys įrodymai.
21. Kolegija nurodė, kad atsakovų argumentai, jog turto vertinimo sutarties neturėjo teisės pasirašyti ieškovės vadovas arba paskolos sutartis buvo apsimėsinė, neturi teisinės reikšmės sprendžiant klausimą dėl žalos atlyginimo nagrinėjamoje byloje, kadangi byloje nėra sprendžiamos kredito unijos ir ieškovės vadovų civilinės atsakomybės klausimas. Be to, nors atsakovai ir nurodo, kad M.I. 2010 m. rugpjūčio 27 d. neturėjo teisės pasirašyti turto vertinimo sutarties Nr. 10/08-27a, todėl sudarytas sandoris prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms ir laikytinas netekantis ir negaliojantis, tačiau į teismą dėl tokios sutarties pripažinimo atsakovai nesikreipė, savarankiškai reikalavimą šioje byloje dėl sandorio negaliojimo nereiškė.
22. Vertinama argumentas, kad turto vertinimo sutartimi šalys sulgo vertinti M. Č. nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, turto vertintojui buvo pateikti duomenys apie žemės sklypo priklausymą minėtam fiziniam asmeniui, nors, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklypas 10 dienų (2010 m. rugpjūčio 27 d.) iki turto vertinimo sutarties sudarymo (2010 m. rugpjūčio 17 d.) buvo parduotas UAB „Emdera“ (įrašas registre galioja nuo 2010 m. rugpjūčio 20 d.), t. y. nei turto vertinimo metu, nei jos pagrindu parengtoje turto nustatymo pažymoje neatspindėjo faktinė situacija dėl vertinamo žemės sklypo savininko, kolegija nurodė, kad daktų vertę (nagrinėjamu atveju ginčo žemės sklypo) lenkia objektyvūs, konkrečiai daktų apibūdintys požymiai, kurie nekina keičiantis jo savininkui. Ir nors, pasikeitus nekilnojamojo turto savininkui turto vertinimo procese, apie tai turėjo būti informuojamas turto vertintojas ir tai turėjo atspindėti turto vertinimo ataskaitoje, tačiau atsižvelgiant į tai, kad pirmosios instancijos teismas ieškovės ieškinį dėl žalos atlyginimo tenkino iš dalies ir priteisė ne visą ieškovės prašomą žalos atlyginimą, šios faktinės aplinkybės negali būti esminės ir lenkiamos sprendžiant turto vertintojų atsakomybės klausimą.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

23. Kasaciniu skundu atsakovė UAB „Baltijos auditas“ prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 11 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 9 d. nutartį ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 23.1. Profesijos apsaugai nuo klientų nepagrįstų pretenzijų Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (toliau – ir TVVPĮ) suteikia vertintojui diskreciją nustatyti ataskaitos panaudojimo apribojimą – „turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis“ (TVVPĮ 24 straipsnio 2 dalis). Vadovaudamasis minėta nuostata atsakovas vertinimo ataskaitoje nurodo ataskaitos panaudojimą ribojančias sąlygas, vertinimo prielaidas ir vertintojo atsakomybės ribas. Atvejais, kai vertinamas turtas įkeičiamas (TVVPĮ 5 straipsnio 1 dalies 5 punktas), ir atvejais, kai turtas vertinamas užskavui pageidaujant (TVVPĮ 5 straipsnio 1 dalies 12 punktas), yra skirtingi vertinimo atvejai, todėl, kad nebūtų suklaidinti vertinimo ataskaitos vartotojai, vertinimo atvejais turi būti aiškiai nurodytas vertinimo ataskaitoje (TVVPĮ 23 straipsnio 2 dalies 2 punktas). Teismai, sprenddami, kad ginčo vertinimo ataskaita parengta turto įkeitimo tikslu, rėmėsi vieninteliu įrodymu – rašymo apskirniu, tačiau byloje surinkti įrodymai liudija, kad ginčo žemės sklypas buvo vertintas ne įkeitimo tikslu, nes nustatyta ne likvidacinė, o pajamas bei pelną generuojanti vertė. Kai vertinimas atliekamas ne įkeitimo tikslu, vertinimo ataskaitos panaudojimas paskolai užtikrinti laikytinas ataskaitos naudojimui ne pagal paskirtį ir todėl negalintis sukurti prielaidų gauti paskolą. O vertinimo ataskaitos panaudojimas ne pagal paskirtį atleidžia vertintoją nuo atsakomybės už pasekmes, sukelias vienašališko vertinimo užsakovo veikimo, ir nesukuria objektyvaus bendrininkavimo.
 - 23.2. Atsakovė apeliaciniame skunde ginčijo teismo išvadą dėl nustatytos žemės sklypo vertės teisingumo. Atsakovė ginčo sklypo vertę nustatė pagal trijų sklypų, esančių *duomenys neskelbtini* kaimuose, perleidimo sandorių duomenis. Apelacinės instancijos teismas pasisakė tik dėl vieno iš lyginamųjų objektų, esančio *duomenys neskelbtini* kaime, tinkamumo. Apelacinės instancijos teismo iniciatyva naujai parinkti vertei įtaką darantys kriterijai – *duomenys neskelbtini* lyginamojo objekto lokalizacija priešais Akmenos ežerą ir 4,5 km nutolis iki Trakų pilies – kaip kriterijai, didinantys vertę, bei elektros linijos apsaugos zonos buvimas ginčo sklype kaip vertę mažinantis kriterijus. Tačiau nei ieškovė, nei pirmosios instancijos teismas nesirėmė šiais kriterijais, tai – apelinės instancijos teismo iniciatyva surinkti įrodymai, apie tai neinformuojant šalį, peržengiant apeliacinio skundo ribas ir primant blogesnę sprendimą apeliacinį skundą pateikusios atsakovės atžvilgiu, nes atsakovė nebūturi galinybės pasisakyti dėl apelinės instancijos teismo tirtų turto vertės vertinimo lyginamųjų kriterijų.
 - 23.3. Apelacinės instancijos teismas netinkamai nustatė ieškovės patirtos žalos dydį. Vadovaujantis prielaida, kad vienintelė ieškovės bankroto priežastimi buvo per didelį paskolos įsipareigojimų priėmimą, ieškovės dėl to patirta žala apsiriboja nuosavo kapitalo, buvusio iki sudarant paskolos sutartį, praradimu. Ieškovės UAB Nexus LT“ nuosavas kapitalas, iki paimant paskolą, 2010 m. birželio 30 d. balanso duomenimis, sudarė 17 306 Lt (5012 Eur). Todėl ieškovės praradimai, patyrus bankrotą, dėl įvairių priežasčių, taip pat ir dėl per didelio kredito gavimo, negalėjo būti didesni negu 17 306 Lt, arba 5012 Eur. Taigi teismas, ieškovei priteisdamas 20 000 Eur, ieškovei nepagrįstai praturtino 4 kartus (CK 6.237 straipsnis).
 - 23.4. Apelacinės instancijos teismas netinkamai vertino byloje surinktus įrodymus ir neatsižvelgė į tai, kad kredito unija nesilaikė Paskolų teikimo, grąžinimo ir administravimo taisyklių 4.1 punkto (kartu ir Lietuvos Respublikos kredito unijų įstatymo 47 straipsnio) reikalavimo, kad paskolos suma negali viršyti dešimteriojo turimo pajaus dydžio. Pagal Paskolos sutarties sąlygas ir Nacionalinės kredito unijos paskolų komiteto sprendimą ieškovė, prieš gaudama paskolą, privalėjo nuosavomis lėšomis įsigyti papildomą pajų už 81 000 Lt. Atsakovė neturėtų būti laikoma atsakinga už tai, kad, kredito unijai nesilaikant šio reikalavimo, ieškovė, turinčiai 200 Lt dydžio pajų, buvo išduotas kreditas, 270 kartų viršijantis leistiną dydį (270 = 540 000 / 2000). Be to, ieškovė, skolinantis lėšomis įsigydamą antrą sklypą ir jį įkeičdamą, taip padidindama savo įsipareigojimus kredito unijoms nuo 540 000 Lt iki 2 866 500 Lt, pažeidė paskolos sutarties Nr. 70215 sąlygas, kurios draudė be Kredito unijos sutikimo imti naujas paskolas, ir šiais veiksmais iš esmės lėmė savo nemokumą.
24. Kasaciniu skundu atsakovas Š. G. prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 11 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 9 d. nutartį ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 24.1. Apelacinės instancijos teismas peržengė apeliacinio skundo ribas ir pakaitė civilinės atsakomybės pagrindą, vietoj pirmosios instancijos teismo atsakovui nustatytos vadovo atsakomybės CK 2.87 straipsnio 7 dalies pagrindu atsakovui taikė turto vertintojo – įmonės darbuotojo atsakomybę. Tačiau TVVPĮ[turto vertintojo (įmonės darbuotojo) tiesioginė atsakomybė vertinimo užskavui nenustatyta, todėl UAB „Baltijos auditas“ ir jos darbuotojas Š. G. solidarijoji atsakomybė nėra galima, nes pagal Lietuvos Respublikos darbo kodeksą, CK bei TVVPĮ nuostatas turto vertinimo įmonės darbuotojai, atlikę darbdavio pavedimą, nėra savarankiški civilinės atsakomybės subjektai, nepaisant jų atliekamų funkcijų specifiškumo. Apie tokį apeliacinio skundo ribų peržengimą bylos šalys nebuvo informuotos ir prarado galimybę ginčyti naują civilinės atsakomybės pagrindą.
 - 24.2. Apelacinės instancijos teismas priėmė dvi viena kitai prieštaraujančias nutartis, nes, 2016 m. sausio 28 d. nutartimi sprendėms laikinųjų apsaugos priemonių taikymo klausimą, jis nustatė subsidiariją atsakovo Š. G. atsakomybę, o priimdamas 2020 m. balandžio 9 d. nutartį – solidariją.
 - 24.3. Bylą nagrinėję teismai netinkamai nustatė žalos dydį ir kasacinėje praktikoje pripažintą kredito unijos patirtos žalos apskaičiavimo būdą nepagrįstai taikė paskolos gavėjo patirtos žalos dydžiui nustatyti. Be to, bylą nagrinėję teismai netyrė grąžinimo pinigų išmokėjimo fakto paskolai gauti, tad žala, kurios atlikimo pradžia priteisti, nėra įrodyta, tik tikėtina. Taip pat teismai neatsižvelgė į aplinkybes, suponuojančias visišką atsakovų atleidimą nuo civilinės atsakomybės, t. y. ieškovės dar vieno skolinio įsipareigojimo prisiėmimą, netinkamą už žemės sklypo nuomą gautų lėšų naudojimui, papildomo pajaus tokio dydžio paskolai gauti neįgijimą.
 - 24.4. Apelacinės instancijos teismas netinkamai tyrė byloje surinktus įrodymus ir nenustatė atsakovų pateiktos specialisto iššados didesnės įrodosios galios, nevėrino aplinkybių, kad ieškovė už ginčo žemės sklypo nuomą kas mėnesį turėjo gauti po 7200 Lt, o tai viršija masinio vertinimo būdu nustatytą žemės sklypo 4100 Lt vertę ir rodo šios vertės neadekvatumą.
 - 24.5. Bylą nagrinėję teismai turėjo *ex officio* (pagal pareigas) pripažinti turto vertinimo sutartį nekinę kaip prieštaraujančią imperatyvioms įstatymo normoms, nes ją sudarė asmuo, neturėjęs tam įgaliojimų. Apelacinės instancijos teismo argumentas, kad šiai sutartiai pripažinti nekinę atsakovai turėjo pareikšti savarankišką reikalavimą, prieštarauja tiek bylos aplinkybėms, iš kurių matyti, kad dar pirmosios instancijos teisme atsakovai teikė tokį prašymą, tiek ir proceso koncentruotumo principui.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl turto vertinančios įmonės, jos vadovo ir turto vertintojo civilinės atsakomybės sąlygų vertinimo

25. Civilinė atsakomybė yra turinė prievolė, teisinis santykis, kurio viena šalis – žala patyręs asmuo – turi teisę reikalauti, kad kita šalis – atsakingas už žalą asmuo – atlygintų neteisėtais veiksmais padarytą žalą (CK 6.245 straipsnio 1 dalis). Nors pagrindinė civilinės atsakomybės funkcija yra kompensacinė, siekianti atkurti žalą patyrusio asmens turtingą padėtį, ne mažiau svarbi yra ir prevencinė civilinės atsakomybės funkcija, siekianti atsakingus asmenis atgrasyti nuo netinkamo elgesio, skatinti elgtis apdairiai, kontroliuoti savo ir jiems pavaldžių asmenų elgesį.
26. Pagal bendrąją taisyklę asmuo atsako tik už savo paties padarytą žalą (individualūs asmeninės atsakomybės principas) ir neatsako už žalą, kurią sukėlė kitų asmenų neteisėti veiksmai, nes netiesioginė civilinė atsakomybė atsiranda tik tada, kai ją nustato įstatymai (CK 6.246 straipsnio 2 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-369/2014; 2017 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-225-687/2017, 21 punktas).
27. TVVPĮ (ginčiui aktuali 2010 m. įstatymo redakcija) 13 straipsnyje nustatyta, kad turą vertinanti įmonė atsako už atlikto vertinimo teisingumą, jo atlikimo terminus teisės aktų ir sutartyje tarp įmonės bei užsakovo nustatyta tvarka, taip pat atlygina užskavui žalą, atsiradusią dėl netinkamai atliktų įsipareigojimų. Taigi įstatymu įtvirtinta netiesioginė turto vertinančios įmonės civilinė atsakomybė. Pagal TVVPĮ turto vertinimą atlieka arba vidaus turto vertintojas (TVVPĮ 10 straipsnio 2 punktas), arba nepriklausomas turto vertintojas (TVVPĮ 10 straipsnio 10 straipsnio 1 punktas), veikiantys turto vertinimo įmonėje darbo santykių pagrindu arba jų pavidimpagal įmonės sudarytą turto vertinimo sutartį su užskavu. Iš to išplaukia išvada, kad turto vertinančios įmonės civilinė atsakomybė iš esmės kyla CK 6.264 straipsnyje nustatytą samdancio darbuotojus asmens atsakomybės už žalą, atsiradusią dėl jo darbuotojų kaltės, pagrindu. Tai atitinka kontrolės, naudos, atstovavimo ir teisingumo principus.
28. Kadangi CK 6.264 straipsnio pagrindu kyla netiesioginė turto vertinančios įmonės atsakomybė, tai pačios turto vertinančios įmonės neteisėti veiksmai, kaip jie (neteisėti veiksmai) suprantami pagal CK 6.246 straipsnio 1 dalį ir 6.263 straipsnio 1 dalį, nėra būtinoji civilinės atsakomybės sąlyga pagal CK 6.264 straipsnio sąlyga, kitaip tariant, nėra atskirai nustatomi sprendžiant, ar turto vertinanti įmonė yra atsakinga pagal šią materialiosios teisės normą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-217-690/2018 30 punktą). Tai reiškia, kad netiesioginei civilinei atsakomybei kilti užtenka nustatyti neteisėtus turto vertintojo, o ne turto vertinančios įmonės veiksmus.
29. Įstatymas nustato vieną pagrindinių turto vertinančios įmonės ir turto vertintojo pareigų – sąžiningai ir rūpestingai atlikti pareigas, profesionaliai atlikti vertinimą (TVVPĮ 12 straipsnio 2 punktas). Tai yra vienas iš profesinės civilinės atsakomybės bruožų – užsakovo patikėjimas paslaugos teikėjo, turto vertinančios įmonės ir turto vertintojo, kvalifikacija ir pagristas užsakovo lūkestis, kad teikiamos paslaugos atitiks tai profesijai taikomus kokybės standartus.
30. Nors kiekvienas asmuo privalo elgtis taip, kad savo veikla nepadarėtų nepateisinamos žalos kitiems asmenims (CK 6.38 straipsnis, 6.263 straipsnio 1 dalis), tačiau profesionalo rūpestingumo pareigos specifika nulėmia profesijos ypatumai – teorinės žinios ir praktinė patirtis.
31. Turto vertintojas – neprieštarojantis reputacijos fizinis asmuo, turintis atitinkamą išimokslinį oficialiai pripažintą mokymo institucijoje, kvalifikacinį turto vertinimo pažymėjimą ir pakankamai patirties bei kompetencijos, kad galėtų įvertinti turto (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 patvirtintos Turto vertinimo metodikos (toliau – Metodika), aktualios ginčo metu, 2.5 punktas).
32. Atitinkamai turto vertintojas gali vertinti tik tą turto sritį, kuri yra nurodyta turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjime (TVVPĮ 16 straipsnio 2 dalis). Taip pat turto vertintojas turi vengti sąlygų, kurios darytų įtaką jo nepriklausomumui, neišaiškinumui ir objektyvumui vertinant turto (TVVPĮ 16 straipsnio 1 dalies 3 punktas). Pagrindinis turto vertintojo veiklos tikslas yra nustatyti vertinamo turto vertę.
33. Turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais. Turto vertė nustatoma laikantis apdairumo ir atsargumo siekiant nepažeisti turto savininko teisių, taip pat turto pakeitimo kitiu turto bei alternatyvaus turto panaudojimo principu. Turto vertė nustatoma pagrindas yra galimos pajamos bei pelnas turą naudojant ar juo disponuojant arba asmeniui poreikį tenkinimas (TVVPĮ 6 straipsnio 1–3 dalys). Turto vertintojas privalo objektyviai nustatyti turto vertę (Metodikos 9 punktas).
34. Nagrinėjamoje byloje ginčas dėl žalos atlyginimo kilo tarp turto vertinimą užsakiusios ieškovės ir atsakovo – turto vertinančios įmonės ir Š. G. Pirmosios instancijos teismas Š. G. atsakovę taikė kaip turto vertinančios įmonės vadovui CK 2.87 straipsnio 7 dalies pagrindu, apelinės instancijos teismas – kaip turto vertintojui. Abiejų instancijų teismai Š. G. taikė solidariją atsakomybę su turto vertinančia įmone už klaidingų vertinimų užskavę padarytą žalą.
35. Kasaciniu skundu atsakovė, turto vertinanti įmonė, teigia, kad turto vertinimo ataskaita buvo sudaryta tinkamai, nes turtas buvo vertintas užskavėi pageidaujant, o ne įkeitimo tikslu, todėl buvo nustatyta ne likvidacinė, o pajamas bei pelną generuojanti vertė, atsižvelgiant į užskavės planuojamą plėtoti vertinamajame žemės sklype veiklą. Teisėjų kolegija šiuos argumentus pripažįsta teisėkai nepagrįstais.
36. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, vertinamo turto vidutinė rinkos vertė buvo 4100 Lt, tas pats žemės sklypas kelios dienos prieš turto vertinimo sutarties sudarymą buvo parduotas už 11 000 Lt, o atsakovė turto įvertino 600 000 Lt. Teisėjų kolegija sutinka su apelinės instancijos teismo išvada, kad turto vertintojas turi pareigą pateikti teisingą išvadą dėl vertinamo turto vertės nepriklausomai nuo turto vertinimo atlikimo pagrindo. Kaip nurodyta šios nutarties 33 punkte, turto vertė nustatoma objektyviai vadovaujantis rinkos ekonomikos logika. Taigi, nepriklausomai nuo užsakovo pageidavimų, turto vertintojas turi elgtis profesionaliai ir

Virgilijus Grabinskas

