



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

**PAŽYMA
DĖL X SKUNDO
PRIEŠ SĮ „VILNIAUS MIESTO BŪSTAS“
IR
AUDITO, APSKAITOS IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBĄ
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS**

2022 m. gegužės 26 d. Nr. 4D–2021/2–275
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigoje buvo gautas X (toliau vadinama ir – Pareiškėjas), kurio interesams atstovauja advokatė Y (toliau vadinama ir – Pareiškėjo atstovė), skundas dėl Vilniaus miesto savivaldybės (toliau vadinama ir – Savivaldybė) savivaldybės įmonės (SĮ) „Vilniaus miesto būstas“ (citatoje vadinama ir VMA) ir Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau vadinama ir – Tarnyba arba AVNT) darbuotojų / tarnautojų galimai biurokratiškų veiksmų, kai savivaldybės būsto privatizavimo procese yra netinkamai taikomos Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo (toliau vadinama ir – Paramos būstui įstatymas, Įstatymas arba PBII įstatymas) nuostatos.

Remiantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 7 straipsnio 2 dalies nuostata, nustatančia, kad Seimas skiria vieną Seimo kontrolierių valstybės institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti ir vieną Seimo kontrolierių savivaldybių institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti, skundo tyrimo dalį dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų veiksmų (neveikimo) atliko ir tyrimo išvadas dėl jo teikia Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Milda Vainiutė, o skundo tyrimo metu nustatytų aplinkybių, kiek jos susijusios su Tarnybos tarnautojų veiksmais (neveikimu), vertinimą atliko Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Erika Leonaitė.

2. Pareiškėjo atstovė skunde Seimo kontrolierei, be kita ko, pateikė šią informaciją:

2.1. „Vilniaus miesto apylinkės teismas savo sprendimu civilinėje byloje Nr. e2-21334-934/2018 pripažino ieškovui X, [...] teisę privatizuoti butą, adresu <...>, Vilnius, pagal Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymą – lengvatinėmis sąlygomis (sprendimas įsiteisėjęs).“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta)

2.2. „[...] Buvo atliktas buto įkainavimas ir pagal turto vertinimo ataskaitą buto su rūsiu kaina vertinimo dienai yra 182 000 (rinkos kaina): 1,885 (kainų pokyčių koeficientas) = 96 551,72 Eur + 146,39 Eur (vertinimo išlaidos) = 96 698,11 Eur.“

2.3. „Naujos redakcijos (galiojo nuo 2019-09-01: Nr. XIII-1959) įstatymo [*pastaba*: Paramos būstui įstatymo] 25 str. 1 d. nustatyta, kad „1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas savivaldybės tarybos sprendimu parduodamas už rinkos vertę, apskaičiuotą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, ją mažinant vadovaujantis pardavimo metu Lietuvos statistikos departamento apskaičiuotu gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainų pokyčiu, lyginant su 1998 m. liepos 1 d. gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainomis.“ Taigi, įstatymo pakeitimas lėmė, kad buto, privatizuojamo Butų privatizavimo įstatymo pagrindu, kaina išaugo daugiau nei 10 kartų, nors, pvz., ieškovo atveju, savalaikiai privatizuoti buto nebuvo jokios galimybės ne dėl privatizuoti butą pageidaujančio asmens kaltės.“

2.4. „Ieškovas, nesutikdamas su tokia padėtimi, kreipėsi su ieškiniu į teismą, taip pat kreipėsi į Lietuvos Respublikos Seimo Socialinių reikalų ir darbo komitetą išdėstydamas problemą ir nurodydamas, kad įstatymo pakeitimas galimai prieštarauja Lietuvos Konstitucijai. Jau vykstant procesui civilinėje byloje Seimo Socialinių reikalų ir darbo komiteto iniciatyva 2020 m. birželio 25 d. buvo priimtas Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 25 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr. XIII-3147, kuris įstatymo 25 str. 1 d. išdėstė taip:

„1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas laikantis nuostatos, kad jo pardavimo kaina nebus didesnė negu kaina, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją [...]“. Kadangi atsakovai [*pastaba*: turima omenyje Vilniaus miesto savivaldybė (toliau vadinama ir – Savivaldybė) ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“], ir pasikeitus įstatymo nuostatoms, neperkainavo ginčo buto, teismas įpareigojo juos šioje byloje atlikti ginčo buto įkainavimą įstatyme nustatytais sąlygomis. Vykdydami teismo pavedimą atsakovai pateikė į bylą UAB „A“ ginčo buto vertinimo ataskaitą Nr. 20-N11-18.“

2.5. „SĮ Vilniaus miesto būstas, Vilniaus miesto savivaldybės įgaliota valdyti ir tvarkyti visą savivaldybei priklausantį nekilnojamąjį turtą, atliko viešą pirkimą ginčo buto vertei nustatyti, suformuluodama užduotį – nustatyti retrospektyvią ginčo buto rinkos vertę 1998 m. liepos 1 d. Sertifikuotas turto vertintojas – UAB „A“, vykdydama pavedimą, pateikė turto vertinimo ataskaitą, atsakydama į SĮ Vilniaus miesto būstas suformuluotą užduotį.

Ataskaitoje nurodoma [...], kad ji parengta“:

2.5.1. „[...] Privalomos retrospektyvinės rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 2 punktą, už kainą, kuri galėjo būti apskaičiuota Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme (Nr. 1-1374,1991-05-28) nustatyta tvarka ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją. Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. [...]“;

2.5.2. „Atsižvelgiant į vertinimo tikslus, turto vertinimo ataskaitoje yra nustatoma ši vertė: Rinkos vertė“;

2.5.3. „Rinkos vertė šioje vertinimo ataskaitoje yra suprantama kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme [...], t. y. turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.“

2.6. „Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnyba, gavusi prašymą įvertinti nurodytą turto vertinimo ataskaitą, atliko ataskaitos vertinimą. Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnybos vyr. specialistė J. R. [*pastaba*: asmens duomenys neskelbtini], įvertinusi ginčo buto vertinimo ataskaitą, esminių pažeidimų nenustatė. Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnybos direktoriaus pavaduotojas J. Č. [*pastaba*: asmens duomenys neskelbtini], gavęs prašymą įvertinti nurodytą turto vertinimo ataskaitą, pasirašė išvadą (917MR)D2, kurioje konstatavo, kad turto vertinimo ataskaitoje yra nustatyta ginčo buto rinkos vertė, nurodydamas, jog tam, kad būtų tinkamai

apskaičiuota buto kaina, parduodant butą lengvatinėmis sąlygomis, reikia „vertintojos nustatytos vertės pagrindu turi būti apskaičiuota turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina, atsižvelgiant į infliaciją“.

2.7. „Taigi, darytina išvada, kad Vilniaus miesto savivaldybės, jos įgaliotos institucijos pareigūnai bei pareigūnai, kuriems pavesta vertinti įstatymų laikymąsi turto vertinimo srityje, iš esmės, yra vieningos nuomonės – turto vertinimas turi būti atliktas, pagrindu imant 1998 m. liepos mėn. buvusią ginčo buto rinkos, bet ne privatizavimo kainą.“

2.8. „Kaip minėta, pareiškėjui teismo yra pripažinta teisė įsigyti ginčo butą lengvatinėmis sąlygomis pagal Butų privatizavimo įstatymo nuostatas. Pripažinus šią teisę, ieškovas turi teisę reikalauti, kad atsakovas parduotų (leistų privatizuoti) ginčo butą taip, kaip tai numato Lietuvos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. 1 d. – „Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas laikantis nuostatos, kad jo pardavimo kaina nebus didesnė negu kaina, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją [...]“. Tai reiškia, kad ieškovas turi teisę reikalauti, kad atsakovas (konkrečiai – savivaldybė, nes tiek įstatymas, tiek minėtas Vyriausybės nutarimas jai, kaip viešo administravimo subjektui, numatė prievolę) apskaičiuotų ginčo buto privatizavimo kainą, remiantis Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymu, Aukščiausiosios Tarybos 1991 m. gegužės 30 d. nutarimu Nr. 1-1394 „Dėl Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymo įsigaliojimo“ ir Valstybinio ir visuomeninio butų fondo privatizavimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. liepos 31 d. nutarimu Nr. 309 „Dėl butų privatizavimo, pardavimo ir naudojimo tvarkos“ (nes būtent šiais dokumentais remiantis buvo apskaičiuojama privatizuojamų butų kaina iki 1998 m.), įvertinęs infliacijos koeficientą.“

2.9. „Tokiu būdu akivaizdu, kad SĮ direktorius [...], Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnybos vertinimo kokybės patikrinimo skyriaus vyr. specialistė [...], Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnybos direktoriaus pavaduotojas [...] netinkamai taiko Lietuvos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. 1 d. nuostatas, dėl nežinomų priežasčių savaip interpretuodami įstatymo nuostatą – priešingai įstatymo nuostatai, siekdami lengvatinio privatizavimo buto kainai taikyti buvusią rinkos vertę.“

3. Pareiškėjo atstovė Seimo kontrolierių prašo:

3.1. „Pripažinti, kad SĮ direktorius [...], užsakydamas ginčo buto vertinimą „nustatyti retrospektyviai buto rinkos vertę“, netinkamai suformulavo užduotį turto vertintojui, tuo neteisingai interpretuodamas Lietuvos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. 1 d. nuostatas.“

3.2. „Pripažinti, kad Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnybos vertinimo kokybės patikrinimo skyriaus vyr. specialistė [...], Audito, apskaitos ir nemokumo valdymo tarnybos direktoriaus pavaduotojas [...], patvirtindami, kad, privatizuojant butą lengvatinėmis sąlygomis Lietuvos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 str. 1 d. [*pastaba*: manytina, kad turima omenyje 25 str. 1 d.] tvarka, buto vertės nustatymui turi būti remiamasi buto rinkos verte ir tuo savavališkai ir netinkamai išaiškino Lietuvos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 str. 1 d. [*pastaba*: manytina, kad turima omenyje 25 str. 1 d.] nuostatas.“

TYRIMAS IR IŠVADOS

Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės

4. Iš Pareiškėjo (jo atstovės) kartu su skundu pateiktų dokumentų nustatyta:

4.1. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ tuomečio direktoriaus 2020 m. spalio 21 d. patvirtintose Mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų pirkimo skelbiamos apklausos sąlygose buvo numatyta, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ numato įsigyti esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugas.

Minėtosios apklausos sąlygų 1 priede „Esamų pastatų ir kitų nekilnojamojų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugos techninė specifikacija“, be kita ko, buvo nurodyta:

„[...] Butų sąrašas, kuriems reikalingos vertinimo paslaugos. 1. <...>, Vilniuje. [...]

2. [...] Vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslus bei nustatant turto vertę, Teikėjas privalo vadovautis Savivaldybės būsto pardavimą reglamentuojančiu Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo Nr. XII-1215 25 straipsnio pakeitimo įstatymu, Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymu (atsižvelgiant į 25 str. pakeitimą).

3. [...] Vadovaudamasis teisės aktais, Teikėjas privalo objektyviai nustatyti turto vertę. Turtas turi būti įvertintas verte, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją (Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. 1 d. (paskutinis minimo įstatymo 25 straipsnio pakeitimas: 2020 06 25 įstatymas Nr. XIII-3147 (nuo 2020 07 02) [...]).“

Pastebėtina, jog pirmiau minėtoje techninėje specifikacijoje kaip nekilnojamojo turto objektas, kuriam reikalingos vertinimo paslaugos, buvo nurodytas ne tik Pareiškėjo siekiamas įsigyti butas, bet ir dar vienas butas Vilniuje [*pastaba*: duomenys neskelbtini], kurio įvertinimui SĮ „Vilniaus miesto būstas“ buvo nustatęs tuos pačius reikalavimus kaip ir butui <...>, Vilniuje.“

4.2. UAB „A“ 2020 m. lapkričio 13 d. vertinimo ataskaitoje Nr. 20-N11-18 (toliau vadinama – Vertinimo ataskaita) buvo nurodyta, kad vertinimo užsakovo SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pateiktu užsakymu atliktas turto, esančio adresu <...>, Vilniuje (toliau vadinama – Turtas), vertinimas, kurio tikslas „Privalomas retrospektyvinės rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 2 punktą, už kainą, kuri galėjo būti apskaičiuota Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme (Nr. I-1374, 1991-05-28) nustatyta tvarka ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją.“

Pastebėtina, kad Vertinimo ataskaitos dalyje „1.5. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai“ išvardinti dokumentai bei teisės aktai, kuriais buvo vadovaujama atliekant Turto vertinimą, tačiau šiame sąrašė nurodytas Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymas.“

Vertinimo ataskaitoje pateikta išvada, jog „[...] Vertinamo turto rinkos vertė 1998 m. birželio 30 dieną yra 29 000 Eur [...].“

4.3. Tarnybos 2021 m. vasario 1 d. rašte Nr. (9.17Mr)D2-253 „Dėl išvadų pateikimo“, kuriuo buvo atsakoma į SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. lapkričio 27 d. raštą Nr. 1.35-20/5028, be kita ko, buvo nurodyta:

„[...] Ataskaitoje yra nustatyta vertinamo turto rinkos vertė. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – TVVPĮ) 2 straipsnio 10 punkte nurodyta, kad „rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį [...] sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai [...].“ Pažymėtina, kad Ataskaitoje taip pat nurodyta, jog vertinimas atliekamas „nuosavybės teisės perleidimo tikslu [...] už kainą, kuri galėjo būti apskaičiuota Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją“ (1 psl.). Taigi, lengvatinėmis sąlygomis, t. y. pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą (toliau – PBII įstatymas), parduodant savivaldybei nuosavybės teise priklausantį būstą, turi būti nustatoma jo pardavimo kaina, kuri nebus didesnė nei nustatyta tvarka apskaičiuota ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją (PBI įstatymo 25 str. 1 d).

Įvertinus tai, kas išdėstyta, pažymėtina, kad vertintoja atliko turto vertinimą ir nustatė turto vertę, kaip to reikalauja PBI įstatymo 26 str. 1 d., vadovaudamasi TVVPĮ ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatomis. Siekiant, kad nustatyta vertė atitiktų PBI įstatymo 25 str. 1 d. reikalavimus, vertintojos nustatytos vertės pagrindu turi būti apskaičiuota turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina, atsižvelgiant į infliaciją.“

5. Seimo kontrolierė dėl Pareiškėjo atstovės skunde nurodytų aplinkybių kreipėsi į SĮ „Vilniaus miesto būstas“ bei Tarnybą, prašydama pateikti skundžiamų institucijų paaiškinimus dėl Pareiškėjo skunde nurodytos situacijos.

Savo raštuose Seimo kontrolierė, be kita ko, prašė:

5.1. SĮ „Vilniaus miesto būstas“: patvirtinti arba paneigti Pareiškėjo atstovės skundo Seimo kontrolieriui teiginį, jog SĮ „Vilniaus miesto būstas“ apklausos sąlygų 1 priede „Esamų pastatų ir kitų nekilnojamojų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugos techninė specifikacija“ buvo suformuluota užduotis – nustatyti retrospektyvią ginčo buto rinkos vertę 1998 m. liepos m. 1 d.; jei Pareiškėjo atstovės teiginys teisingas – nurodyti to priežastis ir teisinius pagrindus; pateikti teisės aktų nuostatomis pagrįstą SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nuomonę, ar vertinimo metu UAB „A“ vertintojai nesivadovavus Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymu buvo tinkamai įvykdytas SĮ „Vilniaus miesto būstas“ UAB „A“ teiktas įpareigojimas Turtą įvertinti verte, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją; nurodyti, ar SĮ „Vilniaus miesto būstas“, gavęs Tarnybos 2021 m. sausio 28 d. patikrinimo aktą Nr. GT7-2 (toliau vadinamas ir Patikrinimo aktu) bei Tarnybos 2021 m. vasario 1 d. raštą „Dėl išvadų pateikimo“, rėmėsi Vertinimo ataskaita ir nustatė Turto kainą remdamasi Vertinimo ataskaitoje nustatyta Turto verte; jei taip – nurodyti, kokia buvo nustatyta parduodamo Turto lengvatinėmis sąlygomis, atsižvelgiant į infliaciją, vertė; jei ne – nurodyti to priežastis ir (arba) teisinius pagrindus; informuoti, ar, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ žiniomis, Tarnybos Patikrinimo aktas yra Pareiškėjo arba Savivaldybės pateiktas Vilniaus miesto apylinkės teismui, kaip rašytinis įrodymas (ekspertų išvada) nagrinėjamoje civilinėje byloje Nr. e2-840-937/2021 pagal Pareiškėjo ieškinį atsakovams Savivaldybei ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“;

5.2. Tarnybos: atsižvelgiant į tai, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ suformuluotoje užduotyje paslaugos Teikėjui (vertinimą atliksiančiam vertintojui) buvo numatyta, jog vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu bei nustatant turto vertę Turtą įvertinti verte, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją, t. y. ne rinkos verte, paaiškinti, kuo remiantis Tarnybos 2021 m. vasario 1 d. rašte „Dėl išvadų pateikimo“ buvo laikomasi nuostatos, jog lengvatinėmis sąlygomis parduodant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią Turto, Turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina skaičiuotina nuo Vertinimo ataskaitoje nustatytos Turto rinkos vertės 1998 m. birželio 30 d.; pateikti teisės aktų nuostatomis pagrįstą Tarnybos nuomonę, ar vertinimo metu UAB „A“ vertintojai nesivadovavus Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymu buvo tinkamai įvykdytas SĮ „Vilniaus miesto būstas“ UAB „A“ teiktas įpareigojimas Turtą įvertinti verte, kuri Butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją; jei, Tarnybos nuomone, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ UAB „A“ teiktas įpareigojimas Turtą įvertinti verte, kuri Butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją, buvo įvykdytas tinkamai, nurodyti, kodėl ir kuo remiantis Tarnybos 2021 m. vasario 1 d. rašte „Dėl išvadų pateikimo“ buvo papildomai aiškinama, kaip turi būti nustatoma Turto vertė (kokie papildomi skaičiavimai turi būti atlikti), kad ji atitiktų Įstatymo 25 straipsnio 1 dalies reikalavimus; pateikti Tarnybos nuomonę, ar, UAB „A“ atliekant Turto vertinimą pagal SĮ „Vilniaus miesto būstas“ suformuotą užduotį, buvo galima vertinimo metu vadovautis kitais vertinimo metodais, o patį vertinimą atlikti buvusių privatizavimo, o ne komercinių, sandorių analizės pagrindu.

6. SĮ „Vilniaus miesto būstas“, atsakydama į Seimo kontrolierės teiktame paklausime išskeltus klausimus, be kita ko, pateikė šią informaciją:

6.1. „Esamų pastatų ir kitų nekilnojamojų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugos techninės specifikacijos 3 punkte yra nurodoma: „Teikėjas teikdamas perkamas Paslaugas turi remtis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimais bei stebėjimų rezultatais, savo žiniomis, patirtimi. Vadovaudamasis teisės aktais, Teikėjas privalo objektyviai nustatyti turto vertę. Turtas turi būti

įvertintas verte, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją (Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. 1 d. (paskutinis minimo įstatymo 25 straipsnio pakeitimas: 2020-06-25 įstatymas Nr. XIII-3147 (nuo 2020 07 02) (TAR. 2020, Nr. 2020-14789)).“

Kartu informuojame, kad 2020-10-28 tarp SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ir UAB „A“ sudarytos Esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų sutarties Nr. 5.28-20/59 1 priedo 3 punkte taip pat nurodyta, kad „Turtas turi būti įvertintas verte, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją“.

6.2. „[...] Įstatymo [*pastaba*: Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas] 26 straipsnis imperatyviai numato, kas (viešuosius pirkimus reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatyta tvarka parinktos turto vertinimo įmonės) ir kaip (vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu) nustato pagal Įstatymo 25 str. parduodamo turto vertę.

Laikantis įstatymo nuostatų bei vykdant 2020-08-24 Vilniaus miesto apylinkės teismo protokolinę nutartį (civilinė byla Nr. e2-840-937/2021), buvo užsakytas ginčo buto <...>, Vilniuje, vertinimas (pirkimo dokumentai pateikti teismui). Buto <...> (toliau – ir Butas, ginčo butas) vertinimą atliko UAB „A“. Remiantis vertinimo ataskaita Nr. 20-N11-18, ginčo buto vertė 1998-06-30 – 29 000 Eur.“

6.3. „Pažymėtina, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ nėra subjektas, turintis įgaliojimus apskaičiuoti ir / ar įvertinti nustatytą Savivaldybei priklausančio nekilnojamojo turto vertę, be to, privalo vadovautis galiojančiais teisės aktais.

SĮ „Vilniaus miesto būstas“ tinkamai įvykdė Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020-08-24 protokolinę nutartį – teisės aktų nustatyta tvarka užsakė bei pateikė turto vertinimo įmonės atliktą ginčo buto vertinimą, remiantis galiojančia įstatymo 25 straipsnio 1 dalies nuostata.“

6.4. „Pastebėtina, kad turto vertinimo įmonės (turto vertintojai) dėl netinkamai įvykdytų įsipareigojimų atsako teisės aktuose ir turto vertinimo sutartyje nustatyta tvarka. SĮ „Vilniaus miesto būstas“, turėdama abejonių, ar ginčo buto vertinimas atliktas nepažeidžiant turto vertinimą reglamentuojančių teisės aktų, kreipėsi į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą prie LR finansų ministerijos, prašydama atlikti patikrinimą [...]“

6.5. „2021-02-01 raštu Nr. (9.17 Mr) D2-253 įmonė buvo informuota, kad UAB „A“ vertintoja atliko turto vertinimą ir nustatė turto vertę, kaip to reikalauja Įstatymo 26 str. 1 d., vadovaudamasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatomis.

Minėtame rašte taip pat pažymėta, jog, siekiant, kad nustatyta vertė atitiktų Įstatymo 25 str. 1 d. reikalavimus, vertintojos nustatytos vertės pagrindu turi būti apskaičiuota turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina, atsižvelgiant į infliaciją. Šioje vietoje paaiškiname, kad turto vertintoja nustatė kainą, neįvertinusi infliacijos, kaip to reikalauja įstatymas. Dėl šios priežasties SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pakartotinai kreipėsi į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą prie LR finansų ministerijos, prašydama patikslinti 2021-02-01 įmonei pateiktas išvadas dėl UAB „A“ atlikto buto su rūsiu, esančių <...>, Vilniuje, vertinimo.“

6.6. „Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie LR finansų ministerijos 2021-03-03 pateiktame rašte Nr. (9.15 Mr) D2-521 nurodė, kad vertintoja paaiškinimuose nepateikė informacijos apie tai, kad su vertinimo užsakovu (SĮ „Vilniaus miesto būstas“) buvo sutarta, jog, atliekant vertinimą bus nustatyta turto vertė, kuri bus patikslinta atsižvelgiant į infliaciją. Pažymėjo ir tai, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ pateiktose vertinimo užsakymo formulotėse nėra aiškiai nurodyta kokiais datai turi būti apskaičiuota infliacija. Tačiau turto vertintojas, būdamas savo srities profesionalu, esant tokioms aplinkybėms, turėtų imtis iniciatyvos išspręsti infliacijos datos neapibrėžtumą vertinimo sutarties ir / ar techninės specifikacijos kontekste. Kartu Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba [...] informavo,

kad esant aptartoms aplinkybėms teisės aktai nenumato galimybės patikslinti parengtą patikrinimo aktą. Pažymėjo, kad vertintojos veiksmai galimai neatitinka Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso nuostatos, susijusios su vertintojo profesionalumu, pagal kurią vertintojas savo profesinėje veikloje privalo vadovautis profesionalumo principu, kuris reiškia, kad vertintojas vykdydams tinkamai visus vertinimo sutartimi prisiimtus įsipareigojimus (2.4.4 p.).“

6.7. „Iš išdėstyto matyti, kad, kompetentingos institucijos vertinimu, ginčo buto vertė nustatyta pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus, išskyrus tai, kad galutinei vertei nustatyti turėtų būti įvertinta infliacija (ko pasekoje turto kaina didėtų). Tačiau priešasčių, kurias įvardija X, dėl ko, jo nuomone, turto vertinimo ataskaita yra netiksli / nepagrįsta, nenustatyta.“

6.8. „Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos [...]s parengtas Patikrinimo aktas Nr. GT7-2 yra pateiktas Vilniaus miesto apylinkės teismui.“

7. Iš dokumentų, pateiktų kartu su SĮ „Vilniaus miesto būstas“ paaiškinimais, turinio taip pat nustatyta:

7.1. SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. lapkričio 27 d. raštu Nr. 1.35-20/5028 kreipėsi į Tarnybą, pranešdama, kad „Savivaldybės būstą ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus retrospektyviai (1998 m. birželio 30 d. būklei) vertina UAB „A“, ir prašydama Tarnybos patikrinti pateiktą UAB „A“ Vertinimo ataskaitą, nurodant, ar ji parengta nepažeidžiant turto vertinimą reglamentuojančių teisės aktų.

7.2. Esamų pastatų ir kitų nekilnojamojų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų sutartyje Nr. 5.28-20/59, sudarytoje tarp SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ir UAB „A“, buvo nurodyta, kad „[...] paslaugų apimtis nurodytos techninėje specifikacijoje (Sutarties 1 priedas)“ (2 punktas), o minėtojo priedo 3 punkte aiškiai rašoma, jog „Turtas turi būti įvertintas verte, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją“.

8. Teikdama atsakymą į Seimo kontrolierės paklausimą, Tarnyba, be kita ko, paaiškino:

8.1. „[...] pažymime, kad AVNT neturi duomenų ir informacijos apie tai, kaip buvo skaičiuota Turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina po turto vertinimo atlikimo. Taip pat informuojame, kad turto vertintojas, atlikdamas individualų turto vertinimą vadovaujasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (toliau – TVVPI), kuris reglamentuoja turto vertės, o ne turto pardavimo kainos nustatymą. Taigi, „Turto arba verslo vertinimas pradedamas gavus užsakovo prašymą nustatyti turto arba verslo vertę <...>“ (TVVPI 21 str. 1 d.).

[...] informuojame, kad Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau – PBII įstatymas) 25 str. 1 d. nustatyta, kad „Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas laikantis nuostatos, kad jo pardavimo kaina nebus didesnė negu kaina, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją.“ Taigi, toks būstas gali būti parduodamas už apskaičiuotą kainą. Minėta, kad vertintojas kainos nenustato. Vertintojas nustato vertę, vadovaudamasis PBII įstatymo 26 str. 1 d.: „Parduodamo savivaldybės būsto ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų vertę, vadovaudamasi (vadovaudamiesi) Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, nustato viešuosius pirkimus reglamentuojančiuose teisės aktuose nurodyta tvarka parinktos turto vertinimo įmonės (turto vertintojai).“

Taip pat pažymėtina, kad Ataskaitoje [pastaba: UAB „A“ 2020 m. lapkričio 13 d. Turto vertinimo ataskaita Nr. 20-N11-18] nurodyta, jog, atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį, nustatoma rinkos vertė, kaip ji apibrėžiama TVVPI ir Tarptautiniuose vertinimo standartuose. Be to, 2021-01-15 AVNT rašto Vertintojai ir vertinimo įmonei „Dėl turto vertinimo ataskaitos Nr. 20-N-18“ Nr. (9.17Mr)D2-85 [...] 3 punkte rašyta: „<...> Ataskaitos išvadoje rinkos vertė prilyginama lengvatinio

būsto pardavimo kainai. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, prašome paaiškinti, ar nustatyta rinkos vertė atitinka minėtose teisės aktų nuostatose apibrėžtą pardavimo kainą.“ Vertintoja paaiškino, kad vertinimo užsakovui teisės aktuose nustatyta tvarka pavesta nustatyti turto kainą, už kurią turtas bus perleidžiamas lengvatinėmis sąlygomis (TVVPĮ 2 str. 20 p.), tuo tarpu Vertintoja yra įpareigota nustatyti turto vertę, t. y. pinigų sumą, už kurią galėtų būti perduotas turtas (TVVPĮ 2 str. 10 p., 21 str. 1 d., PBĮ įstatymo 26 str. 1 d.).

Taigi, Vertintojos nuomone, ji privalėjo atlikti turto vertinimą, o šio vertinimo pagrindu Užsakovas turi apskaičiuoti šio turto kainą Paramos įstatymo 25–26 straipsniuose nustatyta tvarka“. Vertintoja taip pat paaiškino, kad vertės tikslinimas atsižvelgiant į infliaciją teisės aktų nustatyta tvarka yra pavestas užsakovui, kuris turto vertinimo pagrindu yra įpareigotas apskaičiuoti turto kainą, laikydamasis imperatyviomis teisės aktų nuostatomis, įtvirtintomis jos nustatymo metodologijos [...].

Taigi, įvertinus tai, kas aukščiau išdėstyta, AVNT 2021-02-01 rašte pateiktas pagrįstas teiginys, kad „Ataskaitoje yra nustatyta vertinamo turto rinkos vertė.“ Tai reiškia, kad, vertintojas nustatė turto vertę, kaip to reikalauja PBĮ įstatymo 26 str. 1 d., vadovaudamasis TVVPĮ ir Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) nuostatomis, o siekiant, kad nustatyta vertė atitiktų PBĮ įstatymo 25 str. 1 d. reikalavimus, vertintojo nustatytos vertės pagrindu turi būti apskaičiuota turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina, atsižvelgiant į infliaciją. Taigi, atsakant į klausimą, kodėl aptariamo turto pardavimo kaina turi būti apskaičiuojama 1998-06-30 dienai nustatytos rinkos vertės pagrindu, informuojame, kad „žodžiu vertė vadinama vertintojo nustatyta suma, atitinkanti vieną iš 104-ajame TVS „Vertės pagrindai“ numatytų vertės pagrindų“ (Tarptautinių vertinimo standartų 2020 (toliau – TVS) 20.16 p.). TVS20.2 p. nustatyta, kad „Priklausomai nuo vertinimo užduoties sąlygų ir tikslo vertintojai privalo pasirinkti atitinkamą vertės pagrindą (ar pagrindus). Vertintojo pasirinktas vertės pagrindas (ar pagrindai) turėtų apimti nurodymus ir pradinius duomenis, gautus iš užsakovo ir (arba) jo atstovų.“ Kaip buvo minėta aukščiau, vertintoja Ataskaitoje paaiškino, jog, „atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį, nustatoma rinkos vertė, kaip ji apibrėžiama TVVPĮ ir Tarptautiniuose vertinimo standartuose.“ Taigi, vertintojos pasirinktas vertės pagrindas (rinkos vertė) yra Ataskaitoje paaiškintas, ir atitinka galiojančias teisės aktų nuostatas.“

[...] vertinimas buvo atliktas vadovaujantis PBĮ įstatymo 26 straipsnio 1 dalimi, pagal kurią parduodamo savivaldybės būsto vertę nustato turto vertintojai. Nustatant vertės pagrindą ir Turto vertę vertintoja vadovavosi aukščiau aptartomis TVVPĮ, Metodikos ir TVS nuostatomis. Taip pat pažymėtina, kad, vadovaujantis Metodikos 43.1 ir 43.2 punktais, retrospektyvinio vertinimo atveju vertintojas turi remtis sąlygomis ir aplinkybėmis, turinčiomis įtakos vertinamo turto arba verslo vertei, egzistavusiomis iki ir vertės nustatymo dieną.

Metodikos 43.3 punkte papildomai nustatyta, kad atliekant retrospektyvinį vertinimą turi būti vadovaujama šiais teisės aktais ir dokumentais, kurie galiojo iki ir nurodytą turto arba verslo vertės nustatymo dieną (praeityje). Pažymėtina, jog ši nuostata nereiškia, kad retrospektyvinio vertinimo atveju vertintojas turi vadovautis turto vertinimo datai galiojusiomis Įstatymo ir Metodikos redakcijomis. Minėta Metodikos nuostata turi būti suprantama taip, kad vertintojas, atlikdamas retrospektyvinį vertinimą, gali remtis įvairiais teisės aktais ir dokumentais, galiojusiais praeityje (t. y. retrospektyvinės turto vertės nustatymo datai) ir turinčiais įtakos turto vertei (pvz., VĮ Registrų centro duomenys apie lyginamuosius objektus ir kita informacija, statistinės-informacinės apžvalgos, savivaldybių sprendimai, kt.), išskyrus Metodikos 4 p. išvardintus teisės aktus, reglamentuojančiais vertinimo procesą (TVVPĮ, TVS ir Europos vertinimo standartais, privalomą vertinimą reglamentuojantys teisės aktai (įskaitant ir PBĮ įstatymą), Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Metodika ir kiti teisės aktai, susiję su vertinimu tiek, kiek jie neprieštaruoja TVVPĮ, TVS, Europos vertinimo standartams ir Metodikai).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, AVNT nuomone, vertintoja, atlikdama Turto vertinimą, vadovavosi tinkamais teisės aktais.“

8.2. „[...] VMB [*pastaba*: SĮ „Vilniaus miesto būstas“] paklausime dėl Ataskaitos atitikties TVVPI 22 straipsnio reikalavimams buvo nurodyta, kad „pateiktoje Turto vertinimo ataskaitoje Nr. 20-N11-18 nurodyta, kad buto su rūsiu <...>, Vilniuje, rinkos vertė 1998 m. birželio 30 d. – 29 000 Eur. VĮ „Registrų centras“ 2020 m. sausio 1 d. nustatyta minėto buto vidutinė rinkos vertė – 192 000 Eur. Atsižvelgiant į tai, kad aukščiau minėto buto turto vertintojų nustatyta retrospektyvinė rinkos vertė daugiau nei šešis kartus mažesnė nei VĮ „Registrų centras“ 2020 m. sausio 1 d. nustatyta vidutinė rinkos vertė, prašome patikrinti pateiktą turto vertinimo ataskaitą ir atsakyti, ar ji parengta nepažeidžiant turto vertinimą reglamentuojančius teisės aktus.“ Taigi, atsižvelgiant į VMB rašte pateiktus pastebėjimus apie nustatytos vertės dydį ir vadovaujantis tarnybinės pagalbos principu, papildomai priminėme apie tai, kad, vadovaujantis PBII įstatymo 25 str. 1 d. reikalavimais, turto pardavimo lengvatinėmis sąlygomis kaina turi būti apskaičiuota įvertinus infliaciją.“

8.3. „[...] informuojame, kad TVVPI 22 straipsnio 4 dalies 11 punkte nustatyta, kad vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyti „turto arba verslo vertinimo metodai (metodų deriniai) ir metodų taikymo būdai“, o pagal Metodikos 62.1 p., 71.1 p. ir 83.1 p. ataskaitoje turi būti nurodytos lyginamojo metodo, išlaidų (kaštų) metodo ir pajamų metodo „taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės“. Pažymėtina, kad Ataskaitoje pateikta informacija apie taikomus metodus ir būdus bei atskleistos visų metodų taikymo ar netaikymo aplinkybės. Taigi, AVNT patikrino ir nustatė, kad Ataskaitoje yra reikiamas pagrindimas dėl metodų (ne)taikymo. Pažymėtina, kad AVNT yra priežiūros funkcijas atliekanti institucija, kuri įgaliota patikrinti, ar ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija atitinka TVVPI 22 straipsnio bei Metodikos reikalavimus. Tačiau AVNT nesuteiktos teisės atlikti vertinimo veiksmus, nes turto vertinimą atlieka kvalifikuotas turto vertintojas. Todėl vykdant patikrinimus AVNT specialistai tikrina parengtų ataskaitų atitiktį teisės aktų nustatytų įgaliojimų ribose, bet neatlieka pakartotinio vertinimo.“

8.4. „[...] Informuojame, kad TVVPI 22 straipsnio kontekste AVNT nesuteikta teisė spręsti vertintojo parinktų lyginamųjų objektų pasirinkimo kriterijų teisingumo. Be to, AVNT nedisponuoja įvykusių sandorių duomenimis. [...]

Kita vertus, pažymėtina tai, kad retrospektyvinio vertinimo atveju turi būti remiamasi sandoriais, įvykusiais iki turto rinkos vertės nustatymo dienos (Metodikos 43 p.). Ataskaitoje šio reikalavimo buvo laikytasi ir buvo analizuojami sandoriai įvykę per 36 mėn. laikotarpį iki vertės nustatymo datos bei buvo parinkti sandoriai artimiausi vertinimo datai, t. y. įvykę 1998-02–1998-05 laikotarpiu (vertinimo data 1998-06-30).“

8.5. „[...] pažymėtina tai, kad vertintojos veiksmus atliekant šį vertinimą ir rengiant Ataskaitą nagrinėjo ne tik AVNT, bet ir Turto arba verslo vertintojų garbės teismas (toliau – GT). GT – vertintojų drausmines bylas nagrinėjantis organas, kuris, nustatęs TVVPI, TVS, Europos vertinimo standartų, Metodikos, Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso (toliau – Etikos kodeksas) pažeidimus, taiko TVVPI 29 str. 4 d. numatytą drausminę atsakomybę. [...]

Atlikus Ataskaitos patikrinimą, buvo surašytas patikrinimo aktas, pagal kurį AVNT atliekamų patikrinimų kompetencijos ribose buvo nustatyta, kad Ataskaita atitinka Įstatymo 22 straipsnio reikalavimus. AVNT parengus minėtą 2021-02-01 raštą, VMB papildomai pateikė Mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų pirkimo skelbiamos apklausos sąlygas, kurių pagrindu 2020-10-28 tarp VMB ir UAB „A“ buvo sudaryta Esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų sutartis Nr. 5.28-20/59 (toliau – Sutartis) [...]. Taigi, VMB iškėlė papildomą klausimą, nurodydami, kad infliaciją turėjo apskaičiuoti turto vertintoja, bet to nepadarė [...].

Informuojame, kad VMB ir vertintojos nuomonės dėl techninės sutarties sąlygų išsiskyrė, nes vertintoja paaiškino, kad nustatyti infliaciją yra ne jos, o užsakovo pareiga. Informuojame, kad klausimo sprendimas buvo perduotas Garbės teismui, kuris, išnagrinėjęs drausmės bylą, nusprendė, kad vertintoja pažeidė Etikos kodekso 2.4.4 punktą [...], ir skyrė vertintojai drausminę nuobaudą – pastabą [...]. GT pritarė AVNT nuomonei, išdėstyta patikrinimo akte, kad Ataskaita atitinka TVVPI reikalavimus. GT taip pat konstatavo, kad PBII įstatymo nuostatos suformuluotos su trūkumais, t. y.

jose yra „nemažai neaiškumų ir painiavos vartojant vertės, rinkos vertės ir rinkos kainos sąvokas“, kad techninė užduotis taip pat turi trūkumų, nes „visos vertinimo sąlygos turėjo būti nurodytos techninėje užduotyje, tačiau to padaryta nebuvo“. Nepaisant to, GT nusprendė, kad „vertinimo užsakovui trūksta vertinimo pagrindų žinių, o vertintoja turi teorinių žinių spragų ir tai jai sutrukdė profesionaliai atlikti techninėje užduotyje suformuluotą užduotį“. Todėl GT nustatė, kad vertintoja veikė pažeisdama profesionalumo principą, t. y. „neįdėjo pakankamai pastangų, kad ją (past. – techninę užduotį) užsakovas sukonkretintų bei patikslintų ir todėl neįvykdė techninėje užduotyje nurodyto reikalavimo nustatytą vertę patikslinti atsižvelgiant į infliaciją.“

8.6. „[...] informuojame, kad PBĮI įstatymo 25 straipsnio 1 dalies redakcija kito ne kartą. Vienu metu šio straipsnio formuluotė buvo tokia:

„Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas savivaldybės tarybos sprendimu parduodamas už rinkos vertę, apskaičiuotą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, ją mažinant vadovaujantis pardavimo metu Lietuvos statistikos departamento apskaičiuotu gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainų pokyčiu, lyginant su 1998 m. liepos 1 d. gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainomis.“

Nuo 2020-07-01 [...] „Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas laikantis nuostatos, kad jo pardavimo kaina nebus didesnė negu kaina, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją“.

Taigi, iki tol suprantamą nuostatą, pagal kurią vertintojams nekilo klausimų, kad jie turi nustatyti rinkos vertę, pakeitė neaiški nuostata dėl kainos nustatymo, kurioje yra daug neapibrėžtumo dėl to, kokią vertę vertintojas turi nustatyti, kokios yra privatizavimo procedūros vykdančio subjekto pareigos nustatant tokio turto kainą ir pan.“

9. Remiantis Tarybos Seimo kontrolieri pateiktais dokumentais taip pat nustatyta:

9.1. Taryba 2021 m. sausio 15 d. raštu Nr. (9.17Mr)D2-85 kreipėsi į UAB „A“ bei Vertinimo ataskaitą surašiusią vertintoją, be kita ko, nurodydama bei prašydama:

„Ataskaitoje nustatyta vertinamo turto rinkos vertė. [...] pažymėtina, kad vertintoja Ataskaitoje nurodė, jog atliekamas „rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu įsigyti ar išnuomoti [pagal] įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 2 punktą, už kainą, kuri galėjo būti apskaičiuota Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją.“ [...] Taigi, kaip nurodė vertintoja, lengvatinėmis sąlygomis, pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymą, parduodant savivaldybei nuosavybės teise priklausantį būstą, turi būti nustatoma jo pardavimo kaina, kuri nebus didesnė nei nustatyta tvarka apskaičiuota ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją. Minėtoje Ataskaitos išvadoje rinkos vertė prilyginama lengvatinio būsto pardavimo kainai.

[...] prašome paaiškinti, ar nustatyta rinkos vertė atitinka minėtose teisės aktų nuostatose apibrėžtą pardavimo kainą. Taip pat prašome paaiškinti, ar Ataskaitoje nustatyta turto vertė yra patikslinta atsižvelgiant į infliaciją. Papildomai prašome pateikti techninės užduoties, jei ji buvo sudaryta, ar vertinimo paslaugų sutarties su užsakovu kopiją, kurioje būtų matyti, kokia buvo užsakovo suformuluota vertinimo užduotis.“

9.2. Kartu su UAB „A“ 2021 m. sausio 22 d. pateiktais paaiškinimais Tarybai dėl Vertinimo ataskaitos Vertinimo ataskaitą sudariusi vertintoja pateikė SĮ „Vilniaus miesto būstas“ su UAB „A“ sudarytos esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviai) paslaugų sutarties [pastaba: be nurodytos datos] kopiją, kurios priede Nr. 1 (vertinimo paslaugų techninėje specifikacijoje), be kita ko, buvo nurodyta 13 nekilnojamųjų daiktų (butų) [pastaba: jame nesant įrašyto Pareiškėjo siekiamo įsigyti turto], kuriems buvo reikalingos vertinimo paslaugos, bei įrašytas tas pats reikalavimas vertintojui, kaip ir SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. spalio 21 d. patvirtintose mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų pirkimo skelbiamos apklausos sąlygų techninėje

specifikacijoje (šios pažymos 4.1 punktas), t. y. Turtas turi būti įvertintas verte, kuri Butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją.

9.3. Tarnybos 2021 m. sausio 28 d. Patikrinimo akte rašoma, kad Vertinimo ataskaita atitinka Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytus reikalavimus, bei pažymima, kad Vertinimo ataskaitoje nustatytas mažareikšmis trūkumas pagal Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių 16 punktą (dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos 39 p.), neturintis įtakos Vertinimo ataskaitos teisingumui, taip pat nustatytas techninio pobūdžio trūkumas (dėl privalomo / neprivalomo vertinimo sąvokos), neturėjęs įtakos nustatytai Turto vertei ir Vertinimo ataskaitos teisingumui.

Pastebėtina, jog Vertinimo ataskaitoje dėl UAB „A“ vertintojos nustatytos Turto vertės rūšies nepasisakyta.

9.4. Tarnyba 2021 m. kovo 3 d. raštu Nr. (9.15 Mr)D2-521, atsakydama į SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2021 m. vasario 19 d. paklausimą Nr. 1.35-21/740, kuriame ji prašė patikslinti Tarnybos 2021 m. vasario 1 d. pateiktas išvadas dėl Vertinimo ataskaitos, be kita ko, informavo:

„[...] Pažymėtina, kad aukščiau minėta VMB papildomai pateikta informacija [*pastaba*: informacija apie tai, kad Mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų pirkimo skelbiamos apklausos sąlygų techninėje specifikacijoje buvo įtvirtinta nuostata dėl Turto įvertinimo verte, kuri turėjo būti patikslinta atsižvelgiant į infliaciją] patikrinimo atlikimo metu AVNT nebuvo žinoma. [...]

Paaiškinimuose vertintoja pateikė vertinimo sutartį ir techninę specifikaciją, kurios buvo ne šio vertinimo. [...] vertintoja paaiškinimuose nepateikė informacijos apie tai, kad su vertinimo užsakovu buvo sutarta, jog, atliekant vertinimą bus nustatyta turto vertė, kuri bus patikslinta atsižvelgiant į infliaciją. Pažymėtina ir tai, kad VMB pateiktose vertinimo užsakymo formuluotėse nėra aiškiai nurodyta, kokiais datai turi būti apskaičiuota infliacija. Tačiau turto vertintojas, būdamas savo srities profesionalu, esant tokioms aplinkybėms, turėtų imtis iniciatyvos išspręsti infliacijos datos neapibrėžtumą vertinimo sutarties ir / ar techninės specifikacijos kontekste.

[...] esant aptartoms aplinkybėms teisės aktai nenumato galimybės patikslinti AVNT parengtą patikrinimo aktą. Tačiau pažymėtina, kad vertintojos veiksmai galimai neatitinka Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso nuostatos, susijusios su vertintojo profesionalumu, pagal kurią vertintojas savo profesinėje veikloje privalo vadovautis profesionalumo principu, kuris reiškia, kad vertintojas vykdys tinkamai visus vertinimo sutartimi prisiimtus įsipareigojimus (2.4.4. p.). Taigi, vadovaujantis TVVPI 29 str. 1–2 d., AVNT kreipsis į Turto arba verslo vertintojų garbės teismą dėl drausmės bylos turto vertintojai iškėlimo.“

9.5. Turto ir verslo vertintojų garbės teismas (toliau vadinama – Garbės teismas) 2021 m. kovo 31 d. drausmės bylos nagrinėjimo posėdyje (posėdžio protokolas Nr. GT1-3 (21)-P), kuriame buvo nagrinėjama vertintojos A. V., atlikusios Turto vertinimą ir surašiusios Vertinimo ataskaitą, drausmės byla, be kita ko, nurodė:

„[...] AVNT nuomone, vertintojos elgesys galimai neatitinka minėtos Etikos kodekso nuostatos, nes vertintoja neįvykdė pirkimo sąlygose nustatytų bei sutartimi sulgytų vertinimo veiksmų, be to, paaiškinimuose AVNT teikė prieštarinę informaciją. [...]

Garbės teismo nariai pripažino, kad vertinimo techninė užduotis buvo suformuluota netiksliai ir neaiškiai, o vertintoja neįdėjo pakankamai pastangų, kad ją užsakovas sukonkretintų bei patikslintų, ir todėl neįvykdė techninėje užduotyje nurodyto reikalavimo nustatyti vertę patikslinti atsižvelgiant infliaciją. [...]

Garbės teismo nariai susipažinę su bylos medžiaga, išklause užsakovų atstovus ir vertintoją padarė išvadą, kad vertinimo užsakovui trūksta vertinimo pagrindų žinių, o vertintoja turi teorinių žinių spragų ir tai jai sutrukdė profesionaliai atlikti techninėje užduotyje suformuluotą užduotį pagal PBII įstatymo 25 str. nuostatas ir kvalifikuotai atlikti vertinimą. Garbės teismo nariai konstatavo, kad

vertintoja pažeidė Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso (toliau – Etikos kodeksas) 2.4.4. punkto nuostatą, kad vertintojas savo profesinėje veikloje privalo vadovautis profesionalumo principu, kuris reiškia, kad vertintojas vykdys tinkamai visus vertinimo sutartimi prisiimtus įsipareigojimus.“

10. Šio, pagal Pareiškėjo skundą Seimo kontrolierei, atliekamo tyrimo išvadoms reikšminga ir paminėtina Vilniaus miesto apylinkės teisme nagrinėta [*pastaba*: Seimo kontrolierės pažymos surašymo metu vyksta apeliacinis procesas Vilniaus apygardos teisme] civilinė byla Nr. e2-253-937/2022 pagal Pareiškėjo ieškinį atsakovams SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ir Savivaldybei dėl pažeistų teisių – teisės privatizuoti patalpą lengvatinėmis sąlygomis gavimo. Atsižvelgiant į tai, kad minėtoje civilinėje byloje vienu iš teismo vertintinų įrodymų buvo ir Pareiškėjo kvestionuota Vertinimo ataskaita, pažymėtina, jog Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. vasario 11 d. priimtame sprendime, be kita ko, buvo nurodyta ir prieita tokių išvadų:

„[...] Teismas pažymi, kad Vilniaus miesto apylinkės teismas 2018-09-11 sprendimo 30 punkte padarė išvadą, kad „ieškovas pagal Butų privatizavimo įstatymą buvo įgijęs ir pradėjęs įgyvendinti pagal šį įstatymą teisę privatizuoti butą, esantį <...>, Vilniuje, ir ši jo teisė nebuvo realizuota ne dėl jo kaltės, todėl yra pagrindas pripažinti ieškovui teisę privatizuoti butą, esantį <...>, Vilniuje, laikantis sąlygos, kad buto pardavimo kaina nebūtų didesnė negu kaina pinigais, kuri Butų privatizavimo įstatymo nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998-07-01 ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją (Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 2 punktas).“

Teismas pažymi, kad įsiteisėjusiu teismo sprendimu yra nustatyta ieškovo teisės privatizuoti ginčo butą lengvatinėmis sąlygomis, o sprendimo motyvuose nurodyta, kaip ta kaina turi būti apskaičiuota. [...]

Pažymėtina, kad byloje buvo skirta ekspertizė. Iš ekspertės I. K. [*pastaba*: asmens duomenys neskelbtini] Nekilnojamojo turto ekspertizės akto Nr. IK-9/2021 išvados matyti, kad ginčo buto vertė pagal Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 1 dalies 5 punktą 1998 m. liepos 1 d., nuosavybės teisės perleidimui už kainą, kuri galėjo būti apskaičiuota Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme (Nr. I-1374,1991-05-28) nustatyta tvarka ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją, yra 936 Eur.

Į bylą buvo pateikta turto vertintojos I. Z. [*pastaba*: asmens duomenys neskelbtini] ginčo buto vertinimo ataskaita Nr. 20-N11-18, kurioje nurodyta, kad buto rinkos vertė 1998 m. liepos m. 1 d. yra 29 000 Eur, tačiau teismo posėdžio metu I. Z. patvirtino, kad nustatė rinkos ginčo buto rinkos vertę, kad iš esmės buto vertė nebuvo nustatyta pagal Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. 1 d. reikalavimus. Dėl nurodytos priežasties teismas neturi pagrindo šia ataskaita ir joje nurodyta buto kaina remtis byloje. [...].“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

11. Lietuvos Respublikos įstatymai

11.1. Seimo kontrolierių įstatymo:

„2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

1. Biurokratizmas – tokia pareigūno veika, kai vietoj reikalų sprendimo iš esmės laikomasi nereikalingų ar išgalvotų formalumų, nepagrįstai atsisakoma spręsti pareigūno kompetencijai priklausančius klausimus, vilkinama priimti sprendimus ar atlikti savo pareigas bei kitaip blogai ar netinkamai valdoma (atsisakoma informuoti asmenį apie jo teises, sąmoningai pateikiamas klaidinantis ar netinkamas patarimas ir t. t.). Biurokratizmu taip pat laikomas toks pareigūnų darbas, kai nevykdomi arba blogai vykdomi įstatymai ar kiti teisės aktai. [...]

3 straipsnis. Seimo kontrolierių veiklos tikslai

Seimo kontrolierių veiklos tikslai:

1) ginti žmogaus teisę į gerą viešąjį administravimą, užtikrinantį žmogaus teises ir laisves, prižiūrėti, ar valdžios įstaigos vykdo pareigą tinkamai tarnauti žmonėms; [...]

12 straipsnis. Seimo kontrolierių tiriami skundai

1. Seimo kontrolieriai tiria pareiškėjų skundus dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje.

[...]

13 straipsnis. Skundų pateikimas

1. Pareiškėjas turi teisę pateikti Seimo kontrolieriui skundą dėl pareigūnų piktnaudžiavimo ar biurokratizmo, jei mano, kad tuo buvo pažeistos jo teisės ir laisvės.

[...]

19 straipsnis. Seimo kontrolieriaus teisės

1. Seimo kontrolierius, vykdydamas savo pareigas, turi teisę: [...]

7) informuoti Seimą, Vyriausybę bei kitas valstybės institucijas ir įstaigas ar atitinkamos savivaldybės tarybą apie šurkščius įstatymų pažeidimus arba įstatymų ar kitų teisės aktų trūkumus, prieštaravimus ar spragas; [...].“

11.2. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (Įstatymas) Nr. XII-1215 25 straipsnio pakeitimo įstatymas (2020 m. birželio 25 d. Nr. XIII-3147):

„1 straipsnis. 25 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 25 straipsnio 1 dalį ir ją išdėstyti taip:

„1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas laikantis nuostatos, kad jo pardavimo kaina nebus didesnė negu kaina, kuri Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją, šiais atvejais:

[...]

2) kai būstą perka nuomininkai, kuriems teismo sprendimu pripažinta teisė privatizuoti jų nuomojamus būstus pagal Butų privatizavimo įstatymą;

[...]

2 straipsnis. Įstatymo taikymas

Asmenims ir šeimoms, dėl kurių savivaldybės taryba iki šio įstatymo įsigaliojimo priėmė sprendimą parduoti savivaldybei nuosavybės teise priklausantį būstą Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka, taikomos šio įstatymo 1 straipsnyje išdėstytos Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 straipsnio 1 dalies nuostatos.“

11.3. Paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (toliau vadinama – Įstatymas) Nr. XII-1215 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21 ir 25 straipsnių pakeitimo įstatymas (2021 m. gruodžio 21 d. Nr. XIV-809):

„12 straipsnis. 25 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 25 straipsnio 1 dalies nuostatą iki dvitaškio ir ją išdėstyti taip:

„1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas savivaldybės tarybos sprendimu parduodamas kaina, kuri nustatoma pagal rinkos vertę, apskaičiuotą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, ir kuri mažinama remiantis pardavimo metu Lietuvos statistikos departamento apskaičiuotu gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainų pokyčiu, palyginti su 1998 m. liepos 1 d. gyvenamųjų pastatų statybos sąnaudų elementų kainomis. Šioje dalyje nustatyta tvarka apskaičiuota kaina papildomai mažinama 50 procentų. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas šiais atvejais:“

13 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas, įgyvendinimas ir taikymas

[...]

6. Savivaldybės būsto pardavimo procedūros, pradėtos iki 2021 m. gruodžio 31 d., baigiamos vykdyti iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos galiojusių nuostatų nustatyta tvarka.“

11.4. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo:

„2 straipsnis. *Pagrindinės šio įstatymo sąvokos* [...]

7. Privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.

[...]

22 straipsnis. *Turto arba verslo vertinimo ataskaita* [...]

4. Turto arba verslo vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyta:

[...] 10) sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nurodant motyvus;

[...]

26 straipsnis. *Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliota atlikti turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaiga*

[...]

2. Priežiūros įstaiga, įgyvendindama šio įstatymo nuostatas:

[...] 3) nagrinėja paklausimus dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitos atitikties šio įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams; [...]

29 straipsnis. *Turto arba verslo vertintojo drausmės byla*

1. Už šio įstatymo, Tarptautinių vertinimo standartų, Europos vertinimo standartų, Turto ir verslo vertinimo metodikos, Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso pažeidimus Turto arba verslo vertintojų garbės teismas turto arba verslo vertintojui skiria vieną šio straipsnio 4 dalyje nurodytų drausminių nuobaudų, jeigu nuo pažeidimo padarymo nepraėjo treji metai. [...] 8. Turto arba verslo vertintojų garbės teismo sprendimai privalomi turto arba verslo vertintojams, turto arba verslo vertinimo įmonėms ir Priežiūros įstaigai. [...]

30 straipsnis. *Turto arba verslo vertintojų garbės teismo ir Priežiūros įstaigos sprendimų apskundimo tvarka*

1. Turto arba verslo vertintojų garbės teismo sprendimai gali būti skundžiami Vilniaus apygardos administraciniam teismui per 30 dienų nuo sprendimo išsiuntimo (registruotu laišku) turto arba verslo vertintojui ir sprendimo išrašo paskelbimo Priežiūros įstaigos Kompiuterizuotojoje turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių duomenų tvarkymo ir paieškos sistemoje esančioje turto arba verslo vertintojo, dėl kurio priimtas Turto arba verslo vertintojų garbės teismo sprendimas, byloje dienos.“

12. Kiti teisės aktai

12.1. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2020 m. rugsėjo 24 d.) patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (toliau vadinama – Metodika) aktualios nuostatos:

„50. **Vertinimo ataskaita turi būti tikslinama**, išskyrus atvejus, kai vertinimo ataskaita yra pateikta teismui:

50.1. jeigu atlikus vertinimą, vertintojas, užsakovas, turto arba verslo savininkas pastebi, kad vertinimo ataskaitoje yra klaidų ar netikslumų;

50.2. **priežiūros įstaigos nurodymu, kai Priežiūros įstaiga nustato, kad vertinimo ataskaitoje yra klaidų ar netikslumų.**

51. Klaida ar netikslumu nėra laikoma vertinimo ataskaitos neatitiktis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir šios Metodikos reikalavimams.“

12.2. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 5 d. įsakymu Nr. V1-349 (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2018 m. spalio 31 d.) patvirtintų Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių (toliau vadinama – Taisyklės):

„3. Paklausimai gali būti pateikiami raštu (tiesiogiai asmeniui atvykus į Tarnybą, atsiuntus paštu ar per pasiuntinį) ir elektroniniu būdu.

4. Paklausimai turi būti:

[...]

4.5. pateikti kartu su dokumentu (jo kopija), patvirtinančiu valstybės rinkliavos, mokamos už ataskaitų atitikties Įstatymo nustatytiems reikalavimams įvertinimą, sumokėjimą, arba su nuoroda į konkretų teisės aktą, atleidžiantį nuo minėtos rinkliavos sumokėjimo.

[...]

11. Nagrinėdama ataskaitą Tarnyba turi teisę kreiptis į vertintoją ar vertinimo įmonę bei kitus asmenis dėl paaiškinimų ir informacijos pateikimo bei nurodyti terminą atsakymui pateikti. Tarnyba taip pat turi teisę kreiptis į vertintoją ar vertinimo įmonę dėl susipažinimo su patikrinimo akto, nurodyto Taisyklių priede, projektu bei nurodyti terminą pastaboms pateikti.

12. Išnagrinėjus paklausime ar teismo įpareigojime nurodytą ataskaitą parengiamas patikrinimo aktas, kuriame pateikiama Tarnybos išvada dėl ataskaitos atitikties Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams.

13. Jeigu išnagrinėjus paklausime ar teismo įpareigojime nurodytą ataskaitą nustatomi šių taisyklių 16 punkte nurodyti mažareikšmiai trūkumai, patikrinimo akte nurodoma, kokie mažareikšmiai trūkumai nustatyti, bei pažymima, kad nustatyti trūkumai laikytini mažareikšmiais, neturinčiais įtakos ataskaitos teisingumui.

[...]

15. Jeigu išnagrinėjus paklausime ar teismo įpareigojime nurodytą ataskaitą nustatoma, kad padaryta Įstatymo 22 straipsnyje nustatytų pažeidimų, kurie nėra šių Taisyklių 16 punkte nurodyti kaip mažareikšmiai pažeidimai, per 10 darbo dienų nuo patikrinimo akto pasirašymo dienos Garbės teismui siunčiamas teikimas dėl drausmės bylos iškėlimo.

[...]

17. Tarnybos interneto svetainėje skelbiama informacija apie vertinimo ataskaitos numerį, ataskaitos parengimo datą, vertinimo sritį, vertinimo tikslą ir ataskaitos atitiktį Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams.“

13. Teismų praktika

13.1. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (LVAT) 2017 m. kovo 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-136-525/2017:

„[...] Administracinėje byloje Nr. AS602-162/2014 Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinė teisėjų kolegija nurodė, jog byloje nebuvo pagrindo konstatuoti pareiškėjų teisinio suinteresuotumo, nes skundžiamas Tarnybos patikrinimo aktas nesukėlė teisinių pasekmių. Tačiau, pasak išplėstinės teisėjų kolegijos, toks aktas galėtų būti kvestionuojamas, jei būtų skundžiami jo iš dalies nulemti teisinės pasekmės sukelti administraciniai aktai. Savaime Tarnybos patikrinimo aktas nesukelia jokių teisinių pasekmių asmenims, nes yra tik Tarnybos nuomonė dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitos išreiškiantis dokumentas.

[...] Remiantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika, yra aišku, kad Tarnybos patikrinimo aktas savaime nepakeičia atitinkamos turto arba verslo vertinimo ataskaitos, kadangi įstatymo galią turinčiame akte nėra nustatytas toks patikrinimo tikslas ir (ar) rezultatas (žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. gegužės 28 d. nutartį administracinėje byloje Nr. AS602-162/2014). Dėl to Tarnybos patikrinimo aktas pasižymi konstatuojamuoju pobūdžiu ir išreiškia Tarnybos nuomonę dėl vertinimo ataskaitos atitikties Vertinimo įstatymo 22 straipsnyje įtvirtintiems reikalavimams.

[...] pažymėtina, jog Tarnybos patikrinimo aktas, teikiamas civilinėje ar baudžiamojoje byloje, laikytinas oficialiu rašytiniu įrodymu – *prima facie* (iš pirmo žvilgsnio) įrodymu, išduotu kompetentingos institucijos, ir gali būti naudojamas teisme nagrinėjant bylas dėl žalos atlyginimo ar dėl kitų reikalavimų, tiesiogiai turinčių įtakos suinteresuotų asmenų teisėms ir pareigoms (plačiau žr.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. kovo 26 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A602-1249/2012).“

13.2. LVAT 2015 m. gegužės 4 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-823-146/2015:

„[...] Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, formuodamas administracinių teismų praktiką (ABTĮ 13 straipsnio 1 dalis, 20 straipsnio 3 dalis) dėl Turto ir verslo pagrindų įstatyme numatytų Priežiūros įstaigos ir Garbės teismo kompetencijos atribojimo savo jurisprudencijoje ne kartą yra pažymėjęs, kad Priežiūros įstaiga nagrinėja paklausimus dėl turto ar verslo atitikties TVVPI 22 straipsniui, kuris nustato turto arba verslo vertinimo ataskaitos turinio reikalavimus, o Garbės teismas tiria, ar vertinant turtą arba verslą ir rengiant ataskaitą nebuvo pažeisti TVVPI 29 straipsnio 1 dalyje nurodytų teisės aktų (Turto ir verslo pagrindų įstatymo, Tarptautinių vertinimo standartų, Europos vertinimo standartų, Turto ir verslo vertintojų profesinės etikos kodekso) reikalavimai. Garbės teismo sprendimas yra orientuotas į vertintojo subjektyvias teises, o Priežiūros įstaigos išvada, kad vertinimo ataskaita neatitinka TVVPI 22 straipsnio reikalavimų, yra reikšminga jos panaudojimo aspektu [...].“

13.3. LVAT 2015 m. liepos 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1245-662/2015:

„[...] net ir tais atvejais, kai savivaldybės neturi pareigos konsultuotis, jos yra saistomos skaidrumo principo. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2008 m. sausio 22 d. nutarime konstatavo, jog visuotinai pripažįstama, kad skaidrumas, kaip viešosios valdžios institucijų ir pareigūnų veiklos principas, suponuoja informacijos sklaidą ir komunikavimą, atvirumą ir viešumą (tiek, kiek tai nekenkia kitoms teisės saugomoms vertybėms), atskaitingumą atitinkamai bendruomenei ir sprendimus priimančių pareigūnų atsakomybę už tuos sprendimus, taip pat tai, kad priimami sprendimai turi būti pagrįsti, aiškūs, kad juos, iškilus reikalui, būtų galima racionaliai motyvuoti; kiti asmenys turi turėti galimybę tuos sprendimus nustatytą tvarka ginčyti.“

13.4. LVAT 2014 m. gruodžio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁶²⁴-1876/2014:

„[...] Teisėjų kolegija pritaria pirmosios instancijos teismo pozicijai, jog pagal Metodikos 50–53 punktus klaida ar netikslumu, kurie vėliau gali būti tikslinami, galėtų būti dėl neatidumo turto vertinimo ataskaitoje padaromi spaudos, rašybos, korektūros nukrypimai (atskiruose ataskaitos puslapiuose skirtingai nurodomas vertinamo turto pavadinimas, vertinamo turto buvimo vieta, apibrėžiama ūkio subjekto vykdoma veikla (atliekant verslo vertinimą), užsakovo duomenys ir pan.). Be to, pabrėžtina, kad pagal Metodikos 51 punktą klaida ar netikslumu nėra laikoma vertinimo ataskaitos neatitiktis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir šios Metodikos reikalavimams.“

13.5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2022 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. KT45-N3/2022:

„[...] Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad Konstitucijoje įtvirtintas teisinės valstybės principas yra universalus principas, kuriuo grindžiama visa Lietuvos teisės sistema ir pati Konstitucija; tai itin talpus konstitucinis principas, apimantis daug tarpusavyje susijusių imperatyvų; jo turinys atskleistas atsižvelgiant į įvairių kitų konstitucinių principų, kaip antai atsakingo valdymo, valdžios galių ribojimo ir valdžios įstaigų tarnavimo žmonėms, turinį (2004 m. gruodžio 13 d., 2011 m. lapkričio 17 d. nutarimai). Konstitucinis teisinės valstybės principas, be kitų reikalavimų, suponuoja tai, kad visos valstybės valdžią įgyvendinančios bei kitos valstybės institucijos turi veikti remdamosi teise ir paklusdamos teisei (*inter alia* 2000 m. vasario 23 d., 2012 m. gegužės 2 d. nutarimai).“

13.6. Konstitucinio Teismo 2022 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. KT133-N10/2020:

„[...] Konstitucinis Teismas ne kartą yra pažymėjęs, kad vienas esminių konstitucinio teisinės valstybės principo elementų yra teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas, kuris suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniam reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai, jose negali būti dviprasmybių (*inter alia* 2003 m. gegužės 30 d., 2016 m. gruodžio 7 d., 2020 m. birželio 12 d. nutarimai); turi būti užtikrinami teisės sistemos nuoseklumas ir vidinė darna, teisės aktuose neturi būti nuostatų, vienu metu skirtingai

reguliuojančių tuos pačius visuomeninius santykius (*inter alia* 2004 m. gruodžio 13 d., 2014 m. liepos 11 d., 2018 m. kovo 8 d. nutarimai).“

Tyrimo išvados

14. Atsižvelgiant į Pareiškėjo skundo turinį bei į tyrimo metu nustatytas aplinkybes, tyrimo išvados bus pateikiamos išskiriant šias dalis:

14.1. dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų galimai netinkamų veiksmų formuluojant techninę užduotį turto vertinimo paslaugoms atlikti;

14.2. dėl Tarnybos tarnautojų galimai netinkamų veiksmų turto vertinimo ataskaitos įvertinimo procese.

Dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų galimai netinkamų veiksmų formuluojant techninę užduotį turto vertinimo paslaugoms atlikti

15. Remiantis Pareiškėjo atstovės skunde suformuluotu prašymu Seimo kontrolierei (pažymos 3.1 punktas) bei šio tyrimo metu surinkta informacija, susijusia su SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų atliktais veiksmais rengiant Turto vertinimo paslaugos įsigijimui būtinus dokumentus bei techninėje specifikacijoje formuluojant užduotį Turto vertintojui (pažymos 4.1, 6.1–6.6, 7.2 punktai), pažymėtina tai, jog SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų veiksmai šio tyrimo metu vertinami atsižvelgiant į keletą svarbių aspektų, lėmusių būtent tokius skundžiamo subjekto sprendimus.

Pirmiausia atkreiptinas dėmesys į tai, kad tuomečiam SĮ „Vilniaus miesto būstas“ direktoriui patvirtinus Mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviai) paslaugų pirkimo skelbiamos apklausos sąlygas, kurių priedas buvo ir perkamų vertinimo paslaugų techninė specifikacija (pažymos 4.1 punktas), tuo metu galiojo Įstatymo 25 straipsnio redakcija (priimta 2020 m. birželio 25 d.; pažymos 11.2 punktas), kurioje buvo reglamentuota, jog Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis būstas parduodamas laikantis nuostatos, kad jo pardavimo kaina nebus didesnė negu kaina, kuri Butų privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka galėjo būti apskaičiuota iki 1998 m. liepos 1 d. ir patikslinta atsižvelgiant į infliaciją.

Pastebėtina, kad Pareiškėjo atstovė skunde Seimo kontrolierei nepagrįstai teigia, kad minėtose apklausos sąlygose bei perkamų paslaugų techninėje specifikacijoje buvo nurodyta Turta įvertinti rinkos verte (pažymos 2.9 punktas). Ši išvada seka iš to, kad minėtuose viešojo pirkimo dokumentuose Turto vertintojui buvo suformuluota užduotis Turta įvertinti *verte* (ne kaina), nes vertintojas nustato turto vertę. Likusi užduoties vertintojui dalis buvo pažodžiui suformuluota pagal tuo metu galiojusią Įstatymo 25 straipsnio nuostatą. Pagal tai Seimo kontrolierė daro išvadą, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Turto vertintojui suformuluota užduotis neprieštaravo Įstatymo 25 straipsnio nuostatai, numatančiai pagrindus, kuriais remiantis turėjo būti skaičiuojama Savivaldybei priklausančio turto pardavimo kaina.

Remiantis tyrimo metu surinkta medžiaga būtina pastebėti, kad Garbės teismas, vertintojos A. V., atlikusios Turto vertinimą, drausmės bylos nagrinėjimo metu priėjo išvados, jog vertinimo techninė užduotis buvo suformuluota neaiškiai (pažymos 9.5 punktas). Tačiau kartu buvo konstatuota, kad pati vertintoja neįdėjo pakankamai pastangų SĮ „Vilniaus miesto būstas“ suformuluotai užduočiai sukonkretinti. Iš to seka, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ Mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviai) paslaugų pirkimo skelbiamų apklausos sąlygų techninėje specifikacijoje ir su UAB „A“ sudarytoje paslaugų sutartyje (pažymos 7.2 punktas) nurodyta užduotis Turto vertintojui nesąlygojo neteisingos Turto vertės, kokia ji buvo nustatyta UAB „A“ ataskaitoje (pažymos 4.2 punktas), nustatymo.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad iš tyrimo metu surinktos medžiagos nustatyta, jog SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ir UAB „A“ skirtingai traktavo Turto vertinimo paslaugų šio Turto

vertinimo atveju apimtį ir Turto vertinimo ataskaitoje nustatytos Turto vertės atitikimą suformuluotai užduočiai (pažymos 6.4, 8.1, 8.5 punktai). Remiantis Tarnybos Seimo kontrolieri pateiktais paaiškinimais (pažymos 8.1, 8.2 punktai) bei Garbės teismo išvadomis (pažymos 9.5 punktas), Seimo kontrolierė pažymi, kad akivaizdu, jog tinkamos techninės užduoties suformulavimui, galiojant 2020 m. birželio 25 d priimtai Įstatymo redakcijai (pažymos 11.2 punktas), buvo būtinos specialiosios žinios ir kompetencija, ką savo paaiškinimuose akcentavo ir Tarnyba (pažymos 8.6 punktas). Todėl nors ir pripažintina, SĮ „Vilniaus miesto būstas“ suformuluota techninė užduotis Turto vertinimo paslaugas atlikusiai įmonei galėjo būti aiškesnė bei tikslesnė, tačiau tai nepaneigia to fakto, jog sąmoningų bei tikslingų SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų netinkamų veiksmų tyrimo metu nenustatyta.

Seimo kontrolierės nuomone, taip pat svarbu pabrėžti, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų siekį užtikrinti teisingos ir pagrįstos Turto vertės nustatymą patvirtina tai, jog SĮ „Vilniaus miesto būstas“, turint abejonių dėl nustatytos ir Vertinimo ataskaitoje nurodytos Turto vertės pagrįstumo, į Tarnybą su paklausimais dėl Vertinimo ataskaitos atitikimo turto vertinimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatoms kreipėsi net 2 kartus (pažymos 4.3, 6.4, 9.4 punktai). Pirmuoju atveju (pažymos 4.3 punktas) toks kreipimasis SĮ „Vilniaus miesto būstas“ buvo privalomas kaip viešojo sektoriaus subjektui, vykdančiam savivaldybės turto privatizavimo procesą, o antruoju atveju (pažymos 9.4 punktas) Pareiškėjo skundžiama institucija kreipėsi į Tarnybą savo iniciatyva ir siekdama pakartotinio Tarnybos išaiškinimo dėl Vertinimo ataskaitos atitikties teisės aktų nuostatoms. Tai rodo, kad SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ėmėsi veiksmų eliminuoti abejones dėl Vertinimo ataskaitos galimo neatitikimo teisės aktų nuostatoms, o tai paneigia galimai buvus SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų neveikimo atvejį.

Atsižvelgdama į tai, Seimo kontrolierė daro išvadą, kad nagrinėjamu atveju SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų veiksmuose negalima konstatuoti buvus netinkamo veikimo, neveikimo (nevykdytų ar blogai vykdytų įstatymų ar kitų teisės aktų), t. y. biurokratizmo, kaip jis apibūdinamas Seimo kontrolierių įstatymo nuostatose (pažymos 11.1 punktas), požymių. Todėl, remdamasi tuo, kas pirmiau išdėstyta, Seimo kontrolierė pripažįsta Pareiškėjo skunde nurodytas aplinkybes dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ netinkamų veiksmų (neveikimo) formuluojant techninę užduotį turto vertinimo paslaugoms atlikti nepasitvirtinusiomis ir šią Pareiškėjo skundo dalį atmeta kaip nepagrįstą.

Dėl Tarnybos tarnautojų galimai netinkamų veiksmų turto vertinimo ataskaitos įvertinimo procese

16. Atsižvelgdama į Pareiškėjo atstovės skunde suformuluotą prašymą įvertinti Tarnybos tarnautojų veiksmus (neveikimą) galimai netinkamai taikius Įstatymo 25 straipsnio nuostatas (pažymos 3.2 punktas), Seimo kontrolierė pažymi, kad minėtasis Pareiškėjo atstovės prašymas yra neatsiejamas nuo pačios Vertinimo ataskaitos teisėtumo ir pagrįstumo įvertinimo. Tačiau tokiu atveju būtina atkreipti dėmesį į Tarnybą, kaip turto vertintojų ir turto vertinimo įmonių veiklos priežiūrą atliekančiai priežiūros įstaigai, teisės aktuose nustatytas funkcijas ir jos priimamų sprendimų apskundimo galimybes, nes būtent tai sąlygoja Seimo kontrolierės atliekamo skundžiamos institucijos tarnautojų veiksmų vertinimo apimtį.

17. Turto ir verslo vertinimo įstatymo 26 straipsnyje yra nustatyta Tarnybos kompetencija įgyvendinant Turto ir verslo vertinimo įstatymo nuostatas. Viena iš minėtame įstatyme Tarnybai suteiktų funkcijų yra paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimas (pažymos 11.4 punktas). Įgyvendindama būtent šią jai priskirtą funkciją Tarnyba Pareiškėjo skundžiamu atveju nagrinėjo SĮ „Vilniaus miesto būstas“ paklausimus dėl Vertinimo ataskaitos atitikimo teisės aktų nuostatoms (pažymos 4.3, 6.4, 9.4 punktai) ir, vadovaudamasi Taisyklių nuostatomis (pažymos 12.2 punktas),

surašė 2021 m. sausio 28 d. Patikrinimo aktą (pažymos 9.3 punktas) bei 2021 m. kovo 3 d. raštą (pažymos 9.4 punktas).

Būtina pažymėti, kad, pagal LVAT formuojamą teismų praktiką, Tarnybos pateikiamos išvados dėl turto ar verslo vertinimo ataskaitų atitikties Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams laikytinos tik skundžiamos institucijos išreikšta nuomone minėtuojų klausimu, nesukeliant jokių teisinių pasekmių asmenims bei nepakeičiant Tarnybos vertintos pačios vertinimo ataskaitos (pažymos 13.1 punktas). Tai reiškia, jog Tarnyba, nagrinėdama suinteresuotų asmenų Taisyklių nustatyta tvarka pateiktus paklausimus, nustato tik turto ar verslo vertinimo ataskaitos turinio atitiktį Turto ir verslo pagrindų vertinimo įstatymo 22 straipsniui (pažymos 13.2 punktas). Tuo metu Garbės teismo sprendime, priimtame turto ar verslo vertintojo drausmės byloje, yra įvertinamas turto ar verslo vertinimo ataskaitos atitikimas Turto ir verslo pagrindų įstatymo, Tarptautinių vertinimo standartų, Europos vertinimo standartų, Turto ir verslo vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimams, o minėtasis sprendimas yra privalomas tiek turto arba verslo vertintojams, turto arba verslo vertinimo įmonėms, tiek Tarnybai bei skundžiamas teismui (pažymos 11.4, 13.2 punktai).

Pirmiau paminėti teisiniai pagrindai nagrinėjamu atveju yra svarbūs tuo, jog Pareiškėjo atstovė skunde Seimo kontrolieriui skundė ne Tarnybos tarnautojų veiksmus vertinant SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. lapkričio 27 d. pateiktą paklausimą ir surašant Patikrinimo aktą, kas pagal Seimo kontrolierių įstatymo nuostatas ir yra priskirtina Seimo kontrolierių kompetencijai (pažymos 11.1 punktas), o iš esmės kvestionavo Patikrinimo akte priimtos Tarnybos išvados pagrįstumą ir jos pagrindų pripažintą Vertinimo ataskaitos atitikimą Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams. Būtent pirmiau paminėtos teisės aktų nuostatos patvirtina, kad Tarnybos Patikrinimo akte pateikta išvada negalėjo sukelti ir nesukėlė jokių teisinių pasekmių nei paklausimą teikusiai SĮ „Vilniaus miesto būstas“, nei juolab Pareiškėjui.

Akcentuotina ir tai, kad tyrimo metu surinktos medžiagos pagrindu darytina išvada, jog Patikrinimo aktas ir Vertinimo ataskaita buvo pateikti teismui kaip įrodymai, nagrinėjant ginčą pagal Pareiškėjo pareikštą ieškinį Savivaldybei (pažymos 10 punktas), tačiau jais šiame teismo procese nebuvo remtasi. Tai patvirtina ir aplinkybė, jog Tarnybos surašytas Patikrinimo aktas ir (ar) Vertinimo ataskaita niekaip neįtakoją Pareiškėjo teisių ar teisėtų interesų. Todėl, remdamasi Seimo kontrolierių įstatymo 13 straipsniu (pažymos 11.1 punktas), Seimo kontrolierė pirmiau paminėtų aplinkybių šio tyrimo metu nevertina ir dėl jų nepasisako.

18. Seimo kontrolierė atkreipia dėmesį, kad tyrimo metu skundžiamų institucijų Seimo kontrolieriui teikti paaiškinimai (pažymos 6 ir 8 punktai su papunkčiais), atsakant į Pareiškėjo atstovės skunde nurodytus teiginius dėl Įstatymo nuostatų tinkamo / netinkamo taikymo, nurodo institucijų nuomones apie Įstatymo redakcijos, priimtos 2020 m. birželio 25 d. ir galiojusios iki 2022 m. sausio 1 d. (pažymos 11.2 punktas), nuostatas. Ir nors Tarnyba savo teiktuose paaiškinimuose Seimo kontrolieriui akcentavo 2020 m. birželio 25 d. Įsakymu Nr. XIII-3147 priimtos Įstatymo 25 straipsnio redakcijos neaiškumą ir tikslumo Įstatymo nuostatose trūkumą (pažymos 8.6 punktas), tačiau pabrėžtina, kad Įstatymo Nr. XIV-809 (pažymos 11.3 punktas) projekto aiškinamajame rašte buvo nurodyta, jog tik 8-iose savivaldybėse yra apie 60 savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių būstų, kurie galėtų būti parduodami pagal Įstatymo 25 straipsnio 1 dalies nuostatas, o, remiantis Įstatymo Nr. XIII-3147 2 straipsniu (pažymos 11.2 punktas), Pareiškėjo pradėta Savivaldybės būsto privatizavimo procedūra turi būti užbaigta taikant minėtosios Įstatymo redakcijos nuostatas.

Įvertinusi pirmiau paminėtas aplinkybes, Seimo kontrolierė konstatuoja, jog Įstatymu Nr. XIII-3147 ir Įstatymu Nr. XIV-809 priimtų Įstatymo 25 straipsnio redakcijų analizė galimo asmens teisių ir teisėtų interesų pažeidimo aspektu šiuo metu jau nėra tikslinga ir šio tyrimo kontekste ji nebus atliekama.

19. Nepaisant to, kad Seimo kontrolierė Pareiškėjos atstovės skunde pateikto prašymo nurodytu aspektu nevertina, tačiau, remdamasi Seimo kontrolierių įstatyme nustatytu tikslu ginti žmogaus teisę į gerą viešąjį administravimą, užtikrinantį žmogaus teises ir laisves, prižiūrėti, ar valdžios įstaigos vykdo pareigą tinkamai tarnauti žmonėms (pažymos 11.1 punktas), bei atsižvelgdama į tyrimo metu surinktą informaciją, šio tyrimo metu Seimo kontrolierė pateikia Tarnybos tarnautojų veiksmų, nagrinėjant SĮ „Vilniaus miesto būstas“ 2020 m. lapkričio 27 d. pateiktą paklausimą ir surašant Patikrinimo aktą, vertinimą.

20. Kaip paminėta pirmiau, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 26 straipsnio pagrindų (pažymos 11.4 punktas) Tarnyba nagrinėja paklausimus dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams. Šį procesą reglamentuojančiose Taisyklėse yra apibrėžti reikalavimai pareiškėjų Tarnybai pateikiamiems paklausimams bei numatyti veiksmai, kurių Tarnyba gali ir turi imtis nagrinėdama minėtuosius paklausimus, bei pateikiama Tarnybos rengiamo patikrinimo akto forma (pažymos 12.2 punktas).

Nagrinėjamo Pareiškėjo atvejo kontekste paminėtina tai, kad, remiantis tyrimo metu gautais dokumentais (pažymos 9.3 punktas), Tarnybos surašytame Patikrinimo akte nebuvo nurodytos visos aplinkybės, dėl kurių neaiškumo ir būtinumo gauti paaiškinimus skundžiama institucija kreipėsi į Vertinimo ataskaitą sudariusią UAB „A“ (pažymos 9.1 punktas). Pažymėtina, kad surašytame Patikrinimo akte neatsispaudė Tarnybai iškilusi abejonė dėl nustatytos ir Vertinimo ataskaitoje nurodytos turto vertės patikslinimo atsižvelgiant į infliaciją. Ši aplinkybė, nors vėliau Garbės teismo nagrinėtoje turto vertintojos drausmės byloje buvo pripažinta pagrindų vertintojai taikyti drausminę atsakomybę (pažymos 9.5 punktas), Tarnybos nebuvo pripažinta vienu iš Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytų reikalavimų pažeidimų ar mažareikšmiu trūkumu, numatytu Taisyklių 16 punkte.

Šios aplinkybės svarbios tuo, kad jos, akivaizdu, susiklostė dėl Tarnybos visos Vertinimo ataskaitos įvertinimui reikiamos informacijos, kurią kartu su 2020 m. lapkričio 27 d. paklausimu teikė SĮ „Vilniaus miesto būstas“, nepareikalavimo (negavimo), nors tokia informacijos gavimo teisė Tarnybai yra suteikta (pažymos 12.2 punktas).

Seimo kontrolierė pastebi, kad, remiantis dabar galiojančiomis Taisyklių 4 punkto nuostatomis, įtvirtinančiomis reikalavimus paklausimų turiniui (pažymos 12.2 punktas), nėra nustatyto reikalavimo pareiškėjui (tiek privataus, tiek viešojo sektoriaus subjektui) pateikti Tarnybos įvertinimui dokumentus, kurių pagrindų (kuriuose) turto vertintojui (turto vertinimo įmonei) buvo suformuluota vertinimo paslaugų užduotis. Kaip patvirtina tyrimo duomenys, nagrinėjamu atveju informacija apie SĮ „Vilniaus miesto būstas“ suformuluotą vertinimo užduotį buvo nurodyta Mažos vertės esamų pastatų ir kitų nekilnojamųjų daiktų vertinimo (retrospektyviniai) paslaugų pirkimo skelbiamų apklausos sąlygų techninėje specifikacijoje, kuri pirmojo SĮ „Vilniaus miesto būstas“ paklausimo nagrinėjimo Tarnyboje metu skundžiamos institucijos nebuvo analizuota, nes Tarnybai net nebuvo žinoma (pažymos 9.4 punktas).

Seimo kontrolierės nuomone, nagrinėjama situacija parodo, jog tais atvejais, kai viešojo sektoriaus subjektai kreipiasi į Tarnybą dėl privalomojo turto vertinimo atveju atliktos turto vertinimo ataskaitos atitikimo teisės aktų nuostatomis įvertinimo (pažymos 11.4 punktas), būtina, kad teisinis reglamentavimas įpareigotų paklausimus teikiančius pareiškėjus Tarnybai pateikti, o Tarnybą turto vertinimo ataskaitą įvertinti ir viešojo pirkimo techninėje specifikacijoje turto vertintojui (turto vertinimo įmonei) suformuotos techninės vertinimo užduoties kontekste. Priešingu atveju turto vertintojo vertinimo ataskaitoje nenurodyta informacija apie viešojo pirkimo dokumentuose užsakovo suformuotą konkrečią techninę vertinimo užduotį, Seimo kontrolierės nuomone, gali būti traktuojama kaip vertinimo ataskaitos neatitikimas Turto ir verslo pagrindų įstatymo 22 straipsnio 4 dalies 10 punkte nustatytam reikalavimui (pažymos 11.4 punktas).

Remdamasi pirmiau pateikta išvada, Seimo kontrolierė akcentuoja, kad viešojo administravimo subjektai, kreipdamiesi į Tarnybą dėl valstybei ar savivaldybei priklausančio turto atliktos turto vertinimo ataskaitos atitikties Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams, privalo gauti tikslią bei visais vertinimo atlikimui svarbiais dokumentais pagrįstą Tarnybos išvadą, nes tik tokiu būdu yra (bus) garantuojamas *skaidrumo principo* (pažymos 13.3 punktas) įgyvendinimas.

21. Kita, Seimo kontrolierės nuomone, svarbi paminėtina aplinkybė, vertinant Tarnybos tarnautojų veiksmus Pareiškėjo nurodytu atveju, yra tai, kad Tarnyba, nors institucijos rašte SĮ „Vilniaus miesto būstas“ ir pripažino faktą apie naujai paaikšėjusią aplinkybę, kuri nebuvo įvertinta Patikrinimo akte (pažymos 9.4 punktas), tačiau šios naujai nustatytos aplinkybės pagrindu savo Patikrinimo akto ir jame pateiktos institucijos išvados dėl Vertinimo ataskaitos atitikties Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nepatikslo.

Analizuojant šią aplinkybę, pirmiausia pabrėžtinus Tarnybos surašomo Patikrinimo akto tikslas, kuris, remiantis Taisyklių nuostatomis (pažymos 12.2 punktas), yra susijęs su paklausimus teikiančių pareiškėjų siekiu gauti išsamią, aiškią ir galutinę turto vertintojų veiklos priežiūrą vykdančios institucijos išvadą dėl vertinimo ataskaitos atitikties Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams. Pastebėtina, kad už šią paslaugą yra mokama valstybės nustatyta rinkliava (pažymos 12.2 punktas) ir tai sąlygoja tam tikrus paslaugos kokybės reikalavimus. Be to, remiantis LVAT jurisprudencija (pažymos 13.1 punktas), Tarnybos surašytas Patikrinimo aktas laikytinas kompetentingos institucijos išduotu rašytiniu įrodymu civilinėse ar baudžiamosiose bylose, todėl pareiškėjas, kreipdamasis į Tarnybą su paklausimu, tikisi gauti ne tik teisingą, bet ir išsamų Patikrinimo aktą.

Svarbu pabrėžti, kad, nagrinėjamu atveju Garbės teismui konstatavus Vertinimo ataskaitą surašiusios vertintojos padarytą pažeidimą, kai buvo pažeistas Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekse įtvirtintas profesionalumo principas (pažymos 8.5 punktas), Patikrinimo akte surašyta išvada nepasikeitė, nes Garbės teismas nepaneigė Tarnybos Patikrinimo akte surašytos išvados dėl Vertinimo ataskaitos atitikimo Turto ir verslo vertinimo įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams, o Tarnyba nelaiškė esant pagrindą ir galimybę Patikrinimo aktą papildyti (pažymos 6.6, 9.4 punktai). Tačiau nors Vertinimo ataskaitą surašiusios vertintojos padarytas pažeidimas nebuvo pripažintas nei klaida, nei netikslumu, padarytu dėl neatidumo, kaip tai savo praktikoje apibrėžia LVAT (pažymos 13.4 punktas), ar vienu iš mažareikšmių trūkumų, kaip jie įvardijami Taisyklių 16 punkto nuostatose (pažymos 12.2 punktas), Seimo kontrolierės nuomone, yra nepateisinamos tokios situacijos, kai aplinkybės, galimai galėjusios paveikti turto vertinimo ataskaitos išvadas, buvo (yra) konstatuojamos, tačiau jos nėra papildomai nurodomos Patikrinimo akte ar kitame Tarnybos dokumente paklausimą pateikusiam pareiškėjui. Tai, Seimo kontrolierės nuomone, nepagrįstai eliminuoja turto vertinimą atlikusio vertintojo (turto vertinimo įmonės) pareigą tikslinti surašytą turto vertinimo ataskaitą, kaip tai numatyta Turto ir verslo vertinimo metodikoje (pažymos 12.1 punktas), ir tam tikrais atvejais sąlygoja nepagrįstą turto vertinimo užsakovo neinformavimą apie jo užsakymu atlikto turto vertinimo procese padarytus, tačiau tik vėliau nustatytus, pažeidimus.

Pastebėtina, kad dar 2015 m. Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės atlikto valstybinio audito ataskaitoje „Turto ir verslo vertintojų veiklos valstybinė priežiūra“ buvo konstatuota, jog turto vertinimo ataskaitose nustatyti teisės aktų reikalavimų nesilaikymo atvejai turi įtakos turto vertei, o užsakovas, jei būtų informuotas apie tai, galėtų dėl savo pagrįstų lūkesčių kreiptis gynybos.

Seimo kontrolierė pažymi, kad, nors Taisyklių nuostatose ir nėra tiesiogiai nurodytos galimybės tikslinti Tarnybos surašytą patikrinimo aktą, tačiau joks aukštesnės teisinės galios teisės aktas nedraudžia Tarnybai tą daryti. Juolab, kaip jau buvo minėta, Tarnybos surašytas Patikrinimo aktas nelaikytinas administraciniu sprendimu, kurio nuginkijimas (pakeitimas) galimas tik teisme, o tik turto vertintojų veiklos priežiūrą vykdančios institucijos nuomonę dėl turto vertinimo ataskaitos

išreiškiantis dokumentas (pažymos 13.1 punktas). Be to, Patikrinimo aktas visa savo apimtimi nėra skelbiamas Tarnybos interneto svetainėje, o tik nurodoma vertinimo ataskaitos numeris, ataskaitos parengimo data, vertinimo sritis, vertinimo tikslas ir ataskaitos atitiktis Įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams (pažymos 12.2 punktas). Tai patvirtina, jog Tarnybos patikrinimo aktų papildymui ir pareiškėjų informavimui apie šį faktą kliūčių nenumatyta.

Pirmiau padarytų išvadų pagrindu Seimo kontrolierė prieina prie išvados, jog, norint panašių atvejų išvengti ateityje ir siekiant tinkamo atsakingo valdymo ir valdžios įstaigų tarnavimo žmonėms principų įgyvendinimo bei teisinės sistemos tikslumo (pažymos 13.5, 13.6 punktai), būtina spręsti dėl aiškesnio teisinio reglamentavimo nustatymo, išanalizuojant Taisyklių nuostatų paminėtu aspektu papildymo galimybes. Atsižvelgiant į tai, šio tyrimo metu nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumai, Seimo kontrolierės įsitikinimu, privalo būti išanalizuoti, įvertinti ir ištaisyti.

22. Remdamasi tuo, kas išdėstyta, Seimo kontrolierė konstatuoja, kad tyrimo metu surinktos faktinės aplinkybės patvirtino Tarnybos tarnautojų netinkamus veiksmus turto vertinimo ataskaitos įvertinimo procese, todėl Seimo kontrolierė šią Pareiškėjo skundo dalį pripažįsta pagrįsta.

SEIMO KONTROLIERIŲ SPRENDIMAI

23. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Milda Vainiutė nusprendžia:

X skundo dalį dėl SĮ „Vilniaus miesto būstas“ darbuotojų galimai netinkamų veiksmų taikant Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo nuostatas atmesti.

24. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Erika Leonaitė nusprendžia:

X skundo dalį dėl Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos tarnautojų galimai netinkamų veiksmų turto vertinimo ataskaitos įvertinimo procese pripažinti pagrįsta.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

25. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 7 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė Erika Leonaitė rekomenduoja Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos direktoriui išanalizuoti bei įvertinti šios pažymos 20–21 punktuose padarytas išvadas dėl poreikio tobulinti teisinį reglamentavimą ir spręsti klausimą dėl Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių nuostatų pakeitimo šioje Seimo kontrolierės pažymoje pateiktų išvadų pagrindu.

Primename, kad Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), **bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė