



LIETUVOS VYRIAUSIASIS ADMINISTRACINIS TEISMAS

S P R E N D I M A S LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2018 m. spalio 22 d.
Vilnius

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinė teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Laimučio Alechnavičiaus, Ramūno Gadliausko, Vaidos Urmonaitės–Maculevičienės (kolegijos pirmininkė), Virginijos Volskienės ir Skirgailės Žalimienės (pranešėja), sekretoriaujant Ramunei Petkuvieni,

dalyvaujant pareiškėjo Lietuvos Respublikos Seimo nario Mindaugo Puidoko atstovei advokatei Jūratei Juodienei, atsakovo Lietuvos Respublikos finansų ministerijos atstovui E. K.,

viešame teismo posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo norminę administracinę bylą pagal Lietuvos Respublikos Seimo nario Mindaugo Puidoko pareiškimą ištirti, ar Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos 58.1, 58.2, 60, 76–78, 81, 82 punktai neprieštarauja konstituciniam įstatymų viršenybės principui bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 daliai.

Išplėstinė teisėjų kolegija

n u s t a t ė:

I.

1. Lietuvos Respublikos Seimo narys Mindaugas Puidokas, atstovaujamas advokatės Jūratės Juodienės, su pareiškimu, kurį patikslino, kreipėsi į Lietuvos vyriausiąjį administracinį teismą, prašydamas ištirti, ar Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (toliau – ir Metodika) 58.1, 58.2, 60, 76, 77, 78, 81, 82 punktai neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 94 straipsnio 2 punktui, konstituciniam įstatymų viršenybės principui bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 daliai.

2. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017 m. gruodžio 20 d. nutartimi priimta nagrinėti pareiškimo dalis dėl Metodikos 58.1, 58.2, 60, 76, 77, 78, 81, 82 punktų teisėtumo tiek, kiek šiuose Metodikos punktuose nėra nustatytas toks teisinis reguliavimas:

2.1. Metodikos 58.1 ir 58.2 papunkčiuose nenustatyta, kas vertinamo turto atžvilgiu laikytina analogišku arba panašiu turtu (analogiško arba panašaus turto požymiai), kokio dydžio skirtumas absoliučiais skaičiais ar koeficientais (procentais) yra galimas, kad būtų laikoma, jog vertinamas turtas yra lyginamas su analogišku arba panašiu turtu;

2.2. Metodikos 58.2 punkte nenustatyta pataisų skaičiavimo šiame punkte nurodytų matavimo vienetų požiūriu tvarka (nėra pateikiamos jokios vertinamo ir lyginamo objekto pataisų pasirinkimo ir

jų apskaičiavimo formulės ar kitoks kainų pataisų darymo pagrindimas, nereglamentuojamos galimų ir taikytinų pataisų rūšys (laiko, vietos ir kt.);

2.3. Metodikos 60 punkte nepateiktos kiekybinių ir (arba) kokybinių skaičiavimo modelių sąvokos ir nenustatytos išsamios šių modelių taikymo procedūros ir tvarka;

2.4. Metodikos 76, 77, 78 punktuose neapibrėžta sąvoka „grynieji būsimieji pinigai“;

2.5. Metodikos 76 punkte nenustatyta, kokiais kriterijais, formulėmis, procedūromis ir tvarka apskaičiuojama turto vertė taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą (*inter alia* (be kita ko) nenurodyta, kokia vertė apskaičiuojama – rinkos ar balansinė);

2.6. Metodikos 77 punkte nenustatyta, kokiais kriterijais, formulėmis, procedūromis ir tvarka apskaičiuojami grynieji būsimieji pinigų srautai (*inter alia* neapibrėžtos maksimalaus ir geriausio turto panaudojimo sąvokos);

2.7. Metodikos 78 punkte nenustatytos grynujų būsimųjų pinigų srautų apskaičiavimo procedūros ir tvarka, taikytinos formulės;

2.8. Metodikos 81 ir 82 punktuose nenustatytos taikytinos formulės, jų reikšmės ir formulių rodiklių apskaičiavimas;

2.9. Metodikos 81 punkte nenustatyta pataisų apskaičiavimo procedūra, neapibrėžtos nebūdingų (atsitiktinių) pajamų ir išlaidų sąvokos, nenustatytos apskaičiavimo bei nebūdingų (atsitiktinių) pajamų ir išlaidų panaikinimo procedūros;

2.10. Metodikos 82 punkte nenustatytas kapitalizavimo normos rodiklis ir jo apskaičiavimo tvarka, taip pat grynujų pajamų apskaičiavimo tvarka.

3. Pareiškimas grindžiamas šiais argumentais:

3.1. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (toliau – ir Įstatymas) 1 straipsnis „Įstatymo paskirtis“ leidžia teigti, kad šiuo įstatymu, kiek tai susiję su turto vertės nustatymo metodika, siekiama reguliuoti tik turto vertės nustatymo principus, turto vertinimo pagrindus ir atvejus. Įstatymų leidėjas neturėjo tikslo Įstatymu reglamentuoti turto vertinimo metodų ir jų taikymo procedūrų bei tvarkos. Įstatymo 2 straipsnio 11 ir 12 punktuose apibrėžiant turto ir verslo vertės bei turto arba verslo vertinimo sąvokas, nurodoma, kad turto vertinimo metodai, jų taikymo procedūros ir tvarka yra nustatyti specialiaame teisės akte – Metodikoje. Įstatymo 6 straipsnis yra vienintelė įstatymo norma, skirta reglamentuoti turto vertinimo metodus, tačiau joje nėra pateikiamos taikytinų metodų sąvokos, jų rūšys, metodų taikymo tvarka bei procedūros. Ši įstatymo norma yra blanketinė, nukreipianti į Metodiką, konkrečiai nurodant, kad būtent joje yra reglamentuojami vertinimo metodai ir jų taikymo procedūra bei tvarka.

3.2. Įstatymo 6 straipsnio 2 dalis tiesiogiai reikalauja, kad turto vertinimo metodų taikymo procedūros ir tvarka Metodikoje būtų reglamentuotos išsamiai. Įstatymo 22 straipsnio 4 dalyje yra nustatytas reikalavimas pagrįsti turto vertinimo ataskaitos metodologinę dalį (nurodyti metodus (metodų derinius), metodų taikymo būdus, pagrįsti vertės nustatymą, pateikti turto arba verslo vertės skaičiavimus). Taigi, atsižvelgiant į Įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje vartojamą sąvoką „išsamiai“ bei 22 straipsnio 4 dalies 11 ir 13 punktuose įtvirtintus turto vertinimo ataskaitos reikalavimus, darytina išvada, kad Įstatymas reikalauja, jog Metodikoje būtų reglamentuoti turto vertinimo metodai, jų galimi deriniai, metodų taikymo būdai, jų taikymo procedūros ir tvarka, nurodytos taikytinos formulės ir jų reikšmės. Negali būti laikoma, jog šis reikalavimas įvykdomas, jeigu konkretūs vertinimo metodai pateikti tik Tarptautiniuose vertinimo standartuose (toliau – ir TVS) ir Europos vertinimo standartuose (toliau – ir EVS). Šie standartai nėra teisės aktai, priimti ir patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos, taip pat tai nėra tarptautiniai dokumentai, todėl juose numatytų metodų taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka turi būti išsamiai reglamentuotos Metodikoje. Įstatymų leidėjas siekė, kad į Metodiką būtų ne tik perkelti minėtuose standartuose nurodyti metodai, bet, kaip ir minėta, reglamentuotos šių metodų taikymo procedūros bei tvarka.

3.3. Metodikos 58.1 ir 58.2 papunkčiuose tiek, kiek tai susiję su analogiško arba panašaus turto sąvokomis ir kriterijais vertinamo objekto atžvilgiu, nėra išsamiai reglamentuota, kas vertinamo turto atžvilgiu laikytina analogišku arba panašiu turtu (nenurodyti analogiško arba panašaus turto požymiai), kokio dydžio skirtumas absoliučiais skaičiais ar koeficientais (procentais) yra galimas, kad būtų laikoma, jog vertinamas turtas yra lyginamas su analogišku arba panašiu turtu. Vertinant turtą,

analogiškam turtui derėtų priskirti lyginamuosius objektus, kurie yra tapatūs vertinamam objektui visomis savo charakteristikomis arba kurių charakteristikų skirtumai nėra reikšmingi tiek, kad sukeltų kainų skirtumus ar darytų įtaką turto vertei. Metodikos 59 punktas, kuriame nurodyta, kad turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.), tačiau ši teisės norma neišsprendžia problemos, kadangi minėtas Metodikos 59 punktas tik nurodo, kad turto vertintojas priimdamas sprendimą, privalo lyginamuosius objektus lyginti pagal jų tam tikrus palyginamus lyginamuosius vienetus. Praktikoje galimi atvejai, kai, pavyzdžiui, vertinamas 800 kv. m ploto pastatas yra lyginamas su tos pačios paskirties trimis lyginamaisiais objektais (pastatais), kurių kiekvieno atskirai plotas yra 50 kv. m, 400 kv. m, ir 100 kv. m, turto vertintojui darant išvadą, kad vien lyginamojo vieneto – ploto – atžvilgiu, minėti lyginamieji objektai yra analogiški arba panašūs vertinamam objektui. Tačiau tokiu atveju atsiranda grėsmė lyginti nepalyginamus dalykus. Metodikos 58.1 ir 58.2 papunkčiuose įtvirtintas palyginamųjų objektų kvalifikuojantis požymis – analogiški arba panašūs – reiškia, kad palyginti galima tik tuos objektus, kurie turi santykinai nežymius skirtumus, o skirtumo dydis absoliučiais skaičiais arba procentine išraiška aptariamuose papunkčiuose nėra nustatytas. Todėl Metodikos 58.1 ir 58.2 papunkčiuose privalo būti išsamiai apibrėžti analogiško arba panašaus turto požymiai, taip pat leistinas vertinamo ir lyginamo objekto skirtumų pataisų dydis absoliučiais skaičiais arba koeficientais (procentais).

3.4. Vertinamo ir lyginamų objektų skirtumai išreiškiami darant pataisas (Metodikos 60 p.). Metodikos 58.2 papunktis nustato, kad pataisos gali būti atliekamos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu, tačiau šis papunktis nėra išsamus ta prasme, kad jame nėra reglamentuota pataisų skaičiavimo matavimo vienetų požiūriu tvarka. Metodikos 62.1–62.4 papunkčiai įpareigoja turto vertintoją vertinimo ataskaitoje pagrįsti, kodėl ir kaip turto vertintojas apskaičiavo konkrečias vertinamo ir lyginamų objektų pataisas, kodėl pasirinko konkrečias laiko, vietos ir kitų sąlygų pataisas, tačiau Metodikos 58.2 papunktyje nėra pateikiamos jokios vertinamo ir lyginamo objekto pataisų pasirinkimo ir jų apskaičiavimo formulės ar kitoks kainų pataisų darymo pagrindimas, nereglamentuojamos galimų ir taikytinų pataisų rūšys (laiko, vietos ir kt.). Metodikos 58.2 papunktyje nepateikus galimų sandorių kainų pataisų visumos ir pataisų apskaičiavimo metodikos, laikytina, kad šis Metodikos papunktis nėra išsamus, todėl neatitinka Įstatymo 6 straipsnio 2 dalies reikalavimų.

3.5. Nei Įstatyme, nei Metodikos 60 punkte nėra pateikti kiekybinių ir kokybinių skaičiavimo modelių sąvokų apibrėžimai, nepaaiškintos ir plačiau nereglamentuotos kiekybinių ir kokybinių skaičiavimo modelių taikymo procedūros ir tvarka Lietuvos Respublikoje.

3.6. Metodikos 58.1, 58.2 bei 60 punktuose nustatytas neišsamus reglamentavimas sudaro sąlygas rengti skaičiavimus ir formulėmis nepagrįstas vertinimo ataskaitas, kuriose būtų neaiškus taikytų metodų ir jų modelių pasirinkimas. Tokia situacija skatina ginčus tarp suinteresuotų asmenų – užsakovų ir turto vertintojų – dėl vertinimo ataskaitų turinio, jų teisingumo.

3.7. Metodikos 76, 77, 78 punktai pagal Įstatymo 6 straipsnio 2 dalį turi išsamiai detalizuoti Metodikos 75.1 papunktyje reglamentuojamą pajamų metodo diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, tačiau juose nėra apibrėžtos vartojamos sąvokos, pvz., kas laikytina gryniaisiais būsimaisiais pinigais, kokia Metodikos 76 punkte nurodyta – rinkos ar balansinė – vertė, kas yra Metodikos 77 punkte nurodytas „maksimalus“, o kas „geriausias turto panaudojimas“ ir kuo šie terminai skiriasi. Metodikos 76, 77, 78 punktuose vartojama sąvoka „apskaičiuojama“ leidžia teigti, kad pajamų metodo diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas turi būti apskaičiuojamas naudojant tam tikras formules, kurių reikšmės yra numatytos Metodikos 76, 77, 78.1–78.4 punktuose. Tai, kad taikomas metodas turi būti apskaičiuojamas taikant formules, tiesiogiai nurodo ir Metodikos 83.5 papunktis, numatantis, kad turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus. Todėl Metodika nėra išsami tiek, kiek jos 76 punkte nėra išsamiai reglamentuojama, kokiais kriterijais, formulėmis, procedūromis ir tvarka Lietuvos Respublikoje vadovaujantis turi būti apskaičiuojama turto vertė taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą; jos 77 punkte nėra išsamiai reglamentuojama, kokiais kriterijais, formulėmis, procedūromis ir tvarka Lietuvos Respublikoje vadovaujantis turi būti apskaičiuojami grynieji būsimieji pinigų srautai; išsamiai nereglamentuojamos maksimalaus ir geriausio turto panaudojimo sąvokos, šių sąvokų atribojimo kriterijai. Metodikos 78 punktas neišsamus tuo aspektu, kad jame nėra reglamentuojamos grynujų

būsimųjų pinigų srautų apskaičiavimo procedūros ir tvarka Lietuvos Respublikoje, nepateikiamos taikytinos formulės.

3.8. Metodikos 81 ir 82 punktuose siekiama reglamentuoti kapitalizavimo skaičiavimo procedūrą Lietuvos Respublikoje: Metodikos 81 punkte nurodytas tam tikras procedūros eiliškumas; 82 punkte tęsiamas šios procedūros eiliškumo aprašymas, tačiau minėtuose punktuose nėra išsamiai reglamentuotos pajamų metodo kapitalizavimo procedūros ir tvarka Lietuvos Respublikoje, nenurodytos taikytinos formulės ir jų reikšmės bei formulių rodiklių apskaičiavimas. Metodikos 81 punktas neišsamus ir tuo aspektu, kad jame nenustatyta pataisų apskaičiavimo procedūra, neapibrėžtos nebūdingų (atsitiktinių) pajamų ir išlaidų sąvokos, nenustatytos apskaičiavimo bei nebūdingų (atsitiktinių) pajamų ir išlaidų panaikinimo procedūros. Taip pat Metodikos 82 punkte nenustatytas kapitalizavimo normos dydis (rodiklis) ir jo apskaičiavimo procedūra Lietuvos Respublikoje. Metodikos 83.5 papunktis įpareigoja turto vertinimo ataskaitoje nurodyti taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus. Metodikoje išsamiai nereglementavus taikytinų formulių ir jų reikšmių, atsiranda galimybė turto vertintojui turto vertinimo ataskaitoje nurodyti nereglementuotas formules ir jų reikšmes. Tai apsunkina arba padaro neįmanomomis galimybes kiekvienam vertinimo ataskaitos vartotojui patikrinti ir įsitikinti, ar vertinant turtą nurodyti skaičiavimai yra teisėtai atlikti.

II.

4. Rengiant nagrinėti norminę administracinę bylą Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo posėdyje, gautas atsakovo Lietuvos Respublikos finansų ministerijos atsiliepimas, kuriame prašoma Seimo nario pareiškimą atmesti.

5. Atsiliepime pateikiami šie argumentai:

5.1. Įstatymo 6 straipsnio 1 dalies nuostatos įtvirtina imperatyvų reikalavimą turto arba verslo vertinimą atlikti, vadovaujantis TVS ir EVS. Tai reiškia, kad Metodika, kaip įstatymo įgyvendinamasis aktas, negali įtvirtinti nuostatų, prieštaraujančių paminėtajai. Pažymėtina, kad TVS ir EVS yra detalūs susisteminti dokumentai, kuriuose nustatyti bendrieji turto ir verslo vertinimo principai, vertinimo metodų taikymo reikalavimai ir taisyklės, todėl, atsižvelgiant į Įstatymo 6 straipsnio 1 dalį, vertinimą atliekančiam asmeniui TVS ir EVS yra privalomi. Todėl Metodika neprivalo reglamentuoti turto vertinimo metodų taikymo būdų, taikytinų formulių ir jų reikšmių.

5.2. Atsižvelgiant į termino „procedūra“ reikšmę, Įstatymas reikalauja, jog Metodikoje būtų reglamentuota tvarka veiksmų, reikalingų tinkamai atlikti vertinimą Lietuvos Respublikoje, taikant TVS ir EVS. Tai reiškia, kad pagal Įstatymą, Metodika – tai toks teisės aktas, kuris įtvirtina turto vertintojo veiksmų, kuriuos reikia atlikti, scenarijus, pasirenkamus pagal konkrečius vertinimo tikslus: reglamentuoja, kokie vertinimo metodai gali būti pasirenkami pagal vertinimo tikslus; nurodo veiksmus, kuriuos, be TVS ir EVS nurodytųjų, yra privalu atlikti tam, kad vertintojas galėtų taikyti pasirinktus metodus ir dėl to vertinimas būtų laikomas atliktu tinkamai; įtvirtina aiškų tokių atliktinų veiksmų eiliškumą. Visa tai patvirtina Metodikos turinys ir sisteminis jos išdėstymas.

5.3. Tiek TVS ir EVS, tiek Metodika yra pagrįsti mokslinės ir praktinės veiklos rezultatais. Kadangi konkrečios sąvokos, sampratos, metodai ar technikos yra identifikuojamos ir apibrėžiamos moksliniuose šaltiniuose ir yra visuotinai žinomos vertintojams, nėra poreikio apskritai šias kategorijas apibrėžti teisės aktuose (Metodikoje). Turto vertinimo metodikos apskritai dažnai keičiasi. Šie pasikeitimai turi įtakos turto vertinimo veiklai – atsiradus naujiems vertinimo metodų deriniams, skaičiavimo modeliams, vertintojai privalo nedelsdami į tai reaguoti ir vertinimą atlikti, atsižvelgdami į šias naujoves. Priešingu atveju būtų laikoma, kad atliktas vertinimas yra ydingas, nes neaktualus, neatspindintis tikrųjų rinkos tendencijų. Dėl minėtos vertinimo metodų dinamikos teisės aktuose įtvirtinamas reikalavimas remtis TVS ir EVS, taip pat atsižvelgti į rinkos ir ekonomikos logiką bei tendencijas, rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatus (Metodikos 5 p.). Jeigu minimuose standartuose įtvirtintos taisyklės būtų detalios reglamentuotos Metodikoje, būtų susiduriama su poreikiu jas dažnai keisti, siekiant, kad jos atitiktų naujausius rinkos konjunktūros pasikeitimus, mokslines ir praktines tendencijas. Savo turiniu Metodika yra norminis administracinis aktas, todėl turi pasižymėti lankstumu ir abstraktumu, būti pritaikoma įvairiais turto vertinimo atvejais.

Vertintojams susidūrus su situacija, kai mokslinė literatūra ir empiriniai tyrimai, TVS ar EVS numato galimybę atlikti kitokio pobūdžio skaičiavimus, taikyti kitokios specifikos metodologijos nebūtų galima, nes ji nebūtų nurodyta Metodikoje.

5.4. Laikant turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos egzaminą, yra nustatytas reikalavimas visapusiškai išmanyti ir sistemiškai taikyti Įstatymo, TVS ir EVS bei Metodikos nuostatas. Vienas iš pamatinių Europos Sąjungos principų yra paslaugų judėjimo laisvė. Šios laisvės pagrindu Europos Sąjungoje yra kuriami atitinkamų paslaugų standartai, kurie pripažįstami kitose valstybėse narėse. Turto ar verslo vertinimo atveju šie standartai išreikšti TVS bei EVS. Sistemiškai taikant Įstatymą, TVS ir EVS bei Metodiką, tinkamai įgyvendinama 2006 m. gruodžio 12 d. Parlamento ir Tarybos direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje. Teisėkūros subjekto pasirinktas vertinimo metodų taikymo tvarkos reglamentavimo principas Metodikoje siejamas ne su TVS ir EVS pakartojimu ar skirtingų skaičiavimo būdų nustatymu, bet nacionalinę specifiką atspindinčių veiksmų, taikant vertinimo metodus, nustatymu. Metodikoje nustačius pareiškėjo reikalaujamą teisinį reguliavimą, kultūrizika, kad Lietuvos Respublikoje atlikti vertinimai nebus pripažinti kitose valstybėse narėse.

5.5. Pagal Įstatyme ir Metodikoje įtvirtintą reglamentavimą, visos sudaromos turto ar verslo vertinimo ataskaitos yra skirtingos, jas rengiant turi būti atliekamas individualus turto vertinimas, atsižvelgiant į individualias vertinamo turto savybes tam tikrą dieną, vertinimo tikslus ir užsakovo poreikius, naujausias mokslo, praktikos ir rinkos tendencijas. Kiekviena vertinimo ataskaita yra unikali – tai vienas iš esminių individualaus turto vertinimo reikalavimų. Sukonkretinus Metodiką iki smulkiausių detalės, individualaus turto vertinimo reikalavimas būtų paneigtas. Metodikoje įtvirtinus pareiškime nurodytas nuostatas, turto vertinimo ataskaitos taptų „standartizuotomis formomis ir blankais“, kuriose beliktų pakeisti vertinamų objektų duomenis ir apskaičiuoti iš anksto žinomų formulų rezultatus.

5.6. Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 2 ir 5 punktuose įtvirtinti teisėkūros proporcingumo ir efektyvumo principai. Šiuo metu nustatytas teisinis reguliavimas atitinka nurodytus principus. Metodiką pakeitus taip, kaip nurodyta pareiškime, būtų sukurti dirbtiniai ribojimai, sąlygojantys pirmiau aptartus turto arba verslo vertinimų trūkumus.

5.7. Objektų panašumas arba analogiškumas yra vertinamoji kategorija, kuri priklauso nuo daugelio aplinkybių ir aspektų. Objektų panašumo ar analogiškumo kriterijai kiekvienu atveju skiriasi, atsiranda vis naujų objektų. Dėl tokios dinamikos nėra įmanoma teisės aktuose iš anksto nustatyti bendrų panašaus ar analogiško objekto identifikavimo standartų. Dėl to vertintojams yra suteikiama diskrecijos teisė patiems išvesti kriterijus, kuriais remdamiesi jie traktuoja lyginamus objektus panašiais ar analogiškais. Teisės aktuose keliamas tik reikalavimas pateikti objektyvius motyvus, dėl kurių objektai buvo vertinami kaip panašūs ar analogiški. Jeigu šie motyvai yra pagrįsti, problemų dėl ataskaitos tinkamumo, nustatytos vertės tikslumo, vertinimo procedūrų patikimumo ar turto vertintojo atsakomybės nekyla.

5.8. Metodikos projektui parengti buvo sudaryta plačią teorinę ir praktinę turto ir verslo vertinimo kompetenciją turinti darbo grupė.

5.9. Objektų ir kokybišką turto ir verslo vertinimą lemia ne tik turto ir (arba) verslo vertintojo kvalifikacija, objektyvumo, sąžiningumo, profesionalumo ir kitų principų laikymasis, unifikuotų, patikimų duomenų šaltinių naudojimas, bet ir pakankamų metodologinių priemonių užtikrinimas ir naudojimas, todėl Lietuvos Respublikos finansų ministerija ėmėsi veiksmų Metodikos tobulinimo klausimams spręsti.

6. Rengiant nagrinėti norminę administracinę bylą Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo posėdyje, gauta Lietuvos turto vertintojų asociacijos nuomonė, kurioje teigiama, jog Metodikoje nustatytas teisinis reguliavimas yra tobulintinas. Tačiau Metodikoje turi būti išdėstyti esminiai vertinimo principai, o ne nustatyta detali vertinimo instrukcija. Detalus ir universalus vertinimo reglamentavimas nėra įmanomas dėl vertinamo turto įvairovės. Metodikoje yra pateiktos nuorodos į metodologinius šaltinius (TVS, EVS, vadovėlius, kt.), todėl netikslinga šių periodiškai atnaujinamų dokumentų perkelti į Metodiką.

7. Nuomonę taip pat pateikė Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija, nurodydama, kad Metodika neatitinka Įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje pateikto apibrėžimo, todėl turi būti pripažįstama prieštaraujanti Įstatymui.

8. Lietuvos vertintojų rūmų pateiktoje nuomonėje nurodoma, kad pareiškimas pagrįstas. TVS ir / ar EVS negali būti vadovaujamosi, kadangi jie nėra patvirtinti Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka. Šiuose standartuose tik aptariami metodai, tačiau nėra reglamentuojamos metodų taikymo procedūros. Metodika nėra aiški ta prasme, kad joje nenurodyta, kaip konkrečiai pritaikyti kiekvieną metodą. Todėl dažnai kyla ginčai, kai nepaisant nenustatyto išsamaus reglamentavimo, iš turto vertintojų reikalaujama pateikti skaičiavimus, nors nėra aišku, kiek šie skaičiavimai turi būti detalūs. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikia išaiškinimus, pavyzdžiui, „Dėl ekspertinio vertinimo būdo taikymo“. Šiame išaiškiniame tarnyba yra pripažinusi, kad ekspertinis vertinimas, kaip rinkos vertės skaičiavimo būdas, nėra plačiau aprašytas Metodikoje, todėl ji turi pareigą apibendrinti patirtį, formuoti aiškią poziciją dėl šio vertinimo būdo taikymo tam, kad būtų išvengta klaidingų interpretacijų. Sutiktina su pareiškėju, kad teisinis reguliavimas, kai nei Įstatyme, nei Metodikoje nėra apibrėžtos analogiško arba panašaus turto sąvokos, sudaro sąlygas kiekvienam vertintojui pasirinkti skirtingą turtą. Tai reiškia, kad vertinimo procese atsiranda galimybė manipuliuoti ir pasinaudojant lyginamuoju vertinimo metodu, nustatyti palankias užsakovui ir / ar kitam suinteresuotam asmeniui turto vertes. Naudojant lyginamąjį metodą ir koreguojant lyginamų objektų pardavimo kainas, daromos lyginamo objekto pataisos, orientuojantis į vertinamą objektą, todėl vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama kaip lyginamo objekto pardavimo kainos ir patikslinimų vertės suma. Jeigu lyginamo objekto vertės elementas yra geresnis nei vertinamo, atliekamos pataisos mažėjimo linkme, ir atvirkščiai – jei vertinamo objekto charakteristikos geresnės, lyginamo objekto kaina didinama (R. Raslanas, J. Šliogerienė, 2012). Todėl nesant pakankamo reglamentavimo, kiekvienu atveju vertintojas pasirinks skirtingą lyginamąjį objektą, todėl privalės taikyti skirtingas pataisas, o dėl to atsiras vertinimo netikslumai. Dėl šios priežasties kyla ir teisminiai ginčai, kai teismai konstatuoja, jog vertintojai ataskaitose netinkamai ar nepakankamai pagrindė pataisų skaičiavimą. Vertintojai ataskaitose nežino, koku būdu nurodyti ataskaitose kiekybinius ir (arba) kiekybinius skaičiavimo modelius. Praktikoje vertintojai pataisas (patikslinimų vertes) nustato ekspertiniu būdu, remdamiesi savo patirtimi ir nekilnojamojo turto rinkos sandorių analize, tačiau Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba dažnai tokio vertinimo nelaiko tinkamu. Taip pat pagrįsta teigti, jog Metodikoje nenustatyta, kaip apskaičiuojama kapitalizavimo ir diskonto norma, kokia apimtimi turi būti pateikiami skaičiavimai. Ataskaitose šios normos apskaičiuojamos pagal ekspertiniu metodu nustatytus kapitalizavimo ir diskonto normos sudedamuosius rodiklius. Šiuo būdu nustatytus dydžius, jų apskaičiavimo pateikti nėra įmanoma, nors drausminės bylos dažnai inicijuojamos būtent dėl to, jog ataskaitose nėra pateikiamos formulės ir / ar skaičiavimai, kaip tam tikras kintamasis yra gaunamas.

9. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktoje nuomonėje nurodė, kad pritaria atsakovo Lietuvos Respublikos finansų ministerijos atsiliepime pateiktai pozicijai dėl ginčijamo norminio administracinio akto dalies teisėtumo.

Išplėstinė teisėjų kolegija

k o n s t a t u o j a:

III.

10. Pareiškėjas Seimo narys kelia klausimą dėl Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos dalies teisėtumo tiek, kiek šiame norminiame administraciniame teisės akte nėra nustatytas toks teisinis reguliavimas:

– Metodikos 58.1 ir 58.2 papunkčiuose nenustatyta, kas vertinamo turto atžvilgiu laikytina analogišku arba panašiu turtu, t. y. nenustatyti analogiško arba panašaus turto požymiai, kokio dydžio skirtumas absoliučiais skaičiais ar koeficientais (procentais) yra galimas, kad būtų laikoma, jog vertinamas turtas yra lyginamas su analogišku arba panašiu turtu;

- Metodikos 58.2 papunktyje nenustatyta pataisų skaičiavimo šiame papunktyje nurodytų matavimo vienetų požiūriu tvarka, t. y. nėra pateikiamos jokios vertinamo ir lyginamo objekto pataisų pasirinkimo ir jų apskaičiavimo formulės ar kitoks kainų pataisų darymo pagrindimas, neregamentuojamos galimų ir taikytinų pataisų rūšys (laiko, vietos ir kt.);
- Metodikos 60 punkte nepateiktos kiekybinių ir (arba) kokybinių skaičiavimo modelių sąvokos ir nenustatytos išsamios šių modelių taikymo procedūros ir tvarka;
- Metodikos 76, 77, 78 punktuose neapibrėžta sąvoka „grynieji būsimieji pinigai“;
- Metodikos 76 punkte nenustatyta, kokiais kriterijais, formulėmis, procedūromis ir tvarka apskaičiuojama turto vertė taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, nenurodyta, kokia vertė apskaičiuojama – rinkos ar balansinė;
- Metodikos 77 punkte nenustatyta, kokiais kriterijais, formulėmis, procedūromis ir tvarka apskaičiuojami grynieji būsimieji pinigų srautai, neapibrėžtos maksimalaus ir geriausio turto panaudojimo sąvokos;
- Metodikos 78 punkte nenustatytos gryųjų būsimųjų pinigų srautų apskaičiavimo procedūros ir tvarka, taikytinos formulės;
- Metodikos 81 ir 82 punktuose nenustatytos taikytinos formulės, jų reikšmės ir formulių rodiklių apskaičiavimas;
- Metodikos 81 punkte nenustatyta pataisų apskaičiavimo procedūra, neapibrėžtos nebūdingų (atsitiktinių) pajamų ir išlaidų sąvokos, nenustatytos apskaičiavimo bei nebūdingų (atsitiktinių) pajamų ir išlaidų panaikinimo procedūros;
- Metodikos 82 punkte nenustatytas kapitalizavimo normos rodiklis ir jo apskaičiavimo tvarka, taip pat gryųjų pajamų apskaičiavimo tvarka.

11. Pareiškėjo Seimo nario nuomone, Metodika tiek, kiek joje nenustatytas šio sprendimo 10 punkte nurodytas teisinis reguliavimas, nėra išsamus, kaip to reikalauja Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 dalis, kurioje įtvirtinta, kad Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų metodų šiuose standartuose nustatytais turto arba verslo vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje. Atsižvelgiant į tai, byloje keliamas norminio administracinio akto teisėtumo klausimas spręstinas tarpusavyje susijusiais Metodikos *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nustatyto teisinio reguliavimo atitikties išsamumo reikalavimui bei pareiškėjo preziumuojamos legislatyvinės omisijos aspektais.

IV.

12. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 15 dalyje įtvirtinta, kad turto ir verslo vertinimo metodika – tai Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka. Pagal Metodikos 1 punktą, šis teisės aktas reglamentuoja turto arba verslo vertinimo tikslus, vertinimo tvarką, turto vertinimo metodus ir jų taikymą, verslo vertinimo metodus ir jų taikymą.

13. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio, reglamentuojančio turto arba verslo vertinimo metodus, 1 dalyje įtvirtinta, kad turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Pagal Metodikos 4 punktą, turto arba verslo vertintojas (toliau – ir vertintojas) savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Tarptautiniais vertinimo standartais ir Europos vertinimo standartais, privalomą vertinimą reglamentuojančiais teisės aktais, Turto ir verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu, šia Metodika ir kitais teisės aktais, susijusiais su vertinimu, tiek, kiek jie neprieštarauja Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymui, Tarptautiniams vertinimo standartams, Europos vertinimo standartams ir šiai Metodikai.

14. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, apibrėžiant pagrindines šio įstatymo sąvokas, nurodyta, kad turto arba verslo vertinimas – tai turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal

atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje (2 str. 12 d.); turto arba verslo vertė – tai turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje (2 str. 11 d.); 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 str. 10 d.).

15. Pažymėtina, kad nuostatų, reglamentuojančių konkrečius turto vertinimo metodus bei jų taikymo procedūras, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nėra įtvirtinta. Vadinasi, atsižvelgiant į pirmiau nurodytą teisinį reguliavimą, vertintojai, atlikdami turto arba verslo vertinimą, taiko vieną iš Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir Metodikoje nurodytų turto vertinimo metodų ir vadovaujasi šiuose dokumentuose aprašytais turto vertinimo procedūromis bei tvarka. Kiek tai susiję su Tarptautinių vertinimo standartų ir Europos vertinimo standartų taikymu, šių dokumentų privalomumas pripažintas ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017 m. liepos 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-307-822/2017).

16. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje, kuriai, pareiškėjo vertinimu, prieštarauja šioje byloje tiriamą Metodikos dalis, įtvirtinta, jog Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų metodų šiuose standartuose nustatytais turto arba verslo vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje. Iš šios įstatymo nuostatos formuluotės matyti, jog Metodikai, kaip įstatymo įgyvendinamajam teisės aktui, nustatyti tokie reikalavimai: 1) joje turi būti nurodytos TVS ir EVS nustatytų metodų šiuose standartuose nustatytais turto arba verslo vertinimo atvejais taikymo procedūros ir tvarka; 2) TVS ir EVS nustatytų metodų taikymo procedūros ir tvarka turi būti nurodytos išsamiai.

17. Byloje nagrinėjamais aspektais pirmiausia svarbu atskleisti terminų „procedūra“ ir „tvarka“ reikšmes. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas žodį „procedūra“ apibrėžia kaip tvarką veiksmų, reikalingų kam nors atlikti (Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000, p. 623). Procedūros sąvoka daugelyje teisės aktų vartojama norint apibūdinti tam tikrus veiksmus ir jų eigą tam, kad būtų pasiektas konkretus tikslas ar atlikta užduotis. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas reglamentuoja administracinę procedūrą, kuri suprantama, kaip pagal šį įstatymą viešojo administravimo subjekto atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant skundą apie viešojo administravimo subjekto veiksmais, neveikimu ar administraciniais sprendimais galbūt padarytą asmens, nurodyto skunde, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą (Viešojo administravimo įstatymo 19 str. 1 d.). Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatyme vartojamas viešųjų pirkimų procedūros terminas (pvz., Viešųjų pirkimų įstatymo 2 str. 2 d., 4 d., 22 d., 39 d., 5 str., 29 str.), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme – teritorijų planavimo viešinimo procedūros, teritorijų planavimo procesų procedūrų terminai (pvz., Teritorijų planavimo įstatymo 32 str., 47 str.). Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 39 dalyje procedūros sąvoka vartojama pastato energinio naudingumo sertifikavimo veiklai apibūdinti – tai teisės aktų reglamentuota procedūra, apimanti pastato energijos suvartojimo nustatymą, pastato energinio naudingumo įvertinimą ir priskyrimą prie energinio naudingumo klasės, taip pat pastato energinio naudingumo sertifikato išdavimą.

18. Terminas „tvarka“ pagal Dabartinės lietuvių kalbos žodyną reiškia tai, kas atitinka darną, sistemą, normą (Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000, p. 865).

19. Atsižvelgiant į aptartų sąvokų reikšmes bendrinėje kalboje ir jų vartojimo specialiojoje kalboje kontekstą, turto vertinimo metodo taikymo procedūros ir tvarka Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo, Metodikos prasme suprantamos kaip tam tikri veiksmai, darni bei sisteminga jų tvarka, siekiant pasirinktu metodu įvertinti konkretų turtą – nustatyti turto vertę tam tikru metu pagal atitinkamą turto vertinimo metodą.

20. Ginčijami Metodikos punktai priskirti prie Metodikos IV dalies „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“. Šiais punktais reglamentuojami lyginamasis turto vertinimo metodas bei jo taikymas (ginčijami 58.1 ir 58.2 papunkčiai, 60 punktas) bei pajamų turto vertinimo metodas bei jo taikymas (ginčijami 76–78, 81, 82 punktai). Taigi byloje pareiškėjas Seimo narys kvestionuoja Metodikos punktus, kurie reglamentuoja lyginamąjį ir pajamų metodus bei jų taikymą.

21. Ginčijamuose Metodikos 58 ir 60 punktuose nustatyta:

„58. Taikant lyginamąjį metodą:

58.1. surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius;

58.2. įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu“;

„60. Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius“.

22. Reglamentuojant lyginamąjį metodą ir jo taikymą, Metodikoje taip pat nustatyta, kad lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė (56 punktas); lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui (57 punktas); turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.) (59 punktas); jeigu nėra informacijos apie šios Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius (61 punktas); turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo: lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes; analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybes; padarytų šios Metodikos 58.2 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes; taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus (62 punktas); kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą (63 punktas).

23. Taigi nurodytuose *inter alia* ginčijamuose Metodikos punktuose nustatyta, koks yra lyginamojo turto vertinimo metodo taikymo principas, kaip jis suprantamas, išdėstyta jo taikymo seka, paaiškinta, kas atspindi turto skirtumus, nurodomi skaičiavimo modeliai, taikomi darant analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, paaiškinti galimi veiksmai, jeigu nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, taip pat nurodyti atvejai, kada šis metodas apskritai netaikomas ir kokia informacija taikant šį metodą turi būti pateikta turto vertinimo ataskaitoje.

24. Ginčijamuose Metodikos 76–78, 81 ir 82 punktuose įtvirtinta:

„76. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip gryųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė.

77. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

78. Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

78.1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;

78.2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;

78.3. remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;

78.4. pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą gryųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

<...>

81. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

82. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos)“.

25. Be nurodytųjų, pajamų metodą ir jo taikymą reglamentuoja ir kiti Metodikos punktai, kuriuose įtvirtinta, kad: pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė (72 punktas); pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę (73 punktas); pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas (74 punktas); vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai (75 punktas); kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai (79 punktas); taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos (80 punktas); turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo: pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes; pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybes; grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozes ir joms sudaryti taikytas prielaidas; pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybes; taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus (83 punktas).

26. Taigi, kiek tai susiję su turto vertinimu pajamų metodu, ginčijamuose ir kituose Metodikos punktuose nustatyta, koks yra aptariamo metodo taikymo principas, kaip jis suprantamas, koks turtas gali būti vertinamas šiuo metodu, nurodyti taikomi skaičiavimų būdai, paaiškinta, kaip apskaičiuojama turto vertė taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, kaip skaičiuojami su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai, kurie svarbūs taikant vieną iš skaičiavimo būdų – diskontuotų pinigų srautų, ir kas įtraukiama apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus, nurodyta, kada taikomas kapitalizavimo skaičiavimo būdas ir kas laikoma pajamų baze taikant šį būdą, kokie veiksmai atliekami parinkus pajamų bazę ir kaip apskaičiuojama turto vertė, taip pat kokia informacija taikant šį metodą turi būti išdėstyta turto vertinimo ataskaitoje.

27. Įvertinus Metodikoje tiriamais aspektais nustatytą visuminį teisinį reguliavimą, konstatuotina, kad Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose yra nurodyti turto vertinimo metodai – lyginamasis ir pajamų turto vertinimo metodai bei jų taikymo aspektai – konkretūs veiksmai, atliekami vertinant turtą pasirinktu metodu tam, kad būtų įvertintas konkretus turtas ir nustatyta jo rinkos vertė tam tikru metu. Vadinas, yra pagrindas teigti, jog Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nustatytas turto vertinimo metodų (lyginamojo bei pajamų turto vertinimo metodų) taikymo reglamentavimas atitinka šio teismo procesinio sprendimo 19 punkte išdėstytą sąvokų „procedūra“ bei „tvarka“ sampratą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 dalies prasme.

V.

28. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas taip pat reikalauja, kad turto vertinimo metodų taikymo procedūros ir tvarka Metodikoje būtų nurodytos išsamiai.

29. Terminas „išsamus“ bendrinėje kalboje reiškia viską apimantį, platų (Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000, p. 251). Sinonimų žodyne nurodyta, kad žodis „išsamus“ yra sinonimas žodžiams „nuodugnus“, „smulkus“, „detalus“ (Lyberis A. Sinonimų žodynas. Lietuvių kalbos instituto leidykla, 2002, p. 172). Šio žodžio prasmė suponuoja, kad tai vertinamojo pobūdžio sąvoka, aiškintina priklausomai nuo konteksto, kuriame ji vartojama, todėl Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje įtvirtinto išsamumo reikalavimo, taikomo turto vertinimo metodų taikymo procedūrų ir tvarkos reglamentavimui, turinys atskleidžiamas, atsižvelgiant į turto vertinimo paskirtį ir veiklos ypatumus.

30. Minėta, kad turto vertinimas – tai turto vertės nustatymas (Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 12 d.). Pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 straipsnį, turto vertė nustatoma: 1) vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje; 2) laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių

laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų; 3) taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

31. Metodikos 5 punkte taip pat nurodyta, kad vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 21 straipsnio, reglamentuojančio turto arba verslo vertinimo atlikimą, 4 dalyje nurodyta, kad vertintojas parengia turto arba verslo vertinimo ataskaitą, 8 dalyje – kad vertintojas, vadovaudamasis turto arba verslo vertinimo sutartimi, jeigu privalomojo turto arba verslo vertinimo atveju reglamentuojančiuose teisės aktuose nenustatyta kitaip, ar technine užduotimi bei Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos vertinimo standartais, Turto ir verslo vertinimo metodika ir atsižvelgdamas į vertinimo atvejį (vertinamo turto arba verslo specifiką ir naudojimo paskirtį), parenka turto arba verslo vertinimo metodus (metodų derinius) ir metodo taikymo būdus. Turto arba verslo vertinimo ataskaitoje, be kita ko, turi būti nurodyti turto arba verslo vertinimo metodai (metodų deriniai) ir metodų taikymo būdai; turto arba verslo vertės nustatymo pagrindimas, pateikiant turto arba verslo vertės skaičiavimus (Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. 4 d. 11 ir 13 p.). Vadovaujantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 8 straipsniu, turto arba verslo vertintoju gali būti fizinis asmuo, kuris, be kita ko, yra išlaikęs turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos egzaminą.

32. Nurodytų nuostatų visuma suponuoja, kad turto vertinimas – turto vertės nustatymas – atliekamas ne tik vadovaujantis tam tikruose oficialiuose dokumentuose išdėstytomis konkrečiomis instrukcijomis, bet ir atsižvelgiant į rinkos bei ekonomikos sąlygų stebėjimų, tyrimų išvadas ir rezultatus. Turto vertinimui atlikti reikalingos specialios kompleksinės žinios, daugiausia susijusios su ekonomikos, finansų sritimis.

33. Minėta, kad vertintojai, atlikdami turto vertinimą – nustatydami turto vertę, turi taikyti vieną iš Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir Metodikoje nurodytų turto vertinimo metodų ir vadovautis šiuose teisės aktuose aprašytais procedūromis bei tvarka, todėl byloje keliamą problemą spręstina, atsižvelgiant ir į šių standartų nuostatas.

34. Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtų ir patvirtintų Tarptautinių vertinimo standartų (2017 m. redakcija) 20.1–30.14 punktuose aptariamas Metodikoje numatytą lyginamąjį metodą savo esme atitinkantis rinkos metodas ir jo taikymas. Šiuose punktuose detalios nurodyta, kokiais atvejais galima taikyti rinkos metodą ir kokiais atvejais šis metodas nėra tinkamas, kokie gali būti palyginimo vienetai taikant panašaus sandorio metodą, išvardyti ir aptarti pagrindiniai palyginamų sandorių metodo etapai, kontekstai, pagal kuriuos vertintojas turėtų pasirinkti panašius sandorius, analizuotinių ir koreguotinių panašių sandorių bei turto skirtumų pavyzdžiai, kitų rinkos požiūrio metodų taikymo aspektai. Iš esmės panašaus pobūdžio ir turinio nuostatos yra įtvirtintos ir TVS 40.1–50.31 punktuose, kuriuose aptariamas Metodikoje numatytą pajamų metodą atitinkantis pajamų požiūrio metodas ir jo taikymas, be kita ko, detalios nurodant, į ką turi atsižvelgti vertintojai, rinkdamiesi pinigų srauto tipą, aiškų prognozuojamą laikotarpį, kokie metodai gali būti naudojami kuriant bei nustatant diskonto normos pagrįstumą, kas turi būti apsvarstyta, nustatant diskonto normą.

35. Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos vertinimo standartai (2016 m. redakcija) taip pat nustato analogiškus vertinimo metodus ir jų taikymo aspektus: lyginamasis metodas aptariamas 5-ojo Europos vertinimo informacinio dokumento „Vertinimo metodika“ 6.2 papunktyje; pajamų metodas – šio dokumento 6.3 papunktyje.

36. Pažymėtina, kad TVS bei EVS, kaip ir kiekvienas kitas dokumentas ar teisės aktas, turi būti taikomi sistemiskai, todėl atliekant turto vertinimą lyginamuoju, pajamų ar kitais metodais, svarbios ne tik tiesiogiai šių metodų taikymą aptariančios nuostatos, bet ir kitos standartų dalys. Pavyzdžiui, 1-ajame Europos vertinimo standarte pateikiamos taisyklės dėl rinkos vertės nustatymo, 2-ajame – taisyklės dėl kitų nei rinkos vertė vertinimo pagrindų, 4-ajame – taisyklės dėl vertinimo proceso, 5-ajame – taisyklės dėl vertinimo ataskaitos.

37. Tarptautinė vertinimo standartų taryba atskirais turto vertinimo aspektais taip pat rengia techninius informacinius dokumentus. Šių dokumentų paskirtis – suteikti informacijos apie įvairių rūšių turto savybes, kurios svarbios jo vertei, suteikti informacijos apie vertės skaičiavimo būdus ir jų

taikymą, padėti suprasti Tarptautinių vertinimo standartų nuostatas ir jas taikyti praktikoje, suteikti informacijos, naudingos profesionaliems turto vertintojams, priimantiems sprendimus, susijusius su turto vertinimu specifinėmis sąlygomis. Pavyzdžiui, 1-asis techninis informacinis dokumentas skirtas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdai. Jame pateikiamos tokių kategorijų, kaip dabartinė vertė, diskonto norma, gražos norma, grynoji dabartinė vertė, investicinė vertė, kapitalizacijos norma, kapitalizacijos daugiklis, nominalieji pinigų srautai, rinkos vertė ir kt., sampratos, aprašomas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdo taikymas, prognozės laikotarpis, pinigų srautų prognozės, tęstinė vertė, diskonto norma, vidinė gražos norma, vertės nustatymo pagrindai, tinkami duomenys pinigų srautams, pateikiami iliustruojantys pavyzdžiai. 4-ajame techniniame informaciniame dokumente aptariamas vertinimo neapibrėžtumo, kuris atsiranda vertinant rinkos vertės pagrindu, aspektas, t. y. pateikiama patarimų, kaip nustatyti reikšmingo neapibrėžtumo pobūdį ir kaip neapibrėžtumą atskleisti vertinimo ataskaitoje (nurodoma, koks gali būti vertinimo neapibrėžtumo pobūdis, kuo skiriasi neapibrėžtumas nuo rizikos, pateikiamos neapibrėžtumo priežastys, aptariamas vertės skaičiavimo būdo ir modelio pasirinkimas, kaip atskleidžiamas nustatytas vertinimo neapibrėžtumas, nurodomi neapibrėžtumo pavyzdžiai, kt.).

38. Įvertinus TVS ir EVS turinį, atsižvelgiant į šių dokumentų galią bei santykį su Metodika, konstatuotina, kad Metodikoje, TVS bei EVS įtvirtintos nuostatos koreliuoja tarpusavyje ir turto vertinimo metodų taikymo procedūrų aspektu vienos kitą papildo. Be to, nustatant turto vertę, sistemiskai remiamasi įvairiais kitais šaltiniais, kuriuose plačiai pateikiami turto vertės nustatymui reikšmingi metodų aprašymai ir instrukcijos, vadovaujamosi, kaip minėta, rinkos bei ekonomikos sąlygų stebėjimų, tyrimų išvadomis ir rezultatais.

39. Kalbant apie turto vertinimo paskirtį pažymėtina, kad pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 3 straipsnio 1 dalį, vertinamas bet koks turtas ir verslas. Atsižvelgiant į Metodikos 3 punktą, vertinimo sritys apima: nekilnojamojo turto vertinimą (nekilnojamojo turto, nematerialiojo turto – teisių į nekilnojamąjį turtą vertinimą); kilnojamojo turto vertinimą (kilnojamojo turto, nematerialiojo turto – teisių į kilnojamąjį turtą vertinimą); verslo vertinimą (verslo, nematerialiojo turto, finansinio turto, finansinių įsipareigojimų vertinimą). Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnis skiria šiuos turto arba verslo vertinimo atvejus: privalomą turto arba verslo vertinimą, kada vertinama įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais; turto arba verslo vertinimą vidaus reikmėms; vertinimą kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas. Pagal Metodikos 8 punktą, vertinama šiais tikslais: finansinių ataskaitų sudarymo; apmokestinimo; draudimo, nuostolių nustatymo; įkeitimo; nuosavybės teisės perleidimo; kitais tikslais. Pažymėtina, kad turto arba verslo vertintojas parengia turto arba verslo vertinimo ataskaitą, kurioje, be kita ko, pateikiama išvada dėl turto arba verslo vertės (žr. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 21 str. 4 d., 22 str. 4 d. 14 p.). Ši ataskaita laikoma teisinga, kol Priežiūros įstaiga nėra nustačiusi jos neatitikties Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymui ir (arba) kol ji nėra nuginčyta teisme.

40. Nurodytas teisinis reguliavimas pagrindžia ypatingą turto vertinimo reikšmę: turto vertinimas apima daugelį turto rūšių, jį atlikti tam tikrais įstatymuose bei kituose teisės aktuose nurodytais atvejais yra privaloma, tik įvertinus turtą ar verslą, galima sudaryti finansines ataskaitas, apmokestinti, nustatyti nuostolius, atlikti įvairius sandorius. Turto vertinimo ataskaita, kurioje fiksuojama konkreti turto vertė, taip pat turi ypatingą teisinį statusą, kadangi kol nėra pripažinta neatitinkanti įstatymo reikalavimų ar nuginčyta teisme, laikoma teisinga. Pažymėtina, kad Tarptautiniuose vertinimo standartuose taip pat pabrėžiama, jog vertinimas plačiai taikomas ir juo remiamasi finansų ir kitose rinkose tiek įtraukiant vertinimo rezultatus į finansines ataskaitas, tiek užtikrinant saugų skolinimą ir sandorių sudarymą. Visa tai suponuoja išvadą, kad finansų ir kitų rinkų funkcionavimui itin svarbu, jog nustatyta turto vertė, nurodoma ataskaitose, kuo labiau atitiktų ekonomikos sąlygas ir rinkos tendencijas, o turto vertinimo veikla būtų lanksti.

41. Dėl visų šių turto vertinimo reikšmingumą ir veiklos ypatumus apibūdinančių aplinkybių Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas reikalavimas Metodikoje išsamiai nurodyti turto vertinimo metodų *inter alia* lyginamojo ir pajamų turto vertinimo metodų procedūras ir tvarką nereiškia, kad Metodikoje turi būti pateikti visų joje vartojamų sąvokų aprašymai ir sampratos ar / ir tam tikrų skaičiavimų, reikalingų vertinant konkretų turtą, formulės. Priešingas aptariamoms įstatymo normos aiškinimas suponuoju tokias faktines situacijas, kai turto vertinimas būtų

atliktas pagal Metodikos nuostatas, tačiau neatitiktų naujausių skaičiavimo modelių, tyrimo rezultatų, neatspindėtų tikrųjų rinkos tendencijų, todėl negalėtų būti vertinamas, kaip tinkamas ir teisingas turto vertės nustatymas. Tokiu atveju, be kita ko, kiltų poreikis dažnai keisti Metodiką, o tai apsunkintų tiek vertintojų veiklą, tiek atitinkamų rinkų funkcionavimą.

VI.

42. Kaip minėta, pareiškėjo Seimo nario vertinimu, ginčijami Metodikos punktai prieštarauja Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 daliai, t. y. yra neišsamūs tiek, kiek Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nenustatytas šio teismo procesinio sprendimo 10 punkte nurodytas teisinis reguliavimas.

43. Sprendžiant dėl legislatyvinės omisijos buvimo tiriamu atveju, atsižvelgtina į oficialios konstitucinės doktrinos nuostatas šiuo aspektu, t. y. į tai, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, jog teisės spraga *inter alia* legislatyvinė omisija visuomet reiškia, kad atitinkamų visuomeninių santykių teisinis reguliavimas apskritai nei eksplicitiškai, nei implicitiškai nėra nustatytas nei tame teisės akte (jo dalyje), nei kuriuose nors kituose teisės aktuose, tačiau poreikis tuos visuomeninius santykius teisiškai sureguliuoti yra, o legislatyvinės omisijos atveju tas teisinis reguliavimas, paisant iš Konstitucijos kylančių teisės sistemos nuoseklumo, vidinio neprieštaravimo imperatyvų ir atsižvelgiant į tų visuomeninių santykių turinį, turi būti nustatytas būtent tame teisės akte (būtent toje jo dalyje), nes to reikalauja kuris nors aukštesnės galios teisės aktas, *inter alia* pati Konstitucija (*inter alia* Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. rugpjūčio 8 d., 2008 m. lapkričio 5 d. sprendimai, 2009 m. birželio 22 d., 2010 m. rugsėjo 29 d. nutarimai). Tai, kad konkrečiame įstatyme (jo dalyje) nėra nustatyta specialaus tam tikriems santykiams reguliuoti skirto teisinio reguliavimo, anaipol nereiškia, kad šioje srityje esama teisės spragos *inter alia* legislatyvinės omisijos, nes šie santykiai gali būti sureguliuoti bendrosiomis eksplicitinėmis arba implicitiškai nustatytais eksplicitinį teisinį reguliavimą papildančiomis ir pratęsiančiomis normomis (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2016 m. sausio 25 d. nutarimas).

44. Vertinant šias oficialios konstitucinės doktrinos nuostatas nagrinėjamos bylos kontekste, pažymėtina, kad, pirma, kaip nustatyta byloje, Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose, atsižvelgiant į visuminį teisinį reguliavimą, lyginamojo ir pajamų metodų taikymo procedūros ir tvarka apskritai yra reglamentuotos. Antra, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, be kita ko, šio įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nėra nuostatų, įpareigojančių Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nustatyti būtent tokį teisinį reguliavimą, kuris, pareiškėjo teigimu, privalo būti įtvirtintas Metodikoje. Trečia, atsižvelgiant į turto vertinimo veiklos ypatumų ir reikšmingumo sąlygojamą poreikį nustatant turto vertę, remtis ne tik Metodika, bet ir kitais dokumentais bei šaliniais *inter alia* rinkos ir ekonomikos sąlygų stabėjimų ir tyrimų rezultatais, taip pat vertinant šių dokumentų bei šaltinių sisteminius ryšius ir turinį, negalima teigti, jog nagrinėjamu atveju kyla poreikis Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose eksplicitiškai nustatyti būtent pareiškėjo nurodomą teisinį reguliavimą.

45. Pareiškėjas taip pat teigia, kad Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nenustačius pareiškėjo nurodomo teisinio reguliavimo, tampa sudėtinga atlikti turto vertinimo ataskaitų patikrą, jos nėra pagrindžiamos teisiškai reglamentuotomis formulėmis ir procedūromis, todėl turto vertinimo ataskaitų naudotojai neturi informacijos, kokių pagrindų ir kokias formules ar tvarką taikant yra nustatyta turto vertė. Atsakant į šiuos pareiškėjo argumentus, pirmiausia pažymėtina, kad pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 25 straipsnį, turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos priežiūrą atlieka Priežiūros įstaiga. Ši įstaiga, be kita ko, nagrinėja paklausimus dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitos atitikties Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams (Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 26 str. 2 d. 3 p.). Priežiūros įstaigos funkcijas atlieka Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba (žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. spalio 20 d. nutarimo Nr. 1517 1.3.5 ir 2 punktus, toliau – ir Tarnyba). Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. lapkričio 23 d. įsakymu Nr. 1K-344 yra patvirtinti Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo

tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nuostatai, kurių 8.3 papunktyje įtvirtinta, kad Tarnybai pavesta įgyvendinti valstybės politiką turto ir verslo vertinimo srityje, siekiant, kad būtų užtikrinta turto ir verslo vertinimo kokybė bei turto arba verslo vertintojų, turto ir verslo vertinimo įmonių ir visuomenės teisių ir jų teisėtų interesų šioje srityje apsauga. Siekdama šio veiklos tikslo, Tarnyba, be kita ko, nagrinėja paklausimus dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytiems reikalavimams (9.3.1. p.), atlieka turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių turto arba verslo vertinimo veiklos patikrinimus (9.3.2. p.); kaupia, sistemina ir analizuoja duomenis apie turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnio reikalavimams nagrinėjimo rezultatus ir juos apibendrinusi skelbia savo interneto svetainėje (9.3.7. p.); rengia rekomendacijas turto arba verslo vertintojams pagal apibendrintus duomenis apie dažniausiai nustatomus Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnio reikalavimų pažeidimus ir jas skelbia savo interneto svetainėje (9.3.8. p.). Iš šių nuostatų matyti, kad Tarnyba turto vertinimo srityje yra ekspertinė valstybės įstaiga, kuriai, be kita ko, priskirta atlikti turto vertinimo ataskaitų vertinimą atitikties Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo reikalavimams aspektu, taip pat teikti rekomendacijas dėl dažniausiai pasitaikančių turto vertinimo ataskaitų neatitikimų. Dėl šių aplinkybių negalima teigti, kad Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nesant pareiškėjo nurodomo teisinio reguliavimo, apsunkinama turto vertinimo ataskaitų patikra ar turto vertinimo veiklos valstybinė priežiūra.

46. Dėl galimybės turto vertinimo ataskaitų naudotojams suprasti turto vertinimo ataskaitų turinį ir įvertinti, ar tinkamai ir teisingai nustatyta turto vertė, pažymėtina, jog, kaip minėta, pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 23 straipsnį, turto arba verslo vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol Priežiūros įstaiga nėra nustačiusi jos neatitikties šio įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams ir (arba) kol ji nėra nuginčyta teisme. Taip pat minėta, kad pagal to paties įstatymo 22 straipsnį, turto arba verslo vertinimo ataskaitoje, be kita ko, turi būti nurodyti turto arba verslo vertinimo metodai (metodų deriniai) ir metodų taikymo būdai; turto arba verslo vertės nustatymo pagrindimas, pateikiant turto arba verslo vertės skaičiavimus. Taigi įstatymas reikalauja, kad konkretūs metodai (metodų deriniai) ir metodų taikymo būdai, taip pat turto arba verslo vertės nustatymo pagrindimas, pateikiant turto arba verslo vertės skaičiavimus, būtų nurodyti konkrečioje turto vertinimo ataskaitoje. Dėl to ir turto vertinimo ataskaitų aiškumas bei detalumas, leidžiantys turto vertinimo ataskaitų vartotojams geriau suprasti turto vertės nustatymo rezultatą, priklauso ne nuo Metodikos nuostatų išsamumo, o nuo to, kiek pati turto vertinimo ataskaita atitinka Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme įtvirtintus reikalavimus, t. y. kiek turto vertinimo ataskaita, kurioje fiksuojama konkretu turto vertė, yra išsami ir suprantama. Turto vertės nustatymas – specialių kompleksinių žinių reikalaujantis procesas, todėl nėra pakankamų argumentų teigti, kad turto vertinimo ataskaitos taptų aiškesnės jų vartotojams, jeigu Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose būtų labai detalai apibrėžtos visos lyginamajam ir pajamų turto vertinimo metodams taikyti reikalingos sąvokos bei skaičiavimo formulės.

47. Pareiškėjas taip pat teigia, kad Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose nustatytas teisinis reguliavimas dėl to, jog nėra išsamus, neatitinka ir aiškumo reikalavimo.

48. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra nurodęs, kad konstitucinis teisinės valstybės principas suponuoja įvairius reikalavimus teisėkūros subjektui: įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti aiškus, suprantamas, neprieštaringas, teisės aktų formuluotės turi būti tikslios, kad teisinių santykių subjektai galėtų savo elgesį orientuoti pagal teisės reikalavimus (žr., pvz., Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d., 2006 m. sausio 16 d., 2013 m. vasario 15 d. nutarimus). Be to, vienas iš esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas, kuris taip pat suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniam reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai, jose negali būti dviprasmybių (žr., pvz., Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. gegužės 30 d., 2004 m. sausio 26 d., 2008 m. gruodžio 24 d. nutarimus). Teisinis reguliavimas visais atvejais turi būti aiškus, jis negali kelti dviprasmybių, todėl sąvokos teisės aktuose turi būti vartojamos tiksliai, pagal jų tikrąją prasmę (žr., pvz., Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. vasario 10 d. nutarimą).

49. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas šiuo aspektu taip pat yra išaiškinęs, kad iš konstitucinio teisinės valstybės principo kylantis reikalavimas norminiuose administraciniuose aktuose teisės normas formuluoti aiškiai ir suprantamai negali būti suprantamas kaip reiškiantis, kad bet koks norminio administracinio akto neaiškumas suponuoja prieštaravimą konstituciniam teisinės valstybės principui. Iš esmės neaiškus ir nesuprantamas teisinis tekstas norminiame administraciniame akte yra neteisėtas, be kita ko, todėl, kad sukelia teisinį neapibrėžtumą, dėl kurio teisinių santykių dalyviams apribojama galimybė numatyti, koks elgesys bus laikomas neteisėtu. Taikant teisę yra įprasta, kad kartais jos turiniui atskleisti turi būti pasitelkiama profesionalų teisinė pagalba ar, be kita ko, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36³ straipsniu, dėl išaiškinimo kreipiamasi į atsakingą viešojo administravimo subjektą, kuris turi bendrą pareigą teikti konsultacijas. Kadangi poreikis aiškinti norminius administracinius aktus yra neišvengiamas, kiekvienu atveju turi būti protingai atsižvelgiama į tai, ar teisinis tekstas nėra klaidinantis ir ar jo prasmė gali būti atskleidžiama jį analizuojant sistemiškai (žr. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2018 m. birželio 12 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. I-10-822/2018).

50. Europos Žmogaus Teisių Teismo praktikoje taip pat laikomasi pozicijos, kad teisės aktui esant ne visiškai aiškiam, Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos reikalavimai savaime nėra pažeidžiami, jeigu asmuo iš atitinkamos nuostatos formuluotės ir jos aiškinimo teismų praktikoje gali žinoti, kokie veiksmai ar neveikimas prieštarauja šiai teisės normai (žr., pvz., Europos Žmogaus Teisių Teismo 2008 m. vasario 12 d. sprendimą byloje *Kafkaris prieš Kiprą*, pareiškimo Nr. 21906/04, 2012 m. kovo 6 d. sprendimą byloje *Huhtamaki prieš Suomiją*, pareiškimo Nr. 54468/09, 2013 m. balandžio 18 d. sprendimą byloje *Rohlena prieš Čekijos Respubliką*, pareiškimo Nr. 59552/08, 2015 m. spalio 20 d. sprendimą byloje *Vasiliauskas prieš Lietuvą*, pareiškimo Nr. 35343/05).

51. Vertinant ginčijamą teisinį reguliavimą nurodytų nuostatų kontekste, nėra pagrindo daryti išvadą, jog ginčijami Metodikos punktai bei juose vartojamos sąvokos yra dviprasmiškai, nesuprantamai, prieštaragai, netiksliai (ne pagal tikrąją jų prasmę) suformuluotos ar iš jų turinio būtų visiškai neaišku, kaip atliekant turto vertinimą, turėtų būti taikomi lyginamasis ir pajamų turto vertinimo metodai. Šiame procesiniame teismo sprendime jau konstatuota, kad turto vertinimas atliekamas, vadovaujantis ne tik Metodikos nuostatomis, bet sistemiškai atsižvelgiant ir į kitus šiai veiklai skirtus dokumentus *inter alia* naujausių mokslinių tyrimų bei rinkos analizių rezultatus. Taip pat minėta, kad turto vertinimą turi teisę atlikti tik tam tikrą turto vertintojo kvalifikaciją įgijęs fizinis asmuo, turintis specialių ekonomikos, finansų ir kitų mokslo sričių žinių. Taip pat turto vertintojų veiklą prižiūri ekspertinė valstybės įstaiga (Tarnyba), kuri, be kita ko, teikia įvairias rekomendacijas turto vertinimo klausimais. Visa tai neleidžia teigti, kad ginčijamu teisiniu reguliavimu tiek, kiek jame nėra pareiškėjo Seimo nario nurodomų nuostatų, būtų sudaryta teisinio neapibrėžtumo situacija.

52. Aptariamais aspektais taip pat pažymėtina, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, jog įstatymų leidėjo neišspręstus teisės taikymo klausimus gali spręsti teismai, nagrinėjantys ginčus dėl atitinkamų teisės aktų (jų dalių) taikymo. Taigi nagrinėjamose bylose taikydami įstatymus, kitus teisės aktus, juose vartojamas sąvokas turi aiškinti nagrinėjantys bylas teismai (žr., pvz., Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2012 m. balandžio 18 d. nutarimą). Vadinasi, tiek, kiek pareiškėjo nurodytuose Metodikos punktuose įtvirtintos sąvokos ar modeliai nėra aiškūs, jas turi aiškinti teismai, nagrinėdami individualią situaciją ginčiuose dėl turto vertinimo ataskaitų atitikties įstatymo reikalavimams ir turto vertės nustatymo teisingumo ir tinkamumo.

53. Taigi atsižvelgiant, be kita ko, į tai, jog lyginamojo ir pajamų turto vertinimo metodu taikymas tam tikra apimtimi yra nustatytas Metodikoje *inter alia* ginčijamuose jos punktuose, nustatydami turto vertę, vertintojai vadovaujasi ne tik ginčijamais Metodikos punktais, bet ir Metodikoje nustatytu visuminiu teisiniu reguliavimu, taip pat siekdami, kad turto vertė būtų nustatyta teisingai, sistemiškai atsižvelgia ir į kitus dokumentus (*inter alia* Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus), taip pat kitus šaltinius (rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stabėjimų rezultatus), o turto vertinimo veiklos valstybinei priežiūrai vykdyti yra paskirta ekspertinė valstybės įstaiga, kuri, be kita ko, vertina turto vertinimo ataskaitų atitiktį Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo reikalavimams, teikia rekomendacijas dėl dažniausiai pasitaikančių neatitikimų, konstatuotina, kad pareiškėjo ginčijami Metodikos punktai atitinka Turto ir verslo vertinimo pagrindų

įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nustatytą reikalavimą lyginamojo ir pajamų turto vertinimo metodų taikymo procedūras ir tvarką išsamiai nurodyti Metodikoje.

54. Konstatavus, kad tiriami Metodikos punktai nurodyta apimtimi atitinka Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 dalį, nėra pagrindo daryti ir išvadą, jog ginčijamas teisinis reguliavimas prieštarauja konstituciniam įstatymo viršenybės principui, reiškiančiam, kad, be kita ko, poįstatyminiai teisės aktai negali prieštarauti įstatymams, konstituciniams įstatymams ir Konstitucijai, poįstatyminiai teisės aktai turi būti priimami remiantis įstatymais (žr., pvz., Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. gruodžio 30 d., 2004 m. kovo 5 d., 2004 m. gruodžio 13 d., 2005 m. vasario 7 d., 2007 m. gegužės 5 d., 2007 m. rugpjūčio 13 d., 2007 m. rugsėjo 6 d., 2009 m. balandžio 29 d., 2009 m. spalio 8 d. nutarimus).

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 117 straipsnio 1 dalies 1 punktu, išplėstinė teisėjų kolegija

n u s p r e n d ž i a:

Pripažinti, kad Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos 58.1, 58.2, 60, 76–78, 81, 82 punktai neprieštarauja konstituciniam įstatymų viršenybės principui bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnio 2 daliai.

Sprendimas neskundžiamas.

Teisėjai

Laimutis Alechnavičius

Ramūnas Gadliauskas

Vaida Urmonaitė–Maculevičienė

Virginija Volskienė

Skirgailė Žalimienė