

Dokumentas atspausdintas iš teismų praktikos paieškos sistemos INFOLEX. Praktika  
([www.teismupraktika.lt](http://www.teismupraktika.lt))

Kortelė:

**1567782\_RegNr\_e2-263-798/2018**

<http://www.infolex.lt/tp/1567782>

---

Civilinė byla Nr. e2-263-798/2018

Teismo proceso Nr. 2-55-3-02061-2016-3

Procesinio sprendimo kategorija: 3.4.3.7.3.;

3.3.2.5.

## **LIETUVOS APELIACINIS TEISMAS**

### **N U T A R T I S**

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2018 m. sausio 18 d.

Vilnius

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjas Antanas Rudzinskas,

teismo posėdyje apeliacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal **pareiškėjos (kreditorės) R. V. atskirąjį skundą** dėl Vilniaus apygardos teismo 2017 m. spalio 20 d. nutarties civilinėje byloje pagal pareiškėjos (kreditorės) R. V. skundą **dėl bankrutavusios uždarosios akcinės bendrovės „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkimo nutarimo 6 darbotvarkės klausimu panaikinimo, suinteresuotas asmuo – uždaroji akcinė bendrovė „Medicinos bankas“, ir**

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Vilniaus apygardos teismas 2016 m. lapkričio 16 d. nutartimi UAB „Ir vėl“ buvo iškelta bankroto byla, bankroto administratore paskirta UAB „Kitoks sprendimas“. Vilniaus apygardos teismo 2017 m. kovo 16 d. nutartimi buvo patvirtintas BUAB „Ir vėl“ kreditorių sąrašas, tarp kurių ir kreditorės R. V. 205,25 Eur dydžio finansinis reikalavimas bei kreditorės UAB „Medicinos bankas“ 988 147,97 Eur dydžio hipoteka užtikrintas reikalavimas. Vilniaus apygardos teismo 2017 m. birželio 13 d. nutartimi UAB „Ir vėl“ buvo pripažinta bankrutavusia ir likviduojama dėl bankroto.

2. Pareiškėja prašė panaikinti BUAB „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkimo nutarimą 6 darbotvarkės klausimu, kuriuo nuspręsta dėl nekilnojamo turto pardavimo tvarkos ir kainų. Nurodė, jog nekilnojamojo turto kaina buvo nustatyta neobjektyviai, nes sąlygota išimtinai didžiausios kreditorės UAB „Medicinos bankas“ valios, o tai prieštarauja kreditorių teisių visumos gynimo principui. Nustatyta 6 žemės sklypų kaina yra ženkliai mažesnė nei rinkos kaina. Visi šie žemės sklypai buvo analogiškai suformuoti iš vieno bendro žemės sklypo. Analogiški du žemės sklypai 2014 m. ir 2015 m. buvo parduoti už 60 820,20 Eur. Todėl kreditorių nustatyta kaina neatitinka realios rinkos vertės, iš esmės sukelia neproporcingai didelius nuostolius kreditoriams.

3. Faktą, jog žemės sklypų kaina yra žymiai mažesnė, patvirtina ir pateikiami rinkoje esantys skelbimai. Bankroto procedūroje įvertintų žemės sklypų vieno aro kaina yra apie 4 982,00 Eur. Tuo tarpu rinkoje šiuo metu esančių sklypų vieno aro kaina yra 8 125 - 8 333,00 Eur. Turtas yra parduodamas vienu iš neefektyviausių būdų, t.y. varžytynių. Bankrutuojančios įmonės atstovai buvo suradę pirkėją, kuris siekė įsigyti visus žemės sklypus, kadangi minėtas asmuo jau yra įsigijęs minėtus du žemės sklypus. Tačiau bankroto administratorė nesutiko ir nusprendė skelbti varžytynes. Varžytynių procesas gali užtrukti, be to, teks atlyginti ir vykdymo proceso išlaidas, kurių būtų išvengta, jeigu turtas būtų parduotas už rinkos kainą to pageidavusiam pirkėjui.

4. Nustatant sklypų kainą, nebuvo įvertintas šio nekilnojamojo turto potencialas, kadangi šiuose sklypuose buvo siekiama vystyti gyvenamųjų namų projektą, todėl yra parengta sklypų vizualizacija, detalieji planai, buvo suformuotos atskiros sklypų bylos bei kiti reikiami dokumentai, ir toks nekilnojamas turtas turi didesnę paklausą rinkoje tarp verslo atstovų. Juo labiau, kad kasmet buvo investuojama į projekto vystymą, buvo suprojektuoti ir įgyvendinti elektros techniniai projektai bei kiekvienam sklypui atvesti elektros kabeliai. Tačiau vertinant nekilnojamojo turto kainą, nebuvo atsižvelgta, kad tai yra projektas, įvertinti pavieniai žemės sklypai. Neatitinkančia rinkos kaina buvo įvertintas ir parduodamas butas. Nustatyta jo kaina 82 000,00 Eur, t.y. 486,58 Eur/m<sup>2</sup>. Analogiški butai yra įkainojami ne mažiau kaip 1 821 Eur/m<sup>2</sup>.

5. Bankroto administratorė su skundu sutiko iš dalies. Pripažino, jog iškėlus bankroto bylą nebuvo atliktas nepriklausomas nekilnojamojo turto vertinimas. Nurodytos turto pardavimo pradinės kainos buvo nustatytos pagal 2016 m. atliktą vertinimą. Tačiau skundžiamas nutarimas buvo priimtas balsų dauguma. Teisės aktai nenustato kreditoriams prievolės atlikti nepriklausomą turto vertinimą, svarstant ir tvirtinant turto pardavimo kainas. Nesutiko su teiginiu, jog turto pardavimas iš varžytynių yra neefektyvus ir, kad yra pirkėjas, kuris be varžytynių nupirktų visą turtą už neįvardintą rinkos kainą. Nurodė, kad pagal Įmonių bankroto įstatymo (toliau – ĮBĮ) 33 straipsnio 1 dalies 2 punktą nekilnojamas ir įkeistas turtas, taip pat turtas, kurio vertė viršija 250 bazinių socialinių išmokų dydžio sumą, parduodamas iš varžytynių Vyriausybės nustatyta tvarka. ĮBĮ aiškiai reglamentuoja turto pardavimo tvarką viešose varžytynėse, šis pardavimo būdas yra efektyvus ir suteikiantis visiems interesantams lygiomis teisėmis dalyvauti varžytynėse ir įsigyti turtą. Į administratorę nesikreipė nei vienas pirkėjas, kuris pageidautų įsigyti už tariamą rinkos kainą visą įmonės turtą. Tačiau toks asmuo, norėdamas įsigyti turtą, pagal ĮBĮ turėtų dalyvauti varžytynėse.

6. Suinteresuotas asmuo UAB „Medicinos bankas“ nesutiko su skundu. Nurodė, jog pareiškėja savo teiginius dėl turto kainos grindžia tik interneto skelbimais. Tačiau skelbimas apie ketinimą parduoti turtą ir noras už jį gauti tam tikrą kainą savaime nereiškia, jog tai yra tikroji turto rinkos kaina. Skelbime kainos nurodymas yra tik asmens lūkestis, jog jis tikisi už tiek parduoti savo turtą, tačiau tikroji (faktinė) turto kaina paaiškėja, kai turtas už konkrečią sumą parduodamas pirkėjui.

7. Iki bankroto bylos iškėlimo pareiškėja buvo UAB „Ir vėl“ direktore ir 2016 m. liepos 18 d. prašė suinteresuotojo asmens leisti pardavinėti įkeistus žemės sklypus už ne didesnę kaip 4 500 Eur už 1 arą kainą. Bankas leido šį turtą parduoti už nurodytą kainą. Tuo tarpu kreditorių susirinkimas nustatė netgi didesnes įkeistų žemės sklypų kainas. Kadangi žemės sklypų UAB „Ir vėl“ vadovei nepavyko parduoti jos ieškomiems pirkėjams už 4 500 Eur už 1 arą kainą, pripažintina, jog jie tikrai negali būti realizuojami už daugiau nei 8 000 Eur už 1 arą kainas. Parduodamo turto kainos yra nustatytos 2016 m. kvalifikuoto turto vertintojo UAB „Ober-haus“.

8. Visi 6 žemės sklypai yra savarankiški turtiniai objektai, skirti statyti vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems namams. Nustatyta turto pardavimo tvarka, kiekvieną šių sklypų parduodant kaip atskirą turtinį vienetą, sudaro galimybę turtą pasiūlyti maksimaliam galimam pirkėjų ratui. Tuo pačiu turtą įsigyti turi galimybę ir stambus investuotojas, t.y. šiuo metu patvirtinta turto pardavimo tvarka nedraudžia vienam potencialiam pirkėjui įsigyti visus atskirus žemės sklypus. Jei žemės sklypai būtų parduodami tik kaip vientisas kompleksas, BUAB „Ir vėl“ prarastų dalį potencialių pirkėjų, pardavimo procesas truktų žymiai ilgiau.

## II. Pirmosios instancijos teismo nutarties esmė

9. Vilniaus apygardos teismas 2017 m. spalio 20 d. nutartimi atmetė pareiškėjos R. V. skundą dėl BUAB „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkimo nutarimo 6 darbotvarkės klausimu panaikinimo.

10. Teismas nenustatė, jog būtų pažeista BUAB „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkimo sušaukimo, kreditorių dalyvavimo bei balsavimo tvarka, numatyta ĮBĮ 22, 23, 24 bei 25 straipsniuose.

11. ĮBĮ 33 straipsnio 1 dalies 2 punktą nustato, kad nekilnojamasis ir įkeistas turtas, taip pat turtas, kurio vertė viršija 250 bazinių socialinių išmokų dydžio sumą, išskyrus šios dalies 1 ir 4 punktuose ir šio straipsnio 4, 5 dalyse nurodytus atvejus, - parduodamas iš varžytynių Vyriausybės nustatyta tvarka. Taigi nekilnojamojo turto pardavimui yra nustatyta privaloma turto pardavimo iš varžytynių tvarka. Todėl teismas atmetė skundo argumentą, kad turto pardavimui parinktas netinkamas būdas, kaip nepagrįstas. Šiuo būdu parduodant turtą neužkertamos galimybės procese dalyvauti nei vienam pirkėjui, tame tarpe ir pareiškėjos nurodytam asmeniui.

12. Nors ginčijamas kreditorių susirinkimo nutarimas priimtas didžiausios kreditorės UAB „Medicinos bankas“ balsų dauguma, tačiau vien ši aplinkybė nesudaro pagrindo nutarimą pripažinti nepagrįstu. Bankroto proceso tikslas yra tenkinti kreditorių reikalavimus iš bankrutuojančios įmonės turto, tuo pačiu likviduoti įmonės skolininkės skolų našta. Pagal ĮBĮ nustatytą reglamentavimą bankrutuojančios ir bankrutavusios įmonės turtas turi būti parduodamas laikantis nustatytų reikalavimų ir kuo didesne kaina. Tai lemia tiek pačios įmonės, tiek jos kreditorių interesai. Pagal ĮBĮ 33 straipsnio 1 dalies 2 punktą, įmonės turto pardavimo kainą tvirtina kreditorių susirinkimas ir teisės aktai nenustato privalomos turto įvertinimo procedūros prieš tvirtinant šias kainas.

13. Teismas nustatė, jog siūlant turto pardavimo kainas buvo remiamasi UAB „Medicinos bankas“ užsakymu atlikto turto vertintojo UAB „Ober – haus“ 2016 m. rugsėjo 28 d. ir 2016 m. rugsėjo 27 d.

nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitomis. Pareiškėja, nesutikdama su nustatytais pardavimo kainomis, turėjo galimybę pateikti lygiaverčius įrodymus, tokius kaip kvalifikuotų vertintojų išvados. Tuo tarpu pareiškėja remiasi išimtinai internetiniais skelbimais, kuriuose nurodytos nekilnojamojo turto pardavimų kainos nelaikytinos duomenimis, leidžiančiais spręsti, jog už tokias kainas, kokių pageidavo pardavėjai, turtas ir buvo parduotas. Taigi šie duomenys neatspindi realių turto rinkos kainų.

14. Teismas pažymėjo, jog bylos duomenys patvirtina, kad pareiškėjos pozicija yra nenuosekli. Ji, iki bankroto bylos iškėlimo būdama UAB „Ir vėl“ vadove, 2016 m. liepos 18 d. kreipėsi į UAB „Medicinos bankas“, prašydama leisti pardavinėti sklypus, už arą prašant 4 500 Eur, nurodydama, kad tai yra reali rinkos kaina. Tuo tarpu ginčijamu kreditorių nutarimu nustatyta apie 5 000 Eur 1 aro kaina. Pareiškėja dabar 1 aro rinkos kaina nurodo 8 000 Eur. Pareiškėja minėtame prašyme prašė parduoti kelis sklypus, o ne visus drauge kaip vieną kompleksą. Todėl kreditorių priimtas nutarimas turtą pardavinėti ne kaip kompleksą, o atskirais sklypais, atitinka buvusių pareiškėjos poziciją. Pareiškėja ir dabar nepateikė jokių svarių argumentų, kad toks turto pardavimo būdas būtų nepalankus kreditoriams. Todėl nėra pagrindo konstatuoti, kad kreditorių balsų dauguma nustatytos turto pardavimo iš varžytynių kainos yra nepagrįstai mažos.

### III. Atskirojo skundo ir atsiliepimų į jį argumentai

15. Atskiruoju skundu pareiškėja (kreditorė) R. V. prašo Vilniaus apygardos teismo 2017 m. spalio 20 d. nutartį panaikinti ir klausimą išspręsti iš esmės – panaikinti BUAB „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkime šeštoju darbotvarkės klausimu priimtą nutarimą. Atskirasis skundas grindžiamas šiais pagrindiniais argumentais:

1. Bankrutavusiai įmonei priklausančio nekilnojamojo turto kaina nebuvo nustatyta objektyviai, visų kreditorių interesus atitinkančia kaina ir tokios kainos nustatymas nebuvo sąlygotas bankrutavusios bendrovės kreditorių visumos valios, o išimtinai tik UAB „Medicinos bankas“. Tai iš esmės prieštarauja kreditorių teisių visumos gynimo principui. Nustatyta nekilnojamojo turto kaina yra žymiai mažesnė nei rinkos kaina ir reali šių žemės sklypų vertė. Visi šie žemės sklypai buvo analogiškai suformuoti iš vieno bendro žemės sklypo. Du analogiški žemės sklypai 2014 m. ir 2015 m. buvo parduotas už 60 820,20 Eur. Pardavus sklypus už mažesnę kainą, nebus visiškai patenkinti nei vieno iš bankrutuojančios įmonės kreditorių interesai. Juo labiau, kad viena iš kreditorių yra VMI, todėl tokiu būdu nukentės ir viešasis interesas. UAB „Medicinos bankas“ nėra suinteresuota turtą įvertinti kuo didesne kaina, nes jos reikalavimas yra užtikrintas laidavimu ir hipoteka, todėl yra siekiama, tik kuo operatyviau, tačiau ne efektyviau, išieškoti turtą.

2. Faktą, jog žemės sklypų kaina yra žymiai mažesnė patvirtina ir pateikiami rinkoje esantys skelbimai, kurie iš esmės įrodo bei atspindi rinkoje esančią realią situaciją. Vidutiniškai apskaičiavus bankroto procedūroje įvertintų žemės sklypų kainą, aro kaina yra apie 4 982,00 Eur. Rinkoje šiuo metu esančių sklypų vieno aro kaina siekia net 8 333,00 Eur ar 8 125,00 Eur, todėl akivaizdu, kad nustatyta kaina yra beveik dvigubai mažesnė nei vidutinė rinkos vertė. Toks kainų skirtumas yra esminis ir sukkeliantis žalą kreditorių interesams bei jų turtinėms teisėms.

3. Turtas yra parduodamas vienu iš neefektyviausių būdų. Bankrutuojančios įmonės atstovai siekdami bendradarbiauti bei stengdamiesi patenkinti kuo maksimaliau kreditorinius reikalavimus, buvo suradę pirkėją, kuris siekė įsigyti visus žemės sklypus, kadangi minėtas asmuo jau yra įsigijęs aukščiau nurodytus du žemės sklypus. Tačiau bankroto administratorė nesutiko su tuo ir nusprendė skelbti varžytynes. Toks būdas ne tik yra neoperatyvus, nes varžytynių procesas gali užtrukti, tačiau ir neekonomiškas, kadangi ne tik, kad minėtų žemės sklypų kaina iš varžytynių gali būti labai nedidelė,

tačiau įmonės įsiskolinimai yra tik gilinami, nes prisideda dar ir vykdymo proceso išlaidos, kurių būtų išvengta, jeigu turtas būtų parduotas už rinkos kainą to pageidavusiam pirkėjui.

4. Nustatant žemės sklypų kainą, nebuvo įvertintas šio nekilnojamojo turto potencialas, kadangi šiuose sklypuose buvo siekiama vystyti gyvenamųjų namų projektą, todėl yra parengta sklypų vizualizacija, detalieji planai, buvo suformuotos atskiros sklypų bylos bei kiti reikiami dokumentai, ir toks nekilnojamas turtas turi didesnę paklausą rinkoje tarp verslo atstovų bei vystytųjų. Juo labiau, kad kasmet buvo investuojama į projekto vystymą, buvo suprojektuoti ir įgyvendinti elektros techniniai projektai bei kiekvienam sklypui atvesti elektros kabeliai.

5. Ne tik žemės sklypai, tačiau ir parduodamas butas buvo įvertintas rinkos neatitinkančia kaina, kuri yra ženkliai mažesnė nei buto reali rinkos vertė. Minėtas nekilnojamas turtas buvo įvertintas tik 82 000,00 Eur, t.y. 1 486,58 Eur/m<sup>2</sup>. Analogiški butai, esantys rinkoje, yra įkainojami ne mažiau kaip 1 821 Eur / m<sup>2</sup>. Teismo nutartis iš esmės yra grindžiama tik deklaratyviais bei nesusijusiais teiginiais. Nepagrįstas yra teismo argumentas, kad apeliančės pateikiami skelbimai nėra objektyvūs duomenys, kadangi jie iš esmės nurodo, kokia yra reali rinkos padėtis ir reali rinkos vertė. Juo labiau, kad teismas skundžiamojame nutartyje vadovaujasi duomenimis, kurie yra daugiau nei vienerių metų senumo, todėl iš esmės neatitinka realios rinkos situacijos.

16. Suinteresuotasis asmuo UAB „Medicinos bankas“ atsiliepiu į pareiškėjos R. V. atskirąjį skundą nesutinka su skundu, prašo jį atmesti ir Vilniaus apygardos teismo 2017 m. spalio 20 d. nutartį palikti nepakeistą. Atsiliepiamas į atskirąjį skundą grindžiamas šiais argumentais:

1. Turto pardavimo kainas UAB „Medicinos bankas“ pasiūlė pagal UAB „Ober – haus“ nekilnojamas turtas 2016 m. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas. Duomenų, kad per laikotarpį nuo 2016 m. rugsėjo 27 d. iki 2017 m. gegužės 4 d. būtų išaugę turto kainos nėra. Jų nepateikė ir pareiškėja. Turto vertintojas turtą įkainoja individualiai, vadovaudamasis nekilnojamojo turto rinkos duomenimis. Apžiūrint turtą profesionaliam vertintojui, yra įvertinami visi jo privalumai bei trūkumai, pavyzdžiui: realus fizinis nusidėvėjimas, remonto poreikis, kaimynystė. Atliekant individualų turto vertinimą, nustatoma žymiai realesnė konkretaus objekto vertė. Pareiškėja nepateikė jokių įrodymų, kad UAB „Ober – haus“ nekilnojamas turtas vertinimo ataskaitos neatitiktų teisės aktų reikalavimų.

2. Pareiškėja savo teiginius dėl turto kainos grindžia tik interneto skelbimais. Skelbimas apie ketinimą parduoti turtą ir noras už jį gauti tam tikrą kainą savaime nereiškia, jog tai yra tikroji turto rinkos kaina. Kainos nurodymas skelbime yra tik asmens lūkestis, jog jis tikisi už tiek parduoti savo turtą, tačiau tikroji (faktinė) turto kaina paaiškėja, kai turtas už konkrečią sumą parduodamas pirkėjui. Vien tik atspausdinti skelbimai, nesudaro pagrindo teigti, jog BUAB „Ir vėl“ kreditorių susirinkimas nustatė nepagrįstai žemas pradines turto pardavimo kainas. Internetiniuose skelbimuose nurodytos nekilnojamojo turto pardavimo kainos nelaikytinos duomenimis, leidžiančiais spręsti, kad už tokias kainas, kokių pageidavo pardavėjai, turtas ir buvo parduotas. Nesant objektyvių duomenų, kad BUAB „Ir vėl“ turtas galėtų būti vertas daugiau, nei nustatė kreditorių susirinkimas, nėra pagrindo teigti, kad susirinkimo nutarimas būtų nepagrįstas.

3. BUAB „Ir vėl“ 2017 m. lapkričio 7 d. kreditorių susirinkimo protokolas Nr. 2 patvirtina, jog iš viso įkeistų turto buvo parduotas tik 0,513 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypas, 8886/10694 dalis iš 1,0694 ha miškų ūkio paskirties žemės sklypo su 1/7 inžinerinės paskirties žemės sklypo (ši turtą buvo numatyta pardavinėti kaip vieną vienetą). Tuo tarpu likusi dalis įkeisto turto: 6 žemės sklypai su jiems tenkančia dalimi inžinerinio žemės sklypo, butas nebuvo realizuoti. Šios aplinkybės patvirtina, kad nustatyta turto kaina yra aukštesnė nei rinkos kainos, ir siekiant pritraukti pirkėjų būtina šią kainą mažinti.

4. Pareiškėjos pozicija dėl BUAB „Ir vėl“ turto pardavimo yra nenuosekli. Teismui ji teigia, jog įkeistų žemės sklypų kaina viršija 8 000 Eur už 1 arą, tačiau anksčiau kreditorės ji prašė šiuos sklypus leisti pardavinėti už mažiau nei 4 500 Eur už 1 arą bei kaip pavienius objektus, o ne kompleksą. Atkreiptinas dėmesys, jog butas, kuriame gyvena pareiškėja, yra įkeistas UAB „Medicinos bankas“ už tinkamą BUAB „Ir vėl“ prievolių pagal Kredito sutartį įvykdymą. Pareiškėjos prieštaringas elgesys dėl turto pardavimo kainų bei aplinkybė, jog ji gyvena bute, kuris taip pat turės būti realizuotas priverstine tvarka, suponuoja pagrindą teigti, kad ji siekia ne tiek efektyvaus turto pardavimo, o vilkinti BUAB „Ir vėl“ bankroto procesą, nes tokiu būdu atidedamas turto, kuriame yra jos gyvenamoji vieta, realizavimas.

17. BUAB „Ir vėl“ bankroto administratorė UAB „Kitoks sprendimas“ atsiliepiamu į pareiškėjos R. V. atskirąjį skundą su skundu nesutinka, prašo jį atmesti ir palikti Vilniaus apygardos teismo 2017 m. spalio 20 d. nutartį nepakeistą. Atsiliepiamas į atskirąjį skundą grindžiamas šiais argumentais:

1. Įkeisto turto pradinės pardavimo kainos buvo nustatytos remiantis turto vertintojo UAB „Ober – haus“ turto vertinimo ataskaita. Turto pardavimo kainos atitinka rinkos kainas, tai patvirtina ir viešai prieinama informacija, skelbimai. Nutarimas dėl turto pardavimo tvarkos ir kainų buvo priimtas kreditorių susirinkime balsų dauguma. Vilniaus apygardos teismas priėmė faktais pagrįstą ir motyvuotą nutartį.

#### IV. Apeliacinio teismo nustatytos bylos aplinkybės, teisiniai argumentai ir išvados

18. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – CPK) 320 straipsnyje nustatyta, kad bylos nagrinėjimo apeliacine tvarka ribas sudaro apeliacinio (atskirojo) skundo faktinis ir teisinis pagrindas bei absoliučių sprendimo (nutarties) negaliojimo pagrindų patikrinimas. Apeliacinės instancijos teismas nagrinėja bylą neperžengdamas apeliaciniame (atskirajame) skunde nustatytų ribų, išskyrus kai to reikalauja viešasis interesas ir neperžengus skundo ribų būtų pažeistos asmens, visuomenės ar valstybės teisės ir teisėti interesai. Apeliacinės instancijos teismas nenustatė absoliučių ginčijamos nutarties negaliojimo pagrindų, taip pat pagrindų peržengti atskirojo skundo ribas.

19. Apeliacijos objektą sudaro teismo nutarties, kuria buvo atmestas kreditorės skundas dėl bankrutavusios įmonės kreditorių 2017 m. gegužės 4 d. susirinkime priimto nutarimo dėl bankrutavusiai įmonei priklausančio turto kainos ir pardavimo būdo nustatymo, teisėtumo ir pagrįstumo patikrinimas.

20. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, jog kreditorių, kaip visumos, teisė spręsti bankrutuojančios įmonės reikalus – tai kreditorių autonomijos principo išraiška. Ši teisė yra įgyvendinama kreditorių balsų dauguma priimant nutarimus kreditorių susirinkime (*ĮBĮ 24 straipsnis*). Kreditorių susirinkimas yra savotiškas kreditorių savivaldos organas, sprendžiantis su bankroto proceso eiga susijusius klausimus (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-477/2011*). Atskirų kreditorių teisės ginamos tik netiesiogiai, ginant kreditorių visumos teises (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-382-313/2015; 2011 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-477/2011*). Tačiau kreditorių autonomijos principas nereiškia, kad kreditorių susirinkimo nutarimai turi neribotą ir nenuginčijamą galią. Susirinkimo priimti nutarimai privalo atitikti ĮBĮ, kitų su bankroto teisiniais santykiais susijusių teisės aktų reikalavimus ir nepažeisti kreditorių lygiateisiškumo principo ir teisėtų interesų (*Lietuvos Aukščiausiojo teismo 2017 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-253-219/2017*).

21. Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, jog kreditorių susirinkimo kompetencijai priskiriamas bankrutuojančios įmonės turto pardavimo tvarkos ir pradinės turto pardavimo kainos nustatymo klausimas yra susijęs su ekonominio tikslingumo vertinimu. Kai kreditorių susirinkimas sprendžia ekonominio pobūdžio klausimus, teisminė tokių sprendimų kontrolė yra ribota. Teismas iš esmės negali kreditorių susirinkimui nurodyti konkretaus turto pardavimo būdo arba nustatyti pradinės turto pardavimo kainos. Tačiau nustatęs, kad kreditorių priimtas nutarimas pažeidžia imperatyviasias teisės normas arba prieštarauja teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principams (Civilinio kodekso 1.5 straipsnis), teismas gali panaikinti kreditorių susirinkimo nutarimą ir perduoti klausimą kreditorių susirinkimui svarstyti iš naujo, nuroydamas padarytus pažeidimus. Teismas taip pat gali įvertinti, ar kreditorių susirinkime priimant nutarimus, susijusius su turto realizavimu, balsų daugumą turintys kreditoriai nesiekia nesąžiningai pasinaudoti savo balsų daugumos suteikiamomis teisėmis ir pažeisti kreditorių mažumos interesus (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-196-313/2017, 25 punktas*).

#### *Dėl bankrutavusios įmonės turto pardavimo būdo*

22. BUAB „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkime šeštuoju darbotvarkės klausimu buvo priimtas nutarimas, jog įmonei priklausantis įkeistas nekilnojamas turtas – šeši žemės sklypai ir butas bei miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypai – bus parduodamas varžytynėse, o nepardavus turto, bus šaukiamas kreditorių susirinkimas dėl naujos turto pardavimo tvarkos ir kainų nustatymo.

23. Pagal ĮBĮ 33 straipsnio 1 dalies 2 punktą bankrutuojančios įmonės nekilnojamas ir įkeistas turtas, taip pat turtas, kurio vertė viršija 250 bazinių socialinių išmokų dydžio sumą, parduodamas iš varžytynių Vyriausybės nustatyta tvarka. Vyriausybės 2013 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 321 patvirtintame Bankrutuojančios ar bankrutavusios įmonės, fizinio asmens, kuriam iškelta bankroto byla, turto pardavimo iš varžytynių tvarkos apraše išsamiai nustatyta bankrutuojančių ar bankrutavusių juridinių asmenų turto pardavimo iš varžytynių tvarka. Taigi, nagrinėjamu atveju kreditorių susirinkimas vadovavosi imperatyviomis ĮBĮ normomis dėl įkeisto nekilnojamojo turto pardavimo tvarkos.

24. Apeliantė nepagrįstai teigia, jog turto pardavimo iš varžytynių būdas yra vienas iš neefektyviausių. Viešųjų varžytynių esmė yra parduoti turtą už kuo didesnę kainą. Todėl šis būdas gali geriausiai užtikrinti kreditorių interesą gauti kuo didesnę savo reikalavimų patenkinimą. Pažymėtina, kad pareiškėja, teigdama, jog yra suradusi asmenį, norintį įsigyti visus žemės sklypus, nepateikė jokių tai patvirtinančių duomenų, nenurodė šio asmens, todėl teismas neturi galimybių patikrinti, ar šis apeliantės argumentas yra realus. Be to, pirmos instancijos teismas pagrįstai nurodė, jog minėtam pirkėjui nėra užkirsta teisė dalyvauti varžytynėse ir įsigyti šį turtą už siūlomą kainą.

25. Apeliacinės instancijos teismas taip pat atkreipia dėmesį, jog apeliantės argumentai dėl turto pardavimo tvarkos yra nenuoseklūs. Ji teigia, jog kreditorė UAB „Medicinos bankas“, kurios balsai nulėmė ginčijamą turto pardavimo tvarką ir vertę, siekia turtą parduoti kuo operatyviau, bet ne efektyviau. Tačiau tuo pačiu nurodo, jog turto pardavimo iš varžytynių procesas yra neoperatyvus ir neefektyvus.

26. Pažymėtina, jog kasacinis teismas yra išaiškinęs, jog bankroto procese turi būti siekiama kiek įmanoma operatyviau užbaigti bankroto procedūras. Tam tikrais atvejais, pavyzdžiui, kylant bankrutuojančiai įmonei priklausančio turto rinkos kainoms ir pan., įmonės dalyviai ar savininkai gali būti suinteresuoti vilkinti bankroto procedūras. Kasacinio teismo praktikoje tokia bankroto proceso eiga pripažįstama neleistina, nes pažeidžia kreditorių teisėtus interesus iš skolininko kuo greičiau gauti jiems priklausančias lėšas, t. y. neatitinka bankroto bylos dalyvių interesų pusiausvyros

principo. (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-362/2007; 2017 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-196-313/2017*). Todėl pripažintina, kad kreditorių susirinkimas pagrįstai ir teisėtai nustatė įkeisto nekilnojamojo turto pardavimo iš varžytynių tvarką.

#### *Dėl varžytynėse parduodamo turto vertės nustatymo*

27. Pagal ĮBĮ 23 straipsnio 5 dalį kreditorių susirinkimas turi teisę tvirtinti įmonės turto pardavimo kainą. Nei ĮBĮ, nei aukščiau minėtame Bankrutuojančios ar bankrutavusios įmonės, fizinio asmens, kuriam iškelta bankroto byla, turto pardavimo iš varžytynių tvarkos apraše nereglamentuojami parduodamo turto pradinės kainos nustatymo kriterijai. Taigi šis klausimas yra priskirtinas išimtinai kreditorių susirinkimo kompetencijai.

28. BUAB „Ir vėl“ 2017 m. gegužės 4 d. kreditorių susirinkime parduodamų žemės sklypų ir buto kaina buvo nustatyta pagal profesionalaus turto vertintojo UAB „Ober-haus“ 2016 m. rugsėjo 27 d. ir 28 d. atliktas Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas. Pažymėtina, jog nuo turto vertinimo atlikimo iki ginčijamo kreditorių susirinkimo nutarimo priėmimo praėjo tik pusė metų, todėl nėra pagrindo teigti, jog turto vertinimo ataskaitos būtų praradusios aktualumą bei galima turto vertė būtų pasikeitusi.

29. Apeliantė nurodo, jog kreditorių susirinkime nustatyta turto kaina yra žymiai mažesnė, negu rinkoje egzistuojančios kainos, ir šį teiginį grindžia 2014-2015 m. parduotų dviejų žemės sklypų kainomis bei pardavimo skelbimuose nurodomomis žemės sklypų bei butų pardavimo kainomis. Pažymėtina, kad šie pareiškėjos pateikti duomenys buvo įvertinti pirmos instancijos teismo. Atskirajame skunde nėra nurodyta jokių faktinių aplinkybių ar teisinių argumentų, kodėl pirmos instancijos teismo motyvai dėl nustatytos kainos pagrįstumo būtų neteisėti.

30. Sutiktina tiek su pirmos instancijos teismo, tiek su suinteresuotojo asmens UAB „Medicinos bankas“ argumentais, jog skelbimuose apie parduodamą turtą nurodomos kainos nepatvirtina, jog šis turtas tikrai buvo parduotas už nurodytą, o ne mažesnę, kainas. Pareiškėjos minimi du žemės sklypai buvo parduoti už 60 820,20 Eur 2014-2015 m., tai yra prieš daugiau nei vienerius metus iki įmonės turimo turto vertės nustatymo. Be to, nurodyta kaina yra tik 18 proc. didesnė už turto vertintojo nustatytą sklypų kainą.

31. UAB „Ober-haus“ 2016 m. rugsėjo 26 d. ir 2016 m. rugsėjo 27 d. atliktos Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos patvirtina, jog buvo naudojamas lyginamasis vertinimo metodas, turto vertė buvo nustatyta, remiantis skaičiavimais, atliktais lyginamuoju metodu, pateiktos kitų panašių nekilnojamojo turto objektų vertės. Vertinant žemės sklypus buvo atsižvelgta, jog turtas yra gyvenamuoju požiūriu patogi vieta, lengvai pasiekama, naujai besivystančioje gyvenamųjų namų teritorijoje. Neigiamai vertę veikia teritorijoje iki galo neišvystyta inžinerinė infrastruktūra. Turto likvidumas – vidutinis, turto pardavimo laikotarpis (parduodant sklypus atskirais turtiniais vienetais) būtų 6-12 mėn. Vertinime taip pat buvo nurodyta, jog penkių žemės sklypų vidutinė rinkos vertė yra 50 000 Eur, vieno žemės sklypo – 56 000 Eur, kito – 52 000 Eur, tuo tarpu priverstinė pardavimo rinkos vertė atitinkamai – 35 000 Eur, 39 000 Eur ir 37 000 Eur. Taip pat nustatyta buto vidutinė rinkos vertė – 82 000 Eur, o priverstinio pardavimo vertė – 58 000 Eur.

32. Pripažintina, kad nurodytame turto vertinime buvo atsižvelgta į visas svarbias turto kainą įtakančias aplinkybes. Pareiškėja nepateikė jokių alternatyvių profesionalių turto vertintojų atliktų žemės sklypų ir buto kainų nustatymo, nenurodė jokių argumentų, kodėl UAB „Ober-haus“ turto vertinimo ataskaitos turėtų būti pripažįstamos nepagrįstomis.



33. Kaip jau buvo minėta aukščiau, viešųjų varžytynių esmė yra parduoti turtą už kuo didesnę kainą. Taigi pradinės kainos nustatymas nelemia kainos, už kurią turtas realiai bus parduotas. Varžytynėse parduodamo turto kaina gali padidėti, jei parduodamas objektas yra patrauklus, norimas potencialiems pirkėjams, atitinkamai jei nustatyta pradinė kaina neatitinka realios rinkos kainos (nėra susidomėjimo, poreikio), turtas bus parduodamas už pasiūlytą mažesnę kainą vykdamas teismo nustatytą pardavimo iš varžytynių tvarką.

34. Teismų informacinės sistemos LITEKO duomenys patvirtina, kad iki atskirojo skundo nagrinėjimo įvyko du, 2017 m. lapkričio 7 d. ir 2017 m. gruodžio 28 d., BUAB „Ir vėl“ kreditorių susirinkimai, kurių protokolai patvirtina, jog pirmosiose varžytynėse nepavyko parduoti turto, kurio kainas ginčijo pareiškėja, todėl buvo siūloma turto kainą mažinti 10 procentų. Taigi ginčijama kreditorių susirinkimo nutarimu nustatyta kaina atitinka protingumo ir sąžiningumo principus ir nepažeidžia nei apeliančės, nei kitų įmonės kreditorių turtinių teisių ir interesų.

35. Atsižvelgdamas į išdėstytas aplinkybes apeliacinės instancijos teismas sprendžia, kad pirmosios instancijos teismas, pagrįstai netenkino kreditorės R. V. skundo dėl BUAB „Ir vėl“ kreditorių susirinkimo nutarimo šeštuoju darbotvarkės klausimo dėl turto pardavimo tvarkos ir kainos nustatymo panaikinimo. Atskirojo skundo argumentai ginčijamos pirmosios instancijos teismo nutarties teisėtumo ir pagrįstumo nepaneigia, todėl ginčijama nutartis paliekama nepakeista, o apeliančės atskiras skundas atmetamas.

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjas, vadovaudamasis CPK 337 straipsnio 1 dalies 1 punktu,

n u t a r i a:

Vilniaus apygardos teismo 2017 m. spalio 20 d. nutartį palikti nepakeistą.

Teisėjas Antanas Rudzinkas