



ISSN 2029–2236 (print)
ISSN 2029–2244 (online)
SOCIALINIŲ MOKSLŲ STUDIJOS
SOCIAL SCIENCES STUDIES
2010, 2(6), p. 243–257.

STATYBOS DEFEKTAI IR UŽSAKOVO ATSAKOMYBĖS UŽ JUOS PROBLEMAS

Kristina Saukalienė

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto
Verslo teisės katedra

Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius, Lietuva
Telefonas (+370 5) 2714 525

Elektroninis paštas kristina.saukaliene@gmail.com

Pateikta 2009 m. gruodžio 8 d., parengta spausdinti 2010 m. balandžio 1 d.

***Anotacija.** Šiame straipsnyje atskleidžiama statybos defektų samprata ir atliekama užsakovo atsakomybės už statybos defektus bei jos santykio su rangovo civiline atsakomybe už statybos defektus analizė. Pirmoje dalyje apžvelgiamas statybos defektų sąvokos ir jos sinonimų santykis, pateikiama statybos defektų samprata. Nurodoma, jog statybos defektai yra su prievolės įvykdymo kokybe susiję darbų atlikimo trūkumai. Nagrinėjama užsakovo kaip statybos proceso dalyvio samprata. Antroje straipsnio dalyje analizuojama, ar ir kokiais pagrindais galima užsakovo atsakomybę už statybos defektus, ši atsakomybė įvertinama vadovaujantis civilinę atsakomybę reguliuojančių teisės normų nuostatomis bei kertiniu – rangovo atsakomybės už atliekamus darbus (įskaitant ir jų netinkamą kokybę) – statybos rangos teisinių santykių principu. Pateikiama mišrios užsakovo ir rangovo atsakomybės už defektus statybos procese koncepcija jos praktinę reikšmę pagrindžiant Lietuvos ir užsienio valstybių teismų geros praktikos pavyzdžiais.*

***Reikšminiai žodžiai:** statybos ranga, sutartinė atsakomybė, statybos defektai, mišri užsakovo ir rangovo atsakomybė.*

Išvadas

Kelerius pastaruosius metus statybos sektoriuje paklausai ir pasiūlai ilgainiui pasiekus apogėjų, neretai pirmenybė buvo teikiama statybos darbų kiekybei neskiriant reikiamo dėmesio kokybei. Tokią išvadą būtų galima daryti žinant gerokai padidėjusį teisminių ginčų, kuriuose keliami statybos darbų netinkamos kokybės bei dėl to padarytos žalos nustatymo klausimai, skaičių. Teismai sprenddami tokias bylas turi ne tik teisiškai įvertinti šalių nurodomus atliktų darbų kokybės nukrypimus nuo sutarties sąlygų ir imperatyvių teisės normų, bet ir nustatyti atsakingą už tokius nukrypimus asmenį arba asmenis, o esant daugiau nei vienam asmeniui – kiekvieno jų atsakomybės proporcinį dydį.

Statybos defektų teisinio vertinimo bei užsakovo atsakomybės už juos galimumo bei pagrindų klausimai aktualūs ir nauji ne tik praktiniu, bet ir moksliniu požiūriu. Lietuvoje akivaizdus statybos teisinių santykių doktrinos, mokslinės akademinės analizės stygius. Neretai kompleksiskai aiškinti statybos darbų trūkumus, su jais susijusias statybos proceso dalyvių teises ir pareigas reguliuojančias teisės normas bei nustatyti kokybiškai naujas teisės normų aiškinimo ir taikymo taisykles teisėjai būna priversti remdamiesi asmeniniu statybos teisės išmanymu, bendrosiomis teisės aiškinimo ir taikymo žiniomis arba užsienio doktrinos bei teismų praktikos pavyzdžiais. Šiame straipsnyje siekiama šių mokslinių tyrimo tikslų: patikslinti statybos defektų ir užsakovo sąvokas bei jų pagrindu išanalizuoti, ar galima ir kokiais atvejais užsakovo atsakomybė už statybos defektus, koks tokios atsakomybės santykis su rangovo atsakomybe už atliktų darbų kokybę.

Straipsnis parengtas remiantis užsienio valstybių teisės doktrinos išaiškinimais, sistemiškai apžvelgiant ir lyginant Lietuvos Respublikos teisės normas. Tiesiogiai remiamasi negausia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika nagrinėjamaiais klausimais bei vertinamas tokios praktikos pradinės stadijos krypties teisingumas. Straipsnyje mokslinio tyrimo objektams – statybos darbų ir jų rezultato trūkumų sampratai, statybos proceso dalyvių (užsakovo ir rangovo) civilinės atsakomybės pagrindams ir tarpusavio santykiui tirti taikomi lyginamasis, sisteminio normų aiškinimo bei taikymo ir loginis metodai. Atsižvelgiant į straipsnio apimtį ir tiesioginį tikslą, mokslinė analizė susiaurinta iki užsakovo bei rangovo tiesioginių tarpusavio santykių problemų, abstrahavus jas nuo trečiųjų asmenų įtakos tokių santykių kaitai.

1. Defektų ir užsakovo sąvokų aiškinimo problemos

Prieš analizuojant užsakovo atsakomybę už statybos darbų defektus, vertėtų patikslinti defektų bei užsakovo sąvokas esant statybos teisiniams santykiams. Minėtų teisės aspektų teisinio reguliavimo aiškumo stoka yra bene pagrindinė dviprasmiškumo prie-

laida aiškinant ir taikant statybos rangos proceso dalyvių atsakomybę nustatančias teisės normas.

1.1. Defektų samprata

Pirmuoju kodifikuotu statybos teisės šaltiniu pripažįstamo Mesopotamijos karaliaus Hamurabio teisyno 229–233 straipsniuose buvo numatyta specifinė statybos darbus atlikusio asmens atsakomybė už netinkamos kokybės darbus¹. Matome, jog dar 1760 m. prieš mūsų erą suvokta tinkamo statybos darbų atlikimo svarba ir taikytos pačios griežčiausios priemonės už statybos projekto, naudotų medžiagų arba atliktų darbų trūkumus, tačiau vertinamieji kriterijai ar išsamus netinkamai atliktų statybos darbų sąrašas nepateikti.

Šiais laikais netinkamai statybos darbus atlikusiems rangovams, kilus rimtesnių žalingų padarinių, taikomos civilinio teisinio pobūdžio priemonės. Be to, daug įvairesni netinkamos kokybės statybos darbų atvejai bei jų padariniai. Tačiau statybos defektų sąvoka teisės normose iki šiol aiškinama nevienodai, o juolab – skirtingų valstybių teisės doktrinos, nors jau formuojami statybos defektų sampratos (vadinamosios „statybų patologijos“) kompleksinės doktrininės analizės pradmenys².

Aiškinantis sąvokos reikšmę galima prisiminti prof. Valentino Mikelėno ištarą, kad dažniausiai žinome žodžių, kuriais teisės norma išreikšta, reikšmę, o jeigu ja abejojame – tikslinamės žodynuose³. Pati sąvoka „defektas“ (lot. *defectus*) reiškia „trūkumas, yda“⁴. Lietuvių kalboje taisyklingai vartotini lietuviški pakaitai yra „yda“, „trūkumas“ ar kt. Juos, mokslininkų lituanistų nuomone⁵, atsižvelgiant į kontekstą, ir reikėtų vartoti, nes lietuviškiems žodžiams teiktina pirmenybė. Tačiau statybos rangos teisiniuose santykiuose defektų, trūkumų sąvokos įgauna specifinę, techninę reikšmę.

Lietuvos Respublikos teisės aktų normose, reguliuojančiose statybos proceso dalyvių atsakomybę bei kokybės reikalavimus statybos darbams, vartojamos ir defektų, ir trūkumų sąvokos, be to, gausu artimos pagal prasmę reikšmės apibrėžimų. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso⁶ (toliau – Civilinis kodeksas) 6.695 straipsnio 1 ir 2 dalyse rangovui keliami atsakomybės už atliktų darbų kokybę reikalavimai: rangovas atsako užsakovui už nukrypimus nuo normatyvinių statybos dokumentų reikalavimų, už statinio ar įrenginio patikimumo, patvarumo arba atsparumo sumažėjimą ar netekimą. Patikslinant šiuos reikalavimus, nustatomos ir jų pažeidimo pasekmės: rangovas

- 1 Jei nebuvo užtikrintas statinio patvarumas ir tai nulėmė statinio griūtį bei pastato šeimininko, jo sūnaus ar vergo mirtį, statybos darbus atlikęs asmuo buvo baudžiamas mirties bausme. Jei netinkamai atlikus statybos darbus pastatas sugriuvo ir padaryta žala turtui, statybos darbus atlikęs asmuo privalėjo savo lėšomis atstatyti pastatą bei atlyginti žuvusio turto vertę. Jei pastatytas namas neatitinka reikalavimų ir sugriūva namo sienos, kyla statybos darbus atlikusio asmens pareiga savo lėšomis sienas sutvirtinti (Bunni, N. G. Liability of contractors for design and construction. *The International Construction Law Review*. 1993, 10: 441).
- 2 Knocke, J. *Post-construction liability and insurance*. London: E & FN Spon, 1993, p. 31.
- 3 Mikėlėnas, V. Interpretacinis žaismas, arba kaip kurti teisę be parlamento. *Jurisprudencija*. 2009, 2(116): 79–92.
- 4 *Tarptautinių žodžių žodynas*. Vilnius: Alma littera, 2001, p. 147.
- 5 Mikėlėnienė, D. *Kalbos patarimai. Kn. 4. Leksika 1. Skolinių vartojimas*. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2003, p. 40.
- 6 Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.

yra atsakingas, „jeigu darbai atlikti nukrypstant nuo sutarties sąlygų, dėl kurių darbų rezultatas negali būti naudojamas pagal sutartyje nurodytą paskirtį arba pablogėja jo naudojimo pagal sutartyje nurodytą paskirtį galimybės, o jeigu paskirtis sutartyje nenurodyta – pagal normalią paskirtį (...)“ (Civilinio kodekso 6.665 straipsnio 1 dalis) bei rangovas kartu su projektuotoju ir statybos techniniu prižiūrėtoju atsako už defektus, nustatytus per garantinį terminą (Civilinio kodekso 6.697 straipsnis). Tiesiogiai defektų sąvoka vartojama Lietuvos Respublikos statybos įstatymo⁷ (toliau – Statybos įstatymas) 2 straipsnio 21 punkte pateikiant statinio paprastojo remonto apibrėžimą. Nurodoma, jog tai statinio remontas, kai atliekami statinio išorės ir vidaus konstrukcijų bei kitų statinio elementų remonto darbai – šalinami šių elementų defektai nekeičiant ir nestiprinant statinio laikančiųjų konstrukcijų, keičiamos atskirosios statinio inžinerinės sistemos (jų tipas, pralaidumas) arba šalinami jų defektai ir kt. Tuo tarpu vartojant defekto sinonimą – sąvoką „trūkumas“ yra nustatoma bene pagrindinė užsakovo pareiga – rangos sutartyje numatytais terminais ir tvarka dalyvaujant rangovui apžiūrėti ir priimti atliktą darbą (jo rezultata)⁸ ir esant darbų rezultato trūkumui – pareikšti pretenzijas rangovui Civilinio kodekso 6.666 straipsnyje nurodyta tvarka.

Sistemiškai aiškinant nurodytas teisės normas darytina išvada, jog Lietuvos Respublikos teisės sistemoje statybos defektu yra laikytinas rangovo atliktų darbų (jų rezultato) trūkumas. Tačiau rangovo atliekami statybos darbai yra kartu jo sutartinės prievolės vykdymas, o prievolės gali būti netinkamai įvykdytos kokybės, vietos, būdo, termino ir kitais požiūriais⁹, todėl statybos defektas negali būti sutapatinamas su darbų (darbų rezultato) trūkumu. Šių dviejų sąvokų sąveiką detalizavo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuoti kriterijai: „atliktų darbų defektais gali būti pripažinti tik tokie darbų trūkumai, kurie nukrypsta nuo projektinės dokumentacijos nustatytų reikalavimų arba pažeidžia privalomus statybos normatyvinius dokumentus“¹⁰. Taigi pavėluotai atlikus statybos darbus laikytinas statybos darbų trūkumu, o nesiekiantis net minimalių kokybės reikalavimų statybos darbų rezultatas yra apibrėžtinamas statybos darbų defektu.

Lietuvos teismų praktikos kriterijai atitinka ir užsienio valstybių teisės doktrinoje pateikiamą statybos defektų sampratą – statybos defektas apibrėžiamas kaip klaida arba nerūpestingumas kurioje nors statybos proceso stadijoje¹¹. Statybos defektus pagal jų atsiradimą statybos proceso stadijose siūloma skirstyti į susijusius su projektu (projektuotojo atsakomybė) ir susijusius su darbais arba medžiagomis (rangovo atsakomybė)¹². Ši klasifikacija taikytina ir statybos proceso laikotarpiu, ir jį baigus garantiniu laikotarpiu. Defektų pobūdžiui visapusiškai suprasti svarbu ir užsienio teisės doktrinoje pateikiamas defektų skirstymas pagal apimtį: susiję su statiniu kaip visuma ir su

7 Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001, Nr. 101-3597.

8 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.662 straipsnis.

9 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6 knygos III skyriaus I skirsnio nuostatos.

10 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. P. Taurienė ir A. Tauras v. V. Rudakovo firma „Telšių ranga“* (bylos Nr. 3K-3-399/2004).

11 Knocke, J., *supra* note 2, p. 49.

12 Chuen Fye, P. D. The law relating to defects: an urgent need for review. *International Construction Law Review*. 2008, 25: 108.

statinio sudėtiniais (konstrukciniais) elementais (atitvaros, gyvenimo sąlygas gerinantys įrenginiai, išorės sienos ir kt.). Su statiniu kaip visuma susiję defektai dar detaliau skirstomi į keliančius grėsmę statinio patvarumui ir tuos, dėl kurių statinys yra netinkamas numatytam tikslui¹³. Užsienio autorių doktrinoje formuojama nuomonė, kad kontinentinės teisės sistemos priklausančiose valstybėse rangovo arba kitų statybos dalyvių atsakomybė kyla būtent už *statybinio konstrukcinio* pobūdžio, o ne antraeilės reikšmės defektus. Statybiniai konstrukciniai defektai yra aiškinami kaip esminiai, t. y. susiję su pastato saugumu, pagrindinėmis statinio dalimis, statinio dalių arba viso statinio visišku arba daliniu sugriuvimu ar sugadinimu¹⁴, taip pat defektai, keliantys grėsmę statinio tvirtumui ir saugumui¹⁵. Pasakytina, jog defektai nebūtinai yra statybos proceso dalyvio klaidos ar nerūpestingumo vykdant savo pareigas tiesioginis rezultatas¹⁶. Be to, statybos darbų atlikimo klaidos paprastai nulemia jų rezultato defektus, tačiau defektai nebūtinai sukelia žalą. Pavyzdžiui, sumontavus plokščiąjį stogą su netinkamai įrengta kritulių nutekėjimo sistema konstatuotinas statybos defektas, tačiau jei eksploatuojant statinį krituliai nepratekės pro stogą, statinio naudotojas nepatirs ir realios žalos. Tokių situacijų straipsnio analizė neapima, kadangi žala yra viena būtinųjų sąlygų kilti asmens, taigi ir užsakovo, civilinei atsakomybei, tačiau jos pasitelktinos aiškinant statybos defektų sąvoką. Nurodyti doktrininiai postulatai pagrindžia statybos defektų tiesiogines sąsajas su rangovo prievole atlikti darbą kokybiškai, o ne su tos prievolės įvykdymo vieta ar ba terminu.

1.2. Užsakovo ir statytojo sąvokų santykis

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso XXXIII skyriaus trečiame skirsnyje „Statybos ranga“ vartojama sąvoka „užsakovas“, o Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 punkte užsakovas ir statytojas įvardijami kaip tas pats statybos proceso dalyvis. Siekiant teisinio aiškumo kyla neišvengiama būtinybė nustatyti minėtų sąvokų santykį ir išsiaiškinti, ar visada statybos rangos santykiuose statytojas sutampa su užsakovu.

Nors atitinkamuose teisės aktuose minėtų sąvokų skirtumas neišaiškintas, jas reiktų palyginti nuosavybės teisės į sutarties pagrindu atsirandantį statybos rezultatą bei piniginių lėšų (finansavimo šaltinio) aspektais.

Visų pirma, statybos procese kuriant naują daiktą (statinį), statytojas ketina įgyti nuosavybės teisę į tą statinį pagamindamas naują daiktą. Statytojas naudoja lėšas statybai, nes už jas įgyja medžiagų ir užsako darbus naujam daiktui sukurti. Jis naujo daikto

13 Van Dunne, J. M. Contractual v tortious liability in defective building cases: a continental view. *The liability of contractors*. Lloyd, H., et al. (ed.). Centre of Commercial Law studies Queen Mary College, 1986, p. 8.

14 Scriven, J.; Turner, R. H. Liability and limitations under construction contracts (with certain references to the Middle East. *The International Construction Law Review*. 1996, 13: 12.

15 Bunni, N. G. Liability of contractors for design and construction. *The International Construction Law Review*. 1993, 10: 447.

16 Pavyzdžiui, rangovui renkantis cheminį valiklį dekoratyvine apdaila padengtai sienai valyti, gali būti nežinoma, jog cheminio valiklio sudėtyje esanti cheminė medžiaga sureaguos su sienų apdailai panaudoto dekoratyvinio tinko viena sudedamųjų dalių ir dėl to bus neigiamai paveikta sienų danga. Tačiau tokius atvejus siūlytina vertinti kaip rangovo riziką bei profesinės veiklos standartus (Knocke, J., *supra* note 2, p. 33).

sukūrimo santykiuose neturi būti suprantamas tik kaip statybą faktiškai vykdančias (rangovas, statybininkas ar kt.) ar faktiškai ją užsakantis ir su rangovais sutartis sudarantis asmuo (faktinis užsakovas), nes pasitaiko, kad faktiškai statybos darbus atliekantis asmuo statybai skiria kito asmens lėšas ir daiktą kuria ne sau (pavyzdžiui, rangovas), o užsakovas gali būti tik faktiniu užsakovu, tačiau ne statytoju nuosavybės teisės atsiradimo prasme (pavyzdžiui, statytojas perduoda užsakovo funkcijas kitam asmeniui). Lietuvos Respublikoje nuosavybės teisė į statybos rangos būdu sukurtus statinius kaip naujus nekilnojamosios daiktus atsiranda nuo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento¹⁷. Registruojant statinį privalu pateikti jo pripažinimo tinkamu naudoti aktą, kuriame, be kitų duomenų, nurodomas statytojas, būtinajame vykdančiam statybą bei viename iš privalomų pateikti pripažinimo tinkamu naudoti komisijai dokumentų – statybos leidime taip pat nurodomas objekto statytojas¹⁸. Sistemškai vertinant minėtas normas statytojas įgyja nuosavybės teisę į statinį, tuo tarpu faktinis užsakovas, jei jis nėra statytojas, o tiesiog vykdo statytojo jam pavestas užsakovo funkcijas, tokios teisės neįgyja.

Antra, statytojas ne tik įgyja nuosavybės teisę į statybos rezultata, bet kartu į statybą nukreipia ir panaudoti skiria savo lėšas (nors jos gali būti ir pasiskolintos, pavyzdžiui, statinio statybai naudojamas tikslinis banko kreditas). Jei asmuo lėšų panaudojimo priežiūrą, paskirstymą ir kitas užsakovo pareigas patiki kitam asmeniui, bet neperleidžia jam nuosavybės teisių į lėšas bei į statybos rezultata, toks asmuo turi būti vertinamas kaip gaminamo daikto savininkas¹⁹.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, būtų galima teigti, jog objekto faktinis užsakovas ne visada yra statytojas (nes statytojas gali tik investuoti lėšas ir įgyti nuosavybės teisę pasibaigus statybos procesui, o užsakovo funkcijas perleisti kitam asmeniui). Tačiau statybos rangos sutartyse vartojama tik užsakovo sąvoka pabrėžiant sutarties šalies faktinį užsakovo statusą (atitinkamas teisės ir pareigas) kitos šalies – rangovo atžvilgiu, bet nepaisant tokio užsakovo vaidmens statybos procese plačiaja prasme. Atkreiptinas dėmesys, kad konkrečias užsakovo funkcijas statytojas gali perduoti ir statybos valdytojui, pasirinkęs statybos darbų organizavimą statybų valdymo būdu²⁰ – statinio statybos valdytojas, tiesiogiai sudaręs statybos rangos sutartį su rangovu, joje bus įvardijimas bei sutarties prasme laikomas užsakovu.

Šiame straipsnyje dėl aiškumo bus vartojama sąvoka „užsakovas“, kadangi patikslinus šių apibrėžimų teisinę reikšmę atsižvelgiant į analizuojamą problemą yra tiriama būtent užsakovo civilinė atsakomybė už statybos defektus ir jos sąlygos.

17 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.47 straipsnis, 4.49 straipsnio 1 dalis; Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 23 straipsnio 1 dalis.

18 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymo Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01: 2002 „Statinių pripažinimas tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“ 22.4 punktas; Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 20 d. įsakymo Nr. 218 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.01: 2002 „Statybos leidimas“ patvirtinimo“ 2 priedo nuostatos.

19 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje S. Norvila v. Likviduojama 595-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija (bylos Nr. 3K-3-545/2004).

20 Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 52 dalis.

2. Užsakovo atsakomybė už statybos defektus

Užsakovas yra statybos darbų atlikimu ir jų rezultato gavimu suinteresuotas statybos rangos teisinių santykių dalyvis, susijęs su rangovu sutartiniais teisiniais santykiais ir turintis papildomą Civiliniame kodekse bei kituose įstatymuose nustatytų pareigų. Teisės doktrinoje²¹ teigiama, kad užsakovas statybos procese turi šiuos pagrindinius interesus, t. y. kad: galutinis statybos darbų produktas būtų aukštos kokybės užbaigtas statinys; statybos darbai būtų baigti laiku ir įvykdyti neviršijant sutarties kainos; užsakovui perduotas turtas (statinys, statybos darbų rezultatas) būtų apsaugotas nuo reikalavimų, kurie trikdytų užsakovo galimybę didinti kapitalą ar net baigtis turto netekimu. Netinkama statybos darbų rezultato kokybė sužlugdo visus užsakovo lūkesčius.

Užsienio teisės mokslininkų darbuose dažni radikalūs teiginiai, kad, pavyzdžiui, užsakovas tradiciškai prisiima visą nuostolių riziką statybos procese (taigi – ir netinkamos darbų kokybės sukeltus neigiamus padarinius), nes jis yra asmuo, inicijuojantis visą statybos procesą²². Tuo tarpu Lietuvos įstatymų leidėjas vienareikšmiškai teisinę atsakomybę už statybos darbų kokybę bei pasekmes sieja su tiesiogiai tuos darbus atliekančiu asmeniu – rangovu (statybos subrangos atveju – su rangovu, tiesioginiais teisiniais santykiais susijusiu su užsakovu). Kaip jau minėta, rangovas privalo ne tik atlikti sutartimi suldytus statybos darbus, bet ir užtikrinti tinkamą – kokybišką jų atlikimą. Teismų praktikoje pabrėžiama²³, jog rangos sutarčiai būdinga tai, kad viena iš šalių – rangovas – yra profesionalas. Tai suponuoja jam pareigą žinoti, kokių savybių medžiagos, įskaitant ir jų kokybinius rodiklius, turi būti naudojamos, kad galutinis rangos rezultatas atitiktų sutarties reikalavimus. Civilinio kodekso 6.695 straipsnyje formuluojama vienareikšmiška taisyklė: rangovas atsako užsakovui už nukrypimus nuo normatyvinių statybos dokumentų reikalavimų, taip pat už tai, kad nepasiekė šiuose dokumentuose arba sutartyje numatytų statybos darbų rodiklių (įmonės gamybinių pajėgumų, atsparumo ir kt.). Kai statiniai ir įrenginiai rekonstruojami, rangovas atsako už statinio ar įrenginio patikimumo, patvarumo arba atsparumo sumažėjimą ar netekimą. Papildomai rangovo atsakomybė nustatoma baigus statybos darbus bei jų rezultatą perdavus užsakovui – rangovas, jeigu ko kita nenustato statybos rangos sutartis, visą garantinį laiką užtikrina, kad statybos objektas atitiktų normatyvinių statybos dokumentų nustatytus rodiklius ir būtų tinkamas naudoti pagal sutartyje nustatytą paskirtį (Civilinio kodekso 6.697 straipsnio 1 dalis). Be to, statybos rangos teisiniuose santykiuose galimi ir civilinės atsakomybės už trečiuosius asmenis atvejai – pasitelkęs statybos darbams arba daliai jų atlikti trečiuosius asmenis (subrangovus) rangovas už juos tiesiogiai atsako užsakovui.

Šiuolaikinėje teisėje nėra viena teisės norma nėra aiškinama ir taikoma atskirai nuo kitų teisės sistemos normų. Atitinkamai ir rangovo prievolė užtikrinti darbų (darbų rezultato) kokybę nėra besąlyginė. Užsakovas turi teisę kontroliuoti ir prižiūrėti atlieka-

21 Foster, A. C. Allocation of Risk in the Construction Industry: The Nonprofessional Owner and His Construction Manager. *Law and Contemporary Problems*. 1983, 46(1): 146.

22 *Ibid.*, p. 145.

23 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 21 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Angel Stone“ v. UAB „Ulgis“ (bylos Nr. 3K-3-343/2009).

mų statybos darbų eigą ir kokybę, statybos darbų grafiko laikymąsi, rangovo tiekiamų medžiagų kokybę, užsakovo perduodamų medžiagų naudojimą, nesikišdamas į rangovo ūkinę komercinę veiklą (Civilinio kodekso 6.689 straipsnio 1 dalis). Rangovas, netinkamai vykdęs statybos rangos sutartį, neturi teisės remtis ta aplinkybe, kad užsakovas nevykdė statybos darbų kontrolės ir priežiūros, išskyrus atvejus, kai tokios kontrolės ir priežiūros pareigą užsakovui nustato įstatymas arba sutartis²⁴. Detalizuojant minėtą teisės normą ir užsakovo funkcijas kontroliuojant ir prižiūrint rangovo vykdomų darbų kokybę, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 5 punkte imperatyviai nustatyta, kad statytojas (užsakovas) privalo organizuoti ir atlikti statinio statybos techninę priežiūrą²⁵, taigi – skirti statybos techninį prižiūrėtoją kontroliuoti, ar rangovo atliekami darbai bei jų rezultatas atitinka imperatyvias technines normas bei minimalius įstatymų nustatytus (arba ir papildomus, rangos sutartimi sulgytus) kokybės reikalavimus.

Kaip numatyta Civilinio kodekso 6.246 straipsnio 1 dalyje, civilinei atsakomybei kilti būtinas įstatymuose arba sutartyje nustatytos pareigos neįvykdymas (neteisėtas neveikimas). Darytina išvada, jog užsakovo atsakomybė už defektus gali atsirasti užsakovo neteisėto neveikimo – jam nustatytos pareigos neįvykdymo pagrindu. Jau minėta, jog pareiga organizuoti rangovo atliekamų statybos darbų techninę priežiūrą kyla užsakovui iš Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytų imperatyvų.

Iš minėtų teisės normų analizės aiškėja logiška teisinė konstrukcija: jei užsakovas nevykdo pareigos organizuoti ir atlikti statybos darbų techninę priežiūrą, gali kilti jo civilinė atsakomybė. Deja, taikant minėtas statybos teisės normas atskleidžiama teisinis prieštaravimas. Pavyzdžiui, su rangovo darbų technine priežiūra susijusi užsakovo funkcija įvardijama dviprasmiškai: vienur tai yra „*teisė*“ (Civilinio kodekso 6.689 straipsnio 1 dalis), kitur – „*pareiga*“ (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 5 punktas). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo byloje²⁶ rangovo atsakomybė už statybos defektus buvo sumažinta, kadangi „rangovo kaip statybos verslu užsiimančio profesionalo atsakomybė gali būti sumažinta, nes Civilinio kodekso 6.689 straipsnio 1 dalyje nustatyta užsakovo teisė kontroliuoti ir prižiūrėti atliekamus darbus“. Teismas akivaizdžiai suponuoja galimybę dėl statybos defektų kilusias pasekmes (o kartu ir civilinę atsakomybę) padalyti tarp užsakovo ir rangovo remiantis užsakovo *teisės* nevykdymu ir taip sumažinant rangovo civilinės atsakomybės mastą. Tokia teismo išvada vertintina kaip teisiškai ydinga, kadangi teisinė atsakomybė kyla tik už įstatymo nustatytų ar prisiimtų pareigų nevykdymą arba netinkamą vykdymą, tuo tarpu teisės požymis yra jos turėtojo laisva valia įgyvendinti ją ar ne. Už tokios valios konkrečią išraišką, taigi

24 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.689 straipsnio 4 dalis.

25 Statinio statybos techninė priežiūra – statytojo (užsakovo) organizuota statinio statybos priežiūra (nuo statinio statybos pradžios iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti), kurios tikslas – kontroliuoti, ar statinys statomas pagal statinio projektą, statybos rangos sutarties (kai statyba vykdoma rangos būdu), įstatymų, kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimus (Statybos įstatymo 2 straipsnio 38 punktas).

26 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje *J. Jankausko ir V. Petraškevičiaus TŪB „Vikensta“ v. UAB „Skala“* (bylos Nr. 3K-3-135/2006).

ir už pasirinkimą teisės neįgyvendinti, negali būti taikomi neigiami padariniai, kadangi pažeidžiamas asmens subjektinių teisių gynimo principas bei pati subjektinės teisės prigimtis. Tačiau teismo suformuluotas aiškinimas iš principo yra nukreiptas teisinga linkme, kadangi praktiškai yra bandoma taikyti rangovo civilinės atsakomybės sumažinimo užsakovui netinkamai vykdžius pareigą doktriną. Ateityje dalinis atsakomybės už statybos defektus perkėlimas užsakovui teismų praktikoje turėtų būti grindžiamas ne užsakovo teisės, bet pareigos kontroliuoti ir prižiūrėti statybos darbus neįvykdymu arba netinkamu įvykdymu.

Užsakovo civilinės atsakomybės už statybos defektus prielaidos kyla ir iš užsakovo pareigos pateikti rangovui statinio projektą, įtvirtinantį užsakovo lūkesčius dėl būsimo statinio (statybos darbų) ir pateikiantį konkrečius tokių lūkesčių įgyvendinimo techninius sprendinius. Pagal pavyzdinę statybos rangos proceso schemą statytojas (užsakovas) sudaro vieną sutartį dėl statinio projekto parengimo su projektuotoju ir kitą – dėl projekto įgyvendinimo (statinio statybos darbų) su rangovu. Statytojas tikisi greito, techniškai kokybiško ir tiksliai atitinkančio lūkesčius statinio projekto. Tačiau atsižvelgiant į tokius pačius lūkesčius dėl greitų statybos darbų tempų ir etapinio statybos proceso finansavimo procedūros, dažnai statybos darbai pradedami ir vykdomi dar nesant visiškai užbaigto statinio projekto (detalizuotų ir statytojo patvirtintų statybai vykdyti jo sudedamųjų dalių). Be to, dažnai jau statybos darbų vykdymo laikotarpiu užsakovas (statytojas) inicijuoja jau pateikto rangovui projekto pakeitimus arba papildymus, kurie turi įtakos ir visam statinio projekto kompleksiskumui bei techniniam tikslumui. Paprastai neišvengiamas minėtų aplinkybių rezultatas yra statybos darbų rezultato neatitiktis privalomiesiems techniniams statybos normatyvams, konkretūs statybos darbų rezultato defektai arba apskritai neįmanomumas techniškai įgyvendinti pakeistą projektą dėl normatyvus viršijančių nukrypimų. Tokiu atveju užsakovo inicijuoti projekto pakeitimai turi tiesioginį ryšį su vėlesniais rangovo atliktų darbų statybos defektais ir atsiranda pagrindas spręsti dėl užsakovo civilinės atsakomybės atsiradimo.

Minėtu atveju doktrinoje yra siūloma statybos procese sudaryti ne dvi atskiras (projektavimo rangos ir statybos rangos), o vieną sutartį su projektuotoju ir rangovu (ang. *design-build project*)²⁷. Tokia sutartis, jos šalininkų nuomone, ne tik paskatintų efektyvesnį projektuotojo ir rangovo komandinį darbą, bet ir iki minimumo sumažintų paties statytojo (užsakovo) atsakomybę už statybos defektus, galinčius atsirasti dėl projekto netobulumo. Nederėtų pamiršti ir principo vertinti rangovą kaip profesionalų statybos darbų specialistą, kuriam taikomi didesni atidumo ir rūpestingumo kriterijai bei reikalavimai darbus atlikti pagal aukštesnius profesinės atsakomybės standartus²⁸. Vis dėlto derėtų pritarti JAV Aukščiausiojo Teismo nuomonei, pareikštai *Spearin* byloje, kad užsakovo ir rangovo santykiuose užsakovo garantijų ir atsakomybės dėl projekto negali panaikinti bendro pobūdžio reikalavimas rangovui apžiūrėti statybvieta, patikrinti gau-

27 Hammond, C. G. Dealing with Defects: Defective Owner-provided preliminary design in design-build contracting. *The International Construction Review*. 1998, 15: 194–195.

28 Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.200 straipsnio 4 dalis.

tus planus ir projektą bei prisiimti atsakomybę už darbus iki jų užbaigimo ir perdavimo užsakovui²⁹.

Statybos projektų įgyvendinimo praktikoje, be abejo, priimami ir kitokie probleminės situacijos sprendimai, siekiant supaprastinti už esamus statybos defektus atsakingo asmens nustatymo procesą. Bet kokių atveju nepaneigtina, jog statybos rangos santykiuose tuo atsakingu už statybos defektus asmeniu teisėtai gali būti ir užsakovas, jei bus teisingai nustatytas užsakovo ir rangovo atsakomybės už statybos defektus santykis.

3. Mišri užsakovo ir rangovo atsakomybė už statybos defektus

Kiekvienu konkrečiu statybos teisinių santykių atveju sprendžiant, ar yra ir kiek užsakovas atsakingas už statybos rangos defektus, taigi – nukrypstant nuo bendrojo rangovo atsakomybės už netinkamos kokybės atlikto darbo rezultatą principo, būtina vadovautis bendraisiais sutartinės civilinės atsakomybės pagrindais. Pagrindinė mišrios užsakovo ir rangovo atsakomybės prielaida laikytina norma „jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta dėl abiejų šalių kaltės, skolininko atsakomybė atitinkamai gali būti sumažinta arba jis gali būti visiškai atleistas nuo atsakomybės“ (Civilinio kodekso 6.259 straipsnio 1 dalis, 6.248 straipsnio 4 dalis). Taigi esant pagrindams konstatuoti užsakovo kaltę dėl statybos defektų atsiradimo, sprendimas rangovo atleidimo nuo civilinės atsakomybės arba rangovo civilinės atsakomybės sumažinimo klausimas.

Civilinio kodekso 6.696 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad rangovas gali būti atleistas nuo atsakomybės, jeigu įrodo, kad objektas sugriuvo dėl projektuotojo arba statybos techninio prižiūrėtojo, kuriuos pasirinko užsakovas, kaltės arba dėl užsakovo kaltų veiksmų. Rangovo atleidimo nuo civilinės atsakomybės galimybę įstatymų leidėjas taip pat numato statybos defektų, nustatytų per garantinį terminą, atveju, jeigu rangovas įrodo, kad defektai atsirado dėl objekto arba jo dalių normalaus susidėvėjimo, jo netinkamo naudojimo ar užsakovo arba jo pasamdytų asmenų netinkamai atlikto remonto arba dėl užsakovo ar jo pasamdytų asmenų kitokių kaltų veiksmų (Civilinio kodekso 6.697 straipsnio 2 dalis). Šie atvejai visiškai eliminuoja rangovo kaltę ir neigiamų padarinių kilimą, kadangi pareiga prisiimti atsakomybę už neigiamus padarinius perkeliama visas civilinės atsakomybės atsiradimo sąlygas atitinkančiam statybos proceso dalyviui (užsakovui, projektuotojui arba techniniam prižiūrėtojui).

Rangovo sutartinės civilinės atsakomybės sumažinimo (dalinio atleidimo) klausimas sprendinamas kiekvienu konkrečiu atveju. Straipsnio tyrimo objektas apima ir atvejus, kai ta dalis sutartinės civilinės atsakomybės, kuria sumažinama rangovo atsakomybė už statybos defektus, tenka užsakovui, kitaip tariant – kyla mišri nurodytų statybos proceso dalyvių atsakomybė už statybos defektus.

Kadangi Lietuvoje statybos teisės doktrinos šaltinių nėra, atkreiptinas dėmesys į teismų praktikos formuojamas mišrios užsakovo ir rangovo atsakomybės sampratos aiškinimo ir taikymo taisykles. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas minėtą rangovo civilinės atsakomybės sumažinimo teorinę galimybę praktiškai pritaikė jau minėtoje 2006 m.

29 Hammond, C. G., *supra* note 27, p. 206.

byloje nagrinėdamas dėl statybos defektų ieškovo patirtos žalos atlyginimo klausimą. Teismas konstatavo, jog pagrindinė defektų priežastis – nukrypimas nuo projekto ieškovo (užsakovo) pageidavimu. Be to, rangovas neįspėjo užsakovo dėl galimų pasekmių ir įvykdė jo pageidavimą, todėl už pasekmes atsako jie abu. Kadangi užsakovas nukrypo nuo projekto savo iniciatyva, o pagal norminius aktus statinio techninę priežiūrą vykdė jo atstovas, rangovo atsakomybė už defektus gali būti mažinama (Civilinio kodekso 6.689 straipsnio 4 dalis)³⁰. Tai tiesioginė bendrojo civilinės atsakomybės sumažinimo principo išraiška statybos rangos teisiniuose santykiuose – rangovo civilinės atsakomybės mažinimo užsakovui netinkamai vykdžius susijusias priešpriešines pareigas atvejais. Nepaisant nagrinėtų teismo motyvų teisinės išraiškos netikslumų, suformuota kokybiškai nauja statybos rangos sutarties šalių priešpriešinių teisių ir pareigų įvykdymo vertinimo bei interesų gynimo taisyklė.

Analizuotas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendimas yra vienas iš pirmųjų Lietuvos teisės sistemoje, tiesioginis teisės taikymo reaguojant į dinamiškai besivystančius teisinius santykius pavyzdys. Tuo tarpu užsienio valstybių teismų praktikoje jau keletą dešimtmečių taikoma mišrios užsakovo ir rangovo atsakomybės doktrina ir formuojami geros praktikos pavyzdžiai. Svarstant atsakomybės už statinio naudojimo metu nustatytus defektus klausimą paminėtinas 1988 m. Prancūzijos aukščiausiojo teismo sprendimas sumažinti rangovo atsakomybę už pastato šildymo sistemos defektų sukeltą žalą. Ieškovai, vilos statybos darbų užsakovai, kreipėsi į teismą dėl pastato šildymo sistemos defektų. Jų teigimu, rangovas įrengė netinkamo galingumo šildymo sistemą ir dėl to nebuvo pasiekta reikiama temperatūra pastato patalpose bei pablogėjęs patalpų būklei užsakovai patyrė žalos. Byloje įvertinus ieškovų pateiktas sąskaitas už vilos šildymą buvo konstatuota, jog patys vilos naudotojai (užsakovai) šildė pastatą akivaizdžiai nepakankamai, todėl pasirinkę klaidingą pastato eksploataavimo būdą prisidėjo prie žalos atsiradimo. Teismas išaiškino, jog ne tik rangovas, bet ir šildymo sistemos gamintojas nenumatė bei negalėjo numatyti sistemos panaudojimo užsakovų pasirinktu metodu (valingai neišnaudojant viso galingumo) atitinkamo ploto patalpoms, todėl visa apimtimi rangovo atsakomybė negali kilti ir užsakovai turi prisiimti dalį patirtų nuostolių³¹.

Vertinant mišrios rangovo ir užsakovo atsakomybės už statybos defektus aspektą būtina atkreipti dėmesį, jog teismas kiekvienu atveju turi ne tik kvalifikuoti atsakomybę už defektus kaip mišrią, bet ir nuspręsti, kokiomis proporcinėmis dalimis užsakovas ir rangovas yra kalti bei turi prisiimti nuostolių dėl atsiradusių defektų dalį. Tai gali būti ypač sudėtinga dėl statybos teisinių santykių specifikos – statybos defektai dažnai išaiškėja tik statybos proceso arba konkretaus darbų etapo, kuriame dalyvauja bei įtakos defektų atsiradimui turi ir tretieji asmenys: projektuotojas, prekių ar paslaugų tiekėjas, kiti užsakovo samdyti rangovai ir kt. pabaigoje. Statybų teisės lyginamosios analizės veikalo autorius Christianas Jansenas skiria keletą tipinių situacijų³², kai kyla praktinis

30 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 22 d. nutarties civilinėje byloje *J. Jankausko ir V. Petraškevičiaus TUB „Vikensta“ v. UAB „Skala“* (bylos Nr. 3K-3-135/2006).

31 Knocke, J., *supra* note 2, p. 51.

32 Jansen, C. E. C. *Towards a European building contract law. Defects liability: a comparative legal analysis of English, German, French, Dutch and Belgian law*. Tilburg: Schoordijk Instituut, Center for liability law. Published by W.E.J. Tjeenk Willink, 1998, p. 417–419.

poreikis nustatyti rangovo ir užsakovo kaltės (neatsargumo) dėl statybos defektų atsiradimo (atsakomybės) proporcinės dalis, o konkrečioje statybos proceso stadijoje, be jų, dalyvauja ir tretieji asmenys. Pirminėje rangovo ir užsakovo santykių stadijoje buvo sutarta atlikti metalinių kolonų įsigijimo ir sumontavimo darbus konkrečios paskirties sudėtingame statinyje. Tada modeliuojamos situacijos:

a) užsakovas nurodo *bendruosius kolonų kokybės reikalavimus*, tačiau rangovas turi teisę savo nuožiūra pasirinkti kolonų tiekėją. Vis dėlto kolonos pagal užsakovo nurodytus techninius reikalavimus iš esmės yra netinkamos panaudoti pagal numatytą paskirtį;

b) užsakovas nurodo *ne tik bendruosius kolonų kokybės techninius reikalavimus, bet ir konkrečią kolonų rūšį arba tipą*, tačiau rangovas turi teisę savo nuožiūra pasirinkti tiekėją. Vis dėlto užsakovo nurodyto tipo arba rūšies kolonos, atitinkančios užsakovo nurodytus kokybės reikalavimus, iš esmės yra netinkamos panaudoti pagal numatytą paskirtį;

c) užsakovas nurodo kolonų kokybės reikalavimus, konkrečią rūšį ir tipą, *kolonų tiekėjas parenkamas rangovo nuožiūra*. Nors kolonos pagal jų kokybės duomenis ir rūšį (tipą) yra tinkamos naudoti pagal numatytą paskirtį, konkretaus rangovo parinkto kolonų tiekėjo pristatyta kolonų partija neatitinka reikiamos kokybės;

d) užsakovas nurodo kolonų kokybės reikalavimus, konkrečią rūšį ir tipą, *kolonų tiekėją rangovui taip pat nurodo užsakovas*. Nors kolonos pagal jų kokybės duomenis ir rūšį (tipą) yra tinkamos naudoti pagal numatytą paskirtį, konkretaus užsakovo nurodyto kolonų tiekėjo pristatyta kolonų partija yra nekokybiška ir nebus tinkama panaudoti pagal numatytą paskirtį;

e) užsakovas nurodė kolonų kokybės reikalavimus, tačiau pagal pasirinktus kolonų techninius duomenis jos iš esmės yra netinkamai parinktos numatytai paskirčiai. Užsakovas nurodė rangovui įgyti kolonas iš konkretaus tiekėjo, bet nors jos iš esmės ir atitinka nustatytus kokybės reikalavimus, tokios kolonos iš esmės netinkamos naudoti pagal numatytą paskirtį;

f) užsakovas *pats įsigyja ir pateikia kolonas rangovui*. Kolonos gali būti netinkamos kokybės, netikti panaudoti pagal numatytą paskirtį arba egzistuoja ir kokybės, ir netinkamumo pagal konkrečią paskirtį problema. Sumontavus tokias kolonas kyla netinkamos kokybės (statybos defektų) problema.

Pateiktose teorinėse situacijose, atsižvelgiant į užsakovo bei rangovo įtakos laipsnį statybos defektus sukėlusio sprendimo priėmimo procese, būtų nustatomos skirtingos proporcinės abiejų minėtų statybos proceso dalyvių atsakomybės už defektus dalys. Kadangi nagrinėjamas tik užsakovo ir rangovo atsakomybės už defektus tarpusavio ryšys, jo kaita priklausys taip pat ir nuo tų atvejų, kai kyla išvestinė atitinkamų trečiųjų asmenų (kolonų tiekėjo, projektuotojo ir kt.) civilinė atsakomybė už defektus. Nurodytame sumodeliuotame pavyzdyje pastebimi nedideli situacijų skirtumai, galintys nulemti galutinį sprendimą dėl atsakomybės padalijimo būdo ir tai taip pat patvirtina išsamesnės doktrininės analizės poreikį prieš tai, kai šias taisykles kazuistinio proceso metu bus priversti praktikoje formuoti teismai.

Atlikus nurodytų teisės normų ir teismų praktikos atvejų analizę mišri užsakovo ir rangovo atsakomybė už statybos defektus vertintina kaip ganėtinai naujas ir pažangus sisteminio teisės normų taikymo rezultatas. Jis suteikia galimybę užsakovų reikalavimus rangovams dėl defektų pašalinimo arba jų pašalinimo išlaidų atlyginimo kiekvienu konkrečiu atveju vertinti pagal tai, ar pats užsakovas tinkamai vykdė savo pareigas dėl darbų kokybės kontrolės, nepažeidė statybos rangos šalių bendradarbiavimo pareigos principo. Taip paneigiamas rangovo atsakomybės už atliktų darbų kokybę principo absoliutumas, dažnai nepagrįstai išderinantis sutarties šalių teisių ir interesų gynimo priemones nepalankiai rangovui.

Išvados

1. Statybos defektų sąvoka turi būti suprantama kaip rangovo atliktų darbų (darbų rezultato) trūkumai, susiję su netinkama kokybe. Specifinis statybos teisinių santykių pobūdis nulemia defekto reikšmę rangovo sutartinės prievolės kokybės, o ne prievolės įvykdymo termino arba būdo atžvilgiu.

2. Statybos teisiniuose santykiuose negalima tapatinti užsakovo ir statytojo sąvokų. Jų atskyrimo kriterijai yra nuosavybės teisės į naują daiktą (statinį) įgijimas bei lėšų investavimo į statybą pobūdis bei tikslas. Užsakovas visais atvejais bus statybos rangos sutarties šalis, tiesiogiai sutartinėmis teisėmis ir pareigomis susijusi su kita sutarties šalimi – rangovu.

3. Rangovo atsakomybės už atliktų statybos darbų (darbų rezultato) kokybę principas neturi būti absoliutinamas. Tam tikrais atvejais atsakomybė už statybos defektus kyla ir užsakovui, pavyzdžiui, už įstatymo numatytos pareigos organizuoti ir vykdyti tokių darbų statybos techninę priežiūrą neįvykdymą arba netinkamą vykdymą, už prievolės pateikti tinkamai įformintą ir reikalavimus atitinkantį statinio projektą, sudarytą iš tarpusavyje suderintų dalių, įskaitant ir vėliau atliekamus pakeitimus ar papildymus. Teismų praktikoje svarbu tiksliai nustatyti netinkamai vykdytą užsakovo pareigą bei jos apimtį, kad būtų išvengta klaidingų atsakomybės taikymo už užsakovo *teisės* nevykdymą atvejų.

4. Nustačius užsakovo atsakomybės už statybos defektus faktą svarbi ir tokios atsakomybės masto įvertinimo aplinkybė. Atsižvelgiant į užsakovo įtaką statybos defektų atsiradimui, rangovo atsakomybė už juos gali būti sumažinta (taikoma mišri rangovo ir užsakovo atsakomybė) arba rangovas gali būti visiškai atleistas nuo atsakomybės. Kokia dalis atsakomybės dėl defektų tenka užsakovui, kiekvienu konkrečiu atveju vertina teismas remdamasis bendrosiomis civilinės atsakomybės nuostatomis ir faktinėmis aplinkybėmis.

5. Pažymėtina, jog užsakovui tenka jo pasamdytų projektuotojo, statybos techninio priežiūrėtojo, statybos valdytojo netinkamų veiksmų arba neveikimo neigiami padariniai, kai jis reikalauja rangovo pašalinti statybos defektus arba atlyginti jų pašalinimo išlaidas, kadangi minėtų asmenų įtraukimas į statybos procesą yra priskirtas užsakovo privalomai ar savarankiškai iniciatyvai ir jie laikytini užsakovo prievolėms vykdyti pasitelktais trečiaisiais asmenimis.

Literatūra

- Bunni, N. G. Liability of contractors for design and construction. *The International Construction Law Review*. 1993, 10.
- Chuen Fye, P. D. The law relating to defects: an urgent need for review. *International Construction Law Review*. 2008, 25.
- Foster, A. C. Allocation of Risk in the Construction Industry: The Nonprofessional Owner and His Construction Manager. *Law and Contemporary Problems*. 1983, 46(1).
- Hammond, C. G. Dealing with Defects: Defective Owner-provided preliminary design in design-build contracting. *The International Construction Review*. 1998, 15.
- Jansen, C. E. C. *Towards a European building contract law. Defects liability: a comparative legal analysis of English, German, French, Dutch and Belgian law*. Tilburg: Schoordijk Instituut, Center for liability law. Published by W.E.J. Tjeenk Willink, 1998.
- Knocke, J. *Post-construction liability and insurance*. London: E & FN Spon, 1993.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 21 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Angel Stone“ v. UAB „Ulgis“ (bylos Nr. 3K-3-343/2009).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje J. Jankausko ir V. Petraškevičiaus TŪB „Vikensta“ v. UAB „Skala“ (bylos Nr. 3K-3-135/2006).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje S. Norvila v. Likviduojama 595-oji gyvenamųjų namų statybos bendrija (bylos Nr. 3K-3-545/2004).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje A. P. Taurienė ir A. Tauras v. V. Rudakovo firma „Telšių ranga“ (bylos Nr. 3K-3-399/2004).
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 20 d. įsakymas Nr. 218 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.01: 2002 „Statybos leidimas“ patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 55-2203.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01: 2002 „Statinių pripažinimas tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 60-2475.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001, Nr. 55-1948.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Valstybės žinios*. 2001, Nr. 101-3597.
- Mikelėnas, V. Interpretacinis žaismas, arba kaip kurti teisę be parlamento. *Jurisprudencija*. 2009, 2(116).
- Mikulėnienė, D. *Kalbos patarimai. Kn. 4: Leksika: 1. Skolinių vartojimas*. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2003.
- Scriven, J.; Turner, R. H. Liability and limitations under construction contracts (with certain references to the Middle East). *The International Construction Law Review*. 1996, 13.
- Tarptautinių žodžių žodynas*. Vilnius: Alma littera, 2001.
- Van Dunne, J. M. Contractual v tortious liability in defective building cases: a continental view. *The liability of contractors*. Lloyd, H., et al. (ed.). London: Centre of Commercial Law studies Queen Mary College, 1986.

CONSTRUCTION DEFECTS AND PROBLEMS OF OWNER LIABILITY

Kristina Saukalienė

Mykolas Romeris University, Lithuania

Summary. *The article analyses the concept of construction defects as deficiencies in the quality of the work performed. The article further addresses the owner's responsibility for the defects and contrasts it to the civil liability of the contractor for deficiencies in quality. The first part of this article deals with the linguistic problem of the concept itself, revealing a multitude of similarities among adjacent definitions. The author argues that construction defects are deficiencies in construction work related to the unsatisfactory quality features of the obligations performed by contractor.*

The study further addresses the concept of the owner and his liability for construction defects, if any. Particular circumstances lead to civil liability of the owner for deficiencies in construction quality. The article presents these circumstances based on the analysis of applicable laws and recent Lithuanian court practice. Owner's liability is as an exception to the basic principle in construction contract law, that the contractor is liable for any deficiencies in the quality his work.

The article concludes that contractor liability for construction defects is not absolute. Its extent is limited by the owner's actions or negligence therein. This results in shared liability for construction defects where both parties of a construction contract share the negative consequences of deficiencies in quality. Despite the lack of doctrinal research, the concept of shared liability for construction defects is currently gaining usage in the practice of Lithuanian courts.

Keywords: *independent construction work, contractual liability, construction defects, shared liability of owner and contractor.*

Kristina Saukalienė, Mykolas Romeris universiteto Teisės fakulteto Verslo teisės katedros asistentė, doktorantė. Mokslinių tyrimų kryptys: civilinė teisė, statybų teisė.

Kristina Saukalienė, Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Department of Business Law, assistant, doctoral student. Research interests: civil law, construction law.