

STATYBOS VALDYTOJAS: SAMPRATA IR SUTARTINĖS ATSAKOMYBĖS YPATUMAI

Kristina Saukalienė

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto
Verslo teisės katedra

Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius, Lietuva
Telefonas (+370 5) 271 4525

Elektroninis paštas kristina.saukaliene@gmail.com

Pateikta 2010 m. gruodžio 6 d., parengta spausdinti 2010 m. spalio 14 d.

Anotacija. Šiame straipsnyje atliekama statybos valdytojo sutartinės atsakomybės ypatumų ir teisinių pagrindų analizė, nagrinėjant juos per statybų valdymo sampratos, statybos valdytojo funkcijų ir su kitais statybos proceso dalyviais sudaromų teisinių santykių rūšių prizmę. Apžvelgiamas statybos valdymo atsiradimas Lietuvos teisės sistemoje, vertinama, kiek teisiškai korektiškos buvo įvedamos teisės normų grupės klasifikavimo prielaidos. Vėliau analizuojamas statybos valdymo ir statybos valdytojo sampratų turinys, atskleidžiant jo esmę tiek pagal nacionalinius įstatymus, tiek lyginant su pasirinktų bendrosios teisės sistemai priklausantių valstybių teisiniu reguliavimu. Statybos valdytojo atsakomybė įprastiniuose santykiuose, veikiant kaip statytojo atstovui, yra lyginama su išoriškai panašaus pagal funkcijas statybos proceso dalyvio - realių statybos darbų neatliekančio generalinio rangovo. Taip pat straipsnyje atkreipiamas dėmesys į teismų praktikoje pasitaikančios solidariosios statytojo ir statybos valdytojo atsakomybės rangovui situacijos netipiskumą bei jos santykį su įprastinėmis atstovo veiksmų pasekmių kilimo atstovaujajam taisyklėmis.

Reikšminiai žodžiai: ranga, generalinė statybos ranga, statinio statybos valdymas, statybos valdytojo atsakomybė, užsakovo koordinavimo pareiga, solidari statytojo ir statybos valdytojo atsakomybė.

Įvadas

Teisės doktrinoje skiriami keturi pagrindiniai statytojo tikslai: statinio kaip galutinio statybos proceso produkto aukšta kokybė, statybos projekto užbaigimas numatytu laiku, statybos įgyvendinimas neviršijant sutarties kainos ir įgyto nuosavybės statinio apsauga nuo bet kokių trečiųjų asmenų pretenzijų, kurios trukdytų statytojui generuoti kapitalą ar net lemtų nuosavybės objekto praradimą¹. Pačiam statytojui jo interesus atitinkantį statybos rezultatą pasiekti gali būti sudėtinga, ypač statant didelės apimties ir sudėtingus statinius, neturint patirties ir žinių atitinkamoje srityje. Atsižvelgiant į nurodytus tikslus, tam tikro pagalbininko – statinio statybos valdytojo – pasitelkimas yra naudingas, nes statybos procese atsiranda atsakingas už projektą asmuo, kurio interesai yra vienodi su statytojo interesais. Tokio pagalbininko atsiradimas statytojui leidžia geriau kontroliuoti statybos projektą, tuo pačiu metu mažiau pačiam dalyvaujant projekto kasdiniuose reikaluose. Žinoma, minėto statybos dalyvio teisiniai santykiai su statytoju ir, jam atstovaujant, kitais asmenimis turi savitumą, svarbių ir pačiam statytojui. Vienas ypatumų yra statybos valdytojo sutartinės atsakomybės apimtis ir teisiniai pagrindai.

Kaip bus išsamiai analizuojama darbe, Lietuvoje statybos valdymas statybą reglamentuojančiuose įstatymuose įtvirtintas nuo 2002 m. ir nuo to laiko sąvoka nebuvo iš esmės keičiama, tačiau per beveik dešimtmetį nėra atlikta mokslinės dalyko analizės, trūksta teisinės literatūros nagrinėjama tema. Dėl palyginti nesenų statybos valdymo koncepcijos tradicijų negausu doktrinos nagrinėjamu klausimu ir kontinentinės teisės sistemos valstybėse. Nacionalinė teismų praktika analizuojamu klausimu taip pat labai skurdi, tačiau trūkstant doktrinos būtent teisėjai yra priversti formuoti teisės aiškinimo taisykles sprendami konkrečius ginčus. Dėl nurodytų priežasčių analizės išsamumui pasirinktos tyrinėti ilgametę nagrinėjamo dalyko teoriją ir praktiką sukaupusių bendrosios teisės sistemos valstybių – Jungtinių Amerikos Valstijų, Didžiosios Britanijos ir Malaizijos statybų valdymo koncepcijos. Šiame straipsnyje siekiama šių mokslinių tyrimo tikslų: pateikti statybos valdymo sampratą bei išnagrinėti jos turinį lyginant Lietuvos ir pasirinktų užsienio valstybių teisės sistemų pavyzdžius, išanalizuoti statybos valdytojo sutartinės atsakomybės statytojui ir rangovui teisinius pagrindus bei ypatumus, įvertinti solidarios statytojo ir statybos valdytojo atsakomybės rangovui teisingumą.

Straipsnyje mokslinio tyrimo objektams tirti taikomi lyginamasis, sisteminio normų aiškinimo ir loginis metodai. Pabrėžtina, kad dėl tarpusavio skirtumų nereikšmingumo tyrimo dalykui teisinės sąvokos „užsakovas“ ir „statytojas“ darbe vartojamos kaip sinonimai, nors statybos teisėje jos anaipol nėra tapačios². Atliekamos analizės kontekste

- 1 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.
- 2 Objekto faktinis užsakovas ne visada yra statytojas (statytojas gali tik investuoti lėšas ir įgyti nuosavybės teisę pasibaigus statybos procesui, o užsakovo funkcijų vykdymą statybos procese deleguoti kitam asmeniui). Atkreiptinas dėmesys, kad jei konkrečias užsakovo funkcijas statytojas perduoda statybos valdytojui, būtent statinio statybos valdytojas, tiesiogiai sudaręs statybos rangos sutartį su rangovu, joje bus įvardijamas bei sutarties prasme laikomas užsakovu. Plačiau apie statytojo ir užsakovo skirtumus žr. Saukalienė, K. Statybos defektai ir užsakovo atsakomybės už juos problemos. *Socialinių mokslų studijos*. 2010, 2(6): 247–248.

abi vartojamos sąvokos – statytojas ir užsakovas – reiškia investuojantį lėšas į statybą ir įgyjantį nuosavybės teisę į statybos rezultatą asmenį, kuris gali visas užsakovo teises ir pareigas įgyvendinti pats arba perduoti jas ar jų dalį tretiesiems asmenims, įskaitant statinio statybos valdytoją.

1. Statinio statybos valdymo atsiradimas Lietuvos teisės sistemoje

Atkūrus nepriklausomybę sparčiai vystantis teisės sistemai, pirmosios statinio statybos valdymo kaip statybos proceso dalies užuomazgos išvelgtinos Lietuvos Respublikos statybos įstatymo³ (toliau – Statybos įstatymas) 1996 m. redakcijoje. Minėtame įstatyme nėra tiesiogiai minimas statinio statybos valdymas ir statinio statybos valdytojas kaip statybos dalyvis, tačiau įstatymo 2 straipsnyje nurodyta, kad statytojas turi teisę turimas užsakovo funkcijas atlikti pats arba pavesti atlikti kitiems asmenims. Taigi įstatymų leidėjas sudarė prielaidas ne asmeniniam statytojo dalyvavimui statybos procese. Bene vienintelės to laikotarpio statybų teisės nacionalinės doktrinos knygos – S. Mitkaus vadovėlio „Statybos teisė“ 2002 m. leidime⁴, remiantis tuo metu galiojusia Statybos įstatymo redakcija, taip pat dar nėra analizuojamas statinio statybos valdymas, tačiau plėtojama užsakovo funkcijų samprata. Anot S. Mitkaus, pagrindinės užsakovo funkcijos yra sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti rangovui sutartyje nustatytą kainą. Šias funkcijas statytojas (užsakovas) gali pavesti kitiems asmenims, turintiems specialųjį teisumą šioms funkcijoms atlikti, be to, gali būti perduodamos visos ar dalis funkcijų visam statybos laikotarpiui ar daliai laikotarpio⁵. Apskritai statybos procese bet kokių funkcijų perdavimą tretiesiems asmenims minėtoje doktrinoje siūloma įforminti sutartimi (pavedimo ar kt.). Taip pat pavedimo sutartis minima prie sutartinių santykių formos, kuriais susisieja statybos proceso dalyviai su statybos procese funkcijas atliekančiais trečiaisiais asmenimis (ne dalyviais)⁶. Tačiau ten nekonkretizuojama, kokie subjektai, kokiems tikslams ir kokioms funkcijoms perduoti sudaro ar turėtų sudaryti tokias sutartis. Juo labiau neišskiriami ir specialūs subjektai, kuriems konkrečios funkcijos būtų perduodamos.

Tik nuo 2002 m. liepos 1 d. įsigaliojusios Statybos įstatymo redakcijos⁷ 2 straipsnyje įvedama nauja sąvoka „statinio statybos valdymas“. Įstatymo aiškinamajame rašte nurodoma, kad „naujoji sąvoka įvedama atsižvelgiant į didėjančią įmonių – *tarpininkių* vaidmenį projektavimo ir statybos veikloje“⁸. Atrodytų, įstatymų leidėjas priskiria statinio statybos valdymą prie tarpininkavimo veiklos, tačiau tuo pačiu metu įstatymų lei-

3 Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Valstybės žinios*. 1996, Nr. 32-788.

4 Mitkus, S. *Statybos teisė*. Vilnius: VGTU leidykla „Technika“, 2002.

5 *Ibid.*, p. 143.

6 *Ibid.*, p. 276–278.

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

8 Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto 2001 m. spalio 3 d. aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymo projekto Nr. IXP-413(3SP) [interaktyvus]. [žiūrėta 2010-09-05]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=151442&p_query=&p_tr2=>

dėjas kituose įstatymuose aiškiai atriboja tarpininkus nuo atstovų pagal tai, kieno vardu santykiuose veikia asmuo – savo (tarpininkas) ar atstovaujamo asmens (atstovas), nors abu veikia atstovaujamo asmens interesais⁹, o tai iš karto lemia įsipareigojimų tinkamo ir netinkamo vykdymo pasekmių skirtumus. Sąvokos klasifikavimo ydingumas iš karto pastebėtas teisininkų – Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento išvadoje įstatymo projektui pabrėžiama¹⁰, kad santykiai tarp užsakovo ir pasitelkiamo į pagalbą asmens – statinio statybos valdytojo – yra atitinkantys pavedimo sutarties sampratą (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.756 straipsnis) (toliau – Civilinis kodeksas), todėl tai turi būti atspindėta tikslinant įstatyme pateikiamą sąvoką. Šiame straipsnyje toliau analizuojant statinio statybos valdymo sampratą bus matoma, kad Lietuvos teisinėje sistemoje statinio statybos valdymą pasirinkta priskirti būtent atstovavimo teisinių santykių grupei, jau sąvokoje įtvirtinant nuorodą į pavedimo teisinius santykius. Įstatymų leidėjas klasifikuoja statybos valdytoją kaip statytojo įgaliotinį, atstovą sutarties pagrindu, tuo nulemdamas šio statybos dalyvio teisinės padėties kitų asmenų atžvilgiu savitumus.

Nors bene kiekviena valstybė turi įstatymuose įtvirtinusi statinio statybos valdytojo ir statinio statybos valdymo sąvokas, vis dar kyla problemų apibrėžiant minėtų statybos proceso aspektų sampratas. Užsienio literatūroje pabrėžiama, kad iki šiol nėra aiškumo ir vienodumo dėl statinio statybos valdymo sampratos¹¹ ir tai ne tik sukelia nepatogumų šalims pasirenkant tarpusavio teisinius santykius reguliuojančias sutartis, bet ir – ginčų atveju – glumina teismus ir arbitražus, kadangi net toje pačioje valstybėje kiekviename atskirame statybos objekte statytojas ir pasitelkiamas statinio statybos valdytojas gali tarpusavyje sutarti skirtingą atsakomybę ir funkcijų apimtį. Tyrimo nuoseklumui, prieš analizuojant statinio statybos valdymo sampratos aspektų ypatumus, vertėtų pradėti nuo Lietuvoje įtvirtintos sąvokos aiškinimo.

2. Statybos valdytojas kaip statytojo atstovas nacionalinėje teisėje

Lietuvos teisės sistemoje įtvirtinta, kad statinio statybos valdymas yra toks statinio statybos organizavimo būdas, kai statybą ir su ja susijusių kitų statybos techninės veiklos pagrindinių sričių darbus organizuoja statinio statybos valdytojas pavedimo sutarties tarp įgaliotojo – statytojo (užsakovo) ir įgaliotinio – statinio statybos valdytojo

9 Atstovais nelaikomi asmenys, kurie veikia savo vardu, nors ir dėl kito asmens interesų (prekybos tarpininkai ir kt.) (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.132 straipsnio 4 dalis).

10 Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2001 m. spalio 25 d. išvados Nr. IXP-413(3SP) dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymo projekto 8 punktą [interaktyvus]. [žiūrėta 2010-09-05]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=152782&p_query=&p_tr2=>>.

11 Berger, T. Drawing the line: a proposal for limiting the form and function of construction manager project delivery. *William Mitchell Law Review*. 2007, 34(1): 161; Squires III, W. R.; Murphy, M. J. The Impact of Fast Track Construction and Construction Management on Subcontractors. *Law and Contemporary Problems*. 1983, 46: 56–58.

pagrindu¹². Atitinkamai statinio statybos valdytojas – statytojo (užsakovo) įgaliotinis, valdantis statinio statybą, organizuojantis statinio statybos ir su ja susijusių kitų statybos techninės veiklos pagrindinių sričių darbus, kuriuos atlieka jo pasamdytas šią teisę turintis fizinis asmuo, juridinis asmuo, kita užsienio organizacija¹³. Matome, kad **organizuojant statybą šiuo būdu greta statytojo (užsakovo) ir rangovo atsiranda dar vienas dalyvis – statinio statybos valdytojas. Sutartinius teisinius santykius su statytoju šis subjektas įtvirtina Civiliniame kodekse numatyta pavidimo sutartimi. Pagal tokią sutartį statytojas (užsakovas) yra įgaliotojas, o statinio statybos valdytojas – įgaliotinis, atstovaujantis statytojui santykiuose su rangovu ir kitais subjektais ir veikiantis pagal statytojo (užsakovo) išduodamą įgaliojimą. Tačiau jis, veikdamas statytojo interesais ir pagal statytojo įgaliojimą, veikia ne savo, o statytojo vardu – taigi nėra tarpininkas tarp statytojo ir kitų statybos dalyvių. Statytojo pavedimu statinio statybos valdytojas gali sudaryti statybos rangos sutartis su statybos rangovais, tačiau statinio statybos valdytojas netampa nei statytoju, nei statybos rangovu¹⁴. Teismų praktikoje taip pat formuojamas aiškinimas, kad jeigu statybos valdytojui pavedamos užsakovo funkcijos, valdytojas gali veikti tik statytojo (įgaliotojo) vardu, nes jis neatitinka Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje nurodytų sąlygų, kurioms esant būtų galima savarankiškai įgyvendinti statytojo (užsakovo) teises¹⁵.**

Pagrindinės statinio statybos valdytojo funkcijos yra organizuoti darbus pagal šias statybos techninės veiklos pagrindines sritis: statybos darbai ir statinio statybos techninė priežiūra¹⁶. Atkreiptinas dėmesys, kad savo esme (darbų organizavimas ir kontrolė) tokie veiksmai nėra išskirtiniai ir galimi perduoti išimtinai statinio statybos valdytojui – minėtas funkcijas statybos procese gali atlikti pats statytojas, statytojo valia – projektuotojas, generalinis rangovas arba profesionalus statinio statybos valdytojas. Statytojui pagrįsta veikti pačiam savo jėgomis, jei jis turi tam pakankamai žmogiškųjų išteklių ir patirties. Statytojui renkantį variantą, kai statinio statybos valdytojo funkcijas atlieka generalinis rangovas arba projektuotojas, reikėtų įvertinti, kad šie statybos proceso dalyviai papildomas funkcijas atlikti apsiima greta savo tiesioginių projektavimo (projekto priežiūros) arba statybos rangos funkcijų. Būdami kitos statybos srities specialistai ir neturėdami specialiųjų projektų valdymo įgūdžių, projektuotojas ar generalinis rangovas gali neturėti užtenkamai laiko ar patirties kvalifikuotai teikti ir papildomas statinio statybos valdytojo paslaugas. Taip pat paminėtina, kad statinio statybos valdytojas kartu yra ir priežiūros bei kontrolės organas: stebi statybos proceso eigą, atlikimą laiku, kontroliuoja atitiktį sąmatoms ir grafikams bei kitais aspektais užtikrina straipsnio pradžioje išvardytų statytojo interesų statyboje įgyvendinimą. Kai projektuotojas arba generalinis

12 Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 14 punktas.

13 Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 52 punktas.

14 Mitkus, S. *Lietuvos Respublikos statybos įstatymo komentaras. I dalis*. Vilnius: Eugrimas, 2007, p. 56, 90.

15 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Sofratus“ v. UAB „Energijos taupymo centras“ (bylos Nr. 3K-3-15/2009 m.).

16 Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 17 straipsnio 5 dalis, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymo Nr. 211 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ patvirtinimo“ 11 punktas.

rangovas kartu yra ir statinio statybos valdytojas, keblu būtų tikėtis objektyvios ir efektyvios kontrolės ir priežiūros jų tiesioginių darbų srityje.

Taigi, Lietuvoje statybos valdymo sutartys klasifikuojamos kaip įtvirtinančios pavedimo santykius tarp sutarties šalių, atsiranda atstovavimo teisinis ryšys, be to, įstatyme pakankamai aiškiai išskirtas statybos valdymo santykių turinys. Dėl to, kaip išsamiau tiriama kitose straipsnio dalyse, statybos valdytojas už netinkamą įsipareigojimų vykdymą savo atstovaujajam (statytojui) atsako kaip atstovas, o dėl sutartinių įsipareigojimų nevykdymo tretiesiems asmenims neigiamos pasekmės kyla ne jam, o atstovaujajam (statytojui).

3. Statybos valdymo samprata bendrosios teisės sistemoje

Kaip jau minėta, Lietuvoje statybų valdymas įstatymu įtvirtintas formaliai nuo 2002 m., tuo tarpu akademinį tyrimų ir praktikos pavyzdžių per minėtą dešimtmetį beveik nėra. Iš užsienio valstybių išskirtinos bendrosios teisės sistemos valstybės, kuriose dėl istorinių prielaidų ir spartesnės ekonominės plėtros doktrina ir praktika analizuojamu klausimu formuojasi jau ne vieną dešimtmetį, ypač – Jungtinės Amerikos Valstijos ir Didžioji Britanija, tyrimo išsamumui pasirinktas ir nacionalinės specifikos turintis Malaizijos pavyzdys. Galima pasakyti, kad statinio statybos valdymo samprata ir statybos valdytojo funkcijos minėtose nacionalinėse teisės sistemose yra aiškinamos kiek kitaip.

Jungtinėse Amerikos Valstijose statybų valdymas gyvuoja jau keletą dešimtmečių, todėl pelnytai galima teigti apie išplėtotą šios srities teisinę doktriną ir teismų praktiką. Šios valstybės teisėje statybos valdymas suprantamas kaip profesionalaus valdymo paslaugų procesas, nukreiptas į planavimo, dizaino kūrimo ir statybos darbų sritis nuo projekto pradžios iki jo įgyvendinimo, turint tikslą kontroliuoti laiką, apimtį, išlaidas ir kokybę¹⁷. Kitaip tariant, tai išteklių valdymas statybos projekte. Jungtinių Amerikos Valstijų teisės teoretikas Jamesas J. Adrianas pateikia kiek išsamesnį apibrėžimą: „Statybos valdymas yra procesas, kuriame statytojas pasitelkia agentą, vadinamą statybos valdytoju, koordinuoti ir užtikrinti informacijos sklaidą viso projekto metu, įskaitant tokias stadijas kaip projekto įgyvendinamumo tyrimas, dizainas, planavimas, leidimų gavimas, statyba ir baigiamieji projekto įgyvendinimo veiksmai, tuo pat metu turint tikslą minimizuoti projekto trukmę ir sąnaudas bei palaikyti projekto kokybę.“¹⁸. Matome, kad pabrėžiamos valdymo, koordinavimo funkcijos kaip pagalbos statytojui išraiška.

Istoriškai susiklostė, kad Jungtinėse Valstijose iki 1991 m. statinio statybos valdymo paslaugas kartu su pagrindinėmis paslaugomis užsakovams teikdavo generaliniai rangovai arba projektuotojai (angl. *architects*). Šių statybos dalyvių profesinės asociacijos buvo parengusios standartines statybos valdymo paslaugų sutartis. Jungtinių Valstijų

17 Chiarelli, L.; Chiarelli, L. The Role of the Construction Manager on a Design/Build Project. *The Construction Lawyer*. 1995, April: 58.

18 Mayeaux, K. A. Professional Construction Management: Developments in Legal Liability. *Loyola Law Review*. 1986, 32: 451.

Architektų (projektuotojų) instituto AIA (angl. *Association of Architects*) publikuojamose sutarčių formose statybos statinio valdytojas pateikiamas kaip užsakovo patarėjas, tuo tarpu Generalinių rangovų asociacija ACG (angl. *Associated General Contractors of America*) statybos valdytoją laikė statybininku, rangovu¹⁹. 1991 m. šios dvi institucijos išleido bendrą sutarties formą, kurioje statybos valdytojas buvo suderintų funkcijų dalyvis: jam priklausė priešstatybinių (angl. *preconstruction*) funkcijų atlikimas ir garantuotos maksimalios sutarties kainos nustatymas, taip pat statybos valdytojui buvo leista atlikti darbą naudojant savo žmogiškuosius išteklius. Net ir bendrojoje formoje statinio statybos valdytojas liko statybos proceso dalyvis, turintis tiek projektuotojo, tiek rangovo požymių.

Jau minėta, kad įvedant į Lietuvos teisę statinio statybos valdymo sąvoką kilo teisinis neaiškumas, ar statybos valdytojas priskirtinas prie tarpininkų (savo vardu ir kito asmens interesais veikiančių subjektų), ar prie atstovų (kito asmens vardu ir interesais veikiančių subjektų). Šiame kontekste paminėtini Jungtinėse Amerikos Valstijose skiriami du statybos valdytojų tipai: statinio statybos valdytojas – įgaliotinis (angl. *agency construction manager*) ir savo rizika veikiantis statinio statybos valdytojas (angl. *construction manager at risk*), dažniausiai garantuojantis užsakovui statybos proceso rezultata už maksimalią sutartą kainą (angl. *at maximum guaranteed price*)²⁰.

Pirmoji rūšis tiesiogiai suponuoja pavedimo santykių buvimą tarp statybos valdytojo ir užsakovo, statybos valdytojas yra tik užsakovo atstovas siauruoju požiūriu. Jis susisieja su užsakovu tiesioginiais sutartiniais santykiais, o užsakovas savo ruožtu paprastai sudaro tiesiogines sutartis su kitais statybos proceso dalyviais (architektu, rangovais ir t. t.). Pavedimo santykiais yra suderinama įgaliotojo ir įgaliotinio valia dėl to, kad įgaliotinis veiks įgaliotojo vardu, naudai ir interesais bei bus atskaitingas įgaliotojui. Tokie santykiai dažnai apibrėžiami kaip pasitikėjimo santykiai (angl. *trust and confidence*). Nagrinėjamu atveju statybos valdytojui yra mokamas atlygis fiksuota suma arba atlygis, atitinkantis procentinę išraišką sutarties sumos, tiesioginių mokėjimų už darbus neįskaitant medžiagų vertės.

Antruoju analizuojamu atveju veikiantis savo rizika statybos valdytojas jau peržengia fiduciarinių santykių ribas²¹. Čia užsakovas perkelia statybos valdytojui pavėluoto darbų užbaigimo riziką, darbų ir jų rezultato kokybės neatitikimų riziką bei riziką, kad statybos projekto įgyvendinimo išlaidos viršys nustatytą sumą ar garantuotą maksimalią kainą. Teisės doktrinoje pripažįstama, kad šio tipo statybos valdytojas yra labai panašus į generalinį rangovą²². Atitinkamai tokio statybos valdytojo sutartinė atsakomybė užsakovui pagal su šiuo sudarytą sutartį yra panaši į generalinio rangovo – be bendrosios pareigos dėti protingas pastangas sutartimi prisiimtoms pareigoms vykdyti, ji kyla ir iš įsipareigojimų prižiūrėti, koordinuoti ir kontroliuoti darbus statybvietėje, taip pat atsakomybės už darbų sąnaudų padidėjimą. Vėliau tokią poziciją teisės specialistai ėmė

19 Berger, T., *supra* note 11, p. 170.

20 *Ibid.*, p. 164.

21 Berger, T., *supra* note 11, p. 164.

22 Spangler III, J. I.; Hill, W. M. The Evolving Liabilities of Construction Managers. *The Construction Lawyer*. 1999, January: 30.

kritikuoti, kadangi savo rizika veikiančio statinio statybos valdytojo, garantuojančio užsakovui statybos procesą maksimalia sutarta kaina (angl. *construction manager at risk at guaranteed maximum price*) klasifikavimas kaip statybos valdytojo yra klaidinantis. Kritikų nuomone²³, toks statybos valdytojas nėra tiesiogiai statybos projekto ir sutarčių su rangovais kainai įtakos turintis subjektas, taip pat jis nėra tiesiogiai darbus atliekantis subjektas, todėl negali nulemti ar juolab garantuoti užsakovui, kad nebus statybos projekto bendros kainos pokyčių ar statybos darbų rezultatų kokybės neatitikimų. Rizika dėl pelno ar nuostolių atitenka sutarties šaliai, tiesiogiai atsakingai už darbų atlikimą, o ne užsakovo atstovui – įgaliotiniui. Statybos valdytojui prisiimant minėtą riziką, išskyla interesų konfliktas jo fiduciariniuose santykiuose su užsakovu (įgaliotiniu), o tai prieštarauja statybos valdymo prasmei.

Teorijos ir praktikos specialistų nuomonės išsiskyrė ne tik dėl minėtos klasifikacijos pagrįstumo statybos valdytojo atsakomybės užsakovui prasme, bet ir dėl to, ar statybos valdytojas gali (o gal ir privalo) tiesiogiai sudaryti sutartis su kitais statybos dalyviais. Vieni autoriai nurodo, kad net pasitelkęs statybos valdytoją, užsakovas turėtų pats tiesiogiai sudaryti sutartis su objekte dirbančiais rangovais arba vienu generaliniu rangovu, projektuotoju ar kitais statybos proceso dalyviais²⁴. Kiti laikosi ne tokios griežtos pozicijos ir pripažįsta, kad kartais užsakovui parankiau pasitelkti statybos valdytoją ir pavesti jam tiesiogiai sudaryti statybos rangos, projektavimo rangos ir kitas sutartis užsakovo vardu²⁵, tuo nulemiant ir užsakovo bei statybos valdytojo tarpusavio atsakomybės apimtį. Bet kokių atveju dvi nagrinėtos statinio statybos valdytojų rūšys išlieka populiarios Jungtinėse Valstijose, kadangi praktikoje egzistuojanti dvinarė klasifikacijos paklausa nusveria teisinės abejonės dėl statybos valdytojo, veikiančio savo rizika ir garantuojančio maksimalią projekto kainą klaidinamo sutapimo su generaliniu rangovu²⁶. Taigi galima daryti išvadą, jog analizuojamoje valstybėje statinio statybos valdytojas gali būti tiek tarpininkas, tiek atstovas, priklausomai nuo statytojo poreikių ir tarpusavio sutarties turinio, tuo tarpu Lietuvos teisėje įtvirtintas tik statybos valdytojo – atstovo tipas.

Bendrosios (anglosaksų) teisės sistemos priklausančioje Europos valstybėje *Didžiojoje Britanijoje* statybų valdymas mokslininkų darbuose taip pat analizuojamas jau ilgesnį laiką. Šios valstybės statybos teisės doktrina²⁷ prie statybos procese sudaromų sutarčių rūšių priskiria valdymo sutartis (angl. *management contracts*), kuriose pagrindinis rangovas, nors būdamas formaliai atsakingas už viso darbo atlikimą, apsiima tik vadovauti jį atliksiantiems subjektams (angl. *to manage*). Paprastai visus statybos darbus atlieka subrangovai, o tokio rangovo teisinė atsakomybė jų atžvilgiu yra iš esmės apribota, tai yra nepaisant pavadinimo jis – ne rangovas, o tik valdytojas, koordinatorius. Valdymo sutarčių grupei priklauso ir statybos valdymo sutartys (angl. *contracts of*

23 Chiarelli, L.; Chiarelli, L., *supra* note 17, p. 59.

24 Jones, E. Construction Management and Project Management – the Differences in Structure and its Impact on Project Participants. *The International Construction Law Review*. 1993, 10: 352–354.

25 Chiarelli, L.; Chiarelli, L., *supra* note 17, p. 59; Squires III, W.R.; Murphy, M. J., *supra* note 11, 57.

26 Spangler III, J. I.; Hill, W. M., *supra* note 22, p. 30.

27 Uff, J. *Construction Law*. London: Sweet & Maxwell, 2009, p. 271–272.

construction management), pagal kurias darbas vykdomas statybos valdytojui sudarant su trečiaisiais asmenimis daug tiesioginių rangos arba pirkimo-pardavimo sutarčių. Statybos valdytojo funkcijos yra apribotos iki šių individualių tiesioginių sutarčių koordinavimo ir priežiūros. Didžiosios Britanijos teisės profesoriaus J. Uffo²⁸ nuomone, tokių formų sutartys laikomos naujomis ir dar nėra paplitusios, taip pat nors jau naudotos daugelyje didesnių projektų, iki šiol nėra nagrinėtos nė vienoje precedentinėje teismo byloje.

Tiriamuoju požiūriu įdomus kiek egzotiškesnės anglosaksų teisės sistemos valstybės *Malaizijos* reguliavimas ir doktrininis aiškinimas. Joje taip pat naudojamos valdymo sutartys (angl. *management contracts*) kaip viena iš statybos procese naudojamų sutarčių rūšių, tačiau nedetalizuojama, su koku konkrečiu statybos santykių dalyviu užsakovas jas pasirašo. Tokią sutartį minėtos valstybės statybų teisės doktrina²⁹ apibrėžia pagal jos turinį – sutartis, pagal kurią kontrahentui mokamas atlygis už projekto statybos valdymą kliento vardu. Iš esmės tai sutartis labiau skirta valdyti, vadovauti, negu statyti. Tuo tarpu statinio statybos valdymo sutartys yra viena iš anksčiau paminėtos sutarčių grupės atmainų, pasižyminti savo išskirtiniais bruožais: užsakovas tiesiogiai sudaro sutartis su rangovais bei tiesiogiai atlieka jiems mokėjimus, o statinio statybos valdytojas yra veikiau konsultantas nei rangovas bendrąja prasme, sutarčių su trečiaisiais asmenimis nesudaro ir nėra atsakingas už tokių rangovų netinkamą įsipareigojimų vykdymą. Už savo darbą statybos valdytojas iš užsakovo gauna atlygį, apskaičiuojamą arba fiksuota suma, arba procentiniu dydžiu nuo sutarties sumos pagal šalių sutartą formulę.

Lyginant pateiktus dviejų valstybių statinio statybos valdymo santykių aspektus, be kita ko, pastebėtinas esmingai priešingas reguliavimas: Didžiosios Britanijos statinio statybos valdytojas sudaro tiesiogines sutartis su rangovais, pardavėjais ir kitais trečiaisiais asmenimis, tuo tarpu Malaizijoje statybos valdytojas tik konsultuoja, o minėtas sutartis sudaro pats užsakovas. Atsižvelgiant į tai, kad Malaizijoje statinio statybos valdymas suprantamas kaip projekto valdymas kliento (užsakovo) vardu, kas suponuoat atstovavimo, o ne tarpininkavimo santykių tarp kliento ir statybos valdytojo buvimą, nesigilinant į vidinę teisės sistemos specifiką kiek nepagrįstas atrodo draudimas statybos valdytojui kaip užsakovo atstovui susisieti tiesioginėmis sutartimis su kitais statybos proceso dalyviais. Akivaizdu, kad pasirinktas statybos valdymo santykių turinio reguliavimas lemia perduodamų užsakovo funkcijų siauresnę apimtį ir statybos valdytojo bei užsakovo tarpusavio atsakomybę.

4. Statybos valdytojo ir generalinio rangovo santykis

Statytojas negali būti visais atvejais laikomas faktiškai statybą užsakančiu asmeniu (užsakovu), nes pagal statybos teisinius santykius reglamentuojančias specialiąsias teisės normas faktiškai statybos darbus organizuoti ir (arba) vykdyti, tai yra atlikti užsako-

28 Uff, J. *Construction Law*. London: Sweet & Maxwell, 2009, p. 271–272.

29 Singh, H., et. al. *Engineering and Construction Contracts Management: Law and Principles*. Kuala Lumpur: LexisNexis, 2002-2004, p. 249–250.

vo funkcijas, gali ir kitas asmuo. Statybos procese nėra imperatyvaus nurodymo tokias funkcijas perduoti tik statybos valdytojui, todėl svarbu atskirti statybos valdytoją nuo kitų proceso dalyvių, kurių konkrečiame projekte vykdomos funkcijos išoriškai panašios į statybos valdytojo.

Anksčiau aptartoje Jungtinių Amerikos Valstijų teisės sistemoje savo rizika veikiantys statinio statybos valdytojai dažnai atlieka praktiškai visas generalinio rangovo funkcijas tuo pat metu išlikdami statybos valdytojais. Atsiribojant nuo Lietuvos ir Jungtinių Amerikos Valstijų teisės sistemų skirtumų teisinę reikšmę atliekamam tyrimui turi, ar Lietuvoje įmanoma ir teisiškai pagrįsta situacija, kai faktiškai darbų neatliekantis ir tik subrangovų darbus koordinuojantis generalinis rangovas susitapatina su statybos valdytoju. Taip pat kuo skiriasi minėti statybos dalyviai sutartinės atsakomybės statytojui ir pasitelktiems rangovams kontekste.

Statybos teisinius santykius reguliuojančių Lietuvos teisės normų sisteminė analizė leidžia teigti, kad nagrinėjamu aspektu statybos valdytojas turi nemažai skirtumų lyginant su analizuojamu generaliniu rangovu. Visų pirma, skiriasi statytojo ir lyginamų statybos proceso dalyvių sudaromų sutarčių teisiniams santykiams įforminti rūšys. Generalinis rangovas su statytoju (užsakovu) sudaro rangos sutartį, kuria įsipareigoja atlikti statybos darbus pagal statytojo pateiktą užduotį, su teise pasitelkti tam trečiuosius asmenis (subrangovus). Statybų valdytojas su statytoju susisieja pavedimo sutartimi, kuria statytojas perduoda dalį savo užsakovo funkcijų siekdamas jas per trečiąjį asmenį įgyvendinti statybos procese, veikiant statytojo vardu ir interesais. Būtent teisinių santykių turinį atspindinti sutarties rūšis nulemia visiškai skirtingą tarpusavio įsipareigojimų apimtį.

Antrasis skirtumas yra pagrindinės lyginamų statybos dalyvių veiksmų kryptys: generalinis rangovas visų pirma yra rangovas, taigi užsakovo pasitelkiamas asmuo statybos darbams fiziškai atlikti. Pagal Civilinio kodekso 6.684 straipsnio 3 dalies nuostatas preziumuojama, kad rangovas privalo atlikti visus darbus pats, jei sutartis nenumato ko kita. Atsižvelgiant į šią teisės normą, statytojo pasitelktas rangovas gali atskirus darbus patikėti atlikti kitiems rangovams (subrangovams), taip tapdamas generaliniu rangovu, tarpine santykių grandimi *statybos rangos santykiuose* tarp statytojo ir deleguotąją darbų dalį atliekančių faktinių rangovų. Šiuo atveju užsakovas sudaro statybos rangos sutartį su generaliniu rangovu, o šis savo ruožtu sudaro tiesiogines sutartis su subrangovais, išlikdamas atsakingas užsakovui už jų atliekamus darbus (Civilinio kodekso 6.650 straipsnio 3 dalis). Tuo tarpu statybos valdytoją užsakovas pasitelkia ne konkrečiai statybinei užduočiai įgyvendinti (statybos darbams vykdyti), o siekdamas perduoti dalį ar visas užsakovo funkcijų ir tuo palengvinti statytojui jo dalyvavimą procese. Šis santykių dalyvis taip pat tampa atitinkama tarpine grandimi tarp statytojo ir darbų atliekančių rangovų *ne statybos rangos santykiuose, o bendrai statybos procese*, tačiau neprisiima atsakomybės statytojui už rangovų atliekamus darbus. Būtent dėl skirtingų funkcijų generalinis rangovas ir statybų valdytojas gali koegzistuoti viename statybos projekte, dalyvaudami įgyvendinant galutinį statytojo interesą.

Trečia, paminėtini lyginamų statybos dalyvių sutartinės atsakomybės statytojui ir rangovui kaip trečiajam asmeniui ypatumai. Kai generalinis rangovas sudaro sutartis

dėl statybos darbų atlikimo su subrangovais, jis, nors statybos rezultato prasme ir veikia galutinio naudos gavėjo statytojo (užsakovo) naudai, išlieka atsakingas tiesiogiai statytojui už subrangovus visais atvejais. Generalinis rangovas atsako statytojui pagal rangos sutartį, taigi – kaip rangovas jis atsako ne tik už sutartinių įsipareigojimų įvykdymą laiku, bet ir už netinkamą darbų rezultato kokybę, užtikrina išaiškėjusių defektų šalinimą savo jėgomis ir lėšomis pabaigus statybos darbus atitinkamo garantinio laikotarpio metu. Maža to, užsakovui nenumatyta įstatymu teisė reikšti reikalavimus tiesiogiai subrangovams dėl netinkamo sutartinių įsipareigojimų vykdymo, nebent tai būtų numatyta sutartyje (Civilinio kodekso 6.650 straipsnio 4 dalis). Savo ruožtu generalinis rangovas, pasitelkęs darbus atlikti kitus rangovus (subrangovus), santykiuose su jais prisiima užsakovo funkcijas, įskaitant įsipareigojimą sumokėti už tinkamai atliktus ir perduotus darbus.

Tuo tarpu statinio statybos valdytojas, net jei pats sudaro sutartis su rangovais veidamas statytojo (užsakovo) vardu, negarantuoja ir neatsako statytojui už netinkamą kitos sutarties šalies (rangovo) įsipareigojimų vykdymą, neišskiriant ir statybos darbų rezultato kokybės trūkumų. Statybų valdytojas kaip statytojo atstovas neturi pareigos sumokėti už priimtus statybos darbus, suteikti statybvietę ir kitų statytojo funkcijų, kadangi, kaip jau minėta, negali būti laikomas savarankišku užsakovu, o yra tik tikrojo užsakovo (statytojo) įgaliotinis. Jam kaip įgaliotiniui tik tada kyla asmeninė atsakomybė ir neigiamos pasekmės, jei jis sudarė sutartį su rangovu neturėdamas įgaliojimų, neinformavo apie atstovavimo faktą arba sudarydamas sutartį pažeidė rūpestingumo, veikimo įgaliotojo interesais ir kompetencijos pareigas (Civilinio kodekso 2.133 straipsnio 3 dalis, 6 dalis ir 8 dalis, 2.136 straipsnis). Taigi šiuo atveju dėl netinkamo sutartinių įsipareigojimų vykdymo kita sutarties šalis (rangovas) ir statytojas turi teisę vienas kitam reikšti tiesioginius reikalavimus.

Vien jau paminėti pagrindiniai skirtumai leidžia daryti išvadą, kad statybos valdytojas ir generalinis rangovas yra du iš esmės skirtingi statybos proceso dalyviai, kurių sutapimas viename asmenyje iškreiptų atitinkamų statybos proceso dalyvių funkcijų vykdymą ir būtų nenaudingas statytojui. Neabejotinas ir nenaudingas statytojui teisinis tokio sutapimo ydingumas, suponuojantis neabejotinus sunkumus teismui teisingai kvalifikuoti santykius ir jų dalyvius ginčo atveju. Be to, iš atliktos analizės yra akivaizdūs statybos valdytojo sutartinės atsakomybės tiek statytojui, tiek rangovams teisiniai pagrindai ir ypatumai.

5. Solidari statytojo ir statybos valdytojo sutartinė atsakomybė rangovui

Šiuo metu bene vienintelis aukščiausią ginčo nagrinėjimo instanciją pasiekęs Lietuvos teismų praktikos atvejis, susijęs su statybos valdytojo sutartinės atsakomybės kvalifikavimu ir statinio statybos valdymo bendraisiais aspektais, yra Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėta byla *UAB „Sofratus“ v. UAB „Energijos taupymo centras“*, dalyvaujant trečiajam asmeniui *UAB „Katreks“* dėl atlyginimo pagal statybos rangos sutartį

priteisimo³⁰. Spręsdamas kilusį ginčą šioje byloje teismas, be kita ko, turėjo kvalifikuoti ginčo šalį kaip statybos valdytoją, atskiriant jį nuo generalinio rangovo, bei nuspręsti, kuris proceso dalyvis – statytojas ar statybos valdytojas – yra atsakingas trečiajam asmeniui (rangovui) už neįvykdytas prievoles. Byla yra įdomi moksliniu požiūriu ir panauginėtina dėl priimto sprendimo motyvacijos, pagrindžiančios solidarios minėtų asmenų atsakomybės taikymo, teisinio pagrįstumo.

UAB „Energijos taupymo centras“ sudarė su UAB „Katreks“ pavedimo sutartį dėl statinio projektavimo valdymo ir statybos valdymo paslaugų teikimo, kuria pastaroji bendrovė įsipareigojo vykdyti projektavimo valdymo, statybos valdymo ir statybos darbus. UAB „Katreks“, veikdamas kaip UAB „Energijos taupymo centras“ statinio statybos valdytojas, sudarė statybos rangos sutartį su ieškovu UAB „Sofratus“ (rangovu), pagal kurią įsipareigojo sumokėti rangovui už sutartimi užsakytus ir tinkamai atliktus statybos darbus. Ieškovas neginčijo, kad sudarydamas su juo statybos rangos sutartį UAB „Katreks“ atskleidė atstovavimo UAB „Energijos taupymo centras“ faktą, tačiau priėmęs faktiškai atliktus darbus už juos neatsiskaitė, vengė pasirašyti atliktų darbų priėmimo aktus. Ieškovo teigimu, atsakovas ir jo atstovaujamas UAB „Energijos taupymo centras“ ieškovo atliktais ir perduotais darbais ėmė faktiškai disponuoti ir dėl to įgijo prievolę atsiskaityti už statybos darbus. Ieškovas iš pradžių apmokėjimą už statybos darbus kitoje byloje prisiteisė tik iš tiesioginio užsakovo pagal statybos rangos sutartį UAB „Katreks“, tačiau dėl atsakovo nemokumo sumos liko neišieškotos.

Visų instancijų byla nagrinėję teismai priėjo prie vienos išvados, kad pagal sutarties turinį tarp UAB „Energijos taupymo centras“ ir UAB „Katreks“ buvo sudaryta pavedimo sutartis dėl statinio statybos valdymo, tačiau toje pačioje sutartyje yra ir statybos rangos sutartį atitinkančių elementų, taigi sutartis yra mišraus pobūdžio. Tokiu atveju svarbu nustatyti, kokie sutarties elementai turėjo esminę, lemiamą reikšmę statinio valdytojo santykiams su trečiaisiais asmenimis, t. y. svarbu tinkamai kvalifikuoti, koks faktinių teisinių santykių turinys atsirado ir susiejo statybos valdytoją su trečiaisiais asmenimis, kurie buvo pasitelkti užsakovo statinio statybos darbams, sudarant tam rangos sutartis.

Teismas nagrinėjamoje byloje suformulavo ir aiškią taisyklę, kad statytojo ir statinio statybos valdytojo sutartyje esant nuostatai, kad pastarasis prisiimamas prievoles vykdys statytojo vardu ir lėšomis, galima daryti išvadą, kad statybos valdytojas santykiuose su trečiaisiais asmenimis, kurie pasitelkiami faktiškai statybos darbams atlikti, veikia tik kaip statytojo atstovas pagal pavedimą, bet ne kaip savarankiškai veikiantis užsakovas ar pagrindinis rangovas (generalinis rangovas). Taigi Lietuvos teismų praktikoje formuojama aiški riba tarp dviejų statybos proceso dalyvių, kriterijumi laikant santykiuose su statytoju esantį atstovavimo santykių aspektą. Patvirtindamas ir papildydamas žemesnių instancijų aiškinimus ir konstatuotas aplinkybes byloje, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad išvadą, jog UAB „Katreks“ veikė *tik* kaip statytojo atstovas (statybų valdytojas), bet ne kaip savarankiškas asmuo, suponuoja tarp statytojo ir statybos valdytojo sudarytos sutarties sąlygų analizė, esmė ir tikslas, kuriam

30 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Sofratus“ v. UAB „Energijos taupymo centras“ (bylos Nr. 3K-3-15/2009 m.).

ji buvo sudaryta. Taigi dėl to, kad statybos valdytojas, kuriam statytojas pavedė atlikti ir užsakovo funkcijas, neįvykdė pareigos atsiskaityti su rangovu, tokia pareiga kyla asmeniui, kuriam atstovavo statybos valdytojas, tai yra statytojui.

Nors būtų nagrinėję visų instancių teismai pripažino, kad UAB „Katreks“ santykiuose su trečiaisiais asmenimis veikė kaip statytojo UAB „Energijos taupymo centras“ atstovas pagal pavedimą ir savo veiksmais sukūrė teises ir pareigas atstovaujajam, konkrečiai šioje byloje dėl ypatingos procesinės situacijos ir konkrečių faktinių aplinkybių teismas nustatė solidarią skolininkų (statytojo UAB „Energijos taupymo centras“ ir UAB „Katreks“) atsakomybę rangovui. Atkreiptinas dėmesys, kad tokia išvada dėl solidariosios statytojo ir statybų valdytojo atsakomybės yra paremta būtent konkrečios bylos aplinkybėmis ir neturėtų būti vertinama kaip precedentinė taisyklė ar teisės norma, kadangi tai prieštarauja pagrindiniam atstovavimo santykių principui – atstovo atliekamų veikslių pasekmės (teisės ir pareigos) kyla atstovaujajam (Civilinio kodekso 2.133 straipsnio 1 dalis, 6.756 straipsnio 1 dalis). Kitoks aiškinimas kategoriškai prieštarauja statybos valdytojo kaip statytojo atstovo, o ne savarankiško užsakovo koncepcijai. Tai patvirtina ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo akcentavimas, kad *atsižvelgiant į šios konkrečios nagrinėjamos bylos aplinkybes*, šioje byloje kilo solidarioji statytojo ir jo atstovo statybos valdytojo atsakomybė, tik skirtingais pagrindais: statytojo kaip atstovaujamojo – iš Civilinio kodekso 2.133 straipsnio 1 dalies nuostatų, o statybos valdytojo – iš rangos sutarties, kuria jis įsipareigojo sumokėti rangovui už atliktus darbus³¹. Vis dėlto, autorės nuomone, analizuojamoje nutartyje nepakankamai aiškiai akcentuota, jog solidarioji statytojo ir statybos valdytojo atsakomybė už neįvykdytas rangovui prievolės yra teisinė išimtis, pritaikyta paneigiant prezumpciją dėl solidariosios atsakomybės atsiradimo tik įstatymo ar sutarties nustatytais atvejais ir negali būti taikoma įprastinėmis aplinkybėmis. Tokiam aiškinimui tapus teisės taikymo taisykle neteks prasmės statybos valdymo institutas, kadangi nepagrįstai ir neatitinkant atliekamų funkcijų bus išplečiama statybos proceso dalyvio atsakomybė, taip pat pažeidžiama įstatymų leidėjo nuostata dėl statytojo ir statybos valdytojo susisiežimo pavedimo santykiais, kai atstovo veikslių pasekmės paprastai kyla ne jam asmeniškai ar solidariai su atstovaujamoju, o būtent atstovaujajam.

Pagal užsienio valstybių teismų suformuotas teisės taikymo taisykles, visų pirma, – jau minėtose ilgametę statybos teisės doktriną ir praktiką turinčiose Jungtinėse Valstijose, aiškūs statybos valdytojo atskyrimo nuo generalinio rangovo kriterijai taip pat nulemia ne tik jo tarpusavio santykių su statytoju apimtį, bet ir atsakomybės tretiesiems asmenims taikymo ypatumus, įskaitant ir žalos trečiajam asmeniui atlyginimą.

Pavyzdžiui, JAV Aukščiausiasis Teismas 2007 m. byloje *Delahaye v. Saint Anns School et al.*³² sprendė klausimą, kas atsakingas – statytojas ar jo pasitelktas statinio

31 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Sofratus“ v. UAB „Energijos taupymo centras“ (bylos Nr. 3K-3-15/2009 m.).

32 Jungtinių Amerikos Valstijų Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 8 d. nutartis civilinėje byloje *Delahaye v. Saint Anns School*. 40 A.D.3d 679, 836 N.Y.S.2d 233.

statybos valdytojas – už ieškovo (sužaloto statybvietėje rangovo darbuotojo N. Delahaye) patirtą žalą. Byloje statytojas pareiškė ir papildomą reikalavimą statinio statybos valdytojui dėl netinkamo tarp jų sudarytos sutarties vykdymo, o būtent – darbų saugos statybų aikštelėje neužtikrinimo ir nepasirūpinimo draudžiamąja apsauga. Taigi, byloje nustatant subjektą, atsakingą už trečiajam asmeniui padarytą žalą, tiesioginę reikšmę turėjo teisingo statybos valdytojo kaip statybos proceso dalyvio kvalifikavimas bei jo tarpusavio santykių su statytoju apimties vertinimas.

Teismo teigimu, statytojo ir statybos valdytojo sudarytoje sutartyje vienareikšmiškai teigiama, jog statybos valdytojui nesuteikiami įgaliojimai ir jis neperima statybvietės kontrolės bei atsakomybės už tai. Todėl statybos valdytojas nėra subjektas, kuriam galima būtų taikyti atsakomybę už netinkamos kontrolės pasekmes, įskaitant ir susižalojusį darbininką. Tokių neigiamų pasekmių rizika ir atsakomybė nebuvo perduota statybos valdytojui, taigi liko pas statytoją kaip pirminį statybos proceso koordinavimo pareigą turintį subjektą. Paaiškintina, kad Jungtinių Valstijų teisės doktrina nurodo statytoją, be kitų teisių ir pareigų, turint pareigą koordinuoti statybos procesą. Koordinavimo pareiga yra apibrėžiama kaip pareiga koordinuoti vieno ar kelių rangovų veiklą statybvietėje, kad laiku būtų užtikrinta pažanga, taip pat ją galima aiškinti kaip tęstinę pareigą atlaisvinti skirtingas statybvietės dalis, reikalingas rangovams atlikti darbus³³. Teisiniu požiūriu užsakovo pareiga koordinuoti kyla iš pareigos laiku pateikti rangovui statybvietę. Laikoma, kad koordinavimo pareiga kyla ne iš užsakovo statuso kaip užsakovo, o taip pat ne iš jo kaip lėšų valdytojo galių, o iš jo kaip pagrindinio statybos valdytojo statuso bei proceso dalyvio su didžiausia sutartine įtaka³⁴.

Antra, teismas pažymėjo, jog statybos valdytojas iš esmės statybų procese ir pagal jam sutartimi perduotas funkcijas konkrečiame ginčo projekte negali būti tapatinamas su generaliniu rangovu, todėl atsakomybė už darbų saugos taisyklių pažeidimus ir dėl to tretiesiems asmenims kylančią žalą jam nekyla ir specialiųjų teisės normų, numatančių rangovo atsakomybę, pagrindu.

Byloje teismas pabrėžė, kad tam, kad būtų atsakingas už žalą, statybų valdytojas turėjo turėti įgaliojimus (taigi – statytojo numatytą pareigą) kontroliuoti subrangovų ar jų darbuotojų veiklą ir procesus statybvietėje, tokiu būdu ir galimybę (bei atitinkamą pareigą – *aut. past.*) užkirsti kelią žalai kilti ar sukliudyti jai didėti. Visiškai identiškas išvadas dėl statybos valdytojo skirtumų nuo generalinio rangovo kriterijų ir tinkamai neperduotos funkcijos kontroliuoti statybvietę kvalifikavimo kaip esminės statybos valdytojo atsakomybės netaikymo sąlygos JAV Aukščiausiasis Teismas priėmė ir kitose bylose, pavyzdžiui, 2008 m. byloje *Uzar v. Louis P. Ciminelli Const. Co., Inc.*³⁵, 2010 m. byloje *Salsinha v. Malcolm Pirnie, Inc.*³⁶

33 Abdaila, T. F.; Hudock, D. A. Liability Issues in Multiprime Contracting: The Duty to Coordinate and Direct Liability for Delay. *The Construction Lawyer*. 1998, January: 32–33.

34 Foster, A. C., *supra* note 1, p. 158.

35 Jungtinių Amerikos Valstijų Aukščiausiojo Teismo 2008 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje *Uzar v. Louis P. Ciminelli Const. Co., Inc.* 53 A.D.3d 1078, 862 N.Y.S.2d 234.

36 Jungtinių Amerikos Valstijų Aukščiausiojo Teismo 2010 m. rugpjūčio 3 d. nutartis civilinėje byloje *Salsinha v. Malcolm Pirnie, Inc.* 76 A.D.3d 411.

Analizė leidžia teigti, kad esminę reikšmę statytojui turi ne tik aiškiai nustatytos statinio statybos valdytojo funkcijos statybos procese, jo atsakomybės statytojui apimtis bei galimas tiesioginių neigiamų pasekmių kilimas statytojui iš valdytojo santykių su trečiaisiais asmenimis, bet ir tinkamas tokių funkcijų ir perduodamų įgaliojimų įtvirtinimas tarpusavio sutartyje. Statybos valdytojo teisinę padėtį įstatymuose įtvirtinus kaip įgaliotinio, atstovo, atitinkamai privalu taikyti ir jo atsakomybės taisykles. Kilus ginčui būtent per minėtus aspektus santykių šalys arba ginčą nagrinėjantis teismas turės galimybę teisingai nustatyti, kam ir kokio masto tenka atsakomybė vienas kito atžvilgiu arba tretiesiems asmenims. Lietuvoje dar tik besivystant statybos valdymo koncepcijai ir teisminei ginčų sprendimo praktikai labai svarbu nenukrypti nuo sisteminės teisinių santykių turinio analizės, kad konkretaus ginčo išimtinės aplinkybės nebūtų ginčo sprendimo tapimo teisės taikymo precedentu priežastis.

Išvados

Pagal Lietuvoje įtvirtintą sampratą, statinio statybos valdymas – statytojo valia statybos procese atsirandantis procesas, kai pavedimo sutartimi statytojas perduoda užsakovo funkcijas konkrečiam statybos teisinių santykių dalyviui – statybos valdytojui. Šis asmuo gautas funkcijas įgyvendina kaip statytojo atstovas, savo veiksmais keldamas pasekmes atstovaujajam ir veikdamas statytojo vardu bei naudai.

Skirtingose valstybėse tiek statybos valdymo samprata, tiek valdytojų klasifikavimas labai skiriasi. Lietuvoje pasirinkta statybos valdytojo kaip statytojo atstovo koncepcija, tarpusavio santykius įtvirtinant pavedimo sutartimi ir jiems taikant visas atstovavimo taisykles, įskaitant ir atsakomybės statytojui bei tretiesiems asmenims nustatymą. Kitose valstybėse, pavyzdžiui, Jungtinėse Amerikos Valstijose, statybos valdytojai yra nepriklausomi ir savarankiški tarpininkai. Tokie esminiai tarpnacionaliniai skirtumai apsunkina užsienio geros praktikos pavyzdžių pritaikymą nacionalinei teisei.

Įstatymas nenustato statytojui imperatyvaus nurodymo perduoti užsakovo funkcijas tik statybos valdytojui, jos gali būti perduodamos ir kitiems dalyviams. Tačiau šiuo aspektu statybos teisiniuose santykiuose negalima tapatinti statybos valdytojo ir realiai darbų neatliekančio generalinio rangovo. Pagrindiniai jų atskyrimo kriterijai yra jų sudaromų sutarčių su statytoju rūšys bei pagrindinės veiksmų statybos procese kryptys, taip pat skirtingi statytojo ir rangovo atsakomybės teisiniai pagrindai bei apimtis. Net faktiškai statybos darbų neatliekantis ir tik pasitelktus subrangovus koordinuojantis generalinis rangovas negali būti prilyginamas statybos valdytojui.

Statybos valdytojo sutartinė atsakomybė statytojui kyla iš pavedimo sutarties ir atitinka bet kokio netinkamai vykdytusio prisiimtus įsipareigojimus įgaliotinio atsakomybės įgaliotojui apimtį. Tuo tarpu kaip statytojo atstovas sudaręs rangos sutartį su rangovu, nors formaliai toje rangos sutartyje užima užsakovo padėtį, statybos valdytojas tėra įgaliotinis, todėl netinkamai vykdomų įsipareigojimų neigiamos pasekmės bei tiesioginio reikalavimo teisė rangovui atsiranda tik į statytoją.

Sprendžiant ginčus dėl statybos valdytojo atsakomybės tretiesiems asmenims už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą (pavyzdžiui, rangovui) ir esant mišraus pobūdžio sutarčiai tarp statytojo ir statybos valdytojo, labai svarbu nustatyti, ar būtent statybos valdymo elementas ir atitinkamų įgaliojimų realizavimas turėjo įtakos sutartinių santykių su nukentėjusiu asmeniu sudarymui. Tokiu atveju statybos valdytojas laikytinas veikusiu pavedimo sutarties pagrindu, o jo veiksmų pasekmės gali kilti tik statytojui.

Solidari statytojo ir statybos valdytojo atsakomybė rangovui už piniginių prievolių įvykdymą įprastai negalima, nes prieštarauja pavedimo santykių teisinei esmei. Šių statybos proceso dalyvių solidari atsakomybė gali kilti tik skirtingais pagrindais bei yra galima tik išimtiniais atvejais, kai tai lemia konkrečios ginčo aplinkybės ir yra kiti pagrindai (ne tik statybos valdymo santykiai) tokiai atsakomybei nustatyti.

Literatūra

- Abdaila, T. F.; Hudock, D. A. Liability Issues in Multiprime Contracting: The Duty to Coordinate and Direct Liability for Delay. *The Construction Lawyer*. 1998, January: 31–38.
- Berger, T. Drawing the line: a proposal for limiting the form and function of construction manager project delivery. *William Mitchell Law Review*. 2007, 34(1): 153–175.
- Chiarelli, L.; Chiarelli, L. The Role of the Construction Manager on a Design/Build Project. *The Construction Lawyer*. 1995, April: 58–62.
- Foster, A. C. Allocation of Risk in the Construction Industry: the Nonprofessional Owner and His Construction Manager. *Law and Contemporary Problems*. 1983, 46(1): 145–167.
- Jones, E. Construction Management and Project Management – the Differences in Structure and its Impact on Project Participants. *The International Construction Law Review*. 1993, 10: 348–363.
- Jungtinių Amerikos Valstijų Aukščiausiojo Teismo 2010 m. rugpjūčio 3 d. nutartis civilinėje byloje *Salsinha v. Malcolm Pirnie, Inc.* 76 A.D.3d 411.
- Jungtinių Amerikos Valstijų Aukščiausiojo Teismo 2008 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje *Uzar v. Louis P. Ciminelli Const. Co., Inc.* 53 A.D.3d 1078, 862 N.Y.S.2d 234.
- Jungtinių Amerikos Valstijų Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 8 d. nutartis civilinėje byloje *Delahaye v. Saint Anns School*. 40 A.D.3d 679, 836 N.Y.S.2d 233.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Sofratus“ v. UAB „Energijos taupymo centras“* (bylos Nr. 3K-3-15/2009 m.).
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymo Nr. 211 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 54-2150.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
- Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto 2001 m. spalio 3 d. aiškinamasis raštas dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymo projekto Nr. IXP-413(3SP) [interaktyvus]. [žiūrėta 2010-09-05]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=151442&p_que ry=&p_tr2=>>.

- Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2001 m. spalio 25 d. išvados Nr. IXP-413(3SP) dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pakeitimo įstatymo projekto 8 punktą [interaktyvus]. [žiūrėta 2010-09-05]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=152782&p_query=&p_tr2=>.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Vals-tybės žinios*. 1996, Nr. 32-788.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. *Vals-tybės žinios*. 2001, Nr. 101-3597.
- Mayeaux, K. A. Professional Construction Management: Developments in Legal Liability. *Loyola Law Review*. 1986, 32: 447–476.
- Mitkus, S. *Lietuvos Respublikos statybos įstatymo komentaras. I dalis*. Vilnius: Eugrimas, 2007.
- Mitkus, S. *Statybos teisė*. Vilnius: VGTU leidykla „Technika“, 2002.
- Saukalienė, K. Statybos defektai ir užsakovo atsakomybės už juos problemos. *Socialinių mokslų studijos*. 2010, 2(6): 243–257.
- Singh, H., et. al. *Engineering and Construction Contracts Management: Law and Principles*. Kuala Lumpur: LexisNexis, 2002–2004.
- Spangler III, J. I.; Hill, W. M. The Evolving Liabilities of Construction Managers. *The construction Lawyer*. 1999, January: 30–35.
- Squires III, W.R.; Murphy, M. J. The Impact of Fast Track Construction and Construction Management on Subcontractors. *Law and Contemporary Problems*. 1983, 46: 55–67.
- Uff, J. *Construction Law*. London: Sweet & Maxwell, 2009.

CONSTRUCTION MANAGER: THE CONCEPT AND PECULIARITIES OF CONTRACTUAL RESPONSIBILITY

Kristina Saukalienė

Mykolas Romeris University, Lithuania

Summary. *This article deals with the peculiarities and legal backgrounds of a construction manager's contractual responsibility. They are being analyzed through definition of construction management, functions of construction manager and his legal relationship with other participants in construction.*

Firstly the article overviews the origin of construction management in Lithuanian law system and gives evaluation of the legal correctness of its qualification. Then the article reveals the concepts of a construction management and construction manager representative, clears their essence by reviewing selected aspects of national laws and the good practice of common law system countries. The responsibility of a construction manager as the owner's representative, is compared to the responsibility of externally similar participant of construction process, to a general contractor performing no real works. The peculiarities of the construction manager's contractual responsibility are explained through the above-mentioned differences and conclusions are based on national laws and case law. However, the good practice of the chosen foreign countries indicates that a clear distinction between a construction manager and a general constructor is a precondition for correct application of rules of responsibility to other participants for unperformed duties or caused harm.

At the end of this paper the situation of joint responsibility of the owner and the construction manager is presented. It is exceptional and based on the particular case on the Supreme Court of Lithuania where the specific factual circumstances allow to bypass the rule “actions of the agent impose rights and obligations to the principal”. This situation is evaluated on the basis of the conducted analysis on the nature of construction manager’s responsibility and regardless of the lack of other case law and doctrine on the subject shall not become a precedent in common construction management disputes.

Keywords: *independent works, general construction, construction management, responsibility of construction manager, owner’s duty to coordinate, joint responsibility of owner and construction manager.*

Kristina Saukalienė, Mykolo Romerio 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.