

## STATYBOS RANGOS SUTARTYS: KVALIFIKAVIMO PROBLEMAS

### Sigitas Mitkus

Vilniaus Gedimino technikos universiteto  
Verslo vadybos fakulteto Teisės katedros  
docentas technikos mokslų daktaras  
Saulėtekio al. 11, SRC, LT-10223, Vilnius  
Tel. (+370 5) 274 48 69  
El. paštas: sigitas@mitkus.lt

### Renata Cibulskienė

Vilniaus Gedimino technikos universiteto  
Verslo vadybos fakulteto  
Teisės katedros lektorė  
Saulėtekio al. 11, SRC, LT-10223, Vilnius  
Tel. (+370 5) 274 48 69  
El. paštas: renata.cibulskiene@gmail.com

*Straipsnyje nagrinėjamos aktualios statybos rangos sutarčių kvalifikavimo problemos, analizuojamos statybos rangos sutarčių atskyrimo nuo kitų rangos sutarčių ir būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarčių problemos, tiriamas statybos rangos ir pirkimo–pardavimo sutarčių bei vartojimo rangos ryšys. Straipsnio tikslas – išskirti problemas, susijusias su statybos rangos sutarčių kvalifikavimu, ir pasiūlyti jų sprendimo būdų.*

*The article deals with topic problems of qualification of construction contracts, analyses the issues of differentiation between a construction contract and a contract on sale of the future residential house or apartment, as well as the relations between construction contracts, sales contracts and contracts on consumer independent work. The aims of the article – to raise problems related with qualification of construction contract and suggest the ways of solving of them.*

### Įvadas

Vienas iš svarbiausių sutarčių aiškinimo klausimų – sutarties kvalifikavimas. Sutarties kvalifikavimas – tai faktinių aplinkybių teisinis įvertinimas, siekiant parinkti konkrečią teisės normą, atitinkančią faktinę situaciją.

Statybos rangų sutartys įvairiais aspektais yra nagrinėtos Lietuvos ir užsienio mokslo darbuose bei metodinėje literatūroje. Tam tikri klausimai, susiję su statybos rangos sutarčių sąlygomis, nagrinėti S. Mitkaus [16] ir E. Trinkūnienės darbuose [14]. Užsienio mokslinėje literatūroje A. Lacy nagrinėjo maksimalios fiksuotos kainos statybos rangos sutartis [7], B. Harradine – sąžiningumo

principo, kaip numanomos statybos rangos sutarties sąlygos, turinį ir apimtį [5], A. Lordi analizavo tokias svarbiausias Italijos statybos rangos sutarties nuostatas – sutarties užtikrinimas, perleidimas, subrangos sutartys, garantijos, sutarties nutraukimas, kainos pasikeitimas dėl darbų apimties pasikeitimo [10]. Statybos rangos sutarties kvalifikavimo problemos Lietuvos teisėje, išskyrus keletą šios problemos aspektų [15], nėra išsamiai nagrinėtos.

Teismų praktikoje bylų, susijusių su statybos rangos sutarties santykiais, yra gausu, tačiau ne visada šie santykiai yra teisingai suvokiami ir kvalifikuojami. Statyba yra viena iš svarbiausių ekonominės veiklos

formų, todėl teisingas teisinių santykių kvalifikavimas, lemiantis atitinkamas statybos proceso dalyvių teises ir pareigas, yra aktuali problema, kuriai nėra skiriama pakankamo dėmesio.

Straipsnio autoriai, naudodamiesi lyginamuoju, sisteminiu, loginiu, lingvistiniu metodais, kritiškai analizuodami Lietuvos teismų praktiką, šiame straipsnyje apžvelgia svarbiausias teorines ir praktines problemas, susijusias su statybos rangos sutarčių kvalifikavimu.

## **1. Statybos rangos sutarčių atskyrimo nuo kitų rangos sutarčių problemos**

Tradiciskai nuo romėnų laikų sutartys pagal siekiamą rezultatą skiriamos į sutartis dėl turto perdavimo nuosavybės, patikėjimo ar kitokia daiktine teise ar naudojimo teise, dėl darbų atlikimo ir paslaugų suteikimo, toliau jos skirstomos į rūšis ir porūšius pagal skirtingus teisinius kriterijus [20, p. 157]. Šis skirstymas matyti ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK).

Rangos sutartis priklauso sutarčių grupei dėl darbų atlikimo ir šia sutartimi reguliuojamas gamybinės veiklos procesas. Pasibaigus šiam procesui sukuriamas tam tikras materialus rezultatas, kuris perduodamas užsakovui [20, p. 501]. Perduodamas pagal rangos sutartį rezultatas nebūtinai turi būti kilnojamasis ar nekilnojamasis daiktas, tam tikrais atvejais užsakovui perduodamas atlikto darbo rezultatas nėra naujas daiktas, tačiau visada rezultatas yra materialus: būtent rezultato materialumas yra pagrindinis rangos sutarčių atskyrimo nuo paslaugų sutarčių kriterijus. Paslaugų sutarties atveju tiek veikla suteikiant pas-

laugas, tiek suteiktų paslaugų rezultatas yra nematerialus ir neatskiriamas nuo paslaugos teikėjo asmens.

Rangos sutartimi viena šalis (rangovas) įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą savo rizika pagal kitos šalies (užsakovo) užduotį ir perduoti šio darbo rezultatą užsakovui, o užsakovas įsipareigoja atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti (CK 6.644 straipsnio 1 dalis). CK 6.644 straipsnio 2 dalyje paminėtos atskiros rangos sutarties rūšys: buitinė ranga, statybos ranga ir kitos. CK XXXIII skyriaus, reglamentuojančio rangos santykius, atskiruose skirsniuose yra išskirtos bendrosios rangos nuostatos, vartojimo ranga, statybos, projektavimo ir tyrinėjimo ranga (pastarosios sujungtos viename skirsnyje).

Statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą (CK 6.681 straipsnio 1 dalis). Kaip ir pagal kitas rangos sutarties rūšis ir pagal statybos rangos sutartį yra prievolė pasiekti tam tikrą rezultatą, t. y. sukurti tą rezultatą ir perduoti užsakovui [13, p. 71].

Statybos rangos sutartis pasižymi tam tikromis ypatybėmis, leidžiančiomis ją atskirti nuo kitų rangos sutarčių, dėl kurių būtinas atskiras reglamentavimas:

- darbai pagal šią sutartį atliekami tiesiogiai objekto buvimo vietoje;
- specifinis šios sutarties dalykas (pastatas, statinys ar kitoks nekilnojamasis daiktas kaip galutinis – statybos proceso produktas arba užbaigtas tam tikrų darbų statybos objekte kompleksas);

- specifinė subjektinė sudėtis (sutarties šalys – investicinės veiklos statybų srityje dalyviai);
- užsakovo ir rangovo sutartinių santykių ilgalaikiškumas, jų bendradarbiavimas siekiant tinkamai įvykdyti sutartines prievoles;
- dažnai taikoma generalinės rangos sistema;
- specialių norminių aktų, reguliuojančių statybos santykius, sistema [20, p. 540].

Dažnai kyla sunkumų atskirti rangos (kuriai taikomos CK XXXIII skyriaus Pirmojo skirsnio Bendrosios nuostatos normos) ir statybos rangos sutartis. Atskirti reikia, nes rangos ir statybos rangos nustatyti skirtingi garantijų terminai, darbų perdavimo ir priėmimo tvarka, papildomų darbų reglamentavimas, rizikos tarp šalių pasiskirstymas, skirtinga šalių bendradarbiavimo pareigos apimtis (statybos rangos atveju bendradarbiavimo pareiga pasireiškia daug stipriau nei kitų rangos sutarčių atvejais<sup>1</sup>). Dėl šių priežasčių teisinių ginčų sprendimo rezultatas gali iš esmės skirtis priklausomai nuo to, kaip teismas kvalifikavo susiklosčiusius sutartinius šalių santykius.

Kadangi rangos sutartis ir statybos rangos sutartis išskiriamos pagal sutarties dalyką, vadovaujantis sisteminiu, loginiu-lingvistiniu bei turininguoju teisės aiškinimo metodais<sup>2</sup> straipsnyje bus siekiama nustatyti

<sup>1</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad „atsižvelgdamas į statybos rangos sutarties specifiką, įstatymų leidėjas specialiai aptarė tokios sutarties šalių pareigą bendradarbiauti (CK 6.691 straipsnis). Tinkamas šios pareigos įgyvendinimas yra priemonė, įgalinanti maksimaliai išvengti vykdant sutartį galimų nuostolių, ginčų dėl darbų atlikimo, atsiskaitymo, net sutarties nutraukimo“ [31].

<sup>2</sup> Loginis-lingvistinis teisinio teksto aiškinimas – tai „vidinis“ teisės normos turinio nustatymo procesas

statybos rangos sutarties dalyką. Statybos rangos sutarties dalykas yra statinio statyba ir rekonstrukcija, taip pat montavimo, paleidimo ir kitokie darbai (CK 6.681 straipsnio 2 dalis). Pirmiausia reikia aiškintis, ką reiškia sąvoka „kitokie darbai“, nes straipsnyje išvardytų darbų sąrašas nėra baigtinis.

Statybos įstatyme pateikiamas sąvokos „statybos darbai“ išaiškinimas: statybos darbai – visi darbai, atliekami statant arba griauinant statinį (žemės kasimo, mūrėjimo, betonavimo, montavimo, pamatų ir stogų įrengimo, stalių, apdailos, įrenginių paleidimo ir derinimo). Statybos darbai skirstomi į bendruosius (žemės darbai, statybinių konstrukcijų statybos ir montavimo darbai) ir specialiuosius (kiti statybos darbai) (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 2 straipsnio 15 dalis).

Specialieji statybos darbai – tai mechanikos darbai (pastatų vidaus ir išorės vandentiekis bei nuotekų šalinimas; šilumos gamyba ir tiekimas; pastatų šildymas, vėdinimas, oro kondicionavimas; pastatų dujų sistemos; šilumos, dujų, naftos ar kito kuro technologiniai vamzdynai; įrenginių paleidimas ir derinimas; kiti panašaus profilio darbai) ir elektrotechnikos darbai (elektros energijos tiekimas, transformavimas, paskirstymas, apšvietimo valdymas, automatizavimas; nuotolinis ryšys (telekomunikacijos); apsauginė, gaisrinė signalizacija; įrenginių paleidimas ir derinimas; kiti panašaus profilio darbai) [3].

remiantis pačiais interpretuojamais tektais. Turiningasis teisinio teksto aiškinimas – kai teksto reikšmė tikrinama (arba nustatoma) platesniu požiūriu, siekiant gauti papildomos informacijos, tiesiogiai nesusijusios su teisinį tekstą sudarančia ženklų sistema [8, p. 36].

Iš pateiktų sąvokų apibrėžimų matyti, kad montavimo ir paleidimo darbai, kaip bendrieji ar specialieji statybos darbai, gali būti atliekami statant ar rekonstruojant statinį.

Atsižvelgiant į sąvokos „statybos darbai“ išaiškinimus ir CK 6.681 straipsnio 2 dalį, kurioje nurodoma, kad statybos rangos sutartis sudaroma statinių statybai ir rekonstrukcijai, „kitokie darbai“ turėtų būti aiškinami kaip bet kokie statybos darbai, atliekami statant ar rekonstruojant statinį, pavyzdžiui, įrengimų derinimo darbai. Straipsnio autorių nuomone, įstatymų leidėjas CK 6.681 straipsnio 2 dalyje atskirai išskyrė montavimo, paleidimo ar kitokius darbus kaip statybos rangos sutarties dalyką, nes praktikoje šiems darbams atlikti dažniausiai sudaromos subrangos sutartys, tuo pabrėždamas, kad šiems darbams atlikti, kai statomas ar rekonstruojamas statinys, taikomos statybos rangos sutarties nuostatos.

Statybos įstatyme nurodomas platesnis statybos veiklos rūšių sąrašas nei CK 6.681 straipsnio 2 dalyje, todėl būtina išsiaiškinti, ar kitoms Statybos įstatymo 2 straipsnio 13 dalyje nurodytoms statybos veiklos rūšims: statinio remontas ir griovimas, statinio statyba ir rekonstrukcija turi būti taikomos statybos rangos sutarties nuostatos.

CK 6.681 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad statybos rangą reglamentuojančios teisės normos taikomos ir pastatų ar įrenginių kapitalinio remonto darbams, jeigu sutartis nenustato ko kita. Civilinio kodekso nuostata „jeigu sutartis nenustato ko kita“ leidžia daryti išvadą, kad kapitalinio remonto darbams šalys gali susitarti taikyti ir ne statybos rangos sutartį reglamentuojančias teisės normas.

Tokiu atveju šalių tarpusavio santykiams turi būti taikomos tik bendrosios rangą reglamentuojančios CK nuostatos [15].

Statinio remontas skirstomas į statinio kapitalinį remontą ir statinio paprastąjį (einamąjį) remontą (Statybos įstatymo 2 straipsnio 19 dalis). Statinio kapitalinis remontas yra paprastesnė statybos veikla nei statinio statyba ar rekonstrukcija, todėl įstatymų leidėjas leidžia šalims pasirinkti: sudaryti kapitalinio remonto darbams atlikti statybos rangos sutartį ar kitą – rangos sutartį. Kadangi statinio paprastasis (einamasis) remontas yra dar paprastesnė statybos veikla nei kapitalinis remontas ir jis nėra paminėtas CK 6.681 straipsnio 2 dalyje, vadovaujantis netiesioginio normų nustatymo taisykle – *argumentum a fortiori* (vienas iš šios taisyklės pavidalų *a maiori ad minus* (nuo didesnio prie mažesnio), teigiantis, kad jei kažkam leidžiama daugiau, tai leidžiama ir mažiau [8, p. 39], darytina išvada, kad paprastojo remonto darbams atlikti statybos rangos sutarties nuostatos netaikomos [15, p. 79].

Atskira statybos veikla yra griovimas (Statybos įstatymo 2 straipsnio 13 dalis). Ši statybos rūšis nėra nurodyta CK 6.681 straipsnyje, todėl reikia išsiaiškinti, kaip turėtų būti kvalifikuojamos šių darbų atlikimo sutartys, ar griovimo darbai turi būti priskiriami prie šiame straipsnyje numatytų „kitų darbų“. Kaip jau buvo nustatyta, statybos rangos teisiniai santykiai atsiranda atliekant sudėtingesnes statybos darbų rūšis (naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas), esant paprastesnėms statybos rūšims šalys gali pasirinkti taikytiną sutartį (kapitaliniam remontui) arba turi būti taikomos bendrosios rangos sutarties nuostatos (paprastajam

remontui). Todėl, siekiant nustatyti, kaip turėtų būti kvalifikuojama statinio griovimo darbų sutartis, reikia nustatyti griovimo darbų sudėtingumą. Griovimo darbai dažnai yra sudėtingesni negu kitos statybos rūšys, todėl autoriai daro išvadą, kad griovimo darbų sutartys turėtų būti kvalifikuojamos kaip statybos rangos sutartys.

Darytina išvada, kad teisiniai santykiai atliekant naujo statinio statybą, rekonstravimą ir griovimą turėtų būti kvalifikuojami kaip statybos rangos santykiai, atliekant kapitalinį remontą taikytinas nuostatas (statybos ar bendroji ranga) gali nustatyti sutarties šalys, o statinio paprastojo remonto atveju šalių santykiai kvalifikuotini kaip rangos santykiai, juos reglamentuoja bendrosios rangos nuostatos (CK 6.644–6.671 straipsniai), o statybos rangos nuostatos (CK 6.681–6.699 straipsniai) – netaikomos.

Teismų praktikoje kvalifikuojant teisinius šalių santykius pasitaiko klaidų. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šalių teisinius santykius dėl patalpų vidaus apdailos darbų atlikimo kvalifikavo kaip statybos rangos sutartį, vadovaudamasis CK 6.681 straipsnio 1 dalimi, kad statybos ranga – tai sutartis, kuria rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus [30]. Teismas neatsižvelgė, kad pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 21 dalį apdailos darbai priskirtini prie paprastojo (einamojo) remonto darbų, o šie darbai nėra statybos rangos sutarties dalykas ir šiems teisiniams santykiams neturėtų būti taikomos statybos rangos sutarties nuostatos.

Europos civilinio kodekso studijų grupė Europos teisės principų Paslaugų sutarčių

dalies komentare [19, p. 320], siekdama atskirti statybos rangą nuo paprastos rangos, siūlo tokius statiniuose vykdomus remonto (aptarnavimo) darbus – dažymas, nuotekų sistemos ar elektros instaliacijos remontas, langų valymas – kvalifikuoti kaip rangą. O didelį remontą (visos stogo konstrukcijos pašalinimas ar atnaujinimas) arba senų pastatų restauravimo darbus, kurių vertė yra panaši į pastato vertę prieš restauraciją, kvalifikuoti kaip statybos rangą. Šios nuostatos iš esmės atitinka autorių šiame straipsnyje padarytas išvadas dėl rangos ir statybos rangos sutarčių santykio.

Lenkijos teisėje administracinės statybų teisės taikymas laikomas kriterijumi, pagal kurį atskiriama darbų atlikimo sutartis (analogiška CK įtvirtintai rangos sutarties sampratai) nuo statybos rangos sutarties [19, p. 327].

## **2. Statybos rangos sutarčių atskyrimo nuo preliminariųjų būsto pirkimo–pardavimo sutarčių problemos**

CK 6.401 straipsnyje numatyta būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis, pagal kurią pardavėjas – juridinis asmuo įsipareigoja pats ar pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminariojoje sutartyje numatytą gyvenamąjį namą ar butą ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį, o pirkėjas įsipareigoja pastatyti gyvenamąjį namą nupirkti už preliminariojoje sutartyje numatytą kainą. Tiek būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartyje, tiek statybos rangos sutartyje šalys susitaria dėl statinio statybos, todėl kyla praktinių šių sutarčių atskyrimo problemų.

Vienas iš atskyrimo kriterijų yra sutarties subjektai, kurie pasižymi tam tikrais skiriamaisiais bruožais. Statybos rangos sutartyje užsakovu (Statybos įstatyme vartojama sąvoka „statytojas (užsakovas)“) gali būti Lietuvos ar užsienio valstybės fizinis ar juridinis asmuo, kuris investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui) (Statybos įstatymo 2 straipsnio 41 punktą). Lėšų investavimas nėra skiriamasis užsakovo bruožas atskiriant statybos rangos ir būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis, nes CK 6.401 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad pirkėjas gali finansuoti būsimą gyvenamojo namo ar buto statybą. Tačiau užsakovas turi atitikti ir kitus įstatyme nustatytus reikalavimus (Statybos įstatymo 12 straipsnis), kurie nėra būdingi būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties šaliai pirkėjui: valdyti žemės sklypą nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, turėti nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą (kai tai privaloma) statinio projektą ar kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projektą ir nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą.

Rangovas gali būti fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, turintys teisę užsiimti statyba (Statybos įstatymo 2 straipsnis). Kaip ir užsakovui, rangovui keliami tokie papildomi reikalavimai: rangovo įstatuose numatyta statyba kaip veiklos rūšis, jei rangovas yra Lietuvos Respublikoje registruotas juridinis asmuo, arba turėti statybos darbų patentą, jei rangovas fizinis asmuo, arba turėti atitinkamus atestacinius dokumentus, jei rangovas yra

užsienio valstybės įmonė, arba Vyriausybės įgaliotos institucijos išduotą atestatą, leidžiantį vykdyti ypatingą statinių statybą, jei statomas ypatingas statinys [3].

Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo santykiai pagal subjektinę sudėtį ir tikslą, kurio siekiama, yra artimi iš vartojimo sutarčių atsiradusiems santykiams [27], todėl skiriamasis pirkėjo požymis yra tai, kad juo gali būti tik fizinis asmuo, o pardavėjo – juo gali būti tik juridinis asmuo, kuris gali statyti pats ar pasitelkęs kitus asmenis (CK 6.401 straipsnis).

Tačiau pagal subjekcinį kriterijų statybos rangos ir būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis ne visada galima atskirti, nes tam tikrais atvejais subjektai gali sutapti, todėl reikia dar vieno atskyrimo kriterijus – sutarties dalyko ir turinio. Statybos rangos sutarties dalykas – rangovo pareiga pastatyti statinį ar atlikti kitus statybos darbus ir perduoti juos užsakovui, o sutarties turinys – užsakovo ir rangovo pareigos ir teisės statybos procese. Statybos rangą reglamentuojančios teisės normos nenustato esminių statybos rangos sutarties sąlygų, kurių nesant statybos rangos sutartis negalioja, todėl statybos rangos sutarties turinys priklauso nuo šalių susitarimo<sup>3</sup>.

Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties dalykas – asmens veiksmai, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį [26]. Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis yra preliminariosios sutarties specifinė rūšis [27], todėl

<sup>3</sup> JAV teismai pripažįsta, kad sutartis yra pakankamai apibrėžta ir aiški, kai iš jos turinio galima nustatyti šalių elgesį reglamentuojančias sąlygas. Teismai pripažįsta, kad mažiausiai turi būti trys sąlygos: kaina, kiekis ir laikotarpis [6, p. 4].



jos turinys skiriasi nuo įprastos preliminariosios sutarties – būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties šalių teisės ir pareigos yra daug platesnės, nei esančios įprastinėje preliminariojoje sutartyje [4, p. 63]. Šios sutarties turinys apibrėžiamas CK 6.165 straipsnyje, nustatančiame bendras preliminariosios sutarties sąlygas, o CK 6.401 straipsnio 2 dalyje nustatytos sąlygos, kurios privalo būti būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartyje.

Teismų praktikoje pasitaiko neteisingų statybos rangos sutarties aiškinimo atvejų [33]. Lietuvos apeliacinis teismas, sprenddamas teisinių santykių kvalifikavimo klausimą, ginčo sutartį kvalifikavo kaip statybos rangos sutartį, argumentuodamas, kad šalių sudaryta sutartis negali būti laikoma preliminariąja būsimą buto pirkimo–pardavimo sutartimi, nes neatitinka teismų praktikos suformuotų būtinų preliminariosios sutarties požymių. Šioje byloje teismas neatkreipė dėmesio į tą faktą, kad būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis nėra tradicinė preliminarioji sutartis, todėl teismų praktikos suformuoti preliminariosios sutarties požymiai turėtų būti taikomi su atitinkamais pakeitimais. Teismas šalių teisinius santykius nepagrįstai kvalifikavo kaip statybos rangos santykius vien tuo pagrindu, kad šalių santykiai neatitinka preliminariosios sutarties požymių.

Teismas, kvalifikuodamas ginčo sutartį kaip statybos rangos sutartį, nepakankamai įvertino aplinkybę, kad šios sutarties dalykas ir subjektai neatitinka ir statybos rangos sutartį reglamentuojančių nuostatų. Užsakovas neatitiko esminių reikalavimų, keliamų statybos rangos sutarties šaliai – jis

nuosavybės ar kitokia teise nevaldė žemės sklypo, kuriame buvo vykdoma statyba, neturėjo statinio projekto ir statybos leidimo, nevykdė techninės priežiūros (Statybos įstatymo 12 straipsnio 1 dalis)<sup>4</sup>.

Nagrinėjamu atveju išspręsti konkretų ginčą nesutrukdė toks ginčo sutarties kvalifikavimas. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad buvo statomas daugiabutis gyvenamasis namas, reikėtų daryti išvadą, jog dėl kiekvieno buto buvo sudaryta atskira statybos rangos sutartis ir dėl namo statybos buvo sudaryta keliolika statybos rangos sutarčių. Tokiu atveju taip pat reikėtų daryti išvadą, kad pastato statyboje dalyvavo keliolika užsakovų, kurių kiekvienam atsiranda pareiga turėti projektą, vykdyti statybos techninę priežiūrą ir t. t. Kiekvienas užsakovas įgytų teisę nutraukti statybos rangos sutartį ir sudaryti naują statybos rangos sutartį su kitu rangovu – tokiu būdu statybos objekte galėtų atsirastų daugiau rangovų. Galima įsivaizduoti, kokie painūs sutartiniai teisiniai santykiai pasidarytų tokio pastato statyboje ir kaip būtų sunku užsakovams ir rangovams derinti savo veiksmus. Dėl šių priežasčių autoriai mano, kad ginčo sutarties kvalifikavimas kaip statybos rangos sutarties yra neabejotina teismo klaida.

Pripažįstant tokį sutarties kvalifikavimą teismo klaida, kyla klausimas, kaip ši sutartis turėtų būti kvalifikuojama. Autorių nuomone, šiuo atveju yra galimi du sprendimai. Pirma, netaikyti teismų prak-

<sup>4</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad Statybos įstatymo normos, numatančios, kad užsakovas (statytojas) privalo turėti nustatyta tvarka parengtą ir patvirtintą statinio projektą, Statybos įstatymo nustatyta tvarka pasirūpinti statybos leidimu, organizuoti ir atlikti statinio statybos techninę priežiūrą, yra imperatyvios teisės normos [29].

tikoje suformuotų kriterijų preliminarajai sutarčiai kvalifikuoti CK 6.401 straipsnyje numatytos sutarties atveju. Tokiu atveju ginčo sutartis turėtų būti kvalifikuojama kaip būsimojo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis. Antra, kvalifikuojant šią sutartį galima atsižvelgti į Statybos įstatymo 12 straipsnio 2 dalies 2 punkto nuostatą, kad šalia rangos, ūkio, mišraus ir statybos valdymo statybos organizavimo būdų galima pasirinkti ir kitus būdus, neprieštaraujančius įstatymams, bei į CK 6.156 straipsnio 1 dalies nuostatą, leidžiančią šalims sudaryti ir CK nenumatytas sutarčių rūšis. Tokiu atveju ginčo sutartį reikėtų kvalifikuoti kaip CK nenumatytą sutartį, turinčią ir būsimojo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties, ir statybos rangos sutarties požymių.

Pardavėjo veiklą statybos procese būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties atveju, kaip ir rangovo veiklą statybos rangos sutartyje, reglamentuoja normatyviniai statybos dokumentai (statybos techniniai reglamentai, statybos bei statinių naudojimo ir priežiūros taisyklės, standartai, techniniai liudijimai, metodiniai nurodymai, rekomendacijos), tačiau statybos rangos nuostatos, numatytos CK, būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarčiai neturėtų būti taikomos. Tačiau yra ir kitokių teismų praktikos išaiškinimų. Pavyzdžiui, Lietuvos apeliacinis teismas konstatavo, kad tarp šalių susiklostę teisiniai santykiai atitinka būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį, kurioje nustatyta papildoma sąlyga, kad, norėdamos įforminti pastatyto buto perdavimą–priėmimą, šalys pasirašo perdavimo–priėmimo aktą, t. y. nesudaro

pirkimo–pardavimo sutarties, o tai atitinka CK 6.401 straipsnio 5 dalies nuostatą, kad preliminariojoje sutartyje numačius, jog pirkėjas finansuoja statybą, visišką nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą ar butą pirkėjas įgyja nuo tada, kai sumoka preliminariojoje sutartyje numatytą kainą [32].

Straipsnio autorių nuomone, teismas šioje byloje teisingai kvalifikavo būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį, tačiau padarė teisės aiškinimo klaidą teigdamas, kad sutartyje numatyta sąlyga, jog butas perduodamas perdavimo–priėmimo aktu nesudarant pirkimo–pardavimo sutarties, atitinka būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties nuostatą, kad nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą ar butą pirkėjas įgyja, kai sumoka visą preliminariojoje sutartyje numatytą kainą. Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties esmė – įsipareigojimas sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį. Sistemškai aiškinant CK 6.401 straipsnio 1 ir 5 dalis, nuosavybės teisę pirkėjas įgyja sumokėjęs visą statybos kainą, tik tuo atveju, kai jau yra pastatytas objektas ir pasirašyta objekto pirkimo–pardavimo sutartis, pavyzdžiui, kai visa statybos kaina sumokama vėliau nei pasirašoma pirkimo–pardavimo sutartis, tada ir nuosavybės teisė įgyjama vėliau, pasirašius pirkimo–pardavimo sutartį. Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimas pasirašant ne notarinės formos perdavimo–priėmimo aktą galimas tik statybos rangos atveju.

### **3. Statybos rangos sutarčių ir pirkimo–pardavimo sutarčių santykis**

Statybos rangos sutartis plačiausia reikšme tai sutartis dėl darbų atlikimo, kurios esmė –



vieno asmens prievolė atlikti kito asmens naudai tam tikrus veiksmus, o pirkimo–pardavimo sutarties esmė – tai vieno asmens prievolė perduoti kitam asmeniui nuosavybės teisę į daiktą. Statybos veikloje dažnai pasitaiko mišrios, dar kitaip vadinamos hibridinės, sutartys, turinčios tiek statybos rangos, tiek pirkimo–pardavimo sutarties, o kartais dar ir kitokių sutarčių elementų. Šiose sutartyse naujo statinio statybos, rekonstrukcijos ar įrenginių montavimo teisiniai santykiai nuolat susipina su įrenginių pirkimo–pardavimo santykiais.

Dauguma teisės normų, reglamentuojančių statybos rangos ir pirkimo–pardavimo santykius, yra panašios, tačiau skirtingai reglamentuojama pretenzijų pateikimo tvarka, garantijų trukmė, techninė priežiūra, senaties terminai, taikomi skirtingi gynybos būdai pažeidus sutartį. Turbūt aktualiausia praktinė problema yra susijusi su garantijų terminais, kurie vykdant statybos rangą yra kur kas ilgesni nei esant pirkimo–pardavimo santykiams. Be to, tarptautiniam pirkimui–pardavimui, skirtingai nuo statybos rangos, būtų taikoma Jungtinių Tautų konvencija dėl tarptautinio prekių pirkimo–pardavimo sutarčių (CISG). Norint teisingai išspręsti šiuos klausimus, svarbu nustatyti statybos rangos ir pirkimo–pardavimo sutarčių santykį.

Spręsti, ar tarp šalių susiklostė statybos rangos, ar pirkimo–pardavimo santykiai, galima dviem būdais. Pirmasis būdas – tai šalių susiklosčiusius teisinius santykius kvalifikuoti kaip statybos rangos ar pirkimo–pardavimo, t. y. mišrią, sutartį priskiriant vienai arba kitai sutarčių rūšiai.

Viena iš taisyklių, numatančių tokį teisinio santykio kvalifikavimą, nustatyta

CK 6.646 straipsnio 4 dalyje: jeigu atliekamų darbų pobūdis ir vertė, palyginti su pagaminto, perkamo ar perdirbto daikto verte, yra nedideli, sutartis pripažįstama ne rangos, o pirkimo–pardavimo sutartimi. Vadovaujantis šia taisykle, teisinius santykius galima kvalifikuoti pagal objektyvius kriterijus – atliekamų darbų pobūdį ir vertę, palyginant juos su perkamo daikto verte<sup>5</sup>.

Atliekamų darbų ir pagaminto ar perkamo daikto vertę gali būti sunku palyginti, todėl sutarčiai kvalifikuoti reikia papildomų kriterijų. Pavyzdžiui, JAV teismai, kvalifikuodami mišrias sutartis, dažniausiai naudoja platesnį kriterijų – sutarties pagrindinio tikslo testą: ar sutarties esmė, jos sudarymo tikslas yra suteikti paslaugas, o daiktai (prekės) perduodami tik atsitiktinai, ar tikslas yra perduoti daiktus (prekes), o darbai yra tik atsitiktinio pobūdžio [18, p. 103]. Šios taisyklės privalumas yra tas, kad, kvalifikavus santykius, t. y. nustatčius, šalys sudarė statybos rangos ar pirkimo–pardavimo sutartį, yra palyginti aišku, kokias reikia taikyti teisės normas. Tačiau kaip ir CK 6.646 straipsnio 4 dalyje numatytu atveju, nėra lengva nustatyti standartą, kuris galėtų nubrėžti aiškias ribas, kada tam tikra sutartis yra labiau susijusi su darbų atlikimu, o kada – su prekių pirkimu–pardavimu.

Siekdami nustatyti sutarties esmę, kai kurie JAV teismai teikia pirmenybę sutarties teksto analizei. Jų nuomone, sutarties nuostatos ir žodžių sutarties tekste parinkimas yra įtikinamiausias įrodymas, nustatant, ar sutarties šalys susitarė dėl darbų atlikimo, ar prekių pirkimo–pardavimo. Jei sutartyje

<sup>5</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas CK 6.646 straipsnio 4 dalyje numatytą kriterijų panaudojo civilinėje byloje Nr. 3K-3-887/2003 UAB „Jūtoma“ v. UAB „Saurida“ [22].

vartojami žodžiai, kuriais reikalaujama, kad šalis statytų, užbaigtų, atliktų darbus, teismas tokias formuluotes interpretuoja kaip sutartį dėl darbų atlikimo. Kiti JAV teismai taiko išsamesnį metodą, t. y. nagrinėja susitarimo visumą ir subjektyviai nustato, kas šaliai suteikia tikrąją naudą iš sandorio: prekės ar darbai [21, p. 13].

JAV teismų praktikoje taip pat naudojamas trijų dalių pagrindinio sutarties tikslo nustatymo tekstas, kai analizuojami šie dalykai:

- 1) sutarties tekstas, atsižvelgiant į šalių situaciją ir susiklosčiusias aplinkybes;
- 2) šalių padėtis ir pagrindinė sutarties sudarymo priežastis, sutelkiant dėmesį į galutinį produktą, kurį klientas tikėjosi gauti;
- 3) išlaidos, susijusios su prekėmis ir darbais: ar klientui nurodyta kaina buvo tik už prekes, ar kaina buvo nustatoma už prekes ir darbus kartu [17, p. 26].

Lietuvos teismai, kvalifikuodami mišrias sutartis, dažniausiai nenurodo motyvų, kuo remdamiesi sutartį kvalifikuoja kaip statybos rangos ar pirkimo–pardavimo. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šalių santykius dėl apšvietimo sistemos atvežimo, pardavimo ir sumontavimo kvalifikavo kaip pirkimo–pardavimo santykius ir taikė pirkimo–pardavimo santykius reglamentuojančias teisės normas [24].

Sprendžiant, tarp šalių susiklostė statybos rangos ar pirkimo–pardavimo santykiai antruoju būdu, mišri sutartis yra išskaidoma, padalijama į atskiras dalis ir šioms dalims taikomos skirtingus teisinius santykius reglamentuojančios teisės normos. Įstatyminis šios taisyklės pagrindimas randamas CK 6.156 straipsnio 3 dalyje: mišriai sutarčiai

taikomos atskirų rūšių sutartis reglamentuojančios normos, jeigu ko kita nenumato šalių susitarimas arba tai neprieštarauja pačios sutarties esmei. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad mišriajai sutarčiai kompleksiskai taikomos teisės normos, reglamentuojančios tų rūšių sutartis, kurių elementų yra tokioje sutartyje. Jas taikant turi būti atsižvelgiama į sutarties esmę, pobūdį, sutarties šalių ketinimus, pasirenkant būtent tokios sutarties sudarymą, kitas konkrečiu atveju reikšmingas aplinkybes [25].

Mišrios sutarties išskaidymas ir atskiras sutartis reglamentuojančių normų taikymas sutarties dalims geriau atitinka faktinę situaciją, nes nereikia sutarties, turinčios kelių sutarčių elementų, dirbtinai kvalifikuoti kaip statybos rangos ar pirkimo–pardavimo sutarties, kartu keičiant šalių valią. Tokiu atveju atkrepta sudėtinga kvalifikavimo problema. Tačiau reikia pažymėti ir šio būdo trūkumus, galinčius apsunkinti praktinį jo pritaikymą: sudėtinga išskirti, kuriai sutarties daliai kurias teisės normas taikyti. Skirtingų taisyklių taikymas tos pačios sutarties dalims gali sukelti nesuderinamus rezultatus, pavyzdžiui, jei tai pačiai sutarčiai bus taikomos skirtingos gynybos priemonės.

Kai kurie JAV teismai taiko pirkimo–pardavimo santykius reglamentuojančias teisės normas tik tai mišrios sutarties daliai, kuri susijusiai su prekėmis, net jeigu sutarties pagrindinis tikslas yra darbų atlikimas [18, p. 103].

Europos civilinio kodekso studijų grupė Europos teisės principų dalies „Paslaugų sutartys“ komentare mišrioms sutartims taip pat siūlo taikyti sutarties išskaidymo būdą,

t. y. taikyti atskiras sutarčių rūšis reglamentuojančias normas [19, p. 144]. Pavyzdžiui, sutarčiai dėl lifto pirkimo ir jo sumontavimo pastate, montavimo ir aptarnavimo darbams siūlo taikyti statybos rangos sutarties nuostatas, o paties įrenginio pardavimui taikyti pirkimo–pardavimo sutarties nuostatas. Tačiau ši bendra taisyklė turi keletą išimčių. Jeigu pavyzdyje paminėtas liftas būtų ne standartinis, o pagamintas vadovaujantis specifiniais pirkėjo nurodymais, tada visa minėta sutartis: ir lifto pardavimas, ir lifto sumontavimas nebūtų laikoma mišria sutartimi ir būtų kvalifikuojama kaip statybos rangos sutartis. Kita išimtis būtų taikoma tais atvejais, kai įrenginio montavimo darbai yra standartinė procedūra, kai nereikia didelių darbo apimčių ir specifinių kliento nurodymų. Tokiais atvejais montavimo darbai negali būti kvalifikuojami kaip statybos ranga, ir visai sutarčiai būtų taikomos pirkimo–pardavimą reglamentuojančios taisyklės.

Lietuvos teismai mišrių statybos rangos ir pirkimo–pardavimo sutarčių atvejais vengia taikyti sutarties išskaidymo principą, dažniausiai santykius kvalifikuoja kaip kylančius iš vienos sutarties (statybos rangos ar pirkimo–pardavimo) [24]. Autorių nuomone, tokia praktika nėra visai teisinga. Panagrinėkime pavyzdį, kai statinio statybos metu sumontuojama didelės vertės konstrukcija, kurios montavimo kaina yra gerokai mažesnė už konstrukcijos kainą. Tokiu atveju visą sutartį kvalifikavus kaip pirkimo–pardavimo sutartį, statybos darbams nebūtų suteikiama CK ir Statybos įstatyme numatyta garantija. Autorių nuomone, tai būtų neteisinga, todėl statybos darbams neturėtų būti taikomos CK 6.646

straipsnio nuostatos, leidžiančios rangos sutartis kvalifikuoti kaip pirkimo–pardavimo sutartis.

#### **4. Statybos rangos sutarčių ir vartojimo rangos sutarčių santykis**

Rangos sutarčių rūšys CK išskiriamos ne tuo pačiu pagrindu. Rangos, statybos rangos, projektavimo ir tyrinėjimo rangos sutartys išskiriamos pagal sutarties dalyką, o vartojimo ranga – pagal sutarties subjektus ir sutarties tikslą, o tai sukelia papildomų kvalifikavimo sunkumų.

Visas sutartis (ir rangos sutartis) pagal sutarties subjektus ir sutarties tikslą galima suskirstyti į vartojimo sutartis ir komercines [12, p. 247]. Pagal vartojimo rangos sutartį rangovas, kuris verčiasi tam tikru verslu, įsipareigoja pagal fizinio asmens (vartotojo) užsakymą atlikti tam tikrą darbą, skirtą tenkinti buitinius ar asmeninius užsakovo ar jo šeimos poreikius, o užsakovas įsipareigoja priimti darbo rezultatą ir už jį sumokėti (CK 6.672 straipsnis).

Pažymėtina, kad CK vartojama sąvoka „buitinė ranga“ (CK 6.644 straipsnio 2 dalyje) atitinka sąvoką „vartojimo ranga“, nes buitinė ranga nurodoma kaip viena iš rangos rūšių, o vartojimo rangos dalykas apibrėžiamas kaip darbas, skirtas tenkinti buitinius ar asmeninius užsakovo ar jo šeimos poreikius.

Vartojimo rangos sutartis yra atskira rangos sutarties rūšis, ją reglamentuoja bendrosios rangos sutartį reglamentuojančios teisės normos (XXXIII skyriaus Pirmasis skirsnis) ir specialiosios vartojimo rangos sutartį reglamentuojančios teisės (XXXIII skyriaus Antrasis skirsnis), taip pat kitos vartojimo santykius reglamentuojančios

teisės normos. Statybos rangos sutartis taip pat yra atskira rangos sutarties rūšis, kurią reglamentuoja bendrosios normos (XXXIII skyriaus Pirmasis skirsnis) ir specialiosios normos (XXXIII skyriaus Antrasis skirsnis). Dėl tokio teisės normų išdėstymo CK kyla sunkumų nustatant statybos rangos sutarties ir vartojimo rangos sutarties santykį. Ar tai dvi skirtingos rangos sutarčių rūšys, t. y. ar šalių santykiai gali būti kvalifikuojami tik kaip statybos rangos ar vartojimo rangos, ar tie patys teisiniai santykiai gali būti ir statybos rangos, ir vartojimo rangos santykiai?

Kadangi statybos rangos ir vartojimo rangos sutartys, kaip atskiros rangos sutartys išskiriamos remiantis skirtingais kriterijais (atitinkamai pagal dalyką ir subjektus bei sutarties tikslą), o visas sutartis galima skirstyti į vartojimo ir komercines, tai, taikant loginį aiškinimo metodą, akivaizdu, kad, pripažįstant, jog yra ranga ir vartojimo ranga, tai turėtų būti statybos ranga ir vartojimo statybos ranga, taip pat projektavimo ranga ir vartojimo projektavimo ranga ir panašiai.

Skiriami keli statybos organizavimo būdai: rangos, ūkio, mišrus, statinio statybos valdymo ir kiti būdai (Statybos įstatymo 12 straipsnio 2 dalis). Straipsnio autorių nuomone, jei vartotojas pasirenka statybą organizuoti rangos būdu, jo santykius su rangovu reglamentuoja ne tik vartojimo rangos (CK 6.672–6.680 straipsniai), bet ir statybos rangos (CK 6.681–6.699 straipsniai) nuostatos.

CK 6.681 straipsnio 4 dalyje nustatyta, jeigu pagal statybos rangos sutartį darbai atliekami fizinio asmens (vartotojo) asmeniniams, šeimos ar namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su jo verslu ar profesija, tenkinti, sutarčiai taikomos vartojimo rangos

sutarties taisyklės. Manytina, kad CK 6.681 straipsnio 4 dalis yra specialioji norma CK 6.681 straipsnio 1 dalies atžvilgiu. Kai yra bendrosios ir specialiosios normos kolizija, vadovaujantis sisteminio teisės aiškinimo taisykle, taikoma specialioji norma. Tačiau tai nereiškia, kad bendroji teisės norma visai netaikoma. Ji taikoma tiems atvejams, kurių nereglamentuoja specialioji teisės norma. Specialioji teisės norma apriboja bendrosios teisės normos galiojimą ir įtvirtina bendrosios teisės normos galiojimą tik ta dalimi, kuri patenka į specialiosios teisės normos reguliavimo apimtį (*lex specialis derogat legi generali*). Todėl bendroji norma tokiu atveju turėtų būti aiškinama plečiamai [9, p. 113], t. y. statybos rangos sutarties nuostatos taikomos ir tada, kai vartotojas (užsakovas) stato rangos būdu.

Statybos rangos santykius, kuriuose dalyvauja vartotojas, reguliuoja vartojimo rangos sutarties nuostatos, kaip specialiosios teisės normos, taikomos užsakovo – vartotojo, kaip silpnesnės šalies, teisėms ir interesams užtikrinti. Tiems klausimams, kurių vartojimo rangos sutarties nuostatos nereguliuoja, pavyzdžiui, statybos darbų perdavimas ir priėmimas, šalių pareiga bendradarbiauti ir pan., taikomos statybos rangos sutarties nuostatos kaip bendrosios teisės normos.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikai būdinga tendencija statybos rangos sutartis, sudarytas fizinio asmens (vartotojo), kvalifikuoti kaip vartojimo rangos sutartis nepripažįstant jų sąveikos. Vienoje iš bylų Lietuvos Aukščiausiasis Teismas plačiau neargumentuodamas pripažino, kad tarp šalių buvo sudaryta vartojimo rangos, o

ne statybos rangos sutartis, todėl tokiam ginčui išspręsti taikytinos CK XXXIII (Ranga) pirmojo skirsnio (Bendrosios nuostatos) ir antrojo skirsnio (Vartojimo ranga) nuostatos, o ne trečiojo skirsnio (Statybos ranga) normos [23]. Kitoje byloje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad CK 6.681 straipsnio 4 dalyje nustatyta išimtis, kada statybos rangos sutarčiai taikomos vartojimo rangos taisyklės, tačiau aiškiai nepasisakė, kad vartojimo rangos sutarties nuostatos turėtų būti taikomos kaip specialiosios teisės normos [28].

## Išvados

1. Statybos rangos sutarties objektas yra ne visi statybos darbai. Statybos rangos sutartys turi būti sudaromos dėl naujo statinio statybos, statinio rekonstravimo ir statinio griovimo darbų. Atliekant kapitalinį statinio remontą gali būti sudaroma ir rangos, ir statybos rangos sutartis. Statybos darbai, atliekami paprastojo remonto metu, yra rangos sutarties objektas.

## LITERATŪRA

### Norminė medžiaga

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VII-1864 // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2263.
2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788 (nauja redakcija: Valstybės žinios. 2001, Nr. 10-3597).
3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymas Nr. 211 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 54-2150.

### Specialioji literatūra

4. Gedeikis Mindaugas, Bliuvaitė Sandra. Preliminarioji sutartis // Justitia. 2005, Nr. 3–4.

2. Statybos rangos sutartis ir būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis atskiriama pagal esminius sutarties subjektų požymius, sutarties dalyką ir turinį. Statybos rangos sutarties nuostatos neturi būti taikomos būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo santykiams reglamentuoti.
3. Teisinius santykius, turinčius statybos rangos ir pirkimo–pardavimo sutarties požymius (mišrios sutartys), galima kvalifikuoti dviem būdais: arba šalių santykius priskiriant vienai kuriai sutarčiai – statybos rangos ar pirkimo–pardavimo, arba sutartį išskaidant ir atskiroms sutarties dalims taikyti skirtingas sutartis reglamentuojančias teisės normas. Pastarasis būdas labiau atitinka faktinę situaciją, nes pripažįsta, kad mišrioje sutartyje yra skirtingų sutarčių elementai.
4. Vartojimo statybos rangos sutarties atveju statybos rangos sutarties normos turėtų būti taikomos kaip bendrosios, o vartojimo rangos – kaip specialiosios.

5. Harradine Birgit. Implied Duty of Good Faith: A Fetter on Powers under Australian Construction Contracts // Construction Law International, 2006, iss.3. [Interaktyvus] [žiūrėta 2008 m. rugpjūčio 26 d.]. Prieiga per internetą: <<http://heinonline.org/HOL/page?handl=hein.journals/>>.
6. Krol John J. P. Construction contract law. New York: John Wiley & sons, Inc, 1993.
7. Lacy Alison. Guaranteed maximum price construction contracts: worth considering? // Construction Law International, 2006, iss. 3.
8. Lastauskienė Giedrė. Teisinio teksto tyrimo metodologija: teisės normų nustatymas // Teisė. 2005, t. 56.
9. Liekytė Živilė. Pažodinio, plečiamojo ir siauriamojo teisės aiškinimo teoriniai ir praktiniai aspektai // Teisė. 2001, t. 40.

10. Lordi Antonio. The Italian construction contract: a contribution to the study of the European construction law // *Journal of Law and Commerce*, 24 J. L. & Com. 97 (2004-2005).
11. Mikelėnas Valentinas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (1). Vilnius: Justitia, 2003.
12. Mikelėnas Valentinas. Tarptautinės privatinės teisės įvadas. Vilnius: Justitia, 2001.
13. Mikelėnas Valentinas. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
14. Mitkus Sigitas, Trinkūnienė Eva. A model of criteria system for evaluation of rationality of construction contracts // *The 9<sup>th</sup> International Conference Modern building materials, structures and techniques*, vol. 1. Vilnius, 2007.
15. Mitkus Sigitas. Sutartiniai santykiai statyboje // *Teisė*. 2003, t. 49.
16. Mitkus Sigitas. Rizikos dėl papildomų nenumatytų darbų atsiradimo paskirstymas statybos rangos sutartyje // Vilnius: Verslas, vadyba ir studijos, 2004.
17. Olson David C., Rosentiel Jeffry S. Predicting When Construction Contracts Are Subject to Article 2 of the UCC // *Construction Lawyer* 2001, [Interaktyvus] [žiūrėta 2008-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://heinonline.org/HOL/page?handl=hein.journals/>> .
18. Smith, Currie & Hancock. *Common sense construction law*, gen. editor T. J. Kelleher. John Wiley & Sons, Inc, 2005.
19. Study Group on a European Civil Code. *Principles of European Law. Service Contracts*. Oxford University Press, 2007.
20. Суханов Е. А. и др. *Гражданское право*. Москва, 2000. Том 2, полутом 1.
21. Wachmuth Robert W., Stone Byron T. Applying Article 2 of the Uniform Commercial Code to Construction Contracts // *Construction Lawyer* 1998, [Interaktyvus] [žiūrėta 2008-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://heinonline.org/HOL/page?handl=hein.journals/>> .
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Jūtoma“ v. UAB „Saurida“*, Nr. 3K-3-887/2003.
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje *S.J v. G.A*, Nr. 3K-3-207/2005.
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. rugsėjo 12 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Lemora“ v. UAB „Pergamas“*, Nr. 3K-3-394/2005.
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rovė“ v. UAB „Serneta“*, *UAB „Acumen“*, Nr. 3K-3-521/2006.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V.S. v. A.N, A.N*, Nr. 3K-P-382/2006.
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje *R.J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Nr. 3K-3-72/2007.
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Damava“ v. R.E.C*, Nr. 3K-3-66/2007.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Glijas“ v. UAB „Serneta“*, Nr. 3K-3-484/2007.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Polikopija“ v. J. B. reklamos paslaugų įmonė „Era“*, Nr. 3K-3-530/2007.
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. liepos 17 d. nutartis civilinėje byloje *A. G. v. A. S*, Nr. 3K-3-396/2008.
32. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 31 d. sprendimas civilinėje byloje *I.S., V.L. v. UAB „Šiaulių banko turto fondas“*, Nr. 2A-430/2006.
33. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. gruodžio 27 d. sprendimas civilinėje byloje *S.K., V.L. v. UAB „Kamintras“*, *L.S*, Nr. 2A-288/2006.

### Praktinė medžiaga

22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. rugsėjo 29 d.



## CONSTRUCTION CONTRACTS: PROBLEMS OF QUALIFICATION

**Sigitas Mitkus, Renata Cibulskienė**

### S u m m a r y

The article deals with relevant issues related to interpretation of construction contracts. The analysis of the judicial practice has shown that courts not always manage to solve the interpretation-related problems of such contracts justly, though the interpretation might bring about a different final judgement in a legal case.

The article analyses the issues of differentiation between a construction contract and a contract on sale of the future residential house or apartment, as well as the relations between construction contracts, sales contracts and contracts on consumer independent work.

It was determined that courts make an incorrect differentiation between construction contracts and contracts on sale of the future residential house or apartment. The authors think that sometimes – making an interpretation of legal relations covering construction of flats in multi-storey residential buildings – the parties must be deemed having concluded a contract

which has both features of a construction contract and of a contract on sale of the future residential house or apartment. The method of division should be used more frequently in interpretation of mixed contracts, which have the features of both a construction and a sales contract; otherwise, infringement of a client's (buyer's) right to get warranty for construction work as defined in the Civil Code and the Law on Construction might occur.

The authors think that an incorrect case law, when the provisions of a construction contract are not applied in case of a contract on consumer independent work, is in the process of forming. When contractual relations cover consumer independent work during a construction process, the provisions regulating the construction independent work should be applicable as the general provisions, and the provisions regulating the consumer independent work should be applicable as the special provisions.

*Įteikta 2008 m. spalio 7 d.*

*Priimta publikuoti 2009 m. sausio 16 d.*