



“Zelta griezuma” meklējumi būvniecības projektu īstenošanā

LELDE LAVIŅA, ZVĒRINĀTA ADVOKĀTE ZAB SORAINEN
INGA OGA, JURISTE ZAB SORAINEN

Pēdējo mēnešu laikā sabiedrībā plašu rezonansi ieguvusi būvdarbu līguma izbeigšana ar PS “RERE BŪVE 1” par Jaunā Rīgas teātra pārbūvi (JRT). Proti, pamatojoties uz būvnieka pieļautajiem kavējumiem un pārkāpumiem, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” šā gada jūlijā vienpusēji izbeidza 2018. gada 3. jūlijā noslēgto būvdarbu līgumu, kas paredzēja teātra pārbūvi 2 gadu laikā par aptuveni 21 miljonu euro. Savukārt būvnieks, paziņojot, ka pasūtītāja uzteikumu uzskata par prettiesisku, cēla

prasību tiesā, citastarp lūdzot tiesu atzīt līgumu par spēkā esošu un izpildāmu, un uzlikt pasūtītājam par pienākumu pagarināt līguma izpildes termiņu. Zīmīgi, ka uz līguma izbeigšanas brīdi būvnieks bija izpildījis vien 3% no kopējā būvdarbu apjoma, bet vienlaicīgi bija paspējis pāļu izbūves darbu laikā radīt plaisas blakus esošajām ēkām – kultūras pieminekļiem.

Būvnieks lūdza tiesā arī prasības nodrošinājumu, kas tika apmierināts, aizliedzot pasūtītājam slēgt ar trešajām personām līgumus par Jaunā Rīgas teātra

pārbūves turpināšanu, – tādējādi faktiski paralizējot jebkādus būvdarbus pie teātra projekta realizēšanas. Par minēto tiesneša lēmumu ģenerālprokuratūra ir iesniegusi protestu Senātā, jo atzist liegumu par juridiski nepieļaujamu. Kamēr norisinās ar protestu saistītās procedūras un tiek gaidīts Senāta lēmums, būvdarbi objektā, protams, nenotiek. Pasūtītājs vairo būvnieku, būvnieks – projektētāju, bet sabiedrība tikmēr ir neizpratnē, kāpēc kārtējo reizi ir apstājusies sabiedriski nozīmīga objekta būvniecība.

JRT lieta no citām līdzīgām izceļas ar šokējošu kombināciju, – būvnieka mantisko interešu aizsardzībai tiesa vienas darba dienas laikā ir uzlikusi liegumu lietā, kurā, pašam būvniekam veicot būvdarbus, ir nodarīti bojājumi trešo personu ēkām, t.i., – ir aizskarta sabiedrības drošība. Tas nozīmē, ka tiesa pirmsšķietami, ar pietiekamu ticamības pakāpi un bez padziļinātas tehnisko apstākļu izpētes secinājusi, ka būvniekam ir tiesības uz līguma izpildi jaunā termiņā.

Šī raksta mērķis ir uz JRT lietas fona izgaismot dokumentācijas profesionālas novērtēšanas pienākumu un pienācīga piedāvājuma sagatavošanu iepirkuma laikā, atbildību par drošu būvniecību un lieguma nepieļaujamību būvniecības līgumu strīdus lietās. Lai gan raksts balstīts uz pārbūves projektiem, daudzas no atziņām ir vispārināmas. Būtiski atzīmēt, ka atziņas šajā rakstā izteiktas tikai likumiskās atbildības kontekstā. Jautājumi par būvprojekta pietiekamību, izmaiņām, izpildes termiņa pagarinājumu vai papildu atlīdzību skatāmi atsevišķi, jo tie pakļauti līgumu slēgšanas brīvībai, un tādejādi katrā gadījumā secinājumi var būt atšķirīgi.

KLUPŠANAS AKMEŅI LIELU OBJEKTU PĀRBŪVĒ

Latvijas būvniecības nozarē diemžēl jau gadiem pastāv nevis atklātas sadarbības, bet gan neuzticības un pat zināmas šantāžas attiecības starp publiskajiem pasūtītājiem un būvdarbu veicējiem. Nav šaubu, ka šādas situācijas attīstību ir veicinājuši dažādi faktori, tajā skaitā arī ne mazums publisko pasūtītāju apzināta vēlme vai naiva ticība zemākās cenas iepirkumā par noliktavas budžetu uzcelt pili. Un no būvnieku puses pamatotā biznesa interese – vinnēt iepirkumā, bet pēc tam caur izmaiņām “izcelt” tādu summu, kāda faktiski atbilst darbu apjomam un būvnieka iecerētajai peļņai. Nav noslēpums, ka vispateicīgākais pamats šim ir neprecizitātes vai kļūdas būvprojektā. Taču ir objekti, tai skaitā JRT, kur biznesa intereses būtiski un pat beznosacījumu veidā ir jāpakārto sabiedrības interesēm un drošībai.

Ir skaidrs, ka lielu objektu pārbūve, vēl jo vairāk, ja tie atrodas pilsētas centrā ar vēsturisku un blīvu apbūvi, ir komplicēta. Gan tāpēc, ka tas jau pašos pamatos, neatkarīgi no tā, kur tieši un kāda līnija vai burts ir ievilkts būvprojektā, prezumē mazākas un saudzīgākas tehnikas, kā arī īpašu tehnoloģiju izmantošanu, gan arī tāpēc, ka

būvdarbu veicējam, veicot jebkādas rakšanas, demontāžas, konstrukciju atbalsta un stiprināšanas un, jā – arī pāļu dzīšanas darbus, ir jābūt dubultā, patiesībā pat trīskārši piesardzīgākam un uzmanīgākam. Būvniekam ir jāveic visi nepieciešamie drošības pasākumi, jo šie darbi var tiešā veidā ietekmēt ne vien drošību pašā objektā, bet arī kaimiņu apbūvei un publiskajā telpā būvlaukuma tuvumā.

Diemžēl ne vienmēr veiktās priekšizpētes, ekspertīzes un pats būvprojekts palīdz būvniekam veikt vispusīgi pamatotus secinājumus drošu izvēlu veikšanai. Tomēr, kā nesenajā konferencē atzina Ekonomikas ministrija, ja reiz būvnieks ir līgumiski apņēmis izpildīt būvdarbus uz tā rīcībā esošās projekta dokumentācijas bāzes, tad vēlāku trūkumu atklāšana vairs dod tikai iespēju būvniekam prasīt atbildību uz delikta pamata no būvprojekta izstrādātāja vai izpēšu veicējiem. Tas atbilst nozares pašsakaršanos principam, – iedibināt pašu būvspeciālistu savstarpēji atzītus noteikumus attiecībā uz darbu un atbildības robežām. Neviens jurists vai politiķis to no malas labāk neizdarīs.

BŪVPROJEKTU NEPILNĪBAS

Praksē ir novērots, ka nav un acīmredzot arī nemaz nevar būt tā, ka lielu un sarežģītu objektu pārbūves gadījumā būvprojekts pilnībā atbilst situācijai objektā. Un laikam būtu neprofesionāli apgalvot, ka jebkādas izmaiņas, kas pakārtotas objektā papildus atklātiem apstākļiem, automātiski pasludināmas par projektētāja vai priekšizpētes kļūdām, kas atbrīvo būvnieku no atbildības par nodarīto kaitējumu (JRT gadījumā – plaisām). Lai kādas priekšizpētes objektā būtu veiktas, tās nekad pilnībā neaptvers visa objekta reālo situāciju, bet tikai dos zināmu ieskatu un – kaut kādā mērā arī uz pieņēmumiem balstītus – izejas datus būvprojekta risinājumu izstrādei, un vadlīnijām būvniekam.

Ar šo situācijas nenoteiktību ir jārēķinās visiem, ar īpašu atbildību pieejot savu pienākumu veikšanai, – priekšizpētes veicējam, projektētājam, būvekspertam un būvniekam. Ne velti Civillikums būvniecību definē kā paaugstinātas bīstamības avotu. Tieši tāpēc attiecībā uz mehāniskās stiprības un stabilitātes, kā arī citiem ar sabiedrības drošību saistītiem būvprojekta jautājumiem nekāda ‘paļaušanās’ uz jau iepriekš veikto (kā tas nereti dzirdams no būvniekiem, arī JRT lietā) vai vēl trakāk – vēlāk darāmo vai pārbaudāmo – nav pieļaujama. Visu šo pro-

fesionālo pakalpojumu sniedzēju minimālais pienākums ir identificēt riskus un novērst iespējamību nodarīt kaitējumu sabiedrības drošībai – dzīvībai, veselībai, īpašumam. Tik stingri reglamentētā un sertificētā nozarē kā būvniecība citāds pienākumu sadalījums (piemēram, ar likumu tos pārceļot uz pasūtītāju) pat nav iedomājams, – tad būvspeciālistu sertifikācijai vispār nebūtu attaisnojuma.

Iedvesmai minams pārbūves gadījums, kad dažādu apstākļu dēļ izmaiņas būvprojektā sasniedza teju 80%, bet tas nebija pamats ne darbu apturēšanai, ne būtiskam kavējumam. Godprātīgs un profesionāls būvnieks spēj pārkārtot darbu secību, palielināt vai samazināt intensitāti, proti, efektīvi organizēt pats savu darbu, sadarboties ar projektētāju un saprātīgi pielāgoties. Un nav tā, ka jebkuras izmaiņas būvprojekta risinājumos uzreiz pavelk līdz līgumcenas pieaugumu un termiņa pagarinājumu.

BŪVNIĒKS – CENTRĀLĀ ATSLĒGA

Protams, būvdarbu lielākā slodze gulstas uz būvnieku, kam ir likumisks pienākums nodrošināt risku kontroli tieši būvlaukumā, kur tie no “papīra” riskiem var kļūt par reāliem. Visa projekta dokumentācija šajā brīdī kļūst tikai par paligmateriālu būvniekam šos riskus novērtēt, jo Būvniecības likums uzliek būvniekam patstāvīgu pienākumu būvēt droši, nepieļaujot kaitējumu. Ja tas nav iespējams bez būvprojekta izmaiņām, tad riskam pakļautos darbus nedrīkst veikt. Pretējas izpratnes gadījumā būvniekiem jāpāriet uz Lego industriju, kur viss aprobežojas ar bez riska instrukcijām, turklāt dažādiem vecumiem.

Būvniekam ir pienākums nodrošināt tieši tādas tehnoloģijas, metodes un pasākumus, kas nepieļauj, piemēram, demontējamo vai pagaidu konstrukciju uzkrīšanu cilvēkiem vai bojājumus kaimiņu ēkām. Līdz ar to, ja būvnieks pirms darbu uzsākšanas ar izvērstiem argumentiem un aprēķiniem nav informējis pasūtītāju, piemēram, par papildu risinājumu nepieciešamību drošībai vai to, ka projektā iestrādātais risinājums neizslēdz konkrētu bojājuma risku, būvnieks ir patstāvīgi atbildīgs par jebkurām sekām attiecībā uz mehānisko stiprību, stabilitāti un sabiedrības drošību.

JRT gadījumā būvnieks nebija nodrošinājis pat no būvprojekta izrietošo nepārtrauktu vibrāciju kontroli un plaisu monitoringu uz kaimiņu mājām, kas konkrētajos apstākļos būtu devis iespēju nekavējoties

atklāt nedemontētas veco pamatu daļas (pret ko atdūrās pāļu urbšanas balsta konstrukcija) un novērst vibrāciju izplatīšanos uz kaimiņu ēkām, nepieļaujot bojājumus vispār vai mazinot to apmēru, un izvairīties no darbu apturēšanas. Šādos apstākļos būvnieka prasība par līguma izpildi kļūst vēl netveramāka pat nespeciālistam.

BŪVNICĪBAS LĪGUMA DABA UN LĪGUMA NEPIEĻAUJAMĪBA

Kādas ir pušu iespējas apstākļos, kad visi sadarbības līdzekļi ir izsmelti? Līguma izbeigšana ir galējais un visneizdevīgākais variants, taču nereti publiskajiem pasūtītājiem tas ir vienīgais tiesiskais, jo publisko iepirkumu un izšķērdēšanas novēršanas regulējums uzliek stingru rāmi pasūtītāja rīcībai.

Kādas ir sekas, ja pasūtītājs ir izšķīries par šo viņam tā jau tik nelabvēlīgo variantu, kas aptur projektu virzību un prasa jaunu iepirkumu? Diemžēl pagaidām pasūtītājiem, kā to rāda JRT lieta, ir jāreķinās ar risku, ka būvnieks var iet vēl tālāk un tiesas ceļā likt šķēršļus projekta virzībai. Daži būvnieki tiesiski neizprotamā veidā ir izveidojuši šo apburto loku, kurā pasūtītājam vienīgais ceļš, kā pabeigt projektu saprātīgā laikā, ir pakļauties būvnieka prasībām. Pretējā gadījumā seko liegums rīkoties, dārga tiesvedība, zaudēti fondu līdzekļi, nepabeigts projekts un iedragāta reputācija. Cik ir tādu publisko pasūtītāju, kas ir gatavi uz to parakstīties?

Ir pamatoti sagaidīt, ka šai mērķīgajai dažu būvnieku radītajai "tiesiskajai" konstrukcijai drīz tiks pielikts punkts. JRT lietā iesniegtajā prokurora protestā pausts, ka uzņēmējam strīdus gadījumā nav tiesību uz darbu veikšanu pret pasūtītāja gribu.

Uz to norāda Civillikuma 2225. pants, kas ir speciāla norma tieši uzņēmumu līgumiem. Skatot minētās normas vēsturisko attīstību kopsakarā ar tiesību zinātnieku sniegtajiem skaidrojumiem, viennozīmīgi secināms, ka uzņēmējam nav tiesību piespiest pasūtītāju nodot nekustamo īpašumu uzņēmējam pārbūvēšanai, taču uzņēmējam ir tiesības prasīt atbildību. Proti, tiesību zinātnē ir atzīts: "ar uzņēmuma līgumu uzņēmējs iegūst tikai tiesību uz atbildību par nolīgto darbu, bet ne tiesību prasīt pielaist viņu darba izpildei vai tā pabeigšanai"¹ un "[u]zņēmējs, kurš spiests pēc vienpusējas pasūtītāja gribas, bez jebkādas savas vainas, pārtraukt uzsāktu darbu, var prasīt atbildību [...]".²

Minēto apstiprina arī vēlākas tiesību zinātnieku atziņas. Piemēram: "[.]

pasūtītājs varētu atkāpties no līguma arī bez svarīgiem iemesliem, bet tad uzņēmējam būtu tiesība prasīt zaudējumu atlīdzību, resp. nolīgto maksu"³.

Darbu piespiedu izpildes prasība rupji pārkāptu arī Latvijas Republikas Satversmes 105. pantā garantētās tiesības uz īpašumu, jo faktiski pieļautu kādas trešās personas (būvnieka) subjektīvas tiesības pret īpašnieka (pasūtītāja) gribu apbūvēt īpašnieka īpašumu.

Līdz ar to, pēc autoru domām, protestā paustais secinājums par piespiedu izpildes un attiecīgi lieguma nepieļaujamību uzņēmumu līgumos ir viennozīmīgs un sakņojas ne tikai Civillikumā, bet šīs civiltiesiskās attiecības pamata loģikā. Proti, tāpat kā pasūtītājs nevar ar tiesiskiem līdzekļiem (pat ne ar pozitīvu spriedumu) piespiedu kārtā likt uzņēmējam kvalitatīvi, termiņā un par nolīgto cenu pabeigt darbus (bet uzņēmējam ir tikai pienākums atbildzināt Pasūtītājam zaudējumus saskaņā ar Civillikuma 2217. pantu), tā arī uzņēmējs nevar pret pasūtītāja gribu piespiest pasūtītāju nodot lietu apstrādei, bet var tikai prasīt samaksu, kā to paredz Civillikuma 2225. pants. Līdz ar to, šīs piespiedu izpildes nepieļaujamība ir abpusēja un darbojas gan pret pasūtītāju, gan uzņēmēju, tādējādi nodrošinot pušu pamatoto interešu tainsīgu līdzsvaru.

Šis secinājums nenonāk arī pretrunā ar pašu Civillikuma pamatprincipu, ka saistības ir jāpilda. Pretruna neveidojas, jo atbilstoši CL 2212.pantam uzņēmuma līguma būtiskās sastāvdaļas ir pasūtījums, ko uzņēmējam jāizpilda, no vienas puses, un atbildība par to, no otras – pasūtītāja – puses. Tātad pasūtītājam no uzņēmuma līguma rodas saistība samaksāt par pasūtījuma izpildi, ko uzņēmējs var prasīt izpildīt piespiedu kārtā. Tāpēc ir likumsakarīgi, ka Civillikuma 2225. pants uzņēmēja tiesību aizsardzību aprobežo tikai ar tiesībām uz atbildības saņemšanu. Identiska izpratne ir Vācijā, kurā tiek smelti labākie civiltiesiskā regulējuma piemēri.

Senātam, izskatot minēto protestu un nonākot pie šāda secinājuma, liegumi uzņēmumu līgumu gadījumos turpmāk vairs nebūtu iespējami, un jebkurš pasūtītājs saimnieciskajā kārtā varēs turpināt rīkoties ar savu īpašumu. Savukārt prasība par tainsīgu norēķinu ar uzņēmēju tiks risināta vispārīgā tiesāšanās kārtībā.

Īpaši nozīmīgs JRT lietas iznākums šī lieguma jautājumā ir tiem daudzajiem pasūtītājiem un projektiem, kur analogiski

iespējamo liegumu dēļ var tikt zaudētas Eiropas līdzfinansējumu summas vairāku miljonu apmērā. Pretnostatāmā būvnieka mantiskā interese, savukārt, sniedzas tikai līdz savai peļņas daļai, kas pamatā ir daži procenti no būvdarbu līguma summas. Tas vēl jo spilgtāk parāda, ka JRT lietai ir jābūt pēdējai, kur būvnieks ar saviem juristiem var šādi izvingroties.

VISS UZ LABU

Rezumējot šajā rakstā minēto, gribētos izteikt cerību, ka gadījums ar Jauno Rīgas teātri, ir ieguvis pietiekami plašu un spēcīgu rezonansi, lai ieviestu pārmaiņas pretendentu rīcībā gan būvdarbu iepirkuma laikā, gan pēc līguma noslēgšanas.

Pretendentiem ir iespējas tiesiski un pareizi ietekmēt gan iepirkuma nolikumu, gan iepirkuma līguma prasības. Iepirkuma procedūra nav vienas dienas pasākums, un tās laikā var izmantot vairākus instrumentus, lai pietiekamā rūpības pakāpē izvērtētu būvprojektu, apzinātu riskus un situāciju objektā, kā arī uzdot jautājumus un atklāti piedāvātu iepirkuma līguma korekcijas, ja apstākļi to prasa un tas būtiski ietekmē cenas piedāvājumu. No šo instrumentu izmantošanas var atturēt tikai vēlme "klusējo" nopelnīt vairāk un pārliecība, ka citi pretendenti dara to pašu, kas ir reāli iespējams, īpaši pēc nesen izskanējušas būvnieku karteļu lietas.

Publiskie pasūtītāji ir guvuši dārgas mācības, lai vairs nebūtu pieļaujamas situācijas, kad būvnieks paraksta iepirkuma līgumu, arī apliecinājums daudz un dažādus, ka ir iepazinies ar būvprojektu, objektu, izprot situāciju u.t.t., bet – līgumu nepilda, paziņojot, ka pasūtītājs pārvērtē to vai citu būvnieka apņemšanos vai apliecinājumu, un pārvēršot gandrīz jebkuru – arī iepriekš zināmu – apstākli objektā par teju nepārvaramu šķērslī būvdarbu veikšanai. Šāda būvnieku negodprātīgā prakse ir novedusi pie tā, ka pasūtītāji pat objektīvi pamatotās situācijās ir nedroši lēmumu pieņemšanā, un tas bremzē ikvienu procesu. Līgumi ir jāpilda un sniegtie apliecinājumi ir jārespektē. Pretējā gadījumā iepirkumi kļūtu tikpat bezjēdzīgi kā veca butaforija izrādei, kas noņemta no repertuāra.

Lai panāktu izmaiņas, protams, ir nepieciešama visas nozares iesaistīšanās un vēlme tuvināties "zelta griezumam" jeb kvalitātei un godaprātam ikviena darba izpildē, un saprātīgam pušu tiesību un atbildības līdzsvaram.



**LELDE LAVIŅA –
PARTNERE,
ZVĒRINĀTA
ADVOKĀTE**

Kā partnere vadu mūsu Nekustamā īpašuma un būvniecības prakses grupu Latvijā. Jau kopš 1997. gada ieguldu savu enerģiju tiesiskās kultūras veidošanā, kuras pamatā ir uzticamas klientu attiecības. Man padodas atrast ne-standarda risinājumus sarežģītās klientu situācijās, kas nereti prasa apvienot vairāku juridisko un pat inženiertehnisko jomu pārziņāšanu un padziļinātu izpratni par klienta biznesa sektoru.

Profesionālās aktualitātes

Sarežģītu projektu sekmīgi risinājumi. Esmu piedalījies daudzos kompleksos nekustamā īpašuma attīstības projektos, tostarp atbilstoši Starptautiskās inženierkonsultantu federācijas (FIDIC) publicētajiem noteikumiem, pārdošanas un atpakaļnomas darījumos, liela mēroga iegādēs.

Augot līdzī konkurencei. Gūstu prieku, draudzīgi sacenšoties ar augstas raudzes advokātiem pārrunās un strīdu risināšanā, kā arī tenisa kortos.

Regulējuma uzlabošana. Esmu piedalījies normatīvo aktu izstrādē dalītā īpašuma novēršanas, īpašuma ekspropriācijas, būvniecības atbildības un apdrošināšanas jomā.



**INGA OGA
– JURISTE**

Esmu juriste mūsu Nekustamā īpašuma un būvniecības prakses grupā. Pamatā specializējos īpašuma un būvniecības tiesībās, kā arī strīdu risināšanā saistībā ar būvniecības projektu realizāciju. Būvniecība ir mana sirdslieta. Un es ticu, ka mēs ar savu darbu veicinām šīs nozares sakārtošanu.

Profesionālās aktualitātes

Izpratne par būvniecības nozari. Pirms pievienošanās Sorainen strādāju pie Latvijas

lielākā valsts nekustamo īpašumu portfeļa turētāja, sniedzot juridisko atbalstu lielos valsts nozīmes attīstības (būvniecības) projektos, gūstot nozīmīgu pieredzi ar būvniecību, publiskajiem iepirkumiem un būvniecības apdrošināšanu saistītos jautājumos.

Ticība godaprātam. Esmu ideāliste un ticu, ka ikviena būvniecības projekta veiksmīgam rezultātam pats svarīgākais ir pateiks Civillikuma 1. pantā – tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.

Iesaiste nozares regulējuma uzlabošanā. Esmu piedalījies būvniecības procesa dalībnieku atbildības un apdrošināšanas regulējuma priekšlikumu izstrādē un diskusijās. **LB**

1 В.Буковский. Сводъ Гражданскихъ Узаконеный Губерный Прибалтийскихъ съ Продолжениемъ 1912-1914 гг. и съ разъяснениями въ 2 томахъ. РИГА, 1914г. Стр.185б.

2 Turpat.

3 Uzņēmuma līgums: Zvērināta advokāta palīga Zālamaņa Lēvensona referāts. Grāmatspiestuves Akc. Sab. "ROTA" Rīgā, Blaumaņa ielā Nr. 38-40; Rīga, 1938, 41. lpp.

Perfekta gaisotne.

Veselība, dabiskums, ilgtspējība un to radītā ATMOSFĒRA ir pasaulē vadošās grīdas segumu izstādes galvenā tēma 2020. gadā. Iepazīstiet jaunākās tendences produktiem un telpu risinājumiem. Smelieties iedvesmu un dibiniet kontaktus ar ražotājiem no visas pasaules.

2020. gada 10.–13. janvāris
Hannovere • Vācija
domotex.de

Sarunas par un
ap Interjera un
arhitektūras
tēmām

ATMOSPHERE



Deutsche Messe

The World of flooring

DOMOTEX