

# Attīstītājs pret attīstītāju

Lai sakārtotu būvnieku un nekustamo īpašumu attīstītāju atbildību pret trešajām personām, Ekonomikas ministrija izstrādājusi Būvniecības obligātās civiltiesiskās atbildības likumprojektu. Tas izraisījis dažādus viedokļus arī organizācijās, kas parasti vienoti pārstāv pasūtītāju intereses, – Ārvalstu investoru padomē un Nekustamo īpašumu attīstītāju asociācijā. Diemžēl skaidrība šajā būvniekiem un attīstītājiem tik sasāpējušajā jautājumā pārrēķināmā nākotnē nav gaidāma.

JĀNIS LASMANIS SPECIĀLI FORBES

# A

## Arī pašlaik būvniecības

neatņemama sastāvdaļa ir būvdarbu veicēja un citu iesaistīto speciālistu obligātā civiltiesiskā apdrošināšana, taču spēkā esošā sistēma ir tik elastīga, ka cietušajām trešajām personām saņemt atlīdzinājumu par nodarītajiem zaudējumiem ir ārkārtīgi sarežģīti vai pat neiespējami. Tas ir tāpēc, ka, nosakot apdrošināšanas obligātumu, likumdevējs un Ministru kabinets nav definējis apdrošināšanas polises saturu; to faktiski pēc brīvas izvēles nosaka būvniecībā iesaistītās personas vai apdrošinātājs. Rezultātā iegādātās polises formāli atbilst normatīvajā regulējumā izvirzītajām prasībām, bet “patiesībā ir nekas cits kā vien butaforija, jo tās segums, raugoties no reālajiem riskiem, ir nulles vērtībā”. Tā jau pirms pāris gadiem atzinusi zvērinātu advokātu biroja partnere Lelde Laviņa, kas specializējusies nekustamā īpašuma un būvniecības jautājumos. Šādi apgalvot viņai ļāvusi iesaistīšanās dažādos strīdos par būvniecības procesā nodarītajiem zaudējumiem trešajām personām.

“Kad iestājas reāls gadījums un tiek iesniegts pieprasījums apdrošinātājam, tiek saņemts atteikums izmaksāt atlīdzību. Un tad izrādās, ka būvdarbi objektā, kas atrodas Vecrīgā, nav apdrošināti, jo teritorija *Vecrīga* ir izņēmums. Polisē ietvertais vibrāciju risks neietver objektam blakus esošās mājas, lai gan objekts atrodas Rīgas vēsturiskajā centrā ar blīvu apbūvi un būvdarbu ietvaros paredzēta pāļu dzišana, tādējādi viennozīmīgi šie būvdarbi ir saistīti ar vibrāciju rašanos un paaugstinātiem riskiem apkārtējām



ēkām. Pārrauts elektrības kabelis, un veselam pilsētas kvartālam pazūd elektrība, vai, pārraujot kabeli, tiek pārtraukta elektrības padeve ražošanas uzņēmumam, bet polisē kā izņēmums noteikts nepareizi izvēlēta tehnika vai nepietiekami rūpīgi izvērtēta projekta tehniskā dokumentācija. Brīvstāvoša ugunsdzesinātāja daļas uzkrīt uz blakus esošās ēkas jumta, bet polisē kaimiņu mājas norādītas kā izņēmums,” dažus gadījumus no savas prakses uzskaita eksperte. Kā vienu no variantiem, kā uzlabot realitātē nefunkcionējošo sistēmu, viņa rosināja ieviest obligātajai civiltiesiskajai transportlīdzekļu apdrošināšanai līdzvērtīgu apdrošināšanas režīmu.

# E

**Ekonomikas ministrijai** arī nebija paslīdējis garām, ka pašreizējā kārtība ir ārkārtīgi neefektīva. Cita starpā ministrija norāda, ka pierādīšanas pienākums, tai skaitā “vainīgās personas” atklāšana, ir noteikts zaudējumus cietušajai personai. Ņemot vērā, ka katram būvniecības procesa dalībniekam ir sava apdrošināšanas polise, kas apdrošina konkrētā speciālista profesionālo civiltiesisko atbildību, un būvdarbu veicējam ir polise, kas apdrošina tā civiltiesisko atbildību, personai, kas cietusi zaudējumus, ir jāpierāda ne tikai zaudējumu cēloniskais sakars ar konkrēto būvniecības procesu, bet arī konkrēta būvspeciālista vai būvdarbu veicēja vaina, proti, ka tieši šā būvspeciālista vai būvdarbu veicēja darbības vai bezdarbības rezultātā personai ir radušies zaudējumi. Būvniecības procesa specifikas dēļ zaudējumi var rasties kļūdu dēļ inženierizpētes procesā, būvprojektēšanas dokumentācijā vai būvdarbu veikšanā, turklāt atsevišķos posmos solidāra atbildība var rasties vairākām personām, kas procesā var arī mainīties. Tādēļ praksē *vainīgās personas* meklēšana ir laikietilpīgs un dārgs process, līdz ar to personas, kas cietušas zaudējumus, nespēj efektīvi aizsargāt savas intereses un saņemt zaudējumu atlīdzinājumu.

Tāpēc ministrija nākusi klajā ar likumprojektu, kas paredz ieviest obligāto būvniecības civiltiesisko apdrošināšanu, kurā kā apdrošināšanas ņēmējs paredzēts būvniecības ierosinātājs jeb

nekustamā īpašuma attīstītājs. Saskaņā ar likumprojektu attīstītāja atbildības limits par trešās personas dzīvībai un veselībai nodarīto kaitējumu nedrīkstēs pārsniegt piecus miljonus eiro neatkarīgi no cietušo personu skaita, bet par mantai nodarīto zaudējumu – līdz vienam miljonam eiro neatkarīgi no cietušo personu skaita.

**T**o, ka spēkā esošo kārtību nepieciešams uzlabot, atzīst gan Ārvalstu investoru padome, gan Nekustamo īpašumu attīstītāju asociācija, taču abām organizācijām ir atšķirīga izpratne par to, kā tas jādara.

Ārvalstu investoru padomes Latvijā būvniecības darba grupas vadītāja, ZAB *Eversheds Sutherland Bitāns SIA* nekustamā īpašuma un būvniecības tiesību prakses vadītāja, zvērināta advokāte Ilze Kramiņa norāda, ka, pēc padomes biedru ieskats, ministrijas izstrādātajā likumprojektā attīstītājam uzlikta nesamērīga atbildība. “Likumprojekts paredz – ja projektētāja vai būvnieka vainas dēļ saplaisā blakus māja vai iestājas smagākas sekas, kā *Maxima* gadījumā, tad prasību par zaudējumu atlīdzību cietušās personas virza nevis pret projektētāju vai būvnieku, bet uzreiz pret pasūtītāju, kaut arī pasūtītāja vainas tur, protams, nav nekādas,” viņa saka. Advokāte uzsver, ka Ārvalstu investoru padome vienmēr iestājusies pret šādu ideju, jo pasūtītājs nav būvniecības speciālists un nekādu kļūdu nemaz nevar pieļaut. Pasūtītājs maksā dārgu naudu sertificētiem projektētājiem, inženieriem un būvniekiem. “Līdz ar to rodas dabisks jautājums – kā pēc pasūtītājam vēl jāmaksā par viņu pieļautajām kļūdām?” Viņa arī norāda, ka ministrijas vēlme trešo personu aizsardzību padarīt efektīvāku un cietušajiem vienkāršāku, ir saprotama, tomēr to var panākt arī citos veidos, piemēram, paredzot īpašu procesu šādu strīdu risināšanai. Ārvalstu investori arī uzskata, ka virzītais likums caur lielākiem apdrošināšanas izdevumiem var gan ievērojami sadārdzināt būvniecību, gan samazināt kvalitāti, projektētājiem un būvniekiem apzinoties, ka viņu nekvalitatīva darba gadījumā primāri samaksās – proti, cietušajiem zaudējumus atlīdzinās – pasūtītājs un apdrošinātājs, nevis viņi kā tiešie vainīgie.

**S**avukārt nozares pašmāju pārstāvji – Nekustamā īpašuma attīstītāju asociācija – investoru saskatītās likumprojektā iekodētās problēmas neatzīst. Zvērināts advokāts Ivars Pommers, kurš pārstāv šo organizāciju, uzskata, ka bažas par projektu sadārdzināšanos nav pamatotas; to sarunās apliecinājuši arī apdrošinātāji. Turklāt atbildīgi attīstītāji jau pašlaik

par apdrošināšanas polisēm, kas patiešām darbojas, tērē desmitiem tūkstošu eiro. Tādēļ relatīva maza projektu realizēšanas sadārdzināšana paredzama tikai tiem attīstītājiem, kas šim jautājumam bija pievērsušies formāli. “Ja šo visu ieviesīs, tiem, kas līdz šim apdrošinājušies tikai formalitātes pēc, būs kaut kāds sadārdzinājums, bet tie, kas arī līdz šim nopietni strādājuši, nekas nemainīsies. Arī apdrošinātāji neprognozē lielu pieaugumu, bet, ja vēlamies sakārtot sistēmu, tad tas kaut ko maksā,” saka Ivars Pommers.

Viņš arī neizprot investoru satraukumu par it kā pārmērīgi augsto atbildības līmeni, kas noteikta attīstītājiem. Advokāts ir pārliecināts, ka attīstītājs, kas

patiešām nevar būt atbildīgs par būvnieku pieļautajām kļūdām, pievērsīs lielāku uzmanību nolīgto speciālistu kvalifikācijai, bet nelaiemes gadījumā ciestos zaudējumus attīstītājs un apdrošinātājs droši varēs piedzīt no vainīgās personas.

Ilze Kramiņa par šo niansi ir skeptiska. Viņa prognozē, ka regresa prasības būs sarežģītas, turklāt līdz šādas prasības celšanai vainīgais projektēšanas uzņēmums vai būvnieks var jau būt atsavinājis visus savus aktīvus vai pat kļuvis maksātnespējīgs, kas reālo piedziņu padarīs ļoti apgrūtināšu.

Lelde Laviņa, kas ar ideju par OCTA pielīdzināmu apdrošināšanas sistēmas ieviešanu klajā nāca krietnu laiku iepriekš, saka – uzlikt atbildību attīstītājiem nav nepareizi, jo vairāk no trešo personu viedokļa, jo tām ir vienalga, kas kompensē nodarītos zaudējumus. Taču viņa uzskata, ka produktīvāk būtu atbildību uzlikt būvnieku pleciem. Tādā veidā viņi būtu vairāk ieinteresēti rūpīgāk uzmanīt veikto darbu kvalitāti. Turklāt, ja apdrošināšanas gadījuma iestāšanās kādam būvniekam būtu regulāra prakse, par polisi viņš ar katru projektu maksātu vairāk un ar laiku kļūtu konkurētspējīgs, jo ar veiktajiem būvniecības darbiem nevarētu šīs izmaksas atgūt.

Pagaidām strīdīgais likumprojekts vēl nav pametis Ministru kabineta sienas, bet paredzams, ka, nonākot Saeimā, ap to izvēršīsies asas debates, un nav izslēgts, ka likumdevējs tajā ieviesīs būtiskas izmaiņas. Visticamāk, arī tādā gadījumā kāda no ieinteresētajām pusēm paliks neapmierināta. **F**

