



BŪSTO STATYBOS VERSLO ORGANIZAVIMAS ĮVERTINANT TEISINĘ APLINKĄ

Sigitas Mitkus¹, Renata Cibulskienė²

*Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lietuva
El. paštas ²vvftk@vgtu.lt*

Įteikta 2010-11-04; priimta 2011-05-26

Santrauka. Straipsnyje nagrinėjami būsto statybos versle susiklostantys teisiniai santykiai tarp būsto įgijėjo ir rangovo arba investuotojo. Analizuojama būsto statybos verslo teisinė aplinka akcentuojant atskirų verslo organizavimo būdų teisinio reglamentavimo ypatumus bei privalumus ir trūkumus. Straipsnyje aptariami tiek verslo bendruomenei plačiai žinomi verslo organizavimo būdai, tokie kaip statybos ranga ar pirkimas–pardavimas, tiek mažiau žinomi, tačiau šiandienėje rinkos situacijoje galintys būti naudingi ilgalaikės nuomos ar namų statybos bendrijos steigimo atvejai. Daug dėmesio skiriama būsto įgijėjo fizinio asmens, kaip vartotojo, teisių apsaugos mechanizmui, įtvirtintam įstatymuose ir skirtinguose verslo organizavimo būduose taikomam skirtinga apimtimi. Straipsnyje atkreipiamas dėmesys į Lietuvos teismų praktiką analizuojamais klausimais.

Reikšminiai žodžiai: būstas, statybos verslas, statybos ranga, pirkimas–pardavimas, ilgalaikė nuoma, bendrija.

ORGANIZATION OF THE HOUSING CONSTRUCTION BUSINESS BY ASSESSING THE LEGAL BACKGROUND

Sigitas Mitkus¹, Renata Cibulskienė²

*Vilnius Gediminas Technical University, Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius, Lithuania
E-mails: ²vvftk@vgtu.lt (corresponding author)*

Received 4 November 2010; accepted 26 May 2011

Abstract. The article deals with legal relationship established in the housing construction business between the housing acquirer and the contractor or the investor. The legal environment of business is analyzed by highlighting the peculiarities, advantages and drawbacks of legal regulation of particular business organization methods. The article discusses both, business organization principles widely known to society such as construction outsourcing or sale-purchase, and less known, however capable of being useful in the current market situation cases of long-term lease or the establishment of housing association. A lot of attention is devoted to the rights protection mechanism of the natural person/housing acquirer as a consumer established in the laws and different business organization principles applicable to a different extent. The article pays special attention to the Lithuanian court practice on the issues analyzed.

Keywords: housing, construction business, construction outsourcing, purchase-sale, long-term lease, community.

JEL Classification: K12, M10, L53.

1. Įvadas

Būstas – vienas svarbiausių dalykų žmogaus kasdieniniame gyvenime, todėl būsto įgijimas yra ne tik asmens, įgyjančio būstą, bet ir įvairių verslo subjektų, tokių kaip nekilnojamojo turto vystytojų, statybininkų, nekilnojamojo turto agentūrų interesų akiratyje.

Būstas (gyvenamosios patalpos) – tai vienbutis gyvenamasis namas, jo dalis, butas ar kitos gyvenamosios patalpos, tinkamos asmeniui arba šeimai gyventi (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 4.6 punktas). Būsto statybos verslo teisiniai aspektai Lietuvos mokslinėje literatūroje nebuvo nagrinėjami, išskyrus straipsnius, kuriuose nagrinėjamos atskiros sutarčių rūšys, susijusios su nekilnojamoju turto, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis (Bliuvaitė 2006), preliminari sutartis (Gedeikis, Bliuvaitė 2005), statybos rangos sutartis (Mitkus, Cibulskienė 2009; Mitkus, Trinkūnienė 2007).

Ekonominiai ar socialiniai būsto įsigijimo buvo nagrinėjami tiek Lietuvos, tiek užsienio mokslininkų. F. Yetgin ir N. Lepkova (2007) analizavo aprūpinimo būstu strategijų panašumus ir skirtumus Lietuvoje ir Turkijoje. K. Paadam (2001) tyrinėjo gyvenamojo būsto aplinką Estijoje kaip interaktyvų procesą tarp dalyvių, atstovaujančių savo interesams pasikeitus privačios nuosavybės reglamentavimui, atsižvelgdamas į specifinį visuomenės kultūrinį interesą. E. Pellicer, R. Victory (2006) analizavo projekto valdymą kaip vieną iš statybos organizavimo būdų ir jo naudojimą gyvenamojoje statyboje Ispanijoje siekiant pagerinti investicijų kokybę. G. Ambrasas, D. Stankevičius (2007) analizavo situaciją būsto rinkoje, analizavo skirtingų būsto segmentų kainų skirtumus, jų kitimui darančius veiksmus ir tendencijas. V. Jonaitis, J. Naimavičienė (2003), analizavo būsto rinkos padėtį ir tendencijas Lietuvos Respublikai atgavus nepriklausomybę ir sukurtos infrastruktūros įtaką būsto sektoriui. M. Burinskienė, A. Pabedinskaitė (2002) analizavo būsto įperkamumo problemas ir poreikį būstui.

Statybos versle teisiniai santykiai gali susiklostyti įvairiais būdais. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 straipsnio 2 dalies 2 punkte nustatyta, kad statytojas gali pasirinkti rangos, ūkio, mišraus, statinio statybos valdymo organizavimo ar kitus būdus, neprieštaraujančius įstatymams. Kadangi šio straipsnio tyrimo objektas – būtent gyvenamojo būsto statybos verslo teisinė aplinka, daugiausia dėmesio skiriama teisiniams santykiams, kuriuose dalyvauja būsto įgijėjas – fizinis asmuo, kuris būstą įgyja iš verslininko savo asmeniniams ar šeimos poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti ir vadinamas vartotoju.

Vienu atveju tarp būsto įgijėjo ir rangovo statybos rangos santykiai susiklosto tiesiogiai. Kitu atveju statybos rangos santykiai susiklosto tarp rangovo ir statytojo (investuotojo), kuris investuoja lėšas į objekto statybą ir pastatytą arba dar nepastatytą objektą parduoda (su būsto įgijėju sudaro

pastatyto būsto pirkimo–pardavimo ar būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis) arba išnuomoja būsto įgijėjui (sudaro ilgalaikės nuomos sutartis). Trečiuoju atveju statybos rangos teisiniai santykiai susiklosto tarp rangovo ir gyvenamųjų namų statybos bendrijos, kai pastatyti būstai paprastai pereina bendrijos narių, išmokėjusių pajų, nuosavybėn.

Pažymėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.156 straipsnio 1 dalį šalys gali sudaryti ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nenumatytas sutarčių rūšis, todėl teisiniai santykiai, susiję su būsto įgijimu, gali būti mišrūs ir turėti kelių sutarčių elementus, pavyzdžiui, būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis ir statybos rangos sutartis.

Šio straipsnio tikslas – aptarti atskirų būsto statybos verslo organizavimo būdų teisinę aplinką ir išanalizuoti kylančias problemas.

Taikyti metodai: lyginamosios analizės, sisteminis, lingvistinis.

2. Statybos ranga

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 (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.681 straipsnio 1 dalis).

Statybos būdu kuriamo nekilnojamojo daikto savininkas yra į statybą investuojantis asmuo, vadinamas užsakovu, kuris į statybą investuoja nuosavas ar skolintas lėšas. Priklausomai nuo to, ar užsakovas yra vartotojas, įgyjantis būstą savo arba šeimos poreikiams, ar investuotojas, įgyjantis nekilnojamąjį turtą verslo tikslais, statybos rangos santykiai reglamentuojami skirtingai.

Statybos rangos santykius tarp investuotojo (užsakovo) ir rangovo reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštosios knygos XXXIII skyriaus pirmasis skirsnis „Bendrosios nuostatos“ ir to paties skyriaus trečiasis skirsnis „Statybos ranga“, Lietuvos Respublikos statybos įstatymas ir kiti įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai.

Vartojimo statybos rangos santykiams, kuriuose tiesiogiai dalyvauja būsto įgijėjas – vartotojas, visų pirma turi būti taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštosios knygos XXXIII skyriaus antrojo skirsnio „Vartojimo ranga“ normos; santykiams, kurių nurodytos normos nereglamentuoja, – to paties skyriaus trečiojo skirsnio „Statybos ranga“ normos; santykiams, kurių nereglamentuoja nei „Vartojimo rangos“, nei „Statybos rangos“ normos – rangos „Bendrosiose nuostatose“ nustatytos taisyklės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. birželio 28 d. Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga II (vartojimo pir-

kimo–pardavimo, vartojimo rangos, civilinės atsakomybės vartojimo teisiniuose santykiuose taikymo klausimai). Taigi vartojimo statybos rangos santykiams papildomai taikomos būsto įgijėjo – vartotojo, kaip silpnesnės šalies, teisės ginančios ir jo interesus užtikrinančios specialiosios teisės normos. Tie klausimai, kurių vartojimo rangos sutarties nuostatos nereglamentuoja, pavyzdžiui, statybos darbų perdavimas ir priėmimas, šalių pareiga bendradarbiauti ir pan., reguliuojami analogiškai santykiams tarp investuotojo ir rangovo, t. y. taikomos statybos rangos sutarties nuostatos, kaip bendrosios teisės normos.

Statybos rangos santykiai tiesiogiai tarp būsto įgijėjo (užsakovo) ir rangovo dažniausia susiklosto statant individualų namą arba nedidelio skaičiaus butų daugiabutį namą. Statant didelius daugiabučius namus, toks statybos verslo organizavimo būdas būtų gana sudėtingas ir painus dėl teisinės užsakovo padėties reglamentavimo, kuris analizuojamas toliau straipsnyje.

Statybos rangos sutartyje užsakovu (Lietuvos Respublikos statybos įstatyme vartojama sąvoka „statytojas“) 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) (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 41 punktą). Užsakovas turi atitikti ir kitus įstatyme nustatytus reikalavimus (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 straipsnis): 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 turėti nustatyta tvarka išduotą statybos leidimą. Užsakovas statybos rangos procese turi atitinkamas teises ir pareigas, leidžiančias jam kontroliuoti ir prižiūrėti statybos procesą, pavyzdžiui, organizuoti ir atlikti statinio statybos techninę priežiūrą ar organizuoti baigto statyti statinio pripažinimą tinkamu naudoti (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 straipsnis). Jei užsakovas yra būsto įgijėjas – vartotojas, tuomet papildomai taikomos vartojimo rangos santykius reglamentuojančios teisės normos (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.672–6.680 straipsniai), ir užsakovas turėtų teisę bet kada iki statybos darbų pabaigos nutraukti sutartį, sumokėdamas dalį kainos, proporcingą atliktam darbui.

Jei statant daugiabutį gyvenamąjį namą su kiekvienu būsto įgijėju būtų sudaroma atskira statybos rangos sutartis, dėl namo statybos būtų sudaryta keliolika atskirų statybos rangos sutarčių. Tokiu atveju pastato statyboje dalyvautų keliolika užsakovų, kurių kiekvienam atsirastų pareiga turėti (valdyti) žemės sklypą, 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 atsirasti daugiau rangovų. Galima įsivaizduoti, kokie painūs sutartinai teisiniai santykiai taptų tokio pastato statyboje ir kaip sunku būtų užsakovams ir rangovams derinti savo veiksmus. Siekiant to išvengti, su būsto įgijėju rekomenduojama sudaryti statybos rangos sutartį statant individualų namą arba nedidelio skaičiaus butų daugiabutį namą, o statant didesnius daugiabučius – su būsto įgijėju turėtų būti pasirašoma būsimo ar jau esamo būsto pirkimo–pardavimo arba ilgalaikės nuomos sutartis, kurios nagrinėjamos kitose straipsnio dalyse.

3. Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimas–pardavimas

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.401 straipsnyje numatyta būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis, pagal kurią pardavėjas – juridinis asmuo įsipareigoja pats ar pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminarinioje sutartyje numatytą gyvenamąjį namą ar butą ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį, o pirkėjas – fizinis asmuo įsipareigoja pastatyti gyvenamąjį namą ar butą nupirkti už preliminarinioje sutartyje numatytą kainą.

Sudarydamas būsimo nekilnojamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį pirkėjas siekia aprūpinti save ar savo šeimą būstu, o pardavėjas vykdo veiklą, susijusią su pelno gavimu.

Skirtingai nuo statybos rangos sutarties, kur būsto įgijėjas – užsakovas turi atitikti įstatyme nustatytus reikalavimus, būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties šaliam – pirkėjui nėra keliama specialūs reikalavimai, išskyrus vieną – pirkėju gali būti tik fizinis asmuo. Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo santykiai pagal subjektinę sudėtį ir tikslą, kurio siekiama, yra artimi iš vartojimo sutarčių atsiradusiems santykiams. Pirkėjas, kuriuo gali būti tik fizinis asmuo, sudaręs statomo gyvenamojo namo ar buto įsigijimo sutartį su profesionaliu šio nekilnojamojo turto statytoju (verslininku), kuriuo gali būti tik juridinis asmuo, laikomas silpnesne sandorio šalimi, todėl taikytinos vartotojo (šiuo atveju – pirkėjo) interesus apsaugančios specialiosios teisės normos.

Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties dalykas yra ne tik pastatyti būstą, bet ir po to sudaryti pagrindinę būsto pirkimo–pardavimo sutartį (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), todėl ji taip pat yra preliminarios sutarties specifinė rūšis, turinti tiek bendrųjų preliminarios sutarties požymių, tiek specifinių, išskiriančių ją iš kitų preliminarių sutarčių tarpo. Būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties šalių teisės ir pareigos yra daug platesnės, nei esančios įprastinėje preliminarinioje sutartyje (Gedeikis,

Bliuvaitė 2005). Sutarties šalis – pardavėjas įsipareigoja ne tik sudaryti pagrindinę sutartį, bet ir pats ar pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminarioje sutartyje nurodytą būstą. Šios sutarties turinį nustato Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnis, nustatantis bendras preliminarios sutarties sąlygas ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.401 straipsnio 2 dalis, nustatanti sąlygas, kurios privalo būti būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartyje ir kurios užtikrina silpnesnės teisinių santykių šalies apsaugą. Preliminarios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties esminės sąlygos išvardytos įstatyme: tai būsto kaina, statybos terminai, rangovas, architektas ir kiti statybą ir jos priežiūrą atliksiantys asmenys, žemės sklypo, kuriame statomas namas ar butas, teisinis statusas, pirkėjo teisės į tą žemės sklypą ir kt. Neatskiriama preliminarios sutarties dalis yra gyvenamojo namo ar buto projektas, jo sąmata ir kiti dokumentai. Šalys preliminarioje nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutartyje turi suderinti nurodytas esmines sąlygas.

Tarp šalių sudarant būsto pirkimo–pardavimo sutartį egzistuoja tam tikra rizika, todėl įstatymų leidėjas siekia kuo visapusiškiau užtikrinti pirkėjo – fizinio asmens ir kartu vartotojo – interesus. Įvertinęs šios sutarties paskirtį, sudarymo specifiką ir pirkėjo dalyvavimą finansuojant gyvenamojo namo ar buto statybą, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas padarė išvadą, kad pirkėjas savo pažeistas teises (pavyzdžiui, pardavėjui atsisakius parduoti pastatytą butą ir sudaryti pagrindinę sutartį) gali ginti ne tik Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta apimtimi reikalaujant atlyginti padarytus nuostolius, bet ir reikalauti prievolę įvykdyti natūra – sudaryti gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį ir parduoti sutartyje nurodytą būstą. Sutarties laisvės principas, kurio vienas iš aspektų yra laisvė sudaryti sutartį ar jos nesudaryti, reiškiantis, kad niekas negali priversti šalies sudaryti sutartį, nėra pažeidžiamas, nes jis nėra absoliutus. Asmuo gali būti įpareigotas sudaryti sutartį, jei pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.156 straipsnio 2 dalis). Būtent būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties teisinis reglamentavimas ir numato tą atvejį, kai pirkėjas gali sudaryti preliminarią sutartį, o pardavėjas įsipareigoja pastatyti ir paskui sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje A. K. v. UAB „Alsva“, Nr. 3K-3-608/2008).

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išvada, kad pirkėjas gali reikalauti, kad pardavėjas sudarytų gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį ir parduoti sutartyje nurodytą būstą pirkėjui, vertintina nevienareikšmiškai. Vienas iš skiriamųjų preliminarios sutarties bruožų – negalimumas reikalauti ją įvykdyti natūra, o būsimo gyvenamojo

namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartis yra preliminari sutartis, ką pabrėžia įstatymų leidėjas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.401 straipsnio visose dalyse naudodamas preliminarios sutarties sąvoką. Šiuo atveju siekiama geriau apginti būsto įgijėjo – fizinio asmens, kaip silpnesnės sandorio šalies, teises, tačiau manytina, kad toks teisių gynimo būdas neturėtų būti taikomas visada, nes kai kuriais atvejais pardavėjas ne dėl savo kaltės gali neturėti realių galimybių sudaryti pagrindinę sutartį ir perduoti būstą pirkėjo nuosavybėn ir toks pardavėjo interesų suvaržymas būtų neadekvatus vartotojo interesų pažeidimui.

Pirmiau išsakyta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija atveria kelią Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.93 straipsnio 4 dalies taikymui, kuriame nurodyta, kad jei viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka, teismas įvykdžiusios sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti sandorį galiojančiu. Tokiu atveju sandorio notarine tvarka įforminti nebereikia. Pagal bendrą taisyklę teismas, remdamasis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.93 straipsnio 4 dalimi, negali patvirtinti preliminarios sutarties, tuo pakeisdamas ją pirkimo–pardavimo sutartimi dėl jau paminėtos priežasties, kad preliminarios sutarties negalima reikalauti įvykdyti natūra, tačiau pripažinus, kad pagal būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį pirkėjas – vartotojas gali reikalauti perduoti būstą jo nuosavybėn, jis galėtų reikalauti teismo tvirtinti tokią preliminarią sutartį.

Atkreiptinas dėmesys, kad tais atvejais, kai pirkėjas yra juridinis asmuo, pavyzdžiui, uždaroji akcinė bendrovė ar individuali įmonė, sudarytai sutarčiai dėl būsimo buto ar gyvenamojo namo pirkimo nebus taikomos minėtos būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties nuostatos, įtvirtintos įstatyme. Sudarytai sutarčiai bus taikomos teisės normos, reglamentuojančios bendras preliminarios sutarties sudarymo ir vykdymo taisykles (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.165 straipsnis). Šiuo atveju pirkėjui nebus taikomos papildomos teisinės garantijos, tokios kaip: teisė atsisakyti sutarties per 10 dienų nuo jos sudarymo, reikalauti preliminarioje sutartyje nurodyti sąlygas, kurios privalomos, jei sutartį dėl nepastatyto būsto sudaro fizinis asmuo, teisė reikalauti, kad pardavėjas perduotų pastatytą butą ar namą, teismas negalės sutarties sąlygoms taikyti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.188 straipsnyje įtvirtintų vartojimo sutarčių sąžiningumo kriterijų. Tokiu būdu įtvirtinama pirkėjo (juridinio asmens), kuris nėra vartotojas vartotojų teisių apsaugos atžvilgiu, ir pardavėjo teisių ir pareigų pusiausvyra.

Taigi tiek vartojimo statybos rangos atveju, tiek nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo atveju būsto įgijėjui – vartotojui taikomas papildomas jo teisių apsaugos mechanizmas.

Lietuvos teismų praktikoje pasitaiko atvejų, kai būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutar-

tis nepagrįstai pripažįstama statybos rangos sutartimi (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). Teismas, kvalifikuodamas sutartį kaip statybos rangos sutartį, nepakankamai įvertino aplinkybę, kad ginčo sutarties dalykas (butas, esantis daugiabučiame name) ir vienas iš sutarties subjektų (užsakovas, kuris nuosavybės ar kitokia teise nevaldė žemės sklypo, kuriame buvo vykdoma statyba, neturėjo statinio projekto ir statybos leidimo, nevykdė techninės priežiūros) neatitinka statybos rangos sutartį reglamentuojančių nuostatų. Tokia pozicija teismas iškreipė statybos rangos sutarties sampratą, statybos rangos sutartimi pripažindamas sutartį, neturinčią pagrindinių statybos rangos sutarties bruožų.

Būsimo būsto pirkimo–pardavimo sutartyje gali būti numatytas gyvenamojo namo ar buto statybos finansavimas. Šiuo atveju visišką nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą ar butą pirkėjas įgyja nuo visos preliminarinioje sutartyje numatytos statybos kainos sumokėjimo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.401 straipsnio 5 dalis). Vadovaujantis šia teisės norma, praktikoje kartais būsimo nekilnojamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutarties įvykdymas ir nuosavybės perdavimas įforminami rašytinės, ne notarinės formos, perdavimo–priėmimo aktu, būdingu statybos rangos sutarčiai, taip siekiant išvengti pagrindinės būsto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo notarinių išlaidų. Ši praktika, straipsnio autorių nuomone, nėra teisinga, nes pirkėjas tik finansuoja statybą, tačiau nevykdo kitų užsakovo funkcijų, kurias jis turi pagal statybos rangos sutartį. Pardavėjas, vykdydamas užsakovo funkcijas statybos rangos būdu, sukuria nuosavybę sau, o pirkėjui turi būti perduoti ne atlikti darbai, kas būdinga statybos rangos sutarčiai, o nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą. Nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą gali būti perduodama tik pagal notarinę formą sudarytą sandorį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.74 straipsnio 1 punktas).

4. Pastatyto būsto pirkimas–pardavimas ir ilgalaikė nuoma

Vykdamas statybos darbų finansavimą be būsto įgijėjo lėšų ir būsto įgijėjui siūlant įsigyti jau pastatytą būstą, dažniausiai tarp būsto įgijėjo ir investuotojo susiklosto pirkimo–pardavimo arba mažiau populiarūs – ilgalaikės nuomos – santykiai.

4.1. Pirkimas–pardavimas

Statybos rangos sutartis plačiausia prasme – tai sutartis dėl darbų atlikimo, kurios esmę sudaro vieno asmens prievolė atlikti kito asmens naudai tam tikrus veiksmus, pavyzdžiui, pastatyti būstą, o pirkimo–pardavimo sutarties esmė – tai

vieno asmens prievolė perduoti kitam asmeniui nuosavybės teisę į daiktą.

Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis yra viena iš pirkimo–pardavimo sutarčių rūšių. Tai sutartis, pagal kurią pardavėjas įsipareigoja perduoti nekilnojamąjį daiktą pirkėjui nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti šį daiktą ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą).

Kadangi nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamajame daikte, pirkti galima tik esamą nekilnojamąjį daiktą, įregistruotą nekilnojamojo turto kadastrė (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.396 straipsnis). Dėl dar neįregistruoto būsto įsigijimo asmuo gali sudaryti tik būsimo nekilnojamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo, preliminarinį ar statybos rangos sutartį.

Pirkimas gali būti sumokant už daiktą visą kainą arba išsimokėtinai (kreditu). Pirkimo išsimokėtinai atveju pardavėjo nuosavybės teisę į parduodamą daiktą gali išlikti tol, kol pirkėjas sumokės visą sutartyje numatytą kainą, tačiau nuosavybės teisė gali pereiti ir nuo daikto perdavimo momento, dar nesumokėjus visos sutartyje nustatytos kainos.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad visais atvejais, kai nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties šalis yra pirkėjas fizinis asmuo, perkantis iš verslininko (fizinio ar juridinio asmens) nekilnojamąjį daiktą savo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti, būtina užtikrinti fizinio asmens (vartotojo), kaip silpnesniosios sutarties šalies, interesus. Dėl to šioms teisiniams santykiams turi būti taikomos ne tik bendrosios pirkimo–pardavimo santykius reglamentuojančios Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normos (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.305–6.349 straipsniai) ar specialiosios normos, reglamentuojančios nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartis (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.392–6.401 straipsniai), bet ir vartotojų teisių apsaugą įtvirtinančios teisės normos (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.39 straipsnis, 6.193 straipsnio 4 dalis) bei nesąžiningų sutarčių sąlygų kontrolę reglamentuojančios normos tais atvejais, kai nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyse yra individualiai neaptartų sąlygų (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.188 straipsnis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. kovo 24 d. Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga Nr. 30; Teismų praktika 30).

4.2. Ilgalaikė nuoma

Tarp būsto įgijėjo ir investuotojo gali susiklostyti ne tik pastatyto ar būsimo būsto pirkimo–pardavimo santykiai, bet ir kiti, pavyzdžiui, nuomos.

Investuotojas gali išnuomoti pastatytą būstą trumpalajai nuomai, kai sudaromos nuomos sutarties terminas yra ne ilgesnis kaip 10 metų, arba ilgalaikiai nuomai, kai nuomos sutarties terminas viršija 10 metų. Toliau straipsnyje bus nagrinėjama ilgalaikė nuoma.

Ilgalaikė nuoma – skirtingai nuo paprastos nuomos yra daiktinė teisė (kaip nuosavybės ar užstatymo teisės), kai kitam asmeniui suteikiama teisė naudotis nekilnojamoju daiktu. Tai teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu nekilnojamoju daiktu nebloginant jo kokybės, taip pat neatliekant jokių darbų, kurie iš esmės padidintų nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.165 straipsnis). Nuomininkas už suteiktą teisę nuomotojui (savininkui) moka vienkartinę sumą arba periodinėmis įmokomis.

Išskirtinis ilgalaikės nuomos bruožas – ilgas terminas, kuris negali būti trumpesnis kaip 10 metų. Ilgalaikė nuoma kaip daiktinė teisė yra registruojama Nekilnojamojo turto registre, tai apsaugo nuomininko interesus. Nuomininkas ilgalaikės nuomos teisę gali įkeisti. Nuomininkas naudojami nuomojamu būstu kaip savininkas, tačiau jis neturi teisės pabloginti daikto kokybės, taip pat be savininko (nuomotojo) sutikimo padidinti jo vertę ar pakeisti paskirtį, nebent nuomotojas sutinka. Pasibaigus ilgalaikiai nuomai, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui nekilnojamąjį daiktą ne blogesnės kokybės, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą. Nuomininkui turi būti kompensuota daikto pagerinimų vertė, jeigu pagerinta buvo nuomotojo sutikimu.

Ilgalaikės nuomos sutartyje galima numatyti nekilnojamojo daikto pirkimo galimybę. Nekilnojamojo daikto kaina būtų nustatoma šalių susitarimu.

Pažymėtina, kad jei nuomininkas yra vartotojas, ilgalaikės nuomos sutarčiai papildomai bus taikomos vartotojų teisių apsaugą įtvirtinančios teisės normos (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.39 straipsnis, 6.193 straipsnio 4 dalis, 6.188 straipsnis).

Nors ilgalaikė nuoma, kaip ir paprasta nuoma, yra daugiau būdinga komercinių objektų projektams, kuriuose sutartims su nuomininkais tenka svarbiausias vaidmuo vystant projektą, nes investicijų vertė – ne plytos ir skiedinys, bet pajamų srautai iš būsimų nuomininkų (Godfrey 2005), tačiau gali būti naudojama ir būsto statybos projektuose. Platesnį šios verslo organizavimo formos naudojimą stabdo sudėtingas ir Lietuvos teisinei sistemai neįprastas teisinis reglamentavimas. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad ilgalaikės nuomos teisės perdavimas mokėtinų mokesčių (pelno ir pridėtinės vertės) atžvilgiu dažnai prilyginamas pardavimui, tai taip pat stabdo praktinį šios sutarties naudojimą.

Pažymėtina, kad ilgalaikės nuomos atveju, kaip ir pastatyto būsto pirkimo–pardavimo atvejais, statybos verslas reikalauja daugiau lėšų (nuosavų ar skolintų) projektui įgyvendinti, nes nėra galimas dalinis būsto įgijėjo finansavimas.

5. Būsto įgijimas steigiant gyvenamųjų namų statybos bendriją

Netolimoje praeityje dažnai naudojamas, šiuo metu primirštas būsto įsigijimo būdas yra namų statybos bendrijos steigimas. Gyvenamųjų namų statybos bendrija yra fizinių asmenų susivienijimas, siekiantis aprūpinti jos narius individualiais gyvenamaisiais namais arba butais. Pagrindinė gyvenamojo namo statybos bendrijos steigimo idėja yra tai, kad bendrijos nariai, kooperuodami savo lėšas, patys sau pasistato būstą. Bendrija gali suteikti būsto pirkėjams papildomą vertę, nes ji suteikia veikiantį mechanizmą būsto savininkams pasidalyti ištekliais su savo kaimynais (French 2005).

Gyvenamųjų namų statybos bendrijų veikla šiuo metu nėra reglamentuojama įstatymais, tačiau šių bendrijų atžvilgiu gali būti taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso antrosios knygos II dalies „Juridiniai asmenys“ bendrosios nuostatos. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.46 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad juridiniai asmenys veikia pagal savo steigimo dokumentus (įstatus, steigimo sandorį). Gyvenamųjų namų statybos bendrijos veiklą taip pat reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. balandžio 23 d. nutarimas Nr. 280 „Dėl Gyvenamojo namo statybos bendrijos ir Gyvenamojo namo eksploataavimo bendrijos pavyzdinių įstatų patvirtinimo“.

Taigi pagrindinis dokumentas – gyvenamųjų namų statybos bendrijos įstatai. Juose gali būti numatyta, kad gyvenamosios patalpos gali priklausyti bendrijos nariams viena iš šių formų:

- nuosavybės teise, kai kiekvienas bendrijos narys, išmokėjęs pajų, įgyja nuosavybės teisę į individualų gyvenamąjį namą ar butą, kuriais disponuoja savo nuožiu, o bendrojo naudojimo patalpos, konstrukcijos ir inžinerinė įranga daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose yra bendroji dalinė nuosavybė;
- bendrosios dalinės nuosavybės teise, kai kiekvienas bendrijos narys, išmokėjęs pajų, įgyja teisę disponuoti jam skirtomis gyvenamosiomis patalpomis;
- pajaus forma, kai bendrijos narys įgyja nuosavybės teisę į pajų, tačiau neįgyja tokios teisės į gyvenamąsias patalpas, kurios lieka bendrijos nuosavybe.

Dažniausia gyvenamųjų namų statybos bendrijos įstatuose būna nustatyta, kad bendrijos narys tampa būsto savininku visiškai išmokėjęs pajų.

Formaliai gyvenamųjų namų statybos bendrijos statusas iš esmės nesiskiria nuo kitų juridinių asmenų statuso, tačiau faktiškai bendrijos atliekamos funkcijos ir santykiai su bendrijos nariais – pajininkais ir trečiaisiais asmenimis yra specifiniai, nes gyventojai tampa šių bendrijų nariais neturėdami specialių žinių ir komercinės patirties, reikalingų organizuojant statybas. Kadangi bendrijos nariai paprastai nėra profesionalūs statybininkai, o bendrija yra juridinis asmuo, statybos rangos santykiai statybos procese

atsiranda ne tarp atskirų bendrijos narių ir rangovo, bet tarp bendrijos kaip užsakovo ir rangovo.

Užsienio literatūroje pažymima, kad norint užtikrinti sėkmingą bendrijos veiklą, turi būti sukurtas mechanizmas, apsaugantis jos narius nuo nerūpestingos ar aplaidžios bendrijos valdymo organų veiklos ir sprendžiantis ginčus, kylančius tarp bendrijos narių ar bendrijos narių ir bendrijos valdymo organų (French 2005). Lietuvos įstatymuose nėra įtvirtintas bendrijos narių kaip vartotojų teisių apsaugos mechanizmas. Tiesa, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad aplinkybė, jog tam tikrais atvejais sutartį pasirašo ne pats fizinis asmuo, o jam atstovaujantis specialaus teismo juridinis asmuo, pavyzdžiui, daugiabučio namo savininkų bendrija, nėra pagrindas nelaikyti sutarties vartojimo sutartimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-269/2005; 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211/2008), tačiau vargu ar būtų galima automatiškai gyvenamųjų namų statybos bendriją laikyti vartotoju, o jos sudaromoms sutartims taikyti vartojimo sutartis reglamentuojančias teisės normas. Vartotoju laikomi fiziniai asmenys, kurie būstą įgyja iš verslininko savo asmeniniams ar šeimos poreikiams tenkinti, tačiau tarp bendrijos narių gali būti asmenų, kurie būstą įgytų verslo ar profesiniams poreikiams tenkinti, tuomet jų atžvilgiu ir pačios bendrijos kaip juridinio asmens atžvilgiu vartotojų apsaugos mechanizmas nebūtų taikomas.

6. Išvados

Apibendrinant atskirų statybos verslo organizavimo būdų teisinę aplinką, galima padaryti keletą esminių išvadų:

1. Su būsto įgijėju rekomenduojama sudaryti statybos rangos sutartis statant individualų namą arba nedidelio skaičiaus butų daugiabutį namą, nes didelis skaičius asmenų, galinčių ir turinčių įgyvendinti užsakovo teises statybos procese, gali apsunkinti projekto įgyvendinimą. Statant didesnius daugiabučius su būsto įgijėju turėtų būti pasirašoma būsimos ar jau esamos būsto pirkimo–pardavimo arba ilgalaikės nuomos sutartis.
2. Sudarant su būsto įgijėju – vartotoju statybos rangos, būsimos gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo, pastatyto būsto pirkimo–pardavimo ir ilgalaikės nuomos sutartis, būtina atsižvelgti į vartotojų teisių apsaugos mechanizmo specifiką ir vartotojui, kaip silpnesnei šaliai, suteikiamas papildomas teises, susijusias su sutarties nutraukimu ar priverstiniu įvykdymu, sutarties sąlygų teismine kontrole ir kitas.
3. Įvykdžius būsimos nekilnojamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį, nuosavybės teisė į būstą turi būti perduodama sudarant notaro tvirtinamą

pirkimo–pardavimo sutartį, o ne paprastos rašytinės formos perdavimo–priėmimo aktą, nes nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą gali būti perduodama tik pagal notarine forma sudarytą sandorį.

4. Ilgalaikės nuomos būdas būsto įgijėju neįgyjant nuosavybės teisės naudotis būstu kaip savininkui praktikoje retai taikomas, tačiau nepaisant teisinių ir mokestinių neaiškumų galėtų būti plačiau taikomas esant rinkos sąstingui.
5. Statybos rangos sutarčiai, sudarytai tarp gyvenamųjų namų statybos bendrijos, kaip užsakovo, ir rangovo, vartojimo sutartis reglamentuojančios teisės normos neturėtų būti taikomos automatiškai, nes gyvenamųjų namų statybos bendrija yra specifinis juridinis asmuo, kurio ne visi dalyviai gali būti vartotojais, įgyjančiais būstą asmeniniams ar šeimos poreikiams. Įstatymuose būtina ne tik įtvirtinti aiškų gyvenamųjų namų statybos bendrijos sukūrimo ar funkcionavimo mechanizmą, bet ir aiškiai nurodyti, ar taikomos vartotojų teises reglamentuojančios normos.

Literatūra

- Ambrasas, G.; Stankevičius, D. 2007. An analysis of dwelling market in Vilnius, Lithuania, *International Journal of Strategic Property Management* 11(4): 243–262. doi:10.1080/1648715X.2007.9637572
- Bliuvaitė, S. 2006. Nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai, *Justitia* 3: 19–23.
- Burinskienė, M.; Pabedinskaitė, A. 2002. Sustainable development of housing in Lithuania, *Property Management* 6(2): 63–73.
- French, S. F. 2005. Making common interest communities work: the next step, *The Urban Lawyer* 37(3): 359–360.
- Gedeikis, M.; Bliuvaitė, S. 2005. Preliminarioji sutartis, *Justitia* 4: 38–43.
- Godfrey, B. R. 2005. *Development and the Law, a Guide for Construction and Property Professionals*. Taylor & Francis, London and New York.
- Yetgin, F.; Lepkova, N. 2007. A comparative analysis of housing policies in Turkey and Lithuania, *International Journal of Strategic Property Management* 11(1): 47–64. doi:10.1080/1648715X.2007.9637560
- Jonaitis, V.; Naimavičienė, J. 2003. Analysis of housing sector in Lithuania, *International Journal of Strategic Property Management* 7(4): 172–182.
- 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.*
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. kovo 24 d. Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartinuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga Nr. 30; Teismų praktika 30.*

- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. birželio 28 d. Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga II (vartojimo pirkimo–pardavimo, vartojimo rangos, civilinės atsakomybės vartojimo teisiniuose santykiuose taikymo klausimai) Nr. AC-33-1; Teismų praktika 33.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje AB „Vakarų skirstomieji tinklai“ v Daugiabučio namo Tilžės g. 28 savininkų bendrija, Nr. 3K-3-269/2005.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje A. K. v UAB „Alsa“, Nr. 3K-3-608/2008.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilinėje byloje 791-oji daugiabučio namo savininkų bendrija v AB „Grigiškės“, Nr. 3K-3-211/2008.
- 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.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymas Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 23-721.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VII-1864, *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2263.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 32-788; Nr. 10-3597.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. balandžio 23 d. nutarimas Nr. 280 „Dėl Gyvenamojo namo statybos bendrijos ir Gyvenamojo namo eksploataavimo bendrijos pavyzdinių įstatų patvirtinimo“.
- Mitkus, S.; Cibulskienė, R. 2009. Statybos rangos sutartys: kvalifikavimo problemos, *Teisė* 70: 36–49.
- Mitkus, S.; Trinkūnienė, E. 2007. A model of criteria system for evaluation of rationality of construction contracts, in *The 9th International Conference Modern Building Materials, Structures and Techniques*, vol. 1. Vilnius, 1–6.
- Paadam, K. 2001. Residents and residences: constructing home through the interplay between individual housing strategies and the structural change, *Property Management* 5: 9–24.
- Pellicer, E.; Victory, R. 2006. Implementation of project management principles in Spanish residential developments, *International Journal of Strategic Property Management* 10(4): 233–248. doi:10.1080/1648715X.2006.9637555

Sigitas MITKUS. Doctor of Technical Sciences, Head of Law department, Professor. Author of about forty articles, the monographs, textbooks, course books and tutorials. Research interests: construction law, decision support systems in construction.

Renata CIBULSKIENĖ. A member of Lithuanian Bar Association, Lecturer at Law department. Research interests: contract law, construction contracts, construction business.