

# KAINOS PAKEITIMAS VYKDANT STATYBOS RANGOS SUTARTIS

## Aurimas Brazdeikis

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo  
Teisinės analizės ir informacijos departamento direktorius  
Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedros lektorius  
Socialinių mokslų daktaras  
Saulėtekio al. 9, I rūmai, LT-10222 Vilnius  
Tel. + (370 5) 236 61 70  
El. paštas: aurimas.brazdeikis@tf.vu.lt

## Evaldas Klimas

Advokatų kontoros „LAWIN Lideika, Petrauskas, Valiūnas“ advokatas  
Mykolo Romerio universiteto Teisė fakulteto  
Verslo teisės katedros lektorius  
Socialinių mokslų daktaras  
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius  
Tel. + (370 6) 203 60 55  
El. paštas: Evaldas.Klimas@lawin.lt

*Straipsnyje nagrinėjamas kainos pakeitimas vykdant statybos rangos sutartis. Tai vienas iš aktualiausių statybos rangos sutartinių teisinių santykių klausimų, nes būtent šis klausimas sukelia daug diskusijų ir ginčų vykdant sutartį. Darbe analizuojamos pozityviosios teisės nustatytos taisyklės, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika ir teisės doktrina statybos rangos sutartyse nustatytos kainos pakeitimo klausimu.*

*The article analyses the price modification possibilities during the performance of construction contracts. This issue is one of the most topical in construction contracts and leads to many discussions and disputes. The paper analyses the norms of positive law, judicial practice of the Supreme Court of Lithuania, the doctrine regarding the above mentioned issue.*

## Įvadas

Statybos dažnai yra itin ilgai trunkantis procesas. Statybos darbų vykdymo metu gali iš esmės pakisti statybos medžiagų, įrangos ar įrengimų kaina, pasikeisti darbo užmokesčio lygis, valstybės nustatytų mokesčių dydis ar kitos aplinkybės. Be to,

vykdant statybos rangos sutartis dažnai atsiranda papildomų darbų, kyla poreikis atidėti tam tikrų darbų atlikimą arba pakeisti vienus darbus kitais. Šios ir kitos priežastys lemia poreikį peržiūrėti šalių sutartą statybos darbų atlikimo kainą, nustatytą pagal sutarties sudarymo metu buvusias

aplinkybes. Tačiau ne visada tai pavyksta padaryti taikiai, šalims geruoju susitariant dėl kainos pakeitimo. Lietuvos teismuose pastaraisiais metais išnagrinėta nemažai su šiuo klausimu susijusių ginčų. Todėl tiek moksliniu, tiek praktiniu požiūriu svarbu suvokti, kokių šalys turi galimybių susitariti dėl statybos darbų kainos ir jos pakeitimo, taip pat tinkamai aiškinti ir taikyti su tuo susijusias teisės normas.

Šio straipsnio objektas – kainos pakeitimas vykdant statybos rangos sutartį. Tai vienas iš neabejotinai sudėtingiausių ir problemiškesnių statybos rangos sutartinių santykių klausimų. Straipsniu siekiama bent iš dalies, kiek leidžia ribota jo apimtis, atskleisti šį klausimą reglamentuojančių Lietuvos civilinės teisės normų turinį ir esmę, išanalizuoti su juo susijusių teismų praktiką ir rekomendacinius teisės aktus (angl. *soft-law*), kuriuose atsispindi tarptautiniu mastu priimtina ir skatintina praktika ir papročiai. Įgyvendindami šį tikslą, autoriai išanalizuos kainos pakeitimą reguliuojančias Lietuvos civilinės teisės normas, ištirs, ar galima koreguoti kainą, jei statybos rangos sutarties šalys susitarė dėl konkrečios statybos rangos sutarties kainos, aptars išimtinis atvejus, kada leidžiama koreguoti statybos rangos sutartyje nustatytą statybos rangos sutarties kainą. Pažymėtina, kad dėl specialaus sutarčių, kurios sudaromos viešojo pirkimo būdu teisinio reguliavimo, ir ribotos straipsnio apimties jame nėra analizuojamos šio tipo sutarčių kainos pakeitimo galimybės.

Statybos rangos sutarties kainos koregavimo klausimas Lietuvos teisės doktrinoje detaliosi nėra analizuotas. Užsienio teisės doktrinoje kainos pakeitimas detaliosi reglamentuotas, pavyzdžiui, Jungtinių Tautų Tarptautinės prekybos teisės komi-

sijos 1987 m. rugpjūčio 14 d. patvirtiname Pramoninių objektų statybos sutarčių sudarymo vadove<sup>1</sup> (toliau – UNCITRAL vadovas), kuris yra plačiai naudojamas tarptautinėje praktikoje kaip praktinis statybos srityje dirbančių teisininkų vadovas ir *soft-law* instrumentas.

Straipsnyje analizuojami tiek pirminiai, tiek antriniai teisės šaltiniai. Dokumentų tyrimo, analizės ir sisteminiu metodu nagrinėjamos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) nuostatos, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) praktika. Lyginamuoju metodu pažvelgta į Anglijos ir Prancūzijos teisinį reguliavimą šioje srityje, siekiant nustatyti, ar yra esminių skirtumų tarp šio klausimo teisinio reguliavimo labai besiskiriančiose jurisdikcijose – bendrosios ir kontinentinės teisės valstybėse. Atsižvelgiant į tai, kad CK normos, reguliuojančios rangą, taip pat ir statybos rangą, labai panašios į atitinkamas Rusijos Federacijos civilinio kodekso (toliau – ir RF CK) nuostatas, įvertinama ir Rusijos mokslininkų teisinė mintis ir teisinis reguliavimas. Remiantis lyginamuoju metodu gautais duomenimis nagrinėjama, ar minėtose valstybėse yra geros praktikos pavyzdžių, naudingų Lietuvos teisei sistemai.

## 1. Statybos darbų kainos nustatymas

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad statybos rangos santykius tiesiogiai reglamentuoja CK XXXIII skyriaus trečiojo skirsnio „Statybos ranga“ nuostatos. Jose nenurodyti statybos darbų kainos nustatymo ypatumai, todėl turi būti taiko-

<sup>1</sup> Anglų k. – *Legal Guide on Drawing Up International Contracts for the Construction of Industrial Works*.

mos bendrosios rangos sutartis reglamentuojančios nuostatos dėl rangos sutarties darbų kainos nustatymo. Atsižvelgiant į tai, statybos rangos sutarties kainai nustatyti yra taikomas CK 6.653 straipsnis [23]. CK 6.653 straipsnio 1 dalyje pabrėžiama, kad rangos sutartyje gali būti nurodoma darbų kaina arba jos apskaičiavimo būdas ir kriterijai. Jeigu sutartyje konkreti kaina nėra nurodyta, ji nustatoma pagal CK 6.198 straipsnyje nustatytas taisykles.

Minėtos nuostatos gali sudaryti išpūdį, kad statybos darbų kaina nėra esminė rangos, taip pat statybos rangos sutarties sąlyga. Tačiau dėl statybos rangos sutarties būtina pabrėžti, kad CK 6.684 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad „rangovas privalo vykdyti statybos darbus pagal normatyvinių statybos dokumentų nustatytus reikalavimus ir sutartį (sutarties dokumentus), kurioje nustatyta darbų kaina bei statinio (darbų) kokybės reikalavimai“ [išskirta autorių]. Vadinasi, pagal specialiąsias statybos rangą reguliuojančias normas reikalaujama, kad statybos rangos sutartyje vis dėlto būtų nustatyta (sutarta) darbų kaina. Tai, autorių nuomone, lemia, kad kaina vis dėlto yra esminė statybos rangos sutarties sąlyga. Aiškinant priešingai, kai kurias CK normas taptų iš esmės sunku įgyvendinti. Pavyzdžiui, statybos darbų kainai esant visiškai neapibrėžtai, būtų neaišku, nuo kurios sumos reikia skaičiuoti 15 proc. kainos padidėjimą, kuris pagal CK 6.685 straipsnio 2 dalį suteikia teisę reikalauti perskaičiuoti sutarties kainą. Kaina esmine statybos rangos sutarties sąlyga laikoma ir Rusijos teisės doktrinoje [14; 15]. Savo ruožtu RF CK [4] normos šiuo aspektu yra iš esmės identiškos Lietuvos CK nuostatoms<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Žr., RF CK 740 str. 1 d., 743 str. 1 d. ir Lietuvos CK 6.681 str. 1 d., 6.684 str. 1 d.

Reikia pažymėti, kad pirmiau autorių pateikta pozicija nereiškia, kad statybos rangos sutartyje turi būti nustatyta konkrečiai apibrėžta statybos darbų kaina. Praktinėje veikloje yra susiformavę įvairūs statybos rangos sutarties kainos nustatymo metodai. Tarptautinėje praktikoje yra pripažįstami trys pagrindiniai ir įprastai naudojami kainos nustatymo metodai: konkretios sumos (angl. – *lump-sum*), vieneto kainos (angl. – *unit-price* arba *measures and values*) ir išlaidų atlyginimo (angl. – *cost-reimbursable*). Šie metodai yra nurodomi UNCITRAL vadove [8, p. 76], Bendros principų sistemos metmenų (angl. – *Draft Common Frame of Reference*, sutrumpintai vadinami – DCFR<sup>3</sup>) (toliau vadinamas DCFR) autorių<sup>4</sup> [5, p. 313]. Tačiau nepaisant to, kuris kainos nustatymo metodas pasirinktas, kainos pakeitimo būtinybės tam tikrais atvejais tiesiog nėra galimybės išvengti.

<sup>3</sup> 2009 m. pasirodė Europos civilinio kodekso studijų grupės (angl. – *Study Group on a European Civil Code*) ir Europos Bendrijos privatinės teisės tyrimo grupės, dar žinomos kaip *Acquis Group* (angl. – *Research Group on EC Private Law (Acquis Group)*), iš dalies parengtos ir peržiūrėtos Europos sutarčių teisės principų versijos – parengti Europos privatinės teisės principai, definicijos ir modelinės taisyklės, sutrumpintai vadinamos Bendros principų sistemos metmenimis arba DCFR.

<sup>4</sup> Dėmesys šiam dokumentui yra skiriamas dėl to, kad pirmą kartą tarptautiniuose dokumentuose pateiktas pasiūlymas, išplaukiantis iš visų Europos Sąjungai priklausančių valstybių teisės mokslininkų parengto bendro apibendrinimo. Tai, kas šiuo metu vyksta pasaulyje ir Europoje, ypač, kas susiję su Europos civilinio kodekso kūrimu, yra vertinama be galo prieštaringai. Tačiau, kaip puikiai pažymi prof. R. Zimmermannas, šiuo metu Europoje bandymai unifikuoti civilinę teisę gali būti palyginti su kontinentinės Europos romanizacija (romėnų teisės recepcija), kai romėnų teisė tiesiog užkariavo Europą [10, p. 25].

## 2. Nustatytos sutartinės kainos pataisymas ir peržiūrėjimas

Lietuvoje, kitaip nei pasaulinėje praktikoje, nėra skiriamos kainos pataisymo ir kainos peržiūrėjimo kategorijos. Šios sąvokos apibendrintai apibūdinamos kaip kainos pakeitimas. Vienas iš populiariausių ir dažniausiai naudojamų praktinių vadovų statybos rangos sutartinių santykių dalyviams – UNCITRAL vadovas. Jame vis dėlto skiriamos dvi su sutartinės kainos pakeitimu susijusios sąvokos: kainos pataisymas (angl. – *adjustment*) ir peržiūrėjimas (angl. – *revision*). Toks išskyrimas, mūsų nuomone, galimas ir šiame straipsnyje, siekiant atskirti pagal savo prigimtį ir teisinio reguliavimo turinį skirtingus kainos pakeitimo atvejus, tokiu būdu sudarant prielaidas išsamiau atskleisti ir apibūdinti faktinį atitinkamų teisės normų taikymo kontekstą, jų tikslus ir *raison d’etre*.

### 2.1. Kainos pataisymas

Kaina taisoma tokiomis situacijomis, kai statybos išlaidos po sutarties sudarymo, keičiantis atliekamų darbų kiekiui ar sudėčiai, tampa didesnės ar mažesnės. Šis pakeitimas gali būti būtinas dėl atliekamų statybos darbų ar statybos darbų atlikimo metodų pakeitimo, kurie nebuvo numatyti sudarant sutartį, pavyzdžiui, dėl neteisingų duomenų, kuriuos pateikė užsakovas, koregavimo [8, p. 87]. Taigi kainos pataisymas apima atvejus, kurie paprastai yra susiję su rangovui pateiktos užduoties keitimu arba tokiais atvejais, kai, siekiant įvykdyti rangovo pateiktą užduotį, atsiranda būtinybė atlikti papildomus darbus. Tokiais atvejais rangovas turi teisę reikalauti padidinti (o užsakovas sumažinti) sutarties kainą.

UNCITRAL vadove patariama sutarties šalims aiškiai numatyti sutartyje atvejus, kada gali būti taisoma sutarties kaina, susitarti dėl kainos pataisymo formulės, nes sutarties šalys nėra apsaugotos nuo daugelio sutarties vykdymo metu galinčių iškilti su sutarties vykdymu susijusių kliuvinių, kurie gali suteikti rangovui pagrįstą pagrindą tikėtis ir reikalauti iš užsakovo padidinti kainą. Tai gali būti susiję su netinkamai parengta projektine dokumentacija ar jos pakeitimais statybų metu, netinkamai įvertintais pirminiais duomenimis, pavyzdžiui, netinkamai atliktais grunto tyrimais, dėl to gali padidėti sąmatinė projekto vertė. Visus šiuos klausimus sutarties šalys privalo spręsti tarpusavyje ir bendradarbiauti, kad būtų tinkamai įvykdyta sutartis ir išvengta bylinėjimosi [8, p. 96]. Išankstinis tokių išimtinių atvejų ir aplinkybių poveikio ar su juo susijusių klausimų sprendimo tvarkos suderinimas, pasirašant statybos rangos sutartį, gali padėti išvengti brangiai kainuojančių teisinių ginčų, atgrasyti šalis nuo bandymų nesažiningai pasinaudoti susidariusia padėtimi.

Vis dėlto net jei šalys dėl kainos pataisymo sutartyje konkrečiai nesusitarė, kainą pataisyti sutarties vykdymo stadijoje yra galima. Tokia galimybė įtvirtinta pozityviojoje teisėje – CK 6.684 straipsnio 4 dalyje<sup>5</sup> ir 6.685 straipsnio 1 dalyje<sup>6</sup>. To-

<sup>5</sup> Ši norma nustato: „Rangovas, statybos metu padaręs išvadą, kad reikalingi normatyviniuose statybos dokumentuose nenumatyti darbai, dėl kurių būtina atlikti papildomus statybos darbus ir atitinkamai padidinti sutarties kainą, privalo apie tai pranešti užsakovui. Jeigu rangovas negauna užsakovo atsakymo į savo pranešimą per sutartyje nustatytą terminą, o jeigu terminas sutartyje nenustatytas, – per protingą terminą, tai rangovas turi teisę sustabdyti tų darbų atlikimą. Šiuo atveju nuostolius dėl darbų atlikimo sustabdymo turi atlyginti užsakovas, išskyrus atvejus, kai jis įrodo, kad papildomus darbus atlikti nebuvo būtina.“

<sup>6</sup> Šis norma nustato: „1. Užsakovas turi teisę daryti pakeitimus sutarties dokumentuose, jeigu papildomų

dėl nesant sutartinių nuostatų, galima remtis minėtomis Civilinio kodekso normomis. Detaliau apie tai šio straipsnio 4.2 ir 4.3 dalyje.

## **2.2. Kainos peržiūrėjimas**

Kainos peržiūrėjimas yra susijęs su situacijomis, kai statybos darbai, jų kiekis ir turinys, numatyti sutartyje, išlieka tie patys, bet konkretūs ekonominiai veiksniai pasikeičia taip, kad statybos išlaidos ir kaina, mokama už šias statybas, tampa iš esmės nesubalansuota ir iškreipia šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą. Tai gali atsitikti, pavyzdžiui, dėl esminio naudojamos įrangos, medžiagų ar statybos paslaugų kainų pasikeitimo, mokesčių reglamentavimo ar mokesčių tarifų pasikeitimo po to, kai sutartis jau buvo sudaryta, arba dėl esminio valiutų kurso pasikeitimo [8, p. 87]. Taigi esminis kainos peržiūrėjimo skirtumas nuo kainos pataisymo yra tas, kad kainos peržiūrėjimo būtinumas iškyla ne dėl nuo šalių priklausančių aplinkybių, bet iš esmės dėl išorinių, už tarp šalių susiklostančių sutartinių statybos rangos teisinių santykių srities egzistuojančių aplinkybių pasikeitimo, kitaip tariant, dėl iš esmės pasikeitusių sutarties vykdymo aplinkybių, kai vienos iš šalių reikalaujamo pakeitimo mastas iš esmės peržengia pradinio susitarimo ribas.

UNCITRAL vadove kainos peržiūrėjimas yra siejamas su iš esmės pasikeitusiomis aplinkybėmis, nes statybos darbų atlikimo metu gali atsirasti tokių aplinkybių, dėl kurių iš esmės apsunkinamas sutartinių

įsipareigojimų įvykdymas [8, p. 234]. Atsižvelgiant į tai, sutarties šalims taip pat rekomenduojama aptarti baigtinį šių aplinkybių sąrašą ir įvardyti jas kaip esmines aplinkybes. Todėl detalizuodamos sutarties nuostatas šalys gali sutartyje numatyti sąlygą, kad esant pranešimui dėl aplinkybės, lemiančios esminį sutarties vykdymo pasikeitimą, jos privalo susitikti ir apsvarstyti, kokių galima imtis priemonių, siekiant užkirsti ar apriboti tokios aplinkybės poveikį ir apsaugoti ar sušvelninti bet kokius nuostolius, kuriuos ji gali sukelti. Tokios priemonės gali būti sutartinių įsipareigojimų, kuriuos paveikia tokia aplinkybė, pakeitimas, o tam tikrais atvejais – persiderėjimas dėl sutarties sąlygų [8, p. 240]. Sutarties šalys turi bendradarbiauti, siekdamos įveikti kliūtis, išskylančias vykdant sutartį, kartu turi būti sudarytos galimybės peržiūrėti kainą.

Net jei šalys dėl kainos peržiūrėjimo nebuvo sutarusios iki sutarties sudarymo ir tai nėra užfiksuota sutarties tekste, peržiūrėti kainą yra galima, nes kainos peržiūrėjimo galimybė įtvirtinta pozityvioje teisėje. Tai nustatyta CK 6.685 straipsnio 2 dalyje<sup>7</sup>. Apie šios normos taikymą detaliau – šio straipsnio 4.1 dalyje.

## **3. Draudimas keisti konkrečią darbų kainą**

Minėta, kad statybos rangos sutarties šalys yra laisvos nustatyti sutarties kainą ir pasirinkti kainos nustatymo metodą. Tais atvejais, kai sulygta kaina yra orientacinė, apytikrė, arba kai kaina nenurodyta, o tik

darbų, kuriuos reikia atlikti dėl šių pakeitimų, kaina neviršija penkiolikos procentų sutartyje numatytos bendros statybos darbų kainos ir jeigu šie pakeitimai nepakeičia sutartyje numatytų statybos darbų pobūdžio. Šalys gali sutartyje numatyti ir kitokias sutarties dokumentų pakeitimo sąlygas.“

<sup>7</sup> Ši norma nustato: „Rangovas turi teisę reikauti perskaičiuoti sutarties kainą, jeigu dėl ne nuo jo priklausančių aplinkybių faktinė statybos darbų kaina padidėjo daugiau kaip penkiolika procentų (šio kodekso 6.204 straipsnis).“

susitarta dėl jos nustatymo kriterijų, statybos darbų (orientacinės / apytikrės) kainos kitimas yra galimas ir iš esmės lengvai įgyvendinamas pagal sutartas sąlygas ir taisykles.

Kita situacija yra tuo atveju, jei statybos rangos sutarties šalys yra susitarusios dėl konkrečios sutarties kainos. CK 6.653 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad jeigu sutartyje nurodyta konkreti darbų kaina, rangovas neturi teisės reikalauti ją padidinti, o užsakovas – sumažinti. Be to, LAT byloje *UAB „Estinos arka“ v. UAB „Lelija“* [19] yra nurodęs, kad tai imperatyvi teisės norma, draudžianti keisti konkrečią kainą net ir tais atvejais, kai statybos rangos sutarties sudarymo momentu nebuvo galima tiksliai numatyti viso darbų kiekio arba visų darbams atlikti būtinų išlaidų.

Statybos rangos sutartyje nustatius konkrečią kainą, įstatymas nenumato galimybės jos keisti nei didinant, nei mažinant, išskyrus retas išimtis. Toks teisinis reglamentavimas įpareigoja statybos rangos sutarties šalis įvertinti galbūt nepriimtinius padarinius dėl kainos nekoregavimo jau renkantis kainos nustatymo būdą ir bendradarbiauti dar iki sutarties sudarymo.

Griežtas apribojimas keisti konkrečią statybos rangos sutarties kainą pagrįstas tuo, kad statybos rangos sutartis yra ne vienkartinio įvykdymo, bet tęstinė sutartis, jos vykdymas gali užtrukti keletą metų, todėl būtina užtikrinti tokios sutarties pagrindu susiklosčiusių civilinių teisinių santykių stabilumą. LAT byloje *UAB „Estinos arka“ v. UAB „Lelija“* [19] yra pažymėjęs, kad įstatymo nuostatos, draudžiančios statybos rangos sutarties šalims keisti sutartyje nustatytą konkrečią darbų kainą, tikslas – statybos rangos sutarties šalims suteikti alternatyvias galimybes joms pri-

imtinausiu būdu nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, susijusias su darbų kainos koregavimu, taip užtikrinti šalių interesų pusiausvyrą, drausminti statybos proceso dalyvius ir kita. Taigi šalys, nustatančios statybos rangos sutartyje konkrečią kainą, privalo priimti tokio susitarimo padarinius.

Be to, tokio susitarimo, kai nustatoma konkreti kaina, principinis kainos nekintamumo pagrįstumas yra nulemtas ir priešpriešinių rangovo ir užsakovo pareigų. Pirma, užsakovas turi pareigą atskleisti rangovui jam žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės sutarčiai sudaryti, taip pat susitarimui dėl sutarties kainos. Tokia pareiga užsakovui numatyta CK 6.163 straipsnio 4 dalyje. Antra, teismų praktikoje yra akcentuojama, kad sudarant sutartį sutarties šalys, ypač rangovas, imtųsi visų įmanomų protingų priemonių įvertinti darbų kainą. LAT byloje *UAB „Estinos arka“ v. UAB „Lelija“* [19] yra pažymėjęs, kad rangovui statybos verslas yra profesinė veikla, todėl, sudarydamas statybos rangos sutartį, rangovas, vadovaudamasis savo profesinės veiklos žiniomis ir gebėjimais, turi numatyti statybos darbų kainą, jos padidėjimo padarinius, prisiimtų prievolių vykdymo sutartyje sulgtomis sąlygomis riziką. Visa tai atitinka CK 6.38 straipsnyje nustatytus prievolių vykdymo principus: prisiėmusi prievolę šalis turi ją įvykdyti tinkamai, sąžiningai ir laikydamasi nustatytų terminų, o jei prievolės vykdymas yra profesinė veikla – laikydamasi tokiai veiklai taikomų reikalavimų.

Apibendrinant pirmiau paminėtos aplinkybės lemia išvadą, kad statybos rangos sutartyje šalims susitarus dėl konkrečios kainos, jos koreguoti paprastai yra negalima, nes būtų pažeista sutarties esmė – šalių

susitarimas (*consensus ad idem*), t. y. šalių valios sutapimas (CK 6.154, 6.159 straipsniai). Šios taisyklės išimtys aptariamoms toliau ir, kaip matyti, susijusios su tam tikrais išimtiniais atvejais.

Kilus ginčui dėl statybos rangos sutarties kainos koregavimo, svarbu nustatyti sutarties šalių ketinimus. LAT byloje *A. S. individuali įmonė v. UAB „Abuva“* [22] yra pažymėjęs, kad šalių konkrečių ketinimų nustatymas, taigi ir konkrečios sutarties aiškinimas, yra fakto klausimas. Vadinas, susitarimo dėl kainos turiniui atskleisti ir atitinkamai kainos pakeitimų klausimui gali turėti reikšmės įvairios aplinkybės, taip pat šalių elgesys iki sutarties sudarymo ir sutarties vykdymo metu, tačiau visada turi būti nustatytas teisinis kainos pakeitimo pagrindas, tai yra: kainos koregavimo galimybė, kuri būtų nustatyta sutartyje, arba kainos koregavimo taisyklė, kuri nustatyta pozityviojoje teisėje.

Pažymėtina, kad tais atvejais, kai susitariama dėl konkrečios kainos, užsakovas neturi teisės reikalauti sumažinti kainos, nes CK 6.654 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad kai rangovo faktinės išlaidos yra mažesnės, negu buvo numatyta nustatant atliekamų darbų kainą, rangovui išlieka teisė gauti atlyginimą, numatytą rangos sutartyje, jeigu užsakovas neįrodo, kad ekonomija turėjo neigiamą įtaką sutartyje numatyta darbo kokybei.

Nesant teisinio pagrindo keisti sutarties kainą, toks kainos pakeitimas nėra galimas. Žinoma, dažniausiai kainos pakeitimu suinteresuoti rangovai, kurie nesant teisinio pagrindo tai daryti bando apskritai nuginčyti konkrečios kainos sąlygą. Pažymėtina, kad LAT byloje *UAB „Estinos arka“ v. UAB „Lelija“* [19] išsakė griežtą poziciją šiuo klausimu, nurodydamas,

jog sutarties sąlyga, kuria buvo nustatyta konkreti statybos darbų kaina, negali būti pripažinta negaliojančia tuo pagrindu, kad sutarties vykdymo metu paaiškėja, jog faktinės rangovo išlaidos yra didesnės nei sulygta kaina. Tokiu atveju gali būti sprendžiami tik sutartos kainos pakeitimo klausimai. Vis dėlto, autorių manymu, tokia teismo išvada nereiškia, kad konkrečios kainos sąlygos ginčyti apskritai yra negalima. Tokią sutarties sąlygą, mūsų nuomone, galima ginčyti bendraisiais sandorių negaliojimo pagrindais, pvz., dėl apgaulės (CK 1.91 straipsnis), dėl suklydimo (CK 1.90 straipsnis) ar kt.

Toliau analizuojamos Lietuvos pozityviojoje teisėje įtvirtintos išimtys, suteikiančios šalims teisę keisti konkrečią statybos darbų kainą.

#### **4. Išimtis, suteikiančios teisę pakeisti konkrečią statybos darbų kainą**

Absolūtus draudimas keisti konkrečią darbų kainą, ko gero, neatitiktų teisingumo ir sąžiningumo principų. Atsižvelgiant į tai, galima taisyti ir peržiūrėti konkrečią statybos darbų kainą. Tokias išimtis nustato specialiosios statybos rangos santykius reglamentuojančios normos – CK 6.684 straipsnio 4 dalis ir 6.685 straipsnis. Tiesa, šios normos, kaip ir daugelis kitų CK normų, nėra kategoriškai imperatyvios. Kadangi civilinės teisės, kaip teisės šakos, pagrindinis reguliavimo metodas yra dispozityvus, šalis, sudarydamos sutartį, mūsų manymu, turi turėti galimybę susitarti ir dėl šių taisyklių modifikavimo, netaikymo. Tačiau, autorių nuomone, šalis turėtų tai padaryti sutartyje labai aiškiai ir nedviprasmiškai susitardamos dėl to ir atitinkamai prisiim-

damos tam tikrą riziką, susijusią su sutarties vykdymu ir galimais kainos pokyčiais (6.204 str. 2 d. 4 p. pagal analogiją).

Lietuvos teismų praktika dėl išimčių, suteikiančių teisę taisyti ir peržiūrėti konkrečią statybos darbų kainą, nėra gausi, tačiau jau galima išskirti keletą teisės doktrinos požiūriu reikšmingų teisės aiškinimo aspektų. Taip pat atkreiptinas dėmesys į užsienio valstybių teisėje susiklosčiusią praktiką ir sąlygas, pateiktas Tarptautinės inžinierių konsultantų federacijos (toliau – FIDIC) modelinėse sutartyse, kurios yra parengtos vadovaujantis ilgamete statybos projektų įgyvendinimo praktika.

Analizuodami konservatyvią Prancūzijos teisinę sistemą, matome, kad Prancūzijoje, vadovaujantis Prancūzijos civilinio kodekso 1793 straipsniu, yra įprastas galutinės kainos metodas ir šalys, norėdamos pakeisti sutartį, privalo sudaryti rašytinį susitarimą. Tačiau teismų praktika šiuo klausimu yra lanksti ir pripažįsta būtinybę keisti sutarties kainą, esant darbų įvardijimo ar brėžinių nepakankamumui pasirašant sutartį, atitinkamam užsakovo ar projektuotojo elgesiui [6, p. 82].

Taip pat ir pagal Anglijos teisę, jei sutartyje nėra pakankamai apibrėžti darbai ir jų negalima atitinkamai numatyti pagal sutartį, rangovas turi teisę gauti apmokėjimą už papildomai atliktą darbą [6, p. 639]. Pagal Anglijos teisę pripažįstama, kad tam tikrais atvejais (pavyzdžiui, esant darbų neapibrėžtumui), net ir konkrečios kainos nustatymo atvejais galimas galutinės kainos pakeitimas.

Kainos keitimas ir peržiūrėjimas taip pat detalai aptariamas ir Tarptautinės inžinierių konsultantų federacijos standartinėse sutarčių sąlygose. FIDIC užsakovo suprojektuotų statybos ir inžinerinių darbų

statybos sutarties sąlygose, kitaip vadinamoje raudonojoje knygoje (toliau – raudonoji knyga), ir FIDIC rangovo projektuojamų statybos ir inžinerinių darbų, elektros ir mechanikos įrenginių projektavimo ir statybos bei įrangos sutarties sąlygose, kitaip vadinamoje geltonojoje knygoje (toliau – geltonoji knyga), numatyti atvejai, kada net ir nustatyta kaina gali būti keičiama. Pavyzdžiui, raudonosios knygos ir geltonosios knygos bendrųjų sąlygų 4.12 straipsnyje aptarti atvejai, kurie apibūdinami kaip nenumatytų fizinių sąlygų situacija. Kita vertus, FIDIC inžinerinių darbų, pirkimų ir statybos („Iki rakto“) sutarčių sąlygose, kitaip vadinamoje sidabrinėje knygoje (toliau – sidabrinė knyga), net ir iškilus nenumatytiems sunkumams, pagal sidabrinės knygos bendrųjų sąlygų 4.12 straipsnį, kainos keitimo galimybė nenumatyta. Vadovaujantis Anglijos teise, tokios sąlygos įgyvendinimas būtų labai sunkus, nes teismų praktika yra visiškai priešinga [7, p. 55]. Analogiškas klausimas galėtų kilti ir Lietuvoje, į kurią pateikti vienintelį atsakymą yra labai sudėtinga, juolab kad jis yra susijęs su galimybe šalims susitarti dėl jau minėtų pozityviojoje teisėje įtvirtintų taisyklių netaikymo. Todėl būtina detaliam išanalizuoti šias taisykles.

#### ***4.1. Konkrečios kainos peržiūrėjimas, kai iš esmės padidėja rangovo sąnaudos***

Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, statybos rangos kainos keitimas vienos šalies iniciatyva yra galimas išimtiniais atvejais. Pasak Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, tokia išimtis *inter alia* įtvirtinta CK 6.653 straipsnio 6 dalyje [19; 23]. Ši teisės norma nustato, kad kai rangovo tiekiamų medžiagų ar įrenginių



kaina arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kaina padidėja iš esmės ir šio kainų padidėjimo rangovas negalėjo numatyti rangos sutarties sudarymo momentu, rangovas turi teisę reikalauti padidinti darbų kainą arba nutraukti sutartį pagal šio kodekso 6.204 straipsnio nustatytas taisykles. Tačiau pažymėtina, kad CK 6.685 straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog rangovas turi teisę reikalauti perskaičiuoti sutarties kainą, jeigu dėl ne nuo jo priklausančių aplinkybių faktinė statybos darbų kaina padidėjo daugiau kaip penkiolika procentų (šio kodekso 6.204 straipsnis). Taigi, autorių nuomone, iškyla pirmiau paminėtų normų konkurencija, nes abi jos reglamentuoja iš esmės tą patį klausimą – galimybę peržiūrėti atitinkamos rangos sutarties kainą dėl esminio sutarties vykdymo aplinkybių pasikeitimo (padidėjusios darbų kainos) ir nukreipia į Civilinio kodekso 6.204 straipsnį. Ši konkurencija, vadovaujantis taisykle *lex specialis derogat generalis*, spręstina taip, kad prioritetą aptariamam aspektui turi CK 6.685 straipsnio 2 dalis. Tad, autorių nuomone, jei šalis susitarė dėl konkrečios statybos rangos sutarties kainos, šios kainos peržiūrėjimas ir pakeitimas dėl esminio sutarties vykdymo aplinkybių pasikeitimo (CK 6.685 str. 2 d., 6.204 str.), nulemtu padidėjusios statybos darbų kainos, galimas tik tada, jei dėl ne nuo rangovo priklausančių aplinkybių (taip pat ir nurodytų CK 6.653 straipsnio 6 dalyje – rangovo tiekiamų medžiagų ar įrenginių kaina arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kaina padidėja) faktinė statybos darbų kaina padidėja daugiau kaip penkiolika procentų. Visais kitais atvejais įstatymas preziumuoja, kad aplinkybių pasikeitimas nėra esminis ir todėl negalima taikyti CK 6.204 straipsnio

ir 6.685 straipsnio 2 dalies. Šiais atvejais rangovas paprastai pats turėtų prisiimti riziką dėl tokio (iki 15 proc.) statybos darbų kainos padidėjimo.

Dėl pirmiau išdėstytų argumentų, mūsų manymu, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nėra pakankamai tikslus, teigdamas, kad išimties dėl konkrečios statybos rangos kainos nekintamumo juridiniu pagrindu yra CK 6.653 straipsnio 6 dalis, nes, kaip minėta, mūsų manymu, kad prioritetą šios normos atžvilgiu turi specialioji statybos rangos norma – CK 6.685 straipsnio 2 dalis. Tokio požiūrio iš esmės laikomasi ir Rusijos teisės doktrinoje [14], o RF CK įtvirtintas reguliavimas šiuo požiūriu yra iš esmės analogiškas Lietuvos CK normoms<sup>8</sup>. Reikia pažymėti, kad, mūsų manymu, iš CK 6.685 straipsnio 2 dalies išplaukia ir tai, kad darbų kainos dėl ne nuo rangovo priklausančių aplinkybių padidėjimas daugiau kaip 15 proc. pats savaime reiškia, kad įvyko esminis sutarties vykdymo aplinkybių pasikeitimas ir rangovui atskirai (papildomai) šio fakto, siekiant sutarties kainos pakeitimo, įrodinėti nebereikia. Įstatymų leidėjas tokį statybos rangos sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyros pasikeitimą laiko esminiu sutarties vykdymo suvaržymu, nes nagrinėjamu atveju iš esmės padidėja sutarties įvykdymo kaina. Kita vertus, tai neatleidžia rangovo nuo pareigos įrodyti kitas sąlygas, kurios yra būtinos CK 6.204 straipsniui taikyti (CK 6.204 str. 2 d.). Aptariamoms Civilinio kodekso normoms iš esmės išreiškia teisingumo principą ir yra siejamos su sutarčių laisvės principu, nes rangovas nebūtų sudaręs sutarties, jei būtų galėjęs numatyti gerokai padidėsiant medžiagų,

<sup>8</sup> Žr., RF CK 744 str. 3 d. ir Lietuvos CK 6.685 str. 2 d.

darbų ar paslaugų kainą. Pabrėžtina, kad CK 6.685 straipsnio 2 dalis taikytina tik jei vykdoma ta pati šalių sudaryta sutartis, t. y. pradinė darbų apimtis, bet ne atliekami papildomi darbai, kurie aiškiai viršija pradinio šalių susitarimo ribas [17].

Užsakovui geruoju atsisakius pakeisti konkrečią statybos rangos kainą, nors darbų kaina padidėja ne nuo rangovo priklausančių priežasčių, daugiau kaip 15 proc., rangovas gali naudotis CK 6.204 straipsnyje įtvirtintomis galimybėmis – kreiptis į teismą su prašymu nutraukti arba pakeisti sutartį (CK 6.204 str. 3 d.). Atsižvelgiant į tai, kad užsakovas iš esmės negali prieštarauti kainos pakeitimui, esant CK 6.685 straipsnio 2 dalyje (taikant ją kartu su CK 6.204 str.) nurodytoms sąlygoms, neigiami sutarties nutraukimo padariniai turėtų tekti būtent užsakovui [14].

Autoriai taip pat atkreipia dėmesį, kad nors CK 6.685 straipsnio 2 dalyje kainos padidėjimas, sudarantis pagrindą ją peržiūrėti, siejamas su konkrečia procentine išraiška (15 proc.), tai neužkerta kelio sutarties šalims, vadovaujantis bendradarbiavimo principu, visų pirma pačioms tartis ir mėginti rasti bendrą sutarimą, ar atitinkamas aplinkybių pasikeitimas nesudaro pagrindo peržiūrėti kainos dėl pasikeitusios situacijos. Bet kuriuo atveju rekomenduojama, kad keičiant sutartą konkrečią kainą būtų sudaryta nauja darbų sąmata arba nauja kaina nustatyta kitais būdais.

Atkreiptinas dėmesys, kad rangovai ne visada gali pasinaudoti aptariamu pagrindu, siekdami kainos peržiūrėjimo, nes būtina įvertinti, ar rangovas prisiėmė tokių kaštų padidėjimo riziką ar jos neprisiėmė. Pavyzdžiui, LAT byloje *UAB „Estinos arka“ v. UAB „Lelija“* [19] yra pabrėžęs, kad ta aplinkybė, jog rangovas negalėjo

numatyti statybos darbų kainos, nes pradėjo statybą be techninio projekto ir sąmatos, nėra pagrindas keisti sutartyje sulygtą kainą. Kaip nurodė LAT, tokių veiksmų rizika tenka rangovui, nes jis gali pradėti statinio statybos darbus tik po to, kai užsakovas pateikia statybos leidimą bei statinio projektą ir pagal aktą perduoda statybvieta (o rangovas ją priima)<sup>9</sup>. Taigi, sprendžiant, ar rangovas prisiėmė atitinkamą riziką, gali būti laikomas nereikšmingu faktas, kad rangovas, sudarydamas sutartį, iš tiesų objektyviai negalėjo numatyti kainos pasikeitimo. Didelę reikšmę gali turėti tiesiog neapdairus ir neatsargus rangovo elgesys, kai jis, būdamas savo srities profesionalas, sudaro sutartį, neturėdamas pakankamų duomenų konkrečiam statybos kainos dydžiui nustatyti. Vien toks rangovo elgesys gali būti traktuojamas kaip rizikos dėl kainos padidėjimo prisiėmimas.

#### ***4.2. Konkrečios kainos pataisymas, kai paaiškėja būtinybė atlikti darbus, nenumatytus normatyviniuose dokumentuose***

Statybos rangos sutartyje nustatyta konkreti kaina gali būti pakeista tuo atveju, kai statybos metu atsiranda būtinybė atlikti darbus, nenumatytus normatyviniuose statybos dokumentuose. Šis kainos pataisymo teisinis pagrindas įtvirtintas CK 6.684 straipsnio 4 dalyje.

Remiantis CK 6.684 straipsnio 4 dalimi, rangovas, statybos metu padaręs išvadą, kad reikalingi normatyviniuose statybos dokumentuose nenumatyti darbai, dėl

<sup>9</sup> Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (*Valstybės žinios*, 1996, Nr. 32-7882001, Nr. 101-3597) 15 straipsnio 5 dalies 2 punktą (2011 m. gegužės 26 d. įstatymo Nr. XI-1427 redakcija).

kurių būtina atlikti papildomus statybos darbus ir atitinkamai padidinti sutarties kainą, privalo apie tai pranešti užsakovui. Jeigu užsakovas nesutinka padidinti kainą arba rangovas per sutartyje nustatytą terminą, o jeigu terminas nenustatytas – per protingą terminą, negauna užsakovo atsakymo į savo pranešimą, rangovas turi teisę sustabdyti tų darbų atlikimą. Tokiu atveju nuostolius dėl darbų atlikimo sustabdymo turi atlyginti užsakovas, nebent jis įrodo, kad papildomus darbus atlikti nebuvo būtina.

Minėtos CK nuostatos aiškinimas leidžia daryti išvadą, kad apie iškilusią nenumatytą kliūtį ir papildomus darbus užsakovą reikia ne tik informuoti, bet ir gauti jo sutikimą darbams atlikti. Užsakovo tyklėjimas (neatsakymas į rangovo pranešimą) nelaikomas sutikimu dėl papildomų darbų atlikimo, sukuriančiu pareigą sumokėti už šiuos darbus. Todėl nedavęs sutikimo papildomiems darbams užsakovas gali pagrįstai atsisakyti apmokėti atliktų papildomų darbų vertę ir atlyginti dėl to rangovo turėtus nuostolius. Autorių manymu, užsakovas neprivalo mokėti už papildomus darbus, apie kuriuos jam nebuvo pranešta ir kuriuos atlikti jis nedavė sutikimo, net ir tais atvejais, kai šiuos darbus užsakovas vėliau priėmė. Darbų priėmimo ir perdavimo aktas patvirtina tik tai, kad rangovas atliko darbus, bet nereiškia, jog užsakovas sutiko juos apmokėti [16]. Vis dėlto ir aptariama taisyklė turi išimčių. Ji netaikoma, jeigu rangovas įrodo, kad jo neatidėliotini veiksmai atitiko užsakovo interesus, o dėl statybos darbų sustabdymo statybos objektas būtų žuvęs arba būtų buvęs sugadintas (CK 6.684 str. 5 d.).

Atkreiptinas dėmesys, kad CK 6.684 straipsnio 4 dalyje nėra nustatyta, kokia

forma turi būti pateiktas rangovo pranešimas ir užsakovo atsakymas. Todėl svarbią reikšmę įgauna šalių susitarimas šiuo klausimu. Jeigu šalys susitarė, kaip turi būti sprendžiamas šis klausimas, turi būti taikoma sutartyje nustatyta tvarka. Tačiau pažymėtina, kad šalys sutartyje dažnai susitaria tiek dėl sutarties pakeitimo tvarkos, tiek dėl pranešimų viena kitai siuntimo tvarkos. Tad gali kilti klausimas, kuria tvarka reikia vadovautis. Esminę reikšmę šiuo atveju, matyt, turi pačios sutarties nuostatos ir jų aiškinimas. Vis dėlto, mūsų nuomone, atsižvelgiant į specifinį nagrinėjamos situacijos (nenumatytų darbų) pobūdį, negali būti kategoriškai atmesta galimybė tokiu atveju nesivadovauti sutartinėmis ar įstatyminėmis (pvz., CK 6.183 straipsnis) nuostatomis dėl sutarties pakeitimo, ir vadovautis pranešimų, susijusių su sutarties vykdymu, pateikimo nuostatomis. Remiantis statybos rangos sutarties šalių pareiga bendradarbiauti, reikalaujama, kad šalys operatyviai ir sąžiningai spręstų susidariusią padėtį, todėl nuostatų dėl sutarties pakeitimo taikymas, kurios paprastai pasižymi didesniais formalaus pobūdžio reikalavimais, gali neatitikti teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principų bei sudaryti šaliai nepateisinamas prielaidas išvengti pareigos bendradarbiauti vykdymo.

Nors statybos darbų kainos pataisymas dėl nenumatytų darbų iš esmės yra reglamentuotas CK 6.684 straipsnio 4 dalyje, tačiau atskleidžiant šios normos turinį, taip pat sprendžiant kitus su aptariama situacija susijusius klausimus, atsižvelgtina į bendrąją rangos sutarčių normą dėl papildomų darbų. CK 6.653 straipsnio 4 dalyje nurodyta, jeigu būtina atlikti papildomų darbų arba dėl kitų svarbių priežasčių rangovui

tenka didinti kai kurių darbų kainą, jis privalo apie tai laiku pranešti užsakovui. Jeigu užsakovas nesutinka padidinti kainą, rangovas turi teisę atsisakyti sutarties. Tokiu atveju rangovas turi teisę reikalauti iš užsakovo sumokėti už atliktus darbus. Jeigu rangovas laiku neįspėja užsakovo, kad yra būtina didinti darbų kainą, jis privalo įvykdyti sutartį už joje numatytą kainą.

Aptariamoje normoje nustatyta bendro pobūdžio rangos teisinių santykių taisyklė, kuria užsakovas apsaugomas nuo siurprizinių sutarties kainos pasikeitimų, kai rangovas, atlikdamas pagal sudarytą sutartį sulygtus darbus, nustato papildomų darbų poreikį [18]. Tokia norma užtikrina, kad rangovas, užbaigęs vykdyti statybos darbus, neturės teisės pareikalauti sumokėti už papildomus darbus. Tai verčia rangovą iš anksto (laiku) įspėti apie papildomus darbus, taip pat skatina šalis ieškoti kompromiso ir bendradarbiauti, sprendžiant papildomų darbų atlikimo, apmokėjimo, ir kainos pataisymo klausimą.

Reikia pažymėti, kad jei rangovas nurodo, o užsakovas sutinka dėl papildomų darbų, pastarasis privalo juos apmokėti sutartyje ir (arba) papildomu susitarimu nustatyta tvarka ir sąlygomis. Rangovo pranešimas ir užsakovo sutikimas dėl papildomų darbų taip pat reiškia, kad rangovas iš esmės negali atsisakyti atlikti jo nurodytus papildomus darbus [15]. Tačiau reikia pabrėžti, kad, pavyzdžiui, RF CK 743 straipsnio 5 dalyje nustatyta rangovo teisė atsisakyti atlikti papildomus darbus, su kurių atlikimu sutiko užsakovas, jei šie darbai neįeina į jo profesinės kompetencijos sritį arba jis jų negali atlikti dėl kitų nuo jo valios nepriklausančių aplinkybių. Autorių nuomone, šiais principais būtų galima vadovautis ir Lietuvoje, pavyzdžiui,

susidūrus su situacija, kai rangovas (atliekantis tik antžeminės statybos darbus) nustato (požeminių) darbų poreikį, tačiau pats jų negali atlikti, nes neturi reikiamos technikos ir įgūdžių atlikti šiuos darbus.

### ***4.3. Konkrečios kainos pataisymas, užsakovui keičiant sutarties dokumentus***

CK 6.685 straipsnio 1 dalyje numatyta užsakovo teisė daryti pakeitimus sutarties dokumentuose, jeigu papildomų darbų, kuriuos reikia atlikti dėl šių pakeitimų, kaina neviršija penkiolikos procentų sutartyje numatytos bendros statybos darbų kainos ir jeigu šie pakeitimai nepakeičia sutartyje numatytų statybos darbų pobūdžio. Šalys gali sutartyje numatyti ir kitokias sutarties dokumentų pakeitimo sąlygas.

Pirma, minėta norma reiškia, kad užsakovas, vykdant statybos rangos sutartį, turi teisę pakeisti projektinę ir techninę dokumentaciją, tačiau dėl tokių pakeitimų atsi-randančių papildomų darbų apimtis negali viršyti daugiau kaip 15 procentų sutarties kainos, taip pat tokie pakeitimai neturi pakeisti numatytų sutartyje darbų pobūdžio. Jei reikia atlikti pakeitimus, kurie nulemtų sutarties kainos padidėjimą, arba jie keičia darbų, numatytų sutartyje, pobūdį, būtinas atskiras statybos rangos šalių susitarimas šiuo klausimu.

Antra, rangovas užsakovo pakeitimus, atitinkančius CK 6.685 straipsnio 1 dalies reikalavimus, privalo besąlygiškai vykdyti.

Trečia, CK 6.685 straipsnio 1 dalyje nereglamentuojamas tokių papildomų darbų apmokėjimas. Taigi šiems darbams apmokėti yra taikomos bendrosios, t. y. šalių sutartos, o šalims nesusitarus – įstatymo nustatytos, apmokėjimo už atliktus darbus

taisyklės. Todėl šiuo atveju, kaip ir kitais atvejais, susijusiais su kainos pakeitimu, labai svarbu, kad šalys iš anksto susitartų dėl mechanizmo, kaip bus keičiami sutarties dokumentai, apmokama už dėl jų pakeitimo atsiradusius darbus, nes visa tai užtikrina aiškias „žaidimo taisykles“.

Minėtomis teisės normomis siekiama užtikrinti užsakovo ir rangovo interesų pusiausvyrą. Jei užsakovas, susidūręs su būtinybe nedaug pakeisti statybos rangos dokumentus, negalėtų dėl šių pakeitimų būtinų atlikti darbų reikalauti iš rangovo, galinčio šiuos darbus padaryti, statybos darbų procesas galėtų tapti labai komplikotas, neadekvačiai padidėtų jų organizacinės, finansinės išlaidos, nes užsakovas turėtų ieškoti naujo (papildomo) rangovo dėl dokumentacijos pakeitimų reikalavimams atlikti darbams. Todėl užsakovui tam tikra apimtimi yra leidžiama keisti statybos dokumentus ir reikalauti, kad su šiais pakeitimais susijusius darbus atliktų būtent esamas rangovas. Kita vertus, jei užsakovas galėtų keisti techninę dokumentaciją savo nuožiūra bet kokia apimtimi ir darbų pobūdžiu, rangovas atsidurtų itin nepalankioje padėtyje, nes negalėtų patikimai prognozuoti darbų, kuriuos jis privalės atlikti pagal statybos rangos sutartį, jų apimčių ir jiems reikalingų žmogiškųjų, techninių ar kitų išteklių. Taigi nuolatiniai ir didelės apimties techninės dokumentacijos pakeitimai galėtų apsunkinti ekonominę rangovo veiklą. Dėl šių priežasčių įstatymų leidėjas ir įtvirtino 15 procentų taisyklę, leidžiančią keisti techninę ir projektinę dokumentaciją be rangovo sutikimo, tik jei dėl būtinų atlikti pakeitimų darbų kaina neviršija minėtos ribos (skaičiuojamos nuo sutarties kainos).

#### **4.4. Konkrečios kainos koregavimas kitais šalių susitarimu nustatytais atvejais**

Statybos rangos sutartyje šalys, atsižvelgdamos į sutarčių laisvės principą, gali numatyti papildomas sąlygas nustatyti darbų kainai pataisyti ar peržiūrėti. Taip pat statybos rangos sutarties šalys dar iki sutarties sudarymo gali susitarti dėl konkrečios kainos pakeitimo tam tikrais atvejais.

Dažnai sutarties šalys susitaria dėl fiksuotos darbų kainos, tačiau kartu sutartyse numato ir atvejus, kai kaina gali būti keičiama. Tokias nuostatas ypač atidžiai turėtų įvertinti užsakovai, kurie siekia užfiksuoti konkrečią kainą. Paminėtina LAT nutartis byloje *UAB „Sigeta“ v. UAB „Kriautė“* [21]. Šioje byloje nustatyta, kad statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigojo atlikti ligoninės fasadų remonto darbus, o užsakovas įsipareigojo darbus apmokėti. Sutarties 10 punkte šalys susitarė, kad mokėjimai bus koreguojami pagal faktiškai atliktų darbų kiekį ir sąmatos įkainius. Pagal tai bus koreguojama ir sąmata. Byloje teismas konstatavo, kad šio punkto nuostatos paneigia sutarties 2 punktą, kuriame numatyta, kad viso objekto kaina yra fiksuota.

Šioje byloje LAT pažymėjo, kad CK 6.193 straipsnyje įtvirtinti sutarčių aiškinimo principai, kuriais reikia vadovautis aiškinant sutarties sąlygas. Pagal sisteminių sutarties aiškinimo principą reikalaujama bet kurią sutarties sąlygą aiškinti atsižvelgiant į visą sutarties kontekstą. Be to, sutartis turi būti aiškinamos sąžiningai. Tai reiškia, kad, aiškinant sutartį, reikia atsižvelgti į abiejų šalių ketinimus, analizuoti visą sutartį, o ne tam tikras jos dalis, teikti pirmenybę tam aiškinimui, kuris patvir-

tina sutarties galiojimą, ir pan. Sutarties 10 punkte šalys susitarė, kad mokėjimai bus koreguojami pagal faktiškai atliktų darbų kiekį ir sąmatos įkainius. Pagal tai bus koreguojama ir sąmata. Tai reiškia, kad šio punkto nuostatos paneigia sutarties 2 punktą, kuriame numatyta fiksuota objekto kaina. Tuo pačiu LAT pažymėjo, kad sutarties 10 punkto sąlygos suteikė šalims teisę viršyti sutarties 2 punkte numatytą objekto kainą ir numatė atsakovui pareigą sumokėti ieškovui už faktiškai atliktus darbus, kurių atlikimas buvo suderintas su atsakovo atstovu ir ligoninės vadovu.

Kaip matome, Lietuvoje yra galimas ir tokios kainos, kuri iš pirmo žvilgsnio užsakovui gali pasirodyti konkrečia kaina, pakeitimas, tačiau tai labai priklauso nuo sudarytos sutarties nuostatų ir susiklosčiusių aplinkybių. Šioje vietoje, autorių nuomone, būtina išskirti pareigos bendradarbiauti principą. Šalis, kuri siekia pakeisti kainą, privalo bendradarbiauti su kita šalimi – laiku pranešti apie pasikeitusias aplinkybes, nurodyti, kiek ir kodėl turėtų būti keičiama kaina.

Autoriai pažymi, kad sutartims, kurios yra sudaromos viešojo pirkimo būdu, nustatyti specialūs kainos koregavimo reikalavimai. Atvejai, kada gali būti peržiūrima statybos rangos sutarties kaina<sup>10</sup>, išskirti Viešojo pirkimo ir pardavimo sutarčių kainos ir kainodaros taisyklių nustatymo metodikoje [3], tačiau detaliau šiame straipsnyje jie nėra analizuojami, nes tai yra atskiro tyrimo dalykas. Kita vertus, reikia pažymėti, kad minėtoje metodikoje pateiktose taisyklėse iš karto yra numatytos pagrindinės rizikos, kurios nėra aiškiai

<sup>10</sup> Premijos mokėjimas (32 p.), bendro kainų lygio kitimas (33 p.), pridėtinės vertės mokesčio tarifo pakeitimas (34 p.) ir kt.

įtvirtintos minėtose CK nuostatose. Tai padeda viešąjį pirkimą organizuojantiems asmenims tinkamai įvertinti dėl kainos koregavimo kylančią riziką ir taip išvengti galimo ginčų kilimo ateityje. Tokiu būdu įgyvendinama minėta UNCITRAL vadovo rekomendacija sudaromose sutartyse iš anksto numatyti kainos koregavimo taisykles.

Minėtoje FIDIC sidabrinėje knygoje (modelinės sutarties „iki rakto“ sąlygos) kainos keitimo galimybė, iškilus nenumatytiems sunkumams, iš esmės nėra galima. Mūsų manymu, toks susitarimas *per se* neprieštarautų imperatyvioms Lietuvos teisės normoms. Tai lemia statybos rangos sutartinių santykių specifiška, į kurią atsižvelgiant sutarties šalims turėtų būti palikta laisvė susitarti, kaip bus vykdoma sutartis, kartu sąžiningu ir protingu susitarimu prisiimti ir atitinkamą aplinkybių atsiradimo riziką. Be to, FIDIC sidabrinė knyga pasižymi tuo, kad rangovas prisiima daugelį užsakovo funkcijų ir rizikų. Taigi ši modelinė sutartis galėtų būti laikoma ne tiek užsakovo naudai subalansuota statybos rangos sutartimi (klasikine statybos rangos sutarties sampratos koncepcija), o sutartimi, turinčia projektavimo rangos, generalinės statybos rangos sutarties ir statybų valdymo sutarties bruožų. Atitinkamai šiai sutarčiai turėtų būti taikomos ne tiek specifinės statybos rangą reglamentuojančios CK nuostatos, bet ir įvairių sutarčių bruožus turinčioms sutartims, kurios nėra reglamentuotos CK, taikomos taisyklės.

## Išvados

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, galima daryti šias išvadas:

1. Tarptautinėje praktikoje skiriamos dvi kainos keitimo kategorijos –

- kainos pataisymas ir kainos peržiūrėjimas. Tiek kainos pataisymo, tiek kainos peržiūrėjimo sąlygas šalims rekomenduojama iš anksto aptarti sudaromoje sutartyje, o šalims nesusitarus, būtų taikomos pozityviojoje teisėje įtvirtintos kainos keitimo taisyklės.
2. Tiek peržiūrėti kainą, tiek ją pataisyti, net jei sutartyje ir nustatyta konkreti galutinė kaina, galima, tačiau tik pozityviojoje teisėje ir sutartyje nustatytais atvejais. Tokie atvejai nustatyti tam, kad būtų išlaikyta sutarties šalių sutartinių teisinių santykių pusiausvyra, kurią ypač svarbu užtikrinti kompleksiniuose ir įprastai ilgai trunkančiuose statybos rangos sutartiniuose teisiniuose santykiuose. Kita vertus, šalys, sudarydamos sutartį, paprastai gali susitarti dėl pozityviosios teisės nustatytų taisyklių dėl kainos peržiūrėjimo ir pataisymo pakeitimo ar numatyti, kad jos nebus taikomos, nes šios taisyklės iš esmės nėra imperatyvios.
3. Be atvejų, dėl kurių šalys, atsižvelgiant į sutarčių laisvės principą, gali susitarti sudaromoje sutartyje dėl kainos pakeitimo, Lietuvos pozityviojoje teisėje numatyti konkretūs teisiniai pagrindai, kada yra galimas nustatytos konkrečios kainos pakeitimas:
    - jei statybos metu būtina atlikti darbus, nenumatytus normatyviniuose statybos dokumentuose (CK 6.684 str. 4 d.);
    - jei užsakovas pakeičia sutarties dokumentus ir dėl to reikia papildomų darbų (CK 6.685 str. 1 d.);
    - jei ne dėl nuo rangovo priklausančių aplinkybių statybos darbų kaina padidėja daugiau kaip 15 procentų (CK 6.685 str. 2 d.).
  4. Kainą koreguojant svarbu ne tik sutartinės nuostatos, faktinės aplinkybės, bet ir šalių pareigos bendradarbiauti principas, nes iškyla poreikis informuoti apie papildomus darbus ar kainos pakeitimą lemiančių aplinkybių atsiradimą ir sutarti dėl tolesnio sutarties vykdymo.

## LITERATŪRA

### Norminiai teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 2000, nr. 74–2262.
2. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). *Valstybės žinios*, 1996, nr. 32-7882001, nr. 101-3597.
3. Viešųjų pirkimų tarnybos prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės direktoriaus 2003 m. vasario 25 d. įsakymas Nr. 1S-21 „Dėl Viešojo pirkimo-pardavimo sutarčių kainos ir kainodaros taisyklių nustatymo metodikos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 2003, nr. 22–944.
4. *Гражданский кодекс Российской Федерации* [interaktyvus. Žiūrėta 2012-07-16]. Prieiga per internetą: <<http://www.interlaw.ru/law/docs/10064072-003.htm>>.

### Specialioji literatūra

5. BARENDRECHT, Maurits; *et al.* *Principles of European Law. Study Group on European Civil Code. Service Contracts (PEL SC)*. Munich: Sellier. European Law Publishers, 2007.
6. BEALE, Hugh G.; *et al.* *Chity on Contracts. Volume II. Specific Contracts*. Twenty-ninth edition. London: Sweet and Maxwell, 2004,

7. JENKINS, Jane; STEBBINGS, Simon. *International Construction Arbitration Law*. The Netherlands: Kluwer Law International, 2006.
8. Legal Guide on Drawing Up International Contracts for the Construction of Industrial Works. Prepared by the United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL). United Nations, New York, 1988.
9. KNUTSON, Robert. England. In *FIDIC. An Analysis of International Construction Contracts*. Edited by KNUTSON, Robert. The Hague: Kluwer Law International, 2005.
10. ZIMMERMANN, Reinhard. Roman Law and the Harmonisation of Private Law in Europe. In *Towards a European Civil Code*. Third Fully Revised and Expanded Edition. The Hague: Kluwer Law International, 2004.
11. FIDIC Conditions of Contract for CONSTRUCTION for building and engineering works, designed by the contractor. First edition, 1999. Geneva: International Federation of Consulting Engineers (FIDIC).
12. FIDIC Conditions of Contract for PLANT and design-build for electrical and mechanical plant, and for building and engineering works, designed by the contractor. First edition, 1999. Geneva: International Federation of Consulting Engineers (FIDIC).
13. FIDIC Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects. First edition, 1999. Geneva: International Federation of Consulting Engineers (FIDIC).
14. АБРАМОВА, Е. Н; АВЕРЧЕНКО, Н. Н; БАЙГУШЕВА, Ю. В; *et al.* *Гражданское право: учебник*. Под ред. А. П. Сергеева. Москва: Проспект, 2010. II т.
15. БРАГИНСКИЙ, М. И; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право*. Книга третья. Издание дополненное, исправленное. Москва: Статут, 2003.
16. *Гражданское право. Том 3: Обязательственное право: Учебник*. 3-е издание, переработанное и дополненное. Под ред. Е. А. Суханова. Москва: Волтерс Клувер, 2008.

### Teismų praktika

17. LAT Civilinių bylų skyriaus 2012 m. balandžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *Panevėžio miesto savivaldybės administracija v. akcinė bendrovė „Panevėžio statybos trestas“*, Nr. 3K-3-164/2012, kat. 52.3; 52.4; 114.11.
18. LAT Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 26 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Vakarų laivų gamykla“ v. „Fonship AS“*, Nr. 3K-3-281/2009, kat. 52.1; 42.8; 42.9; 42.10; 114.11; 42.11.4; 114.9.6.2.
19. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Estinos arka“ v. UAB „Lelija“*, Nr. 3K-3-543/2006, kat. 52.1, 21.5.
20. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje *S. N. įmonė v. GNSB, VĮ „Registruų centras“ Vilniaus filialas*, Nr. 3K-3-545/2004, kat. 25.3; 28; 47.3; 126.
21. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 21 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Sigeta“ v. UAB „Kriautė“*, Nr. 3K-3-597/2005, kat. 35.4; 40.2; 42.8; 52.3; 114.11.
22. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. individuali įmonė v. UAB „Abuva“*, Nr. 3K-3-505/2005, kat. 36.1; 40.2; 52.3.
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. gegužės 27 d. nutartis c. b. *UAB „Luidas“ v. UAB „Baltijos laikas“*, Nr. 3K-3-219/2009, kat. 42.5, 52.3, 114.4, 116.1.

## PRICE MODIFICATION DURING THE PERFORMANCE OF THE CONSTRUCTION CONTRACTS

### Aurimas Brazdeikis, Evaldas Klimas

S u m m a r y

Usually construction is a particularly long-lasting process. The circumstances, which were at the conclusion of contract, can change considerably during the performance of the construction works. Various reasons cause the necessity to overlook the agreed

contract price identified according to the circumstances of the conclusion of the contract.

The article analyses the price modification possibilities during the performance of construction contracts. This issue is one of the most topical while



implementing construction contracts and leads to the settlement of disputes in the court.

The paper analyses both the primary and secondary sources of law. The research of documents, analysis and systematic methods are used for investigation of the clauses of the Civil Code of the Republic of Lithuania, judicial practice of the Supreme Court of Lithuania. The comparative method is used to analyse the legal regulation in France and England, while pursuing to identify whether there are essential differences regarding the regulation of this issue in very different jurisdictions – in common law and continental law systems. Moreover, the legal insights of Russian scientists and legal regulation of the price change in Russian Federation is also evaluated.

Having analyzed the above-mentioned legal sources, the following conclusions are made:

Firstly, two different categories are explicated in the international practice – price adjustment and price revision. The contract parties are recommended to estimate price adjustment and price revision clauses in advance, while if parties do not agree, the price may be changed by the legal rules implemented in positive law.

Secondly, even if the lump-sum price is agreed in the contract, the revision and adjustment of the price is possible, but only under the rules of contract and positive law. Such cases are implemented to sustain the mutual balance of the contracting parties, which especially should be secured in complex

and usually long-lasting construction contractual legal relationship. On the other hand, while concluding the contract the parties may usually agree on the change of the positive law rules regarding the adjustment and revision of the price or provide that the rules shall not be applied because they are not of imperative manner.

Thirdly, notwithstanding the cases when the contracting parties can agree regarding the contract change because of the principle of the freedom of contracts, there is an exact legal ground established when the lump-sum price change is possible in the positive law of Lithuania:

- If there is a necessity to perform the construction works, which were not foreseen in the normative construction documents (Art. 6.684, part. 4 of the Civil code);
- If the employer changes the contractual documents and that causes additional works (Art. 6.685, part.1 of the Civil code);
- In case of the construction work price increases more than 15 percents of circumstances not dependant on the contractor (Art. 6.685, part. 2 of the Civil code).

Fourthly, the important role in the change of price is taken not only to the contractual clauses, factual circumstances, but also to the principle of the cooperation duty, because the necessity to inform about the additional works or situation causing the price change rises and to agree on the further performance of the agreement.

*Įteikta 2012 m. rugpjūčio 6 d.*

*Priimta publikuoti 2012 m. spalio 29 d.*