

BŪVNICĪBAS TIESĪBAS VĀCIJĀ

Dr. iur. **Hennings Jensens** (*Henning Jensen*), *MJI, Rechtsanwalt* (Vācijas advokāts), zvērināts advokāts ZAB "bnt Klauberg Krauklis"

Vācijas būvniecības nozare un būvniecības tirgus aug – tādēļ aug arī interese par būvniecības darbu veikšanas iespējām šajā valstī. Tas attiecas gan uz tiem Latvijas uzņēmumiem, kuri vēl tikai apsver iespēju darboties Vācijas tirgū, gan arī tādiem, kuri šo soli jau ir spēruši. Šī iemesla dēļ ir svarīgi saprast dažādus juridiskas dabas jautājumus, kuri ir saistīti ar attiecīgās ieceres realizēšanu praksē. Šis raksts ieinteresētiem juristiem un būvuzņēmējiem sniegs pārskatu par jautājumiem, kas saistīti gan ar publiskajām būvniecības tiesībām un būvniecības līgumtiesībām, gan arī ar sociālās apdrošināšanas tiesībām un darba likumiem. Raksts arī aplūkos, kādā veidā darba iespējas Vācijā ietekmēs plānotās tiesību aktu izmaiņas būvniecības jomā,¹ kuru pieņemšana tiek plānota 2017. gadā.



Foto: Boriss Kolješņikovs

Uzsākot uzņēmējdarbību Vācijā, ir jāreģistrējas attiecīgās pašvaldības uzņēmējdarbības uzraudzības iestādē. Lai veiktu uzņēmējdarbību būvniecības jomā, papildu atļaujas nav jāiegūst. Tomēr saskaņā ar amatniecības nolikumu atļauja ir jāsaņem lielākajai daļai būvniecības jomā nodarbināto (piemēram, mūrniekiem un galdniekiem).

1. Publisko un privāto būvniecības tiesību nošķirtība

Runājot par Vācijas būvniecības tiesībām, ir jāņem vērā to dalījums publiskajās un privātajās

Autors pateicas juristei Indrai Opeskiņai par sadarbību raksta tapšanā.

būvniecības tiesībās. Publiskās būvniecības tiesības ir daļa no vispārējām publiskajām tiesībām un regulē publiskos būvniecības noteikumus; pie tām pieder arī būvniecības plānošanas noteikumi (*Bauplanungsrecht*), zemes izmantošanas noteikumi un noteikumi par dažādu ēku tipu būvniecību.²

Būvniecības plānošanu Vācijā veic vietējās pašvaldības, pieņemot teritorijas izmantošanas plānus (*Flächennutzungspläne*) un saistošus detālplānojumus (*Bebauungspläne*), lai jau plānošanas stadijā novērstu iespējamus konfliktus apbūves platību izmantošanā. Šādas rīcības juridiskais pamats ir Vācijas Konstitūcijas 28. panta 2. punktā nostiprinātās reģionālo pašpārvalžu tiesības, dodot tām tiesības izlemt, kāds būs attiecīgās pašvaldības teritorijas strukturālās izmantošanas veids.

Liela praktiska nozīme ir iespējai izteikt iebildumus pret detālplānojumiem vai arī vērsties pret tiem tiesā gadījumā, ja būvprojekts ir pretrunā ar plāniem. Savukārt vērsšanās pret tuvumā esošām vai plānotām būvēm parasti tiek pamatota ar (iespējamiem) teritoriālās plānošanas tiesību pārkāpumiem.

Būvniecības plānošanas likuma centrālais jēdziens ir "būve" (*bauliche Anlage*).³ Būve ir pastāvīgs, mākslīgs savienojums ar zemi (būvniecības elements), kurai nepieciešami plānošanas noteikumi (būvniecības reglamentācijas elements).⁴ Tikai gadījumos, kad tiek radīta būve likuma izpratnē, ir piemērojamas publiskās būvniecības tiesības.

Publisko būvniecības tiesību otrā daļa – papildus būvniecības plānošanas noteikumiem – ir būvnoteikumi (*Bauordnungsrecht*), saukti arī par būvpolicijas noteikumiem, par kuru izstrādāšanu ir atbildīgas Vācijas federālās zemes (*Bundesländer*). Šī iemesla dēļ Vācijā spēkā ir dažādi būvnoteikumi. Tomēr šie atsevišķie būvnoteikumi ir izstrādāti, pamatojoties uz vienotu standartizētu būvnoteikumu versiju (*Musterbauordnung*), un tādēļ to atšķirības ir niecīgas.⁵ Būvnoteikumos, pirmkārt, ir nostiprināta administratīvā procedūra būvatļaujas izdošanai (atļaujas izsniegšanas procedūra). Būvatļaujas izsniegšanas pieteikums saskaņā ar federāliem likumiem ir iesniedzams atbildīgajā iestādē. Būvatļauju izdod, ja būves projekts atbilst publisko tiesību normām,⁶ t.sk. būvniecības plānošanas noteikumiem. Otrkārt,

būvnoteikumu mērķis ir novērst ar būvēm saistītos riskus, kas apdraud trešo personu dzīvību, veselību un citas tiesiskās intereses. Līdz ar to būvnoteikumos ir nostiprināti kritēriji attiecībā uz būvju stabilitāti, attālumiem starp būvēm un to ugunsdrošību.

2. Privātās būvniecības tiesības

Pretēji publiskajām būvniecības tiesībām privātās būvniecības tiesības regulē tiesiskās attiecības līdzvērtīgu privāto personu starpā, t.sk. gan privātas kaimiņu tiesības,⁷ dzīvokļu īpašnieku biedrību tiesības,⁸ būvniecības apdrošināšanas tiesības vai arī projektu attīstītāju tiesības, un jo īpaši – būvniecības līgumtiesības, kuras tiks aprakstītas šīs sadaļas turpinājumā.

Būvniecības līgumtiesības nosaka līgumiskās attiecības starp būvniecības dalībniekiem. Vācijas civillikumā (*Bürgerliches Gesetzbuch*, turpmāk – BGB) līdz šim – atšķirībā no pirkuma, nomas un pakalpojuma līgumiem – būvniecības līgums atsevišķi netika minēts. Saistību tiesību īpašajā daļā (*Schuldrecht, Besonderer Teil*) ir paredzēts tikai darbuzņēmuma līgums (BGB 631. un turpmākie panti), kurš var attiekties gan uz elektrostacijas būvi, gan uz individuālu uzvalka šūšanu, programmatūras izstrādāšanu vai automašīnas remontu. Īpaša regulējuma būvniecības aktivitātēm nav.

To, ka šāda regulējuma nav, daudzi uzskata par trūkumu, tādēļ ik pa laikam ir tapušas idejas par atsevišķas būvniecības līgumtiesību sadaļas iekļaušanu BGB.⁹ Likumdevējs ir uzklaušījis šos aicinājumus, 2015. gada septembrī pieņemot likumprojektu “Par būvniecības līgumtiesību reformu un izmaiņām attiecībā uz trūkumu novēršanas pienākumu pirkuma līgumos”¹⁰ (turpmāk – likumprojekts). Lai arī Federālā padome (*Bundesrat*) savā 2016. gada 22. aprīļa atzinumā norādījis uz dažādām nepieciešamām likumprojekta izmaiņām,¹¹ ir droši paredzams, ka drīzumā tiks pieņemts patērētājiem draudzīgs būvniecības līgumtiesību regulējums.

Likumprojekts paredz iekļaut esošajā BGB sadaļā par darbuzņēmuma līgumtiesībām gan vispārējo būvniecības līgumtiesību regulējumu, gan arī īpašus noteikumus attiecībā uz patērētāju būvniecības līgumtiesībām.

Līdz šim lielākā daļa būvniecības līgumu tika slēgti, pamatojoties uz specifisko Noteikumu par iepirkumiem un līgumiem būvniecības jomā (*Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen*, turpmāk – VOB) regulējumu. Šos no trim daļām¹² sastāvošos noteikumus ir izdevis privāto tiesību nodibinājums – Vācijas Publisko iepirkumu un līgumattiecību komiteja būvniecība jomā.¹³ Tās sastāvā darbojas gan publisko, gan privāto iepirkumu rīkotāju, gan arī uzņēmēju pārstāvji, kuri kopīgi izstrādā un pilnveido atsevišķus regulējuma noteikumus. Šāda plaša pārstāvība komitejā nodrošina taisnīgu līdzsvaru būvniecības procesā iesaistīto pušu starpā.

VOB reglamentējums nav formāls Vācijas parlamentā pieņemts likums, bet sastāv tikai no līgumiskiem noteikumiem.¹⁴

VOB A daļa (VOB/A) satur valsts iestādēm saistošus noteikumus attiecībā uz iepirkumu organizēšanu būvniecības jomā. Turklāt VOB/A regulē arī publisko iepirkumu organizētāju un izvēlēto uzņēmēju starpā noslēgtos līgumus, konkretizējot tā saukto *Bausoll*¹⁵ jeb paveicamo būvdarbu apjomu (proti – uzņēmēja pienākumu apjomu, skat. 4. c). Tādējādi, piemēram, piegādātājam tiek dotas tiesības prasīt atlīdzības apmēra palielināšanu gadījumā, ja pasūtītājs ir pārkāpis VOB/A prasības.

B daļa (VOB/B) ir VOB kodols, un tajā ir iekļauti specifiski noteikumi attiecībā uz līgumiem par būvdarbu veikšanu, kuri, ievērojot būvniecības līgumtiesību specifiku, papildina vai aizvieto vispārējo BGB regulējumu par uzņēmuma līgumiem. Cita starpā VOB/B regulē šādus jautājumus: būvdarbu raksturs un apjoms, atlīdzība, būvdarbu īstenošana, izpildes termiņi, traucējumi un būvdarbu, termiņu pagarināšana, līgumu laušana, būvdarbu pieņemšana, trūkumu novēršanas pienākums, noilgums, norēķini un maksājumi, nodrošinājumi.

Publisko iepirkumu veicējiem VOB/B noteikumi ir obligāti saistoši. Savukārt citiem līgumslēdzējiem ir iespēja pēc pašu iniciatīvas iekļaut minētos risinājumus savos līgumos (privātās autonomijas princips), jo īpaši ņemot vērā šo noteikumu “abpusēji taisnīga būvniecības līguma parauga” dabu. Tas izriet no jau minētā, uz paritātes principiem balstītā VOB pieņemšanas procesa, kurā rūpīgi ir ņemtas vērā gan pasūtītāju, gan uzņēmēju intereses.

Tādēļ nav pārsteidzoši, ka aktuālais likumprojekts lielā mērā balstās uz VOB/B regulējumu. Tas nākotnē nodrošinās, ka būvniecības procesā iesaistīto personu specifiskās intereses tiks aizsargātas arī tajos gadījumos, ja puses savā līgumā nebūs iekļāvušas atsauci uz VOB/B.

Visbeidzot, VOB C daļā (VOB/C) ir iekļauti vispārīgie tehniskie noteikumi būvniecības līgumiem¹⁶ atsevišķu DIN standartu formā. Saskaņā ar VOB/B 1. panta 1. daļas 2. teikuma regulējumu gadījumā, ja līgumā ir ietverta atsauce uz VOB/B, tad par līguma sastāvdaļu kļūst arī VOB/C noteikumi. Īpaša nozīme ir DIN 18 299 normatīvam “Vispārīgie noteikumi jebkāda veida būvniecības darbiem”; turpmākie standarti (sākot ar 18 300) regulē atsevišķas būvniecības procesa jomas.¹⁷

3. VOB/B un regulējums attiecībā uz vispārējiem darījumu noteikumiem

Tiesiskais regulējums attiecībā uz vispārējiem darījumu noteikumiem (*Allgemeine Geschäftsbedingungen*, turpmāk – AGB) ir viena no Vācijas tiesību īpatnībām.¹⁸ Tā izpaužas tādējādi, ka uz pušu rīcības brīvības pamata noslēgti līgumi tomēr tiek pakļauti tiesas uzraudzībai / kontrolei un

līgumslēdzējas puses tiek ievērojami ierobežotas savas rīcības autonomijā.

AGB regulējuma pirmsākumi ir meklējami patērētāju tiesību aizsardzības jomā, lai arī to pašreizējā piemērošana iziet ārpus šīs tiesību nozares robežām. Tādējādi arī tiesiskās attiecības divu uzņēmumu starpā ir pakļautas zināma apjoma satūra kontrolei.

Ir jāņem vērā, ka atbilstoši BGB 305. panta 1. daļas regulējumam par AGB ir uzskatāmi tikai tādi noteikumi, kuri ir piemērojami neierobežotam līgumu skaitam un par kuru piemērošanu viena no līguma pusēm ir paziņojusi otrai līguma pusei. Šis regulējums ir guvis apstiprinājumu arī izvērstā judikatūrā un sarežģītā tiesību doktrīnā, tādēļ ir ļoti grūti formulēt uz to attiecināmas vispārējas tēzes.

Kādai no pusēm iekļaujot līguma atsauci uz VOB/B piemērošanu konkrētajās līgumattiecībās, VOB/B iegūst AGB statusu. Kā tādi tie ir arī pakļauti vispārējiem AGB kontroles mehānismiem.

Ņemot vērā, ka VOB/B tiek uztverts kā taisnīgs, rūpīgi izstrādāts un visu pušu interesēs veidots dokuments, Vācijas Augstākā tiesa (*Bundesgerichtshof*, BGH) ir atzinusi VOB/B īpašo un privilēģēto statusu. Arī likumdevējs to ir nostiprinājis BGB 310. panta 1. daļas 3. teikumā: Ja VOB/B to spēkā esošajā redakcijā un negrozītā veidā tiek iekļauti būvniecības līgumā, šo līguma noteikumu pārbaude nav jāveic, arī gadījumos, ja atsevišķi līguma noteikumi ir pretrunā AGB tiesību regulējumam.¹⁹ Savukārt, grozot kādu no VOB/B noteikumiem, tie atkal tiek pakļauti AGB kontrolei pilnā to apjomā.²⁰ Šis noteikums attiecas arī uz patērētāju līgumos iekļautajām atsaucēm uz VOB/B.

Tādēļ būvniecības tiesībās praktizējošiem juristiem AGB nozīme un to saistība ar VOB/B ir jo īpaši svarīga. Ļoti daudzos gadījumos tieši ar AGB piemērošanu saistītie jautājumi veido konkrēto strīdus priekšmetu: gan par to, vai ir bijusi vienošanās par VOB/B pilnīgu piemērošanu, gan par atsevišķu tā noteikumu spēkā esību. Pieņemot iepriekš minētos BGB grozījumus, tiek atrisināti vairāki minētie problēmjautājumi. Jaunā būvniecības līgumtiesību regulējuma rezultātā VOB/B iekļaušana līgumos daudzos gadījumos kļūst lieka, kā rezultātā nebūs aktuāls arī jautājums par to, vai puses vispār bija vienojušās par VOB/B piemērošanu. Savukārt mainītu AGB noteikumu iekļaušana līgumos arī turpmāk tiks pakļauta tiesas kontrolei.

4. Būvniecības līgumtiesību atsevišķi jautājumi

a) Galvenie līgumslēgšanas principi

Būvniecības līgums, tāpat kā citi līgumi, ir vairāku pušu tiesiska vienošanās. VOB/B šo pamatprincipu nekādā veidā nemaina, un uz to ir attiecināms vispārējais BGB regulējums attiecībā uz līgumiem, kuri ir balstīti uz piedāvājuma izteikšanu un tā pieņemšanu (BGB 145. un turpmākie panti). Tā, piemēram, publiskā iepirkuma noteikumu nosūtīšana principā nav uzskatāma par piedāvājumu BGB 145. panta 1. daļas izpratnē, bet gan par aicinājumu būvsabiedrībām sava

piedāvājuma izteikšanai (*invitatio ad offerendum*). Par piedāvājuma izteikumu tādējādi būtu uzskatāma aizpildīto dokumentu (piem., izcenojumus saturošs pakalpojumu uzskaitījums) nosūtīšana atpakaļ iepirkuma veicējam. Pasūtītājs tad lemj, vai šo būvsabiedrības izteikto piedāvājumu pieņemt vai noraidīt.

Šādi piedāvājumi nereti satur norādes uz termiņiem, kuros pasūtītājam ir jāpieņem lēmums par piedāvājuma akceptēšanu vai tā noraidīšanu. Ja piedāvājuma akceptēšanai termiņš nav nolikts, tad ir piemērojami BGB 147. panta 2. daļas noteikumi, proti: piedāvājuma pieņemšanai ir jānotiek tādos termiņos, ar kādiem piedāvājuma izteicējs konkrētajos apstākļos varētu rēķināties.

b) Pārstāvība

Līgumu noslēgšanas procesā sarežģījumi regulāri rodas saistībā ar pārstāvības tiesībām (skat. BGB 164. un turpmākos pantus), proti – ar darījumu nodibinātā tiesība citas personas pārstāvībai (pilnvara). Pasūtītāja piesaistītam arhitektam principā ir tiesības veikt darbības, kuras ir pasūtītājam saistošas. Šāds pilnvarojums ietver arī tiesības pasūtītāja vārdā akceptēt atsevišķu apakšuzņēmēju izstrādātos tehniskos risinājumus, dot norādījumus būvlaukumā, veikt tehniskos mērījumus, kā arī lemt par konkrēto darbu attiecināmību veicamo darbu sarakstam, veicot norēķinu par paveiktajiem darbiem.²¹ Citi arhitekta paveiktie darbi savukārt pasūtītājam nav saistoši: galvenokārt tas attiecas uz līguma izpildes jautājumiem, piemēram, termiņu pagarinājumu un brīdinājumu par līguma laušanu, līgumā paredzēto darbu pieņemšanu vai atteikšanos no garantijas prasījumiem.

Tādējādi gan pasūtītājam, gan uzņēmējiem būtu pēc iespējas precīzāk jāparedz līgumā, kāds ir arhitekta pārstāvības tiesību apjoms, lai tādējādi novērstu ar šo jautājumu saistītās problēmas.

c) Paveicamo būvdarbu apjoms (*Bausoll*)

Būtisks būvniecības tiesību elements ir arī tā sauktais *Bausoll* koncepts. VOB/B 2. panta 1. daļā ir regulēti uzņēmēja darbu apmaksas jautājumi: "Ar līgumā noteiktajiem izcenojumiem [proti, darba atlīdzību] tiek segti visi tie darbi, kuri [...] ietilpst līgumā noteikto izpildāmo darbu skaitā." *Bausoll* regulē gan to, kas ir jābūvē (būvniecības darbu apjoms), gan arī to, kā šie būvdarbi ir veicami (būvniecības veids). Lai arī izklausās vienkārši, praksē tie ir juridiski ļoti komplicēti jautājumi. Atbilstoši Vācijas Augstākās tiesas (BGH) judikatūrai *Bausoll* apjoms ir nosakāms, izvērtējot visu līguma sastāvdaļu kopumu.²² Ņemot vērā, ka šādu sastāvdaļu parasti ir daudz un tās nereti ir pretrunīgas, *Bausoll* apjoms tiek noteikts izvērstas juridiskās argumentācijas ceļā.²³ Attiecībā uz *Bausoll* viens no lielākajiem izaicinājumiem ir spēt noteikt precīzu uzņēmēja saistību apjomu attiecībā uz pasūtītāju.

Likumprojektā *Bausoll* termins netiek lietots. Tā galvenais uzsvars tiek likts uz būvuzņēmēja pienākumu sniegt otrai līguma pusei – patērētājam – izvērstu

būvdarbu aprakstu un izskaidrot tam līguma saturu. Šis apraksts tādējādi kļūst par attiecīgā līguma sastāvdaļu. Jau šobrīd lielas daļas būvniecības līgumu pamatā ir būvdarbu apraksts, kuru papildina citas līguma sastāvdaļas. Turpmāk būvdarbu apraksta saturs tiks reglamentēts ar likumu. Viens no jauninājumiem, piemēram, attieksies uz uzņēmēja pienākumu sniegt saistošu paziņojumu par plānoto darbu izpildes termiņiem.

Gan VOB/B, gan arī jaunais likumprojekts piešķir pasūtītājam tiesības dod saistošus norādījumus.²⁴ Ja pasūtītājs pēc līguma noslēgšanas uzdod veikt cita veida vai papildu darbus, šāds norādījums dod pamatu palielinātam vai samazinātam atbildības apmēram.²⁵ Izmainītā atbildības apmēra aprēķināšanai ir izmantojama abos normatīvajos dokumentos paredzētā metodoloģija. Likumprojektā paredzēto aprēķināšanas metodi ir iespējams mainīt, pusēm par to vienojoties. Savukārt izmaiņas AGB noteikumos attiecībā uz palielinātās vai samazinātās atbildības apmēra noteikšanu ir pakļautas AGB satura kontroles pienākumam.

d) Būves pieņemšana

Vācijā tiek nodalīti divi būvju pieņemšanas veidi. Būves publiski tiesiskās pieņemšanas²⁶ procesā, kuru var pielīdzināt Latvijas būvju pieņemšanai ekspluatācijā, būvniecības uzraudzības iestādes pārbauda būves atbilstību iepriekš izsniegtajām atļaujām un būvniecības tehniskajām prasībām.

Taču praksē lielāka nozīme ir privāttiesiskajai būves pieņemšanai starp līgumslēdzējām pusēm. Tā ir uzskatāma par attiecīgo būvniecības līgumu realizācijas noslēdzošo elementu. To regulē gan BGB (640. pants), gan VOB/B (12. pants). Formālais būves pieņemšanas akts nozīmē paveikto darbu akceptēšanu no pasūtītāja puses, tādējādi apliecinot līguma saistību pienācīgu izpildi. Tā tas ir arī gadījumā, ja attiecīgie darbi ir izdarīti pēc būtības (BGB 640. panta 1. daļas 1. teikums; VOB/B 12. panta 3. daļa), proti, nav nepieciešams, lai attiecīgie darbi būtu padarīti pilnā to apjomā. Tādēļ nav arī nepieciešams, lai būtu pilnībā novērsti visi konstatētie trūkumi: noteicošais ir tas, lai būve principā varētu tikt izmantota tās paredzētajiem mērķiem.

Paveikto darbu pieņemšana ir ļoti būtiska gan uzņēmējam, gan pasūtītājam šādu iemeslu dēļ:

- no šī brīža ir izmaksājama atbildība par paveikto darbu;

- atbildība par būves nejaušu bojāeju pāriet pasūtītājam;

- pasūtītāja tiesības prasīt būves pabeigšanu (izpildījums) izbeidzas un tās nomaina tiesības prasīt trūkumu novēršanu;

- pāriet pierādīšanas pienākums: pirms nodošanas pienākums pierādīt trūkumu neesību gulstas uz uzņēmēju, savukārt pēc darbu nodošanas trūkumu esība ir jāpierāda pasūtītājam;

- darbus pieņemot, ir jābūt veiktai atrunai par līgumsoda maksāšanas pienākuma turpināšanos, pretējā gadījumā tas izbeidzas;

- ar nodošanas brīdi sākas noilguma termiņš gan uzņēmēja prasījumiem par atbildības samaksāšanu, gan pasūtītāja prasījumiem konstatēto trūkumu sakarā.

Privāttiesiskā būves pieņemšana var tikt veikta vairākās formās. Kā pirmā jāmin formālā pieņemšana, kuras laikā tiek sastādīts attiecīgs protokols un katra no pusēm ir tiesīga pieaicināt ekspertu. Ja pasūtītājs protokolā veic piezīmes attiecībā uz konstatētajiem trūkumiem, tas nenozīmē, ka uzņēmējs šos trūkumus būtu atzinis pat tad, ja viņš šo protokolu būtu parakstījis bez jebkādiem iebildumiem. Ieteicams gan ir vienmēr protokolā norādīt arī savu vērtējumu par otras puses izvirzītajām pretenzijām.

Pieņemšana var notikt arī klusējot, piemēram, aktīvi uzsākot būves ekspluatāciju. Šādā gadījumā pasūtītājam noteiktā laika periodā būtu jāpaziņo uzņēmējam, ka izpildītie darbi pēc savas būtības neatbilst līguma noteikumiem.²⁷

Visbeidzot, iespējama ir arī t.s. fiktīvā pieņemšana, kuras regulējums ir atrodams VOB/B 12. panta 5. daļā. Atbilstoši šim noteikumam paveiktie darbi ir uzskatāmi par pieņemtiem, ja 12 dienu laikā no brīža, kad uzņēmējs ir rakstiski paziņojis par darbu pabeigšanu, pasūtītājs nepieprasa veikt darbu formālu pieņemšanu. Par paziņojumu, kurš veikts ar konkludentām darbībām, ir uzskatāma noslēguma rēķina nosūtīšana.²⁸ Šī noteikuma mērķis ir novērst situāciju, kurā pasūtītājs vienpusēji novilcina darbu pieņemšanu.

Likumprojektā fiktīvās pieņemšanas līdzšinējais BGB regulējums tiek konkretizēts tādā veidā, ka fiktīva pieņemšana ir notikusi, ja pēc darbu pabeigšanas izpildītājs ir noteicis pasūtītājam samērīgu termiņu, kura laikā ir veicama darbu pieņemšana, bet pasūtītājs šajā termiņā atklāto trūkumu dēļ nav atteicies pieņemšanu veikt.²⁹ Līgumos ar patērētājiem šis regulējums ir spēkā tad, ja izpildītājs ir rakstveidā paziņojis pasūtītājam (patērētājam) par fiktīvās pieņemšanas nosacījumiem un tās tiesiskajām sekām.

e) Pasūtītāja pienākums samaksāt par paveikto darbu

Gan BGB regulējums attiecībā uz uzņēmuma līgumiem, gan VOB/B nosaka, ka pasūtītāja galvenais pienākums ir norunātās maksas veikšana. Abi regulējumi paredz arī uzņēmēja tiesības vēl pirms būvniecības pabeigšanas saņemt maksājumus par jau paveiktajiem darbiem atkarībā no darbu progresā. Pamatojums šādi maksājumu veikšanas kārtībai ir rodams apstākļi, ka uzņēmējs, izpildot atsevišķos darbus, ir veicis līguma pienākumu [daļēju] izpildi un darbu finansēšanu.

Salīdzinot ar VOB/B noteikumiem, likumprojektā ir paredzētas divas īpatnības maksājumu par jau paveiktajiem darbiem veikšanai. Pirmkārt, BGB-E 632. pants saistībā ar 650. panta 1. daļu paredz, ka patērētāja veicamo maksājumu par jau paveiktajiem darbiem apmērs nedrīkst pārsniegt 90 % no kopējā maksājumu apmēra par visiem būvdarbiem. Tādējādi, slēdzot līgumus ar patērētājiem, uzņēmējs visu laiku veic būvdarbu finansēšanu vismaz 10 % apmērā.

Otrkārt, jebkādu noviržu³⁰ gadījumā no līgumā atrunātajām saistībām pasūtītājam ir tiesības ieturēt samērīgu maksājuma daļu. Ļoti iespējams, ka "samērīguma" apmērs arī turpmāk būs ierobežots ar dubultu trūkumu novēršanai nepieciešamo izmaksu lielumu.³¹

f) Būvuzņēmēja atbildība par trūkumiem

VOB/B un BGB vienādi definē trūkumu jēdzienu. Ir atzīstams, ka lieta ir bez trūkumiem, ja tās stāvoklis ir tāds, par kādu bija vienojušās puses. Ja šāda vienošanās nav bijusi, tad lietai trūkumu nav tādā gadījumā, ja to var izmantot līgumā paredzētajam mērķim vai arī tā ir piemērota vispārpieņemtam lietojumam.³² Trūkumu definīcija atbilst arī pirkuma līgumu regulējumam, kuru savukārt ir būtiski ietekmējušas patēriņa preču pārdošanas direktīvas 1999/44/EK prasības.³³ Bez tam VOB/B ietvaros būtiska nozīme ir arī būvdarbu tehniskajam regulējumam.³⁴

Tomēr būtiskākā atšķirība skar iepriekš minēto regulējumu attiecībā uz atbildību par trūkumiem pirms un pēc pieņemšanas procesa pabeigšanas. Laikā pirms darbu pieņemšanas trūkumu neesības un tā pierādīšanas pienākums gulstas uz uzņēmēju. Šādā gadījumā trūkumu novēršana nav uzskatāma par pasūtītāja [sekundāro] prasījumu izpildīšanu, bet gan ir jāvērtē kā pasūtītāja primāro tiesību izlietojums attiecībā uz tāda izpildījuma saņemšanu, kuram trūkumu nav.

g) Atkāpšanās no līguma un tā izbeigšana

Likumprojekts pielīdzina patērētāju būvniecības līgumus citiem patērētāju līgumiem, piešķirot patērētājiem divu nedēļu atkāpšanās tiesības; gadījumā, ja patērētājam šīs atkāpšanās tiesības nav tikušas izskaidrotas, tad tās var tikt izmantotas viena gada un divu nedēļu laikā. Šāds regulējums ir jauninājums, un uzņēmējiem par to būtu jābūt informētiem. Ņemot to vērā, uzņēmējiem būtu gan jāizvairās no priekšlaicīgas būvdarbu uzsākšanas, gan skaidri jāapzinās sekas, kādas izraisa atkāpšanās tiesību neizskaidrošana patērētājam.

Likumprojektā ir noteiktas arī tiesības līguma pirmstermiņa izbeigšanai, ja tam ir būtiski iemesli.³⁵ Cita starpā šis regulējums paredz pušu tiesības prasīt nofiksēt paveikto darbu apjomu kopīga paziņojuma formā, lai novērstu iespējamus strīdus nākotnē par padarīto darbu stāvokli līguma izbeigšanas brīdī.

5. Sociālā apdrošināšana un darba tiesības

Ņemot vērā, ka būvnieka un tā nodarbināto darbinieku starpā pastāv darba tiesiskās attiecības, būvniecības jomā strādājošiem juristiem ir jāpārzina arī šīs tiesību nozares nianšes. Būvniecības nozares specifikas dēļ ir iespējams runāt pat par atsevišķas tiesību kategorijas – būvniecības darba tiesību – pastāvēšanu.³⁶ Tā satur specifisku regulējumu tiesiskajām attiecībām starp darba devējiem un darbiniekiem būvniecības sektorā, kuru pamatojums

ir rodams gan likumdošanas aktos, gan koplīgumos. Iemesli īpašā regulējuma nepieciešamībai ir dažādi, piemēram, gan paaugstinātā darba bīstamība un nepieciešamība veikt darbu sliktos laika apstākļos, kā rezultātā ir jāveic īpaši darba drošības pasākumi, gan arī regulārā darbu veikšanas vietas maiņa, lielā darbinieku rotācija un biežie darba devēju maksātnespējas gadījumi. Tādēļ īpašais darba tiesību regulējums ir domāts tikai un vienīgi darbinieku tiesību papildu aizsardzībai.

a) Vispārējās un būvniecības darba tiesības

Principā Vācijas darba tiesības ir piemērojamas arī Vācijā strādājošiem Latvijas uzņēmumiem. Izņēmumi ir iespējami vienīgi sociālās apdrošināšanas jomā.

Īpaši nozīmīgs, piemēram, ir t.s. darbinieku iznomāšanas (*Arbeitnehmerüberlassung*) aizliegums.³⁷ Atbilstoši šim regulējumam darba devējiem nav atļauts iznomāt darbiniekus trešajām personām. Svarīgi ir arī darbinieku veselības aizsardzības jautājumi, kuri ir regulēti noteikumos par būvlaukumiem (*Baustellenverordnung*).

Arī būvniecības nozarē spēkā ir minimālās algas prasības, kuras apmērs, ņemot vērā pušu noslēgto koplīgumu, ir augstāks par vispārējiem 8,50 eiro stundā. 2016. gadā šī stundas likme atkarībā no federālās zemes un konkrētās jomas svārstās 11,05 eiro un 14,45 eiro robežās.

Ārvalstu darbinieku nodarbināšanai ir piemērojami arī īpaši darbinieku nosūtīšanas likuma (*Arbeitnehmerentsendegesetz*, AEntG) noteikumi. Šī likuma mērķis ir nodrošināt pienācīgu darba apstākļu minimumu no ārvalstīm nosūtītiem darbiniekiem. Tādēļ ārvalstu darba devējiem, pirms tie uzsāk savu darbu Vācijā, ir jāsniedz muitai konkrēta informācija par nosūtāmajiem darbiniekiem, cita starpā arī darbinieku personas dati un viņu paredzamais darba ilgums un veids Vācijā.³⁸ Ir jāsniedz arī rakstveida apliecinājums tam, ka tiks ievēroti visi darbinieku nosūtīšanai piemērojamie noteikumi, kā arī minimālās algas prasības.

b) Atvaļinājumu maksājumu fonds SOKA-Bau

Vēl viena Vācijas tiesību īpatnība ir t.s. atvaļinājumu maksājumu kase, ar kuru darba devējam – tāpat kā darbinieku nosūtīšanas gadījumā – ir jāsažinās pirms attiecīgo darbu sākšanas. Sociālo maksājumu kase būvniecības jomā (*Sozialkassen der Bauwirtschaft*, SOKA-Bau) veic "pārvaldītāja" funkciju, uzglabājot darbiniekiem par atvaļinājuma laiku pienākošos samaksu.³⁹ Darba devēji katru mēnesi pārskaita darbiniekiem par atvaļinājuma laiku pienākošos samaksu atvaļinājumu maksājumu kasei, kura šos maksājumus pārskaita atpakaļ būvuzņēmējam pēc tam, kad darbinieks atvaļinājumu ir izlietojis. Šādas kārtības mērķis ir novērst gadījumus, kad darbinieki nesaņem tiem pienākošos maksājumus par atvaļinājuma laiku biežo darba devēju maiņu un būvuzņēmumu maksātnespējas gadījumu dēļ.

Ši kārtība ir piemērojama arī ārvalstu būvuzņēmējiem, ja vien netiek pierādīts, ka attiecīgā būvuzņēmēja izcelsmes valstī darbojas līdzvērtīgi mehānismi atvaļinājuma maksājumu nodrošināšanai. Šādā gadījumā nekādi papildu maksājumi Sociālo maksājumu kasei būvniecības jomā nav jāveic. Šādu valstu starpā ietilpst Beļģija, Nīderlande, Francija, Dānija, Austrija un Itālija, savukārt Latvijā atbilstoša rakstura drošības mehānismu nav.

Tomēr pastāv šaubas par to, vai iepriekš aprakstītās likuma prasības atbilst Eiropas Savienības normatīvajam regulējumam. Līdzīgi kā Eiropas Savienības Tiesas spriedumā *Laval* lietā,⁴⁰ arī konkrētajā gadījumā var argumentēt par atvaļinājumu maksājumu kases regulējuma neatbilstību darbinieku nosūtīšanas direktīvas 96/71/EK prasībām.

c) Sociālās apdrošināšanas tiesības

Arī sociālās apdrošināšanas jomā galvenais princips ir tāds, ka piemērojamas ir Vācijas tiesību normas. Tādēļ principā ārvalstu darbiniekiem ir pienākums veikt šādus apdrošināšanas maksājumus: veselības apdrošināšana, bezdarba gadījumu apdrošināšana, aprūpes apdrošināšana, pensijas apdrošināšana un nelaimes gadījumu apdrošināšana. Vadošais princips ir tāds, ka šos maksājumus veic gan darba devējs, gan darba ņēmējs; izņēmums ir nelaimes gadījumu apdrošināšana, kuru apmaksā darba devējs viens pats.

Nosūtot darbiniekus uz Vāciju, var tikt piemērots t.s. *islaicīgās uzturēšanās (Einstrahlung)* principa izņēmums.⁴¹ Atbilstoši šim principam Vācijas sociālo tiesību normas nav piemērojamas, ja darba

devēja, pie kura strādā darbinieks, juridiskā adrese atrodas ārvalstīs un ja jau sākotnēji ir bijis plānots, ka nosūtījuma laiks ir ierobežots. Šādā gadījumā piemērojamas ir tikai nosūtošās valsts (šajā gadījumā – Latvijas) sociālās apdrošināšanas tiesību normas.

6. Publisko tiesību jautājumi

Uzsākot uzņēmējdarbību Vācijā, ir jāreģistrējas attiecīgās pašvaldības uzņēmējdarbības uzraudzības iestādē.⁴² Lai veiktu uzņēmējdarbību būvniecības jomā, papildu atļaujas nav jāiegūst.⁴³

Tomēr saskaņā ar amatniecības nolikumu (*Handwerksordnung*, HwO) atļauja ir jāsaņem lielākajai daļai būvniecības jomā nodarbināto (piemēram, mūrniekiem un galdniekiem).⁴⁴

Praksē uzņēmējdarbības uzraudzības iestāde nosūta saņemto pieteikumu arī attiecīgai amatniecības kamerai un citām atbildīgajām iestādēm. Gadījumā, ja pieteikums ietver arī tādus darbus, kuru veikšanai ir nepieciešama atļauja, darbu vadītājam ir jāpierāda attiecīgās kvalifikācijas esība (piemēram, uzrādot izrakstu no uzņēmējdarbības reģistra, kurā parādās attiecīgie NACE klasifikatora kodī).⁴⁵ Darbiniekiem no valstīm, kas nav ES dalībvalstis, attiecīgā kvalifikācija ir ne vien formāli jāatzīst, bet arī jākonstatē, ka tā ir līdzvērtīga attiecīgai Vācijā iegūtai kvalifikācijai. Ja ES dalībvalsts būvuzņēmums plāno Vācijā veikt tādu darbību, kurai nav nepieciešama īpaša atļauja šī uzņēmuma izcelsmes dalībvalstī, ir jāpierāda, ka šim uzņēmumam ir vismaz divu gadu pieredze attiecīgo darbu veikšanas jomā.⁴⁶ ■

¹ Likumprojekts likumam par būvniecības līgumtiesību reformu un izmaiņām attiecībā uz trūkumu novēršanas pienākumu pirkuma līgumos (Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung).

² Svarīgākie tiesību akti ir Teritorijas plānošanas likums (Raumordnungsgesetz – ROG), Būvniecības likuma (Baugesetzbuch – BauGB) 29. un turpmākie panti un Būvju izmantošanas noteikumi (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO).

³ Būvniecības likuma 29. panta 1. punkts.

⁴ Vācijas augstākā administratīvā tiesa, spriedums lietā IV C 33.71, 31.08.1973.

⁵ Standartizētie būvnoteikumi (Musterbauordnung), skat.: <https://www.bauministerkonferenz.de/lbo/vtmbi02.pdf>.

⁶ Standartizētie būvnoteikumi 72. panta 1. punkta 1. teikums.

⁷ Skat. civillikuma 903. un turpmākos pantus, kā arī federālās zemes kaimiņu likumus.

⁸ Likums par dzīvokļu īpašumu (Wohnungseigentumsgesetz, WoEigG).

⁹ Skat.: Voit: Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, 2. izdevums, 2012, A daļa, 4. un turpmākie apsvērumi.

¹⁰ Likumprojekts likumam par būvniecības līgumtiesību reformu un izmaiņām attiecībā uz trūkumu novēršanas pienākumu pirkuma līgumos.

¹¹ Federālās padomes atzinums, izdevums 123/16.

¹² A daļa – Vispārīgie noteikumi par publisko būvdarbu līgumu piešķiršanu, B daļa – Būvdarbu veikšanas vispārīgie līgumu noteikumi, C daļa – Vispārīgie tehniskie noteikumi būvdarbu līgumiem.

¹³ Vācijas Publisko iepirkumu un līgumattiecību komiteja būvniecība jomā (Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen).

¹⁴ Tomēr ir jāatzīmē, ka likumā pret konkurences ierobežojumiem (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen, GWB) un līgumu piešķiršanas regulā (Vergabeverordnung, VgV) ir rodams atsauces uz VOB/A, kā rezultātā tā faktiski iegūst formāla likuma spēku, skat.: Kapellmann/Langen, Einführung in die VOB/B, 23. izdevums, 2014, 5. apsvērumi.

¹⁵ BGH spriedums, 11.11.1993. – VII ZR 47/93, NJW 1994, 850 – Wasserhaltung II.

¹⁶ Vispārīgie tehniskie noteikumi būvniecības līgumiem (Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen, ATV).

¹⁷ Pārskats par būvniecības DIN standartiem un VOB/C teksts: <https://www.berlin.de/vak/dokumente/pdf/rechtsgrundlagen/vob-c.pdf>.

¹⁸ BGB 307. pants un turpmākie panti; pamatoti un par VDN Eiropas tiesību aspektā: Basedow, Münchener Kommentar BGB, 7. izd., 2016, Vor. § 305, Rn. 1 ff.

¹⁹ BGH ir lēmusi, ka, piemēram, šādi noteikumi nav spēkā: VOB/B 2. panta 8. punkta 1. numurs un 16. panta 3. punkta 2. numurs; atsevišķi tiesību literatūras avoti ir vēliti tieši spēkā neesošiem būvniecības līgumu noteikumiem: Markus/Kaiser/Kapellmann,

AGB-Handbuch Bauvertragsklauseln, 4. izd., 2014; Hofmann/Frikell/Schwamb, Unwirksame Bauvertragsklauseln, 12. izd., 2015.

²⁰ Izvērti par šo tēmu skat.: Rintelen, in: Kapellmann/Messerschmidt, VOB A/B, 5. izd., 2015, Teil B, Einl. Rn. 44 ff.

²¹ Skat. pārskatu: Kapellmann/Langen, Einführung in die VOB/B, 23. izd. 2014, Rn. 26.

²² BGH spriedums 27.07.2006, NJW 2006, 3413.

²³ Sk. Kapellmann/Messerschmidt, VOB A/B, 5. izd., 2015, § 2 VOB/B Rn. 26 ff.

²⁴ VOB/B 1. panta 3. 4. daļa; BGB-E 650 b. pants.

²⁵ VOB/B 2. panta 3, 5, 6. daļa; BGB-E 650 c. pants.

²⁶ Piemēram Hesenes būvnoteikumu (Bauordnung Hessen) 74. pants, Ziemeļreinas-Vestfālenes būvnoteikumu (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) 82. pants; isāk: Standartizētie būvnoteikumi (Musterbauordnung) 82. pants.

²⁷ Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurechts, 4. izd., 2014, 4. daļa, Rn. 32.

²⁸ Diseldorfas Apgabaltiesas (OLG Düsseldorf) spriedums 23.04.2009., BauR 2011, 118.

²⁹ BGB-E 640. pants.

³⁰ Līdzšinējais regulējums: būtisku trūkumu gadījumā pasūtītājam vispār nav jāmaksā avansa maksājums, savukārt nebūtisku trūkumu gadījumā tā apmērs tiek ierobežots ar dubultu trūkumu novēršanai nepieciešamo izmaksu lielumu.

³¹ Analogi BGB 641. panta 3. daļai.

³² BGB 633. pants.

³³ Direktīvas 2. panta 2. punkts.

³⁴ VOB/B 13. panta 1. daļa.

³⁵ Līdz šim šajā kontekstā tika piemērots BGB 314. pants, kurš regulē beztermiņa saistības.

³⁶ Skat.: Langenecker/Maurer, Handbuch des Bauarbeitsrechts, 2004.

³⁷ Likuma par darbinieku iznomāšanu (Arbeitnehmerüberlassungsgesetz, AÜG) 1.b. pants.

³⁸ Darbinieku nosūtīšanas likuma (AEntG) 18. pants.

³⁹ Informācija dažādās valodās ir pieejama mājaslapā: http://www.soka-bau.de/soka-bau_2011/desktop/de/Europa/Broschueren/.

⁴⁰ Eiropas Savienības Tiesas 18.12.2007. spriedums lietā C-341/05, 2007 I-11767 – Laval.

⁴¹ Sociālo tiesību likums IV (Sozialgesetzbuch IV), 5. pants.

⁴² Uzņēmējdarbības likuma 14. pants (Gewerbeordnung, GewO).

⁴³ Citās noteiktās uzņēmējdarbības jomās (nekustamo īpašumu māklēri, drošības dienēti, spēļu automāti) no uzņēmējdarbības uzraudzības iestādes ir arī jāiegūst speciāla atļauja.

⁴⁴ Tā amatu uzskaitījums, kuru veikšanai ir nepieciešama atļauja, ir uzskaitīts amatniecības nolikuma (Handwerksordnung, HwO) A pielikumā.

⁴⁵ Saimnieciskās darbības statistiskā klasifikācija Eiropas Savienībā. Saisinājums nāk no franču valodas nosaukuma "nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne".

⁴⁶ Amatniecības nolikuma (Handwerksordnung, HwO) 7. un turpmākie panti.