

P2 15069

ID: 7144975

D-606

Mr Vesna Tatić, rođj. Klajn

Strana

Uvod

4

Glava prva

ODGOVORNOST INŽENJERA U IZVRŠENJI ZA NE-SOLIDNOST GRADJEVINE PO OSNOVU UGOVORA

10

1.1. OSNOVNA ZADACI

18

1.2. OSNOVNE ZADACI NARUČIOCA I PROJEKTANTA

20

1.3. OSNOVNE ZADACI

20

2. ODGOVORNOST PROJEKTANTA I GRADITELJA ZA NE-SOLIDNOST GRADJEVINE

27

GARANCIJA PROJEKTANTA I GRADITELJA ZA SOLIDNOST

27

GRADJEVINE I NJIHOVA IMOVINSKA ODGOVORNOST

28

2.1. ZADACI INŽENJERA GLAVNOG PROJEKTA

30

2.2. ZADACI INŽENJERA PROJEKTANTA

32

- doktorska disertacija -

32

2.3. ZADACI INŽENJERA U PROJEKTOVANJU I IZVRŠENJU DRUGIH VEŠTAČENSKIH ZADATAKA ZA NARUČIOCA

32

2.4. ZADACI INŽENJERA PROJEKTA I GRADITELJA ZA NE-SOLIDNOST GRADJEVINE

39

2.5. ZADACI INŽENJERA PROJEKTA I GRADITELJA ZA NE-SOLIDNOST GRADJEVINE U VEŠTAČENSKIM ZADACIMA

44

2.6. ZADACI INŽENJERA PROJEKTA I GRADITELJA ZA NE-SOLIDNOST GRADJEVINE U VEŠTAČENSKIM ZADACIMA

45

3. OSNOVNE ZADACI INŽENJERA I GRADITELJA ZA NE-SOLIDNOST GRADJEVINE

46

Beograd

1990.

48





razlikovanja između tzv. "velikih" i "malih" radova?

2. Analiza sudske prakse ne dopušta da se otkrije jedinstven kriterijum za razlučivanje tih pojmova. U francuskom pravu, na primer, garancija za solidnost odnosi se kako na "gradjevine", tako i na njene "osnovne delove".<sup>1)</sup> Ni, za gradjevine ni, za "osnovne radove" ne postoji <sup>medjutim,</sup> definicija u zakonskim propisima, pa je ostavljeno sudskoj praksi da ona to pitanje reši. Za neke delove gradjevine - kao što su: zidovi nosači, <sup>stube,</sup> potpirajući, temelji, osnovna drvena konstrukcija, krovovi, podovi, terese, plafoni, pregrade i slični "osnovni" delovi - jasno je da nedostaci u takvim delovima ugrožavaju sigurnost gradjevine kao celine. No, ovo nabrojanje je samo indikativno. Ono jedino teži da omogući da se povuče približna linija deobe "velikih" i "malih" radova. Za poimanje "velikih radova" od pomoći je presuda Apelacionog suda iz Amiens-a doneta 1871. godine u kojoj se navodi da se pod izrazom "velikih" (osnovnih) radova podrazumevaju radovi koji predstavljaju "samu strukturu gradjevine ili njenih osnovnih delova"; to su delovi koji svojom trajnošću i postojanošću treba da obezbede sigurnost-solidnost gradjevine u vezi sa kojom zakon propisuje desetogodišnju garanciju".<sup>2)</sup> Prema tome, radovi koji se tiču fasade, završni radovi na estetskom izgledu gradjevine i, slični "manji" radovi, ne smatraju se osnovnim (velikim), pa se na njih ne odnose pravila o garanciji za solidnost gradjevine.<sup>3)</sup>

Naš Zakon o obligacionim odnosima ne spominje "velike radove"; on govori jedino o "gradjevini" i zemljištu na koje je gradjevina podignuta. Medjutim, republički i pokrajinski

1) B. Soinne, op. cit., II, str. 451-452. i dalje; str. 464-466; J. Vilus, op. cit., 1973., str. 205-206

2) Amiens 29 mai 1871 S.71-II-5 D.P. 71-11-171 (navedeno prema: B. Soinne, *ibidem*, str. 455.)

3) B. Soinne, *ibidem*, str. 457; 464-465; J. Vilus, op. cit., 1973., str. 206.



zakoni iz oblasti gradjenja, kad odredjuju značenje rekonstrukcije, upotrebljavaju izraz "menjanje konstruktivnih elemenata", što bi sasvim odgovaralo pojmu "osnovnih radova". U našoj teoriji postoji jedno mišljenje po kome je već samo pominjanje gradjevine (i zemljišta) dovoljna indikacija sudu da pod ovaj pojam podvede i zid nosač ili drugi osnovni konstruktivni element gradjevine čija nesolidna izrada može da ugrozi gradjevinu kao celinu.<sup>1)</sup>

3. Ima, međjutim, radova kod kojih neće biti uvek lako utvrditi da li se oni tiču osnovne strukture gradjevine. Takav je slučaj, na primer, sa stepenicama, uredjajima za grejanje, polaganjem ploča, oblaganjem ploča, stolarijom, sanitarnim instalacijama cele zgrade, i sl. U teoriji se smatra da odredbe o garanciji za solidnost gradjevine treba da važe i za ovakve radove. Oni su važni i neophodni za korišćenje gradjevine, iako nisu bitni za samo postojanje gradjevine.<sup>2)</sup>

Medjunarodni opšti uslovi za gradjevinske radove (OU FIDIC/G) i britanski Opšti uslovi The I.C.E. Conditions of Contract (V ed) prave razliku izmedju trajnih i privremenih radova. Prema članu 1. (1) (j) OU FIDIC/G "trajni radovi" su oni koji se moraju izvršiti ili održavati u skladu sa Ugovorom, a "privremeni radovi" (član 1.(1) (i)) su oni ma koje vrste koji su potrebni za ili oko izvršenja ili održavanja trajnih<sup>3)</sup> Komentator britanskih The I.C.E. Conditions of Contract D. Wallace smatra da stvarna razlika izmedju trajnih i privremenih radova leži u funkciji, odnosno nameni radova.<sup>4)</sup> Trajni

---

1) J. Vilus, *ibidem*, str. 206.

2) B. Soinne, op. cit., II, str. 463-465;  
J. Vilus, *ibidem*.

3) OU FIDIC/G član 1(1)(i) i čl. 1(1)(j) u: Branko Vukmir, op. cit., II, str. 181.

4) I.N.Duncan, Wallace: The I.C.E. Conditions of Contract, fifth edition, A Commentary, Sweet & Maxwell, London, 1978, str. 21-22.



radovi predstavljaju, nezavisno od stvarno vidljive strukture, sve one koji se izvršavaju sa namerom da produže funkciju (namenu) gradjevine posle završetka gradnje (na primer, temelji i trajna drenaža), ali i one za koje se to zahteva prema ugovoru (na primer, privremena brana ili prilazni putevi).<sup>1)</sup> Pošto postoji mogućnost da se pojave granični slučajevi između trajnih i privremenih radova, smatra se da je neophodno da se privremeni radovi ugovorom uvek precizno definišu.<sup>2)</sup>

#### D. Pokretnosti koje se ugradjuju u gradjevinu

1. U stranim pravnim sistemima nisu ujednačeni stavovi o tome kakav značaj imaju pokretnosti koje se ugradjuju u gradjevinu, tj. da li one postaju "nepokretnosti po svojoj nameni".

Prema stavu 2. člana 94. nemačkog Gradjanskog zakonika bitni sastavni delovi zgrade su stvari koje su izgradnjom zgrade ugradjeni u nju.

U francuskoj teoriji se smatra da, u pogledu načelne primene garancije za solidnost na "nepokretnosti po nameni", treba obeležiti granice tog pravila.<sup>3)</sup> Karakter nekretne valjalo bi dati dodacima koji su neophodni ili korisni za upotrebu zgrade. Garancija za solidnost ne <sup>bi mogla važiti</sup> za elemente koji mogu da se razdvoje od gradjevine a da pri tome ne izgube svoj razlog postojanja; ovi elementi moraju biti nerazdvojno povezani sa gradjevinom, da bi bili "nekretnina po nameni".<sup>4)</sup> To stanovište teorije potvrđuje i presuda francuskog Kasacio-

---

1) Ibidem.

2) Ibidem.

3) B. Soinne: op. cit., II, str. 462

4) B. Soinne, ibidem; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 202 i 204.



onog suda od 27.I 1959. godine, u kojoj je sadržan princip koji zastupa pravosudje. U spornom slučaju radilo se o liftu koji je bio postavljen u prirodni ponor da bi omogućio turističku posetu. Graditelj je podneo žalbu na odluku Apelacionog suda kojom je bio osuđjen na osnovu desetogodišnje garancije. Kasacioni sud je odbio žalbu i stao na stanovište da različiti delovi gradjevine koji sa njom čine jednu celinu, bilo da su to postali pravom izgradnjom ili ugradjivanjem, ulaze u trajne radove, tj. postaju "nepokretnosti po nameni".<sup>1)</sup>

2. U jugoslovenskom zakonodavstvu i sudskoj praksi preovladava stav da pokretne stvari, koje su ugradjene u gradjevini, postaju nepokretnost i potpadaju pod pojam "gradjevine". Prema republičkim i pokrajinskim zakonima o izgradnji, investicionim objektom ne smatra se jedino gradjevina, već i ugradjene instalacije, uređjaji i oprema, koji služe gradjevini, odnosno tehnološkom procesu investitorove delatnosti.<sup>2)</sup> Sudska praksa stoji na stanovištu da "pokretnosti kao što su liftovi, uređjaji za centralno grejanje i, sl., imaju značaj "nepokretnosti po nameni". "Električna instalacija, električni uklopnik i materijali za telefonsku instalaciju (osim telefonskog aparata), ugradjivanjem u zgradu gube svojstvo samostalne, proste, pokretne stvari, te se na njima ne mogu sticati stvarna prava posebno od stvarnih prava na gradjevini u koju su ugradjene. Zbog njihove medjusobne povezanosti i povezanosti sa zgradom u koju su ugradjene, one su prerasle u složenu, potpuno inkorporiranu stvar, čiji su sastavni delovi mehanički povezani tako da nije moguće njihovo odvajanje bez oštećenja inkorporirane stvari kao celine".<sup>3)</sup> Prema pravnim pravilima imo

1) Cass. Civ. I Sec.civ. 27.I.1959; Bull 59-1-44 no. 54; (navedeno prema: B. Soinne, op. cit. II, str. 462).

2) Vidi: čl. 2. st. 1. Zakona SR Slovenije; čl. 2. st. 1. Zakona SR Makedonije; čl. 5. Zakona SR Crne Gore; čl. 2. st. 1. Zakona SAP Vojvodine i čl. 2. st. 1. Zakona SAP Kosova.

3) Presuda Vrhovnog suda Makedonije Gzz br. 17/85 od 9.II 1985. godine (Sudska praksa, 1985/6, str. 34-35.).



vinskog prava, vodovodne i kanalizacione cevi od stambene zgrade do priključka na gradsku mrežu, samostalni su deo složene stvari ili pripadak gradjevine kao složene stvari, ali i u jednom i u drugom slučaju one dele sudbinu gradjevine, ako nije suprotno ugovoreno.<sup>1)</sup> Prema stavu Vrhovnog privrednog suda, zauzetom u presudi Sl-2043/69, elementi ugradjeni u gradjevinu gube svojstvo gradjevinskog elementa i postaju sastavni deo gradjevine te se ne može tražiti njihov povraćaj.<sup>2)</sup>

Prema tome, nedostaci na pokretnostima koje su ugradjivanjem u gradjevinu postale nepokretnosti, mogu povući primenu pravila o garanciji za solidnost gradjevine.

III. Z e m l j i š t e n a k o m e j e  
g r a d j e v i n a p o d i g n u t a  
k a o p r e d m e t g a r a n c i j e

U stranoj i u našoj zakonodavnoj praksi, velika se pažnja poklanja pitanjima sigurnosti i stabilnosti gradjevinna, iz čega proizlazi pooštrena odgovornost za obavljanje radova na ispitivanju zemljišta na kome će ili ispod koga će se graditi.<sup>3)</sup> Produžena odgovornost projektanta i graditelja i za mane koje se tiču zemljišta, logična je posledica izuzetnog značaja koji osobine zemljišta imaju za gradjevinu koja se na njemu

---

1) Presuda Vrhovnog suda BiH Gž br. 1330/72 od 13.XI. 1972, ZSO, knj. XVII, sv. 4, 1972, broj presude u zbirci 510, str. 84-86.

2) Presuda navedena u: J. Vojinović, op. cit., 1976, tač. 41, str. 320. Vidi i: rešenje Okružnog suda u Titovom Užicu Gž 248/79. od 5.II.1979, ZSO, knj. IV, sv. 3, 1979, broj presude u zbirci 210, str. 261-262; presudu Vrhovnog suda Jugoslavije U. br. 1329/71 od 9. februara 1972, ZSO, knj. XVII, sv. 3, 1972, broj presude u zbirci 412, str. 224-225.

3) Čl. 11. stav 2. OU FIDIC/G - "including the subsurface conditions"; vidi o tome. B. Vukmir, op. cit. I, str. 117-118.



nalazi.<sup>1)</sup> Pozornost i klizanje, nedovoljna čvrstoća i nosivost, podzemne vode i ostali nedostaci zemljišta, mogu prouzrokovati različita oštećenja građevine koja ugrožavaju njenu stabilnost i sigurnost, pa mogu prouzrokovati i rušenje. Zemljište se, zato, ne može posmatrati izolovano od zgrade koja se na njemu podiže; stabilnost građevine mora da obuhvati i sve elemente od kojih zavisi i koji je ugrožavaju.<sup>2)</sup>

---

1) Odgovornost izvodjača i za nedostatke zemljišta na kome je podignuta građevina za vreme od 10 godina od predaje i prijema radova predviđaju: čl. 1792. francuskog GZ; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 644. stav 2. ZOO.

2) Vidi o tome: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 207; Djordje, L. Nikolić: "Ugovorna odgovornost izvodjača za nedostatke zemljišta" Naša zakonitost, Zagreb, 1980/br. 6, str. 50 i 53; Vidi u vezi s tim naša izlaganja u prvom poglavlju ovog rada: Odgovornost učesnika u izgradnji za solidnost građevine po osnovu ugovora (paragraf 3/I/D/d, "Da li je graditelj dužan da ispita zemljište na kome se građevina podiže" i, paragraf 2./I/A/c/2): "Obim odgovornosti projektanata kad su nedostaci projekta posledica pogrešnog nalaza o osobinama zemljišta").



### & 3. GARANTOVANI SLUČAJ

1. Kad smo u drugom poglavlju ovog rada govorili o sadržini garancije za solidnost gradjevine rekli smo da garantovanje znači, primarno, uveravanje da će u toku trajanja garancije, gradjevina posedovati (zadržati) potrebna svojstva solidnosti, tj. stabilnosti i sigurnosti i da će služiti svojoj nameni. Ako se pokaže da ~~ona~~ <sup>gradjevina</sup> ima neke nedostatke koji smetaju njenoj upotrebi, garantovanje znači, sekundarno, obavezi- vanje garanta da uspostavi garantovano stanje gradjevine, odnosno da otkloni nedostatke. Obaveza da se uspostavi garantovano stanje gradjevine postaje akutna, tek kad nastupi garantovani slučaj, tj. kad se pojavi nedostatak gradjevine koji se tiče njene sigurnosti i stabilnosti za koji su

učesnici u izgradnji, <sup>kao garanti,</sup> tvrdili da ne postoji.<sup>1)</sup> Valja ispitati, sada, koji to nedostaci predstavljaju garantovani slučaj kod garancije za solidnost, te povlače odgovornost učesnika u izgradnji ~~za~~ nesolidnost gradjevine, ako se pojave u garantovanoj roku?

2. U vezi s nedostacima koji se tiču solidnost<sup>i</sup>/gradjevine postavljaju se, u osnovi, dva pitanja: prvo, da li je potrebno da nedostatak bude skriven u vreme primopredaje, i, drugo, da li je potrebno da se radi o određenoj težini nedostatka (i ako je tako, kako se ta težina određuje). Većina gradjanskih zakonika koji regulišu odgovornost projekatanta i graditelja za nesolidnost gradjevine <sup>ne spominju</sup> ili, prirodu mane (vidljiva ili skrivena)<sup>2)</sup> ili, težinu mane.<sup>3)</sup> No, dok su stavovi po pitanju težine mane koja

1) J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 56.

2) Čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 644. ZOO.

3) Čl. 633. u vezi s čl. 638. nemačkog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO.



povlači produženu odgovornost učesnika u izgradnji u znatnoj meri ujednačeni, jer se svi slažu da mana <sup>gradevine</sup> mora biti ozbiljna i teška, po pitanju prirode mane koja <sup>je</sup> ugrožava solidnost, mišljenja doktrine su veoma podeljena, jer se, kako je rečeno, zakoni koji regulišu ugovor o gradjenju ne izjašnjavaju o tome.<sup>1)</sup>

## I. P r i r o d a n e d o s t a t k a

1. Kad je u paragrafu 1. ovog dela rada bilo reči o dejstvima primopredaje gradjevine, istaknuto je da prijemom pre-staje odgovornost učesnika u izgradnji za vidljive mane, a da od tog trenutka počinju da teku rok i garancije za solidnost <sup>gradjevine</sup>.  
i rok odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>2)</sup> U stranim pravnim sistemima, <sup>medutim</sup> i teorija i praksa, zastupaju veoma različita gledišta o prirodi nedostataka koji čine pretpostavku za primenu garancije za solidnost gradjevine.

2. Znatan deo, naročito, francuske doktrine, zastupa stav da nema mesta podeli na vidljive i skrivene nedostatke kad je u pitanju nedostatak koji ugrožava solidnost, odnosno sigurnost i stabilnost gradjevine.<sup>3)</sup> Drugi deo doktrine smatra da projektant i graditelj odgovaraju za ozbiljne mane, ali samo pod uslovom da su skrivene. Po trećem mišljenju nekih francuskih pravnih pisaca, prijemom bi se gasila odgovornost za vidljive nedostatke samo završnih (malih) radova, dok bi se za

1) Vidi: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, Beograd, 1973, str. 207-208.

2) Vidi: čl. 614. st. 3. i čl. 644. ZOO; čl. 370, i 371. švajcarskog ZO; čl. 640 i čl. 638. nemačkog GZ; čl. 1665. st. 3. i 4. i čl. 1669. italijanskog GZ.

3) George, Bricmont: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Pariz, 1965, str. 115-125 (cit. prema: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 208.).



skrivenne nedostatke tih radova odgovaralo po opštim pravilima Gradjanskog zakonika o ugovornoj odgovornosti (u <sup>opšte</sup>roku zastarelosti <sup>koji traje</sup> 30 godina), a za nedostatke gradjevine koji se tiču njene solidnosti -- prema posebnim odredbama Gradjanskog zakonika o toj odgovornosti (u roku od 10 godina).<sup>1)</sup> Po četvrtom gledištu, takodje, francuskih pravnih pisaca, treba praviti podelu na nedostatke u materijalu i <sup>na</sup> nedostatke u gradjenju, pri čemu bi odgovornost za nedostatke u materijalu bila regulisana primenom principa na kojima počiva ugovor o prodaji, dok bi odgovornost za nedostatke u gradjenju bila regulisana primenom principa koji važe za ugovor o delu.<sup>2)</sup>

Kako treće i četvrto, izneto, stanovište pokazuju, već na prvi pogled, da trpe od logičkih i pravnih manjkavosti, to ne izgleda od interesa posebno ih razmatrati; i u francuskoj doktrini <sup>su ih</sup> mnogi autori već odbacili. Ostaje, međutim, od značaja da se razmotri shvatanje po kome nema mesta podeli na vidljive i skrivene nedostatke kad je u pitanju nesolidnost gradjevine, kao i shvatanje da odgovornost učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine treba ograničiti na odgovornost za skrivene nedostatke.

A. Teorija po kojoj i vidljivi i skriveni nedostaci povlače primenu garancije za solidnost gradjevine

1. Iako svi gradjanski zakonici sadrže pravilo da se kod ugovora o delu poslenik oslobadja odgovornosti za nedosta-

1) G. Bricment (*ibidem*, str. 124) ističe da ovo mišljenje zastupaju Mazeaud i Tunc (Traite theorique et pratique de la responsabilité civile delictuelle et contractuelle, t. II, no 1062), ali da su u tom svom mišljenju sasvim usamljeni (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 209.).

2) O ovom sistemu je bilo više reči u prvom poglavlju ; kod pitanja odnosa izmedju naručioca i graditelja zavisno od toga ko daje materijal. Ukazano je, tada, da je to veštačka konstrukcija koja ne može da se primeni kod ugovora o gradjenju; gradjevina je celina, te ne može odvojeno da se posmatra rad od materijala.



tke koji su se mogli opaziti običnim pregledom, tj. za vidljive nedostatke, posle pregleda i primanja izvršenog dela,<sup>1)</sup> deo inostrane pravne teorije smatra da projektant i graditelj odgovaraju za sve nedostatke kad ovi ugrožavaju solidnost gradjevine. Kad je u pitanju solidnost gradjevine nema mesta pravljenju razlike. Jedini uslov koji se traži je da mana bude ozbiljna, a priroda mane, tj. da li je vidljiva ili skrivena nije od značaja. U prilog ovog stava iznosi se u pravnoj teoriji nekoliko argumenata koje valja pomenuti.

2. Polazeći od toga da je garancija za solidnost gradjevine ustanovljena u korist javne sigurnosti, te da odredbe o njoj imaju karakter imperativne norme, neki pravni pisci ističu da bi svaki sporazum stranaka suprotan tim odredbama bio ništav; sve što bi išlo ka tome da se odgovornost projektanta i graditelja ograniči, značilo bi povredu osnovnih principa na kojima počivaju odredbe zakona o garanciji za solidnost gradjevine. Iz toga sledi, da mane gradjevine, i kad su vidljive, ne oslobadjaju projektanta i graditelja.<sup>2)</sup> Iz činjenice da zakonske odredbe ne spominju podelu na vidljive i skrivene mane, deo francuskih autora izvodi zaključak da su redaktori Gradjavnog zakonika imali u vidu odgovornost projektanta i graditelja za sve mane pod uslovom da su one određene težine.<sup>3)</sup> Kako je garancija projektanta i graditelja za solidnost gradjevine ustanovljena i u korist naručioca, to za pristalice ovog

---

1) Čl. 614. st. 3. ZOO; čl. 640. st. 1. nemačkog GZ; čl. 1665. u vezi s čl. 1667. italijanskog GZ; čl. 370. švajcarskog ZO i, sl.

2) De Page: Traité élémentaire de droit civil belge, t. IV no. 892 (cit. prema: B. Soinne: Responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, tome II, str. 470).

3) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 209-210.



shvatanja ona ne bi imala svoju svrhu ako se ne bi prostirala na sve vrste nedostataka. Vidljiva mana za naručioca morala bi biti, tim pre, vidljiva za projektanta i graditelja koji su stručnjaci. Prema tome, ukoliko bi oni preko takve mane prešli i ne bi naručiocu skrenuli pažnju na nju, trebalo bi uzeti da je na njihovoj strani postojala zla namera.<sup>1)</sup> Najzad, ovim argumentima mnogi francuski autori dodaju još i to da je u domenu gradjevinarstva deplasirano pozivati se na relikte prošlosti, kao što je podela na vidljive i skrivene nedostatke. Kod izgradnje gradjevine najvažnija je podela na trajne (osnovne) i druge završne (male) radove, tj. na radove od kojih zavisi i na one od kojih ne zavisi solidnost, tj. stabilnost i sigurnost gradjevine.<sup>2)</sup> Ove stavove doktrine zastupali su i sudovi u velikom broju svojih odluka.<sup>3)</sup>

---

1) G. Bricmont, *op. cit.*, 1965, str. 125.

(cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 210).

Vidi o tome naša izlaganja u drugom poglavlju:  
"Teorija o deliktnoj prirodi odgovornosti projektanta i graditelja za solidnost posle primopredaje gradjevine" (par. 2/I/B), gde je ukazano da na ugovor o gradjenju nije moguće primeniti maksimu: "Culpa lata dolo aequiparatur".

Vidi u vezi s ovim: Slobodan, Perović: Zabluda o svojstvima predmeta i odgovornost za skrivene mane. Pravni život, 1972/br. 1, str. 13-37.

2) H.L. i J. Mazeaud (Leçons de droit civil, t. III, No. 1370) smatra da, naručilac treba da bude zaštićen bez obzira da li su mane vidljive u trenutku prijema, kad se radi o teškim posledicama koje mogu nastati u vezi sa gradjevinom ako nije dobro sagradjena" (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*).

3) B. Soinne, *op. cit.*, II, str. 472-473.



B. Teorija po kojoj samo skriveni nedostaci  
povlače primenu garancije za solidnost  
gradjevine

1. Za razliku od prethodno iznetog shvatanja, dobar deo doktrine, kako u Francuskoj, tako i u drugim zemljama, smatra da se garancija projektanta i graditelja za solidnost gradjevine odnosi samo na skrivene nedostatke. Zastupnici ovog stava pozivaju se na činjenicu da se za sve ono što nije regulisano kao posebno kod ugovora o gradjenju, primenjuju principi ugovora o delu. Istina je, doduše, da odredbe zakona koje regulišu garanciju za solidnost gradjevine (u francuskom, italijanskom i jugoslovenskom pravu, na primer),<sup>1)</sup> ne govore o prirodni mane koja izaziva nesolidnost gradjevine. No, kako se polazi od toga da za ugovor o gradjenju subsidijarno važe pravila propisana za ugovor o delu, gde se pravi razlika između skrivenih i vidljivih mana, to italijanska i francuska novija doktrina zaključuju da i za desetogodišnju garanciju treba da važi isto, tj. da su mane bile skrivene u momentu primopredaje gradjevine.<sup>2)</sup> Prema mišljenju *doktrine, član 1669, italijanskog* Gradjanskog zakonika, koji se odnosi na garanciju za solidnost gradjevine, nije ništa drugo do konkretizacija na nepokretnosti odredbi člana 1667. istog Zakonika koji se odnosi na pokretne stvari.<sup>3)</sup>

. . .

I za jugoslovensko pravo moglo bi se usvojiti isto gledište. Kako smo rekli, ni Zakon o obligacionim odnosima ne

1) Čl. 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 644. ZOO.

2) D. Rubino: L'appalto, in Trattato di diritto civile italiano, str. 285; B. Soinne, op. cit., II, str. 473-482.

3) D. Rubino, *ibidem*, str. 285 (cit. prema: B. Soinne, *ibidem*, I, str. 116-117).



pravi podelu na vidljive i skrivene mane kad odredbama člana 644, reguliše odgovornost projektanta i izvodjača za nedostatke gradjevine koji se tiču njene solidnosti. No, član 641. ovog Zakona upućuje na odredbe ugovora o delu u slučaju ostalih nedostataka gradjevine, tj. onih koji ne utiču na solidnost gradjevine. Odredbe ugovora o delu propisuju, <sup>pak,</sup> preštanak odgovornosti poslenika posle pregleda i primanja izvršenog rada za nedostatke koji su se mogli opaziti običnim pregledom (čl. 614. st. 3. ZOO).<sup>1)</sup> Prema tome, naručiocu se ne bi moglo dozvoliti obeštećenje i za nedostatke koji su mu bili poznati (ili koji mu nisu mogli ostati nepoznati) u vreme prijema, kad mu pravo daje mogućnost da prilikom primopredaje utvrdi nedostatke i zahteva od graditelja da ih odmah otkloni (član 614. stav 1. i 2. ZOO).<sup>2)</sup>

2. Pored pravnologičkih razloga o kojima smo do sada govorili, postoje, da kažemo tako, i "izvanpravni" razlozi, koji dolaze od specifičnog karaktera gradjevinskih radova, a koji su potvrda za ispravnost stava da primeni odredbi o garanciji za solidnost ima mesta jedino ukoliko se radi o skrivenim nedostacima gradjevine. Kod trajnih radova, naime, ne može se istinski tvrditi da postoje vidljive mane. U prirodi je mana koje se pojavljuju kod te vrste radova da evoluišu polako i na neosetan način, <sup>tako,</sup> da je čak i stručnim licima nemoguće da predvide sve njihove posledice.<sup>3)</sup> Razvijanje ovih mana zavisi, praktično, od kretanja u dubini zemljine utrobe ili, od neotpornosti gradjevinskog materijala ili, od manje ili

---

1) Vidi i: čl. 370. švajcarskog ZO; čl. 640. st. 1. nemačkog GZ; čl. 1667. st. 1. italijanskog GZ.

2) Isto predvidjaju i odredbe: čl. 1665. italijanskog GZ; čl. 640. stav 2. u vezi s čl. 633. i 634. nemačkog GZ.

3) B. Soinne, *op. cit.*, II, str. 471.



više uspešno obezbedjene kohezije raznih delova gradjevine, tj. od posledica koje se ne mogu unapred oceniti.<sup>1)</sup> Te posledice se utoliko teže mogu otkriti ukoliko se odnose na trajne (osnovne, odnosno velike) radove, a ne na završne (male).<sup>2)</sup>

Medjutim, sami pravni pisci koji se zalažu za podelu mana na vidljive i skrivene, kad je reč o primeni garancije za solidnost gradjevine, skreću pažnju na to da se vidljivost mane ne ceni apstraktno, već konkretno u odnosu na ličnost naručioca.<sup>3)</sup> Pojam skrivene mane valja, različito tumačiti u privatnom i javnom pravu. Budući da je kod javnih radova, odnosno kod izgradnje velikih investicionih objekata, obavezan tehnički pregled koji vrše stručna lica, to bi ova svakako morala da primete neku vidljivu manu koja ugrožava solidnost gradjevine. Kad su u pitanju tzv. "privatnopravni" ugovori o gradjenju, pojam skrivene mane trebalo bi tumačiti ekstenzivno, trebalo bi, <sup>no ime,</sup> ~~u~~ <sup>u</sup>voděći računa o svakom konkretnom slučaju, zaštititi naručioca, naročito ako je on nestručnjak i ako, prema redovnom toku stvari, nije mogao prilikom prijema da zapazi manu koja je kasnije dovela do rušenja ili ~~teškog~~ oštećenja gradjevine.<sup>4)</sup>

---

1) Ibidem.

2) Ibidem.

3) Ibidem, str. 480-482.

4) B. Soime, *ibidem*; J. Vilus, *op. cit.*, 1973, str. 212.



C. Pretpostavka o skrivenom svojstvu  
nedostatka koji ugrožava solidnost  
gradjevine i teret dokaza

1. Prema pravilima gradjevine struke, graditelj je dužan da pri izgradnji gradjevine za koju je neophodan određeni osnovni materijal, prethodno stručno ispita da li <sup>on</sup> ima svojstva koja su neophodna za sigurnost i stabilnost gradjevine, kako je to uobičajeno i kako ga zahteva javna sigurnost. "Ukoliko on propusti da na vreme utvrdi nedostatke i da ih blagovremeno reklamira, neće moći da se poziva na to da je u pitanju bila skrivena mana".<sup>1)</sup> S druge strane, "kad naručilac primi profil trase za izgradnju žičare, nije dužan da kontroliše ispravnost profila i tačnost obeležene trase kad je to učinilo stručno lice kao što je geodetska uprava".<sup>2)</sup>

2. Prema tome, kad naručilac hoće da realizuje svoje pravo iz garancije zbog <sup>(i strane i poslovnih sudova, uvek)</sup> nesolidnosti gradjevine, polaze od pretpostvke da je nedostatak koji je ugrozio solidnost bio za naručioca skriven. Ako projektant i graditelj tvrde suprotno, onda je na njima da dokažu da je reč o vidljivom nedostatku koji je naručilac za vreme prijema video (ili mogao da otkrije) i za koji oni ne odgovaraju.<sup>3)</sup>

---

1) Vrhovni privredni sud Sl-40/59 (cit. ~~12~~: Jovan, Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti gradjevinarstva, Beograd, 1976, str. 288.).

2) Vrhovni privredni sud Sl-175/60 (cit. ~~12~~: J. Vojinović, ibidem.)

3) B. Sojune, *op. cit.*, II, str. 480-482; J. Vilus, *op. cit.*, 1973, str. 212.



## II. Težina nedostataka

### 1. I u teoriji, i u praksi,

Vjednoglasno se smatra da mana mora biti ozbiljna i teška da bi se pravila o garanciji za solidnost gradjevine mogla primeniti. No, građanski zakони pojedinih zemalja ne regulišu na jednoobrazan način težinu nedostataka koji bi doveo do primene garancije.

Francuski Građanski zakonik, na primer, propisuje odredbama članova 1792. i 2270. odgovornost arhitekta i graditelja samo u slučaju potpunog ili delimičnog rušenja gradjevine. Italijanski Građanski zakonik, pak, znatno proširuje listu uzroka koji povlače primenu garancije, jer odredbama člana 1669. propisuje odgovornost graditelja naručiocu ne samo ako delo propadne (u celini ili delimično), već i ako predstavlja očiglednu opasnost propasti ili ako ima ozbiljne nedostatke. Švajcarski Zakonik o obligacijama govori samo o "nedostacima u konstrukciji gradjevine" (član 371.), a Zakon o obligacionim odnosima o "nedostacima koji se tiču solidnosti u izradi gradjevine; o nedostacima zemljišta na kome je gradjevina podignuta i, o nedostacima koji se tiču solidnosti gradjevine koji potiču od nekog nedostatka u planu (st. 1, 2. i 3. člana 644.).

2. Različito zakonsko regulisanje pitanja težine nedostatka, ima za posledicu različite odgovore koje pravna teorija i praksa pojedinih zemalja daju na pitanje: šta predstavlja granicu "težine" nedostatka koji bi povlačio primenu garancije za solidnost. Kako je ocena težine nedostatka od presudnog značaja za utvrđivanje da li projektant i graditelj odgovaraju u jednom relativno dugom vremenu posle primopredaje



gradjevine, to valja pokušati da se kroz pojedinačno razmatranje pomenutih nedostataka dodje do odgovora na pitanje: koju težinu nedostatka treba smatrati pravno relevantnom za primenu garancije za solidnost gradjevine.

#### A. Potpuno ili delimično rušenje gradjevine

1. Potpuno rušenje gradjevine ne izaziva potrebu da se posebno razmatra. Rušenje predstavlja "ozbiljan nedostatak" koji se tiče solidnosti, tj. stabilnosti i sigurnosti gradjevine i, ako do njega dodje, primena garancija za solidnost ne bi mogla izostati.

2. Delimično rušenje gradjevine zahteva preciziranje u pogledu obima i karaktera. Ovde je moгуće primeniti šire i uže tumačenje i od tog tumačenja zavisiće obim zaštite naručioca koja se ovom garancijom predvidja.<sup>1)</sup> Smatra se da je potrebno da su rušenjem zahvaćeni bitni delovi gradjevine. Takodje, potrebno je da su rušenjem zahvaćeni elementi <sup>koji su</sup> po prirodi stvari predodređeni da traju. Garancija za solidnost ne bi mogla da se odnosi na radove za koje je uobičajeno da se često obnavljaju. Tu je u pitanju razlika između trajnih (velikih) i završenih (malih) radova.<sup>2)</sup> Na primer, rušenje plafonske konstrukcije teške 3.500 kilograma u glavnoj sali jednog Doma kulture, svakako će predstavljati slučaj koji povlači primenu garancije za solidnost gradjevine.<sup>3)</sup> No, u praksi nije uvek lako primeniti princip koji treba da važi u ovakvim slučajevima, tj. da delimično rušenje ugrožava solidnost, tj. sigurnost gradjevine (ili delove konstrukcije).<sup>4)</sup> Na primer, delimično pucanje betonske ploče

1) O tome: J. Vilus, *ibidem*, str. 213 i dalje;  
B. Soinne, *ibidem*, I, str. 115.

2) B. Soinne, *ibidem*.

3). Vidi: "Politika", <sup>Beograd,</sup> petak, 4. septembar 1987, str. 12.

4) J. Vilus, op. cit., str. 213.



balkona.

B. Očigledna opasnost rušenja i ozbiljni nedostaci

1. U italijanskom pravu *je obim primene* pravila o garanciji za solidnost proširen time što su, pored potpunog i delimičnog rušenja gradjevine, uzeti u obzir i "očigledna opasnost od rušenja gradjevine" i "ozbiljni nedostaci".

Pretpostavka o "očiglednoj" opasnosti rušenja znači izvesnu, efektivnu i aktuelnu opasnost, dok samo rušenje zgrade može da nastane i kasnije, čak i po isteku garantnog roka.<sup>1)</sup>

"Ozbiljan nedostatak", kao razlog za primenu garancije, predstavlja novinu u odnosu na stari italijanski Gradjanski zakonik iz 1865. godine. U italijanskoj doktrini smatra se da ovaj razlog treba tumačiti restriktivno.<sup>2)</sup> *Primer* radi, navodi se nedostatak u izgradnji stambene zgrade <sup>zbog</sup> *koja je* ova bila "neuobičajeno vlažna i nepodesna za stanovanje". Da bi se greške u izgradnji smatrale "ozbiljnim nedostatkom", u smislu člana 1669. italijanskog Gradjanskog zakonika, treba da je njima ugrožena sigurnost, konzervacija i namena zgrade.<sup>3)</sup>

2. Za razliku od italijanskog pozitivnog prava, francusko pravo ne propisuje primenu garancije u slučaju ozbiljnih nedostataka, već jedino <sup>kako je bilo rečeno,</sup> u slučaju potpunog ili delimičnog rušenja gradjevine. Francuski sudovi, međjutim, idu dalje od za-

1) B. Soinne, op. cit., I, str. 115.

2) D. Rubino, op. cit, str. 289 (cit: prema B. Soinne, ibidem, str. 116); B. Soinne, ibidem, II, str. 489.

3) Rubino, ibidem, (cit. prema: B. Soinne, ibidem, I, str. 116.)



kona. U jednom spornom slučaju sud je zauzeo stav da se garancija za solidnost odnosi "i na svaku grubu nepažnju počinjenu za vreme gradjenja."<sup>1)</sup> U sporovima iz domena javnog prava sudovi su išli još dalje, pa su dozvoljavali primenu pravila o garanciji za solidnost i u slučaju kad građevina ima nedostatak zbog koga ova ne odgovara svojoj nameni.<sup>2)</sup> Stav koji su sudovi zauzimali u domenu javnog prava imao je izvesnog uticaja i na domen privatnog prava. U francuskoj doktrini i sudskoj praksi smatra se, naime, da primeni pravila o garanciji ima mesta i kod građanskopravnih ugovora o gradjenju pod uslovom da nedostatak ugrožava korišćenje građevine na način koji je predviđen ugovorom, kao i onda kad se nedostatak ne može otkloniti na odgovarajući način.<sup>3)</sup>

3. Švajcarski Zakonik o obligacijama ne spominje težinu nedostatka koji povlači primenu garancije za solidnost, već propisuje, u odredbama člana 371. st. 2, da će poslenik, odnosno arhitekt i inženjer odgovarati i posle predaje za "nedostatke u konstrukciji građevine". Švajcarski Opšti uslovi S.I.A. (iz 1962. godine), međjutim, pozivajući se na pomenute odredbe švajcarskog Zakonika, propisuju da graditelj odgovara i posle definitivnog prijema za skrivene mane, u smislu člana 370. Zakonika, ukoliko su ispunjeni sledeći uslovi: "da se mana pojavila po isteku garantnog roka (misli se na garantni rok za kvalitet radova, odnosno na rok odgovornosti za skrivene nedostatke građevine koji umanjuju kvalitet); da je za nju kriv graditelj i, da predstavlja štetu od najmanje 500 franaka".<sup>4)</sup> U literaturi se primećuje da je treći navedeni

---

1) B. Soinne, ibidem, II, str. 489; J. Vilus, op.cit., str. 214.

2) Proširenje desetogodišnje garancije i na nedostatke građevine zbog kojih ova ne odgovara svojoj nameni. Conseil d'Etat prvi put je primenio u jednoj odluci 1934. godine (prema: B.Soinne-u, ibidem, str. 495-497.).

3) B. Soinne, ibidem, str. 500. i dalje; J. Vilus, op. cit., str. 214.

4) B. Soinne, ibidem, I, str. 85. i dalje; J. Vilus, ibidem.



uslov, izražavanjem minimalnog iznosa štete u novcu, veoma neobičajan, a da može biti proizvoljan i dovesti do nepravičnih rezultata.<sup>1)</sup>

C. Tendencija proširenja pojma nedostatka koji ugrožava solidnost gradjevine

Sve do sada rečeno govori o važnosti koju pitanje težine nedostatka ima za primenu garancije za solidnost gradjevine. Težina nedostatka kao kriterijum i uslov za primenu garancije predstavlja originalnost ugovora o gradjenju koji se ne sreće kod drugih ugovora. Zbog toga nije neobično što u pogledu odredjivanja tog pojma postoje različita mišljenja koja se, samim tim, odražavaju i na stavove sudske prakse. Već je u prethodnom poglavlju ovog rada bilo rečeno da u doktrini postoji jedno mišljenje prema kome pod ugrožavanjem solidnosti valja podrazumevati, čak, "sve mane koje prevazilaze onaj nivo nedostataka koji se u gradjevinarstvu podrazumeva".<sup>2)</sup> Mada ovo shvatanje nije vladajuće, a ni zakonom formulisano, izvesno je da se u novije vreme oseća tendencija proširenja pojma solidnosti gradjevine. Ceneći sve okolnosti slučaja, sudija će morati, još više u buduće, nego danas, da vodi računa o tome da naručilac treba da dobije delo lišeno nedostataka i da, pri tome, uzme u obzir savremena dostignuća gradjevinske nauke i tehnike.<sup>3)</sup> Oba ova kriterijuma, (zadovoljavanje želja naručioca i dostignuća gradjevinske nauke), bez sumnje, idu u prilog, proširivanja koncepcije i shvatanja o tome koji sve nedostaci utiču na solidnost gradjevine. Ovakav razvoj je sasvim u skladu

1) B. <sup>Spivue</sup> ~~Spivue~~, ibidem; J. Vilus, ibidem.

2) Colin i Capitant: Cours élémentaire de droit civil français, t. II, str. 728-729 (cit. prema: J. Vilus, ~~ibidem~~, str. 213-214).

3) J. Vilus, ibidem, str. 215.



sa vremenom u kome živimo, u kome je nauka i gradjevinarstvu pružila ogromne usluge, kako u pogledu novih materijala, tako i načina da se do tančina izvrše svi potrebni proračuni od kojih zavisi solidnost tj. stabilnost i sigurnost jedne gradjevine.<sup>1)</sup>

#### & 4. GARANTNI ROK ZA SOLIDNOST GRADJEVINE

1. Garantni rok predstavlja određeni vremenski interval za koji učesnici u izgradnji obećavaju naručiocu solidnost izgradjene gradjevine, pod uslovom da se ona normalno koristi i održava. Za taj period vremena oni preuzimaju obavezu da snose i materijalnu odgovornost, tj. da otklone nedostatke, ~~ako~~ se pokaže da gradjevina nema očekivana svojstva stabilnosti i trajnosti i da nije podobna da se namenski koristi. Posle isteka garantnog roka, učesnici u izgradnji više ne snose rizik ispoljavanja nedostataka koji bi izazvali rušenje ili teško oštećenje gradjevine. Njihova je obaveza, dakle, vremenski strogo ograničena.<sup>2)</sup>

2. Za ostvarivanje prava iz garancije za solidnost gradjevine (kao što je to slučaj i kod odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet), od bitnog je značaja praviti razliku između roka trajanja garancije, pa samim tim i roka <sup>trajanja</sup> odgovornosti za nesolidnost gradjevine, i rokova u toku kojih naručilac mora preduzeti određene pravne radnje da bi realizovao svoja prava. Svaki od ovih rokova iziskuje posebno razmatranje.

---

1) J. Vilus, ibidem; B. Soinne, op. cit., II, str. 485-506.

2) Uporedi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Bgd, 1972, str. 49.



## I. Rok u kome mora da se pojavi nedostatak

### A. Dužina trajanja garantnog roka

1. Da bi garancija za solidnost mogla da se primeni uslov je da se nedostatak koji je izazvao rušenje ili teško oštećenje gradjevine pojavi u roku od deset godina od primopredaje. Rok <sup>garancije,</sup> od deset godina usvojen je u francuskoj, italijanskom i jugoslovenskom pravu.<sup>1)</sup> Švajcarsko i nemačko pravo propisuju rok od ~~deset~~ <sup>šest</sup> godina, a austrijsko pravo rok od tri godine u kome mora da se pojavi mana koja izaziva nesolidnost gradjevine, a koja <sup>počinje</sup> da teče od primopredaje.<sup>2)</sup>

2. U literaturi se raspravljalo o tome da li je desetogodišnji garantni rok za solidnost gradjevine preterano dugačak, s obzirom da je danas izgradnja mnogo lakša nego nekada; da ne zahteva prevelika finansijska sredstva i da se, <sup>precisno,</sup> ~~zato,~~ ne može očekivati od gradjevine suviše dug period korišćenja.<sup>3)</sup> Medju pravnim piscima preovladjuje stav da desetogodišnji rok ne zaslužuje kritike koje se inače, upućuju, rokovima zastarelosti, posebno u francuskom i nemačkom pravu, gde iznose 30 godina.<sup>4)</sup> Kad je u pitanju "vek" trajanja jedne gradjevine, smatra se da je garantni rok od deset godina samo deo njenog faktičkog "života". Ni naručilac, niti budući korisnici gradjevine ne računaju s tim da će im ona služiti samo u roku garancije, već i znatno duže vreme. Desetogodišnji ga-

1) Čl. 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 644. st. 1, 2. i 3. ZOO.

2) Čl. 371. <sup>st. 2</sup> švajcarskog ZO; čl. 638. nemačkog GZ; čl. 1489. austrijskog GZ.

3) B. Soinne, *op. cit.*, II, str. 554.

4) Ibidem.



rantni rok predstavlja samo minimum služenja gradjevine koji će pokazati da li je ona sagrađena kako treba.<sup>1)</sup>

3. U vezi s garantnim rokom <sup>za solidnost,</sup> koji propisuju gradjanski zakoni nekih nacionalnih pravnih sistema, doktrina je pokrenula jedno izuzetno značajno praktično pitanje za položaj ugovornih strana. Naime, da li je roku za ispoljavanje mana ~~pre~~ (garantnom roku) upodobljen i rok u kome naručilac mora da pokrene pravni postupak radi utvrđivanja odgovornosti učesnika u izgradnji zbog mana? U francuskoj pravnoj teoriji, u kojoj se o tome vodila rasprava, zauzeta su tri različita stava.

Prema jednom delu, starije, francuske doktrine, desetogodišnji garantni rok se odnosi samo na pojavu mane, a ne i na pokretanje postupka radi utvrđivanja odgovornosti projektanta i graditelja. Pravni postupak za ~~realizovanje prava iz~~ garancije zastareva u roku od 30 godina, tj. u opštem roku zastarelosti potraživanja zbog povrede ugovora; ovaj rok počinje da teče od momenta kad se pojavila mana.<sup>2)</sup>

Po drugom, novijem, gledištu, od učesnika u izgradnji ne bi se moglo zahtevati da snose odgovornost po isteku roka od deset godina posle izvršene primopredaje gradjevine. I pojava mane i pravo naručioca da pokrene pravni postupak radi utvrđivanja odgovornosti zbog mane ograničeni su desetogodišnjim rokom koji počinje da teče od primopredaje.<sup>3)</sup>

Po trećem gledištu, valja razdvojiti članove 1792. i 2270. francuskog Gradjanskog zakonika koji regulišu deseto-

1) Vidi o tome: J. Radišić, op. cit., str. 50.

2) Durantou: Cours de droit français, 4<sup>e</sup> éd. Paris, 1844, t.21 p. 291; Aubry et Rau: Cours de droit civil français 6 éd. 12 vol 1935-1938, par E. Bartin et P. Esmein, t. IV Parag. 374. texte et note 30. (cit. prema: B. Soinne, op. cit., II, str. 555.).

3) Minvielle (Géo): Dictionnaire des constructions, 13 éd. Paris, 1949; Supplement, Paris, 1959, No 273. (cit. prema: B. Soinne, ibidem).



godišnju garanciju za solidnost gradjevine: prvi od ovih članova tiče se roka od deset godina za pojavu mane; drugi se, pak, tiče roka od deset godina za pokretanje pravnog postupka koji počinje da teče od datuma pojave mane.<sup>1)</sup>

. . .

Treće, izneto, stanovište je francuska doktrina *nedav* odbacila zbog spekulativnog karaktera i nedostatka pravnog osnova. Izmedju prva dva stanovišta, medjutim, vodjena je oštra borba u kojoj je preovladalo drugo (novije) gledište. *Prema potovnicima tog* novijeg gledišta, naime, odredbe koje regulišu desetogodišnju odgovornost projektanta i graditelja za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine ne treba zaloupotrebiti protiv gradjevinara već, naprotiv, treba ih primenjivati stricto sensu. To znači, drugim rečima, da ih ne treba proširivati, već ih treba primenjivati na restriktivan način.<sup>2)</sup> Mogućnost za pokretanje pravnog postupka u okviru roka garancije ne proizlazi iz činjenice što su mane otkrivene, već iz činjenice da su iste postojale u vreme primopredaje. Jedino u pogledu izvesnih radova za koje se zna da je teško proveriti njihovu ispravnost u momentu prijema, zakon je naručiocu dao mogućnost da ih isproba u dužem roku, kako bi mogao da otkrije neke posebno ozbiljne nedostatke u njima.<sup>3)</sup> Pojava mane u garantnom roku znak je da je ona postojala i u trenutku prelaska rizika na naručioca, tj. u momentu primopredaje gradjevine, a da je kasnije samo otkrivena. Ako nije postojala gotova mana, morao je postojati barem njen začetak (na primer, slabost materijala) iz kojeg se mana kasnije razvila. Učesnici u izgradnji odgovaraju samo onda ako se začetak razvije u manu pod

1) Duvergier: Le droit civil francais suivant l'ordre du code: Du contrat de louage, Paris, 1837, t. 2, no 360, (cit. prema: B. Soinne, ibidem).

2) B. Soinne, *ibidem*, str. 556

3) Videti čl. 1792 i 2270 *francuskog* GZ; čl. 1669, italijenskog GZ; čl. 644 st. 1, 2. i 3, 200; čl. 371 st. 2. *švajcarskog* ZC; par. 638. *nemackog* GZ.



normalnim uslovima, tj. pri propisnom korišćenju i čuvanju gradjevine. Korišćenje gradjevine je samo uslov, povod, da se mana ispolji. I onda kad gotove (formirane) mane nisu postojale u vreme primopredaje, njihova kasnija pojava ima svoj uzrok u opštem stanju kvaliteta materijala i konstrukcije gradjevine.<sup>1)</sup> Prema tome, vrlo strog karakter desetogodišnjeg roka proizlazi iz njegove prirode roka garancije u okviru koga su projektant i graditelj preuzeli obavezu da otklone nedostatke koji su pokriveni garancijom, tj. da snose materijalnu odgovornost ako se pokaže da gradjevina nema očekivana svojstva sigurnosti i trajnosti. Otuda i ograničavanje prava naručioca na pokretanje postupka, radi utvrđivanja njihove odgovornosti za nesolidnost gradjevine, rokom trajanja garancije.  
<sup>Međutim,</sup> ovaj rok za pokretanje postupka ne treba mešati sa rokom od jedne godine, u okviru koga roka naručilac mora podići tužbu radi ostvarivanja svojih prava iz garancije, pod pretnjom gubitka prava (član 645. stav 2. u vezi s članom 644. ZOO).

## B. Pravna priroda garantnog roka

1. Kako je rečeno, garantni rok treba da posluži naručiocu da u njemu ustanovi nedostatke u pogledu solidnosti gradjevine, ukoliko ih ona uopšte ima, i da materijalne posledice nedostataka prebaci na učesnike u izgradnji kao garante. O njegovoj pravnoj prirodi postoje različita gledišta u pravnoj teoriji. Po jednom od njih, radi se o zastarelosti, a po drugom, koje preovladjuje, o prekluzivnom roku.<sup>2)</sup> Smatramo, međutim, da ovde nije u pitanju ni rok zastarelosti, niti pre-

1) J. Radišić, op. cit., 1972, str. 40.

2) J. Radišić, ibidem, str. 54-55; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 223.



kluzivni rok. U delu teorije se s pravom podvlači razlika između garantnog roka i zastarnog, odnosno prekluzivnog roka.<sup>1)</sup>

2. Posle isteka garantnog roka, ne može više nastati obaveza učesnika u izgradnji, kao garanta, da nedostatke gradjevine otklone. Uslov za nastanak prava po osnovu garancije jeste da se nedostatak pojavi u roku. Ukoliko to

ne bude slučaj, nikakvo efektivno pravo naručioca neće nastati. Kad rok mine, prava po osnovu garancije se ne gase, jer ako nedostatak nije otkriven, pravo nije ni nastalo.<sup>2)</sup> Garantni rok nije, dakle, rok za vršenje već rođenih prava, već rok za ispoljavanje nedostataka koji su uslov nastanka prava. Prema tome, ovde ne može biti govora o zastarnom niti o prekluzivnom roku, koji, po samoj svojoj definiciji, pretpostavljaju već nastala prava koja se ne vrše u odredjenom vremenu po njihovom nastanku.<sup>3)</sup> Rokovi za prigovor na nedostatke i za podizanje tužbe radi otklanjanja nedostataka, koji se tiču solidnosti gradjevine, a koji se pojave u garantnom roku, imaju karakter prekluzivnih rokova (čl. 645. ZOO). Garantni rok je, međjutim, imanentan sadržini garancije i njena je manifestacija.

### C. Produženje garantnog roka

1. U jugoslovenskoj teoriji postoji jedno mišljenje prema kome garantni rok nije ni rok zastarelости, niti prekluzivni rok, već fiksni rok za kojine važe pravila o zastoju i prekidu.<sup>4)</sup> No, uprkos ovome stavu, pravilo je da se tečenje garan-

1) J. Radišić, *ibidem.*, str. 55.

2) *Ibidem.*

3) Goleminov, Čudomir: Praven režim na garanciite za promišlena produkcija pri dogovorite za dostavka i pokupko-prodažba, 1964, str. 109 (cit. prema: *Ibidem*)

4) J. Vilus, *op. cit.*, 1973, str. 223.



tnog roka može obustaviti, kao i produžiti zbog otklanjanja nedostataka, odnosno opravke.<sup>1)</sup>

2. Tečenje garantnog roka obustavlja se za vreme koje prodje od trenutka kad je naručilac prijavio graditelju nedostatke gradjevine pa do trenutka dok oni ne budu otklonjeni. Za taj period vremena produžava se krajnji rok garancije, tj. posle otklanjanja nedostataka počinje da teče preostalo vreme garantnog roka.<sup>2)</sup> U principu, ako je u pitanju samo opravka stvari, pravi se razlika s obzirom na to da li je ona bitna ili nebitna.<sup>3)</sup> Kod garancije za solidnost uvek se radi o bitnoj opravci ili zameni nekog konstruktivnog dela gradjevine, jer, u protivnom, neće biti mesta ni primeni garancije. Prema tome, kad je zbog neispravnog funkcionisanja izvršena zamena nekog konstruktivnog dela gradjevine ili njegova bitna opravka, garantni rok počinje teći ponovo od zamene, odnosno od dana vraćanja opravljene gradjevine na korišćenje naručiocu. Ako je bitno zamenjen ili opravljen samo neki deo trajnih radova, garantni rok se produžava samo za taj deo.<sup>4)</sup>

D. Primena garantnog roka u slučaju  
prevare i zle nameće učesnika u  
izgradnji i teret dokaza

1. Svi građanski zakonici koji regulišu odgovornost poslenika, ~~ta~~, prema tome, i projektanta i graditelja, propisu-

---

1) J. Radišić, op. cit., str. 53; S. Perović: Obligaciono pravo, Beograd, 1980, str. 405.

2) J. Radišić, *ibidem*

3) J. Radišić, *ibidem*, str. 54; S. Perović, op. cit., str. 405.

4) Uporedi: Viši privredni sud u Beogradu Sl-7304/73, (cit. ~~u~~: J. Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti gradjevinarstva, Beograd, 1976, str. 291.).



ju izuzetak od usvojenog principa apsolutnog oslobadajućeg dejstva primopredaje u pogledu vidljivih nedostataka dela, u slučaju prevare, odnosno zle namere. Dejstvo prevare, odnosno zle namere projektanta i graditelja jednako je i kod garancije za solidnost gradjevine i kod garancije za kvalitet radova, odnosno <sup>kod</sup> odgovornosti za skrivene mane gradjevine koje umanjuju kvalitet. Tako, <sup>na primer,</sup> prema članu 614. stav 3. Zakona o obligacionim odnosima, "posle pregleda primanja izvršenog rada poslenik više ne odgovara za nedostatke koji su se mogli opaziti običnim pregledom, izuzev ako je za njih znao a nije ih pokazao naručiocu". Takodje, prema članu 617. našeg Zakona poslenik se ne može pozivati na to da je naručilac propustio rokove za ostvarivanje svojih prava ~~iz~~ garancije "kad se nedostatak odnosi na činjenice koje su mu bile poznate, ili mu nisu mogle ostati nepoznata, a nije ih saopštio naručiocu".<sup>1)</sup>

2. U pravnoj teoriji postoje dva oprečna mišljenja o uticaju zle namere (dolus-a) učesnika u izgradnji na <sup>pručenju</sup> garantnog roka za solidnost gradjevine. Po jednim, <sup>u</sup> u slučaju prevare (pa čak i grube nepažnje), njihova se odgovornost pretvara iz <sup>ugovorne</sup> u kvazi-deliktnu i primenjuju se, u pogledu rokova, pravila koja važe za deliktну odgovornost.<sup>2)</sup> Po drugima, dolus ne može da menja karakter odgovornosti, tj. i u tom slučaju ona ostaje ugovorna, te se sledstveno primenjuje garantni rok za solidnost gradjevine propisan zakonom.<sup>3)</sup>

1) Isto predviđaju i: čl. 638. st. 1. nemačkog GZ; čl. 370. st. 1. švajcarskog ZO; čl. 1667. st. 1. italijanskog GZ.

2) Beleška Liet-Veaux u vezi sa odlukom francuskog Kasacionog suda od 9.X.1962, Recueil Dalloz, 1963, J.1; beleška Esmein-a u vezi sa istom odlukom u Juris-classeur periodique, 1962, II, 12910, (cit. prema: J. Vilus, op. cit., str. 223.).

3) G. Bricmont: La responsabilite des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, str. 145 (cit. prema: J. Vilus, ibidem.).



U vezi sa pitanjem uticaja prevare i zle namere na primenu garantnog roka za solidnost gradjevine, od interesa je potsetiti se kritikâ upućenih teoriji koja odgovornosti projektanta i graditelja, posle primopredaje, pripisuje deliktna prirodu, a o kojoj je bilo govora u drugom poglavlju ovog rada. Kritičari pomenute teorije isticali su da na ugovor o gradjenju i na garanciju za solidnost, koja proizlazi iz tog ugovora, nije moguće primeniti izreku: "Clupa lata dolo aequiparatur".<sup>1)</sup> Razlog taute je, <sup>(naimé, što</sup> vpropust, odn. nedostatak u gradjenju koji izazove rušenje ili teško oštećenje gradjevine, predstavlja, sam po sebi, grubu nepažnju. Iz toga, medjutim, ne sledi neminovno da je gruba nepažnja jednaka zloj nameri. Ukoliko bi se u svakom slučaju rušenja ili teškog oštećenja gradjevine pošlo od toga da je gruba nepažnja projektanta i graditelija jednaka njihovoj zloj nameri, primena garancije za solidnost bila bi, praktično, isključena.<sup>2)</sup> Stoga, dolus kod ugovora o izgradnji treba tumačiti restriktivno: kao postupak kome je cilj da . . . prikrije mane prilikom primopredaje gradjevine i radova.<sup>3)</sup>

3. Prema tome, valja usvojiti stav da je jedini razlog za poništaj oslobadjajućeg dejstva primopredaje, koji pretvara odgovornost učesnika u izgradnji iz ugovorne, tj. garancijske, u deliktnu - prevara. Ako su u momentu prijema projektant i graditelj znali za postojanje mane i namerno je sakrili (prećutali), naručilac je doveden u zabludu, jer on sigurno ne bi primio gradjevinu da je znao za postojanje mane. U toj situaciji, prijem može da se napada po osnovu mana volje na stra-

1) B. Soinne, op. cit., I, str. 300; J. Vilus, ibidem, str. 181.

2) B. Soinne, ibidem, str. 300; 304;

3) Ibidem, str. 67.



ni naručioca.<sup>1)</sup> Naručilac će se pozivati na to da se nije suprotstavio prijemu zbog prevare i to obično u vidu prigovora kojim odbacuje argument učesnika u izgradnji da primopredaja ima oslobadajuće dejstvo.<sup>2)</sup> Dužnost je naručioca da ustanovi da je prevara stvarno izvršena. Biće dovoljno da dokaže prevarnu nameru i njen uticaj na zaključivanje primopredaje. Skrivena <sup>prevara</sup> gradnja u izvršenju ugovora o delu biće pretpostavka namere učesnika u izgradnji da postignu primopredaju putem <sup>prevare</sup>.<sup>3)</sup> Vrlo često, da bi uspela, prevara izaziva učešće drugih učesnika u izgradnji osim onih koji su njeni direktni počinioci. Saučesništvo u prevari nastaje učešćem u samom saznanju o prevari. Biće razloga da se pretpostavi da za prevaru graditelja zna projektant kada je on bio dužan da vrši nadzor. Isto je tako sa saučesništvom graditelja u prevari projektanta kad je realizovao njegove planove.<sup>4)</sup> Zbog uske saradnje koja postoji između ~~raz~~ličitih učesnika u izgradnji, prevara od strane jednog, najčešće će postati zajednička sa drugim ili sa više njih.<sup>5)</sup>

---

1) Vidi presudu Višeg suda u Subotici GŽ 545/85, od 27. V.1985., u kojoj se kaže: "Poslenik iz ugovora o delu se ne može sa uspehom pozivati na protek roka od 2 godine od obavljenog posla, ako je ploča nadgrobnog spomenika bila tako učvršćena da ju je vetar uobičajene jačine srušio... Ove okolnosti nisu mogle ostati nepoznate posleniku, a kako ih nije saopštio naručiocu posla, odgovaraće shodno klauzuli "dolus generalis" iz člana 617. Zakona o obligacionim odnosima" (Sudska praska, jug. stručno-informativni časopis, broj 3, 1986, str. 38); Vidi i: S. Perović: "Zabluda o svojstvima predmeta i odgovornost za skrivene mane"; Pravni život, 1972/br. 1., str. 13-37.

2) B. Soinne, op. cit., I, str. 306-307.

3) Ibidem, str. 307.

4) Ibidem, str. 307-308.

5) Ibidem, str. 304.



II. Rok za prigovor i za podi-  
z an j e tu ž b e r a d i o t k l a n j a -  
n j a n e d o s t a t a k a k o j i s e  
t i č u s o l i d n o s t i g r a d j e v i n e

Za realizaciju prava iz garancije nije dovoljno sa-  
mo da nastupi garantovani slučaj u toku trajanja garantnog ro-  
ka, već je potrebno i da naručilac ispuni uslove koje zakon  
propisuje u pogledu rokova za prigovor i za podizanje tužbe.  
Za razliku od garantnog roka, rokovi za prigovor na nedostat-  
ke gradjevine i za podizanje tužbe radi njihovog otklanjanja  
su prekluzivni rokovi. To znači da ukoliko naručilac ne isko-  
risti svoje pravo, protekom određenih rokova, njegovo pravo  
se gasi.<sup>1)</sup>

A. Rok za prigovor na nedostatke gradjevine

1. Prema stavu 1. člana 645. Zakona o obligacionim  
odnosima naručilac ili drugi sticalac gradjevine ili njenog  
dela dužan je da o nedostacima obavesti projektanta i gradi-  
telja u roku od šest meseci od dana od kad je nedostatak usta-  
novio, inače gubi pravo da se pozove na njega. Rok od šest  
meseci za obaveštavanje o nedostacima predvidja i nemački Gra-  
djanski zakonik (čl. 638. st. 1.). Italijanski Gradjanski za-  
konik zahteva da naručilac izvrši prijavu nedostataka  
koji se tiču solidnosti gradjevine u roku od godinu dana od  
otkrivanja (član 1669. st. 1.).

2. Svrha je obaveštavanja da se učesnici u izgradnji  
ne ostavljaju u neizvesnosti u pogledu nedostataka za koje od-

---

1) Vidi o tome: J. Vilus, op. cit., 1973.,  
str. 223; Zoltan Biro: Komen-  
tar Zakona o obligacionim odnosima, Beograd, izd.  
"S.A.", 1980, II, str. 123.



govaraju. Ako ustanovljeni nedostaci potiču od izgradnje, naručilac je dužan da obavesti o tome graditelja. Ako nedostaci potiču od nekog nedostatka u planu ili delimično od plana, a delimično od izgradnje, moraju se obavestiti i projektant i graditelj. Graditelja je potrebno obavestiti o nedostacima u planu i *kad* nedostaci ne potiču od njegovih radova, jer je on izvodio radove po planu, pa može biti zainteresovan za nedostatke. Ukoliko je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište podobno za gradnju, a ustanovi se da nedostaci gradjevine potiču od nedostataka zemljišta, naručilac je dužan da obavesti o tome tu organizaciju. No, graditelja je potrebno obavestiti o nedostacima gradjevine koji potiču od nedostataka zemljišta i onda kad je izvodio radove na osnovu stručnog mišljenja specijalizovane organizacije (čl. 644. st. 2. Zakona o obligacionim odnosima).<sup>1)</sup>

Od kolikog je značaja za naručioca ili drugog sticaoca gradjevine da njegovo obaveštenje stigne "u prave ruke", tj. da se uputi upravo licu od čijih radova je ustanovljeno da nedostaci potiču, ilustruje odluka Vrhovnog suda Hrvatske Rev-1618/86. od 15.III.1987. godine, u kojoj je zauzet stav da se obaveštenje o nedostacima na stanu upućeno stambenoj zadruzi koja nije izvodjač radova, ne može smatrati obaveštavanjem izvodjača u smislu odredbe člana 645. Zakona o obligacionim odnosima, te tužilac (naručilac) gubi pravo da se na njih pozove.<sup>2)</sup>

---

1) Ivan, Bukljaš: Komentar Zakona o obaveznim (obligacionim odnosima, II, knjiga 3, Zagreb, 1979, str. 2014-2015; Z. Bero: Komentar 200, II, Bgd, str. 123;

Vidi: Djordje, L. Nikolić: "Ugovorna odgovornost izvodjača za nedostatke zemljišta", Naša zakonitost, 1980, broj 6, str. 50-59.

2) Sudska praksa, jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1988, br. 4, broj presude u časopisu, 93, str. 42.



3. Rok od šest meseci za obaveštavanje teče od dana kad je nedostatak ustanovljen. Izraz "ustanoviti nedostatak" znači verodostojno ustanoviti, odnosno utvrditi činjenice o nedostacima.<sup>1)</sup> Pošto su nedostaci u solidnosti redovno složeni, to će obično biti potrebno da činjenice ustanove stručna lica, odnosno odgovarajući instituti ili druge stručne ustanove. Na taj način izvršeno ustanovljavanje nedostataka omogućuje da naručiočevo obaveštavanje o njima bude konkretno i da sadrži sve okolnosti na kojima on zasniva svoj prigovor.<sup>2)</sup> Već u fazi ustanovljavanja nedostataka projektant i graditelj mogu biti pozvani da učestvuju, bez obzira da li će nastati spor zbog nedostataka ili ne. U obostranom je interesu da se nedostaci zajednički prouče da bi se našao najpogodniji način za njihovo otklanjanje.<sup>3)</sup>

4. Utvrđivanje nedostataka gradjevine koji se tiču njene solidnosti može se vršiti do isteka garantnog roka. *Rok* od šest meseci za prigovor, tj. za obaveštavanje o nedostacima je vreme za koje je naručilac dužan da prijavi nedostatke gradjevine i on počinje da teče, kako je rečeno, od trenutka ustanovljavanja nedostataka. U novijoj pravnoj literaturi ukazuje se na razliku između roka za reklamaciju, tj. za prigovor ili obaveštavanje i garantnog roka. U vezi s tim se kaže da rok za prigovor ne mora teći paralelno sa garantnim rokom, već da se može i nadovezivati na garantni rok koji je već istekao.<sup>4)</sup> To će, na primer, biti slučaj kad je mana gradjevine ustanovljena poslednjeg dana garantnog roka. Iako se

---

1) Ivan, Bukljaš; Komentar ZOO, II, Zagreb, str. 2015.

2) I. Bukljaš, ibidem; Z. Biro, Komentar ZOO, II, Beograd, str. 123.

3) I. Bukljaš, ibidem; Z. Biro, ibidem.

4) Vidi: J. Radišić, *op. cit.*, 1972, str. 55.



čini da je izneti stav ispravan, i logički, i pravno, on je u suprotnosti sa stavom jugoslovenskih sudova koji redovno zahtevaju od naručioca da prigovor na nedostatke stavi u okviru garantnog roka. Tako se, na primer, u presudi P-226/64, Vrhovnog privrednog suda kaže da: investitor može ostvarivati svoja prava iz ugovora o gradnji, odnosno iz garancije koja proizlazi iz tog ugovora, nezavisno od suprekolaudacije izvesnih <sup>radova</sup> sve do proteka zastarnog roka, ako je u okviru garantnog roka saopštio izvodjaču da su nastupili uslovi iz garancije.<sup>1)</sup> (podvukla V.K.). U jugoslovenskoj literaturi se umešno primećuje da se naručilac, kao korisnik garancije, dovodi u zabludu o dužini roka za prigovor, tj. za obaveštavanje o nedostacima time što se traži od njega da o nedostacima radova obavesti izvodjača u okviru garantnog roka.<sup>2)</sup>

B. Rok za podizanje tužbe radi otklanjanja nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine

1. Naručilac koji je obavestio projektanta i graditelja o nedostacima u propisanom roku za prigovor, ima pravo da u roku od godinu dana od dana obaveštavanja podigne tužbu i traži putem suda da se nedostaci otklone u primerenom roku.<sup>3)</sup> Rok od jedne godine za podizanje tužbe propisuju član 645. stav 2. našeg Zakona o obligacionim odnosima i član 1669. stav 2. italijanskog Gradjanskog zakonika.

---

1) J. Vojinović, op. cit., 1976; str. 291; vidi o superkolaudaciji: Z. Antonijević: Privredno pravo, 1989, str. 391; R. Djurović: Medjunarodno privredno pravo, 1986, str. 416.

2) J. Radišić, op. cit., str. 55.

3) O dejstvima garancije vidi naša izlaganja u četvrtom (narednom) poglavlju ovog rada.



Posle isteka godine dana od dana obaveštavanja, pravo naručioca se gasi. Rok za tužbu je, dakle, poseban rok prestanka prava. Kako je to propisano odredbama člana 370. Zakona o obligacionim odnosima <sup>4</sup> pravila o zastarelosti ne primenjuju se u slučajevima kad su u Zakonu određeni rokovi u kojima treba da se podigne tužba ili da se izvrši određena radnja pod pretnjom gubitka prava". Odlučan je istek tih rokova.<sup>1)</sup>

---

1) O tome: I. Bukljaš, Komentar ZOO, II, Zagreb, str. 2016.



## G l a v a   č e t v r t a

### PRAVNA DEJSTVA GARANCIJE ZA SOLIDNOST GRADJEVINE

#### & 1. OPŠTI POGLED

1. Pošto se ispune uslovi za primenu garancije, potrebno je ispitati kakva pravna dejstva ona proizvodi. U najopštijem smislu, pravna dejstva garancije sastoje se u stvaranju prava i obaveza između određenih lica. Ali iz takvog kazivanja ne razaznaje se još priroda prava stvorenih garancijom. Zato ga treba dopuniti objašnjenjem o kojim je to pravima reč. Odmah valja naglasiti da se garancijom mogu stvarati samo imovinska (gradjanska) prava, i to ne sva, već samo neka obligaciona prava.<sup>1)</sup> Za slučaj da gradjevina nema odgovarajuća svojstva sigurnosti i stabilnosti, tj. ukoliko sadrži neke nedostatke koji dovode u pitanje njeno korišćenje, korisnik garancije ima pravo na ispunjenje garantovane obaveze u naturi, tj. pravo da traži da garant izvrši upravo one činidbe koje je obćao. Te činidbe predstavljaju surogat garancije za solidnost izgradjene gradjevine.<sup>2)</sup> Jedino ukoliko je takvo ispunjenje nemoguće, on ima pravo na novčani ekvivalent u vidu naknade štete koju trpi usled neispunjenja garantovane činidbe.

Pravna dejstva garancije sastoje se, dakle, u sticanju određenih prava koja mogu biti različita, ali su ona uvek povezana istom idejom: realizacija tih prava treba da uspostavi narušeno načelo ekvivalentne razmene činidbi. Zato

---

1) Vidi: Slobodan, Perović: Obligaciono pravo, Beograd, 1980, str. 367; Jakov, Radišić: Obligaciono pravo, Opšti deo, Beograd, 1988, str. 134.

2) Vidi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 39.



je opravdano da se činidbe na koje se stiče pravo garancijom nazovu merama građanske odgovornosti.<sup>1)</sup>

2. Kad je reč o dejstvu garancije za solidnost građevine, postavljaju se dva osnovna pitanja: prvo, između kojih lica garancija proizvodi dejstvo, i drugo, kakva prava i obaveze ona radja.

U pravu i praksi pojedinih zemalja različito se gleda na činjenicu promene pravnog položaja građevine i njen uticaj na pravo što ga ima naručilac iz ugovora sa pojedinim učesnicima u izgradnji. Izvesno je, naime, da garancija ne važi za sve subjekte kao državni zakon, budući da proizlazi iz ugovora o izgradnji koji su saglasnošću svojih volja zaključila određena fizička i pravna lica.<sup>2)</sup> Pošto pravni sistemi nekih zemalja pripisuju garanciji za solidnost građevine ugovorni karakter, dok joj drugi pripisuju neugovorni karakter,<sup>3)</sup> to se ne daje isti odgovor na pitanje: prema kojim licima garancija dejstvuje.

Već smo ranije usvojili stav da je svrha garancije za solidnost građevine da pojača zaštitu naručioca, kupaca i krjanjih korisnika građevine, kao i lica koja ne koriste građevinu a trpe štetu od njenih nedostataka na svojim pravno zaštićenim dobrima, a ne da ograniči odgovornost za izgradnju nekvalitetne i nefunkcionalne građevine od strane projektanta, graditelja i drugih lica koja su pružala svoje profesionalne usluge u vezi sa izgradnjom, tj. da im se olakša polo-

---

1) J. Radišić, ibidem; *Šperović, op. cit., str. 394.*

2) Uporedi: J. Radišić, Obligaciono pravo, 1988, str. 135.

3) Vidi naša izlaganja o pravnoj prirodi garancije (glava II, paragraf 3. /I/ A. i B/).



žaj.<sup>1)</sup> Sledstveno tome, garancijom se ne isključuju opšta pravila ni o ugovornoj, ni o deliktnoj odgovornosti.<sup>2)</sup> Naprotiv, pojava nedostataka gradjevine i radova u garantnom roku, pretpostavka je za, eventualno, "oživljavanje" različitih vrsta odgovornosti na koje mogu biti pozvani jedan, dvoje ili, više učesnika u izgradnji zajedno.<sup>3)</sup> Da bi se mogla ispitati stvarna dejstva i domašaj odgovornosti za nedostatke u pogledu solidnosti gradjevine posle primopredaje, potrebno je da se ona analizira, istovremeno, i na ugovornom i na deliktnom planu. Otuda će sadržinu naših izlaganja u ovom poglavlju činiti odgovori na pitanja: prvo, prema kojim licima garancija dejstvuje; drugo, koja prava stiče naručilac zbog pojave nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine u garantnom roku, i treće, koja prava stiču drugi korisnici gradjevine i po kom osnovu kad pretrpe štetu koju su izazvali propusti počinjeni prilikom izgradnje i ispunjavanja ugovorom preuzetih obaveza; naredno poglavlje biće posvećeno pitanju deliktne odgovornosti učesnika u izgradnji, tj. odgovornosti prema trećim licima koja ne koriste gradjevinu, a trpe štetu od njenih nedostataka.

## & 2. LICA PREMA KOJIMA GARANCIJA DEJSTVUJE

1. Garancija važi, pre svega, za lica koja su učestvovala u zaključenju ugovora o izgradnji, tj. za učesnike u

---

1) Uporedi V. Krulj: "Neka pravna pitanja u vezi sa garancijama i garantnim rokovima kod kupoprodaje", Naša zakonitost, 1967, br. 4, str. 306 i dalje; Slobodan, Perović: "Zabluda o svojstvima predmeta i odgovornost za skrivene mane", Pravni život, 1972, br. 1, fusnota 107. na str. 37; S. Perović: Obligaciono pravo, Beograd, 1980, str. 407.

2) Vidi: čl. 501, st. 2. i čl. 488, stav 1, 2. i 3. ZOO; čl. 644, st. 1, 2. i 3. i čl. 641. u vezi s čl. 618-621. ZOO; čl. 262. i 154. ZOO.

3) J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, 1972, str. 44.



izgradnji, kao dužnike i garante, i za naručioca, kao poverioca i korisnika garancije. Jednom rečju, za ugovornike. No, već kod *sāmog pominjanja ugovornika* pokazuje se *da je to svojstvo potrebno precizirati* u ugovorima o izgradnji.<sup>1)</sup>

2. Govoreći ranije o učesnicima u izgradnji kao subjektima odgovornosti za nesolidnost gradjevine, ukazali smo na okolnost da sva ta lica nisu povezana sa naručiocem ugovorom o gradjenju. *To* znači da bi se ona smatrala trećim licima u odnosu na ugovor koji je zaključio naručilac, odnosno naručilac bi se smatrao trećim licem u odnosu na dotični ugovor između pojedinih učesnika u gradjenju. Valja, međjutim, imati na umu da se pojmom "treće lice" u odnosu na ugovor ne obuhvataju sva ona lica koja nisu neposredno učestvovala u njegovom zaključenju, jer i ona mogu imati svojstvo ugovorne strane.<sup>2)</sup> Takva su lica, na primer, i podizvodjač i kooperant. Oni nisu treća lica, jer podugovor koji su zaključili u vezi s izgradnjom njihov je, ne tuđji. Prema tome, trećim licima u odnosu na ugovor smatraju se samo ona lica koja u njegovom zaključenju nisu učestvovala ni neposredno ni posredno (penitus extranei).<sup>3)</sup> Kako je izgradnja gradjevine rezultat čitavog niza ugovornih odredaba koje se oslanjaju jedna na drugu, povezujući pojedine učesnike u izgradnji međusobno ili sa naručiocem, dejstva garancije tu ne prestaju. Pitanje koje je za izgradnju gradjevine specifično i koga treba razmotriti je uskaladjivanje garantnih rokova koji se daju za delove od kojih je gradjevina sastavljena sa garantnim rokovima koji se daju naručiocu za gradjevinu kao celinu.<sup>4)</sup> U rešavanju ovog problema treba poći

1) O tome: Bernard, Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Paris, 1969, Tome I, str. 193, i dalje.

2) Vidi: J. Radišić: Obligaciono pravo, 1988, str. 135.

3) Ibidem.

4) Vidi u vezi s tim: *V. Krulj, op. cit., 1967/br. 4, str. 308-310 i*

S. Perović, Obligaciono pravo, 1980, str. 407.



od principa da posledice nedostataka u solidnosti, tj. ~~sta~~ stabilnosti i sigurnosti gradjevine treba da snosi onaj koji ih je prouzrokovao. Kako je za gradjevinu, kao za jedan "finalni proizvod", predvidjen garantni rok u pogledu njene solidnosti, onda ista dužina garantnog roka treba da važi i za delove od kojih je gradjevina sastavljena. Prema tome, ako se u predvidjenom garantnom roku pojave nedostaci gradjevine kao "finalnog proizvoda", usled nesolidnosti dela gradjevine izradjenog od strane jednog podizvodjača ili kooperanta, onda bi, ako se podje od gornjeg principa, odgovornost, u krajnjoj liniji, morao da snosi onaj podizvodjač, odnosno kooperant, kod koga je nastala mana usled koje je došlo do narušavanja solidnosti, odnosno stabilnosti i sigurnosti gradjevine i to u onom istom roku u kome "finalni proizvodjač" - graditelj odgovara prema naručiocu.<sup>1)</sup>

3. Kako je rečeno, garancija dejstvuje medju ugovornicima. Iz toga sledi da naručiocu, kao saugovorniku projektanta, graditelja i drugih učesnika u izgradnji, odredjena mana gradjevine daje prava iz garancije. No, pokazace se da je ovde nužno precizirati svojstvo naručioca.<sup>2)</sup> Razlog za to leži u istorijskom razvitku odnosa koji nastaju u vezi sa izgradnjom, pri čemu je opšta odlika tog razvoja da ovi odnosi postaju vremenom sve složeniji. Nekada su, naime, projektant i graditelj radili direktno za naručioca kao vlasnika i korisnika buduće gradjevine. Danas je, pak, vekovni trio gradjenja (vlasnik-arhitekta - graditelj) ustupio mesto kvartetu, u kome jedan pridošlica (investitor) obezbedjuje i koordinira rad ostale trojice. Budući da pojedinac nije više u stanju da preuzme inicijativu i obezbedi izgradnju velikih kompleksa, u njegovoj

---

1) V. Krulj, ibidem; S. Perović, ibidem.

2) O tome: B. Soinne, op. cit., I, str. 40-41; 193-194.



ulozi se pojavljuje investitor kao inicijator i finansijer buduće gradjevine.<sup>1)</sup> Ova pojava razlaganja uloge naručioca (vlasnika) gradjevine na ulogu investitora i na ulogu naručioca, koje preuzimaju dva različita lica, stvara situaciju u kojoj tokom izgradnje gradjevine pa do njenog završetka i primopredaje na strani naručioca postoje dva lica, od kojih jedno (investitor), posle primopredaje, postaje njen vlasnik, a da ~~ne~~ mora postati i njen korisnik. Jer, korisnik gotove gradjevine postaje naručilac ili njegovi pravni sledbenici, ili, pak, faktički sledbenici naručioca, odnosno investitora. Različiti pravni modaliteti odnosa u vezi sa izgradnjom, posle primopredaje, nameću potrebu da se ispita kako ovi utiču na pravo što ga ima naručilac iz ugovora sa pojedinim učesnicima u izgradnji? Jer, promena u pravnom položaju gradjevine posle primopredaje može modifikovati to pravo. Time se komplikuju i odnosi iz garancije za solidnost gradjevine.<sup>2)</sup>

U savremenoj praksi postoje tri različite varijante tog odnosa.

1) Po prvoj varijanti, investitor - naručilac, po primopredaji, postaje i vlasnik i korisnik gotove gradjevine, tako da garancija dejstvuje kako prema njemu kao saugovorniku, tako i prema njegovim naslednicima.<sup>3)</sup>

2) Po drugoj varijanti, pravnim poslom o prometu gradjevine, subjekt koji vrši njeno pribavljanje (kupac) stiče i prava koja proizlaze iz garancije za njenu solidnost.

---

1) Ibidem.

2) Vidi s tim u vezi: B. Soinne, ibidem, str. 42;  
J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, 1972, str. 59.

3) Čl. 642. ZOO; čl. 1669. italijanskog GZ.



Obe pomenute varijante odnosa iz garancije regulisane su, kako odredbama zakona pojedinih nacionalnih pravnih sistema, tako i odredbama opštih uslova koji se koriste u gradjevinarstvu. Tako, na primer, član 1. stav 1. (a) međunarodnih Opštih uslova OU FIDIC/G, sadrži odredbu prema kojoj: "naručilac znači stranku koja će zaposliti izvodjača, kao i pravne sledbenike naručioca, ali ne bilo koga na koga bi naručilac preneo svoja prava."<sup>1)</sup>

U vezi sa prednjim modalitetima odnosa iz garancije valja naglasiti da pravnih pitanja koja zahtevaju razjašnjenje ima i u jednostavnijoj situaciji i odnosima kada jedan prema drugom stoje samo naručilac i učesnici u izgradnji koji su, kao dužnici i garanti, isto lice; njih je više i ona su komplikovanija u situaciji kada prema kupcu gradjevine ili njenog dela stoje, s jedne strane, naručilac, kao prodavac, a s druge strane, učesnici u izgradnji, kao tvorci, tj. "proizvodjači" gradjevine, tj. kad prodavac i proizvodjač gradjevine nisu isto lice. Pitanja se postavljaju kako u vezi sa izborom prava koja određena mana gradjevine daje kupcu, tako i u vezi sa mogućim izborom pravnog osnova odgovornosti učesnika u izgradnji.<sup>2)</sup>

3) Po trećoj varijanti, investitor - naručilac ostaje nosilac gológ prava svojine na gradjevini, a izgradjena gradjevina, odnosno izvedeni radovi predaju se na korišćenje trećim licima, različitim od investitora.<sup>3)</sup>

---

1) Citirano iz: Branko, Vukmir: Opšti uvjeti za ugovore o izvodjenju investicijskih radova (međunarodni), Zagreb, 1980, str. 181.

2) Vidi u vezi s tim: V. Krulj; op. cit., str. 302; 304-308.

3) Petar, Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju, Beograd, 1979, str. 93.



Pravna teorija i praksa pojedinih zemalja daju različite odgovore na pitanje dejstava garancije za solidnost prema korisnicima, plodouživaocima, zakupcima, stanarima i drugim licima, u slučaju da oni trpe štetu zbog propusta u gradjenju koje su počinili projektant i graditelj.

Po jednom gledištu, koje zastupa italijanska i francuska doktrina i sudska praksa, deoba vlasništva zgrade na голу svojinu i korišćenje, udeo preduzeća u njenom korišćenju ili zakup zgrade ne mogu imati za posledicu prenos prava iz garancije za solidnost gradjevine.<sup>1)</sup> Smatra se da zakupca treba kvalifikovati kao treće lice u odnosu na ugovore koje je potpisao zakupodavac. Čak i kad se nedostaci odnose na zakupljenu stvar, (gradjevinu ili njen deo), garancija ne proizvodi dejstvo prema ~~zakupcu~~; odgovornost projektanta i graditelja prema njemu može biti samo deliktna.<sup>2)</sup>

Po drugom gledištu, ugovor izmedju učesnika u izgradnji i naručioca dejstvuje i prema trećima (zakupcu ili stanaru). U nemačkoj pravnoj teoriji poznat je ugovor koji tvori obavezu zaštite trećeg. Njime se dužnik (u našem slučaju, *projektant, graditelj*) ne obavezuje na činidbu prema trećem (zakupcu, stanaru), već jedino prema svome saugovorniku (naručiocu). Medjutim, on je dužan da se pri ispunjenju činidbe ponaša sa pažnjom koja isključuje mogućnost oštećenja i odredjenih trećih lica, pored poverioca. Prema tim licima dužnik nema obavezu u primarnom vidu, već jedino obavezu pažljivog postupanja ili, tačnije, obavezu zaštite. Ako je prekrši i pričini štetu tim licima, dužnik će biti obavezan na naknadu neposred-

---

1) B. Soinne: *op. cit.*, I, str. 207-208.

2) Ibidem.



no njima, i to po pravilima ugovorne odgovornosti.<sup>1)</sup> Treća lica postaju, u ovom slučaju, poverioci sekundarnog prava na činidbu pa su, utoliko, uključena u obligacioni odnos i stavljena pod "zaštitni plašt" tuđjeg ugovora.<sup>2)</sup> Ipak, ugovorna zaštita ograničena je na određeni, uži krug trećih lica. To su ona lica koja preko poverioca dolaze u dodir sa činidbom druge ugovorne strane, i do čijih je potreba poverioču stalo isto toliko koliko i do vlastitih. U njih spadaju, pre svega, članovi domaćinstva poveriočevog i lica koja su sa njim u radnom odnosu. Pretpostavka je jedino da je dužnik znao ili morao znati za mogućnost da će se ta lica koristiti njegovom činidbom. Takav je, na primer, ugovor o zakupu, koji je zaključen i u korist dece zakupca. Ako bi ona pretrpela štetu usled toga što zakupodavac ne ispuni uredno obavezu saugovorniku (zakupcu) imaju pravo da traže naknadu. Pravo dece na naknadu štete objašnjava se time što je dužnik prekršio svoju ugovornu obavezu da i njih štiti.<sup>3)</sup>

Po trećem gledištu, koje zastupa jugoslovensko pravo, garancija dejstvuje ne samo prema pravnim, već i prema svim docnijim faktičkim sledbenicima naručioca. Svojina, kao i državina gradjevine ili njenog dela, daje korisnicima neposredno pravo iz garancije prema učesnicima u izgradnji, kao garantima, u granicama njihove odgovornosti za nedostatke gradjevine prema naručiocu. (čl. 642. i 643. Zakona o obligacionim odnosima).<sup>4)</sup> *Prema stavovištu sudske prakse* "stambeno preduzeće

1) Larenz, Karl: Lehrbuch des Schuldrechts, I Band, 11. Auflage, München, 1976, str. 184 (cit. prema: J. Radišić, Obligaciono pravo, 1988, str. 136-137).

2) J. Radišić, ibidem, str. 137.

3) Larenz, op. cit., str. 185 (cit. prema: Ibidem).

4) Uz. br. 88. PUG (P. Šurlan, op. cit., 1979, str. 93); Zoltan Biro: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Beograd, izd. "S.A.", II, str. 120-121.



ima ovlašćenje da umesto investitora traži otklanjanje nedostataka na izgradjenoj gradjevini, ~~ako~~ je ta gradjevina uneta u njegov stambeni fond, i nema mesta osporavanju aktivne legitimacije stambenom preduzeću i navodima da tužilac (stambeno preduzeće) nije investitor sporne zgrade i da nije ovlašćeno na postavljanje zahteva za otklanjanje nedostataka na zgradi, jer se tužilac (stambeno preduzeće) i tuženi (gradjevinsko preduzeće) ne nalaze u ugovornom odnosu".<sup>1)</sup> Takodje, prema sudskoj praksi "etažni vlasnici mogu ostvarivati potraživanja iz garancije u pogledu zajedničkih prostorija u kući (otklanjanje pogrešaka, smanjenje kupovne vrednosti) i to na osnovu zaključenih ugovora o kupovini, kao i bez obzira na ugovore kao nosioci prava trajne upotrebe (pored stambenog preduzeća).<sup>2)</sup> (podvukla V.K.).

### & 3. PRAVA NARUČIOCA USLOVLJENA NESOLIDNOŠĆU GRADJEVINE

1. Kad je ispunio svoju obavezu pregleda izvršenog rada, utvrdio nedostatke i o njima uredno obavestio graditelja, odnosno lice od čijeg je rada ili usluge ustanovljeno da nedostaci potiču, shodno članu 645. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, naručilac može zahtevati, po osnovu garancije za solidnost, otklanjanje nedostataka gradjevine. *Ako se činidba iz garancije ne ostvari, on može zahtevati, po osnovu ugovora o izgradnji, ili;*

- 1) Rešenje Vrhovnog privrednog suda, Sl. 22/69. od 8. maja 1969. godine, ZSO, knj. XIV, sv. 3, 1969, broj presude u zbirci 381, str. 397-398. Vidi i: presudu Okružnog suda u Osijeku Gž- 457/86 od 20. III.1986. u časopisu Sudska praksa, jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1986/br. 12, broj presude u časopisu 77, str. 40.
- 2) Sklep VS SRS 1.IX.1972., Pž 569/72. v zvezi s sodbo okrožnega sodišča, Ljubljana, 7.I.1972, P 1242/69 (ZSO, knj. XVII, sv. 3, 1972, broj presude u zbirci 344, str. 90-92).



da se otklone nedostaci o trošku graditelja angažovanjem drugog lica ili, sniženje naknade ili, raskid ugovora. U svim slučajevima naručilac ima pravo i na naknadu ugovorne štete pod uslovom da ju je pretrpeo (član 618-621. i 262. stav 2. ZOO). Pored toga, naručilac ima pravo i na naknadu štete koju je zbog nesolidnosti gradjevine pretrpeo na drugim svojim dobrima i to prema opštim pravilima o odgovornosti za štetu, saglasno članu 154. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>1)</sup>

I. P r a v o n a r u č i o c a d a z a h t e v a o t k l a n j a n j e n e d o s t a t a k a k o j i s e t i č u s o l i d n o s t i g r a d j e v i n e k a o p r a v o i z g a r a n c i j e

1. Otklanjanje nedostataka na izgradjenoj gradjevini ili radovima, u garantnom roku, je dovršavanje ispunjenja ugovora o izgradnji u njegovom naturalnom obliku (in forma specifica). Nedostaci koji se tiču solidnosti gradjevine, a pojave se u garantnom roku za solidnost, daju pravo naručiocu da zahteva njihovo otklanjanje o trošku graditelja. Te iste činjenice daju i pravo graditelju da zahteva da sám izvrši otklanjanje nedostataka, i naručilac je dužan da mu to dopusti.<sup>2)</sup> S obzirom da je predmet ugovora o izgradnji poseban rad sa svojim individualnim svojstvima, otklanjanje nedostataka je najracionalnije rešenje odnosa između ugovornih strana koji su bili poremećeni zbog nedostataka posla.<sup>3)</sup>

---

1) Vidi: Ivica, Jankovec: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II, G. Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 311; Boris, Vizner: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, II, knjiga 3, Zagreb, 1979, str. 184.

2) Član 618. stav 1. i čl. 620. stav 1. ZOO; O tome: I. Jankovec, Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 314.

3) B. Vizner, Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, 1979, str. 1921.



2. Obavezu graditelja da otkloni nedostatke o svom trošku, u toku trajanja garantnog roka, regulišu kako odredbe građanskih zakonika nacionalnih pravnih sistema, tako i odredbe uzansi, i domaćih i stranih opštih uslova ugovora koji se koriste u građevinarstvu.<sup>1)</sup> Graditelj je dužan da otkloni nedostatke koji su nastali "zbog upotrebe materijala, konstrukcija i opreme koji ne odgovaraju ugovorenoj nameni ili kvalitetu".<sup>2)</sup> Završavanjem obaveze iz garancije, graditelj otklanja svoje sopstvene nedostatke, tj. propuste do kojih je došlo u toku izvodjenja radova, tj. pre primopredaje gradjevine i radova. Način otklanjanja tih propusta zavisi od toga u čemu se oni sastoje. U pojedinim slučajevima radovi se moraju ponovo izvesti, dok je u drugim slučajevima dovoljno izvršiti manje ili veće popravke. Naručilac će odrediti graditelju primereni rok u kome bi ovaj mogao da otkloni nedostatke. Dužina tog roka odrediće se prema konkretnim okolnostima, prirodi posla i prirodi samog nedostatka.<sup>3)</sup> Otklanjanjem nedostataka postižu se ona svojstva gradjevine koja su u skladu sa ugovorom, projektom, važećim propisima, standardima i pravilima struke i koja su kao takva predstavljala *garantiju* graditelja.

---

1) Čl. 618. stav 1. ZOO i uz. br. 89. st. 1. PUG; čl. 368. stav 2. švajcarskog ZO i čl. 27. švajcarskih Opštih uslova; čl. 1668. stav 1. italijanskog GZ; čl. 633. stav 2. i 634. stav 1. nemačkog GZ i čl. 13. nemačkih Opštih uslova; čl. 13. austrijskih Opštih uslova i čl. 1. 545. francuskih Opštih uslova.

2) Vidi: čl. 43. jugoslovenskih Opštih uslova.

3) Čl. 618. stav 1. i 620. stav 2. ZOO; uz br. 89. stav 2. PUG; čl. 634. stav 1. nemačkog GZ; Vidi i: J. Jankovec, Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 312; J. Vojšević: Priručnik za investitore i izvodace radova u oblasti građevinarstva, Beograd, 1976, str. 91.



Prema međunarodnim Uslovima ugovora za građevinske radove (OU FIDIC/G) i prema britanskim Opštim uslovima (The I.C.E. Conditions of Contract) od izdavanja "potvrde o završetku" građevine ili delova građevine, počinje da teče tzv. "razdoblje održavanja" (Maintance period).<sup>1)</sup> Mada se naziva "razdobljem održavanja", u engleskoj pravnoj literaturi naglašava se da tu nije reč o nekoj obavezi stalnog održavanja, već o obavezi ispravljanja i otklanjanja nedostataka koji su primećeni u tom razdoblju.<sup>2)</sup> To je vremenski interval u "kome je izvodjač dužan da traži uzrok svake greške, nedostatka ili manjkavosti koja se pojavi. Ako je za grešku ili nedostatak izvodjač odgovoran, trošak izvršenja radova na otklanjanju nedostataka snosiće on sam; ako se radi o grešci, nedostatku ili manjkavosti za koju izvodjač nije odgovoran, trošak radova izvršenih po izvodjaču snosiće naručilac".<sup>3)</sup>

U literaturi se ističe da odredbe o "razdoblju održavanja" idu u prilog samom izvodjaču. One mu daju pravo da se fizički vrati na gradilište i istražuje uzroke nedostataka, i posle završetka radova, i da radove na ispravljanju nedostataka obavi po nižim cenama od cena drugog izvodjača.<sup>4)</sup> U njegovom je interesu da sâm otkloni nedostatke svog rada, pošto će, u protivnom, naručilac zaposliti nekog drugog izvodjača da te radove izvrši na njegov (izvodjačev) tro-

- 
- 1) "Razdoblje održavanja" reguliše čl. 49. i 50. OU FIDIC/G i čl. 49. i 50. britanskih ICE Opštih uslova.
  - 2) B. Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicijskih radova (međunarodni), Zagreb, 1980, str. 153-155; I.N. Duncan, Wallace: The I.C.E. Conditions of Contract, Fifth Edition, A. Commentary, 1978, str. 143-150.
  - 3) Čl. 50. OU FIDIC/G i čl. 50. britanskih ICE Condition of Contract; vidi i: B. Vukmir, ibidem, - str. 154; I.N.D., Wallace, ibidem, str. 149-150.
  - 4) B. Vukmir, ibidem, str. 155.



šak.<sup>1)</sup> Kako "razdoblje održavanja" traje jednu do najviše dve godine, to, izdavanje "potvrde o održavanju", 28 dana posle isteka ovog razdoblja,<sup>2)</sup> ne oslobadja izvođača obaveze da ispravi nedostatke građevine koji se tiču njene solidnosti u daljem razdoblju, a prema zahtevima pravnog sistema zemlje u kojoj se izvode radovi, tj. u roku garancije za solidnost, odnosno stabilnost i sigurnost građevine (u francuskom, italijanskom i jugoslovenskom pravu od deset godina) ili, da nadoknadi štetu i posle izdavanja "potvrde o održavanju".<sup>3)</sup>

3. Prema odredbama građanskih zakonika kontinentalnih pravnih sistema naručilac ima, pored prava da zahteva otklanjanje nedostataka, i pravo da zahteva naknadu štete ako postoji krivica graditelja.<sup>4)</sup> Samim tim što je za otklanjanje utvrđenih nedostataka potrebno izvesno vreme, za koje se građevina ili njen deo neće moći koristiti dok nedostaci ne budu otklonjeni, naručilac trpi štetu. Kako je ta šteta u uzročnoj vezi sa propuštanjem graditelja da radove izvede kako treba,

---

1) Britanski ICE Opšti uslovi (čl. 62.), kao i OU FIDIC/G (čl. 62.) daju naručilocu  dodatno pravo  u pogledu tzv. "hitnih popravaka", zbog nedostataka koji mogu ugroziti radove, i to kako u toku njihovog izvodjenja, tako i u toku "razdoblja održavanja". Ako se te "hitne popravke" odnose na radove koje je, prema ugovoru, bio dužan da izvrši izvođač na vlastiti trošak, tada naručilac može te radove dati da se izvedu na njegov trošak, ako izvođač odmah ne pristupi njihovom izvodjenju.

2) Čl. 61. OU FIDIC/G i čl. 61. ICE Conditions of Contract.

3) O tome: B. Vukmir, op. cit., I, str. 153.

4) Čl. 618. stav 2. i 620. stav 5. ZOO; uz br. 89. stav 3. PUG; čl. 1668. stav 1. italijanskog GZ; čl. 635. nemačkog GZ; čl. 368. stav 1. švajcarskog ZO; vidi i: P. Šurlan, op. cit., 1979, str. 94.



na njemu <sup>je z</sup> da naručiocu naknadi time nastalu štetu.

Prema engleskom pravu, naručilac nema pravo da traži, posle "razdoblja održavanja", da graditelj sam otkloni nedostatke. To ga, međutim, ne sprečava da traži od <sup>učeja</sup> naknadu štete prema "common law-u", za nedostatke koji su nastali kao posledica kršenja ugovora u roku od šest godina od završetka radova.<sup>4)</sup>

4. U vezi s pravima naručioca iz garancije postavilo se pitanje i, u teoriji i, u praksi, ima li on pravo da zadrži deo cene izvedenih radova da bi se obezbedio u pogledu otklanjanja nedostataka u garantnom roku.

Jugoslovenska sudska praksa stoji na stanovištu da ugovorna odredba, <sup>presuda kojoj</sup> ~~da~~ je naručilac ovlašćen da zadrži određeni procenat od vrednosti radova, do isteka garantnog roka, kao depozit, nije u suprotnosti s važećim propisima.<sup>2)</sup> No, ako to ugovorom nije izričito predviđeno, naručilac, u načelu, nema pravo da graditelju zadrži od isplate bilo koji iznos radi otklanjanja nedostataka koji bi se pojavili u garantnom roku, pošto nije izvesno da li će se takvi nedostaci uopšte pojaviti.<sup>3)</sup>

---

4) Za englesko pravo: B. Soinne, *op. cit.*, I, str. 56; B. Vukmir, *op. cit.*, I, str. 155.

2) Presuda Vrhovnog privrednog suda S1-2044/60. (cit. kod: J. Vojinović, *op. cit.*, str. 269).

3) Rešenje Vrhovnog privrednog suda S1 630/67 od 11. maja 1967. godine, ZSO, knj. XII, sv. 2, 1967, broj presude u zbirci 272, str. 183-184.



I u jugoslovenskoj doktrini zastupa se mišljenje da postoji više razloga koji govore protiv zadržavanja garantovanog iznosa.<sup>1)</sup> Pre svega, neizvesno je da li će se nedostaci pojaviti, a ako se to i dogodi, neizvesno je u kom obimu će to biti. Tako se može desiti da zadržavanje garantovanog iznosa ne bude opravdano ili da iznos ne bude srazmeran nedostacima.<sup>2)</sup> Drugo, zadržavanje ovog iznosa zasniva se na nepoverenju prema graditelju (izvodjaču) da će otkloniti nedostate. To, međjutim, nije logično budući da je naručilac ustupio izvodjenje radova upravo tom graditelju, što samo po sebi ima neuporedivo veći značaj. Ne može se zato ni shvatiti, ni opravdati, nepoverenje u pogledu otklanjanja nedostataka na tim radovima, za koje se unapred i ne zna da li će se pojaviti, a pogotovu se ne može znati da ih graditelj neće otkloniti.<sup>3)</sup> Treće, zadržavanjem dela cene graditelj se onemogućava da koristi sredstva koja je zaradio, što ima negativne posledice za njegovo poslovanje (a time i za privredu uopšte).<sup>4)</sup>

Svi ovi razlozi navode na zaključak da ova mera nema opravdanja, osim u izuzetnim slučajevima u kojima je graditelj ispoljio nesolidnost u izvršavanju preuzetih obaveza. *№* kad će se ona stvarno koristiti zavisi od volje ugovornih strana, ili, bolje rečeno, od volje naručioca, pošto graditelj (izvodjač) nema razloga da se za nju zalaže.

---

1) J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 93-94.

2) Ibidem.

3) Ibidem.

4) Ibidem.



II. P r a v a n a r u č i o c a k o j a  
p o t i č u i z u g o v o r a o  
i z g r a d n j i k a o u g o v o r a  
o d e l u

Kad graditelj ne izvrši svoju obavezu in forma specifica, tj. kad bezuspešno protekne primereni rok koji mu je dat za otklanjanje nedostataka, *naručilac stiče prava ugovora, kao ugovornom partneru iz ugovora o gradjenju, tzv. sekundarna prava.* Da bi naručilac mogao da vrši koje od prava koja mu stoje na raspolaganju iz ugovora o gradjenju, on mora da vrši izbor i da o tom izboru obavesti graditelja na pogodan način.<sup>1)</sup>

A. Pravo naručioca da angažuje drugo lice da  
otkloni nedostatke o trošku graditelja

1. Ako naručilac želi da dodje do gradjevine i radova bez nedostataka, shodno ugovorenim uslovima, on je prema odredbama građanskih zakonika, uzansi i opštih uslova koji se koriste u gradjevinarstvu, ovlašćen da, na teret graditelja, otkloni sám ili preko trećeg lica nedostatke koji su se pojavili u garantnom roku, kad to ne učini graditelj u ugovorenom ili primerenom roku.<sup>2)</sup> Dosledno tome, i *glavni* →

1) Z. Biro, Komentar ZOO, II, Beograd, str. 93.

2) Vidi: čl. 620. stav 3. ZOO; uz br. 90 PUG; čl. 45. jugoslovenskih Opštih uslova; čl. 13. nemačkih Opštih uslova; čl. 13. austrijskih Opštih uslova; čl. 1.545. francuskih Opštih uslova; čl. 49. OU FIDIC/G; Vidi i: presudu Višeg privrednog suda u Beogradu PŽ-3295/74 od 19. marta 1975. godine (cit. u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 293) i presudu Višeg privrednog suda Hrvatske PŽ-1955/83 od 24.IV. 1984. (cit. u: Savremena praksa, Beograd, 1985/1, str. 43.)



izvodjač je ovlašćen da od podizvodjača traži da mu naknadi troškove otklanjanja nedostataka, *kad podizvodjač ne otkloni na građevini utvrđene nedostatke u ostavljenom roku.*<sup>1)</sup>

2. Ako odabere pravo da sam otkloni nedostatke, naručilac *je dužan* ~~treba~~ da, po pravilima dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, otkloni nedostatke na način koji bi bio što povoljniji za graditelja. To znači da otklanjanje nedostataka mora izvršiti u pogledu načina, mesta i vremena u skladu sa načelom savesnosti i poštenja.<sup>2)</sup> Jer, ako sam izvrši popravke radova na račun izvodjača, odgovornost za nekvalitetno izvršenje tih popravki pada na samog naručioca, a ne na njegovog ranijeg izvodjača.<sup>3)</sup>

Ako angažuje drugo lice koje će na trošak graditelja otkloniti nedostatke, na naručiocu je odgovornost za štetne posledice pogrešnog ili lošeg izbora ~~trećeg~~ lica. *naime, je*  
I pri izboru trećeg lica, naručilac *je* dužan da postupuje pažnjom dobrog privrednika. U protivnom, ako prilikom angažovanja drugog pravnog ili fizičkog lica nije postupao kao dobar privrednik, "izvodjač nije dužan da mu nadoknadi sve troškove popravki radova, već samo deo tih troškova koji odgovara vrednosti izvedenih radova određenoj prema situaciji na tržištu u vreme izvodjenja radova".<sup>4)</sup> Naručilac mora dokazati da je otklonio nedostatke i graditelju dokumentovati troškove.

1) Vrhovni privredni sud Sl - 676/70 (cit. u: J. Vojnović, ibidem, str. 292).

2) Čl. 18. stav 1. i čl. 12. ZOO; vidi: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 314; Z. Biro: Komentar ZOO, II, Beograd, str. 93; B. Vizner: Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1924.

3) Viši privredni sud u Ljubljani Sl-330/72, (cit. u: J. Vojnović, op. cit., 1976, str. 304).

4) Čl. 18. stav 1. ZOO; uz br. 90 PUG;

Čl. 45. stav 3. jugoslovenskih Opštih uslova; vidi i:  
*P. Jarlan, op. cit., 1975, str. 94-95.*



Na primer, kad naručilac usled nekvalitetno izvedenih radova na gradjevini zadrži deo ugovorene cene dok se ti nedostaci ne otklone, pa izvodjač tih radova ne izvrši svoju obavezu da otkloni nedostatke i, zbog toga, naručilac poveri <sup>trećem licu</sup> ~~kompletnu~~ adaptaciju odnosno gradjevine, uključujući i otklanjanje nedostataka, po nižoj ceni od iznosa koji je zadržao, onda naručilac drži bez osnova razliku izmedju ugovorene cene s trećim licem i zadržanog iznosa.<sup>1)</sup>

3. Inače, bilo da odabere pravo da sám otkloni nedostatke, bilo da odabere pravo da za to angažuje treće lice, naručilac ima, pored prava da zahteva naknadu troškova otklanjanja nedostataka od svog ranijeg graditelja, i pravo da zahteva od njega naknadu time nastale štete.<sup>2)</sup>

#### B. Prava naručioca kad otklanjanje nedostataka iziskuje nesrazmerno visoke troškove

1. Kad je otklanjanje nedostataka usled postojećeg stanja stvari ili neizvodljivo ili bi zahtevalo preterano visoke troškove, gradjanski zakonic i nekih nacionalnih pravnih sistema i opšti uslovi ugovora koji se koriste u gradjevinarstvu, ostavljaju graditelju mogućnost da odbije naručiočev zahtev za otklanjanje nedostataka, ali uz subsidijerna naručiočeva prava i odgovarajuće graditeljeve obaveze.<sup>3)</sup> „Ako, naime, graditelj odbija da otkloni nedostatke izvršenih radova,

1) Vrhovni privredni sud Sl-78/66. (cit. u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 271.).

2) Čl. 620. stav 5. ZOO; vidi i: B. Vizner, Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1924.

3) Vidi: čl. 618. stav 3. ZOO; čl. 633. stav 2. nemačkog GZ; čl. 368. stav 2. švajcarskog ZO; čl. 13. nemačkih Opštih uslova; čl. 27. švajcarskih Opštih uslova S.I.A; čl. 44. jugoslovenskih Opštih uslova za regulisanje odnosa izmedju učesnika u gradjenju gradjevinskih objekata.



jer bi to iziskivalo preterane troškove, naručilac nema pravo da traži da se radovi ponovo izvedu".<sup>1)</sup> Kada, ~~za pravo,~~ <sup>za pravo,</sup> otklanjanje nedostataka zahteva preterane troškove, faktičko je pitanje, ali se smatra da su troškovi preterani, ako su oni suviše visoki u odnosu na ugovorenu naknadu.<sup>2)</sup> U tom slučaju naručilac može, po svom izboru, tražiti sniženje naknade - ako je u mogućnosti da upotrebi građevinu ili radove sa nedostacima, a može da traži i raskid ugovora - ako ne želi da preuzme građevinu, odnosno radove sa nedostacima. U oba slučaja naručilac ima pravo i na naknadu štete.<sup>3)</sup>

2. Kako smisao garancije za solidnost građevine nije da ukine ili zameni odgovornost učesnika u izgradnji za nesolidnost građevine po osnovu ugovora o izgradnji, već da je dopuni, to i pravo na sniženje naknade i na raskid ugovora, naručilac ima prema graditelju kao ugovornom partneru iz ugovora o gradjenju, a ne iz garancije. Obaveza koju je graditelj izričito preuzeo po osnovu garancije, i koja je odgovarala njenoj svrsi, bila je jedino da otkloni nedostatke <sup>građevine</sup> u svom trošku u primerenom roku. Kada, međjutim, graditelj vraća plaćenu naknadu ili kada zbog nedostataka građevine naručilac zahteva raskid ugovora, graditelj pristaje na to ne zato što to želi, već stoga što nije u mogućnosti da izvrši svoju obavezu in forma specifica.<sup>4)</sup>

1) Odluka Vrhovnog suda Hrvatske Rev. 88/84 od 25.IV 1984. (cit. u: Sudska praksa, Beograd, 1985/br. 9, broj presude u časopisu 84, str. 46-47.).

2) Z. Biro: Komentar ZOO, II, Beograd, str. 92; I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 312.

3) Čl. 618. st. 3. ZOO; O tome: Z. Biro, ibidem; I. Jankovec, ibidem; B. Vizner: Komentar ZOO, II, knjiga 3, Zagreb, str. 1922.

4) Vidi: Jakov, Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, 1972, str. 70.



C. Pravo naručioca da zahteva sniženje  
naknade (cene)

1. Sniženje ugovorene naknade u materiji ugovora o gradjenju, kao ugovora o delu, pojavljuje se kao posledica primene načela jednake vrednosti davanja u dvostranoteretnim ugovorima (član 15. Zakona o obligacionim odnosima). Ako naručilac pristane da preuzme naručenu gradjevinu sa nedostatkom, on se zadovoljava sa radom manje vrednosti u odnosu na ugovorenu naknadu koja se odnosila na gradjevinu koja je trebalo da poseduje svojstva solidnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti. Prema tome, pravo naručioca da zahteva redukciju ugovorene naknade, posledica je umánjene vrednosti posla koji je pružio graditelj. Prema Zakonu o obligacionim odnosima redukcija - sniženje naknade - ima se izvršiti tako što će se, polazeći od vrednosti izvršenog rada u vreme zaključenja ugovora, odnosno od cene utvrdjene u ugovoru, naknada sniziti srazmerno iznosu rada s nedostatkom (član 621.).<sup>1)</sup>

2. Pravo na sniženje naknade naručilac ima, pre svega, u slučaju kad graditelj odbije da izvrši otklanjanje nedostataka zbog preteranih troškova kojima bi time bio izložen. Tada se pravo na sniženje naknade javlja u alternativni sa pravom na raskid ugovora (čl. 618. stav 3. ZOO). Može biti i da je graditelj hteo da sám otkloni nedostatke, ali da to nije učinio do isteka odredjenog mu primerenog roka; i u ovom slučaju, pravo je naručioca da zahteva sniženje naknade. Tu se pravo na sniženje naknade javlja kao jedna od mogućnosti, pored otklanjanja nedostataka na račun graditelja i raskida ugovora, koje naručilac, po svom izboru, može iskoristiti (čl. 620. stav 2. i 3. ZOO). Najzad, sniženje naknade se može javiti i

---

1) O tome: Z. Biro: Komentar ZOO, II, Beograd, str. 94; B. Vizner: Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1925.



u vidu prigovora protiv graditeljevog zahteva za isplatu naknade (član 616. stav 2. ZOO).<sup>1)</sup>

3. Kako je već bilo rečeno, , sniženjem naknade pokriva se samo manja vrednost gradjevine, odnosno radova. Medjutim, naručilac može da trpi, pored toga, i štetu zato što nije dobio gradjevinu, odnosno radove sa ugovorenim ili standardnim svojstvima. Zato, pored prava na sniženje naknade, naručilac ima <sup>uvek</sup> i pravo na naknadu štete (čl. 618. stav 3. i čl. 620. stav 3. i 5. ZOO).

#### D. Pravo naručioca da zahteva raskid ugovora

1. Opšteprihvaćeno je shvatanje i u stranim pravnim sistemima i u jugoslovenskom pravu i sudskoj praksi da je naručilac ovlašćen da raskine ugovor o gradjenju kad god hoće, sve do trenutka dok radovi ne budu u potpunosti završeni.<sup>2)</sup> Ovako široko ovlašćenje on ima zato što se izvodjenjem gradjevinskih radova ostvaruju njegovi <sup>zadovoljavi</sup> interesi. U slučaju kad

1) O tome: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 315.

2) Zakon o obligacionim odnosima propisuje u članu 629. da "sve dok naručeni posao nije dovršen naručilac može raskinuti ugovor kad god hoće, ali je u tom slučaju dužan isplatiti izvodjaču ugovorenu naknadu umanjenu za iznos troškova koje ovaj nije učinio a koje bi bio dužan učiniti da ugovor nije raskinut, a i za iznos zarade što ju je ostvario na drugoj strani ili što ju je namerno propustio ostvariti". Prema jugoslovenskim Opštim uslovima za ugovaranje i gradjenje gradjevinskih objekata "zbog zaostajanja izvršenja radova, naručilac može raskinuti ugovor samo ako je do zaostajanja došlo krivicom izvodjača i ako je prethodno ostavio izvodjaču naknadni primereni rok za izvršenje radova sa kojima je izvodjač u docnji, pa ih ne izvrši ni u tom naknadnom roku. Naknadni rok ne određuje se jedino kad izvodjač izjavi da ne može ili neće da izvede ugovorene gradjevinske radove" (čl. 85. stav 2.). Vidi i: čl. 377. švajcarskog ZO; čl. 649. nemačkog GZ; 1671. italijanskog GZ.



njegov interes više ne postoji, on stiže pravo da odustane od ugovora.<sup>1)</sup> Prema pravnim pravilima imovinskog prava, graditelj se ne može protiviti naručiočevoj odluci da odustane od ugovora, s tim što ima pravo na isplatu vrednosti do tada izvršenih radova, neamortizovanih pripremnih radova i na naknadu štete, uključujući i izgubljenju dobit. No, ako je do raskida ugovora došlo iz razloga za koje je graditelj odgovoran, on je dužan da naručiocu plati štetu koju mu je time prouzrokovao, ali i tada ima pravo na naknadu vrednosti radova koje je izvršio po ugovoru i kvalitetno i, ako ih je predao. On ima pravo i na naknadu neamortizovanih pripremnih radova, ako ih je naručilac preuzeo, jer bi se, u suprotnom, naručilac neosnovano obogatio na račun graditelja.<sup>2)</sup>

2. Vidimo, dakle, da se kod ugovora o gradjenju ne insistira, uvek, na ispunjenju <sup>u</sup> naturi. Zadovoljavanje načela ekvivalencije dopušta se i u oblicima koji znače surogat ispunjenja. Kod garancije za solidnost gradjevine, *pak* - kako je to već ranije naglašeno - narušeni princip ekvivalentne razmene činidbi izmedju naručioca i graditelja - zbog pojave nedostataka gradjevine i radova u garantnom roku - uspostavlja se, po pravilu, samo onim činidbama graditelja (garanta) koje predstavljaju ispunjenje ugovora u njegovom naturalnom obliku (realno ispunjenje), *P* pravo na ispunjenje i na naknadu štete u vidu naturalne restitucije, omogućuje *e* naručiocu

---

1) Vidi o tome: Kapor, Vladimir - Carić, Slavko: Ugovori robnog prometa" izd. "Privredna štampa", Beograd, 1976, str. 434-435.

2) Vrhovni privredni sud Sl-473/72 od 11. januara 1973. godine (cit. u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 244-245); Vidi i: Vrhovni privredni sud Sl-333/71; Vrhovni privredni sud Sl-2719/69. od 18. februara 1970. godine; Vrhovni privredni sud Sl-2773/71. (cit. u: ibidem, str. 243-244.).



da, po osnovu garancije, ostvari ekonomski rezultat kome je težio, ukoliko je to uopšte moguće. Sledstveno tome, posle primopredaje gradjevine i u toku trajanja garantnog roka za solidnost, naručilac može primeniti raskid ugovora, kao najoštiju sankciju protiv graditelja zbog nesolidnosti gradjevine, kada ne postoji mogućnost da se ugovor o gradjenju izvrši in forma specifica. Pri tome, valja razlikovati slučaj kad je prethodno traženo otklanjanje nedostataka, od slučaja kad se pravo na raskid stiče i bez traženja prethodnog otklanjanja nedostataka.

3. Pravo na raskid ugovora usled nedostataka na izgradjenoj gradjevini, odn. radovima, naručilac ima, u principu, tek po ispunjenju određenih uslova. On mora prethodno obavestiti graditelja da izvršeni rad ima neki nedostatak i dati mu primereni rok za uklanjanje nedostataka. Ako graditelj ne otkloni nedostatke <sup>(gradjevine)</sup> u primerenom roku ili odbije da otkloni nedostatke, jer bi njihovo otklanjanje iziskivalo preterane troškove, naručilac stiče pravo na raskid ugovora. On ne može, dakle, u slučaju otkrivanja određenog nedostatka, odmah raskinuti ugovor. Potrebno je ustanoviti <sup>prethodno</sup> težinu tog nedostatka i mogućnost njegovog otklanjanja. Da bi se nedostatak uklonio, pruža se graditelju jedan rok razumne dužine u kome je on dužan da nedostatke otkloni. Ako prodje ovaj rok, a graditelj ne izvrši svoju obavezu da otkloni nedostatke, naručilac nije više dužan da ostane pri ugovoru i stiče slobodno i neopozivo pravo da ugovor raskine.<sup>1)</sup> On tada stiče pravo i na naknadu štete zbog neispunjenja ugovora o gradjenju.<sup>2)</sup>

---

1) Vidi: čl. 618. st. 1. i 3. i 620. st. 1. i 3. ZOO; čl. 633. st. 1. i 2. i 634. st. 1. nemačkog GZ; čl. 1668. st. 1. italijanskog GZ. O tome: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 312 - 314.

2) Čl. 262. ZOO u vezi s članom 618. stav 3. i 620. st. 3. i 5. ZOO; O tome vidi: I. Jankovec, ibidem; B. Vizner: Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1922; Vidi i: čl. 368. st. 1. i 2. švajcarskog ZO; *par. 635. nemačkog GZ.*



S druge strane, svi pravni sistemi usvajaju pravilo da se zbog neznatnog nedostatka gradjevine, odnosno radova ne može zahtevati raskid ugovora, <sup>1)</sup> što razume se, nikad nije slučaj kad je reč o nedostatku koji ugrožava soldinost, odn. sigurnost i stabilnost gradjevine, za koji se odgovara po osnovu garancije i po osnovu ugovora o izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine.

4. Nasuprot do sada opisanim slučajevima, postoje i slučajevi kad naručilac nije dužan da traži prethodno uklanjanje nedostataka, odn. kad to nije uslov za raskid ugovora i zahtev za naknadu štete zbog neizvršenja. Gradjanski zakonici nekih pravnih sistema sadrže pravilo o neposrednoj mogućnosti raskida ugovora kada izvršeno delo ima takve nedostatke koji ga čine neupotrebljivim ili kada je delo obavljeno u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora.<sup>2)</sup> Prisustvo takvih nedostataka ipso facto dovode u pitanje cilj ugovora. Kada će to biti slučaj, faktičko je pitanje. No, kad je nedostatak po svojoj prirodi takav da onemogućava normalno ~~funkcionisanje~~ gradjevine, odnosno kada je gradjevina izgrađena suprotno svrsi kojoj je namenjena, onda je to u tolikoj meri flagrantna povreda ugovora o gradjenju, kao ugovora o delu, da nema nikakvog smisla zahtevati od naručioca da prethodno traži od graditelja otklanjanje nedostataka.<sup>3)</sup>

---

1) Čl. 620. st. 4. ZOO; čl. 634. st. 3. nemačkog GZ; čl. 1455. italijanskog GZ; čl. 368. stav 2. švajcarskog ZO.

2) Čl. 619. ZOO; čl. 1668. st. 2. italijanskog GZ; ~~par.~~ čl. 634. stav 2. nemačkog GZ; čl. 368. stav 1. švajcarskog ZO.

3) O tome: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 313; B. Vizner: Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1922-1923; Z. Biro: Komentar ZOO, II, Beograd, str. 92; vidi i: presudu Višeg privrednog suda Hrvatske, Pž - 1246/82 od 31. VIII 1982. (Sudska praksa, jug. struč. - informativ. časopis, Beograd, 1985/br. 4, str. 53-54); Vidi i članove 124. i 127. ZOO.



III. P r a v o n a r u č i o c a d a z a h t e -  
v a n a k n a d u š t e t e z b o g p o -  
j a v e n e d o s t a t a k a k o j i s e  
t i č u s o l i d n o s t i g r a d j e v i -  
n e u g a r a n t n o m r o k u

A. Pravni osnov odgovornosti učesnika  
u izgradnji za štetu

1. Obeštećenje naručioca, po osnovu garancije, svo-  
di se na otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti gra-  
djevine, tj. ograničeno je na besplatnu popravku radova ili  
zamenu materijala sa manom bez obzira na krivicu graditelja,  
projektanta ili nekog drugog učesnika u izgradnji.<sup>1)</sup> ~~Pravo~~ Pravo na  
naknadu štete zbog pojave nedostataka gradjevine, odnosno ra-  
dova u garantnom roku, posebno je pravno sredstvo koje se  
naručiocu priznaje bilo, pored prava iz garancije bilo, pored  
jednog od prava iz ugovora o izgradnji, kao licu koje je, isto-  
vremeno, i korisnik garancije i poverilac iz ugovora o izgra-  
dnji.<sup>2)</sup> Dok je otklanjanje nedostataka gradjevine i radova, po  
svojoj sadržini, realno ispunjenje ugovora, te se obeštećenje  
naručioca pojavljuje u vidu naturalne restitucije, dotle se  
ugovorna naknada štete pojavljuje uvek kao novčana naknada.<sup>3)</sup>

1) Čl. 618. st. 1. i 620. st. 1. ZOO; čl. 633. stav 2.  
nemačkog GZ; čl. 1668. stav 1. italijanskog GZ; čl.  
368. st. 2. švajcarskog ZO.

2) Čl. 618. stav 2. i 620. stav 5. u vezi s članom 262.  
ZOO; čl. 635. nemačkog GZ; Vidi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, str. 69-70; V. Krulj: "Neka pravna pitanja u vezi sa garantijom i garantijskim rokovima kod kupoprodaje". - Naša zakonitost, 1967, br. 4, str. 304-307; vidi i: čl. 430. stav 2. i 431. st. 2. Skice za zakonik o obligacijama i ugovorima M. Konstantinovića, Beograd, 1969; čl. 507. st. 2. i 508. st. 2. ZOO.

3) Vidi: Enneccerus - Lehmann: Schuldrecht, 15  
Bearbeitung, 1958. (Lehrbuch des bürgerlichen Rechts),  
str. 809 (cit. prema: J. Radišić, ibid. cit., str. 14.).



Pravo naručioca na naknadu štete proističe iz opštih pravila o odgovornosti za neispunjenje ili neuredno ispunjenje ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu. Ugovorna odgovornost projektanta i graditelja proizlazi iz opštih odredaba građanskih zakonika koje nalažu da se prilikom ispunjavanja ugovornih obaveza, strane ugovornice obavezuju, ne samo na ono što je izričito ugovoreno, već i na sve posledice koje pravičnost, običaji ili zakon pripisuju obavezi shodno njenoj prirodi.<sup>1)</sup> Ugovorni odnos između učesnika u izgradnji i naručioca, kao i svaki drugi ugovorni odnos, iziskuje uzajamne obzire njegovih strana i kad o tome ne postoji poseban sporazum. Shodno načelu savesnosti i poštenja, uzajamni obziri mogu izazvati obavezu da se nešto pozitivno učini i obavezu da se nešto propusti. Te obaveze nastaju, može se reći, "pored ugovora", tj. one postoje paralelno sa obavezom da se ugovor uredno ispunji.<sup>2)</sup>

2. U gotovo svim pravnim sistemima postoji saglasnost o tome da će učesnici u izgradnji, kao garanti, dugovati uvek i naknadu štete ako se utvrdi njihova krivica za mane građevine, odnosno radova.<sup>3)</sup> Međutim, ne postoji jednoglasnost u teoriji i praksi pojedinih zemalja o tome koje merilo pažnje treba da važi prilikom ocene odgovornosti projektanta i graditelja za kršenje ugovornih obaveza. U vezi s tim postavlja se kao osnovno pitanje: da li je za odgovornost dovoljna sama činjenica što projekt, odnosno radovi nisu izradjeni onako kako se to prema zamisli naručioca tražilo ili su za nju

- 
- 1) Čl. 1135. francuskog GZ; čl. 17; 267. i 269. ZO; par. 157, 242. i 276. nemačkog GZ.
  - 2) Max, Schmalzl: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, 3 Auflage, München, 1976, str. 55; marg. br. 63.
  - 3) Čl. 1668. st. 1. italijanskog GZ; par. 635. nemačkog GZ; čl. 638/b/, stav 1. švajcarskog ZO; čl. 262. st. 2. ZO.



potrebne i dodatne pretpostavke. Drugim rečima, da li se odgovornost ocenjuje samo s obzirom na rezultat rada arhitekta, *odlu.* inženjera i graditelja, ili je za to odlučan i način na koji se pri tome postupalo? Odgovor na ovo pitanje najbolje je potražiti u rešenjima koja usvajaju pravo i praksa pojedinih zemalja.

U engleskoj sudskoj praksi se, na primer, već više od jednog veka, čvrsto stoji na stanovištu da su arhitekta, inženjeri i graditelji u izvršenju svojih ugovornih obaveza (izrada projekta i specifikacija, odnosno izvodjenju građevinskih radova) dužni da pokažu visok stepen umešnosti i pažnje u svrhu zaštite naručiočevih interesa. Njihova odgovornost nastaje onda kad u izradi projekta, odnosno izvodjenju radova ili u bilo kojem drugom delovanju, nisu primenili *redovni* i razumni stepen pažnje i stručnosti.<sup>1)</sup> Pažnju i stručnost koja se od njih očekuje, sudovi ocenjuju prema onom stepenu koji bi druge iskusne i stručne osobe u istoj struci primenile u konkretnom slučaju.<sup>2)</sup>

U nemačkom pravu se ističe da su arhitekta i graditelji u izvršenju svojih obaveza vezani priznatim pravilima gradjevinarstva.<sup>3)</sup> Dosledno tome, iako se prava i obaveze između arhitekta, odnosno graditelja i naručioca prosudjuju prema pravilima koja važe za ugovor o delu, u nemačkom pravu se stoji na stanovištu da arhitekta i graditelj neće odgovarati već

- 
- 1) Jakša, Barbić: "Odgovornost arhitekta naručiocu za projekt", u knjizi Investicije, ured. Aleksandar Goldštajn, "Informator" Zagreb, 1969, str. 18 i 24, Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 64-65.
  - 2) Hudson's Building and Engineering Contracts, (slučaj Rich v. Pierpont (1862) 3 F i F. 35 Per Erle C.J.).
  - 3) Herding, W. - Schmalzl, M.: Vertragsgestaltung und Haftung im Bawesen (1967.), str. 305-306 (cit. prema: J. Barbić, op. cit., str. 17.).



samim tim što su rezultatom svog rada izazvali štetu kod naručioca (što izradjeni projekt, odn. izvedeni radovi imaju nedostatke), nego tek onda ako njihova činidba još i ne odgovara pravilima gradjevinarstva, i to, prema onom stanju koje je u struci postojalo u vreme kad su ispunjavali svoje obaveze.<sup>1)</sup>

U francuskom pravu se polazi od shvatanja da su arhitekta i graditelji dužni da postupaju prema pravilima struke vodeći brigu o svim okolnostima konkretnog slučaja. Dosledno tome, najveći broj francuskih pravnih autora smatra da se za slučaj nedostataka projekta, odnosno radova, koji utiču na solidnost gradjevine, primenjuje princip pretpostavljene krivice arhitekta, odnosno graditelja. Pošto je i sudska praksa prihvatila ovaj stav doktrine, može se reći da je to opšteprihvaćeno pravilo *današnjeg* francuskog prava.<sup>2)</sup>

Za razliku od francuskog prava, u belgijskom pravu se ne polazi od principa pretpostavljene krivice, već se zahteva da se za nedostatke projekta, odnosno radova dokaže krivica projektanta, odnosno graditelja.<sup>3)</sup>

U jugoslovenskom pravu se <sup>*republickima i pokrajinskim*</sup> zakonima o izgradnji investicionih objekata zahteva da tehnička rešenja u projektu ili prilikom gradjenja budu u skladu s tehničkim propisima, normativima i obaveznim standardima, s rezultatima

---

1) Ibidem, str. 15 (cit. prema: ibidem, str. 24.).

2) Flamme-Lepaffe: Le contrat d'entreprise, Bruxelles, (1966), str. 390-391; 338-339 (cit. prema: J. Barbić, *ibidem*, str. 18); B. Soinne, op. cit., I i II; Planiol-Ripert: Traité pratique de droit civil français t. IX, Paris (1954.), str. 187-188; 190-191; J. Barbić, *ibidem*, str. 23.

3) Flamme-Lepaffe, *ibidem*, str. 341-342; odluka belgijskog Kasacionog suda od 6. oktobra 1961. (cit. prema: J. Barbić, *ibidem*, str. 23).



istraživačkih radova, ispitivanja i drugih studija.<sup>1)</sup> Od projektanta, kao i od graditelja traži se, ne samo da uzmu u obzir, ono što je izričito propisano, već i ono što predstavlja dostignuće u struci.<sup>2)</sup> Zakon o obligacionim odnosima sadrži rešenje prema kome se od učesnika obligacionih odnosa, koji izvršavaju obaveze iz svoje profesionalne delatnosti zahteva da postupaju s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima - pažnjom dobrih stručnjaka (član 18. stav 2.). Iz toga sledi da, u jugoslovenskom pravu usvojeno pravilo o pretpostavljenoj krivici za kršenje ugovornih obaveza, važi i za učesnike u izgradnji, i da se za merilo njihove pažnje, kao stručnjaka, prilikom izvršavanja ugovornih obaveza, polazi od principa poštene odgovornosti. Projektanti i graditelji su obavezni da vode računa o željama

naručioca, o odredbama ugovora, kao i o propisima koje u vezi sa izradom projekta, odnosno izvodjenjem radova, traže upravni organi. Kako savezni Zakon o standardizaciji i republički i pokrajinski zakoni iz oblasti gradjenja određuju standarde u projektovanju i gradjenju kojih se projektanti, odnosno graditelji, moraju pridržavati, to utvrđivanje dužne pažnje jednog arhitekta, inženjera ili graditelja ne predstav-

- 
- 1) Vidi član 14. stav 3. saveznog Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata ("Službeni list SFRJ", br. 20/67); član 5. Zakona o standardizaciji ("Službeni list SFRJ", br. 38/1977) propise o jugoslovenskim standardima, tehničkim normativima, odnosno normama kvaliteta primenjuju, saglasno odredbama ovog Zakona, organizacije udruženog rada ... pri projektovanju, konstruisanju, izgradnji, upotrebi i održavanju objekata, postrojenja, uređaja i opreme, kao i pri izvodjenju radova (podvukla V.K.)
- 2) Vidi o tome: B. Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova u inostranstvu (međunarodni), I, str. 49-50.



lja posebnu teškoću.<sup>1)</sup> Ako se, na primer, organizacija udruženog rada koja izrađuje projektno-tehničku dokumentaciju (projektantska organizacija) pri izradi te dokumentacije nije pridržavala odredaba Zakona i drugih propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta čija je primena obavezna pri izradi te dokumentacije; ako nije predvidela ugradjivanje materijala, uređaja, postrojenja i opreme odgovarajućeg kvaliteta; ako nije primenila urbanističke, seizmičke, vodoprivredne, hidrološke, meteorološke, sanitarne i druge norme za gradnju utvrdjene investicionim programom - postupala je nemarno.<sup>2)</sup> U slučajevima kad nema zakonskih standarda, sudovi će primeniti kriterijume kao što su pažnja primerena struci ili pažnja prosečnog arhitekta, inženjera, odnosno graditelja i, sl.<sup>3)</sup>

Na osnovu izloženih rešenja koja usvajaju pravni sistemi <sup>pojedinih zemalja,</sup> mogli bismo zaključiti da se odgovornost projektanta, graditelja i drugih lica koja, kao stručnjaci, zaključuju sa naručiocem ugovore u vezi sa izgradnjom, koji su po svojoj vrsti ugovori o delu - cenii kao odgovornost za culpa levis in abstracto. Ukoliko u konkretnom slučaju nema osnova za isključenje ili ograničenje odgovornosti, onda odgovornost projektanta, graditelja ili, nekog trećeg učesnika,

1) Dužnost da se prilikom gradnje izvodjačke organizacije pridržavaju propisanih standarda nalažu: član 66. Zakona o izgradnji objekata SR Srbije; čl. 219. Zakona SR BiH; čl. 70. Zakona SR Hrvatske; čl. 74. Zakona SR Crne Gore; čl. 69. Zakona SR Makedonije; čl. 92. Zakona SAP Vojvodine; čl. 64. Zakona SAP Kosova. Dužnost da se prilikom projektovanja projektantske organizacije pridržavaju propisanih standarda nalažu: čl. 37. Zakona SR Srbije; čl. 211. Zakona SR BiH; čl. 20. Zakona SR Hrvatske; čl. 19. Zakona SR Slovenije; čl. 35. Zakona SR Crne Gore; čl. 47. Zakona SR Makedonije; čl. 72. Zakona SAP Vojvodine; čl. 43. Zakona SAP Kosova.

2) Odredba čl. 37. Zakona SR Srbije a contrario.

3) B. Vukmir, op. cit., I, str. 50.



počiva na svakoj vrsti nepažnje ispoljene prilikom ispunjavanja ugovornih obaveza (ne samo na gruboj, nego i na običnoj nepažnji), kad nedostaci gradjevine koji utiču na njenu solidnost potiču od nedostataka projekta, radova ili, neke druge delatnosti koju je trebalo obaviti u vezi sa izgradnjom. Pošto Zakon o obligacionim odnosima usvaja sistem pretpostavljene odgovornosti za štetu, to je za konstituisanje obaveze na naknadu štete učesnika u izgradnji dovoljno da se utvrdi povreda ugovorne obaveze i nastala šteta. Povredu *ugovorne* obaveze oni mogu da pravdaju, dakle, samo objektivnim okolnostima, tj. dokazujući da nisu svojom obavezom ispravili zbog okolnosti nastalih posle zaključenja ugovora koje nisu mogli sprečiti, otkloniti ili izbeći (čl. 263. ZOO).<sup>1)</sup>

B. Razlikovanje zahteva za naknadu štete "zbog nedostataka" gradjevine i zahteva za naknadu štete "od gradjevine sa nedostatkom"

1. Usled nepropisnog ispunjavanja obaveza iz ugovora od strane projektanta i graditelja mogu nastati dve vrste štete: "štete zbog mana" gradjevine i štete koje su posledica tih mana, tj. štete "od mana" gradjevine. Prva počiva, po pravilu, na tome što je oštećeni vlasnik (naručilac), kupac, korisnik,

---

1) <sup>o tome i,</sup> Vidi J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, str. 30; A. Delvaux: Traité juridique des bâtisseurs, Brisel, 1947, str. 481. (cit. prema: J. Vilus, ibidem); vidi za uslove ograničenja i isključenja odgovornosti projektanta i graditelja čl. 263. u vezi s članom 647. ZOO; vidi i: presudu Višeg privrednog suda Hrvatske, PŽ - 903/82 od 15.VI 1982. - Sudska praksa, jug. struč. - informativ. časopis, Beograd, 1985, br. 5, str. 35; i presudu Višeg privrednog suda Hrvatske I-PŽ-19/84-2 od 28.VIII. 1984. - "Sudska praksa", 1985/br. 12, str. 47; vidi i: Z. Biro: Komentar ZOO, II, izd. "S.A.", Beograd, str. 93.



plodouživalac, zakupac, ili nosilac stanarskog prava, verovao u nepostojanje mana predmeta ugovora (gradjevine ili njenog dela), dok druga ne podrazumeva štetu zbog poverenja u pravom smislu.<sup>1)</sup> Šteta "od gradjevine" sa nedostatkom je šteta koju trpi na svom telu, zdravlju ili drugim stvarima, pravni ili faktički korisnik gradjevine, zbog neurednog i nepropisnog ispunjavanja obaveza učesnika u izgradnji kojim se zadire u ostala njegova pravna dobra. Nadoknadu ove druge vrste štete može zahtevati i lice koje nije ni investitor, ni naručilac, ni pravni, ni faktički korisnik gradjevine, već sused ili prolaznik.<sup>2)</sup>

Zbog materijalnih nedostataka ispunjenja ugovora o izgradnji, tj. za prvu vrstu štete "zbog mana" gradjevine, gradjanski zakonicu priznaju naručiocu zahtev za naknadu štete zbog neispunjenja;<sup>3)</sup> za drugu vrstu štete, koja je posledica

---

1) Vidi o tome: *J. Radišić, op. cit., 1972, str. 82.*

2) Štetu "zbog mana" stvari i prava kupca reguliše čl. 488. stav 2. ZOO: "u slučaju nedostataka stvari, kupac ima (pored drugih prava) u svakom slučaju pravo na naknadu štete". Na štetu "od mana", i na odgovornost za tu vrstu štete odnosi se član 179. ZOO u kome se kaže: "Ko stavi u promet neku stvar koju je proizveo, a koja zbog nekog nedostatka, za koji on nije znao, predstavlja opasnost štete za lica ili stvari, odgovara za štetu koja bi nastala zbog tog nedostatka". Vidi o tome: Esser: *Schuldrecht*, 3 Auflage, Band I; Allgemeiner Teil, str. 272 (cit. prema: J. Radišić, *ibidem*, 1972, str. 81), Na štetu "od mana" stvari odnosi se i član 488. stav 3. ZOO - u kome se regulišu prava kupca u slučaju materijalnih nedostataka stvari - koji glasi: "Pored toga, i nezavisno od toga, prodavac odgovara kupcu i za štetu koju je ovaj zbog nedostataka stvari pretrpeo na drugim svojim dobrima, i to prema opštim pravilima o odgovornosti za štetu".

3) Vidi o tome: M. Schmalzl: *Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers*, str. 55, marg. br. 63; Vidi: čl. 618. st. 2. i 620. stav 5, u vezi s članovima 262, 121. stav 1. i 3. i 488. stav 1. i 2. ZOO; Vidi i: čl. 635. nemačkog GZ.



mana na gradjevini, odnosno koja je "u uskoj i neposrednoj vezi" sa njom, naručiocu se priznaje pravo na naknadu tzv. refleksne štete, odnosno pravo na naknadu štete koja proizlazi iz "pozitivne povrede ugovora" (tačnije "pozitivnog kršenja tažbine"). Dok se zahtev za naknadu štete zbog neispunjenja ugovora tiče dugovane ugovorne činidbe kao takve, dotle zahtev za naknadu refleksne štete proizlazi iz kršenja sporednih ugovornih obaveza i tzv. interesa koji se tiču integriteta (prava na neprikosnovenost ličnih pravnih dobara).<sup>1)</sup>

2. Prava koja se naručiocu priznaju u slučaju štete "zbog nedostataka" gradjevine, u smislu pravila o garanciji za solidnost, odnosno za ispravno funkcionisanje gradjevine i za kvalitativna svojstva gradjevine o kojima se govori u članovima 644. i 641. u vezi s članom 615. Zakona o obligacionim odnosima, služe isključivo obezbedjenju ekvivalentne razmene činidbi, tj. uspostavljanju narušene ravnoteže imovina na štetu naručioca, koji je za ugovorenu cenu koju je platio, dobio nekvalitetnu i nefunkcionalnu gradjevinu. Zbog toga je promašen ili ugrožen cilj koji je on gradjevinskim poduhvatom želio da postigne; osujećen je tipičan imovinski interes zbog kojeg je zaključen ugovor o izgradnji.<sup>2)</sup>

Prema tome, zahtev naručioca za naknadu štete zbog neispunjenja ili neurednog ispunjenja ugovornih obaveza projektanta i graditelja doći će u obzir, na primer, u slučaju imovinskih izdataka koje je naručilac imao zato što gradjevinu nije mogao da koristi od trenutka pojave mane do njenog otklanjanja (troškovi stanovanja u drugom stanu;

---

1) M. Schmalzl, ibidem.

2) Uporedi: J. Radišić, op. cit., 1972, str. 82;  
J. Radišić: "Odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 496.



troškovi produženog smeštaja nameštaja<sup>i. d. l.</sup> i, izmakle dobiti uslovljene nekorišćenjem (opadanje cene; gubitak zakupnine i, ostale izgubljene zarade) kao i, isplaćenih honorara veštaku ko- ga je naručilac pozvao radi utvrđivanja ukupnih mana gradnje. Reč je, dakle, o posledicama koje su sastavni deo samog ugo- vora o gradjenju.<sup>1)</sup> Pored graditelja, ove posledice terete, istovremeno, i projektanta ukoliko su usko i neposredno pove- zane sa manjkavim projektom (ili nadzorom) projektanta. Na pri- mer, kad je projektant dao lični nalog statičaru da izvrši pro- račun, a statičar je pogrešio i time izazvao mane gradjevine, projektant će biti dužan da nadoknadi štetu naručiocu na os- novu neispunjenja svoje ugovorne obaveze; regresni zahtev pro- jektanta prema statičaru osnivaće se, takodje, na neispunjenju ugovorne obaveze statičara prema njemu.<sup>2)</sup>

3. Za razliku od štete "zbog nedostataka" gradjevine, šteta "od gradjevine sa nedostatkom" vezana je za još jedan dopunski uslov: usled nedostataka<sup>gradjevine</sup> naručilac je pretrpeo štetu na svojim ostalim pravno zaštićenim dobrima (zdravlju, životu ili stvarima). Za ovu štetu se kaže da je sekundarna, spored- na, posredna, prateća ili "refleksna šteta". Jugoslovenski su- dovi služe se, najčešće, izrazom "refleksna šteta", polazeći od činjenice da se ona odražava (reflektuje) na ostala dobra na- ručioca.<sup>3)</sup> I ova šteta nastaje zato što je gradjevina imala neki nedostatak koji je nastao u procesu njenog nastajanja

---

1) Vidi: čl. 262. i 266. ZOO i par. 635. nemačkog GZ; Vidi o tome: M. Schmalzi, op. cit., 1976, str. 54. marg. broj 62.

2) Odluka nemačkog Saveznog suda od 20. I. 1972. (BGH 58, 85=NYW 72, 625 = NDR 72, 408 = Vers R 72, 396 = Bon R 72, 182 m. Anne. V. Gantea Vers R 72, 540 (cit. iz: M. Schmalzl, öbikere., str. 55-56, marg. br. 63).

3) Jodorović,

Ilirija: "Odgovornost proizvođača za štetu od stvari sa nedostatkom ili sa opasnim svojstvima"

Pravni život, 1981, br. 12, str. 57-61; vidi i: J. Radišić:

Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu

od stvari sa nedostatkom, Bgd., 1972, str. 82; i od istog

autora: "Odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom,"

Analiz Pravne Fakultete u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 496.



(konstruisanja ili gradjenja). Prava koja se priznaju naručiocu, po ovom osnovu, obezbeđuju naknadu gubitaka koji su dalja posledica neekvivalentne razmene ili propusta učesnika u izgradnji da daju naručiocu potrebno upozorenje na moguće opasnosti od izgradnje gradjevine ili od načina njenog korišćenja. Na primer, ovu vrstu štete naručilac može pretrpeti kad ga arhitekta ne upozori da određeno mesto nije prikladno da primi nepropustljivu cisternu, a ova pričini štetu susednom vlasništvu<sup>1)</sup> ili, kad novoizgradjena gradjevina pričini štetu susednim gradjevinama tako što izazove poremećaje u funkcionisanju dimnjaka na tim gradjevinama.<sup>2)</sup> U ovakvim slučajevima pravo je naručioca da zahteva naknadu refleksne štete.<sup>3)</sup>

4. Projektant i graditelj odgovaraju, dakle, po osnovu ugovora o izgradnji, ne samo zato što gradjevina ima nedostatke koji smetaju njenoj upotrebi ili joj umanjuju tržišnu vrednost, već i zato što je ona izazvala štetu na ostalim naručiočevim pravno zaštićenim dobrima ili, čak, trećim licima. U pojedinim slučajevima može biti nedoumica o tome kuda prolazi linija razgraničenja izmedju zahteva za naknadu štete koja nastaje zbog nedostataka na samoj gradjevini i zahteva za naknadu štete koja je dalja posledica tih nedostataka, izvan same gradjevine. Granicu izmedju zahteva za naknadu štete

---

1) Presuda Kasacionog suda od 6.2.1888.g. (cit. iz: B. Soinne; La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, I, str. 323.

2) Rešenje Vrhovnog privrednog suda II 2005/71 od 14. jula 1972. ZSO, knjiga XVII, sv. 3, 1972, broj presude u zbirci 445, str. 284-286; Vidi i: Viši privredni sud u Beogradu P-2419/70 i Vrhovni privredni sud S1 - 363/71: "Ako izvođač u određenom roku ne otkloni nedostatke koji su utvrđeni na zgradi (delu) u garantnom roku, na njemu stoji obaveza da otkloni i one dalje nedostatke koji se pojave kao neposredna posledica neizvršenja onih opravki koje je izvođač bio dužan da otkloni u garantnom roku" (cit. iz: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 92.

3) Vidi članove 488. stav 3. i 154. u vezi s članom 121. stav 3. ZOO.



po osnovu odredbi o odgovornosti za neispunjenje ugovornih obaveza, u smislu člana 262. Zakona o obligacionim odnosima i, zahteva za naknadu tzv. refleksne štete, kao dalje posledice kršenja ugovora, na telu, zdravlju ili stvarima naručioca ili trećih lica, u smislu članova 16, 154. i 488. st. 3. Zakona o obligacionim odnosima - treba povlačiti prema okolnostima konkretnog slučaja.<sup>1)</sup>

C. Rok u kome treba podići tužbu za naknadu štete

a) Prigovor na nedostatke gradjevine i pravo naručioca na naknadu štete

1. Kada smo na početku ovog paragrafa govorili o pravima koja naručiocu stoje na raspolaganju zbog pojave nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine u garantnom roku, rekli smo da se obaveštavanje o nedostacima od strane naručioca javlja kao prethodni akt u postupku ostvarivanja tih prava sudskim putem.<sup>1)</sup> S tim u vezi nastaje pitanje: da li blagovremeno stavljanje prigovora na nedostatke gradjevine treba smatrati uslovom i za nastanak prava naručioca na naknadu štete i to kako one "zbog mana" gradjevine, tako i one koja je posledica tih mana, tj. "od mana" gradjevine?

Budući da kod ugovora o delu, koji je u domenu našeg interesovanja, nije ništa posebno propisano što bi bilo od

---

1) Vidi o tome: M. Schmačzl, op. cit., str. 56, marg. 63; vidi: čl. 193, 195, 200. i 185. ZOO.

2) Vidi čl. 616. ZOO; vidi i: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 311; B. Vizner: Komentar ZOO, II, knj. 3, str. 1981.



pomoći za nalaženje odgovora na postavljeno pitanje, to valja videti može li se on dobiti putem analogije sa kupčevim pravima koja regulišu odredbe <sup>u sebi</sup> Zakona o obligacionim odnosima. Jer, shodno odredbama stava 3. člana 121. ovog Zakona, na sve dvostranoteretne ugovore primenjuju se pravila o odgovornosti prodavca za materijalne nedostatke ispunjenja ako za određeni slučaj nije što drugo propisano.

2. Stav 1. člana 488. Zakona o obligacionim odnosima propisuje da kupac, koji je blagovremeno i uredno obavestio prodavca o nedostacima stvari, može: 1) zahtevati ispunjenje ugovora (otklanjanje nedostataka ili predaju druge stvari bez nedostatka); 2) zahtevati ~~svi~~žnjenje cene; 3) izjaviti da raskida ugovor. U svakom od tih slučajeva kupac ima pravo, prema stavu 2. istog člana, i na naknadu štete. Prema stavu 3. člana 488. Zakona "pored toga, i nezavisno od toga, prodavac odgovara kupcu i za štetu koju je ovaj zbog nedostataka stvari pretrpeo na drugim svojim dobrima i to prema opštim pravilima o odgovornosti za štetu".

Dilema - koja pravila kupac koji je propustio da blagovremeno i uredno obavesti prodavca o nedostacima stvari - stavljena je na dnevni red Osamnaeste zajedničke sednice Saveznog suda, republičkih i pokrajinskih vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda koja je održana 6. i 7. novembra 1985. godine.<sup>1)</sup> Na toj sednici izražena su o tome dva suprotna mišljenja. Prema jednom mišljenju, koje je usvojeno kao načelni stav, kaže se da "kupac koji nije blagovremeno i uredno obavestio prodavca o nedostatku stvari, gubi ne samo prava iz stava 1. člana 488. Zakona o obligacionim odnosima (tzv. prava iz garancije), već gubi i pravo na naknadu štete zbog povrede ugovora iz stava 2.

---

1) Sudska praksa, jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1986/br. 11, str. 11-13.



istog člana. Pravo, pak, na naknadu štete koju je zbog nedostataka stvari pretrpeo na drugim svojim dobrima, kupac ima na osnovu stava 3. člana 488. Zakona o obligacionim odnosima, prema opštim pravilima o odgovornosti za štetu i kad je propustio da <sup>blagovremeno</sup> obavesti prodavca o nedostacima".<sup>1)</sup> Odredba iz stava 2. člana 488, koja se tiče naknade štete "zbog mana" stvari je, prema načelnom stavu sudova, "lex specialis" u odnosu na generalnu odredbu o naknadi ugovorne štete iz člana 262. Zakona o obligacionim odnosima, jedino utoliko što je, prema njoj uslov za ostvarivanje prava na tu štetu blagovremeno i uredno obaveštavanje prodavca od strane kupca o nedostacima stvari.<sup>2)</sup> Suprotno ovom stavu, na zajedničkoj <sup>vrhovnit. s. vj. nap. suda</sup> sednici Vrhovne na je i argumentacija u prilog stavu da kupac koji nije uredno i na vreme obavestio prodavca o nedostacima stvari, odnosno nije stavio prigovor, gubi samo prava iz stava 1. člana 488, Zakona o obligacionim odnosima, tj. prava iz garancije, ali ne i pravo na naknadu ugovorene štete koju trpi "zbog mana" stvari, iz stava 2. istog člana. Zastupnici ovog stanovišta polaze od toga da bi tvrdnja da-neobaveštavanje prodavca o nedostacima ima za posledicu i prekluziju u pravu kupca na naknadu štete-morala imati svoje uporište bilo u opštim ili u posebnim propisima o naknadi štete.<sup>3)</sup> Medjutim, ističe se da opšti propisi o naknadi štete, ni oni o vanugovornoj šteti iz člana 154. i sl., niti oni o ugovornoj šteti iz člana 262. i sl., Zakona o obligacionim odnosima, ne vêžu ni u jednom slučaju pravo na naknadu štete uz obavezu urednog i blagovremenog obaveštavanja o toj šteti.<sup>4)</sup> Tek propisi iz člana 488. Zakona o obligacionim odnosima, u poglavlju o odgovornosti za materijalne nedostatke stvari, govore o šteti, ali ne tako jasno - kažu zastupnicima ovog stava - da bi obaveštavanje o ne-

---

1) Ibidem, str. 11.

2) Ibidem, str. 12.

3) Ibidem,

4) Ibidem.



dostacima (i šteti) imalo za posledicu gubitak prava na naknadu štete.<sup>1)</sup> Oni pravni sistemi, naime, koji poznaju i takvu situaciju, izričito propisuju gubitak prava na naknadu štete zbog neobaveštavanja o šteti. Pobornici ovog stava zaključuju, stoga, da se bez izričitog propisa ("lex specialis"), ne može tvrditi da je kupac izgubio pravo na naknadu štete zato što o šteti "zbog mana" stvari nije blagovremeno obavestio prodavca.<sup>2)</sup>



3. Imajući u vidu formulaciju odredbi člana 488. Zakona o obligacionim odnosima, ~~na~~ izgleda da je usvojeni načelni stav jugoslovenskih sudova prihvatljiv, jer ima i logičko i pravno jače uporište u zakonskim odredbama od onog koje nastoje da dokažu pobornici drugog stava. Sledstveno tome, kada hoće da se odgovori na pitanje: da li je blagovremeno i uredno stavljanje prigovora uslov i za nastanak prava na naknadu ugovorene štete, <sup>(pored prava iz garancije)</sup> mogli bismo usvojiti stav da je pravo naručioca na naknadu štete "zbog mana" gradjevine uslovljeno stavljanjem prigovora, tj. da je naručilac, koji ne stavi prigovor na <sup>u</sup>solidnost gradjevine, prekludiran i u pravu na naknadu <sup>ugovorene</sup> štete "zbog mana". Pravo, pak, na naknadu refleksne štete nastaje pod jednim uslovom da se, usled nedostataka gradjevine ili radova, ova vrsta štete pojavila u roku garancije <sup>za solidnost</sup>. Ako rok garancije mine, a mana nije otkrivena, ni pravo na naknadu refleksne štete neće nastati. No, ako se nedostatak koji je prouzrokovao refleksnu štetu pojavio u roku garancije za solidnost gradjevine (od deset godina), onda naručilac stiče samostalno pravo na naknadu ove štete.<sup>3)</sup> Stoga, gašenje prava „zbog mana“

1) Ibidem.

2) Ibidem, str. 13.

3) Vidi o tome: J. Radišić: "Odogovrnost za štetu od stvari sa nedostatkom", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 503-504; Vladimir, Kapor: Komentar ZOO, I, Beograd, str. 987; J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Bgd., 1972, str. 55.



gradjevine i radova, ne povlači i gašenje prava na naknadu refleksne štete i kad naručilac nije stavio prigovor na nedostatke, bilo da su ovu vrstu štete izazvali nedostaci koji se tiču kvaliteta radova, tj. skriveni nedostaci koji umanjuju kvalitet gradjevine, bilo da su je izazvali nedostaci koji se tiču solidnosti gradjevine. Naprotiv,

ovo drugo pravo ~~ostaje~~ i može se ostvariti po opštim pravilima o odgovornosti za deliktnu štetu, iz člana 154. Zakona o obligacionim odnosima, sve dok ne istekne rok zastarelosti, saglasno članu 376. st. 1. i 2. Zakona o obligacionim odnosima.

b) Gubitak prava<sup>v</sup> iz garancije i pravo na tužbu za naknadu štete "zbog nedostatka" gradjevine

1. U prethodnim izlaganjima bilo je istaknuto da je Zakon o obligacionim odnosima postavio pravilo prema kome se prava naručioca prema projektantu i graditelju, <sup>obaveziva</sup> gase po isteku jedne godine računajući od dana <sup>kad je</sup> tražio od njih otklanjanje nedostataka <sup>koji se tiču</sup> solidnosti gradjevine (čl. 645. stav 2.) ili <sup>o</sup> skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet (čl. 616. stav 1.). Od ovog pravila, međjutim, postoji izuzetak u dva slučaja, u kojima se učesnicima u izgradnji ne dopušta da se pozivaju na činjenicu neblagovremenog stavljanja prigovora na nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine ili skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet od strane naručioca i na protek prekluzivnog roka za sudsko realizovanje naručiočevih prava. Drugim rečima, naručiocu se priznaje pravo da se, i pored protoka ovih rokova, poziva na odgovornost učesnika u izgradnji za neizvršenje ili neuredno izvršenje njihovih ugovorom preuzetih obaveza.



2. Prvi izuzetak od pravila-da se pravo na tužbu za naknadu štete "zbog mana" gasi istovremeno kad i pravo iz garancije propisuje Zakon o obligacionim odnosima u stavu 2. člana 616. koji glasi: "I po isteku roka od godinu dana naručilac može, ako je o nedostacima blagovremeno obavestio poslenika, prigovorom protiv poslenikovog zahteva za isplatu naknade, istaći svoje pravo na sniženje naknade i na naknadu štete". Dakle, naručilac ima izuzetno mogućnost da realizuje svoja novčana potraživanja koja se zasnivaju na nesolidnosti gradjevine ili na skrivenim nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet, tj. na naknadu štete iz člana 262., ili, na sniženje naknade iz člana 621. Zakona o obligacionim odnosima, putem isticanja kompenzacionog prigovora iz člana 336. Zakona o obligacionim odnosima, u parnici koja se vodi radi isplate graditeljeve naknade.<sup>1)</sup> Prema stanovištu koje je izneto na šesnaestom koordinacionom sastanku delegacija viših privrednih sudova i privrednih odeljenja vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina, održanog 6, 7. i 8. aprila 1983. godine, primena odredbi članova 645. stav 2. i člana 616. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima o gubitku prava naručioca iz garancije, po proteku roka od godinu dana od učinjenog obaveštavanja o nedostacima, ne dolazi u obzir, ne samo onda kada su se stekli uslovi iz člana 616. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, već ni onda kada su izvođač i naručilac postigli sporazum o otklanjanju nedostataka ili kada je naručilac počeo da otklanja nedostatke na vlastitu inicijativu. U ovom drugom slučaju, <sup>naručilac</sup> obavezu izvodjača na otklanjanje nedostataka i na naknadu štete treba ceniti. pre-  
ma tom posebnom sporazumu stranaka, shodno odredbama člana 291. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>2)</sup> Odredbe pomenutog člana sadrže

1) Vidi: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac-Kragujevac, str. 311; Z. Biro: Komentar ZOO, II, Beograd, str. 91.

2) ZSO, knj. VIII, sv. 3, 1983, str. 29-30 (odgovor na pitanje broj 20).



pravilo prema kome poverilac može, kad se obaveza sastoji u činjenju, a dužnik tu obavezu ne ispuni na vreme, obavestivši o tome prethodno dužnika, sám o trošku dužnika uraditi ono što je dužnik bio dužan uraditi, a od dužnika zahtevati naknadu štete zbog zadocnjenja, kao i naknadu druge štete koju bi imao zbog ovakvog načina ispunjenja.

2. Drugi izuzetak od pravila-da naručilac sa gubitkom prava iz garancije gubi pravo i na naknadu štete "zbog nedostataka" gradjevine-zasniva se na primeni tzv. klauzule "dolus generalis" iz člana 617. Zakona o obligacionim odnosima, tj. na primeni opšteg pravila da se niko ne može pozivati na vlastiti dolus. Ako se nedostatak gradjevine odnosi na činjenice koje su graditelju bile poznate, ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih saopštio naručiocu, očito je u zloj nameri prikrio te činjenice koje su u njegovom interesu, a protiv interesa naručioca. Takvo ponašanje suprotno je i načelu savesnosti i poštenja kojeg su učesnici u obligacionim odnosima dužni da se pridržavaju u ostvarivanju prava i obaveza iz tih odnosa, shodno članu 12. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>1)</sup> Zbog takvog ponašanja graditelja, naručilac ne može biti prikraćen u svojim pravima koja ima zbog nedostataka gradjevine, uprkos tome što je propustio da stavi blagovremeni prigovor na nedostatke ili što mu je protekao prekluzivni rok za sudsko realizovanje prava. U hijerarhiji protivpravnih dela i propusta u ugovornom odnosu između naručioca i graditelja, graditeljeva zla namera, tj. namerno prikriivanje nedostataka, prilikom primopredaje gradjevine, ima protivpravni karakter takvog stepena da mu se ne može pružiti zaštita koju mu inače pružaju uslovi za ostvarivanje prava iz garancije (čl. 645. st. 2. ZOO), odn. uslovi za ostvarivanje prava zbog skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet (član 616. stav 1. i 614. stav 3.

---

1) B. Vizner: Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1920.



ZOO). Naprotiv, zaštita se mora pružiti naručiocu protiv čijih je interesa upereno graditeljevo protivpravno ponašanje. Isti ovaj smisao valja videti i u odredbama građevinskih zakonika većine stranih pravnih sistema koje propisuju da dolus graditelja derogira primenu pravila o garanciji, za solidnost, odnosno primenu pravila o odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>4)</sup>

c) Pravna priroda direktne i regresne tužbe  
za naknadu refleksne štete

1. Uopšte uzev, odgovornost za refleksne štete može biti ugovorne i neugovorne prirode, što zavisi od toga da li oštećeno i odgovorno lice stoje u ugovornom odnosu. Za naručioca se refleksna šteta može ispoljiti u dva vida: kao šteta koju lično pretrpi na svojim ostalim pravno zaštićenim dobrima od nedostataka gradjevine ili, kao šteta koju pretrpi tako što isplati naknadu oštećenom licu kao imalac gradjevine sa nedostatkom. U praksi se, naime, često događa da naručilac bude tužen da kao vlasnik gradjevine nadoknadi štetu koju su njeni nedostaci pričinili telu, zdravlju ili stvarima trećih lica. Naručilac će biti obavezan da tu štetu nadoknadi kao imalac opasne stvari, u smislu člana 174. stav 1. u vezi s članom 173. Zakona o obligacionim odnosima. Imaoćem se smatra sopstvenik stvari, kao i društveno pravno lice koje ima pravo raspolaganja, odnosno kome je stvar data na privremeno korišćenje (član 174. stav 2. ZOO). I strani pravni sistemi predviđaju odgovornost vlasnika za štetu od gradjevine do koje je došlo zbog propusta u gradjenju ili održavanju. Prema

---

4) Vidi: čl. 638. stav 1. nemačkog GZ; čl. 370. stav 1. švajcarskog ZO; čl. 1667. stav 1. italijanskog GZ; Vidi i naša izlaganja u trećem poglavlju ovog rada: "Primena garantovanog roka u slučaju prevare i zle namere učesnika u izgradnji i teret dokaza", (par. 2/III/A/d); *vidi i: B. Vizner, ibidem, str. 1920-1921.*



članu 836. nemačkog Gradjanskog zakonika, na primer, ako je rušenje zgrade ili drugog sa zemljištem spojenog dela ili odronjavanjem delova zgrade ili njenog dela, ubijen čovek, povredjeno telo ili zdravlje čoveka ili neka stvar oštećena, posednik nekretnine obavezan je povredjenom nadoknaditi odatle nastalu štetu, ako je rušenje ili odronjavanje posledica manjkave izrade ili manjkavog održavanja.<sup>1)</sup> Nema obaveze naknadjivanja ako je posednik, u svrhu otklanjanja opasnosti, primenio u prometu potrebnu pažnju". Posednikom se smatra, u smislu nemačkog Zakonika, posednik u vlastito ime (stav 3. ~~par.~~ 836).

2. Kad naručilac sám trpi štetu na svojim drugim pravno zaštićenim dobrima od nedostataka gradjevine, on ima pravo na direktnu tužbu protiv projektanta i graditelja; u drugom slučaju, kad kao imalac gradjevine odnosno stvari sa nedostatkom, isplati naknadu trećim licima, on stiče pravo regresa prema projektantu i graditelju kao svojim ugovornim partnerima radi naplate iznosa isplaćenog trećem licu.

Kad je u pitanju direktna tužba naručioca za naknadu refleksne štete, jugoslovenski sudovi, iako inače prihvataju teorijsko razlikovanje izmedju ugovorne i neugovorne

---

1) Čl. 1386. uredjuje pitanje štete od ruševine, a stav 1. člana 1384. francuskog GZ predvidja odgovornost ne samo za štetu koja se prouzrokuje sopstvenim činom, nego još i za štetu prouzrokovanu činjenjem lica za koja se snosi odgovornost i za stvari koje se imaju u vlasti (podvukla V.K.);

Član 58. stav 1. švajcarskog ZO reguliše odgovornost za štetu od gradjevine i predvidja da sopstvenik gradjevine ili svakog drugog postrojenja odgovara za štetu koja nastane zbog mana u konstrukciji ili zbog slabog održavanja;

Član 2053. italijanskog GZ utvrđjuje da vlasnik zgrade ili druge gradjevine odgovara za štetu prouzrokovanu njihovim rušenjem, osim ako dokaže da rušenje nije nastupilo zbog nedostataka u održavanju ili mane u gradnji.



odgovornosti, dopuštaju mogućnost konkurencije zahteva za naknadu štete i, po osnovu ugovora i, po osnovu delikta, i medju ugovornim partnerima. Oni dopuštaju da i naručilac, kao ugovorni partner, ističe i neugovorne zahteve za naknadu.<sup>1)</sup> Pretpostavka je za to da su projektant i graditelj od kojih se naknada traži povredili, ne samo svoju posebnu obavezu iz ugovora o izgradnji, već i opštu zakonsku obavezu da se drugome ne nanosi šteta, koja je propisana u članu 16. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>2)</sup> Mada je sudska praksa kolebljiva, po jugoslovenskom pravu, projektant i graditelj mogu odgovarati naručiocu za refleksnu štetu i po osnovu ugovornih i neugovornih zahteva za naknadu i to bez obzira na krivicu.<sup>3)</sup> I nemačko pravo dopušta konkurenciju zahteva za naknadu refleksne štete i po osnovu ugovora i po osnovu delikta i medju ugovornim stranama. Ako, na primer, graditelj upotrebi loše cigle pri zidanju kuće, on garantuje naručiocu, po nemačkom pravu, pet godina za troškove opravke. Ali ako se zbog lošeg zidanja sruši zid i posle osam ili deset godina od preuzimanja zgrade, graditelj je obavezan da naručiocu naknadi štetu i za telesno oštećenje **od** rušenja zida.<sup>4)</sup> Englesko i francusko pravo, međjutim, drže se principa "non cumul".<sup>5)</sup>

1) Vidi nacrt odluke Saveznog suda GŽ 1/68 u knjizi: J. Radišić, op. cit., 1972, str. 102. i u članku istog autora, op. cit., 1978, str. 501; vidi naša izlaganja o odgovornosti projektanta i graditelja, posle primopredaje gradjevine, u petom poglavlju ovog rada.

2) "Svako je dužan da se uzdrži od postupaka kojima se može drugom prouzrokovati šteta".

3) *Upredivi:* J. Radišić, op. cit., 1978, str. 500.

4) ← Diederichsen, U.: "Naknada štete zbog neispunjenja" i naknada štete zbog posledica mana" ("Schadenersatz wegen Nichterfüllung und Ersatz von Mangelfolgeschäden); AcP, 1965; 2: 150-168), Strani pravni život, 1967/br. 54-55, str. 87-88; vidi i: M. Schmalz *op. cit., str. 56-58; J. Radišić, op. cit., 1972, str. 105.*

5) O engleskom i francuskom pravu vidi: B. Soenne, op. cit., I, str. 259-271. i 330; J. Radišić, *op. cit.*, str. 105; 103-104.



3. Kad je reč o regresnoj tužbi naručioca za naknadu refleksne štete, građanski zakonici pojedinih zemalja priznaju naručiocu pravo - pored toga što ga obavezuju da kao vlasnik građevine nadoknadi štetu trećim licima (susedima, prolaznicima) koju im je pričinila njegova građevina sa nedostatkom - da se kao ugovorna strana iz ugovora o izgradnji obešteti za tako isplaćeni iznos, ako je nedostatak koji je pro-uzrokovao štetu posledica loše izrade, tj. propusta projektanta i graditelja u gradjenju.<sup>1)</sup> U slučaju propusta graditelja koji su dovoljno teški da bi mogli biti kvalifikovani kao prevara, naručilac može podići ili, deliktnu tužbu ili, se može pridružiti javnoj tužbi kad je učinjeni propust sastavni deo krivičnog dela (čl. 189. stav 4. ZOO); on može i da se subro-gira u prava oštećenog trećeg lica koje ovo ima protiv gradite-lja (čl. 939. ZOO.)<sup>2)</sup>.

Prihvatljivost regresne tužbe u svakom slučaju u kome se utvrdi ugovorna odgovornost projektanta i graditelja odgovara izraženoj ili iz okolnosti jasno izvedenoj volji strana u ugovoru o izgradnji.<sup>3)</sup> Potpisivanjem zapisnika o primopredaji građevine, naručilac je dao saglasnost jedino na kvalitet i svojstva koja se tiču same građevine, ali ne i na štetne posledice koje za treća lica mogu nastati od izgradnje. Prema tome, prijem građevine od strane naručioca ne uključuje njegovu obavezu da kontroliše stanje susednih građevina. On ne može znati kakav će uticaj imati izgradnja na susedne građevine ubuduće, pošto on nije u stanju da otkrije posto-

---

1) Čl. 1386. i 1384. francuskog GZ; čl. 58. st. 2. švajcarskog ZO; čl. 2053 italijanskog GZ.

2) Vidi o tome: B. Soinne, op. cit., I, str. 328.

3) Vidi: Dimitar, Pop Georgiev: "Ugovorna odgovornost prema Zakonu o obligacionim odnosima", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 451. i dalje.)

B. Soinne, *ibidem*, str. 328. i dalje.



janje nedostataka ili da predvidi njegovo pojavljivanje, ni u svojoj sopstvenoj gradjevini. Garancija koju je zakonodavac pružio naručiocu (vlasniku) protiv loše izvedenih radova, ne bi mogla imati za posledicu da ga liši mogućnosti da tužbom pokrene pitanje odgovornosti svojih saugovarača za nedostatke u gradjenju koje treća lica mogu pokrenuti protiv njega po opštem pravu.<sup>1)</sup> Treća lica mogu zahtevati naknadu i one štete koja nije pokrivena garancijom, tj. i kad nisu ispunjeni uslovi koji se postavljaju za primenu garancije za solidnost. Dovoljno je, na primer, da padne nekoliko ukrasnih detalja sa gradjevine, pa da treće lice bude povredjeno i da zbog toga traži obeštećenje. To znači da priroda nedostataka i težina propusta u gradjenju nema uticaja na štetu koju može pretrpeti treće lice.<sup>2)</sup> Šteta se može pokazati u susednoj imovini, a da nema nikakvih smetnji u sagrađenoj gradjevini. Šteta može poticati od izrade zanatskih radova, kao i od izrade grubih gradjevinskih radova. Tako, na primer, loše izvedeni zanatski radovi u priključcima vodovoda mogu izazvati kod susedne imovine teška oštećenja. *Grupim rečima*, intenzitet pričinjene štete, ne mora da zavisi od važnosti izvedenih radova. Očevidno ili skriveno svojstvo nedostataka, ~~kao~~ <sup>takođe se</sup> prilikom primopredaje gradjevine, ~~bez~~ <sup>bez</sup> uticaja na štetu koju može pretrpeti treće lice.<sup>3)</sup> Dosledno rečenom, regresna tužba je prihvatljiva u svim slučajevima u kojima su treća lica dobila obeštećenje od naručioca za štetu koju su pretrpela od nedostataka njegove gradjevine.

4. Pitanje je, međjutim, koju pravnu prirodu treba pripisati regresnoj tužbi naručioca, *s obzirom na* okolnost

1) Citat je iz presude Apelacionog suda iz Pariza od 13.3.1935. godine (prema B. Soinne, *ibidem*, str. 325).

2) B. Soinne, *ibidem*, str. <sup>328i</sup>332-333.

3) *Ibidem*, str. 333.



da pojedini pravni sistemi dopuštaju naručiocu da zahteva naknadu refleksne štete i po osnovu ugovora i po osnovu delitka.

\* \* \*

Nama izgleda da je odbacivanje ugovorne odgovornosti izmedju projektanta, graditelja i naručioca neumesno, bez obzira što nije reč o šteti na samoj gradjevini, već na ostalim dobrima naručioca. Dovoljno je što je gradjevina prouzrokovala <sup>naručiocu</sup> tu štetu nedostacima koje nije smela imati <sup>u</sup> pod uslovom da je uzrok nedostataka u propustima projektanta i graditelja u gradjenju. Mi delimo mišljenje da samo ukoliko izmedju oštećenog i štetnika ne postoji ugovorni odnos, može biti govora isključivo o neugovornoj odgovornosti.<sup>1)</sup> Kad ugovorni odnos medju njima postoji, on se ne može ignorisati i tražiti da <sup>projekt</sup> graditelj odgovaraju samo na osnovu deliktnog prava. Obaveza da se drugome ne pričinjava šteta svojom krivicom, ne proističe jedino iz zakona, već može imati svoj pravni osnov i u ugovoru. Ako je ona bila i ugovorne i zakonske prirode, onda se zbog njene povrede ne može poreći i ugovorna i zakonska odgovornost. Ukoliko se hoće prihvatiti samo jedna ili druga, logičnije je da se ugovornoj odgovornosti dá prednost nad zakonskom, jer onaj ko dobija nešto na osnovu ugovora od druge strane treba da ima još jaču obavezu poštovanja njenih interesa.<sup>2)</sup> Ugovorna odgovornost projektanta i graditelja ne bi mogla da se isključi zato što je u pitanju povreda dužnosti koju i zakon nalaže. Zato izgleda opravdano smatrati da je priroda tužbe naručioca za naknadu refleksne štete, bilo direktne, bilo regresne, ugovorna. Režim ovih tužbi <sup>je</sup> pak, karakterističan po tome što dopušta naručiocu da samostalno ostvaruje pravo na naknadu ~~ove~~ štete, nezavisno od uslova koji se postav-

---

1) Ovo stanovište zastupa u jugoslovenskoj teoriji J. Radišić, op. cit., 1972, str. 103.

2) Ibidem.



ljaju za nastanak njegovih prava po osnovu garancije, ili odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet. <sup>za sticanje prava na naknadu refleksne štete je</sup> Jedini uslov da se nedostatak koji je izazvao refleksnu štetu pojavio u roku garancije za solidnost gradjevine, koji počinje da teče od primopredaje. Ukoliko se refleksna šteta pojavi posle isteka garantnog roka od deset godina od primopredaje gradjevine, onda se, po našem mišljenju, ne bi moglo smatrati da ona potiče od propusta u gradjenju, usled stručne greške projektanta i graditelja, već valja smatrati da ona potiče od propusta u održavanju, zbog čega će jedino vlasnik, odnosno društveno pravno lice koje ima pravo raspolaganja ili pravo korišćenja gradjevine, biti dužno da je nadoknadi drugim korisnicima gradjevine ili trećim licima.<sup>1)</sup> Ovo stanovište zastupa se i u francuskom i italijanskom pravu. To je logična posledica dveju vrsta odgovornosti i njihove uzajamne nezavisnosti: režim deliktne odgovornosti sankcioniše povredu opšte dužnosti da se ne nanosi šteta drugom; režim odgovornosti po osnovu garancije sankcioniše neizvršenje obaveza garanta prema korisniku garancije pod uslovima pod kojima je on (garanciju preuzeo.<sup>2)</sup>

#### D. Opseg naknade štete

##### 1. Saglasno

članu 266. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, <sup>naručiocu, kao poručiocu, pripada,</sup> pravo na naknadu obične štete i izmakle dobiti koje su projektant i graditelj u vreme zaključenja ugovora morali predvideti kao moguće posledice povrede ugovora o izgradnji, a s obzirom na činjenice koje su im tada bile poznata ili su im

1) Vidi: čl. 1384. i 1386. francuskog GZ; čl. 58. stav 1. švajcarskog ZO; čl. 2053. italijanskog GZ; čl. 836. nemačkog GZ; čl. 174. stav 1. u vezi s članom 173. ZO.

2) B. Soinne, op. cit., I, str. 182-184.



morale biti poznate. Prema stanovištu jugoslovenske sudske prakse, povećani izdaci koje je jedna ugovorna strana - oštećeni - imala zbog zakašnjenja u gradnji, do čega je došlo zbog neisporuke građevinskog materijala od strane druge ugovorne strane - štetnika - smatra se običnom štetom, a ne izmaklom koristi.<sup>1)</sup> Pod izmaklom koristi, <sup>pak,</sup> podrazumeva se samo ona dobit za koju je izvesno da bi je naručilac, prema redovnom toku stvari ili prema posebnim okolnostima slučaja, ostvario da je izvodjač ispunio svoju obavezu kako treba.<sup>2)</sup> Samo u slučaju prevare ili namernog neispunjenja, kao i neispunjenja zbog krajnje nepažnje, naručilac ima pravo na naknadu celokupne štete koja je nastala zbog povrede ugovora, bez obzira na to što projektant i graditelj nisu znali za posebne okolnosti zbog kojih su one nastale, (stav 2. člana 266. Zakona o obligacionim odnosima). <sup>Budući da se</sup> ~~U~~ odgovornost za štetu ne može ~~se~~ unapred utvrditi, <sup>to</sup> ~~U~~ stranka ima pravo na naknadu štete i u slučaju kad je odgovornost protivne stranke za štetu ugovorom ograničena ili čak isključena.<sup>3)</sup>

2. Što se tiče zahteva za naknadu refleksne štete, on obuhvata štetu zbog telesne povrede i oštećenja zdravlja, zbog smrti i zbog štete na stvarima. Jednom rečju, oštećeni naručilac može zahtevati, direktnom ili regresnom tužbom, od odgovornog projektanta i graditelja da mu naknade i imovinsku i neimovinsku štetu.<sup>4)</sup> Pod imovinskom štetom treba razumeti pozitivnu ili običnu štetu i izmaklu dobit. Jugoslovenska sud-

---

1) Rešenje Vrhovnog suda Makedonije Rev. 441/89. od 19.X 1984. ("Sudska praksa", 1985, br. 1, str. 40.) vidi i čl. 189. stav 2. ZOO.

2) Vrhovni privredni sud Sl - 2261/62 (cit. ~~iz~~: J. Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti građevinarstva, 1976, str. 294.

3) Vrhovni privredni sud Sl - 803/68 (cit. ~~iz~~: J. Vojinović, ibidem, str. 299).

4) Čl. 193. i 195; 185. i 200. ZOO.



ska praksa je tek od 1969. godine usvojila stanovište da u slučaju oštećenja ili uništenja stvari, oštećeni ima pravo na potpunu naknadu štete (obične štete i izmaklog dobitka) bez obzira na stepen krivice štetnika, izuzev ako je propisom drukčine određeno.<sup>1)</sup> I u Zakonu o obligacionim odnosima usvojeno je shvatanje da oštećenik (naručilac) ima pravo, kako na naknadu obične štete, tako i na naknadu izmakle koristi od štetnika (projektanta i graditelja) (član 189. st. 1. i čl. 190.), bez obzira na stepen njegove krivice.

Za razliku od shvatanja usvojenog u našem pravu, Opšti uslovi Ekonomske komisije UN za Evropu usvojili su rešenje prema kome se obim odgovornosti izvodjača za naknadu refleksne štete čini zavisnim od stepena njegove krivice. Član 23.4. Opštih uslova ECE sadrži odredbu prema kojoj izvodjač isključuje svoju odgovornost za telesne povrede, za imovinsku štetu na stvarima koje nisu predmet ugovora, kao i za gubitak dobiti. Izuzetak od ovog pravila je slučaj kad se ove posledice mogu pripisati gruboj grešci (nepažnji) izvodjača.<sup>2)</sup> Prema članu 23.15. pomenutih Opštih uslova, "gruba greška" (gross misconduct) ne obuhvata svaki ili bilo koji nedostatak dužne pažnje ili veštine, nego znači takvo ponašanje ili propuste u ponašanju izvodjača koji predstavlja nepoklanjanje dužne pažnje ozbiljnim posledicama čije nastupanje bi savestan izvodjač normalno predvideo kao moguće, ili svesno zanemarivanje posledica takvog ponašanja ili propusta u ponašanju".<sup>3)</sup> Citirani član o "gruboj grešci" bio je podvrgnut ~~opštoj~~ kritici od strane zemalja u razvoju. I jugoslovenska delegacija je tim povodom istakla, da je svaka isporuka neispravne opreme ravna gruboj

- 1) Ovaj stav objavljen je u "Zbirci sudskih odluka" knjiga XIV, sveska 3, strana 190. (cit. prema: J. Radišić, "Odgovornost za štetu od stvari za nedostatak? - Anale Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978/84, 3-5, str. 502.)
- 2) Cit. prema: J. Vilus: "Garancije izvodjača za kvalitet radova i funkcionisanje objekata" (referat u okviru ciklusa: Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, u organizaciji Jug. gradj. centra i Instituta za uporedno pravo, Beograd, 1981, sveska 1, str. 72.).
- 3) Cit. prema: Ibidem.



grešci, bez obzira da li je isporučilac svestan greške ili nije. Dosledno tome, jugoslovenska delegacija je smatrala da treba usvojiti rešenje da je isporučilac dužan dati kupcu potpunu naknadu za štetu koju je ovaj pretrpeo, ali ovaj predlog nije prihvaćen.<sup>1)</sup> Medjutim, <sup>naš,</sup> pravni pisac B. Vukmir zastupa mišljenje da je ograničenje odgovornosti izvodjača za naknadu izgubljene dobiti razumljivo i opravdano, jer izgubljena dobit može biti zaista visoka i dovesti ubrzo u pitanje čitavu dobit proizvodjača."<sup>2)</sup>

Za razliku od Opštih uslova ECE, Opšti uslovi FIDIC nemaju odredbe o isključenju odgovornosti izvodjača u pogledu naknade izmakle dobiti za refleksnu štetu. Sve to govori da međunarodna praksa nije jedinstvena, i da je preporučljivo da ugovorne strane izričito regulišu ovo pitanje svojim ugovorom kako bi se izbegla mogućnost različitog tumačenja. Jer, dok će zemlje u razvoju sasvim sigurno želeti da se pravo naručioca na naknadu izgubljene dobiti za refleksne štete tumači ekstenzivno, tj. da naknada uključi kako stvarnu štetu, tako i izmaklu dobit, dotle je tendencija na međunarodnom planu da se to pravo naručioca tumači restriktivno.<sup>3)</sup>

#### IV. S l u č a j e v i u k o j i m a g r a d i t e l j n e o d g o v a r a z a n e d o s t a t k e u g a r a n t n o m r o k u

1. Garancija podrazumeva pooštrenu ali ne i neograničenu odgovornost garanta. Pitanje osnova za isključenje odgovornosti graditelja kao garanta rešava se, prema tome, po opštim pravilima o odgovornosti, a s obzirom na cilj garancije

---

1) O tome: J. Vilus, ibidem; B. Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (međunarodni), I, 1980, str. 246. i dalje.

2) B. Vukmir, *ibidem*, str. 243.

3) J. Vilus, op. cit., str. 72-73.



koji proizlazi iz ugovora o gradjenju. <sup>Pravno</sup> je, naime, potpuno logično da graditelj može odgovarati samo za ono nefunkcionisanje gradjevine koje je posledica nedostatka nastalog u sferi njegove delatnosti. Ako je nedostatak posledica uzroka koji se nalaze van te sfere, tj. van same gradjevine, ili, ako izmedju nedostatka gradjevine i njenog nefunkcionisanja nema uzročne veze, graditelj neće biti odgovoran. Razume se, to ne znači da je krivica graditelja za nedostatak pretpostavka njegove odgovornosti, jer ona nije uslov ni njegove odgovornosti za nedostatke po osnovu ugovora o gradjenju. Jedino je obaveza graditelja na naknadu štete, kako je već bilo naglašeno, uslovljena skrivljenim i protivpravnim izazivanjem štete. Za sve ostale njegove obaveze dovoljno je samo nastupanje garantovanog slučaja koji se tiče solidnosti gradjevine.<sup>1)</sup> Ovo, stoga, što se polazi od pretpostavke da do nedostatka ne bi došlo da se graditelj pridržavao ugovora i pravila struke u pogledu kvaliteta radova i materijala. Prezumcija odgovornosti graditelja za rezultat, tj. za izgradnju gradjevine bez nedostataka postoji i pre i posle primopredaje gradjevine. Ono, <sup>medjutim,</sup> što posle pojave nedostatka u garantnom roku treba utvrditi, <sup>jeste</sup> kauzalna veza izmedju činjenice gradnje i konstatovanih neispravnosti, odnosno da su te neispravnosti postojale već u začetku prilikom primopredaje.<sup>2)</sup>

---

1) Vidi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, str. 70.

2) J. Vilus: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, tom III, Beograd, 1978, str. 554, tač. 155; ↑

VB. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, II, str. 655-656.



2. Opšteprihvaćeno pravilo je da graditelj neće odgovarati za nedostatke u garantnom roku koje su se pojavile usled uobičajenog (normalnog) habanja gradjevine.<sup>1)</sup> On, također, neće odgovarati za nedostatke koji su posledica uobičajenog održavanja gradjevine i gradjevinskih radova. Te popravke padaju na teret naručioca.<sup>2)</sup> Međutim, mnogo značajnije od ovoga je da graditelj neće odgovarati za mane koje su nastale kao posledica nestručnog rukovanja, odnosno nenamenskog korišćenja gradjevine, prostorija, delova gradjevine i sl., od strane naručioca ili drugog korisnika. Ove razloge oslobodjenja od odgovornosti graditelja za nedostatke koji se pojave u garantnom roku izričito predviđaju mnogi opšti uslovi.<sup>3)</sup> Pored ovih, neki opšti uslovi navode kao razlog za oslobodjenje graditelja od odgovornosti po osnovu garancije još i nedostatke do kojih je došlo "usled opisa radova, ili naredjenja naručioca; usled materijala ili gradjevinskih delova koje je ovaj isporučio ili, usled osobina prethodnih radova nekog drugog preduzimača (podizvodjača) i, sl."; dakle, usled uzroka za koje su odgovorna druga lica.<sup>4)</sup> Kad je prouzrokovana šteta, rezultat ponašanja i graditelja i krivice naručioca ili nekog trećeg (projektanta, podizvodjača, isporučioca), onda se tu

- 
- 1) Čl. 49. OU FIDIC/G; engleski tipski ugovori R.I.B.A. i I.C.E. govore o oslobodjenju odgovornosti izvodjača za uobičajeno trošenje i habanje (fair wear and tear); O tome: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 231.
  - 2) Vidi: presudu Vrhovnog privrednog suda Sl-2867/70 od 31. marta 1971. godine, ZSO, knj. XVI, sv. 2, 1971, broj presude u zbirci 308, str. 272-274. i, odluku Višeg privrednog suda Srbije Urs.91/85, "Sudska praksa", Beograd, 1985/br. 11, broj presude u časopisu 75, str. 55-56; J. Vilus, ~~ibidem~~, str. 232.
  - 3) Uz. br. 91. PLG; čl. 44. ju - Ygoslovenskih Opštih uslova za ugovaranje i gradjenje gradjevinskih objekata; čl. 1.545. francuskih OU.
  - 4) Čl. 13. nemačkih Opštih uslova; čl. 13. austrijskih Opštih uslova; o tome: J. Vilus, op. cit., str. 232.



postavlja pitanje podeljene i zajedničke odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine, *o čemu će biti posebno reči* u šestom poglavlju ovog rada. Ovde valja istaći, samo, da svaka krivica naručioca kao korisnika garancije ili, trećeg lica, ne isključuje odgovornost graditelja kao garanta, već samo ona koja se može smatrati jedinim uzrokom nedostatka gradjevine.<sup>1)</sup> Tako je, na primer, Vrhovni sud Vojvodine stao na stanovište u presudi br. PŽ-518/86. od 21.11. 1987. godine, da je isključena odgovornost graditelja za propuste, pa samim tim i njegova odgovornost za štetu koju je naručilac pretrpeo usled prokišnjavanja krova, jer do toga nije došlo zbog nekvalitetno izvedenih radova od strane graditelja, već zbog nastalih nedostataka u projektu koji se odnosio na krovnu konstrukciju, kao i insistiranja nadzornog organa, kao predstavnika naručioca, uprkos upozorenjima graditelja, da ovaj izvede radove po postojećem projektu i dokumentaciji.<sup>2)</sup>

3. Pitanje je, međjutim, koga tereti dokaz da je gradjevina propisno, odnosno nepropisno korišćena i, uopšte uzev, da nedostaci gradjevine koji su se pojavili u garantnom roku nisu posledica propusta graditelja. Drugim rečima, hoće li se pretpostavljati da je gradjevina u vreme primopredaje bila bez *mana* da su one nastale kasnije usled nepravilne upotrebe, ili će se, pak, uzeti obratno? Sudska praksa u nekim zemljama stavlja naručiocu na teret obavezu dokazivanja propisne upotrebe gradjevine. Ako on ne dokaže da nije kriv za manu, njegov zahtev se odbija kao neosnovan.<sup>3)</sup> U pravnoj teoriji je ovo shva-

1) Vidi: J. Radišić, op. cit., str. 71.

2) Citirana presuda je objavljena u časopisu "Privreda i pravo", 1987, br. 9-10, str. 567.

3) Videti, na primer, presudu Višeg zemaljskog suda u Kölnu, od 14.3.1966. objavljen u časopisu Monatschrift für Deutsches Recht od 1966, str. 673 (cit. prema: J. Radišić, op. cit., str. 72); Vidi i: Herding - Schmalzl; Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen, 2, izd., 1967, str. 445 (cit. prema: B. Soinne, op. cit., I, str. 67-68); za francusku jurisdiciju vidi: B. Soinne, op. cit., II, str. 652.



tanje oštro kritikovano, uz objašnjenje da neopravdano favorizuje graditelja (garanta) na štetu naručioca. Pri tome je rečeno da se odnos norme koja priznaje neko pravo i norme koja nastanak tog prava, u odredjenim slučajevima, sprečava, karakteriše kao odnos pravila i izuzetaka. Dok norma koja pravo priznaje određuje pod kojim pretpostavkama ono treba da nastane, norma koja sprečava njegov nastanak određuje uslove pod kojima pravo, izuzetno, ostaje neaktivno. Po normi - pravilu - pretpostavka za nastanak prava iz garancije jeste jedino postojanje mane u odredjenom roku. Teret dokazivanja ove okolnosti leži na naručiocu, odnosno tužiocu. Naprotiv, okolnost da je naručilac kriv za manu predstavlja izuzetak koji predvidja norma koja sprečava nastanak prava. A taj izuzetak treba da dokaže onaj ko se na njega poziva, tj. graditelj.<sup>1)</sup>

Ovo gledište trebalo bi prihvatiti i za naše pravo. Ako bi se od naručioca tražilo da dokaže da je gradjevinu propisno koristio i održavao, garancija bi za njega bila praktično bez vrednosti, jer bi mu graditelj mogao uvek istaći prigovor nepropisne upotrebe i održavanja. Zato je pravilnije da se teret nepropisnog korišćenja gradjevine stavi na graditelja, tj. da se podje od pretpostavke da mana počiva na uzrocima za koje je odgovoran graditelj, kao garant. Prema tome, da bi ostvario svoje pravo iz garancije, naručilac treba da dokaže postojanje mane, a stvar je graditelja da dokazuje da je mana nastala usled nepropisnog korišćenja, odnosno usled drugih okolnosti koje njegovu odgovornost isključuju.<sup>2)</sup>

---

1) Vidi o tome: Jutta, Zimbach: "Obliegt dem Käufer bei Ausprüchen aus einer Garantieabrede der Beweis seiner Schuldlosigkeit", Monatschrift für Deutsches Recht, br. 2/1966, str. 87 (cit. prema: J. Radišić, ibidem, 72); B. Soinne, ibidem, I, str. 67. i ibidem, II, str. 682-683.

2) Vidi: z.l. 647. i 263. 200.



& 4. MOGUĆNOST IZBORA PRAVNOG OSNOVA ODGOVORNOSTI  
UČESNIKA U IZGRADNJI ZA ŠTETU ZBOG POJAVE  
NEDOSTATAKA KOJI SE TIČU SOLIDNOSTI GRADJEVINE  
U GARANTNOM ROKU

1. U prethodnom paragrafu razmotrili smo situaciju kada su učesnici u izgradnji i, dužnici iz ugovora o izgradnji i, garanti iz garancije za solidnost gradjevine, i videli smo kakve su u toj situaciji obaveze graditelja i prava naručioca. Sada treba ispitati kako se stvari postavljaju kada naručilac prodaje gradjevinu za koju je data garancija graditelja, odn. kada naručilac, kao prodavac, i obavezni po osnovu garancije za solidnost gradjevine nisu isto lice. Kupujući gradjevinu (ili njen deo), kupac uz nju dobija garantni list kojim graditelj, kao njen "proizvodjač", garantuje da će gradjevina u odredjenom roku zadržati svojstva sigurnosti i stabilnosti, odn. da će funkcionisati ispravno i obavezuje se da će u tom roku izvršiti besplatno sve popravke ako se pojave nedostaci, a po potrebi i zameniti konstruktivni ili neki drugi deo gradjevine ako se nedostatak ne može otkloniti. Postavlja se pitanje da li je pored graditelja odgovoran kupcu i naručilac kao prodavac i, ako jeste, u kom obimu i po kom osnovu? Takodje, postavlja se pitanje da li je graditelj odgovoran i prema pribaviocu gradjevine kada izmedju pribavioca i prenosioca gradjevine nema ugovorne pravne veze i, ako jeste, u kom obimu i, po kom osnovu? Odgovori na ova pitanja činiće sadržinu izlaganja u ovom paragrafu.



I. S i t u a c i j a k a d a n a r u č i l a c  
k a o p r o d a v a c g r a d j e v i n e  
i g r a d i t e l j k a o g a r a n t  
n i s u i s t o l i c e

1. Primitimo najpre da kupac gradjevine raspolaže čitavom lepezom tužbi koje mu omogućavaju da dobije obeštećenje zbog njenih mana, i bez pribegavanja deliktnoj tužbi. Razlog za to je široko rasprostranjena ugovorna odgovornost prodavca prema kupcu. U principu, odgovornost naručioca - prodavca za skrivene mane gradjevine postoji i u slučaju kad je treće lice, a to je, u stvari, graditelj, dalo garanciju za dobro funkcionisanje prodane gradjevine.<sup>1)</sup> ~~Čar~~ <sup>Prodane gradjevine</sup> se te zakonske odgovornosti može osloboditi, ako se prilikom prodaje ogradio od njenih eventualnih nedostataka, odn. ako je upozorio kupca na nedostatke ili, su ovi uzeti u obzir prilikom utvrđivanja prodajne cene ili, kad su nedostaci u gradjenju bili vidljivi prilikom prodaje.<sup>2)</sup> S druge strane, u pravu i praksi, i u svetu i

1) Tako se u presudi Vrhovnog privrednog suda P-138/72. od 18. januara 1973. godine kaže: "Pre-  
dajom garantnog lista kupcu, kojim se proizvođač  
obavezuje da otkloni sve nedostatke koji se even-  
tualno pojave u garantnom roku na prodatoj robi,  
prodavac se ne oslobadja odgovornosti za mane."  
(cit. ~~za~~: Jovan, Vojinović: Priručnik za investitore i izvođače radova u oblasti gradjevinarstva, 1976, str. 293); Vidi: čl. 501. st. 1. i 2. ZOO; Vidi o tome: Vrleta, Krulj: "Neka pitanja u vezi sa garancijom i garantskim rokovima kod kupoprodaje". - Naša zakonitost br. 4, 1967, str. 307; J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, 1972, str. 87; 103; B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, I, str. 200; Odgovornost za materijalne nedostatke prodane stvari i prava kupca regulišu: čl. 478; 481-484 ZOO; čl. 1490. italijanskog GZ; čl. 197. švajcarskog ZO; čl. 495. nemačkog GZ; čl. 1641. francuskog GZ.

2) B. Soinne, ibidem; V. Krulj: ibidem.



kod nas, jednodušno se smatra da je garancija za solidnost građevine preneti na kupca, kao saugovarača i pravnog sledbenika naručioca, prećutnom cesijom, kao pripadak otudjene građevine.<sup>1)</sup> Na ovaj način uspostavlja se direktna veza izmedju graditelja kao garanta i novog vlasnika - kupca. Zato se kupcu priznaje pravo da podigne tzv. direktnu tužbu (actio directa) protiv graditelja i zahteva ispunjenje obaveza iz garancije za solidnost građevine umesto naručioca, odnosno investitora.<sup>2)</sup> Jer, kako to kaže Vrhovni privredni sud u svojoj presudi Sl - 2251/69: "Garancijski list koji izdaje proizvođač ima taj značaj i domen da sâm proizvođač, ne isključujući prodavca, preuzima jednu samostalnu obavezu prema krajnjem korisniku i kupcu njegovih proizvoda u okvirima unetim u garantni list".<sup>3)</sup>

2. No, postavlja se pitanje da li će naručilac - prodavac građevine odgovarati prema kupcu nezavisno od garancije graditelja, u kom slučaju bi se kupac mogao - pod uslovima odgovornosti za materijalne nedostatke iz ugovora o prodaji - koristiti odmah svojim pravom da traži raskid ugovora ili sniženje cene, ili će se njegova odgovornost kretati u granicama obaveza koje iz garancije ima graditelj.

Pravo i praksa većine zemalja usvajaju rešenje prema kome će kupac moći najpre da postavi prema naručiocu - prodavcu zahtev za otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti građevine. (član 482. stav 2. ZOO), tj. isti zahtev koji on može postaviti direktno i prema graditelju koji je preuzeo garanciju za solidnost, odnosno izdao garantni list (član

---

1) B. Soinne, ibidem, str. 200-201; J. Radišić, op. cit., str. 103-104; čl. 542. ~~u vezi s~~ čl. 544. <sup>st. 4.</sup> ZOO; čl. 1792. i 2270. francuskog CZ; čl. 1669. italijanskog CZ.

2) U vezi s tim vidi: rešenje Vrhovnog privrednog suda Sl 22/69, od 8. maja 1969. godine, ZSO, knj. XIV, sv. 3, 1969, broj presude u zbirci 381, str. 397-398.

3) Cit. ~~u~~: J. Vojinović, op. cit., str. 291.



644. i 645. ZOO.). Tek ako kupčev zahtev za otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine ne bude realizovan, kupac će imati pravo na raskidanje kupoprodajnog ugovora.<sup>1)</sup> Razume se, pravo na raskidanje ugovora on ima prema naručiocu - prodavcu, a ne prema graditelju, jer ga sa graditeljem nije ni zaključio. Ni sniženje cene kupac ne može da traži od graditelja, jer mu je nije ni platio, već on to može da traži od naručioca - prodavca kao svog ugovornog partnera. Najzad, i pravo na naknadu štete koju trpi zato što gradjevinu nije mogao koristiti za vreme otklanjanja nedostataka, kupac ima neposredno prema naručiocu - prodavcu-kao svom ugovornom partneru, a ne prema graditelju - garantu.<sup>2)</sup> No, to ne znači da naručilac - prodavac-neće moći da podigne regresnu tužbu radi ostvarivanja

---

1) Vidi: V. Krulj, op. cit., str. 307; J. Radišić, op. cit., str. 70; vidi i: Odluku Vrhovnog suda Hrvatske Rev - 1618/86. od 15. III.1987, u kojoj se kaže, između ostalog, da je, u postupku utvrđeno, da je temeljem ugovora o kupnji stana, prvotuzena stambena zadruga predala tužiteljici stan za koji je drugotuzenik (izvodjač radova) izveo grube gradjevinske radove, i da se stan (zbog prodora vlage) ne može normalno koristiti za stanovanje. U ovoj fazi postupka je u odnosu na prvotuzenu stambenu zadrugu pravomoćno odlučeno, tj. tužiteljica je zatražila otklanjanje nedostataka od prvotuzene stambene zadruge (i izvodjača radova), čemu je prvostepeni sud djelomično udovoljio, obavezao je tuženika stambenu zadrugu izvesti određene radove, jer smatra da se radi o takvim nedostacima koji se tiču solidnosti objekta (član 644. stav 1. ZOO)". ("Sudska praksa, jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1988/br. 4, str. 42, broj presude u časopisu 93.).

uporedi:  
2) J. Radišić, ibidem, str. 70. i 69.



svojih prava prema stvarno odgovornom licu, tj. graditelju za nedostatke gradjevine koji se tiču njene solidnosti. Naprotiv, projektant i graditelj, kao pravni prethodnici tuženog naručioca, biće dužni da se umešaju u spor na zahtev kupca. Ako naručilac - prodavac bude osuđen, po zahtevu kupca, on će imati pravo da se regresira od svojih ugovornih partnera iz ugovora o izgradnji, tj. od projektanta i graditelja za iznos naknade isplaćene kupcu ili će čak ovi poslednji, biti osuđeni da direktno naknade šteta oštećenom kupcu kao korisniku gradjevine.<sup>1)</sup> S druge strane, kao i pravo na tužbu za ostvarivanje prava po osnovu garancije, tako je i pravo na tužbu za ostvarivanje kupčevih prava po osnovu odgovornosti za materijalne nedostatke gradjevine iz ugovora o prodaji, vremenski ograničeno. U pogledu gubitka prava kupca prema naručiocu - prodavcu, po osnovu odgovornosti za materijalne nedostatke gradjevine, primenjuje se pravilo prema kome se prava kupca, koji je blagovremeno obavestio prodavca o postojanju nedostataka, gase po isteku jedne godine, računajući od dana odašiljanja obaveštenja prodavcu, izuzev ako je prodavčevom prevarom kupac bio sprečen da ih upotrebi.<sup>2)</sup>

3. Pitanje je, međutim, da li okolnost što pravo i praksa pojedinih zemalja daju kupcu pravo da zahteva ispunjenje obaveze iz garancije direktno od graditelja, kao paravita, sama po sebi, lišava kupca moćnosti da se, kao treće lice iz ugovora o izgradnji, poziva na deliktnu odgovornost graditelja za štetu koju trpi zbog nedostataka gradje-

uporede:

- 1) V. Krulj, op. cit., str. 307; J. Radišić, ibidem, str. 87. i 104.
- 2) Vidi u vezi s tim: čl. 507. i 500, st. 1. ZOO i, Načelni stav br. 5/85. zauzet na XXVIII Zajedničkoj sednici Saveznog suda, republičkih i pokrajinskih vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda, koja je održana 6. i 7. novembra 1985. godine ("Sudska praksa", jug. stručni - informativ. časopis, 1986/br. 11, str. 13-14); Vidi i: Slobodan, Perović: Obligaciono pravo, 1980, Beograd, str. 407.



vinov koja je nastala <sup>kao posledica</sup> njegovih propusta: u izgradnji. U delu francuske pravne teorije, u kome se raspravljalo o ovom pitanju, zastupa se stanovište da princip nekumulacije ugovorne i deliktne odgovornosti ne treba proširivati na novog vlasnika - kupca.<sup>1)</sup> Da bi kupac mogao ići putem deliktne tužbe biće dovoljno da je u ugovor o prodaji gradjevine uneta odredba koja isključuje svaki prenos potraživanja iz garancije za solidnost ili, čak da i bez bilo koje odredbe u ovom smislu, on, kao novi vlasnik, izvede dokaze, svim raspoloživim sredstvima, da tužba iz garancije za solidnost nije prenetna istovremeno kad i gradjevina, tj. da je prethodni vlasnik - naručilac - investitor, podrazumevao da sebi, a ne njemu, obezbedi takvu tužbu.<sup>2)</sup>

Prema tome, :

pojedinačni ili univerzalni pravni sledbenici naručioca imali su pravo da se pozivaju na deliktnu odgovornost projektanta i graditelja i zahtevaju naknadu lične štete koja im je prouzrokovana njihovim propustima u izgradnji. Opređeljujući se za deliktnu tužbu, oni bi se pozivali na štetu koja im je prouzrokovana propustom u izvršenju ugovora prema naručiocu, ne uvažavajući, pri tome, ustupanje potraživanja iz garancije za solidnost koje im se odobrava prilikom prodaje gradjevine na osnovu ugovora ili, čak, zakona.<sup>3)</sup>

---

1) B. Soinne, op. cit., I, str. 204; čl. 1165. francuskog GZ.

2) Edmond Noël Martine: L'option entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité délictuelle" thèse Paris 1957.p.95. (cit. prema: B. Soinne, ibidem, str. 205).

3) Čl. 154. u vezi s članovima 642. i 644. st. 4. 200.



II. S i t u a c i j a k a d a i z m e d j u  
p r i b a v i o c a i p r e n o s i o c a  
g r a d j e v i n e n e p o s t o j i  
u g o v o r n a p r a v n a v e z a

1. Kada smo u drugom paragrafu ovog dela rada govorili o licima prema kojima garancija dejstvuje, rekli smo da pravo i praksa pojedinih zemalja daju različite odgovore na pitanje dejstva garancije za solidnost gradjevine u <sup>sticanju</sup> ~~sticanju~~ kad se izgrađena gradjevina, odn. izvedeni radovi, predaju na korišćenje licima koja nisu pravni sledbenici naručioca.

Italijanska i francuska doktrina i sudska praksa - usvajajući rešenje prema kome garancija za solidnost gradjevine ima ugovorni karakter, a držeći se pravila da ugovor dejstvuje samo izmedju ugovornika (inter partes) i njegovih naslednika - zastupaju stav da zakupci, stanari, plodouživaoci i sl., nemaju pravo na tužbu po osnovu garancije, jer su oni treća lica u odnosu na ugovore koje je potpisao naručilac, odnosno investitor kao zakupodavac ili najmodavac. Čak i kad zakupac trpi štetu "zbog nedostataka" gradjevine, dakle, onu koja se odnosi na samu "zakupljenu stvar", koja je bila predmet obavezivanja graditelja, on ne može steći pravo što ga je ovaj dao naručiocu kao svom ugovornom partneru iz ugovora o izgradnji.<sup>1)</sup> No, kao što kupac nekog predmeta ima pravo tužbe protiv proizvođača tog predmeta, bez obzira na ugovor koji vezuje kupca za njegovog prodavca ili, mušterija nekog frize-ra protiv fabrikanta škodljivog losiona, tako i zakupac ima pravo da podigne direktnu tužbu, na deliktnoj osnovi, protiv

---

1) B. Soinne, op. cit., I, str. 122-124. i 113; Rubino, Dominico: L'appalto, in Trattato di diritto civile italiano, diretto da F. Vassalli, vol. VII, tome 3<sup>o</sup>, Utet, Torino, 1958, str. 279. (cit. prema: B. Soinne, ibidem, str. 122).



projektanta i graditelja manljive gradjevine.<sup>1)</sup> Treća lica,

*Prema tome,* nemaju pravo da vrše izbor između prava po osnovu garancije i prava po osnovu delikta. Zakupac ili stanar koji pretrpi štetu, a stoji van ugovorne veze, može protiv projektanta i graditelja podići jedino deliktну tužbu koja se zasniva na krivici.<sup>2)</sup> Poštujući, s jedne strane, pravilo res inter alios acta, a, s druge strane, pravilo "non cumul", italijansko i francusko pravo priznaju faktičkom korisniku gradjevine deliktну tužbu, pod prvim uslovom da ovaj ne želi time da proširi u svoju korist obavezu

- 1) B. Soinne, *ibidem*, str. 208; U ovom smislu *donete su* *dece* odluke Kasacionog suda: Cass. civ. I Sect. civ. 9.10.1962., D. 63.Jp.5. J.C.P. 62.II.129. 10D. 1963. Jp.1 Bull. civ.62. I p. 349; Cass. civ. I. Sect.civ. 5.5.1964. Bull. 64.I.181 i 234 (cit.prema: B. Soinne, *ibidem*, I, str. 207-208); Vidi o odgovornosti proizvođača stvari sa nedostatkom: Stucki and Altenburger; Product Liability: A manual of Practice in Selected Nations, 2.vol.1980; Tebbens: International Product Liability. A Study of Comparative and International Legal Aspects of Product Liability, 1979; \* Krešimir Sajko: "Medjunarodnoprivatnopravna problematika odgovornosti proizvođača za proizvode", - Naša zakonitost, 1982, br. 6, str. 111-118; Mihailo Česnić: "Odgovornost proizvođača stvari sa nedostatkom", - Pravni život, 1983., br. 12, str. 1349-1357; Jakov Radišić "Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom", Beograd, IUP, 1972, II, str. 77-130; Milošević, Ljubiša: "Garancija za ispravan rad prodanog proizvoda". - Naša zakonitost, br. 3. 1968, str. 211-215; Krulj, Vrleta: "Neka pravna pitanja u vezi sa garancijom i garantijskim rokovima kod kuporpodaje", "Naša zakonitost", br. 4, 1967, str. 302-310.
- 2) Vidi presudu Cour d'appel Paris od 30.4.1957, objavljenu u Juris-Classeur Periodique - La Seaine Jurisidique 1957, II Nr. 10088; Laloy: Traite pratique de la responsabilité civile, 5. izdanje, Paris, 1955, Nr. 405. str. 301. (cit. prema J. Radišić, *ibidem*, str. 88); B. Soinne, *ibidem*, str. 268.



koju su projektant i graditelj preuzeli samo prema naručiocu kao svom <sup>u poverljivom partneru.</sup> To znači da prava korisnika "zbog mana" gradjevine ne mogu biti veća od onih prava koja su data naručiocu po osnovu garancije za solidnost, odn. po osnovu odgovornosti za skrivene nedostatke koji umanjuju kvalitet gradjevine, shodno članovima 1792. i 2270. francuskog Gradjanskog zakonika, odn. članovima 1667. i 1669. italijanskog Gradjanskog zakonika. Drugim rečima, rok za pokretanja pravnog postupka "zbog mana" gradjevine neće biti opšti rok zastarelosti, koji odredbe pomenutih gradjanskih zakonika propisuju u pogledu zahteva koji se zasnivaju na deliktnoj odgovornosti, već će on biti ograničen rokom trajanja garancije, tj. rokom od dve godine od primopredaje za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, odn. rokom od deset godina od primopredaje za nedostatke gradjevine koji umanjuju stabilnost i sigurnost. Prema mišljenju doktrine, pošto graditelj "zbog nedostataka" gradjevine ne snosi više nikakvu odgovornost prema naručiocu posle proteka ovih rokova, to je a fortiore, još manje odgovoran za ovu vrstu štete prema trećim licima.<sup>1)</sup>

Drugi uslov koji postavljaju francusko i italijansko pravo za neposrednu deliktну tužbu od strane faktičkih korisnika gradjevine prema projektantu i graditelju jeste, da njihovo skrivljeno ponašanje ne predstavlja samo kršenje ugovorne obaveze prema naručiocu, u smislu odredbi o garanciji za solidnost gradjevine, već i "povredu pravila pažnje i urednosti koje ne zavise od ugovora", u smislu odredbi člana 1382. francuskog Gradjanskog zakonika, <sup>adversus</sup> člana 2043. italijanskog Gradjanskog zakonika.<sup>2)</sup> *Takvo ponašanje predstavlja i*

1) Rubino (op. cit., str. 293, 312) za italijansko pravo (cit. prema: B. Soinne, *ibidem*, str. 122-123); B. Soinne, *ibidem*, str. 123 (za francusko pravo); Vidi i čl. 1165. francuskog GZ.

2) Videti u vezi s ovim primedbu Savatier-a na presudu Cour de Cassation od 8.3.1937, Dalloz, Recueil periodique, br. 1, str. 76, 1938, (cit. prema: J. Radišić, op. cit., 1972, str. 88); B. Soinne, *ibidem*, str. 264, 268.



ugovornu krivicu /  
prema ugovornom partneru i deliktnu krivicu prema trećem licu. Ako su treća lica bliski srodnici onih koji su smrtno unesrećeni usled nedostataka gradjevine pribavljene pravnim poslom, njima kao naslednicima pripada pravo na naknadu neimovinske i imovinske štete koju su pretrpela usled smrti. Zahtev za naknadu ove druge vrste štete jeste deliktne prirode.<sup>1)</sup>

2. Za razliku od italijanske i francuske doktrine i prakse, nemačka doktrina stoji na stanovištu da je odstupanje od pravila da ugovor dejstvuje samo izmedju ugovornika (inter partes) i njegovih naslednika moguće, i da dolazi u obzir voljom lica koja ugovor zaključuju. Na osnovu ugovora koji tvori obavezu zaštite trećeg, i zakupci i stanari, i njihovi naslednici stiču pravo da se pozivaju na ugovornu odgovornost projektanta i graditelja i zahtevaju izvršenje činidbe iz garancije kao lica uvučena u područje ugovorne zaštite.<sup>2)</sup> U našem pravu, pak, do ovoga dolazi voljom zakonodavca koji je naložio da ugovor izmedju učesnika u izgradnji i naručioca proizvede dejstvo i prema trećim licima. Zakon o obligacionim odnosima propisuje da graditelj dugovanu činidbu, umesto naručiocu, odn. investitoru (drugoj ugovornoj strani), izvrši faktičkom korisniku gradjevine, tj. nosiocu stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini. Na taj način i korisnik, tj. stanar, kao treće lice koje nije učestvovalo u zaključenju ugovora, biva pozvano da učestvuje u njegovom izvršenju. On stiče vlastito pravo da potražuje činidbu iz garancije. Ipak, korisnik garancije raspolaže samo pravom na ispunjenje obaveza iz garancije od graditelja; on nije u položaju druge ugovorne strane. Njegova prava nisu potpuno istovetna sa pravima

---

1) J. Radišić, *op. cit.*, str. 88.

2) Vidi o tome: J. Radišić: Obligaciono pravo, Beograd, 1988, str. 136-137; Vidi i naša izlaganja ovde u paragrafu 2: "Lica prema kojima garancija dejstvuje", na str. 280-281; A

Max, Schmalzl: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, str. 66.



naručioca koji je imao status ugovornika u ugovoru o izgradnji, nego su nešto uža od njih. Korisnik, odnosno nosilac stanarskog prava, ne može da traži izvršenje celog ugovora o izgradnji, već samo korist koja je za njega predviđena zakonom. Pošto ugovor o gradjenju nije njegov, on ga ne može ni raskinuti, niti zahtevati naknadu štete zbog neispunjenja.<sup>1)</sup>

3. Pitanje je, međjutim, da li je nosilac stanarskog prava primoran da neminovno koristi pravo iz garancije što ga ima naručilac prema graditelju, s obzirom da mu ga naš zakon priznaje ili, narpotiv, može izabrati da tuži graditelja deliktnom tužbom i zahteva naknadu štete koju trpi zbog propusta u gradjenju na svojim pravno zaštićenim dobrima. Kada je ranije bilo postavljeno isto pitanje vezano za pojedinačne i univerzalne pravne sledbenike naručioca, mi smo se opredelili za stav da princip nekumulacije ugovorne i deliktne odgovornosti ne treba proširivati na nove vlasnike gradjevine, tj. na lica koja nisu imala svojstvo ugovornika u ugovoru o izgradnji. Dosledno tome, ni ovde ne izgleda umesno da se princip "non cumul" proširuje na faktičke korisnike gradjevine. Njima valja priznati pravo da zahtevaju naknadu lične štete koju trpe zbog propusta u izvršavanju ugovornih obaveza projektanta i graditelja prema naručiocu putem direktne deliktne tužbe, shodno članovima 16. i 154. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, s tim da njihova prava ne bi mogla biti veća od onih koja su data naručiocu, shodno članovima 615. i 644. Zakona o obligacionim odnosima. To znači da rokovi za pokretanje pravnog postupka putem deliktne tužbe, "zbog nedostataka" gradjevine, ne bi mogli da idu preko roka od dve godine za štetu prouzrokovanu skrivenim nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet, odn. preko roka od deset godina za štetu prouzrokovanu nedostacima gradjevine koji se tiču njene solidnosti. Kako rok zastarelosti potraživanja nak-

---

1) Uporedi: J. Radišić, *obitelju*, str. 139.



nade prouzrokovane štete iznosi, prema stavu 1. člana 376. Zakona o obligacionim odnosima, tri godine od kada je oštećenik saznao za štetu i za lice koje je štetu počinilo, a prema stavu 2. istog člana, pet godina od kad je šteta nastala, to bi kao momenat za početak tečenja ovih rokova za deliktну tužbu dolazi u obzir najdalje kraj roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, odn. kraj roka garancije za solidnost gradjevine (čl. 615. st. 2. odn. čl. 644. st. 1, 2. i 3. ZOO).<sup>1)</sup> Na primer, ako je oštećenik saznao za štetu poslednjeg dana garantnog roka od deset godina od primopredaje gradjevine, tečenje roka od tri godine za podizanje deliktne tužbe kojom utužuje svoje pravo na naknadu lične štete koju je pretrpeo usled nedostataka gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost počće od tog dana.

---

1) Uporedi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, str. 54.



## G l a v a   p e t a

### NEUGOVORNA (DELIKтна) ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI ZA NESOLIDNOST GRADJEVINE

#### & 1. OPŠTI POGLED

1. Neugovorna (deliktна) odgovornost šira je od ugovorne i garancijske odgovornosti učesnika u izgradnji. Ona nastaje bez posebnog pravnog odnosa između počinioca štete i oštećenog pre prouzrokovanja štete i počiva na zakonskoj zabrani škodjenja drugome (neminem leadere). Tek sa prouzrokovanjem štete za koju je počinilac odgovoran, između njega i oštećenog zasniva se poseban odnos, čija je sadržina dužnost nadoknade štete.

Neugovorna odgovornost, za razliku od ugovorne, naziva se "deliktна odgovornost". Medjutim, reči "protivpravne radnje", "nedopuštene radnje" ili "delikti" nemaju različito, već istovetno značenje.<sup>1)</sup> Ono što je nedopušteno sa gledišta prava, to je i protivpravno, to je delikt. Jednom rečju, građanski <sup>ili</sup> imovinski delikt podrazumeva svaku protivpravnu i skrivljenu radnju kojom se drugom nanosi šteta, i to bez obzira da li se njome krši ugovorna ili neugovorna obaveza neškodjenja drugome. Drugim rečima, svaka odgovornost koja je rezultat protivpravne radnje i krivice jeste deliktна odgovornost, pa i ugovorna.<sup>2)</sup> Osnovne pretpostavke i ugovorne i neugovorne odgovornosti su iste: protivpravno i skrivljeno prouzrokovanje štete drugome. Po tome se one obe razlikuju od

---

1) Vidi: Jakov, Radišić: Obligaciono pravo, opšti deo, treće izdanje, Beograd, 1988, str. 179.

2) Ibidem, str. 180-181.



odgovornosti po osnovu garancije, koja ne pretpostavlja krivicu i za koju je dovoljno nastupanje garantovanog slučaja u garantnom roku, tj. pojava nedostataka nekog svojstva stvari koje je pokriveno garancijom. Takodje, po tome se ugovorna i neugovorna odgovornost razlikuju od odgovornosti za štetu proizrokovanu tzv. opasnim stvarima i opasnim delatnostima, jer ova odgovornost ne mora imati uvek deliktni karakter. Odgovornost za stvoreni rizik ne zahteva krivicu, a odgovornost po osnovu pravičnosti ne zahteva ni krivicu ni protivpravnu radnju.<sup>1)</sup>

S obzirom na sve što smo rekli do sada, nastaje pitanje: koje su pretpostavke ili uslovi neugovorne odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine,

2. Gradjevinska delatnost ubraja se u delatnosti čoveka od koje preti veća, neuobičajena opasnost štete koja se ne može izbeći, ponekad, ni uz najveću pažnju gradjevinskih poslenika. Za štetu izazvanu opasnom stvari i opasnom delatnošću odgovornost se, kako smo rekli, ne temelji na krivici, već na stvorenom riziku. Ona je, dakle, objektivna. Da bi oštećeno lice ostvarilo pravo na naknadu dovoljno je da dokaže da je pretrpelo štetu i da ona potiče od gradjevinskih radova ili od gradjevine.

Pa, ipak, gotovo svi anglosaksonski i kontinentalni pravni sistemi odvojeno i različito regulišu odgovornost učesnika u izgradnji prema trećim licima u toku izvodjenja radova, tj. pre primopredaje i posle primopredaje gradjevine. Pre primopredaje gradjevine postoji zakonska pretpostavka da šteta nastala u vezi sa gradjevinskim radovima potiče od njih, odnosno od njihovog obavljanja. Razume se, ta je pretpostavka relativna i projektant, nadzorni inženjer i graditelj imaju

---

1) Ibidem, str. 181. i 193.



mogućnost da je obore protivdokazima. Takav dokaz valjalo bi prihvatiti u slučaju kad šteta ne predstavlja realizaciju upravo onog rizika zbog kojeg se građevinski radovi smatraju "izvorom povećane opasnosti".<sup>1)</sup> Međutim, posle primopredaje građevine s nedostatkom, na pitanje ko odgovara za štetu koju ona prouzrokuje i po kom osnovu - slede različiti odgovori u zakonodavstvu i pravnoj praksi pojedinih zemalja. Pošto odgovornost u ova dva perioda iziskuje odvojeno razmatranje, pogledajmo kakva rešenja omogućavaju pozitivno pravo i sudska praksa pojedinih zemalja.

## & 2. ODGOVORNOST PREMA TREĆIM LICIMA PRE PRIMOPREDAJE GRADJEVINE

1. Već je rečeno da poštovanje odredbi propisa o urbanizmu i gradjenju, kao i pravila koja regulišu medjususedske odnose, čine sastavni deo obaveza projektanta - prilikom izrade projekta; nadzornog inženjera - prilikom vršenja nadzora nad izvodjenjem radova i, graditelja - prilikom izvodjenja građevinskih radova. Kršenje tih obaveza povlači ugovornu odgovornost prema naručiocu, a u odnosu prema trećim licima neugovornu (deliktanu) odgovornost, ukoliko su na strani projektanta, nadzornog inženjera i graditelja ispunjene sve pretpostavke za postojanje njihove neugovorne odgovornosti.

2. Neugovorna odgovornost projektanta i graditelja prema trećima dolazi u obzir, pre svega, u slučaju kršenja obaveze da se osigura bezbedan saobraćaj; usled povrede svojine zbog nadzidjivanja, i usled kršenja zakona o zaštiti. I uzur-

---

1) Vidi čl. 173. ZOO; Vidi i: J. Radišić, *op. cit.*,  
Vsr. 246-247; Dragoljub, Popović:  
"Odgovornost za opasnu delatnost u jugoslovenskom  
pravu", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br.  
5/1986., str. 505-511.



priranje zida susednog zemljišta bez saglasnosti suseda može, takodje, predstavljati skrivljeno prikraćivanje svojine za koje je projektant (nakad pored naručioca i graditelja) odgovoran za štetu.<sup>1)</sup> Ako je u vezi sa sprovođenjem plana gradnje potrebno obaviti radove rušenja na granici izmedju dva zemljišta, tada projektant, koji je izradio projekat i rukovodio gradnjom, ima posebne obaveze da se stara o sigurnosti suseda.<sup>2)</sup> On se ne sme ograničiti samo na to da graditelju, u okvirima planiranja, propiše posebne mere sigurnosti, nego je dužan i da na licu mesta nadgleda da li se graditelj pridržava tih mera; ako postoji rizik za postojanost, on mora zahtevati od naručioca da u posao uključi i statičara.<sup>3)</sup>

---

1) "Pravo je gradjana ili gradjansko pravne osobe da zahtijeva zaštitu putem suda opće nadležnosti, kada smatra da je gradnjom objekta povredjeno ili ugroženo neko njegovo imovinsko-gradjansko pravo, koje se temelji na osnovu susjedstva, kao na pr. pravo službenosti i sl." (Iz rešenja Okružnog suda u Šibeniku GŽ-409/72 od 26.IX.1972, ZSO, knj. I, sv. 1, 1976, broj presude u zbirci 31, str. 125-127). Vidi i: Presudu Vrhovnog suda Makedonije Gzz 64/86. od 18.IX 1986, Sudska praksa, Beograd, 1987/2, broj presude u časopisu 47, str. 31; Rešenje Saveznog suda G 22 10/82. od 11.III 1982., ZSO, knjiga VIII, sv. 3, 1982, broj presude u zbirci 170, st. 45-48; Presuda Vrhovnog suda BiH, GŽ br. 813/72 od 16.XI 1972, ZSO, knj. XVII, sv. 4, 1972, broj presude u zbirci 501, str. 63-65.

2) "Svako može zahtevati od drugoga da ukloni izvor opasnosti od koga preti znatnija šteta njemu ili neodredjenom broju lica, kao i da se uzdrži od delatnosti od koje proizlazi uznemiravanje ili opasnost štete, ako se nastanak uznemiravanja ili štete ne može sprečiti odgovarajućim merama" (član 156. stav 1. ZOO);

"U slučaju da se nastavak uznemiravanja ili štete ne može sprečiti odgovarajućim merama, sud će na zahtev zainteresovane soobe (trećeg lica) narediti da se preduzmu odgovarajuće mere za sprečavanje nastanka štete ili uznemiravanje ili da se ukloni izvor opasnosti na trošak posednika izvora opasnosti, ako to ovaj sám ne učini" (član 156. stav 2. ZOO; Vidi i: Rešenje Vrhovnog suda Hrvatske, Rev. 2351/82 od 23. III.1983, ZSO, knj. VIII, sv. 1, 1983, broj presude u zbirci 53, str. 109-112).

3) Max, Schmalz: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, 1976, str. 66.



Za razliku od jugoslovenskog prava, englesko i francusko pravo i praksa stoje na stanovištu da odgovornost projektanta, nadzornog inženjera i graditelja treba različito procenjivati prema trećima u zavisnosti od toga da li se obavljaju bezopasni radovi ili se obavljaju radovi za koje se smatra da su opasni.

## I. E n g l e s k o p r a v o

1. U toku izvodjenja radova projektant i graditelj će, prema engleskom pravu, odgovarati, najčešće, za dve vrste delikata: za "trespass" i za "nuisance". Trespass se definiše kao poremećaj koji ugrožava posedovanje jedne zgrade. Za trespass se zahteva da postoji fizički dodir delikventa sa ličnošću ili dobrima oštećenog. Nuisance je nezakonito ugrožavanje prava nad jednim dobrom. On predstavlja delikt samo ukoliko je poremećaj kontinuiran, stalan i abnormalan. Minimalni poremećaji koji nastaju prilikom gradnje su nezgode u vezi sa susedskim odnosima na koje se treba priviknuti.<sup>1)</sup>

2. Kad se obavljaju bezopasni radovi, tj. radovi koji ne predstavljaju rizike za treća lica, odgovornost za trespass i nuisance biće isključivo na graditeljima. Oslobodjenje od odgovornosti dolazi u obzir jedino ako dokažu da se delikt ne može njima pripisati, da je posledica pukog slučaja, više sile, pristanka žrtve, podeljene greške ili "neizbežne nezgode".<sup>2)</sup> Kad se obavljaju radovi za koje se smatra da su opasni, bilo zato što njihovo obavljanje neminovno prouzrokuje štetu ili zato što iziskuju poseban oprez,

1) B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, I, str. 57; Dragoljub, Popović: Vanpovorna odgovornost za štetu u uporednom pravu, Pravni život, 1983, br. 6-7, str. 772.

2) B. Soinne, ibidem.



žrtva štete može da čini odgovornim i naručioca.<sup>1)</sup>

## II. Francusko pravo

1. Prema stanovištu francuske sudske prakse, vlasnici susednih dobara imaju pravo da se obrate sudu i da traže naknadu štete kada izvodjenje radova pričinjava njihovim dobrima neuobičajenu smetnju, tj. onu smetnju koja prelazi određeni minimum koji bi mogao da se toleriše.<sup>2)</sup> Teorija o preteranim uznemiravanjima (troubles anormaux) temelji se na članu 544. francuskog Gradjanskog zakonika, a njome se štite ne samo vlasnici, već i zakupci i plodouživaoci.<sup>3)</sup> Jednom presudom francuskog Kasacionog suda izvodjač je bio osudjen da plati štetu koja je susednom dobru prouzrokovana izgradnjom gradjevine izuzetne visine (od 11 spratova), pa je usled razlike u nivoima sa susednim zgradama (od 3 sprata) bio onemogućen rad dimnjaka na tim zgradama.<sup>4)</sup>

Kao engleski, i francuski pravници stoje na stanovištu da za preterano uznemiravanje suseda, kao i za štete koje susedna dobra mogu imati usled izgradnje gradjevine, može biti odgovoran i naručilac (investitor), ukoliko ne preduzme mere potrebne da se uznemiravanje otkloni ili svede na najmanju meru.<sup>5)</sup>

---

1) Ibidem.

2) J. Vilus: Ugovor o gradjenju, 1968, str. 153.

3) Flamme, M.A. i Lepaffe J: Le contrat d'entreprise, Brisel, 1966, no. 797 (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*).

4) Odluka od 3.XII 1964. i beleška P. Esmein-a u Recueil Dalloz, 1965, br. 17, str. 320-321. (cit. prema: ~~← →~~, *Ibidem*).

5) Bricmont, George: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Pariz, 1965, str. 173. (cit. prema: ~~← →~~ *Ibidem*).



2. U pogledu odgovornosti za štetu od opasnih stvari (miniranja, eksplozije gasa i sl.), postoje u francuskoj doktrini (kao i u engleskoj) podeljena mišljenja. Prema jednima, odgovornost snosi sopstvenik opasne stvari, a ne graditelj i/ili nadzorni inženjer.<sup>1)</sup> Prema drugima, odgovornost je na licu kome je povereno rukovanje opasnim stvarima, saglasno članu 1384. francuskog Gradjanskog zakonika. Prema ovom shvatanju, to je u najvećem broju slučajeva graditelj, te će on i snositi odgovornost pod uslovom da ne postoji krivica na strani nadzornog inženjera.<sup>2)</sup>

### III. J u g o s l o v e n s k o   p r a v o

1. U jugoslovenskoj pravnoj teoriji i praksi zastupa se shvatanje da su za štetu nastalu trećim licima usled izvođenja radova odgovorni naručilac i graditelj, i to uvek solidarno.<sup>3)</sup> Pravilo o solidarnoj odgovornosti naručioca i graditelja prema trećima, u toku izvođenja radova, usvaja i Zakon o obligacionim odnosima (član 207.).

Sudska praksa stoji na stanovištu da se solidarna odgovornost graditelja i naručioca ne može isključiti ni onda kada su oni predvideli ugovorom da se graditelj oslobadja od-

---

1) Emden and Watson: Building Contracts and Practice (šesto izdanje: William H. Gill), London, 1962, str. 336-378. ukazuju na slučaj Glayton v. Woodman and Son, (Builder), 1962, 2 All. E. R. 33 (cit. prema: Ibidem).

2) Bricmont, op. cit., str. 181-182; Flamme, M.A. i Lepaffe, J. op.cit., str. 486 (cit. prema: Ibidem).

3) Vidi: Toroman, Marija: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, I, izd. "S.A.", Beograd, 1980, str. 546-547; Vidi i: rešenje Okružnog suda u Šibeniku Gž 444/76. od 27.VI.1978, ZSO, knji. III, sv. 3, 1978, broj presude u zbirci 296, str. 192-194.



govornosti za štetu pričinjenu trećem.<sup>1)</sup> Za ishod spora koji treće lice vodi protiv graditelja i naručioca bez uticaja je okolnost da li je šteta posledica radnji, odnosno propusta samo graditelja ili naručioca ili obojice. Pitanje podeljene ili solidarne odgovornosti ima se raspravljati medju njima prilikom obračuna, a ne u sporu kojim treće lice zahteva da mu oni solidarno naknade štetu.<sup>2)</sup>

2. Naručilac odgovara za štetu koja nastane susednim zgradama usled gradjenja gradjevine po načelu objektivne odgovornosti. Njegova objektivna odgovornost prema trećim licima temelji se na okolnosti da se radovi izvode u njegovu korist. Odgovornost graditelja temelji se na zakonskoj pretpostavci da je šteta nastala u vezi sa izvodjenjem gradjevinskih radova, tj. da je neposrednom radnjom graditelja došlo do štete (član 173. ZOO). Za njegovu odgovornost nije relevantno da li je šteta nastala kao posledica krivice, nego je od uticaja samo to da je šteta u uzročnoj vezi s izvodjenjem radova i da nije posledica neke radnje ili propusta za koje je i sam oštećeni odgovoran.<sup>3)</sup> Ako je šteta nastala isključivo krivicom graditelja, naručilac koji je platio štetu trećem licu, ima pravo da zahteva od graditelja naknadu punog iznosa.<sup>4)</sup>

Zastarevanje potraživanja nadoknade što ga ima treće oštećeno lice počinje da teče, prema stanovištu jugoslo-

---

1) Presuda Vrhovnog suda Hrvatske GŽ 4334/76 od 2.XII. 1977, ZSO, knji.III, sv. 2, 1978, broj presude u zbirci 181, str. 170-171; vidi i: Vrhovni privredni sud Sl-1045/64 (cit. *u*: Jovan, Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova iz oblasti gradjevinarstva, Beograd, 1976, str. 295).

2) Vrhovni privredni sud Sl - 1892/70. (cit. *u*: J. Vojinović, *ibidem*, str. 302.).

3) Vrhovni privredni sud P-332/70 (cit. *u*: *Ibidem*; str. 309); Vrhovni sud Vojvodine GŽ-3/71 (cit. *u*: *Ibidem*, str. 302); presuda Vrhovnog privrednog suda Sl-1516/69 (cit. *u*: *Ibidem*, str. 300); Vidi i: čl. 154. str. 1. ZOO).

4) Presuda Višeg privrednog suda Srbije PŽ-2037/74 od 13. februara 1975. godine (cit. *u*: *Ibidem*, str. 305.).



venskih sudova, onda kad se na pogodjenom susednom objektu pokaže celokupnost štetnih posledica prouzrokovanih novom gradnjom, a ne već onda kad postanu vidljive prve posledice.<sup>1)</sup>

Pošto radovi na rušenju gradjevine ili na miniranju terena predstavljaju povećanu opasnost za okolinu, to se u jugoslovenskom pravu i praksi smatra da graditelj odgovara po principu kauzaliteta, te da je sporedno da li je on i kriv za štetu.<sup>2)</sup>

### & 3. ODGOVORNOST PREMA TREĆIM LICIMA POSLE PRIMOPREDAJE GRADJEVINE

#### I. O p š t i p o g l e d

1. Neugovorna (deliktna) odgovornost za štetu što je uzrokuje gradjevina temelji se, posle primopredaje, na nedostacima gradjevine, bez obzira na to da li su nedostaci posledica propusta u gradjenju ili propusta u održavanju, tj. kako su oni nastali. Bitno je da je neko pretrpeo štetu usled neke mane u gradjevini na svojim ostalim pravno zaštićenim dobrima (tlu, zdravlju ili stvarima). Reč je, dakle, o tzv. refleksnoj šteti, za koju smo, u prethodnom poglavlju, utvrdili da se razlikuje od štete koju zbog nedostataka gradjevine trpi naručilac i koja je posledica lišavanja onih imovinskih koristi zbog kojih je ugovor o izgradnji zaključen. Nadoknadu te štete naručilac može da zahteva od projektanta i graditelja po osnovu odgovornosti za materijalne nedostatke ispunjenja ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, i garancije za solidnost gradjevine.<sup>3)</sup>

1) Vrhovni sud Slovenije PŽ-57/70 (cit. *ibidem*; str. 300).

2) Vrhovni privredni sud Sl-1594/70 (cit. *ibidem*; str. 301); presuda Okružnog suda Šibenik GŽ 523/77 od 28.IX 1979, ZSO, knj. IV, sv. 3, 1979, broj presude u zbirci 192, str. 231-232; Vidi: čl. 154. st. 2. i čl. 156. st. 1. i 2. ZOO.

3) Vidi: čl. 641. i 644. u vezi s članovima 615-621. ZOO.



Medjutim, refleksna šteta obuhvata uštrb na ličnim i imovinskim dobrima naručioca, korisnika gradjevine ili dela gradjevine s nedostatkom, ili nekog trećeg. U većini zemalja pravo i praksa stoje na stanovištu da se refleksna štete ne može ticati same gradjevine s nedostatkom (jer se za nju odgovara po osnovu garancije), nego isključivo drugih stvari što pripadaju korisniku ili trećem.<sup>1)</sup> Sem toga, nadoknada je obavezna samo za stvarnu štetu, ne i za izmaklu dobit. Zakon o obligacionim odnosima, medjutim, daje pravo oštećeniku, kako na naknadu stvarne štete, tako i na naknadu izgubljene dobiti (čl. 189 st. 1.). Naposletku, iznosi naknade usled smrti, povrede tela ili oštećenja zdravlja limitiraju se.<sup>2)</sup> To je značajno kad se radi o štetama nanetim većem broju lica, usled iste gradjevine i istog nedostatka. Izraelsko pravo, na primer, ograničava odgovornost na štete zbog smrti, telesne povrede i oštećenja zdravlja, tako da je mogućnost nadoknade štete na stvarima potpuno isključena.<sup>3)</sup>

---

1) Vidi: čl. 488. st. 3. u vezi s članom 121. st. 3. ZOO; videti i: čl. 9. Smernica za ujednačavanje pravnih i upravnih propisa država članica Evropske ekonomske zajednice o odgovornosti za manljive proizvode, od 1985, navedenih u fusnoti 4, kao i čl. 1. austrijskog Saveznog zakona o odgovornosti za manljive proizvode, od 21. I 1988.; za francusko pravo vidi: B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, tome I, str. 259, 264-266; vidi i čl. 1792, 2270. i 1382. francuskog GZ; za nemačko pravo vidi: Max Schmalzl: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, 1976, str. 55.

2) Larenz, Karl: Lehrbuch des Schuldrechts, Baund II: Besonderer Teil, 12. Auflage (München, 1981), str. 33 (cit. prema: J. Radišić: "Odgovornost za štetu koju uzrokuje stvar s nedostatkom", Pravni život - knjiga o desetogodišnjici Zakona o obligacionim odnosima (1978-1988) - Beograd, tom I, 1988, str. 473).

3) Videti paragraf 1, st. 4. izraelskog Zakona o odgovornosti za manljive proizvode, od 1980 (cit. prema: J. Radišić, *ibidem*).



2. Kako smo na početku istakli, pravo trećih lica na naknadu pretrpljene štete temelji se na nedostacima gradjevine, bez obzira na to kako su oni nastali. Medjutim, kad je reč o projektantu i graditelju koji su dali garanciju za solidnost gradjevine, onda se pitanje njihove neugovorne odgovornosti za refleksnu štetu može postaviti samo za ono nefunkcionisanje gradjevine koje je posledica nedostataka nastalih u sferi njihove delatnosti. Ako je nedostatak posledica uzroka koji se nalaze van te sfere, tj. van same gradjevine, ili ako između nedostataka gradjevine i njenog nefunkcionisanja nema uzročne veze, projektant i graditelj neće biti odgovorni.

U pogledu odgovornosti prema trećim licima za štetu što je uzrokuje gradjevina, posle primopredaje, pojedini pravni sistemi daju različite odgovore na dva pitanja: prvo, ko su odgovorna lica i koji je osnov njihove odgovornosti i, drugo, koji su nedostaci gradjevine pretpostavka neugovorne odgovornosti za naknadu refleksne štete nanete trećim licima.

U pretežnom delu kontinentalnih pravnih sistema i u engleskom pravu, odgovornost za štetu što je uzrokuje gradjevina reguliše se kao poseban slučaj odgovornosti za štetu od opasne stvari. A prema tim pravilima, primarna odgovornost za štetu koju izazove opasna stvar vezuje se za jednu određenu kategoriju lica i zavisi od <sup>tih lica,</sup> odnosa prema stvari. Prema stanovištu pravnih sistema evropskih zemalja za štetu koju uzrokuje gradjevina nije odgovorna, u prvom redu, samo jedna kategorija subjekata, već više njih: držalac, vlasnik i imalac gradjevine.<sup>1)</sup> Iako bi na prvi pogled izgledalo da su to

1) Vidi: čl. 836. nemačkog GZ; čl. 1384. u vezi s članom 1386. francuskog GZ; čl. 58. stav 1. švajcarskog ZO; čl. 2053. italijanskog GZ; čl. 174. u vezi s članom 173. ZOO; vidi za englesko pravo: J. Vilus: Ugovor o pratećaju, Beograd, 1968, str. 154; B. Soinne; op. cit.; I, str. 57;

Štvar s nedostatkom ne podudara se sa pojmom tzv. opasne stvari u smislu pravila o odgovornosti za štetu (Vidi: J. Radišić: Obligaciono pravo, Beograd, 1988, str. 257; 259-260).



potpuno različita lica, u većini slučajeva te razlike gotovo i da nema. Na primer, polazi se od ideje da štetu izazvanu od gradjevine s manom treba pripisati onome ko se njome u vlastitom interesu služi i ko je u mogućnosti da opasnost štete otkloni. To je tzv. držalac gradjevine, tj. lice koje ima istinsku vlast raspolaganja njome. U najvećem broju slučajeva to je, u stvari, njen vlasnik.<sup>1)</sup> Utvrđivanje svojstva držaoca gradjevine vrši se prema objektivnom merilu, tako da volja dotičnog lica nije bitna. Stoga, prilikom ustanovljavanja ko je u konkretnom slučaju odgovoran za štetu, valja voditi računa o svim okolnostima.<sup>2)</sup> Ne postoji, međutim, jedinstveno gledište pojedinih pravnih sistema evropskih zemalja o tome koji je osnov odgovornosti držaoca, vlasnika i imaoca gradjevine i za koje nedostatke gradjevine on odgovara. Nasuprot većini evropskih zemalja, o kojima je do sada bilo reči, u izraelskom i američkom pravu se neugovorna odgovornost za štetu što je gradjevina s nedostatkom uzrokuje korisnicima ili trećima reguliše u smislu pravila o odgovornosti za štetu proizvođača stvari s nedostatkom. A prema tim pravilima, za štetu od stvari s nedostatkom treba da odgovara, u prvom redu, onaj ko je stvar proizveo i uneo je u promet, dakle, projektant i

---

1) J. Radišić, ibidem, str. 248.

2) Ibidem.



graditelj<sup>1)</sup>. Pogledajmo kako izgledaju rešenja pojedinih pravnih sistema.

## II. Francusko pravo

1. Neugovorna odgovornost se, po francuskom pravu, zasniva na generalnom deliktnom pravilu koje je sadržano u članu 1382. francuskog Gradjanskog zakonika, a prema kome svako onaj ko je drugoga svojom krivicom ošteti i da ga obešteti. Dok je osnovna misao norme iz člana 1382. francuskog Gradjanskog zakonika da skrivljeni čin obavezuje na naknadu štete, dotle je norma iz člana 1384. ovog Zakonika, koja propisuje neugovornu odgovornost "onog ko stvar upotrebljava,

---

1) Par. I, stav 3. izraelskog Zakona o odgovornosti za manljive proizvode od 17. marta 1980. izričito propisuje da se ovom odgovornošću obuhvataju i nepokretnosti, pa i zgrade; za razliku od stanja u zemljama Evropske ekonomske zajednice, u SAD odgovornošću za proizvod obuhvaćeni su proizvođači stanova (vidi: Werner, Loren: "Europäische Rechtsangleichung auf dem Gebiet der Produzentenhaftung: Zur Reichlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften von 25. Juli 1985" u časopisu Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht und Wirtschaftsrecht, München, Februar 1987/1; J. Radović: "Odgovornost za štetu koju uzrokuje stvar s nedostatkom", Pravni život, Beograd, tom I, 1988, str. 466-467); Takođe,

Haška konvencija o Zakonu koji se primenjuje u slučajevima odgovornosti proizvođača za svoje proizvode, pod "proizvodom" podrazumeva jednako pokretna i nepokretna dobra (Vidi: Edin, Muminović: "Povodom ratifikacije Haške konvencije o Zakonu koji se primenjuje u slučajevima odgovornosti proizvođača za svoje proizvode". - Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, 1981/XXVIII, str. 223); Uredbu o ratifikaciji ove Konvencije donelo je jugoslovensko Savezno izvršno veće 4. marta 1976, a ista je objavljena u Dodatku Službenog lista SFRJ - Medjunarodni ugovori, br. 8. od 21. septembra 1977. godine.



njome upravlja i nadzire je", omogućila francuskom sudiji da u tom tekstu pronadje i odgovornost bez krivice.<sup>1)</sup> Konkretizaciju člana 1384. predstavlja član 1386. francuskog Gradjanskog zakonika u kome je propisana odgovornost vlasnika (sopstvenika) gradjevine za štetu koju uzrokuje njegova gradjevina trećim licima. Pošto francusko pravo poistovećuje neugovornu odgovornost sa deliktnom, jer široko shvata pojam gradjevinskog delikta, to je odgovornost vlasnika gradjevine i deliktna odgovornost. Za francuskog pravnika, naime, deliktna odgovornost postoji uvek kada nema ugovorne.<sup>2)</sup>

2. Francuska doktrina jednoglasno smatra da uvek postoji objektivna i deliktna odgovornost vlasnika gradjevine za refleksnu štetu koju treća lica pretrpe usled rušenja gradjevine ili odvajanja njenih delova, jer se pretpostavlja da je do oštećenja došlo "usled mane u održavanju ili greške u gradjenju", shodno članu 1386. francuskog Gradjanskog zakonika.<sup>3)</sup> Pri tome se naglašava da je odgovornost vlasnika samo "privremena" (responsabilité provisoire), jer mu se priznaje pravo regresa prema projektantu (nadzornom inženjeru) i graditelju, u roku od deset godina, shodno članu 1792. francuskog Gradjanskog zakonika.<sup>4)</sup> Medjutim, kad je reč o dokazivanju krivice, u francuskoj teoriji i praksi javljaju se značajne razlike u prilazima.

Jedan deo francuske teorije i prakse polazi od pre-

- 
- 1) Dražgočljub, Popović: "Vanugovorna odgovornost za štetu u uporednom pravu", \* Pravni život, 1983/6-7, str. 766.
  - 2) Ibidem, str. 765-766.
  - 3) Vidi: J. Radišić: Obligaciono pravo, 1988, str. 260; J. Vilus, *op. cit.*, 1968, str. 153.
  - 4) Mazeaud H. L. i Tunc A.: Traité théorique de la responsabilité civile délictuelle et contractuelle, t. 2., Pariz, 1958, str. 17-57 (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 153-154).



tpostavke da je vlasnik skrivio rušenje građevine ili odvajanje njenih delova, te se smatra da je na njemu teret dokaza da su se nedostaci pojavili iz uzroka za koje on nije odgovoran. Tako se u obrazloženju jedne odluke francuskog Kasacionog suda kaže da se "vlasnik građevine, čije je rušenje prouzrokovalo štetu usled mane u gradjenju ili usled neodržavanja, ne može punovažno osloboditi odgovornosti, izuzev ako dokaže da je šteta posledica uzroka koji se ne mogu njemu pripisati". U belešci uz ovu odluku R. Savatier navodi da, kad je reč o solidnosti građevine, odgovornost u celini leži na sopstveniku.<sup>1)</sup>

Drugi deo francuske doktrine smatra da odgovornost za štetu nanetu trećim licima snose projektant (nadzorni inženjer) i graditelj, i da se oni mogu osloboditi odgovornosti jedino ako dokažu da je za štetu kriv sopstvenik građevine.<sup>2)</sup> Ovde se, dakle, polazi od pretpostavke da su projektant i graditelj skrivili rušenje građevine ili odvajanje njenih delova, tako da na njima leži teret dokaza da uzrok štete ne dolazi od propusta u gradjenju, nego od propusta u održavanju.

3. Zahtev za naknadu štete koja proističe iz delikta zastareva, po francuskom pravu, u roku od 30 godina. Ako se refleksna šteta koju pretrpe treća lica pojavi posle više od 10 godina od primopredaje građevine, vlasnik (sopstvenik) građevine neće više moći da se regresira od projektanta i graditelja za iznos naknade koju je isplatio trećim licima. Posle proteka roka od deset godina smatraće se da šteta koju uzrokuje građevina potiče od propusta u održavanju, zbog čega će jedino njen vlasnik biti dužan da je nadoknadi trećim oštećenim licima. Na taj način, povreda opšte dužnosti da se ne nanosi

---

1) Odluka Kasacionog suda od 3.IV 1964. i beleška R. Savatier-a Recueil Dalloz, 15: 245-246. (cit. prema: J. Vilus, ibidem, str. 154).

2) Bricmont, George: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Pariz, 1965, str. 167-169 (cit. prema: ibidem).



šteta drugome (neminem leadere), iz člana 1382. francuskog Građanskog zakonika, stvara tridesetogodišnju odgovornost prema trećim licima i desetogodišnju odgovornost između ugovornih strana.<sup>1)</sup>

### III. Š v a j c a r s k o p r a v o

1. Kao i francusko, i švajcarsko pravo usvaja rešenje prema kođe je vlasnik (sopstvenik) gradjevine primarno odgovoran za štetu koju treća lica pretrpe zbog mana u konstrukciji ili zbog slabog održavanja gradjevine. Pri tome se vlasniku gradjevine priznaje pravo da kao naručilac, odnosno ugovorna strana iz ugovora o izgradnji, zahteva naknadu zbog nedostataka u konstrukciji gradjevine od odgovornog poslenika, tj. arhitekta i inženjera koji su saradjivali u izvršenju posla u roku od pet godina računajući od prijema gradjevine (član 58. stav 1. i 2. u vezi s članom 371. stav 2. švajcarskog Zakonika o obligacijama).

2. U pogledu osnova odgovornosti vlasnika za štetu uzrokovanu gradjevinom, švajcarski Zakonik o obligacijama (član 58.) stoji na stanovištu da ta odgovornost ne zavisi od krivice, nego se temelji isključivo na nedostacima gradjevine. Nedostatke mogu sačinjavati rdjavi uređaji, rdjava gradnja i rdjavo održavanje gradjevine. Vlasnik odgovara za štetu nastalu usled tih nedostataka bez obzira na to kako su oni nastali. On se ne može osloboditi odgovornosti dokazujući da nije kriv.<sup>2)</sup> Osim toga, švajcarsko pravo širi krug odgovornosti vlasnika gradjevine i na taj način što izazivanje štete ne uslovljava

---

1) B. Soinne, *op. cit.*, I, str. 266-268.

2) Alfred, Keller: Haftpflicht im Privatrecht, 3. Auflage (Bern, 1978), str. 139 (cit. prema: J. Radišić; *op. cit.*, 1988, str. 259).



samo rušenjem gradjevine ili odvajanjem njenih delova, već je bitno da je šteta posledica neke mane u gradjevini, a nebitno je kako se ta mana manifestovala. Vlasnik je, na primer, odgovoran i za štetu koju neko pretrpi zato što se okliznuo na podu ili na stepeništu gradjevine, ako oni nisu bili podešeni za bezbedno kretanje ljudi. To važi posebno za zgrade kroz koje je kretanje publike masovnije (na primer, sudovi, banke), i tada je reč o odgovornosti zbog nefunkcionalnosti, a ne zbog nestabilnosti zgrade.<sup>1)</sup> U tome se švajcarsko pravo razlikuje od francuskog prava koje nalaže odgovornost držaoca <sup>odn. vlasnika</sup> samo za štetu nastalu usled rušenja gradjevine ili odvajanja njenih delova, tj. zbog nestabilnosti.

#### IV. J u g o s l o v e n s k o   p r a v o

1. Zakon o obligacionim odnosima ne reguliše vrstu odgovornosti za štetu koju je izazvala gradjevina. Medjutim, u sudskoj praksi se stoji na stanovištu da, posle primopredaje, ne postoji više solidarna odgovornost naručioca i graditelja prema trećim licima za štetu, shodno članu 207. Zakona o obligacionim odnosima. Naprotiv, za štetu od gradjevine odgovara isključivo imalac gradjevine, kao imalac opasne stvari saglasno članu 174. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima. Tako je, na primer, Vrhovni sud Makedonije u svom rešenju Rev 243/86 od 18. novembra 1986. godine, proglasio imaoča brane jedino odgovornim za štetu koja je, usled naprsnuća brane, pričinjena usevi-ma oštećenog, budući da je u trenutku prouzrokovanja štete ona već bila predata naručiocu (investitoru) od strane graditelja.<sup>2)</sup>

---

1) Keller, ibidem, str. 145. (cit. prema: J. Radišić, ibidem).

2) Sudska praksa, br. 7/87, str. 39-40.



2. U Zakonu o obligacionim odnosima reč "imalac" ne koristi se kao sinonim reči "držalac", nego joj se pridaje osobeni smisao. Izrazom "imalac" Zakon obuhvata tri kategorije lica: 1) vlasnika gradjevine; 2) društveno pravno lice koje ima pravo raspolaganja gradjevinom (što odgovara pravu svojine) i, 3) društveno pravno lice kome je gradjevina data na privremeno korišćenje. Lica izvan tih redova nemaju svojstvo imaoca gradjevine, kao opasne stvari, mada i ona, u izvesnim slučajevima, mogu odgovarati ~~za~~ štetu.<sup>1)</sup>

Pojam imaoca gradjevine jeste zbirni pojam. Za razliku od pojma držaoca, on je formalan i postojan jer podrazumeva uvek iste kategorije lica koje su unapred odredjene i čiji se pripadnici mogu lako indentifikovati. Kao formalan pojam, on ne pretpostavlja faktičku, nego pravnu vlast na gradjevini. Pravna vlast imaoca sastoji se iz svojine ili prava raspolaganja, što zavisi od toga da li je reč o gradjevini u privatnom ili u društvenom vlasništvu.<sup>2)</sup>

3. Prema shvatanju jugoslovenskog prava i prakse odgovornost za štetu od gradjevine počiva na objektivnoj odgovornosti imaoca gradjevine.<sup>3)</sup> On odgovara za refleksnu štetu prčinjenu trećim licima čak i kad mu se ne može pripisati nepažnja za nedostatak gradjevine, shodno članu 154. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima. Da bi se oslobodio odgovornosti, on mora da dokaže da je šteta posledica više sile (na primer, zemljotresa ili klizanja zemljišta) ili krivice oštećenog. Ako je za štetu krivo neko treće lice, imalac gradjevine se ni tada ne

---

1) J. Radišić ← — → *op. cit.*, 1988, str. 248-249.

2) Ibidem.

3) Vidi: Sklep Vrhovnog sodišta SR Slovenije PŽ 57/70, 23.4.1970, v zvezi s sodbo Okrožnega sodišča Celje, P 245/69, - ZSO, knj. XV, sv. 4, 1970, broj presude u zbirci 463, str. 217-220.



oslobadja odgovornosti, ali mu pripada pravo da se od trećeg regresira u celosti.<sup>1)</sup> Medjutim, ako je imalac gradjevine znao za nedostatak usled koga je trećim licima nastala šteta od gradjevine, onda je on kriv i ne može biti dileme da je obavezan da je nadoknadi, shodno članu 154. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>2)</sup>

Potraživanje naknade prouzrokovane štete zastareva za tri godine od dana kad je oštećenik doznao za štetu i za lice koje je štetu **pa**činilo. U svakom slučaju ovo potraživanje zastareva za pet godina od kad je šteta nastala (član 376. stav 1. i 2. ZOO).

Kako je prethodno rečeno, imaću gradjevine se priznaje pravo regresa prema stvarno odgovornim licima za štetu od gradjevine. Drugim rečima, imalac gradjevine će imati pravo da zahteva kao naručilac, odnosno ugovorna strana iz ugovora o izgradnji, da mu projektant i graditelj naknade iznos štete koji je isplatio trećem oštećenom licu, pod uslovom da je šteta bila posledica njihovih propusta u izgradnji, i to u garantnom roku od deset godina od primopredaje gradjevine, shodno članovima 644. i 647. Zakona o obligacionim odnosima.

4. Interesantno je, medjutim, ukazati na jedan slučaj iz prakse Vrhovnog privrednog suda u kome se ne usvaja shvatanje o primarnoj odgovornosti imaću gradjevine za štetu koju je izazvala gradjevina, već se stoji na stanovištu da postoji solidarna odgovornost naručioca i graditelja prema trećim licima za refleksnu štetu nastalu od gradjevine.<sup>3)</sup> U spornom sluča-

- 1) J. Radišić, *op. cit.*, 1988, str. 260; vidi i: čl. 145. Skice za zakonik o obligacijama i ugovorima, M. Konstantinovića, Beograd, 1969.
- 2) Vidi: Ivica, Jankovec: "Osiguranje od odgovornosti za štetu od stvari sa nedostatkom", - Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1982/br. 6, str. 996.
- 3) Rešenje Vrhovnog privrednog suda Sl-2005/71 od 14. jula 1972. godine. - ZSO, knj. XVII, sv. 3, 1972. broj presude u zbirci 445, str. 284-286.



ju, naime, radilo se o tužbi oštećenog kojom se tražilo direktno od gradjevinskog preduzeća da ukloni smetnje u funkcionisanju dimnjaka na susednim stambenim zgradama, koje je izazvala novoizgrađena stambena zgrada, a koju je Sud u prvom stepenu odbio kao neosnovanu. Prvostepeni sud je svoju odluku obrazložio time da je graditelj pomenutu zgradu izgradio u svemu prema postojećem urbanističkom planu zgrada, na osnovu odobrenog projekta i dobijene gradjevinske dozvole na određenoj lokaciji; da ništa nije učinio čime bi tužiocu pričinio bilo kakvu štetu i, da se, osim toga, graditelj ne nalazi sa tužiocem u ugovornom odnosu čijim bi mu neizvršenjem mogao pričiniti štetu. No, Vrhovni privredni sud je, rešavajući po žalbi, zauzeo stanovište da osnov odgovornosti graditelja počiva na okolnosti što je svojom radnjom onemogućio zagrevanje stanova u susednim stambenim zgradama što predstavlja štetu za tužioca i da, prema tome, nije od značaja što se on prilikom gradnje nove gradjevinske pridržavao propisa i odluka nadležnih i ovlašćenih organa. Po mišljenju Vrhovnog privrednog suda, za ocenu osnovanosti tužbenog zahteva oštećenog odlučno je jedino da li je šteta nastala nekom radnjom ili propuštanjem graditelja i da li postoji uzročna veza između nastale štete i radnje graditelja. Za postojanje gradjanskopravne odgovornosti graditelja za štetu koju je pretrpeo tužilac (oštećeni) nije potrebna krivica. On odgovara po principu kauzalne odgovornosti, budući da niko ne može u obavljanju svoje dopuštene delatnosti naneti drugom šteta bez obaveze da tu štetu nadoknadi.<sup>1)</sup>

---

1) Uporedi sa iznetim stanovištem Vrhovnog privrednog suda (u njegovom rešenju Sl-2005/71 od 14. jula 1972), odredbe članova 16. i 154. stav 2. ZOO.



## V. Englesko pravo

1. Prema shvatanju koje je dugo bilo vladajuće u anglosaksonskom pravnom sistemu, a koje se od šezdesetih godina ovog<sup>2</sup>veka napušta, oštećeno lice nije moglo da tuži graditelja ili projektanta (nadzornog inženjera) za štetu koju, posle primopredaje, uzrokuje gradjevina, jer ga je u tom<sup>3</sup>sprečavala teorija o tajnosti ugovora (privity of contract). Za štetu trećeg lica odgovarao je uvek naručilac, kao vlasnik (sopstvenik) gradjevine, i to samo u slučaju krivice.<sup>1)</sup> Ovo shvatanje zasnivalo se na deliktnom konceptu "trespass". Pošto, posle primopredaje, graditelj nema više kontrolu nad situacijom, tj. ne postoji "neposredna" kauzalna veza između nastale štete i njenog počinioca (graditelja), već takva "neposredna" veza postoji sa sopstvenikovom građevinom od koje je nastala povreda ličnosti ili dobra oštećenog, to se sopstvenik gradjevine smatra odgovornim za štetu.<sup>2)</sup> Prilikom vođenja sudskog postupka za trespass, tužilac (oštećeni) mora dokazati da je pretrpeo štetu,<sup>3)</sup> s tim da je povreda bila neposredna posledica namernog postupka ili učinaka deliktventovog, tj. sopstvenika gradjevine.<sup>4)</sup> Dakle, smatra se da je šteta "od gradjevine" posledica nemara vlasnika koji održava opasne uslove, i kad su treća lica žrtve grešaka u izgradnji koje su, stvarno, počinili projektant i graditelj. Vlasnik - naručilac imaće pravo da traži naknadu štete od projektanta i graditelja jedino ako je to predviđeno njihovim ugovorom i to u roku od šest godina od kad je ili, počinjena nemarnost

---

1) J. Vilus; Ugovor o gradjenju, 1968, str. 154.

2) Ibidem.

3) W. Prosser: The Law of Torts, St. Paul Minu, 1955, str. 27; A. Tunc: La responsabilité civile, Paris, 1981, str. 57-58, (cit. prema: Dragoljub, Popović: "Vanugovorna odgovornost za štetu u uporednom pravu". - Pravni život, 1983/br. 6-7, str. 772).

4) J. Limpens, R. Kruithof, A. Meinerizhagen - Limpens, International Encyclopedia of Comparative Law XI, 2 (J. Limpens i dr. IECIE.), str. 50 (cit. prema: D. Popović, ibidem.).



u izvršenju ugovornih obaveza ili, delikti trespass, odnosno nuisance.<sup>1)</sup>

2. Valja istaći, međjutim, da je za rešavanje pitanja naknade refleksne štete koju uzrokuje stvar s nedostatkom, deliktno pravo u Engleskoj imalo veoma značajnu ulogu, uprkos tome što vladajuća teorija private of contract ne dopušta direktnu deliktnu odgovornost projektanta i graditelja prema trećim oštećenim licima.

U težnji da savlada moderne probleme izazvane industrijskim napretkom, u engleskom pravu je odgovornost za robu dovela do formiranja jednog sasvim novog delikta (Tort of negligence) koji pretpostavlja: 1) postojanje dužne pažnje prema oštećenom; 2) nehatnu povredu ove dužnosti (odstupanje od ponašanja standardno pažljivog čoveka) i, 3) štetu oštećenog (tužioca) prouzrokovanu neposredno povredom dužnosti. Uz sve to potrebno je da prouzrokovana šteta bude predvidljiva.<sup>2)</sup> Utvrđivanje krivice vrši se bezlično, tj. objektivno. Ovo objektiviziranje krivice ima veliki značaj, jer ukazuje na okolnost da englesko pravo postavlja veoma stroge zahteve pažnje u pogledu stvari koje su po svojoj prirodi opasne.<sup>3)</sup>

No, englesko pravo je otišlo i korak dalje, izgrađivši ustanovu stroge odgovornosti (strict liability), koja počiva na ideji o odgovornosti bez krivice. U toj materiji je vodeći presedan Rylands v. Fletcher (1868), koji je izazvao veli-

---

1) B. Soinne, *op. cit.*, I, str. 57.

2) Prosser, *op. cit.*, <sup>1955</sup> str. 156; J. Limpens, R. Kruihof, A. Meinerizhagen - Limpens, *op. cit.*, XI, 2, str. 54; J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari s nedostatkom, 1972, str. 89; D. Popović, *op. cit.*, str. 772-773).

3) J. Radišić, *ibidem*.



ke rasprave zbog primene pred američkim sudovima. U ovom slučaju postavljeno je pravilo da je onaj ko na svome zemljištu donese, sabere ili drži nešto što može prouzrokovati štetu, odgovara za svu štetu koja je prirodna posledica toga da je stvar izmakla pažnji (escape). U konkretnom slučaju radilo se o tuženom sopstveniku jedne zemljišne parcele koji je sagradio podzemni rezervoar za vodu na svome imanju. Voda je prodrila u susjedni napušteni rudnik, a otud se razlila i po tužiočevom imanju. U ovom slučaju nije postojao trespass, jer poplava nije bila neposredna, a ni nuisance, jer nije bilo trajnog oštećenja. Ipak, sud je tuženog sopstvenika oglasio odgovornim zbog neprirodne upotrebe sopstvenog zemljišta.<sup>1)</sup> Iz ovog presedana anglosaksonsko pravo je izvuklo načelo o odgovornosti za štetu od stvari ili delatnosti koje su opasne i u neskladu sa okolinom, i ta se odgovornost naziva strogom.<sup>2)</sup>

## VI. P r a v o S A D

1. Američko pravo spada u retke pravne sistema u kojima se odgovornost za štetu koju uzrokuje stvar s nedostatkom vezuje ne samo za pokretne telesne stvari, već i za nepokretnosti.

U zemljama Evropske ekonomske zajednice, <sup>u stvari,</sup> odgovornošću za štetu od stvari s nedostatkom nisu obuhvaćena zemljišta, zgrade i kompletna fabrička postrojenja, ali su obuhvaćene sve pokretne stvari, pa i one koje su ugrađene u nepokretne kao njihovi samostalni ili nesamostalni delovi. Stoga, ne odgovara <sup>in</sup> po ovom osnovu proizvođač kuća, mostova ili fabričkih postrojenja, ali

---

1) Vidi: W. Prosser; *op. cit.*, 1955, str. 322-335; A. Tunc; *op. cit.*, 1981, str. 65-66; E. Pallua: Objektivna odgovornost u anglo-američkoj judikaturi, Prilozi za poredbeno proučavanje prava i međunarodno privatno pravo, I, Zagreb, 1968, str. 29-30 (cit. prema: D. Popović, *op. cit.*, str. 775).

2) D. Popović, *ibidem*.



odgovaraju proizvođači cigala, cementa, čeličnih delova i, sl.<sup>1)</sup> U američkom pravu, naprotiv, odgovornošću za štetu od stvari s nedostatkom obuhvaćeni su i proizvođači stanova.

2. Do šezdesetih godina ovoga veka, većina američkih sudova videla je zaštitu od štete koju prouzrokuje stvar s manom na planu neugovorne odgovornosti, s tim što se nije pravila razlika između stvari koje su po prirodi opasne i onih koje su bezopasne, kao što je slučaj u engleskom pravu. Zaštita od refleksne štete postizala se nalaganjem proizvođaču obaveze da sa povećanom pažnjom izrađuje i unosi u promet pojedine proizvode i usvajanjem doktrine Res ipsa loquitur.<sup>2)</sup> Pravilo Res ipsa loquitur značilo je pretpostavku krivice tuženog proizvođača za mane stvari koju je on morao da obara protivdokazima. Na osnovu pretpostavke o krivici, postojala je odgovornost proizvođača stvari, ne samo prema poslednjem kupcu, već i prema njegovim članovima porodice, i prema nameštencima, ukoliko se logično moglo pretpostaviti da će oni dolaziti u dodir sa stvari.<sup>3)</sup>

Medjutim, 1960. godine u SAD je došlo do značajne prekretnice u oblasti neugovorne odgovornosti za štetu od stvari

---

1) Ovo rešenje usvaja austrijski Savezni zakon o odgovornosti za manljivi proizvod ili proizvod s nedostatkom od 21. januara 1988. godine (paragraf 4.) i Smernice za ujednačavanje pravnih i upravnih propisa država članica Evropske ekonomske zajednice za manljive proizvode od 1985. (član 2); Vidi o tome: J. Radišić: "Odgovornost za štetu koju uzrokuje stvar s nedostatkom". - Pravni život (knjiga o desetogodišnjici Zakona o obligacionim odnosima (1978-1988), Beograd, Tom I, str. 467-468. i 475; vidi i: čl. 179. ZOO.

2) Vidi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari s nedostatkom, 1972, str. 91.

3) Ibidem.



s nedostatkom, tako što je nehat (negligence) kao osnov odgovornosti zamenjen odgovornošću bez krivice (strict liability). Time je deliktna odgovornost, u ovoj materiji, izjednačena sa ugovornom odgovornošću koja se, takodje, ne zasniva na krivici. I jedna i druga odgovornost proističu, u stvari, iz obaveze garancije za svojstva stvari. Po shvatanju američkih pravnika postoje, jedna pored druge, dve vrste garancije: ugovorna i neugovorna. Zato je, po svojoj prirodi, garancija podjednako vezana i za neugovorno (deliktno) i za ugovorno pravo. Garancija proizvodjača nije, danas, ni čisto ugovorne, ni deliktne prirode. U literaturi novijeg vremena kaže se da je tu reč o konstrukcijskoj garanciji, tj. o jednom posebnom pravnom sredstvu koje ima svoje mesto u oblasti odgovornosti za proizvod.<sup>1)</sup>

Probijanje shvatanja o odgovornosti bez krivice išlo je, u američkom pravu, putem rušenja zahteva o ugovornom odnosu izmedju proizvodjača kao počinioca štete i oštećenog.<sup>2)</sup>

3. Objektivna odgovornost proizvodjača stvari s nedostatkom predstavlja tekovinu sudske prakse u većini država u SAD. U vezi s njom mogu se navesti brojne sudske odluke. Tako je, na primer, u jednom spornom slučaju Vrhovni sud države Njudžersi istakao princip da je tužba oštećenog osnovana, iako izmedju oštećenog korisnika stana i graditelja - prodavca nije postojala ugovorna pravna veza. Sud je stao na stanovište da je graditelj - prodavac odgovoran za štetu koju je pretrpeo kupac gotovo

---

1) Vidi: Edin, Muminović: "Povodom ratifikacije Haške konvencije o Zakonu koji se primenjuje u slučajevima odgovornosti proizvodjača za svoje proizvode", - Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, 1981./XXVIII, ("Za svrhe Konvencije, "proizvođom" se smatraju jednako pokretnosti i nepokretna dobra") str. 223; Tebbens: International Product Liability, A Study of Comparative and International Aspects of Product Liability (1979); Jager: Product Liability; The Constructive Warranty, 39 Notre Dame Lawyer, 1964, str. 501 (cit. prema: J. Radišić, *ibidem*).

2) Graf von Westphalen: Die Haftung des Warenherstellers im amerikanischen Recht und der Uniform Commercial Code (1969), str. 12 (cit. prema: J. Radišić, *ibidem*, str. 92.).



kuće i njegovi gosti usled neispravno montiranih uređaja za centralno zagrevanje toplom vodom, jer je on time povredio prećutni uslov o mogućnosti stanovanja (implied warranty of habitability), što znači da nije ispunio svoj ugovor.<sup>1)</sup>

Sudska praksa je postavila pravilo, dakle, da graditelj - prodavac odgovara i posle prenosa svojine stana na kupca, ukoliko su telesne povrede ili materijalna šteta nastali kao posledica skrivenih nedostataka (latent defects) za koje je graditelj - prodavac znao ali ih nije saopštio kupcu ili, kada povreda potiče od mana koje predstavljaju nesrazmeran rizik (unreasonable risk) za lica koja se nadju u blizini takve nepokretnosti.<sup>2)</sup> Budući da se kod kupovine stana kupac oslanja na znanje i stručnost graditelja - prodavca, to kod ovakvih prodaja postoji prećutan uslov da graditelj - prodavac odgovara za kvalitet prodate stvari.<sup>3)</sup> S druge strane, osnov za deliktnu odgovornost graditelja - prodavca nalazi se i u okolnosti što on može da se osigura od ovog rizika i da ga uračuna u cenu proizvodnje stana, zbog čega je, u pogledu rizika, u boljoj situaciji od kupca (on je superior risk bearer).<sup>4)</sup>

Gledište - da graditelj - proizvođač odgovara za refleksnu štetu direktno oštećenom, nezavisno od svoje krivice i ugovorne pravne veze sa oštećenim - sud je zauzeo u slučaju Hartley v. Maych and Co. and the N. W. Electricity Board (1964),

---

1) Slučaj Schipper v. Levitt and Sons, 44 N.J. 70, 207 A.2d 314 (1965) (cit. prema: J. Vilus, *op. cit.*, 1968, str. 155.)

2) J. Vilus, *ibidem*.

3) *Ibidem*.

4) Prosser, W.: "The Assault Upon the Citadel (Strict Liability to the Consumer)", Yale Law Journal, 69, 1960, str. 1099-1120 (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*); vidi i: J. Radišić, *op. cit.*, 1972, str. 115.



u kome je bilo dokazano da je u jednoj fabrici poginuo ložičar zato što je prekidač na dovodu struje bio neispravan, pa je došlo do eksplozije u kojoj je ložičar poginuo, iako je on prethodno isključio struju. Sud je izvodjače proglasio krivim za smrt ložičara i osudio ih na naknadu štete porodici poginulog radnika. U konkretnom slučaju radilo se o odgovornosti podizvodjača koji su instalirali električne uređaje.<sup>1)</sup>

• • •

Iz stanovišta koja su sudovi zauzeli u gore navedenim slučajevima, može se zaključiti da savremena američka praksa vidi pravni osnov za tužbu trećih oštećenih lica, ne samo kad je u pitanju rušenje građevine ili nekog njenog dela, nego i kad je u pitanju nefunkcionalnost, i to ne samo ako usled toga treća lica pretrpe teške telesne povrede, već i za slučaj da usled takvih mana trpe štetu.<sup>2)</sup> Mogućnost za proširenje neugovorne odgovornosti projektanta i graditelja za refleksne štete pričinjene trećim licima američka praksa je stvorila na taj način što je odbacila teoriju o privaty of contract, a usvojila, kombinovano, teoriju o prećutnom uslovu o mogućnosti stanovanja (implited warranty of habitability) i teoriju o povoljnijem položaju graditelja - prodavca od oštećenih korisnika stana u pogledu osiguranja od rizika za štete koje su posledica nedostataka stana (superior risk bearer).

4. Deliktnopravni osnov odgovornosti graditelja - prodavca, odn. proizvodjača počiva, u američkom pravu, na jednom novom deliktu, tzv. "strict liability in tort" koji nije ni ugovor ni nedopuštena radnja.<sup>3)</sup> Reč je o odgovornosti za tipičan

1) Slučaj cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 154.

2) Vidi: J. Vilus, *ibidem*, str. 156.

3) J. Radišić, *op. cit.*, 1972, str. 110.



rizik određene delatnosti proizvođača. Tužba kojom se oštećeno lice obraća direktno proizvođaču stana predstavlja pravno sredstvo koje je potpuno odvojeno od relativiteta ugovornog prava, jer ugovor nije njena pretpostavka. Pa ipak, to je odgovornost za garanciju, samo ne ugovornu, već garanciju koja se implicira silom objektivnog prava.<sup>1)</sup> Odgovornost graditelja oslanja se na realne činjenice koje štetu izazivaju: na gradnju (proizvodnju) i stavljanje u promet stana (proizvoda) sa nedostatkom. Deliktnu zaštitu od štete koja je posledica nedostataka stana uživa svako oštećeno lice koje ga je koristilo. Pravo na obeštećenje ne pretpostavlja ugovorni odnos niti sa graditeljem - proizvođačem niti sa graditeljem - prodavcem, već se jedino traži da su graditelj - proizvođač, odnosno graditelj - prodavac mogli razumno očekivati da će stan koristiti oštećeni.<sup>2)</sup> Treća lica koja nemaju svojstvo ni kupca, ni korisnika stana mogu, takodje, tražiti naknadu pretrpljene štete od proizvođača - graditelja (na primer: kupčevi gosti ili porodica poginulog ložaća).<sup>3)</sup>

Valja naglasiti, ipak, da odgovornost proizvođača - graditelja nije, po američkom pravu, apsolutna, iako je veoma stroga. Oštećeni još uvek treba da dokaže ove činjenice: 1) da je stan imao nedostatke; 2) da su oni postojali u vreme njegovog stavljanja u promet; 3) da je nedostatak prouzrokovao štetu, i to u toku propisne i normalne upotrebe ili pri dodiru sa pravno zaštićenim dobrima oštećenog; 4) da oštećeni nije znao ranije za mane stana.<sup>4)</sup> Drugim rečima, tužilac je dužan da dokaže kauzalitet, a to nije mala obaveza.

---

1) Ibidem.

2) Takvo je shvatanje i sudske prakse i pravne teorije Skandinavskih zemalja (videti o tome: Kruse: Die Haftung des Werenherstellers", Arbeiten zur Rechtsvergleichung, Nr. 28 (1966), str. 77; (cit. prema: J. Radišić: ibidem, str. 114).

3) Primeri iz ranije navedenih slučajeva: Schipper v. Levitt and Sons (1965) i Hartley v. Maych and Co. and the N. W. Electricity Board (1964).

4) Fleming, u: "Verhandlungen des siebenundvierzigsten Deutschen Juristentages" (Sitzungsberichte), Band II (1969), M. 41 (cit. prema: J. Radišić; *op. cit.*; 1972, str. 115).



## VII. K r i t i č k i o s v r t

1. Uprkos činjenici da pretežan deo nacionalnih pravnih sistema usvaja rešenje prema kome trećim licima primarno odgovara za štetu što je uzrokuje građevina određena kategorija lica, tj. držalac, vlasnik, odn. imalac građevine, kao imalac opasne stvari, mi smatramo da solidarno s njim treba trećima da odgovaraju i projektant i graditelj. Jer, šteta koju trpe treća lica je, najčešće, u gubitku ličnih, neimovinskih dobara. Pošto život i zdravlje čoveka ne mogu biti predmet ugovora, ni obaveza da se na njih ne poseže, ne može po svojoj prirodi biti ugovorna. Takva obaveza je na uopšten način naložena svakome i to od strane zakonodavca. Jedinstvena zabrana škodjenja (koju propisuje član 16. Zakona o obligacionim odnosima) postoji i prema ovlašćenim i prema neovlašćenim korisnicima građevine, kao i prema susedima i prolaznicima. S druge strane, saznanje da pojedina treća lica nije moguće različito tretirati, a da su projektant i graditelj, kao davaoci garancije, mogli razumno očekivati kontakt publike sa građevinom koju su izgradili, upućuje na zaključak da se odgovornost učesnika u izgradnji posle primopredaje građevine vidi kao problem neugovorne (deliktne) odgovornosti proizvođača stvari s nedostatkom.<sup>1)</sup> U uslovima modernog privredjivanja postoji visok stepen svesti i povećani zahtevi ljudi za sigurnošću. Ako je sigurnost ljudi ugrožena, onda i logički i pravni razlozi govo-

1) Uporedi: J. Radišić, *ibidem*,

str. 110-111 i 114; Uporedi i: J. Esser: Grundlagen und Entwicklung der Gerährdungshaftung, München, 1969, str. 10 (cit. prema: D. Popović, *op. cit.*, Pravni

Život, 1983, br. 6-7, str. 771); Vidi o tome i: Kruse: Die Haftung des Warenherstellers, Arbeiten zur Rechtsvergleichung, Nr. 28 (1966) str. 77; Heming: "Verhandlungen des siebenundvierzigsten Deutschen Juristentages" (Sitzungsberichte), Band II (1969), M. 39 (cit. prema: J. Radišić, *ibidem*, str. 114).



re u prilog istom tretiranju odgovornosti proizvođača kuća, mostova ili fabričkih postrojenja, kao i proizvođača roba. Sledstveno tome, nama izgleda prihvatljivo gledište koje zastupaju američko i izraelsko pravo o direktnoj deliktnoj odgovornosti projektanta i graditelja prema trećim licima koja pretrpe štetu od njihove gradjevine s nedostatkom.<sup>1)</sup>

2. Neugovorni (deliktnopravni) osnov odgovornosti učesnika u izgradnji za štete pričinjene trećim licima od nedostataka gradjevine počiva, u stvari, na tipičnom riziku gradjevine delatnosti. On se nalazi u činjenici da samo projektant, nadzorni inženjer i graditelj mogu predvideti i otkloniti štete koje nastaju u području njihove delatnosti. Kad gradjevina ima nedostatak koji ne pruža sigurnost koja se, s obzirom na sve okolnosti, može opravdano očekivati, tj. kad od nje pretil opasnost štete za lica ili druge stvari, čak i pod uslovom da se propisno upotrebljava, pravičnost iziskuje da oštećeni korisnik

---

1) U vezi s tim valja spomenuti i slučaj Voli v. Inglewood Shire Council (1963, 37, A.L.J. 24), koji se vodio pred <sup>australijskim</sup> sudom, u kome se, takodje, stalo na stanovište da za rušenje pozornice postoji krivica projektanta, a ne sopstvenika gradjevine, jer se greškom (nepažnjom) projektanta poprečna greda srušila, pošto nije bila dovoljno jaka za opterećenje iznad odredjenog broja ljudi koji je bilo moguće predvideti. Odbranu projektanta da su njegovi planovi bili dostavljeni na odobrenje Odeljenju za javne radove (Public Works Department), pre nego što je izgradnja počela, te da odgovornost treba da snose oni koji su projekat odobrili, Sud nije uvažio kao razlog koji bi isključivao projektantovu odgovornost. (vidi: Workin, Gerald: "Negligent Architect". - The Modern Law Review, 27/1964, No 2, str. 216-220).



gradjevine ili treći bude obeštećen za štetu koju pretrpi na svojim ostalim pravno zaštićenim dobrima (telu, zdravlju i stvarima), i to direktno od lica u čijoj je sferi delatnosti nedostatak gradjevine nastao. Ovde je reč isključivo o šteti koja je posledica nenormalnih svojstava gradjevine koja izaziva opasnost štete pri upotrebi gradjevine. Merodavan trenutak za ocenu da li je gradjevina sa nedostatkom jeste trenutak njenog unošenja u promet, a ne trenutak nastanka štete. Dakle, za štetu od gradjevine s nedostatkom treba da odgovara, onaj ko je gradjevinu proizveo i uneo je u promet, a to su projektant i graditelj, kao i druga lica koja su učestvovala u izgradnji. Pošto su učesnici u izgradnji stvorili opasnost štete od gradjevine s manom, makar i nesvesno, oni bi trebalo da snose rizik njenog realizovanja. Njihova je odgovornost neugovorne prirode, i ne zavisi od krivice. Da li su oni znali za nedostatak gradjevine i da li su mogli znati, to je irelevantno. Krivica, prema tome, nije ni osnov ni uslov odgovornosti učesnika u izgradnji, kao proizvođača gradjevine. Osnov njihove odgovornosti više liči na neku vrstu opasne delatnosti.<sup>1)</sup>

3. Nama izgleda, *zapravo*, da je za rešavanje pitanja odgovornosti prema trećim licima za nastalu štetu od gradjevine, najprihvatljiviji stav koji je jugoslovenski Vrhovni privredni sud zauzeo u svom rešenju Sl 2005/71 od 14. jula 1972. godine o solidarnoj odgovornosti naručioca i graditelja i to,

1) Vidi: J. Radišić: Obligaciono pravo, 1988, str. 248; 255-256. i dalje; vidi od istog autora: "Odgovornost za štetu koju uzrokuje stvar s nedostatkom". - Pravni život - knjiga o desetogodišnjici Zakona o obligacionim odnosima (1978-1988) - Beograd, tom I, str. 463-470. i, ↗

Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari s nedostatkom, 1972, str. 80.



kako sa praktičnog, tako i sa teorijskog stanovišta. Sa praktičnog stanovišta ovaj stav je prihvatljiv, jer najviše i najbolje štiti treća lica. Sem toga, ukoliko jedan od solidarnih dužnika isplati naknadu trećem licu, on ima pravo regresa, ukoliko ima dokaza da je za štetu odgovorno i drugo lice (u celini ili delimično).

Sa teorijskog stanovišta, ovaj stav se može uspešno braniti, jer de facto postoji pravni osnov za odgovornost i jednog i drugog solidarnog dužnika, tj. i naručioca i graditelja. Ako je prema trećim licima (korisnicima, susedima) odgovoran i imalac gradjevine s nedostatkom, zato što je u pitanju opasna stvar, onda bi projektant i graditelj, kao proizvođači gradjevine, mogli biti odgovorni paralelno sa naručiocem kao vlasnikom, odn. imaoцем. Svaki od njih odgovara po drugom osnovu: graditelji - "proizvođači" zato što unose u promet gradjevinu koja je zbog nedostataka opasna, a naručilac - vlasnik zato što koristi takvu gradjevinu i neposredno nanosi štetu drugome.<sup>1)</sup>

---

1) U ZOO se odredbe o odgovornosti za štetu imaoца opasne stvari (čl. 174), kao i odredbe o odgovornosti proizvođača stvari sa nedostatkom (čl. 179) nalaze u odeljku: "Odgovornost za štetu od opasne stvari ili opasne delatnosti".



## G l a v a   š e s t a

### PODELJENA I ZAJEDNIČKA ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI ZA NESOLIDNOST GRADJEVINE

#### & 1. OPŠTI POGLED

1. Već smo ranije istakli da uska profesionalna specijalizacija u oblasti gradjenja iziskuje nužno saradnju više lica da bi se izgradnja gradjevine realizovala. Štete koje nastaju pri takvom zajedničkom radu rezultat su ponašanja više lica.

Prouzrokovanje štete od strane više lica, odnosno sudelovanjem više uzroka koji se mogu staviti na teret množini lica, nije retkost u današnje vreme. Stoga, ni odgovornost učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine ne predstavlja izuzetak. Stanovište je i stranog i domaćeg prava da za takve štete odgovaraju svi izazivači solidarno.<sup>1)</sup> Našem osećanju za pravičnost veoma je blisko gledište da oštećeni treba da ostvari naknadu štete čiju ukupnu visinu zna, a ne treba ga opterećivati još i raspravljanjem odnosa medju počiniocima štete. Zapravo, na prvi pogled se čini prirodnim da pravni položaj oštećenog treba da bude povoljniji ako mu je štetu nanelo više lica, jer sva ta lica valja da odgovaraju za štetu.<sup>2)</sup> Dosledno tome,

---

1) Vidi: čl. 206-208 ZOO; par. 421. i 425-427. nemačkog GZ; čl. 1292-1294; 1298. i 1299. italijanskog GZ; čl. 143-149. švajcarskog ZO.

2) Vidi o tome: Ljiljana, Obradović-Begić: Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica, Beograd, izd. "S.A.", 1983, str. 9-10 i dalje; od istog autora vidi i: "Odgovornost za štetu prouzrokovanu od više lica prema Predlogu Zakona o obligacionim odnosima". - Pravna misao, 1978, br. 3-4, str. 139-157.



u prethodnom poglavlju utvrdili smo da solidarna odgovornost graditelja, kao proizvođača građevine s nedostatkom i naručioca koji je njen imalac, odn. držalac, nije sporna u odnosu na treća lica koja pretrpe štetu usled nesolidnosti građevine. Osnov njihove odgovornosti prema trećim licima je neugovorne (deliktne) prirode. Njihova solidarna odgovornost nastaje u momentu prouzrokovanja štete, jer između njih i oštećenog trećeg lica nema nikakvog pravnog odnosa od ranije. U takvim slučajevima, oštećeni ima pravo da traži potpuno namirenje i od naručioca i od graditelja (ili od obojice), i njega se ne tiče koliko je koji od njih kriv za nastajanje štete (to su odnosi između graditelja i naručioca koje će ovi rešiti između sebe kasnije).<sup>1)</sup>

Medjutim, za utvrđivanje opsega odgovornosti za štetu izazvanu nesolidnošću građevine od značaja je da se ispita situacija kad je šteta nastala kao rezultat ponašanja više učesnika u izgradnji koji nisu, kao njeni izazivači, međusobno, ni u kakvom pravnom odnosu od ranije, a tu štetu pretrpi naručilac, kao ugovorna strana i zajednički poverilac više njih. Tačnije rečeno, na ovom mestu valja bliže razmotriti kakav je odnos odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost građevine prema naručiocu, odnosno da li mu oni odgovaraju podeljeno (upojedinačeno) ili solidarno.

2. Sa gledišta naručioca kao oštećenog, nastala je jedna šteta na njegovoj stvari - građevini, koju je prouzrokovalo više lica. Na prvi pogled, dakle, nesolidnost građevine mogli bi smo kvalifikovati kao situaciju zajedničkog prouzrokovanja štete od strane više štetnika, za koju bi važili principi solidarne odgovornosti. Pa ipak, ovde ne postoji, u stvari,

---

1) Vidi o tome: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 170.



nijedan razlog koji bi opravdavao solidarnu odgovornost više lica, budući da su projektant, nadzorni inženjer, graditelj i, dr., povezani sa naručiocem posebnim ugovorom<sup>1)</sup> na osnovu kojih su obavljali različite funkcije u vezi sa izgradnjom građevine. Upravo zato, praksa i zakonodavstvo većine zemalja usvajaju pravilo prema kome svaki učesnik u izgradnji odgovara za svoju krivicu, a zajednički odgovaraju samo ukoliko ne može da se utvrdi koliko je svaki od njih doprineo da se pojavi nedostatak na građevini koji je ugrozio solidnost i doveo do rušenja ili oštećenja građevine.<sup>1)</sup> Polazi se od toga da svaki od više učesnika u izgradnji treba da odgovara samo za deo štete koji je on prouzrokovao građevini, tj. od principa podeljene odgovornosti više počinitelaca za jednu štetu. U pogledu svakog od štetnika potrebno je ustanoviti da je protivpravno i skrivljeno prouzrokovao štetu, da bi za nju bio odgovoran. Jedino kad postoji teškoća da se razgraniči odgovornost pojedinih učesnika u izgradnji, odnosno kad se izvesne greške mogu istovremeno pripisati nekolicini, oni mogu dugovati naručiocu naknadu štete solidarno. Tako, na primer, ako se naknadno otkrivene mane na završenoj građevini mogu pripisati samo projektu (planu), odgovornost će snositi projektant, ali se tu postavlja i pitanje odgovornosti graditelja, koji je kao stručnjak trebalo da primeti greške u planovima i projektu i da na njih ukaže naručiocu. Ili, ako se nedostaci pripisuju lošem izvodjenju radova ili rdjavom materijalu, odgovornost će snositi graditelj, ali se tu postavlja i pitanje odgovornosti nadzornog inženjera koji je trebalo da ukaže na nedostatke u materijalu ili načinu izvodjenja radova, itd.<sup>2)</sup> U takvim slučajevima, posledica raz-

1) Vidi: J. Vilus: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 139. i, od istog autora: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, 1973, str. 164; vidi i: čl. 647. stav 1. i čl. 206. stav 3. ZOO.

2) Vidi naša izlaganja u <sup>Prvom</sup> poglavlju ovog rada: (par. 2/I/B. i C.) o obavezi projektanta da izradi projekt građevine i da nadzire realizaciju projekta i (par. 3/C/a) o obavezi graditelja da izvodi radove saobrazno projektu i svrbi građevine.



ličityh grešaka dva ili više lica je zajednička: rušenje ili teško oštećenje gradjevine. Na toj zajedničkoj greški osniva se i zajednička odgovornost prema naručiocu, jer je više njih krivo što je došlo do štetnih posledica.

Medjutim, uprkos rečenom, valja istaći da je solidarna odgovornost projektanta i graditelja jedno od najkontroverznijih pitanja u teoriji ugovora o gradjenju. Teškoće dolaze u prvom redu od pravnih modaliteta koji su karakteristični za izvršenje obaveza projektanta i graditelja; od postojanja dva posebna ugovora za izgradnju jedne iste gradjevine, a naročito usled nesigurnosti rešenja koje poznaje pozitivno pravo, kao i rešenja koje zauzima sudska praksa u pogledu ovog pitanja.<sup>1)</sup>

## & 2. PODELJENA ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI

### I. Z a s e b n o s t o b a v e z a <sup>u v e z i</sup> s a i z g r a d n j o m g r a d j e v i n e

1. Poznato je da se obaveze u vezi sa izgradnjom gradjevine mogu deliti ne samo u različite faze gradnje, već postoji i različita priroda radova koji čine jednu gradjevinu. Kako ne može biti govora o nekoj prirodnoj nepodeljenosti gradjevine, tako isto ne može da se govori ni o ugovornoj nepodeljenosti predmeta obaveza. Projektant i graditelj, kao i druga lica (kao što su nadzorni inženjer, podizvodjač, kooperant

---

1) Vidi o tome: J. Vilus: Ugovor o gradjenju, 1968, str. 146; vidi i: Odluku francuskog Kasacionog suda od 14.X 1958; Bul. Civ. 1958. no. 426, str. 342. (mana je bila posledica lošeg materijala i lošeg nadzora i sud nije mogao da utvrdi stepen krivice graditelja i nadzornog inženjera (cit. prema: J. Vilus, ibidem); vidi i: J. Vilus; Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 164. i dalje.



i sl.), vezani su za naručioca posebnim ugovorima, koji su međusobno nezavisni. Obaveze koje proističu iz tih različitih ugovora ne odnose se na izvršenje jednog istog zadatka. Svaka obaveza ima svoj predmet: graditelj da izvede radove; projektant da izradi projekt i, ukoliko je zadužen i za nadzor, da vrši nadzor. Zasebnost tih ugovornih obaveza povlači i zasebnost pravnih sudbina pojedinih obaveza koje oni kao dužnici duguju naručiocu kao zajedničkom poveriocu. To znači da se projektant, odnosno nadzorni inženjer, ne može pozivati na one pravne činjenice koje proizvode odgovarajuća pravna dejstva u odnosu na graditelja i, obratno. Kada naručilac pretrpi štetu, u toku izvodjenja radova ili posle prijema gradjevine, ona može da bude posledica različitih uzroka, tj. krivice različitih učesnika u izgradnji. Primenom principa ugovorne odgovornosti odlučuje se o tome kolika je krivica projektanta, nadzornog inženjera, i graditelja, tj. o tome zbog čije radnje (ili propuštanja) je naručiocu prouzrokovana šteta nesolidnošću gradjevine.<sup>1)</sup>

2. Prema tome, izražena mišljenja u delu pravne teorije i prakse da izgradnja gradjevine predstavlja nedeljivu obavezu, jer se sve ugovorne strane prema naručiocu obavezuju u odnosu na jednu gradjevinu, nisu, u principu, prihvatljiva. Nepodeljenost preuzetih obaveza ne može da se pretpostavi, već, da bi postojala, morala bi biti nedvosmisleno utvrđjena u ugovoru.<sup>2)</sup> U pretežnom delu pravne doktrine i sudske prakse smatra se da je solidarna odgovornost ili odgovornost in solidum (o kojoj će biti više reči docnije) - kad se odgovornost bazi-

---

1) Vidi: Jelena, Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 167-168; 170;

Vidi i: Slobodan, Perović - Milan, Pak: "Solidarnost dužnika" Pravni život, 1974, br. 10, str. 15.

2) J. Vilus, op.cit., str. 168; B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, tome, II, Paris, 1969, str. 621.



ra na ugovoru - rešenje "koje ide linijom manjeg otpora" i koje je u suštini nepravično, nepravilno, a često i nehumano.<sup>1)</sup> Kod ugovora o izgradnji treba odbaciti ideju u solidarnoj odgovornosti za nesolidarnost gradjevine "jer je uvek moguće ustanoviti greške i tačno ih vezati za lica koja su ih počinila."<sup>2)</sup>

Projektant i graditelj, kao i druga lica koja učestvuju u izgradnji snose odgovornost za štetu samo u granicama svojih propusta i grešaka.<sup>3)</sup> Stoga, veličinu krivice svakog od tih lica treba utvrditi pojedinačno. Najčešće će biti potrebno da o tome donese odluku sud.<sup>4)</sup>

## II. O d g o v o r n o s t   p r e m a v e l i č i n i   k r i v i c e

1. Krivica kao uslov odgovornosti za naknadu štete je subjektivna kategorija, te se kod utvrdjivanja stepena krivice moraju uzeti u obzir subjektivne osobine štetnika, pored

- 
- 1) Vidi belešku Vinjeau u: Revue trimestrielle de droit civil, 1965, str. 476; vidi i: Flamme M.A. i Lepaffe, J: Le contrat d'entreprise, Brisel, 1966, str. 447 (cit. prema: J. Vilus, op.cit., 1973, str. 168); vidi od J. Vilus i: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 146; Vidi i: Rešenje Vrhovnog suda Hrvatske, GŽ-2082/1971. od 4.X 1972, ZSO, knjiga XII, sv. 4, 1972, broj presude u zbirci 491, str. 42-43.
  - 2) M. Noel: "La prétendue solidarité de l'architecte et de l'entrepreneur a l'égard du maitre de l'ouvrage". - Jurisclasseur périodique, 1949, I, str. 774 (cit. prema: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, Beograd, 1973, str. 169).
  - 3) Vrhovni privredni sud Sl-239/67 (cit. u: J. Vojinović, Priručnik za investitore i izvođače radova u oblasti gradjevinarstva, Beograd, 1976, str. 297).
  - 4) Vidi: član 647. stav 1. ZOO; vidi i: Ivan, Bukljaš: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, II, knjiga 3, Zagreb, 1979, str. 2018.



objektivnih okolnosti slučaja koji se rešava.<sup>1)</sup> Tako je, na primer, specijalizovani izvodjač zanatskih radova odgovoran zajedno s glavnim izvodjačem radova (podeljena odgovornost), ako upotrebi nepodoban materijal, bez obzira što je takav materijal bio predviđen projektom glavnog izvodjača, jer je stručnjak morao znati da li taj materijal u potpunosti odgovara svojoj nameni.<sup>2)</sup> Takođe, izvodjač radova odgovoran je za nedostatke koji se sastoje u nagibu krova na zgradi koju je izgradio, kad je povredio svoju obavezu da upozori naručiocu i njegovog arhitektu na pogreške u konstrukciji koje se nalaze u projektima prema kojima je on trebalo da izvede radove.<sup>3)</sup> Najzad, izvodjač radova (graditelj), koji je angažovan za rekonstrukciju stambene zgrade, odgovoran je za štetu zbog delimičnog rušenja zgrade ako od svog podizvodjača nije zahtevao da provede iste mere osiguranja za provodjenje kojih se on obavezao prema naručiocu (investitoru) i ako radove tog podizvodjača, čije mu je neiskustvo bilo poznato, nije nadzirao. Jer, on je iz vlastitih pobuda i u svom isključivom interesu ograničio pogodne mere sigurnosti.<sup>4)</sup>

- 
- 1) Vidi presudu Vrhovnog suda Jugoslavije Rev - 109/71. od 28. svibnja 1971. godine, ZSO, knji. XVI, sv. 3, 1971, broj presude u zbirci 342, str. 93-94.
  - 2) Vrhovni privredni sud Sl - 584/64 (cit. u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 288.)
  - 3) Cours de Cassation, presuda od 12.II.1974; Gazzete du Palais 1974. Nr. 207, 208, str. 6 (cit. u: Informatore, broj 2178, Zagreb, 22.I 1975, str. 13: Inozemno i međunarodno privredno pravo, br. 1, str. 6.).
  - 4) Cours de Cassation, presuda od 12.XI 1974, Gazzete du Palais 1975, Nr. 12-14, str. 14. (cit. u: Informatore broj 2221, 21.VI.1975, Zagreb, strana 13: Inozemno i međunarodno privredno pravo, br. 6, str. 6-7 (Prikaz Sabine Klamzoth objavljen u časopisu Recht der Internationalen Wirtschaft, Heidelberg, br. 4., 1975, str. 225-227: "Francuska sudska praksa s područja privrednog prava").



2. Pored krivice, pretpostavka odgovornosti za štetu je i uzročna veza između krivice i štete kao posledice skrivljene radnje ili propusta. Jer, bez uzročne veze (kauzalnog nekusa) između skrivljene radnje ili propusta svakog od učesnika u izgradnji i štete koja je nastala usled nesolidnosti gradjevine, nema ni odgovornosti za neoslidnost gradjevine.<sup>1)</sup> Tako, na primer, ako na gradilištu na kome istovremeno radi više radnih organizacija dodje do nesreće zbog zanemarijanja propisanih zaštitnih mera pri radu, za nastalu štetu odgovorna je samo ona radna organizacija koja je zanemarila zaštitne mere. Ako se nesreća dogodila u uzročnoj vezi s krivicom dve ili više radnih organizacija, svaka odgovara za štetu srazmerno svojoj krivici.<sup>2)</sup>

### III. U m a n j e n j e i i s k l j u č e n j e o d g o v o r n o s t i u č e s n i k a u i z g r a d n j i z b o g m e š a n j a n a r u č i o c a

1. Postupanje po zahtevima naručioca ne oslobadja graditelja, a ni druge učesnike u izgradnji, odgovornosti za nesolidnost gradjevine. Graditelj kao stručno lice, ne samo što nije dužan da postupa po uputstvima naručioca koje prethodno nije ispitao, nego po neumesnim uputstvima ne sme ni postupiti. Umesto toga, dužan je da upozori naručioca. Tek ako bi naručilac insistirao na tim uputstvima, mogao bi graditelj da postupi po njima, ali, opet, samo u okviru gradjevinskih propisa, normativa i standarda kojih se mora obavezno ~~držati~~ <sup>državati</sup> i kada

1) Vidi: J. Bukljaš, Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, 1979, str. 2018-2019.

2) Viši privredni sud u Ljubljani Sl - 387/68-3  
(cit. u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 298.)



ne dovodi u pitanje solidnost gradjevine, tj. kada se izvršavanjem uputstava ne ugrožava stabilnost i sigurnost gradjevine.<sup>1)</sup> Slična je situacija i u pogledu projektanta. Prilikom izrade projekta, projektant može da postupa po uputstvima naručioca, kada ona nisu protivna obaveznim pravilima kojih se mora pridržavati pri projektovanju i kada se projektovanjem po datim uputstvima ne ugrožava solidnost gradjevine.<sup>2)</sup> Prema tome, u oba slučaja uputstva mogu biti obavezna samo ako idu na štetu estetskog izgleda gradjevine i, eventualno, kvaliteta radova, u navedenim okvirima, a ne utiču na namensku upotrebu i ispravno funkcionisanje gradjevine.

Budući da je za izgradnju sigurne i stabilne gradjevine zainteresovana čitava društvena zajednica, a ne samo naručilac (investitor), to se u pravnoj teoriji smatra da odbijajući naloge naručioca koji mogu da ugroze solidnost gradjevine, graditelj istupa kao predstavnik, branilac javnih interesa i upravnih propisa. Jer, naručilac ne samo što ne mora biti stručnjak za gradjevinske radove, pa, prema tome, ne mora da zna da pojedini njegovi zahtevi u vezi sa izvodjenjem radova mogu da utiču na solidnost gradjevine, već može biti da je on, radi uštede u ceni, zainteresovan da se gradjevina izgradi na način na koji on to zahteva, uprkos tome što se time može dovesti u pitanje njena solidnost.<sup>3)</sup> No, kako smo rekli, učesnici u izgradnji su stručnjaci, te moraju da izvedu radove prema propisima i pravilima svoje struke, i zato su u društvenom interesu dužni da neumesne zahteve naručioca odbiju. Zato jedna odredba sadržana u Zakonu o izgradnji objekata SR Hrvatske (ZOIO)<sup>4)</sup>, u kojoj se ne

---

1) Vidi: Zolton, Biro: Komentar uz član 646. Zakona o obligacionim odnosima (Komentar ZOO, II, Beograd, izd. "S.A.", 1980, str. 124.)

2) Ibidem.

3) Vidi o tome: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, Beograd, 1973, str. 157; Ivica, Jankovec, Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 363 - 364.

4) "Narodne novine" 20/75.



preuzimaju prethodno opisani kriterijumi odgovornosti projektanta (i graditelja), već se uvode novi i blaži, zvuči, u najmanju ruku, disonantno. Iz propisa člana 28. ZOIO proizlazi, naime, da je projektantska organizacija dužna pri izradi tehničke dokumentacije primenjivati racionalna tehnička rešenja prema tehničkim i ekonomskim uslovima koje je investitor utvrdio u investicionom programu ili na drugi način. Ovde je naglasak na "racionalnosti" tehničkih rešenja za koja se odgovornost deli s naručiocem (investitorom), a "prema ekonomskim i tehničkim uslovima koje određuje investitor". Medjutim, nameće se pitanje: je li ovde dužnost projektanta da sledi ekonomske i tehničke uslove koje je "utvrdio" investitor ili mu je dužnost da te tehničke i ekonomske uslove podvrgne vlastitom ispitivanju u skladu s principima svoje struke i veštine!<sup>1)</sup>

2. Zakon o obligacionim odnosima sadrži pravilo prema kome se odgovornost graditelja smanjuje, a prema okolnostima konkretnog slučaja i isključuje, ako je pre izvršenja određenog rada po zahtevu naručioca, ovoga upozorio na opasnost od štete i to za nesolidnost gradjevine (član 646. stav 2.). Ovo pravilo predstavlja razradu opšteg pravila iz člana 192. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima prema kome oštećenik koji je doprineo da šteta nastane ili da bude veća nego što bi inače bila, ima pravo samo na srazmerno smanjenu naknadu.<sup>2)</sup> No, s obzirom da je u pitanju tako ozbiljna stvar kao što je solidnost gradjevine, uslovi za primenu odrede člana 646. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima postavljeni su strožije nego uslovi za primenu odredbi člana 192. stav 1. ovog Zakona, jer za smanjenje odgovornosti graditelja nije dovoljno samo da je postupao po nalogu naručioca, nego je potrebno i da ga je upozorio

---

1) Vidi o tome: Branko, Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 74-75.

2) Vidi: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 364.



na moguću štetu.<sup>1)</sup> Kako je doma<sup>š</sup>aj primene odredbe iz člana 646. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima ograničen na slučajeve kad su u pitanju nedostaci gradjevine koji ugrožavaju njenu solidnost, odnosno sigurnost i stabilnost, to smatramo da smanjenje i eventualno isključenje odgovornosti graditelja dolazi u obzir samo kad graditelj, kao stručnjak, nije mogao da uoči da bi postupanje prema uputstvima naručioca moglo imati za posledicu nesolidnost gradjevine, što će biti sasvim izuzetan slučaj.

### & 3. ZAJEDNIČKA ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI

#### I. S o l i d a r n a o d g o v o r n o s t i l i o d g o v o r n o s t " i n s o l i d u m "

1. Do sada smo utvrdili da pitanje odnosa odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine valja rešavati, u principu, primenom principa podeljene odgovornosti više lica za istu štetu. Solidarna odgovornost većeg broja učesnika u izgradnji, kao štetnika, ako su oni zajednički prouzrokovali štetu, mogla bi se primeniti samo u slučaju kada su oni prema naručiocu vezani jednim ugovorom.<sup>2)</sup> No, kako su projektant i graditelj u odnosu na naručioca vezani, po pravilu, različitim ugovorima, to se postavlja pitanje u kojem slučaju bi mogla doći u obzir njihova solidarna odgovornost prema naručiocu izazvana nesolidnošću gradjevine.

---

1) Vidi: Vrhovni privredni sud S1 - 1038/79; Vrhovni sud Jugoslavije Rev - 324/69 i Rev - 21/70 (cit. u: J. Vojinović, *op. cit.*, 1976, str. 299 - 300);

Presuda Vrhovnog suda Jugoslavije Rev - 346/69 od 17. decembra 1969. godine, ZSO, knji. XV, sv. 2, 1970, broj presude u zbirci 142, str. 48-50.

2) Vidi: J. Vilus, *op. cit.*, 1973, str. 165.



2. U vezi s postavljenim pitanjem,

čini se da je od interesa osvrnuti se na francusko pravo u kome se sve do 1960. godine smatralo da projektant i graditelj solidarno odgovaraju za štetu koju pretrpi naručilac.

Kako se projektant, nadzorni inženjer i graditelj ne nalaze međusobno u ugovornom odnosu, to osnov njihove solidarne odgovornosti ne bi mogao da se traži na terenu ugovorne odgovornosti. Da bi ovu situaciju nekako rešili, francuski pravni pisci i sudska praksa su iskonstruisali da se ovde radi o kvazi-deliktnoj (ili kvazi - ugovornoj) odgovornosti.<sup>1)</sup> Kako prema francuskom Gradjanskom zakoniku solidarna odgovornost može da postoji samo na osnovu zakona ili ugovora (član 1202), a nema zakonske odredbe kojom se precizira postojanje solidarne odgovornosti za različite učesnike u jednom poslu, to je nužan preduslov za postojanje solidarne odgovornosti jedna takva indikacija u ugovoru. Ako, pak, nema eksplicitnih odredbi u ugovoru o izgradnji u tom smislu, u jednom delu francuske teorije zastupano je mišljenje da se solidarnost može pretpostaviti na osnovu tumačenja volje ugovornih strana. Ovako "tumačeći" volju ugovornih strana, francuska sudska praksa je proglašavala projektanta, nadzornog inženjera i graditelja solidarno odgovornim za štetu pričinjenu naručilocu.<sup>2)</sup>

Tek 1960. godine francuski Kasacioni sud je izmenio svoj stav, ističući u jednoj svojoj presudi da se "solidarnost" o kojoj je reč u članu 1202. francuskog Gradjanskog zakonika ne može da primeni na projektanta i graditelja".<sup>3)</sup>

---

1) M.A. Flamme i J. Lepaffe: Le contrat d'entreprise, Brisel, 1966, str. 436; G. Bricmont: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Pariz, 1965, str. 194-195 (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 166.)

2) J. Vilus, *ibidem*.

3) Odluka Kasacionog suda od 25.X 1960. (Bull. I-372, No-365. (cit. prema: *Ibidem*)).



Kako se solidarna odgovornost ne pretpostavlja ako se na osnovu odredbi ugovora ne može utvrditi njeno postojanje, onda je ona moguća, prema jednom delu francuske doktrine, samo ukoliko je nedostatak gradjevine posledica zajedničke greške (faute commune) i ukoliko je teško utvrditi koliko je koji od učesnika u izgradnji doprineo da do tog nedostatka dodje.<sup>1)</sup>

3. Međutim, pošto su projektant i graditelj u odnosu na naručioca vezani različitim ugovorima, to za njih ne važe, prema drugom delu francuske doktrine, principi solidarne odgovornosti, već principi odgovornosti in solidum. Ova druga odgovornost, iako naizgled slična, razlikuje se od solidarne odgovornosti po tome što ne pretpostavlja postojanje bilo kakve veze između zajedničkih dužnika (štetnika).<sup>2)</sup> Odgovornost in solidum nastaje iz samog fakta prouzrokovanja štete, koju je svaki od učesnika u izgradnji, zato što je učestvovao u prouzrokovanju štete, obavezan i da celu naknadi u slučaju kad ne može da se utvrdi udeo u toj šteti. Kad postoje uslovi za primenu principa in solidum, oštećeni naručilac ima pravo da se za svoje potraživanje obrati bilo kom od dužnika (učesnika u izgradnji) i da od njega naplati integralni dug.<sup>3)</sup>

Kako francuski Gradjanski zakonik ne sadrži odredbu koja bi regulisala solidarnu odgovornost više učesnika u jednom poslu, koji nastupaju nezavisno jedan od drugog, to je odgo-

- 1) Planiol i Ripert: Traité pratique de droit civil français, t. XI, no 955. (cit. prema: J. Vilus, ibidem, str. 166-167).
- 2) Vidi: J. Vilus, ibidem, str. 167; vidi i: Marija, Toroman: "Prouzrokovanje štete kao osnov solidarne obaveze na naknadu štete" - Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1961/br. 1, str. 69-74; Slobodan, Petrović - Milan, Pak: "Solidarnost dužnika", Pravni život, 1974, br. 10, str. 17-18.
- 3) J. Vilus, ibidem; M. Toroman, ibidem, str. 71; vidi i: Cour de Cassation, presuda od 13.XI. 1974; Gazette du Palais 1975, Nr. 85, 86, str. 6. (cit. u: "Informator", jugoslovenski instruktivno-informativni list za kadrove u privredi, upravi i ustanovama, Zagreb, 21.II 1976, broj 2291, str. 9.)



vornost in solidum poslužila francuskim sudovima za popunjavanje ove zakonske praznine. Tumačeći odredbu člana 44. francuskog Gradjanskog zakonika, sudovi su transponovali pravilo o odgovornosti in solidum iz oblasti krivičnog prava u oblast gradjanjskog prava, da bi na neki način zaštitili interese oštećenog.<sup>1)</sup> Prema tome, kad je u slučaju nesolidnosti gradjevine odgovornost do te mere rezultat izmešanih i isprepletenih radnji projektanta, nadzornog inženjera i graditelja, da ih je nemoguće razdvojiti, kao i u slučaju potpunog nedostatka dokaza, i deliktne ili kvazi-deliktne odgovornosti prema trećim licima, u francuskom pozitivnom pravu primeniće se principi odgovornosti in solidum. U takvim situacijama smatraće se da je greška zajednička i da je nemoguće izvršiti podelu uzroka štete. Činjenice koje opravdavaju nastupanje odgovornosti in solidum nezavisne su od ~~tooga davi~~ <sup>li je obaveza,</sup> ugovorne ili deliktne <sup>prirode;</sup> jedna jedina krivica (faute) može u oblasti ugovornih odnosa da izazove integralnost štete. Da bi se primenila odgovornost in solidum traže se, u principu, dva uslova i to: postojanje krivice i postojanje štete.<sup>2)</sup>

II. F a k t i č k o s a p r o u z r o k o v a n j e  
š t e t e k a o i z v o r s o l i d a r n e  
o d g o v o r n o s t i u č e s n i k a u  
i z g r a d n j i

1. Za razliku od prave solidarne odgovornosti, koja postoji zato što je propisuje zakon ili zato što je ugovorom

---

1) Vidi o tome: J. Vilus, *ibidem*; —>, M. Toroman, *ibidem*.

2) G. Bricmont, op.cit., str. 447-449. (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 169), vidi i: odluku francuskog Kasacionog suda od 26.I 1960. god. (AJPI 1960 - II - 39) (cit. prema: B. Soinne, op.cit., II, str. 628-629).



tako predviđeno, nepravna solidarna odgovornost nastaje iz samog fakta prouzrokovanja štete. To znači da u slučaju nepravne solidarne odgovornosti - solidarnost nije pravilo, već do nje primene dolazi samo onda kada je nemoguće utvrditi udeo svakog od dužnika u obavezi koju imaju prema poveriocu. Zato nepravna solidarna odgovornost predstavlja znatno gipkiji instrument za raščišćavanje odnosa koji nastaju iz prouzrokovanja štete.<sup>1)</sup>

Jugoslovenski Zakon o obligacionim odnosima, kao i većina stranih građanskih zakonika, ne pravi razliku između pravih *ili* savršenih solidarnih obligacija (tzv. korealnih obligacija) i nesavršenih ili nepotpunih solidarnih obligacija, odnosno obligacija in solidum, već prihvata jedinstven pojam solidarnih obligacija.<sup>2)</sup> Prema tom pojmu, dug i tražbina jedne solidarne obligacije <sup>pokoravaju,</sup> se jedinstvenim pravilima u pogledu primarnih i sekundarnih dejstava, bez obzira na različite izvore njihovog nastanka.<sup>3)</sup> No, pored toga što usvaja jedinstven pojam solidarnih obligacija, Zakon o obligacionim odnosima sadrži u odredbi člana 413. i pravilo prema kome postoji pretpostavka solidarnosti kad ima više dužnika u nekoj deljivoj obavezi nastaloj ugovorom u privredi, osim ako su ugovorom izričito otklonili solidarnu odgovornost. U vezi sa ovim pravilom, postavljenim u našem Zakonu, nameće se pitanje: da li za učesnike u izgradnji treba da važi, uvek, pretpostavka solidarnosti prema naručiocu u slučaju šteta izazvanih nesolidnošću gradjevine, s obzirom da su ugovori o izgradnji, po pravilu, ugovori u privredi.<sup>4)</sup>

---

1) M. Toroman, op. cit., str. 71.

2) Vidi: čl. 206-208. ZOO; čl. 143-150. švajcarskog ZO; čl. 1292-1299, italijanskog GZ; par. 421-427, nemačkog GZ.

3) S. Perović - M. Pak, op. cit. 1974/10, str. 18.

4) Uporedi: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 364-366. i Z. Biro: Komentar ZOO, II, izd. "S.A.", Beograd, 1980, str. 124-125 (u vezi s članom 647. ZOO).



Nama izgleda da bi za učesnike u izgradnji pretpostavka solidarnosti morala biti izuzetak, a ne pravilo, što znači, samo u slučaju faktičkog saprouzrokovanja nesolidnosti gradjevine, *kada* ne mogu <sup>da se</sup> utvrde udeli pojedinih učesnika u izgradnji u prouzrokovanju štete, shodno članu 206. stav 3. Zakona o obligacionim odnosima. Prema odredbi člana 206. stav 3. našeg Zakona, naime, solidarno odgovaraju za štetu i lica koja su je prouzrokovala nezavisno jedno od drugog, ako se ne mogu utvrditi njihovi udeli u prouzrokovanju štete. Situacija zajedničkog prouzrokovanja štete od strane više lica - koju nazivamo faktičkim saprouzrokovanjem <sup>1)</sup> u domaćoj literaturi se najčešće označava kao prouzrokovanje štete od strane više lica odvojenim radnjama.<sup>2)</sup> U stranoj literaturi često se označava izrazom "samostalno prouzrokovanje množine"<sup>3)</sup> ili, prouzrokovanje štete od sporednih učinilaca.

2. Pod faktičkim saprouzrokovanjem podrazumeva se situacija kad projektant, nadzorni inženjer, graditelj i, dr., nastupaju bez ikakvog zajedničkog sporazuma iz koga bi njihovom zaslugom proizišla šteta za *namučioca*, a rezultat takvog njihovog odvojenog nastupanja je jedna šteta na gradjevini u kojoj se <sup>ne</sup> mogu utvrditi <sup>njihovi</sup> pojedinačni udeli u prouzrokovanju. Kad bi se ti pojedinačno prouzrokovani udeli znali, onda se ne bi radilo

- 
- 1) Uporedi: Begić, Ljiljana: "Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica prema Predlogu Zakona o obligacionim odnosima" - Pravna misao, 1978, br. 3-4, str. 147; vidi od istog autora i: Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica, (monografija), Beograd, izd. "S.A." i IUP, 1983, str. 58.
  - 2) Uporedi, napr.: S. Jakšić: Obligaciono pravo, opšti deo, Sarajevo, 1962, str. 27; Lj. Milošević: Obligaciono pravo, Beograd, 1974;
  - 3) Enneccerus: Lehrbuch des Buergerlichen Rechts - Recht der Schuldverhaultisse, Marburg, 1925, str. 672 (cit. prema: Lj. Begić, Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica, Beograd, 1983, str. 58).



o jednoj nego o više šteta.<sup>1)</sup> U tom slučaju bi, u skladu sa opštim odredbama o odgovornosti za štetu prouzrokovanu protivpravnom radnjom, svaki štetnik, tj. projektant, nadzorni inženjer, graditelj, i dr., odgovarao za ono što je on sam prouzrokovao. Međutim, kod faktičkog sprouzrokovanja nesolidnosti gradjevine, konkretni udeli u prouzrokovanju štete ne samo da nisu utvrđeni, nego njih objektivno nije ni moguće utvrditi; svaki pojedini uzrok ne dovodi sâm ni do dela štete na gradjevini, nego oni tek svi skupa, u medjusobnom sadejstvu dovode do cele štete. Tačno se zna šta je koji uzročnik (štetnik) radio, ali nije moguće utvrditi koliko je ko štete prouzrokovao, jer je, zapravo, svaki ostvario neophodan uslov za nastupanje cele štete.<sup>2)</sup>

3. U materiji odgovornosti za štetu polazi se od načela da svako odgovara za posledice svog protivpravnog i skrivljenog ponašanja, a ne i za posledice ponašanja drugog lica. Kada bi se u situaciji faktičkog saprouzrokovanja nesolidnosti gradjevine primenjivalo samo ovo opšte pravilo, onda bi oštećeni naručilac ostao bez naknade štete. Pošto naručilac nije u mogućnosti da dokaže udeo svakog pojedinog učesnika u izgradnji u prouzrokovanju štete na gradjevini, a on je, prema opštim pravilima o dokazivanju, dužan da, kao tužilac, dokaže sve činjenice na kojima zasniva svoj zahtev,<sup>3)</sup> to bi izlazilo <sup>on</sup> davné bi ostvario naknadu štete i ako ju je stvarno pretrpeo. Kako je, međutim, osnovanost naručiočevog zahteva očigledna, to se u situaciji faktičkog saprouzrokovanja interveniše specijalnim pravilom o odgovornosti za štetu koju mu je prouzrokovalo više lica. Kad se učesnici u izgradnji, kao saprouzrokovaci, posma-

---

1) Uporedi: Lj. Begić, ibidem, str. 58-59.

2) Ibidem, str. 59.

3) Član 219. ZPP (Zakon o parničnom postupku, "Službeni list SFRJ", br. 4/1977) glasi: "Svaka strana dužna je da iznese činjenice i predloži dokaze na kojima zasniva svoj zahtev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika".



traju u odnosu na oštećenog naručioca kao zajednica odgovornih lica koja će mu naknaditi štetu, naručilac će moći da ostvari svoje pravo na naknadu štete. Upravo je u tome razlog što se u slučaju faktičkog saprouzrokovanja nesolidnosti gradjevine, odgovornost učesnika u izgradnji javlja kao solidarna odgovornost za štetu.<sup>1)</sup>

Kad naručilac pretrpi štetu usled određenog štetnog ponašanja više graditelja, koji nastupaju odvojeno, pravično je da on ostvari naknadu te štete ukoliko dokaže visinu ukupne štete koju je pretrpeo zbog nesolidnosti gradjevine i činjenicu da je ona nastala skrivljenim prouzrokoivanjem od strane više njih. Dokazivanjem ovih činjenica, on dokazuje osnovanost i visinu svog ukupnog zahteva za naknadu štete, jer usled saprouzrokovanja nastala je jedna šteta, te se može govoriti i o jednom zahtevu za naknadu štete. S druge strane, pravično je da pojedini učesnici u izgradnji koji su nastupali odvojeno, snose teret dokaza koliki su njihovi realno prouzrokovani delovi štete, ukoliko su sa drugima saprouzrokovali štetu.<sup>2)</sup>

Iako Zakon o obligacionim odnosima upotrebljava u članu 206. stav 3. izraz "nezavisno jedan od drugog" - kad reguliše solidarnu odgovornost više lica za štetu koju nekome prouzrokuju, a nije moguće utvrditi njihove udele u prouzrokovanoj šteti - ipak se čini da bi bilo korisno da se taj izraz zameni izrazom "bez zajedničkog sporazuma", kako bi se izbeglo nepotrebno sužavanje ~~dometa~~ ovog propisa.<sup>3)</sup> Jer, iako učesnici u izgradnji ne nastupaju "nezavisno jedan od drugoga", već nastupaju u okolnostima dozvoljenog zajedničkog poduhvata izgradnje, oni mogu biti, u izvesnim slučajevima, faktički sa-

---

1) Uporedi: Lj. Begić: "Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica prema Predlogu Zakona o obligacionim odnosima"- Pravna misao, 1978/ br. 3-4, str. 148-149.

2) Ibidem, str. 150.

3) Vidi: Ibidem, str. 150-152.



prouzrokovajući u prouzrokovanju štete ukoliko njihove pojedinačne udele u šteti na gradjevini nije moguće ustanoviti.

### III. M e d j u s o b n a o d g o v o r n o s t i p r a v o r e g r e s a u č e s n i k a u i z g r a d n j i

1. "Jedinstvo" solidarne odgovornosti učesnika u izgradnji prema naručiocu ogleda se u tome što oštećeni naručilac može tužiti za naknadu štete sve solidarne dužničke - učesnike u izgradnji - odjednom ili svakog posebno, i, prema tome, može protiv svakog od njih ishoditi pravnosnažnu presudu o naknadi celokupne štete, ali samu štetu može namiriti samo od jednog.<sup>1)</sup> U vezi s pitanjem odnosa dužnosti nadoknade štete pri odgovornosti većeg broja graditelja za nesolidnost gradjevine, valja podsetiti da, u principu, projektant i nadzorni inženjer ne duguju naručiocu otklanjanje nedostataka gradjevine, već samo naknadu štete zbog neispunjenja. Dok zahtev za otklanjanje nedostataka predstavlja posledicu objektivne nesolidnosti gradjevine, i ne ~~predstavlja~~ <sup>pretpostavlja</sup> krivicu, (kao ni zahtev za smanjenje naknade, ili za raskid ugovora), dotle zahtev za naknadu štete zavisi od krivice.<sup>2)</sup> Iako se obaveza naknade štete projektanta i nadzornog inženjera, s jedne strane, i obaveza otklanjanja mana i naknade štete graditelja, s druge strane, nalaze, u suštini, u istoj ravni, tako da naručilac može da bira kojoj će se strani obratiti, iz čega, ipak, ne sledi zaključak da postoji zamena projektantovih obaveza prema obavezama graditelja "po

1) Vidi: Rešenje Vrhovnog suda Hrvatske Gž 345/78 od 25.I 1979. - ZSO, knji. IV, sv. 1, 1979, broj presude u zbirci 50, str. 144-145; vidi i: Ljiljana, Obradović-Begić: Odgovornost za štetu od strane više lica, Beograd, 1983, str. 110.

2) Vidi: Max, Schmalzl: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, 3. Auflage, München, 1976, marg. 223, str. 168.



prirodi stvari".<sup>1)</sup> Naime, mnogostruka povezanost rada graditelja i projektanta ne oslobadja naručioca obaveze da u parnici dokaže krivicu svakog od njih pojedinačno za neizvršenje posla u skladu sa ugovorom.

Ukoliko naručilac namerava da tuži projektanta, on mora da dokaže da je nedostatak izražen u građevinskom delu posla, istovremeno, posledica pogrešne arhitektonske postavke. Ako mu dokaz uspe i ako projektant nije u mogućnosti da subjektivno otkloni tužbu, mogu doći do primene odredbe člana 262. Zakona o obligacionim odnosima o naknadi štete zbog neispunjenja ugovorne obaveze.<sup>2)</sup> Pri tome nije od značaja da li je graditelj dužan da otkloni nedostatke (član 618. stav 1. i 620. stav 1. ZOO) ili treba da dá i naknadu štete zbog neispunjenja, odnosno neurednog ispunjenja svoje obaveze (član 262. ZOO).<sup>3)</sup>

Valja, dakle, uvek uzeti u obzir osobenost slučaja i odgovornost u određenoj stvari.

2. Medjutim, solidarna odgovornost jednog od množine učesnika u izgradnji ne postoji kao samostalan entitet, već se upravo računa s tim da sledi raspodela privremenog tereta pune odgovornosti za celu štetu izazvanu nesolidarnošću građevine u vidu regresnog postupka u unutrašnjim odnosima učesnika u izgradnji. Budući da su svi oni oglašeni odgovornim za prouzrokovanu štetu, prirodno je da svaki od njih učestvuje sa ostalima u snošenju štete, a ne da isplatilac ponese celi teret, a drugi da prodju bez ikakvih posledica. Ovo pravo isplatioca, koji je oštećenom naručiocu isplatio punu naknadu, naziva se pravo regresa, pravo povrata, pravo povratne naknade.<sup>4)</sup>

---

1) Ibidem, marg. 224, str. 169.

2) M. Schmalzl, Ibidem; vidi i *par.* 635. nemačkog GZ.

3) Vidi: *par.* 633. stav 2, i <sup>*par.*</sup> 635. nemačkog GZ.

4) Vidi: Lj. Begić, op. cit., str. 110-111; Marija, Toroman: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, I, Beograd, izd. "S.A.", 1980, str. 547. i dalje.



3. Osnovna pretpostavka za postojanje regresnog prava je da je isplatilac dao oštećenom više nego što iznosi njegov konačni deo (član 208. stav 1. ZOO). Takodje, potrebno je da je isplaćena šteta ili onaj deo štete za koji postoji krivica svakog od učesnika u izgradnji, tj. koja tereti svakog od odgovornih lica.<sup>1)</sup> Dosledno ovome, projektant, na primer, nema pravo da se regresira od ostalih učesnika u izgradnji za deo troškova postupka koji su nastali baš u vezi spora oko njegove odgovornosti, odnosno za njegov samostalno prouzrokovani deo štete.<sup>2)</sup> Regresno pravo, po svojoj prirodi, nije zahtev za naknadu štete, nego samostalno pravo isplatioca. Titularu regresnog zahteva ostali učesnici u izgradnji kao dužnici ne odgovaraju solidarno, nego svaki samo za deo koji na njega konačno pada.<sup>3)</sup>

4. Prema pravilima pasivne solidarne obligacije, medju dužnicima se dug deli u skladu sa specijalnim pravim odnosom medju njima, ukoliko takav postoji. Kad je reč o učesnicima u izgradnji, koji su obavezni da solidarno naknade štetu naručiocu povodom skrivljenog prouzrokovanja nesolidnosti gradjevine, medju njima nema, po pravilu, nikakvog pravnog odnosa od ranije. No, kod postojanja pasivne solidarne obligacije, bez obzira da li je ona nastala iz neugovornog ili ugovornog prouzrokovanja štete protivpravnom radnjom, dužnik - isplatilac stiče regresno pravo.<sup>4)</sup>

Zakon o obligacionim odnosima izričito utvrđuje mogućnost graditelja da tuži direktno projektanta (regresnom tužbom) za štetu koju je naknadio naručiocu, a koja je nastala

---

1) Lj. Begić, ibidem, str. 111.

2) Klang: Kommentar zum Beurgerlichen Gesetzbuch, Wien, 1950-1954, str. 56, primedba 37, (cit. prema: Ibidem).

3) Lj. Begić, ibidem.

4) Ibidem, str. 111-112.



kao posledica "nedostataka u projektu", kao i mogućnost projektanta kome je poveren nadzor nad izvođenjem radova, da tuži direktno graditelja i zahteva od njega odgovarajuću naknadu štete koju je pretrpeo zbog propusta u gradnji (član 647. stav 3. i 2.). To znači da regresna tužba isplatioca u medjusobnom, tzv. unutrašnjem odnosu projektanta i graditelja, koji nisu u pravnom odnosu, ima deliktnu prirodu i da sledi režim deliktne odgovornosti prema drugom solidarnom dužniku (štetniku).<sup>1)</sup> Pravo regresa projektanta prema graditelju, *odnosno* graditelja prema projektantu nastupa zajedno sa njihovom solidarnom odgovornošću, tj. u trenutku kad se nedostaci gradjevine pokažu.<sup>2)</sup>

Valja spomenuti da je pre donošenja Zakona o obligacionim odnosima stav jugoslovenskih sudova (kao i nekih stranih) bio da graditelj ne može tražiti naknadu štete koju je pretrpeo kao posledicu propusta projektanta (nadzornog inženjera), i to zato što nije sa njim u pravnom odnosu. Njemu se priznavalo pravo da zahteva naknadu štete samo od naručioca koji je angažovao projektanta.<sup>3)</sup> Ovakav stav, međjutim, ne izgleda opravdan. Jer, ako svako treće lice koje bi pretrpelo štetu zbog grešaka projektanta ima pravo da traži od njega naknadu štete, ne vidi se zašto to pravo ne bi imao i graditelj koji

1) Vidi čl. 154. i 376. stav 1. i 2. ZOO; par. 852. nemačkog GZ; čl. 1382 francuskog GZ; vidi o tome:

*B. Soirine, op. cit., I, str. 197; M. Schmalzl, op. cit., 1976, maxp. br. 230, str. 173.*

2) M. Schmalzl, ibidem.

3) Vidi: Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl-613/64 (cit. u: Petar, Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima pojedinih ugovora, Beograd, 1979, str. 82-83); presuda Vrhovnog suda Kanade u slučaju Vermont Construction Inc, v. Beatson, prema prikazu odvojenog mišljenja sudije de Granpre, u Standing Committee on Professional Liability, Report, 1977, izd. FIDIC, str. 19-27, (cit. prema: B. Vukmir, *op. cit., I, str. 86*).



je u odnosu prema projektantu isto treća strana.<sup>1)</sup> Ako iz kvaži-  
delikta mogu nastati obaveze između lica koja nisu u medju-  
sobnom ugovornom odnosu, zaista nema razloga da se graditelj u  
odnosu prema projektantu iz toga izuzme.<sup>2)</sup> Šteta na koju se  
graditelj, odnosno projektant, poziva u svojoj regresnoj tužbi,  
nije šteta naneta samoj građevini, tj. tu nije u pitanju ugo-  
vorni propust u smislu odredbi o garanciji za solidnost gra-  
đevine, već je to šteta koja proizilazi iz osudjujuće presu-  
de na solidarnu naknadu štete prema oštećenom naručiocu. Ova  
presuda je direktni razlog regresne tužbe, a samo je njen po-  
vod učinjeni propust graditelja, odnosno projektanta u izvr-  
šavanju njegovih ugovornih obaveza u vezi sa izgradnjom gra-  
đevine.<sup>3)</sup>

5. Posle isplate naknade oštećenom naručiocu, učes-  
nici u izgradnji treba da između sebe podele teret po nekom  
ključu za raspodelu. Pošto njihova solidarna odgovornost dola-  
zi u obzir zbog osiguranja potraživanja naručioca koje bi bilo  
sporno prema redovnom toku stvari, s obzirom na nedostatak do-  
kaza o sigurnom prouzrokovanju štete na građevini, to bi u  
slučaju nemogućnosti da se, u regresnom postupku, utvrde udeli  
u šteti, na svakog pojedinog učesnika u izgradnji, kao dužnika,  
pao jednak deo. U ovom slučaju projektant i graditelj imaju za-  
jedničku odgovornost, shodno članu 206. stav 3. Zakona o obli-  
gacionim odnosima i podležu ravnopravnoj novčanoj naknadi, tako  
da dolazi do poravnānja, shodno članu 208. stav 3, odn. 424.  
stav 1. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>4)</sup> Jedan odgovara naru-  
čiocu zbog nepažnje i nedovoljno dobro izvedenih projektantskih

---

1) Vidi u vezi s tim: Cass. 27.12.1960. GP. 61. V<sup>o</sup> lo-  
nage d'ouvrage n<sup>o</sup> 2 bull. 60 I p. 465, V. aussi  
l'arrêt de la cour de renvoi Lyon 11.10.1962. G.P.  
62. II. 330 (cit. prema: B. Soinne, op.cit., I, str.197).

2) Vidi: B. Vukmir, op.cit., I, str. 86.

3) B. Soinne, op. cit., I, str. 197.

4) Vidi i: par. 421. i 426. stav 1. nemačkog GZ;  
Uporedi i: I. Jankovec: Komentar ZOO, II. G. Mila-  
novac - Kragujevac, str. 364-366. i Z. Biro:  
Komentar ZOO, II, Beograd, str. 124-125.



radova, a drugi zbog nedovoljno pažljivo izvedenih građevinskih radova, saglasno članu 262. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>1)</sup> Medjutim, slučaj - da su projektant i graditelj obavezni u odnosu jedan prema drugom u jednakim delovima, kod prouzrokovanja nedostataka pri gradnji građevine - više je izuzetak, nego pravilo. Mera poravnānja, odnosno opseg regresa, više zavisi od konkretnih okolnosti pojedinog slučaja.<sup>2)</sup>

U regresnom postupku, dug između pojedinih učesnika u izgradnji deliće se, u principu, prema doprinosu svakog od njih ukupnoj šteti. Taj doprinos u prvom redu treba shvatiti u uzročnom smislu; ako se ustanove udeli u prouzrokovanju, svako će odgovoriti za deo štete koji je prouzrokovao, bez obzira na to što solidarna odgovornost za štetu većeg broja učesnika u izgradnji potiče iz faktičkog saprouzrokovanja.<sup>3)</sup> No, pošto je za faktičko saprouzrokovanje štete karakteristično da se konkretni udeli u prouzrokovanju od strane svakog lica najčešće ne mogu utvrditi, to će se i o obimu regresa među štetnicima redje raspravljati na temelju ustanovljenih odredjenih udela u prouzrokovanju štete. Najčešće će sud pri odlučivanju koliko iznosi dug svakog dužnika - štetnika, počti od "težine njegove krivice i težine posledica koje su iz njegovog delovanja proistekle" (član 208. stav 2. ZOO). Kako protumačiti ovaj izraz? Pravo na regres, pa ni sam obim regresa, ne bi se mogli direktno uslovljavati stepenom krivice pojedinih učesnika u izgradnji, kao štetnika, već bi vođenje računa o težini krivice podrazumevalo slobodnu ocenu suda o udelu svakog od njih u konačnoj šteti.<sup>4)</sup> Pošto nisu utvrdjeni realni udeli u prouzrokovanju,

---

1) Vidi i: par. 635. nemačkog GZ; vidi o tome: M. Schmalzl, op.cit., marg. br. 226. i marg. br. 227, str. 170-171.

2) M. Schmalzl, ibidem, marg. br. 227, str. 171.

3) Tako: B. Bazala: "Odgovornost više osoba za štetu i njihovi međjusobni odnosi" - Odvjetnik, broj 7-8/1963, str. 197. (cit. prema: Lj. Begić, op.cit. str. 113.)

4) Vidi: Lj. Begić, ibidem, str. 113-114.



to se slobodno ceni doprinos svakog pojedinca u jednom uzročnom smislu, tj. ocenjuje se njegovo skriviljeno ponašanje, a ne izolovano stepen krivice kao takav. Sama krivica ne prouzrokuje štetu, nego to čini skriviljeno ponašanje.<sup>1)</sup> Na ovakvo tumačenje izraza "ocena težine krivice" upućuje i naš Zakon kad spominje "težinu posledica koje su proistekle iz toga" (član 208. stav 2.).

6. Kad je u pitanju određivanje udela učesnika u izgradnji u prouzrokovanju nesolidnosti gradjevine, adekvatno određivanje udela često je moguće samo uz pomoć veštaka.<sup>2)</sup> Kad graditelj postavlja regresni zahtev, on se, u principu, ne može pozivati na to da je projektant - nadzorni inženjer, nepažljivo nadzirao izvođenje radova. Prema iskustvu, nedostaci u izvođenju gradnje potiču, u prvom redu, iz sfere delatnosti graditelja, tako da oni njega, gotovo uvek, samog pogadjaju.<sup>3)</sup> Ipak, tu i tamo, mogu da se pojave činjenična stanja kod kojih povreda nadzora od strane projektanta - nadzornog inženjera - u odnosu na manjkavo izvedene gradjevinske radove nameću potrebu da se interno podeli šteta na oba učesnika. Ali, relativno retko će se desiti da u takvim slučajevima projektant - nadzorni inženjer - odgovara sam.<sup>4)</sup> Leži li uzrok nedostatka gradnje u pogrešnom projektovanju, a da graditelj nije uočio grešku ili je nije mogao uočiti, tada će morati u unutrašnjem odnosu da snosi štetu, u principu, sam projektant, iako će u odnosu prema naručiocu njihova odgovornost biti zajednička (solidarna). Temeľji li se nedostatak gradjevine, s jedne strane, na pogrešnom projektovanju, a s druge strane, na tome da graditelj, uprkos svojoj obavezi, nije uočio grešku u projektovanju, u unutrašnjem odnosu projektanta i graditelja doći će do podele štete.

---

1) Ibidem, str. 114.

2) Vidi. M. Schmalzl, op.cit., marg. br. 227, str. 171.

3) Ibidem, marg. br. 228. str. 171.

4) Ibidem.



Ali, može biti da će projektant morati da preuzme veći udeo u šteti, pa čak i punu obavezu odštete, jer je pretežno on štetu prouzrokovao.<sup>1)</sup>

Prema tome, ukoliko se raspodela duga ne može izvršiti, u regresnom postupku, niti prema veličini skrivljeno prouzrokovanih delova (jer se ti delovi ne mogu tačno ustanoviti), niti slobodnim odmeravanjem koliko je pojedinac doprineo ukupnoj šteti svojom skrivljenom radnjom, onda tek na svakog od više učesnika u izgradnji pada jednak deo, shodno članu 208. stav 3., odn. 424. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima. Granice odgovornosti za štetu više učesnika u izgradnji, kao štetnika, odredjuju dve pravne ideje: s jedne strane, to je ideja o zabrani da se jedan učesnik u izgradnji - dužnik, od koga je naručilac, kao poverilac, zatražio ispunjenje, poziva i na ostale solidarne dužnike - učesnike u izgradnji (exceptio plurium), a s druge strane, da se ima naknaditi šteta koja je nastala nesolidnošću gradjevine, ali ne i više od toga.<sup>2)</sup>

---

1) Ibidem, marg. br. 229, str. 171-172.

2) Vidi: Lj. Begić, op. cit., 1983, str. 110-111; Vidi i: J. Radišić: Obligaciono pravo, opšti deo, Beograd, 1988, str. 391.



## Z A K L J U Č A K

U ovom radu pokušali smo da iznesemo valjane dokaze u prilog stavu da su principi pooštrene, profesionalne odgovornosti učesnika u izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine, u biti, isti oni principi koji su najpre primenjeni na proizvođače industrijskih proizvoda. Krivica nije uslov njihove odgovornosti, jer je za nju dovoljan nedostatak gradjevine. Proučavajući garanciju za solidnost gradjevine i imovinsku odgovornost učesnika u izgradnji, došli smo do saznanja koja nam omogućuju da izvedemo izvesne zaključke, koji se nameću kao rezultat čitavog dosadašnjeg izlaganja.

1. Medjusobni pravni odnosi učesnika u izgradnji izuzetno su složeni i isprepletani. To je posledica činjenice da ugovor o izgradnji nije prost ugovor, nego zbiće više pojedinačnih ugovora sa zajedničkim ciljem. Priroda odnosa između naručioca i gradjevinskih poslenika različita je kod pojedinih ugovora o izgradnji. Uprkos tome, ugovor koji povezuje naručioca i projektanta treba shvatiti kao ugovor o delu, iako se obaveza projektanta da nadzire realizaciju projekta opire toj pravnoj konstrukciji. I ugovor koji vezuje naručioca i graditelja oduvek se poimao, u suštini, kao ugovor o delu. Jer, graditelj je dužan da, držeći se pravnih propisa, pravila struke i ugovora, ostvari odredjeni rezultat, odnosno da postigne "uspeh". Da je to tako potvrđuje i činjenica što ne postoji potpuna podudarnost između obaveze graditelja da radove izvođa saobrazno projektu i obaveze da vodi računa o svrsi kojoj gradjevina treba da služi. Ispunjenje ove druge obaveze ne znači jedino ispunjenje <sup>saobrazno,</sup> ugovoru, nego i saobrazno garanciji za solidnost gradjevine koja se na ugovor nadovezuje kao obaveza graditelja.



2. Primopredaja gradjevine naručiocu čini osnov i uslov konstituisanja odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine po osnovu garancije za solidnost. Garancija za solidnost gradjevine predstavlja složenu i samostalnu obavezu, koja počiva i na ugovoru i na zakonu, i ima za cilj da obezbedi određena svojstva izgradjenog objekta. Ona znači, takodje, i obavezu da se otklone nedostaci koji se obelodane u određenom roku. Garancijom se obećavaju i određena prava naručiocu, a ne samo određena svojstva gradjevine u pozitivnome smislu. Kao kompleksna pravna institucija, ona radja za učesnike u izgradnji dve obaveze prema naručiocu: 1) osiguranje svojstava solidnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti gradjevine po meri aktuelnog stanja nauke i tehnike, zakonskih ili drugih standarda, zahteva veštine i pravila gradjevinske struke; 2) uspostavljanje zajemčenog stanja gradjevine (otklanjanjem nedostataka), ako u garantnom roku nastupi garantovani slučaj. Obaveza da se uspostavi garantovano stanje gradjevine postoji unutar garantnog roka, pod uslovom da se gradjevina normalno koristi i održava. Za taj period vremena garanti preuzimaju obavezu da gradjevinu održe u stanju očekivane solidnosti, tj. izdržljivosti i trajnosti, kako bi mogla služiti svojoj svrsi. Po svojoj pravnoj prirodi, garantni rok nije ni prekluzivni rok niti rok zastarelosti. To nije rok za upotrebu već rođenih prava, nego rok za ispoljavanje nedostataka gradjevine koji odgovarajuća prava proizvode. Ukoliko se nedostatak ne pojavi u roku, nikakvo efektivno pravo naručioca neće nastati. Otuda je i rok za pokretanje postupka radi utvrđivanja odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost gradjevine i radi potraživanja naknade ugovorne štete određenom rokom trajanja garancije.

Medjutim, od bitnog je značaja praviti razliku između roka trajanja garancije i odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine, i rokova u toku kojih naručilac mora preduzeti određene radnje da bi očuvao i realizovao svoja



prava iz garancije. Ti zakonski rokovi su kratki, i oni su ostavljeni naručiocu radi prigovora zbog nedostataka gradjevine i radi podizanja tužbe za otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine. Oni imaju karakter prekluzivnih rokova. Njima su, prema tome, derogirana opšta pravila o zastarelosti i opšti zakonski rok zastarevanja potraživanja. Garancija nije uslovljena krivicom garanta, nego nastupanjem garantovanog slučaja i dokazom da postoji uzročna veza između štete koja je nastala na gradjevini i nesolidno izvršenih radova. Jedino je za pravo naručioca da zahteva naknadu štete, izvan garancije, potreban dokaz o prouzrokovanju nesolidnosti gradjevine povredom ugovorne obaveze od strane jednog ili više učesnika u izgradnji.

3. Garancija za solidnost gradjevine, kao i garancija prodavca i proizvođača za ispravno funkcionisanje, ima oblik garancije za svojstva stvari. Međutim, garancija za solidnost gradjevine ima širi domašaj od garancije prodavca za svojstva stvari. Ona, naime, pokriva, istovremeno, i svojstva materijala i način njegove upotrebe. Dosledno tome, garanciju za solidnost duguje ne samo graditelj, nego i projektant i nadzorni inženjer, kao i drugi stručnjaci koji su učestvovali u izgradnji na osnovu ugovora o delu sa naručiocem. Garancija za solidnost pokriva nedostatke na celoj gradjevini koji su po svojoj prirodi skriveni i značajni, uključujući i normalno funkcionisanje gradjevine. Za normalno funkcionisanje gradjevine od značaja su ne samo svojstva pojedinih njenih delova, već i način njihovog povezivanja u jednu celinu, kao i osobine zemljišta na kome je gradjevina podignuta. Stoga, ni učesnici u izgradnji nisu u stanju da predvide i da unapred procene posledice do kojih može doći ako oni svoje obaveze ne ispune kako valja. Zato se kod radova od kojih zavisi ispravno funkcionisanje gradjevine ne može istinski tvrditi da postoje vidljive mane ili da je na strani učesnika u izgradnji postojala zla namera da ih prečute prilikom primopredaje. Međutim, na



pitanje šta predstavlja granicu "težine" nedostataka koja povlači primenu garancije, različito se odgovara u pravu i praksi pojedinih zemalja. Za primenu pravila o garanciji za solidnost gradjevine bitno je razlikovanje trajnih (osnovnih ili velikih) radova od završnih (zanatskih ili malih) radova, iako nema jedinstvenog kriterijuma za razlučivanje tih pojmova. U novije vreme oseća se tendencija proširenja pojma solidnosti gradjevine. Pa ipak, u pozitivnom pravu i sudskoj praksi još je na snazi opšte pravilo koje zahteva da se pojam nedostatka što povlači primenu garancije za solidnost gradjevine tumači restriktivno.

4. Po svojoj prirodi, garancija za solidnost gradjevine odgovara, u velikoj meri, garanciji proizvođača pokretnih stvari, za ispravno funkcionisanje stvari. Tužba koju poslednji kupac, a u jugoslovenskom pravu i faktički korisnik gradjevine, usmerava direktno prema graditelju, predstavlja pravo sredstvo koje je potpuno odvojeno od lanca relativiteta ugovornog prava, jer ugovor nije uopšte njena pretpostavka. Ipak, radi se o odgovornosti za garanciju, samo ne ugovornu, već garanciju koja se temelji na objektivnom pravu. To upućuje na zaključak da je garancija za solidnost gradjevine podjednako vezana i za ugovorno i za deliktno pravo, te njena pravna priroda nije ni čisto ugovorna ni deliktna. Ona povlači i ugovornu i deliktnu odgovornost učesnika u izgradnji za tipičan rizik gradjevinske delatnosti.

5. Posle primopredaje gradjevine, učesnici u izgradnji odgovaraju ne samo za nedostatke koji umanjuju sigurnost i stabilnost gradjevine, nego i za nedostatke koji umanjuju kvalitet. Kao i garancija, i odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine što umanjuju kvalitet počiva i na ugovoru, i na zakonu. No, za razliku od garancije, kod koje se ističe u prvi plan pozitivni element, tj. obezbedjenje određenih svojstava gradjevine, odgovornost pretpostavlja negativni ele-



ment, tj. nepostojanje odredjenih svojstava gradjevine. Mi prihvatamo gledište po kome garancija za solidnost i odgovornost za nedostatke gradjevine čine dva zasebna pravna instituta, uprkos njihovoj uskoj vezi. Pre svega, odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine što umanjuju kvalitet nema karakter samostalnog obećanja garancije, čak i pod pretpostavkom da se prihvati mišljenje da se svaka odgovornost stručnjaka koja proizlazi iz ugovora o izgradnji nazove garancijom. Jedino garancija za solidnost gradjevine izražava poseban cilj koji treba da se postigne putem ugovora o izgradnji. Ona za učesnike u izgradnji tvori drukčije i šire obaveze od onih koje imaju po osnovu ugovora o izgradnji. Ako se pokaže da učesnici u izgradnji nisu osigurali solidnost gradjevine, sledi njihova odgovornost naručiocu. Odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet jeste, medjutim, sastavni deo ugovora o izgradnji, kao obična klauzula o garanciji. Ona pokriva samo rizik koji se tiče kakvoće gradjevine.

Prema tome, kad nije u pitanju solidnost, odnosno ispravno funkcionisanje gradjevine, već njena ostala svojstva, tada je reč o obavezi garancije koja je formalno svojstvena svakom ugovoru o delu, pa i ugovoru o gradjenju. Ako učesnici u izgradnji prekrše tu obavezu, tj. ako se pokažu nedostaci gradjevine koji joj umanjuju kvalitet, naručilac ima pravo da ih pozove na odgovornost. U roku od dve godine po prijemu gradjevine, odgovornost zbog kvalitativnih nedostataka i odgovornost za nesolidnost gradjevine po osnovu garancije postoje paralelno i alternativno. Posle isteka toga roka, gasi se odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine što umanjuju kvalitet, a ostaje i dalje, punih osam godina, odgovornost učesnika u izgradnji po osnovu garancije za solidnost.

6. Garancija za solidnost gradjevine je, u svojoj pravnoj strukturi, samostalno obećanje koje počiva na zakonu. Pojava nedostataka gradjevine u garantnom roku, u principu je zajednički uslov odgovornosti učesnika u izgradnji i po osnovu



garancije i po osnovu ugovora, odnosno delikta. Zato što se temelji na objektivnom pravu, obaveza garancije radja i ugovornu odgovornost učesnika u izgradnji prema naručiocu i deliktnu odgovornost prema trećim licima. Njen je smisao u tome da pojača zaštitu naručioca, kupaca i krajnjih korisnika građevine, kao i ostalih lica koja, usled nedostataka, trpe štetu na svojim pravno zaštićenim dobrima (telu, zdravlju ili stvarima). Drugim rečima, garancija vodi ka efektivnom proširenju imovinske odgovornosti učesnika u izgradnji. S druge strane, ona odgovornost učesnika u izgradnji i vremenski produžava (mada u redukovanom vidu), posle isteka roka njihove odgovornosti za skrivene nedostatke građevine što umanjuju kvalitet.

7. Realizacijom prava uslovljenih nesolidnošću građevine uspostavlja se narušeni princip ekvivalentne razmene činiidbi u odnosima između naručioca i učesnika u izgradnji. Kod garancije za solidnost građevine to se postiže, po pravilu, otklanjanjem nedostataka. Naručilac ima, pre svega, pravo da zahteva od graditelja da o svom trošku otkloni nedostatke koji umanjuju stabilnost građevine, u primerenom roku. Ako graditelj to ne učini u primerenom roku, naručilac se može "pokriti" uz pomoć nekog trećeg, a troškove prevaliti na graditelja. Sem toga, naručilac je ovlašćen da zahteva sniženje ugovorne cene ili raskid ugovora. Pored svakog od ovih prava, naručilac može tražiti i naknadu ugovorne štete, pod uslovom da ju je pretrpeo. Najposle, naručilac ima pravo i na naknadu štete koju je zbog nedostataka građevine pretrpeo na drugim svojim dobrima, i to prema opštim pravilima o odgovornosti za štetu.

Nesolidna građevina može izazvati dve vrste šteta: štetu "zbog mana" građevine i štetu koja je dalja posledica tih mana, tj. štetu "od mana" građevine. Prva počiva, po pravilu, na tome što je oštećeni vlasnik (naručilac), kupac,



korisnik, plodouživalac, zakupac ili nosilac stanarskog prava, verovao da ne postoje mane gradjevine ili njenog dela. Za tu vrstu štete projektant i graditelj odgovaraju po osnovu garancije za solidnost gradjevine i po osnovu ugovora o izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine. Šteta od gradjevine sa nedostatkom je šteta koju, na svom telu, zdravlju ili drugim stvarima, trpi pravni ili faktički korisnik gradjevine zbog neurednog i nepropisnog ispunjenja obaveza učesnika u izgradnji kojim se zadire u ostala njihova prava ~~u~~ <sup>u</sup> ~~dobro~~ <sup>dobro</sup>. Nadoknadu ove, tzv. refleksne štete, može zahtevati i lice koje nije ni pravni ni faktički korisnik gradjevine, već sused ili prolaznik. Odgovornost učesnika u izgradnji za refleksne štete može biti, dakle, i ugovorne i neugovorne prirode, što zavisi od toga da li oštećeno lice i učesnici u izgradnji stoje u ugovornom odnosu. Jedini uslov za sticanje prava na naknadu refleksne štete prema učesnicima u izgradnji jeste da se ta šteta pojavila u roku garancije za solidnost (tj. deset godina). Posle isteka tog roka, pravo na naknadu refleksne štete se gasi.

8. Pravo trećih lica na naknadu pretrpljene štete temelji se na nedostacima gradjevine, bez obzira na to da li su oni posledica propusta u gradjenju ili u održavanju. Medjutim, učesnici u izgradnji odgovaraju samo za one refleksne štete koje su posledica njihovih propusta u radu. Da bi projektant i graditelj odgovarali za štetu, oštećeni treba da dokaže: da je nedostatak gradjevine, odnosno njenog dela postojao u trenutku stavljanja u promet; da je nedostatak prouzrokovao štetu i pored propisne i normalne upotrebe; da oštećeni nije ranije znao za manu gradjevine ili njenog dela. Drugim rečima, oštećeni tužilac treba da dokaže uzročnu vezu. Pravičnost iziskuje da korisnik gradjevine i treće lice budu podmireni za štetu koju trpe na svom telu, zdravlju ili stvarima, i to direktno od lica u čijoj je sferi delatnosti nedostatak gradjevine nastao. Uprkos tome što pretežan deo evropskih pravnih



sistema usvaja rešenje prema kome se primarna odgovornost za štetu što je uzrokuje građevina s nedostatkom vezuje za naručioca, odnosno vlasnika ili imaoća građevine, mi smatramo da solidarno sa njim treba trećem da odgovaraju i učesnici u izgradnji. Osnov njihove odgovornosti nije isti: učesnici u izgradnji odgovaraju zato što su proizveli i uneli u promet građevinu koja je zbog nedostataka opasna, a naručilac - vlasnik zato što takvu građevinu koristi i neposredno nanosi štetu drugome.

9. Međutim, za štetu izazvanu nesolidnošću građevine koju pretrpi naručilac, učesnici u izgradnji treba da odgovaraju podeljeno (upojedinačeno). Drugim rečima, svako od njih treba da odgovara samo za deo štete koji je posledica njegovog propusta. Pošto su njihove obaveze prema naručiocu zasebne, ni odgovornost im ne može biti zajednička. Uslov odgovornosti svakog od graditelja jeste skrivljeno i protivpravno izazivanje štete. Jedino u slučaju faktičkog saprouzrokovanja nesolidnosti građevine, ima mesta i njihovoj solidarnoj odgovornosti za štetu. Pod faktičkim saprouzrokovanjem nesolidnosti građevine podrazumevamo situaciju u kojoj su projektant, nadzorni inženjer, graditelj, i dr., nastupali bez zajedničkog sporazuma iz koga bi za naručioca proizašla šteta, a rezultat njihovog odvojenog nastupanja u poduhvatu izgradnje je šteta na građevini u kojoj se njihovi pojedinačni udeli u izgradnji i šteti ne mogu utvrditi. Iako se tačno zna šta je ko radio, nije moguće utvrditi koliki je njihov udeo u prouzrokovanju štete, jer je svako ostvario neophodan uslov za nastupanje ukupne štete na građevini. Tada je, iz razloga pravičnosti, potrebno da svi odgovaraju solidarno, jer bi inače oštećeni naručilac ostao bez naknade.



L I T E R A T U R A

I. K n j i g e, č l a n c i i r e f e r a t i

ABRAHAMSON, Max: "Contractual risks in tunneling: How they should be shared", Tunnels and Tunneling, London, November 1973, str. 587-598.

ANTONIJEVIĆ, Zoran: Privredno pravo, Beograd, izd. "S.A.", 1989, str. 381-397.

ARANDJELOVIĆ, Svetislav: "Odgovornost proizvođača robe", Zbornik radova o stranom i uporednom pravu, IUP, Beograd, 1963, sv. 2, str. 9-25.

BARBIĆ, Jakša: "Odgovornost arhitekta naručiocu za projekt", u knjizi Investicije, uredio A. Goldštajn, izd. Informator, Zagreb, 1969, str. 9-39.

BEGIĆ-OBRADOVIĆ, Ljiljana: Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica, Beograd, izd. "S.A." i IUP, 1983, str. 144.

- "Odgovornost za štetu prouzrokovanu od više lica prema Predlogu Zakona o obligacionim odnosima", Pravna misao, 1978, br. 3-4, str. 139-157.

BIRO, Zoltan: "Gradjanskopravna odgovornost projektanta na osnovu ugovora o projektovanju", Pravni život, 1975, br. 8-9, str. 13-27.

- Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II, Beograd, izd. "S.A.", str. 100-125.

- "Ugovor o gradjenju i ugovor o projektovanju", Pravni život, 1973, br. 5, str. 3-15.



- Primopredaja i preuzimanje radova, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 111-123.

BONELL, Michael Joachim: "Opšti uslovi poslovanja po italijanskom pravu" ("Die Allgemeine Geschäftsbedingungen nach italienischen Recht", Zeitschrift für Vergleichende Rechtswissenschaft, 1979, 1, str. 1-19), Strani pravni život, IUP, Beograd, 1980, br. 109, str. 77.

BUKLJAŠ, Ivan: "Subjektivna načela o odgovornosti za nadoknadu štete povodom uvođenja načela pretpostavljene krivnje", Naša zakonitost, 1980, br. 9, str. 89-101.

- Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, Posebni dio, Ugovori, II, knjiga 3, Zagreb, 1979, str. 630-648.

CARIĆ, Slavko: "Ugovor o kontroli robe i Zakon o obligacionim odnosima", Anali Pravnog fakulteta, Beograd, 1978, br. 3-5, str. 553-563.

CORONNA, Marjana: "Klauzule o isključivosti odgovornosti v angleškem pogodbenem pravu", Privreda i pravo, 1979, br. 3, str. 31-41.

ČOVIĆ, Šefik: "Garantija za kvalitet trajnih potrošnih dobara i opreme" Pravna misao, 1975, br. 7-8, str. 48-65.

DANILOVIĆ, Jelena: "CUSTOIDA i ugovor o delu u rimskom klasičnom pravu", Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, 1969, str. 339-365.

DEVČIĆ, Ante: "Izvori prava za ugovor o gradjenju u nas", Privreda i pravo, 1979, br. 3, str. 43-52.



DIEDERICHSEN, U.: "Naknada štete zbog neispunjenja" i naknada štete zbog posledica mana", Strani pravni život, IUP, Beograd, 1967, br. 54-55, str. 87-88.

DIVAC, Boško: "Nepromenljivost cena u ugovoru o gradjenju", Pravni život, 1985, br. 3, str. 353-360.

DRAŠKIĆ, Mladen: "Odgovornost za materijalne nedostatke prodate stvari prema Zakonu o obligacionim odnosima; o materijalnim nedostacima uopšte (čl. 478-487)", Anali Pravnog fakulteta, Beograd, 1978, br. 3-5, str. 579-596.

- Prenos svojine i prelazak rizika pri ugovorima o izgradnji velikih investicionih objekata, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 31-48.

DWORKIN, Gerald: "Negligent architects", The Modern Law Review, London, vol. 27, 1964, No. 2, str. 216-220.

DJURETIĆ, Slobodan: "Garancija za svojstva iz odnosa investicione izgradnje sa stranim elementom", Privreda i pravo, 1985, br. 5-6, str. 247-260.

- "Gradjanskopravna odgovornost izvodjača za materijalne nedostatke medjunarodne investicione izgradnje", Privreda i pravo, 1985, br. 1-2, str. 34-43.

DJUROVIĆ, Radomir: Medjunarodno privredno pravo, Beograd, izd. "S.A.", 1986, str. 405-419.

GLUCK, George: "Formularni ugovori: još jednom o ugovornoj teoriji" ("Standard form contracts: the contractual theory reconsidered". - International and Comparative Law Quarterly, 1979, 1, 72-90), Strani pravni život, IUP, Beograd, 1980, broj 109, str. 77-78.



GIČIĆ, Zoran: "Krivica trećeg lica kao osnov isključenja odgovornosti za naknadu štete po principu kauzaliteta", Naša zakonitost, 1974, br. 11-12, str. 1091-1097.

HERZFELD, Edgar: "Nominated Subcontractors", The Journal of Business Law, 1985/September, str. 386-389.

HULSEN, Hans-Viggo: "Dužnost jemstva za proizvod u SAD u 1978/79 - Pouke za Evropu (Produkthaftpflicht USA 1978/79 - Lehren für Europa". - Recht der internationalen wirtschaft, 1979/6, str. 365-377), Strani pravni život, IUP, Beograd, broj 109, str. 81-82.

IVANČEVIĆ, Velimir: "Teorija administrativnog ugovora (Upravnopравни aspekti ugovora o investicionim radovima jugoslovenskih preduzeća u stranim zemljama)", u knjizi: Investicije, u izd. A. Goldštajn-a, "Informator", Zagreb, 1969, str. 71-87.

JAKŠA, Branko: "Nekoliko pogleda na temelj imovinsko-pravne odgovornosti", Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 1977, br. 2-3, str. 109-143.

JANKOVEC, Ivica: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II, izd. Kulturni centar - Gornji Milanovac i Pravni fakultet - Kragujevac, 1980, str. 325-366.

- "Marginalije uz odredbu o dužnoj pažnji u privrednim odnosima", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1985, br. 3-4, str. 384-389.

- "Osiguranje od odgovornosti za štete od stvari sa nedostatkom", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1982, br. 6, str. 990-1009.

JOVANOVIĆ, Zoran: "Osiguranje od odgovornosti kod izvodjenja investicionih radova (u zemlji i inostranstvu)", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1982, br. 6, str. 1073-1095.



KOPAR, Vladimir - CARIĆ, Slavko: Ugovori robnog prometa, Beograd, izd. "Privredna štampa", 1976, str. 417-441.

KAPOR, Vladimir: "Primena običaja i uzansi po Zakonu o obligacionim odnosima", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 335-345.

KEATING, Donald: Guide to the R.I.B.A. Forms of Contract, London, Sweet and Maxwell, 1959, str. 118.

- Building Contracts, London, Sweet and Maxwell, 1978, str. 660.

KOSTIĆ, Dragan: "Pravna priroda građanskopravne odgovornosti za opasne stvari", Strani pravni život, IUP, Beograd, 1981, br. 110-111, str. 85-95.

KRULJ, Vrleta: "Neka pravna pitanja u vezi sa garantijom i garantijskim rokovima kod kupoprodaje", Naša zakonitost, 1967, br. 4, str. 302-310.

LOZA, Bogdan: "Zaključivanje ugovora nadmetanjem", Pravna misao, 1970, br. 1-2, str. 20-30.

MAJORS, Richard: "Zajednička odgovornost projektanta i izvođača po novim odredbama Građanskog zakonika" ("A terve zo es kivitelezö közös kárfelelősége a Ptk új szabályozásának tükrében", Magyar Jog, 1979, 3, str. 227-235), Strani pravni život, 1980, broj 109, str. 80-81.

MARTENS, Paul: "Podizvodjenje; pravna ograničenja i podsticaji" ("La sonstraitance: freins et stimulants juridiques". - Droit et pratique du commerce international, 1979, 5, str. 245-270), Strani pravni život, IUP, Beograd, 1980, broj 109, str. 79.

MILOŠEVIĆ, Ljubiša: "Garancija za ispravan rad prodanog proizvoda", Naša zakonitost, 1968, br. 3, str. 211-215.



- Obligaciono pravo, 1982, str. 356-359; 323-329.

MUMINOVIĆ, Edin: "Povodom ratifikacije Haške konvencije o Zakonu koji se primenjuje u slučajevima odgovornosti proizvođača za svoje proizvode", Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, 1981, XXVIII, str. 219-231.

NIKOLIĆ, Djordje: "Primena Posebnih uzansi o gradjenju", Pravni život, 1980, br. 2, str. 47-56.

- "Ugovorna odgovornost izvodjača za nedostatke zemljišta", Naša zakonitost, 1980, br. 6, str. 50-59.

PAK, Jasna: "Odgovornost i osiguranje od odgovornosti projektanta i izvodjača radova," Privreda i pravo, 1979, br. 5, str. 23-35.

PAUNOVIĆ, Miroslav: "Garancija kao predmet složenih ugovora o izgradnji", Pravni život, 1988, br. 1, str. 97-108.

- Investiciono-tehnička dokumentacija pri zaključenju i izvršenju ugovora, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 17-30.

PEROVIĆ, Slobodan: Neizvršenje ugovornih obaveza i posledice, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 97-110.

- "Osnovna opredeljenja Zakona o obligacionim odnosima u oblasti ugovornog prava", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 285-301.



- "Zabluda o svojstvima predmeta i odgovornost za skrivene mane", Pravni život, 1972, br. 1, str. 13-37.
- Obligaciono pravo, Beograd, izd. "Privredna štampa", 1980.

PEROVIĆ, Slobodan - PAK, Milan: "Solidarnost dužnika", Pravni život, 1974, br. 10, str. 15-37.

POP GEORGIEV, Dimitar: "Ugovorna odgovornost prema Zakonu o obligacionim odnosima", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 451-462.

POPOVIĆ, Dragoljub: "Vanugovorna odgovornost za štetu u uporednom pravu", Pravni život, 1983, br. 6-7, str. 765-777.

RADIŠIĆ, Jakov: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, IUP, 1972, str. 130.

- Obligaciono pravo, opšti deo, Beograd, izd. "S.A.", 1988.

- "Odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, <sup>str.</sup> 495-506.

- "Odgovornost za štetu koju uzrokuje stvar s nedostatkom", Pravni život (knjiga o desetogodišnjici Zakona o obligacionim odnosima 1978-1988), Beograd, 1988, <sup>tom I,</sup> str. 466-475.

RIEG, Alfred: "Nedozvoljene odredbe u ugovorima u francuskom pravu" Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1982, br. 6, str. 1183-1193.

RIHTMAN, Zvone: "Opasnost i odštetna odgovornost", Privreda i pravo, 1971, br. 2, str. 1-7.

RIMMER, E.J. and WALLACE, I.N. Duncan: Hudson's Building and Engineering Contracts, Eight Ed., Sweet and Maxwell, London, 1959, str. 540.



SCHMALZL, Max: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, München, 3. Auflage, 1976, str. 204.

SCHWARK, Eberhard: "Jemstvo za mane iz ugovora o kupovini i deliktnopravni zahtevi" ("Kaufvertragliche Mängelhaftung und Deliktsrechtliche Ansprüche", Archiv für die zivilistische Praxis, 1979, br. 1-2, str. 57-84), Strani pravni život, 1980, broj 109, str. 71.

SOINNE, Bernard: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Tomme I i II, Paris, 1969, str. 950.

SPIROVIĆ-JOVANOVIĆ, Lucija: "Sadržina garancije za ispravno funkcionisanje kod ugovora o prodaji", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 677-785.

ŠLABEK, Stjepan: "Ugovor o gradjenju prema Zakonu o obveznim odnosima", Odvjetnik, 1981, br. 1-2, str. 12-16..

ŠULEJIĆ, Predrag: "Osiguranje od odgovornosti davalaca usluga", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1982, br. 6, str. 1011-1030.

- "Stečaj i pasivne solidarne obligacije", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1965, br. 1-2, str. 106-122.

ŠURLAN, Petar: Posebne uzanse o gradjenju sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima pojedinih ugovora, Beograd, izd. "Privredna štampa", 1979, str. 156.

TODOROVIĆ, Ilija: "Odgovornost proizvođača za štetu od stvari sa nedostatkom ili sa opasnim svojstvom", Pravni život, 1981, br. 12, str. 57-61.

TOROMAN, Marija: "Profesionalna odgovornost u pravu socijalističkih zemalja", Strani pravni život, IUP, Beograd, 1967, br. 56-77, str. 3-24.



- "Prouzrokovanje štete kao osnov solidarne obaveze na naknadu štete", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1961, br. 1, str. 69-74.

TRIFKOVIĆ, Miloš: "Gradjevinski nadzor", Pravna misao, 1985, br. 7-8, str. 79-93.

TUNC, Andre: "Gradjanskopravna odgovornost i osiguranje", Pravni život, 1982, br. 2, str. 225-237.

"Uredjivanje odnosa izmedju učesnika u izgradnji investicionih objekata", Savremena praksa, list za privredna i pravna pitanja organizacija udruženog rada, Beograd, 1985, br. 1, str. 104.

VASILJEVIĆ, Mirko: "Fiksna cena gradjenja u praksi privrednih sudova", Privreda i pravo, 1976, br. 11, str. 37-45.

VILUS, Jelena: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, Tom III, Beograd, "Službeni list SFRJ", Beograd, 1978, str. 536-556, tač. 1-169.

- Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, izd. "Gradjanska knjiga", 1973, str. 254.
- Opšte napomene u vezi sa izradom Vodiča UNCITRAL-a za isporuku i izgradnju velikih industrijskih objekata, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 3-16.
- Garancija izvodjača za kvalitet radova i funkcionisanje objekta, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 49-74.



- Ugovor o gradjenju, IUP, Beograd, 1968, str. 170.
- "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", Pravni život, 1985, br. 11, str. 1061-1072.

VIZNER, Boris: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, II, knjiga 3, Zagreb, 1979, str. 1981-1925.

- "O mogućnosti daljnje primene uzansi i drugih poslovnih običaja", Odvjetnik, 1979, br. 9-10, str. 304-310; 1980, br. 1-2, str. 5-9.

VOJINOVIĆ, Jovan: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti gradjevinarstva, Beograd, izd. JGC, 1976, str. 695.

- Izmene i dopune Priručnika za investitore i izvodjače radova u oblasti gradjevinarstva, Beograd, izd. JGC, 1978, str. 102.

VOJVODIĆ, Božidar: Finansiranje investicija i izgradnja investicionih objekata (savezni propisi; propisi SR Bosne i Hercegovine, SR Hrvatske, SR Srbije, SR Crne Gore i SAP Vojvodine), Beograd, 1985, str. 126-251.

VRHOVŠEK, Miroslav: "Razgraničenje krivičnog dela, privrednog prestupa i prekršaja na osnovu posledica ovih delikata", Sudska praksa, Beograd, 1985, br. 1, str. 83-96.

VUKMIR, Branko: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 352.

- Opći uvjeti za ugovore o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), II, Zagreb, 1980, str. 600.
- Oslobodjenje od odgovornosti - viša sila -, referat podnesen na stručnom skupu u okviru ciklusa: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", sveska 1: Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, Beograd, izd. JGC i IUP, održanom 21. i 22. decembra 1981, str. 185-199.



WALLACE, I.N. Duncan: The ICE Conditions of Contract, Fifth Ed., A Commentary, London, Sweet and Maxwell, 1978, str. 399.

II. Z a k o n s k i t e k s t o v i i  
o p š t i u s l o v i

- Austrijski Opšti građanski zakonik od 1811.g. sa novelama od 1916.g.
- Francuski Građanski zakonik od 1804.g. sa izmenama Zakonom od 3. januara 1967.g.
- General Conditions of Contract and Form of Tender, Argeement and Bond for Use in Connection with Works of Civil Engineering Construction ("ICE Conditions of Contract), Fifth Edition, 1973, izd. Institution of Civil Engineers, the Association of Consulting Engineers and Federation of Civil Engineering Contractors
- Gradjanski zakonik Savezne Republike Nemačke od 1896.g.
- Italijanski Gradjanski zakonik od 1942.g.
- Medjunarodna opšta pravila za sporazume izmedju Naručioca i Savetodavnog inženjera za projektovanje i nadzor izvodjenja gradjevinskih radova od 1976.g. (International General Rules for Agreement), izd. Medjunarodna federacija savetodavnih inženjera (FIDC).
- Medjunarodna opšta pravila za sporazume izmedju Naručioca i Savetodavnog inženjera za preinvesticione studije od 1976.g., izd. FIDIC.
- Odluka o minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste gradjevinskih investicionih objekata, odnosno izvedenih radova na tim objektima, "Službeni glasnik SR Srbije", br. 2/74.



- Opći uvjeti za obavljanje investicijskih usluga, INUS, od 30.9.1974.g., Zagreb, izd. KOPROJEKT, 1976.g.
- Opšti uslovi ugovora (medjunarodni) za gradjevinske radove s obrascima ponuda i sporazuma, treće izdanje, mart 1977.g., izd. FIDIC.
- Opšti uslovi za ugovaranje i gradjenje gradjevinskih objekata, izradio i objavio Jugoslovenski gradjevinski centar, 1970.g.
- Opšti uslovi za regulisanje odnosa izmedju učesnika u gradjenju gradjevinskih objekata, izradio i objavio Jugoslovenski gradjevinski centar, 1971.g.
- Opšti uslovi za isporuku i montažu postrojenja i opreme Ekonomske komisije UN za Evropu: u izbozu br. 188. od 1953.g.; u uvozu i izvozu br. 188 A od 1957.g.; u izvozu br. 574. od 1955.g.; u uvozu i izvozu br. 574 A od 1957.g.
- Osnovni (savezni) zakon o izgradnji investicionih objekata, "Službeni list SFRJ", br. 20/67 (prečišćeni tekst); prestao da važi kao savezni propis 31.XII 1971; neki delovi Zakona primenjuju se kao republički propisi u Bosni i Hercegovini, Sloveniji i Hrvatskoj.
- Pravilnik o minimalnim tehničkim uslovima za izgradnju stanova, "Službeni list SFRJ", br. 45/67.
- Pravilnik o stručnim ispitima iz oblasti urbanizma, arhitekture i gradjevinarstva, "Službeni list SR Bosne i Hercegovine", br. 14/81.
- Pravilnik o minimumu tehničke dokumentacije za izdavanje odobrenja za izgradnju investicionih objekata visokogradnje, "Službeni glasnik SR Srbije", br. 39/80.



- Pravilnik o merama zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda koje mora da sadrži tehnička dokumentacija za izgradnju investicionih objekata, "Službeni glasnik SR Srbije", br. 34/78.
- Pravilnik o tehničkom pregledu investicionih objekata, "Službeni glasnik SR Srbije", br. 6/69.
- Posebne uzanse o gradjenju, "Službeni list SFRJ", br. 18/77.
- The Standard Form of Building Contract (the "R.I.B.A. contract or form"), od 1963.g, izd. Royal Institute of British Architects, National Federation of Building Trades Employers and Royal Institute of Chartered Surveyors; revizijom od jula 1977.g the "R.I.B.A. form" zovu se: The Joint Contracts Tribunal (J.C.T.) Standard Form of Building Contract, budući da je R.I.B.A. samo jedno od tela koje predlaže i izdaje britanske opšte uslove.
- Švajcarski Zakonik o obligacijama od 30. marta 1911.g. sa izmenama i dopunama do 1. januara 1976.g.
- Vodič za odnose Svetske banke i njenih zajmoprimaca sa savetodavnim inženjerima, izd. Medjunarodna banka za obnovu i razvoj u Vašingtonu, april 1974.g.
- Vodič za sastavljanje ugovora za izgradnju velikih industrijskih postrojenja, izd. Ekonomska zajednica UN za Evropu (Trade/117), Ženeva - New York, 1973.g.
- Zakon o graditvi objektov, "Uredni list SR Slovenije", br. 42/73, 13/74, 17/74, 2/75, 8/75 i 39/81.
- Zakon o izgradba na investicioni objekti, Službeni vesnik na SR Makedonija, br. 15/83.
- Zakon o izgradnji objekata, "Narodne novine SR Hrvatske" br. 52/81 i 12/82.



- Zakon o izgradnji objekata, "Službeni glasnik SR Srbije, br. 10/84.
- Zakon o izgradnji i finansiranju investicionih objekata (prečišćeni tekst), "Službeni list SR Crne Gore", br. 30/83.
- Zakon o izgradnji investicionih objekata, "Službeni list SAP Vojvodine", br. 13/80, 20/80, 24/82, 20/83, 32/83 i 13/84.
- Zakon o izgradnji investicionih objekata, "Službeni list SAP Kosova", br. 39/72, 26/73 i 46/77.
- Zakon o jedinstvenoj klasifikaciji delatnosti, "Službeni list SFRJ", br. 6/76.
- Zakon o obligacionim odnosima SFR Jugoslavije od 30. marta 1978.g., "Službeni list SFRJ", br. 29/78.
- Zakon o osnovama poslovanja organizacija udruženog rada u oblasti prometa i usluga, "Službeni list SFRJ", br. 43/76.
- Zakon o prostornom uređenju SR Bosne i Hercegovine", čl. 1. do 3. i čl. 163. do 288, "Službeni list SR Bosne i Hercegovine", br. 13/74 i 21/81.
- Zakon o standardizaciji, "Službeni list SFRJ", br.38/77.
- Zakon o ustupanju izgradnje investicionih objekata, "Službeni list SR Bosne i Hercegovine", br. 33/77 i 26/82.
- Zakon o ustupanju izgradnje investicionog objekta stranom izvodjaču od 4. juna 1976.g., "Službeni list SFRJ", br. 24/76.





УНИВЕРЗИТЕТСКА БИБЛИОТЕКА  
"СТЕВАН М. ПРОВИЋ" - БЕОГРАД  
II Н. Бр. 99782

12 10 82

Mr. Vesna Tadić, (rodj. Kijak)

GARANCIJA PROJEKTOVANJA I GRADITELJA ZA SOLIDNOST  
GRADJEVINE I NJENOVA IMOVINSKA ODGOVORNOST

- dokazna potvrda -



Београд  
1982



# S A D R Ž A J

	Strana
U V O D	4
G l a v a p r v a	
ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI ZA NE- SOLIDNOST GRADJEVINE PO OSNOVU UGOVORA	10
& 1. OPŠTI POGLED	10
& 2. ODNOS IZMEDJU NARUČIOCA I PROJEKTANTA	20
I. O p š t i p o g l e d	20
II. U g o v o r o p r o j e k t o - v a n j u g r a d j e v i n e	27
A. <u>Obaveza projektanta da izradi             projekt gradjevine</u>	27
a) Obaveza izrade idejnog projekta	28
b) Obaveza izrade glavnog projekta	30
c) Obim odgovornosti projektanta za nedostatke u izradi glavnog projekta	32
1) Kad se nedostaci u projektu mogu pripisati drugom projek- tantu ili mešanju naručioca	32
2) Kad su nedostaci projekta po- sledica pogrešnog nalaza o osobinama zemljišta	39
3) Kad su projektom povređjene odredbe propisa o urbanizmu, gradjenju ili pravila koja regulišu medjususedske odnose	44
d) Posledice izrade glavnog projekta s nedostacima	45
B. <u>Obaveza projektanta da nadzire             realizaciju projekta</u>	46
a) Obaveza vršenja kontrole nad izvodjenjem radova	48



b) Obaveza vršenja kontrole kvaliteta upotrebljenog materijala	55
c) Obaveza poštovanja odredbi propisa o urbanizmu, gradjenju ili pravila koja regulišu međususedske odnose	58
C. <u>Pravna priroda ugovora o projektovanju</u>	59
a) Pravo SR Nemačke	61
b) Francusko pravo	64
c) Jugoslovensko pravo	66
II. Nadzorni inženjer i njegov pravni status	69
& 3. ODNOS IZMEDJU NARUČIOCA I GRADITELJA	75
I. Ugovor o gradjenju	77
A. <u>Pojam ugovora o gradjenju</u>	79
B. <u>Oblici ugovora o gradjenju</u>	82
C. <u>Obaveze graditelja</u>	85
a) Izvodjenje radova saobrazno projektu i svrsi gradjevine	88
b) Uticaj načina odredjivanja cene na obaveze graditelja	93
1) Kad je cena odredjena paušalno	94
2) Kad je cena odredjena po jedinici radova	98
3) Ugovor o gradjenju s klauzulom "ključ u ruke"	101
c) Da li je graditelj dužan da dá materijal za gradjevinu	105
1) Francusko pravo	106
2) Švajcarsko pravo	108
3) Jugoslovensko pravo	108
4) Englesko pravo	110
d) Da li je graditelj dužan da ispita zemljište na kome se gradjevina podiže	112



	Strana
II. P o d u g o v o r o g r a d j e n j u	118
A. <u>Angažovanje podizvodjača</u>	118
a) Potreba i mogućnosti angažovanja	118
b) Kontinentalni pravni sistemi	120
c) Medjunarodni i britanski Opšti uslovi	122
B. <u>Odgovornost glavnog izvodjača za podizvodjača i neposredna odgovornost podizvodjača naručiocu</u>	127
a) Odgovornost glavnog izvodjača	127
b) Odgovornost podizvodjača	129
 G l a v a   d r u g a	
GARANCIJA ZA SOLIDNOST GRADJEVINE KAO PRAVNI OSNOV ODGOVORNOSTI UČESNIKA U IZGRADNJI POSLE PRIMOPREDAJE	133
& 1. OPŠTI POGLED	133
& 2. RAZLIČITA TEORIJSKA STANOVIŠTA O PRAVNOJ PRIRODI ODGOVORNOSTI ZA NESOLIDNOST GRADJEVINE	141
I. S t a r i j a   t e o r i j s k a s t a n o v i š t a	142
A. <u>Teorija o ugovornoj prirodi odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost posle primopredaje gradjevine</u>	142
B. <u>Teorija o deliktnoj prirodi odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost posle primopredaje gradjevine</u>	149
II. S a v r e m e n o   t e o r i j s k o s t a n o v i š t e   o   g a r a n c i j i k a o   p r a v n o m   o s n o v u   o d n o - s a   u č e s n i k a   u   i z g r a d n j i p o s l e   p r i m o p r e d a j e g r a d j e v i n e	155



& 3. GARANCIJA UČESNIKA U IZGRADNJI ZA SOLIDNOST GRADJEVINE	160
I. P o j a m i s u š t i n a g a r a n c i j e	160
A. <u>Pojam garancije</u>	160
B. <u>Oblik i vrsta garancije koju preuzimaju učesnici u izgradnji</u>	161
C. <u>Sadržina garancije</u>	167
a) Otklanjanje nedostataka gradjevine u garantnom roku kao obaveza iz garancije ili kao odgovornost po osnovu garancije za solidnost gradjevine?	167
b) Tvrdnja da su poštovani zahtevi gradjevinske struke	171
1) Tradicionalni metodi i materijali u gradjenju	174
2) Savremeni (novi) metodi i materijali u gradjenju	177
II. P r a v n a p r i r o d a g a r a n c i j e	179
A. <u>Ugovorni ili neugovorni karakter garancije</u>	179
B. <u>Ugovorno skraćenje, odn. produžavanje garantnog roka</u>	179
C. <u>Mogućnost isključenja i ograničenja zakonske odgovornosti za nedostatke u pogledu solidnosti gradjevine pomoću ugovora o izgradnji</u>	187
II. S u b j e k t i o d g o v o r n o s t i	189
& 4. RAZLIKE IZMEDJU ODGOVORNOSTI ZA SKRIVENE NEDOSTATKE GRADJEVINE KOJI UMANJUJU KVALITET I GARANCIJE ZA SOLIDNOST GRADJEVINE	193



I. Mogućnost i potreba poredjenja	193
II. Razlike u pogledu nedostataka koji umanjuju kvalitet i koji su pokriveni garancijom za solidnost gradjevine	197
III. Razlike u pogledu naručiočevih prava uslovljenih nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet i prava uslovljenih nesolidnošću gradjevine	203
G l a v a t r e ć a	
PRETPOSTAVKE GARANCIJE ZA SOLIDNOST GRADJEVINE	213
& 1. PRIMOPREDAJA GRADJEVINE	214
I. Primopredaja gradjevine i nedostaci	215
A. <u>Utvrđivanje ispravnosti gradjevine i radova</u>	216
B. <u>Primopredaja i forme prijema</u>	217
C. <u>Preuzimanje (stupanje u posed) gradjevine</u>	219
II. Primopredaja i početak računanja garantnog roka	220
A. <u>Privremeni prijem gradjevine</u>	224
B. <u>Konačni prijem gradjevine</u>	228



& 2. PREDMET GARANCIJE	229
I. Opšti pogled	229
II. Gradjevina kao predmet garancije	231
A. <u>Pojam gradjevine i sporna pitanja oko njegovog određivanja</u>	231
B. <u>Vrste gradjevin</u>	232
C. <u>Razlikovanje trajnih od završnih radova</u>	237
D. <u>Pokretnosti koje se ugradjuju u gradjevinu</u>	240
III. Zemljišna kome je gradjevina podignuta kao predmet garancije	242
& 3. GARANTOVANI SLUČAJ	244
I. Priroda nedostatka	245
A. <u>Teorija po kojoj i vidljivi i skriveni nedostaci povlače primenu garancije za solidnost gradjevine</u>	246
B. <u>Teorija po kojoj samo skriveni nedostaci povlače primenu garancije za solidnost gradjevine</u>	249
C. <u>Pretpostavka o skrivenom svojstvu nedostataka koji ugrožava solidnost gradjevine i teret dokaza</u>	252
II. Težina nedostatka	253
A. <u>Potpuno ili delimično rušenje gradjevine</u>	254
B. <u>Očigledna opasnost rušenja i ozbiljni nedostaci</u>	255



C. <u>Tendencija proširenja pojma nedostatka koji ugrožava solidnost gradjevine</u>	257
& 4. GARANTNI ROK ZA SOLIDNOST GRADJEVINE	258
I. R o k u k o m e m o r a d a s e p o j a v i n e d o s t a t a k	259
A. <u>Dužina trajanja garantnog roka</u>	259
B. <u>Pravna priroda garantnog roka</u>	262
C. <u>Produženje garantnog roka</u>	263
D. <u>Primena garantnog roka u slučaju prevare i zle namere učesnika u izgradnji i teret dokaza</u>	264
II. R o k z a p r i g o v o r i z a p o d i z a n j e t u ž b e r a d i o t k l a n j a n j a n e d o s t a t a k a k o j i s e t i č u s o l i d n o s t i g r a d j e v i n e	268
A. <u>Rok za prigovor na nedostatke gradjevine</u>	268
B. <u>Rok za podizanje tužbe radi otklanjanja nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine</u>	271
 G l a v a   č e t v r t a	
PRAVNA DEJSTVA GARANCIJE ZA SOLIDNOST GRADJEVINE	273
& 1. OPŠTI POGLED	273
& 2. LICA PREMA KOJIMA GARANCIJA DEJSTUJE	275
& 3. PRAVA NARUČIOCA USLOVLJENA NESOLIDNOŠĆU GRADJEVINE	282



- I. Pravo naručioca da zahteva otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine kao pravo iz garancije 283
- II. Prava naručioca koja potiču iz ugovora o izgradnji kao ugovora o delu 289
- A. Pravo naručioca da angažuje drugo lice da otkloni nedostatke o trošku graditelja 289
- B. Pravo naručioca kad otklanjanje nedostataka iziskuje nesrazmerno visoke troškove 291
- C. Pravo naručioca da zahteva sniženje naknade (cene) 293
- D. Pravo naručioca da zahteva raskid ugovora 294
- III. Pravo naručioca da zahteva naknadu štete zbog pojave nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine u gagentnom roku 298
- A. Pravni osnov odgovornosti učesnika u izgradnji za štetu 298
- B. Razlikovanje zahteva za naknadu štete "zbog nedostataka" gradjevine i zahteva za naknadu štete "od gradjevine sa nedostatkom" 304
- C. Rok u kome treba podići tužbu za naknadu štete 309
- a) Prigovor na nedostatke gradjevine i pravo naručioca na naknadu štete 309



b) Gubitak prava iz garancije i pravo na tužbu za naknadu štete "zbog nedostataka" gradjevine	313
c) Pravna priroda direktne i regresne tužbe za naknadu refleksne štete	316
D. <u>Opseg naknade štete</u>	322
IV. Slučajevi u kojima graditelj ne odgovara za nedostatke u garantnom roku	325
& 4. MOGUĆNOST IZBORA PRAVNOG OSNOVA ODGOVORNOSTI UČESNIKA U IZGRADNJI ZA ŠTETU ZBOG POJAVE NEDOSTATAKA KOJI SE TIČU SOLIDNOSTI GRADJEVINE U GARANTNOM ROKU	330
I. Situacija kada naručilac kao prodavac i graditelj kao garant nisu isto lice	331
II. Situacija kada između pribavioca i prenosioca gradjevine ne postoji ugovorna pravna veza	336
Glava peta	
NEUGOVORNA (DELIKTNNA) ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI ZA NESOLIDNOST GRADJEVINE	342
& 1. OPŠTI POGLED	342
& 2. ODGOVORNOST PREMA TREĆIM LICIMA PRE PRIMOPREDAJE GRADJEVINE	344
I. Englesko pravo	346
II. Francusko pravo	347
III. Jugoslovensko pravo	348
& 3. ODGOVORNOST PREMA TREĆIM LICIMA POSLE PRIMOPREDAJE	350



	Strana
I. Opšti pogled	350
II. Francusko pravo	354
III. Švajcarsko pravo	357
IV. Jugoslovensko pravo	358
V. Englesko pravo	362
VI. Pravo SAD	364
VII. Kritički osvrt	370
G l a v a   š e s t a	
PODELJENA I ZAJEDNIČKA ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI ZA NESOLIDNOST GRADJEVINE	374
& 1. OPŠTI POGLED	374
& 2. PODELJENA ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI	377
I. Zasebnost obaveza u vez i s a i z g r a d n j o m g r a d j e v i n e	377
II. Odgovornost prema v e l i č i n i k r i v i c e	379
III. Umanjenje i isključenje o d g o v o r n o s t i u č e - s n i k a u i z g r a d n j i z b o g m e š a n j a n a r u č i o c a	381
& 3. ZAJEDNIČKA ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI	384
I. Solidarna odgovornost i l i o d g o v o r n o s t " i n s o l i d u m "	384
II. Faktičko saprouzrokovanje š t e t e k a o i z v o r s o l i - d a r n e o d g o v o r n o s t i u č e s - n i k a u i z g r a d n j i	387



III. Medjusbobna odgovornost i pravo regresa u česnika u izgradnji	392
--	-----

ZAKLJUČAK	400
-----------	-----

LITERATURA	408
------------	-----

I. Knjige, članci i referati	408
------------------------------	-----

II. Zakonski tekstovi i opšti uslovi	418
--------------------------------------	-----



## S K R A Ć E N I C E I O B J A Š N J E N J A

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| austrijski GZ                | - Austrijski Opšti građanski zakonik   |
| ECE ili EKE                  | - Ekonomska komisija UN za Evropu u Ženevi   |
| FIDIC                        | - Medjunarodna federacija savetodavnih inženjera   |
| francuski GZ                 | - Francuski Građanski zakonik  |
| ICE                          | - britansko udruženje The Institute of Civil Engineers   |
| "ICE Conditions of Contract" | - General Conditions of Contract and Form of Tender, Agreement and Bond for Use in Connection with Works of Civil Engineering Construction, V ed, 1973, izd. ICE |
| IGRA 1976. D. i S.           | - Medjunarodna opšta pravila za sporazume izmedju naručioca i savetodavnog inženjera za projektovanje i nadzor izvođenja građevinskih radova, izd. FIDIC         |
| IGRA 1976. P.I.              | - Medjunarodna opšta pravila za sporazume izmedju naručioca i savetodavnog inženjera za preinvesticione studije, izd. FIDIC                                      |
| INUS 1976.                   | - Opći uvjeti za obavljanje investicijskih usluga, Zagreb, izd. KOPROJEKT  |
| italijanski GZ               | - Italijanski Građanski zakonik  |
| "J.C.T. form"                | - The Joint Contracts Tribunal Standard Form of Building Contract, revizija od jula 1977.g. (britanski opšti uslovi)   |



- nemački GZ - Gradjanski zakonik Savezne Republike Nemačke
- OU - Opšti uslovi
- OU FIDIC/G - Opšti uslovi FIDIC za gradjevinske radove, treće izd. 1977.g.
- OU FIDIC/OM - Opšti uslovi FIDIC za isporuku i montažu opreme, prvo izd. 1963.g. posljednje izd. 1977.g.
- OU EKE - Opšti uslovi Ekonomske komisije UN za Evropu
- OU 188,574 - Opšti uslovi za isporuku opreme EKE
- OU 188A,574A - Opšti uslovi za isporuku i montažu opreme EKE
- PUG - Posebne uzanse o gradjenju SFR Jugoslavije
- "R.I.B.A. contract or form" - The R.I.B.A. Standard Form of Building Contract od 1963.g., izd. Royal Institute of British Architects, National Federation of Building Trades Employers and Royal Institute of Chartered Surveyors
- švajcarski ZO - Švajcarski Zakonik o obligacijama
- uz. br. - uzansa broj ... Posebnih uzansi o gradjenju
- ZOO - Zakon o obligacionim odnosima SFR Jugoslavije
- ZSO - Zbirka sudskih odluka



Kod citiranja slučajeva iz sudske prakse navedeni su oni objavljeni u: Zbirkama sudskih odluka (1956-1973; 1976; 1978; 1979; 1982. i 1983.g.); u časopisima: Informator, Zagreb (1975-1976.); Sudska praksa, Beograd (1985-1989.g.); Savremena praksa, Beograd (1985.g.); Privredno-pravni priručnik, Beograd (1972-1973.g.).

Pri citiranju pojedinih odluka dat je: broj i datum odluke odnosnog suda; naslov (sentenca) koji odluka nosi u odnosnoj zbirci/časopisu i u sadržaju Zbirke/Časopisa; broj knjige, godine i sveske zbirke, odn. broj godine i sveske časopisa i broj pod kojim je odluka označena u zbirci/časopisu.



## U V O D

1. Težnja da se ratom razrušena Evropa i svet ponovo izgrade, posle završetka drugog svetskog rata, usloвила je povećanu građevinsku aktivnost. Nju prati, međutim, i umnožavanje šteta i povreda koje nastaju kao posledica te aktivnosti. Usled brze, rdjave i nesolidne gradnje građevina štetu trpi, u prvom redu, naručilac, a zatim i treća lica. To se događa kako u toku izvodjenja građevinskih radova, tako i posle završetka i predaje građevine naručiocu.

Da bi zaštitila sve one koji su ugroženi štetnim posledicama građevinske delatnosti, država se intenzivno i preventivno meša u odnose koji se stvaraju zaključivanjem ugovora o izgradnji. Stoga, period od drugog svetskog rata pa do danas, karakteriše rastuća važnost uloge države u oblasti gradjenja. Tako je gradjenje postalo jedno od područja u kojima su opšti interesi društva izazvali potrebu za "javnim" uplitanjem u odnose čisto privatnog prava. <sup>Upravo</sup> ~~Uprava~~ sa javnom izgradnjom, država reguliše i privatnu izgradnju, u nameri da osigura higijenu i sigurnost, poštovanje urbanističkih zahteva i uredjenje prostora. Ona podstiče ovu izgradnju, ali je i usmerava i smešta, zavisno od socijalnih i ekonomskih direktiva, u okvire određene "politike izgradnje".<sup>1)</sup>

2. Porast zajedničkih interesa u izvršavanju ugovora iz privatnog prava neizbežno povlači za sobom ograničavanje slobode volje koju strane ugovornice mogu ispoljiti prilikom izvršenja ugovora. Zato i profesionalna delatnost projektanta

1) Vidi o tome: Bernard, Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Paris, 1969, tome I, str. 43-44.



i graditelja postaje sve više društvena funkcija, a ugovori o izgradnji između tri lica, postaju ugovori u kojima država zauzima nadmoćno mesto. Jer, država, u svojstvu trećeg lica, utiče na njihove zadatke, odnosno obaveze koje se mnogo više tiču poštovanja državnih propisa nego zadovoljavanja potreba druge ugovorne strane - naručioca, odnosno vlasnika.<sup>1)</sup> Tako, na primer, pre primopredaje gradjevine između samih ugovornih strana, državni organi vrše tehnički pregled, pri kome utvrđuju: da li je gradjevina izgrađena u skladu sa projektom na osnovu koga je data dozvola za gradjenje; da li je gradjevina u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima čija je primena obavezna u konkretnome slučaju, kao i da li su poštovani uslovi gradjenja na odredjenome zemljištu; i, najzad, da li su preduzete propisane mere kojima će se sprečiti, odnosno svesti na najmanju meru šteta koju gradjevina, svojim postojanjem, odnosno korišćenjem, može naneti okolini.<sup>2)</sup>

3. S druge strane, na planu imovinske odgovornosti postoji svuda u svetu jasno izražena težnja da se poštiri i proširi odgovornost projektanta i graditelja za štetu zbog nedostatka gradjevine i za štetu koja je dalja posledica tih nedostataka (tzv. reflaksnu štetu). Sem toga, primetno je i nastojanje da se proširi krug lica koja imaju pravo na naknadu tih šteta. Potreba da se izmene klasična shvatanja o odgovornosti učesnika u izgradnji za nedostatke gradjevine koju grade ili koju su već izgradili, nastala je pod uticajem izmenjenih uslova pod kojima oni obavljaju danas svoju profesiju. Razvoj nauke i tehnike, koji je dao svoj doprinos i gradjevinar-

1) B. Soinne, ibidem, str. 44; vidi i: Jovan, Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti gradjenja, Beograd, 1976. str. 97-98; 108; Trifković, Miloš: "Gradjevinski nadzor", Pravna misao, 1985/7-8, str. 79-93.

2) Vidi, na primer: čl. 226. Zakona o prostornom uređenju SR BiH ("Službeni list SR BiH", br. 13/74 od 23. maja 1974.); čl. 36. Zakona o izgradnji investicionih objekata SR Makedonije ("Službeni vesnik SRM", br. 35~~7~~ od 15. oktobra 1973; br. 43/73, 9/74 i 47/74); čl. 59. Zakona o izgradnji objekata SR Slovenije ("Službeni list SRS", br. 42/73, od 11. decembra 1973, br. 13/74; 17,74; 2/75 i 8/75).



stvu, omogućio je projektantima i graditeljima da se u svome radu oslanjaju na matematičke proračune dobivene pomoću kompjutera i drugih elektronskih računara, koji im do detalja mogu dati odgovore na razna pitanja u vezi sa potrebom materijala, njegovom otpornošću i trajnošću. Otuda je proisteklo i shvatanje savremene doktrine da, kad je u pitanju solidnost, tj. sigurnost i stabilnost gradjevine, treba govoriti o garanciji, a ne o "odgovornosti" stručnjaka. Jer, stručnjaci treba da garantuju da gradjevina u pogledu solidnosti odgovara uslovima koje poznaje savremena nauka i tehnika, i da se garancijom obavežu da će, u garantnom roku, popraviti svu štetu koju bi poverilac imao u vezi sa gradjevinom.<sup>1)</sup> Stoga su principi pooštrene, profesionalne odgovornosti projektanta i graditelja zbog nesolidnosti gradjevine, u biti, isti oni principi koji su prvo primenjeni na proizvođače industrijskih proizvoda, kad su sudovi zauzeli stav da krivica nije uslov njihove odgovornosti, jer je za nju dovoljno da postoji nedostatak proizvoda.<sup>2)</sup>

4. Specifična okolnost vezana za ugovor o izgradnji jeste činjenica da se prouzrokovana šteta često pojavljuje mnogo godina posle završetka gradnje. Čin izgradnje nema onu prolaznu korisnost kao akt sudskog izvršitelja ili kao ugovor o prodaji stvari. Nedostaci jedne gradjevine mogu izazvati štetu dvadeset ili trideset godina posle završetka radova, što zavisi, istovremeno, od važnosti radova i od njihove prirode. Kod gradjevina nije moguća proba kao kod mašina ili nekih drugih proizvoda. Usled laganog propadanja gradjevina, loše izvedeni radovi proizvode vidljive posledice tek posle niza godina. Prema tome, sama priroda gradjevinske delatnosti diktira potrebu i pravno-političke razloge za propisivanje produžene odgovor-

1) J.Vilus: Gradjevinskopravna odgovornost izvođača i projektanta, Beograd, 1973, str. 216-217; 10 i dalje; vidi od istog autora: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 138-139.

2) Vidi o tome: Branko, Vukmir: Ugovori o izvođenju investicijskih radova (medjunarodni), Zagreb, 1980, str. 70-71.



nosti projektanta i graditelja za nedostatke gradjevine koji govore o njenoj nesolidnosti. Zakonodavstva svih zemalja našla su se pred zadatkom da propišu tu produženu odgovornost u jednom roku koji bi trebalo da pruži dokaze o solidnosti izvršenih radova. Kako problem nije ni jednostavan ni lak, to ne iznenadjuje okolnost da se on rešava na različite načine, kako u teoriji, tako i u zakonodavstvu i sudskoj praksi raznih zemalja, kao ni okolnost što su se rešenja vremenom menjala.<sup>1)</sup> Tako je, na primer, doživelo izmene ranije klasično pravilo, sadržano u gotovo svim gradjanskim zakonicima, prema kome se produžena odgovornost projektanta i graditelja ticala samo nedostataka gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost, odnosno samo onih koji ugrožavaju tzv. trajne ("osnovne" ili "velike") radove na kojima gradjevina počiva, a gasila se za sve ostale nedostatke, čim je izvršen prijem gradjevine. Danas se, naime, usvaja stanovište po kome projektant i graditelj odgovaraju i za skrivene nedostatke gradjevine što umanjuju kvalitet posle prijema, bez obzira da li se ti nedostaci tiču trajnih ili završnih radova (tzv. "malih" radova ili radova finiša). Graditelj je dužan da sve te nedostatke otkloni u određenome roku. U medjunarodnim opštim uslovima i tipskim ugovorima, kao i u većini gradjanskih zakonika evropskih zemalja, određuje se rok odgovornosti od jedne do dve godine - za nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet i, trajnih i, završnih radova,<sup>2)</sup> pored roka odgovornosti (garancije) - od pet do deset godina za nedostatke trajnih radova koji ugrožavaju solidnost gradjevine.<sup>3)</sup>

- 1) Vidi o tome: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 9-11.
- 2) Vidi: čl. 1667. italijanskog GZ; čl. 370. švajcarskog ZO; par. 633-634. nemačkog GZ; čl. 614. st. 3, 615, 616. i 618. u vezi s čl. 641. jugoslovenskog ZO.
- 3) Vidi: čl. 1792. i 2270. francuskog GZ (izmene Zakona - Zakonom od 3. januara 1967.); čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO; par. 638. nemačkog GZ; čl. 644. ZO.





5. Ovaj rad ima za cilj da ispita ulogu ugovorne i zakonske garancije projektanta i graditelja za solidnost gradjevine u uslovima savremenog prometa nekretnina, da utvrdi njene sličnosti i razlike sa ugovornom i zakonskom odgovornošću za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, a posebno odnos naručiočevih prava po jednom i drugom osnovu. Pored toga, brojna pitanja vezana za pretpostavke i za dejstva garancije za solidnost gradjevine iziskuju potrebu da se na njih posebno odgovori. Konačno, sa pravnog stanovišta neuobičajeni odnosi koji se uspostavljaju učestvovanjem u izgradnji između naručioca, projektanta i graditelja, iziskuju potrebu da se ispita odnos odgovornosti projektanta i graditelja za **nesolidnost gradjevine prema naručiocu**, tj. da li mu oni odgovaraju podeljeno (~~ne~~ pojedinačev) ili solidarno. Jer, jedna od učestvujućih strana može bitno i neposredno uticati na ostvarivanje prava i ispunjavanje obaveza druge strane, iako, po pravilu, nije sa njom u istom pravnom odnosu (na primer: projektant i nadzorni inženjer sa graditeljem).

Ovako odredjen okvir istraživanja treba da omogućiti da se sagledaju uslovi i opseg imovinske odgovornosti projektanta i graditelja, kao i drugih lica koja učestvuju u izgradnji, kao stručnjaci, u prisustvu ugovorne i zakonske garancije za solidnost gradjevine.

6. Izlaganja u radu podeljena su na šest delova, sa uvodnim razmatranjem i zaključkom.

Prvi deo posvećen je odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine po osnovu ugovora, tj. pre primopredaje gradjevine. U drugom delu razmatra se garancija za solidnost gradjevine, kao pravni osnov odgovornosti učesnika u izgradnji posle primopredaje, odnosno različita teorijska shvatanja o pravnoj prirodi njihove odgovornosti za nesolidnost gradjevine i za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju



kvalitet posle primopredaje. Pri tome je učinjen pokušaj da se utvrdi vrsta i oblik koji ima garancija učesnika u izgradnji za solidnost gradjevine, kao i pravna priroda ove garancije i, posebno, razlike izmedju nje i odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet. Treći deo rada odnosi se na pretpostavke garancije za solidnost gradjevine. U četvrtom delu govori se o dejstvima garancije: o licima izmedju kojih garancija dejstvuje; o pravima naručioca koja su uslovljena nesolidnošću gradjevine; o pravima i pravnom osnovu ostalih korisnika gradjevine usled štete zbog nesolidnosti gradjevine. Peti deo rada posvećen je pitanju neugovorne (deliktne) odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine, i to kako pre, tako i posle primopredaje gradjevine. U šestom delu razmatra se problematika podeljene i zajedničke odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine prema naručiocu.



## G l a v a p r v a

### ODGOVORNOST UČESNIKA U IZGRADNJI ZA NESOLIDNOST GRADJEVINE PO OSNOVU UGOVORA

#### & 1. CPŠTI POGLED

1. S obzirom da je pitanje odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine imalo svoju evoluciju, nije čudo što je ono privuklo pažnju pravne teorije, u kojoj su izražena veoma različita mišljenja o pravnoj prirodi ugovora koji se zaključuju povodom podizanja gradjevina. Pre nego što predjemo na pojedinačno razmatranje tih ugovora, smatramo da je potrebno, na samom početku ovih izlaganja, ukazati na razvojni put pravnih aspekata sudelovanja i položaja arhitekata i graditelja u realizaciji jednog gradjevinskog poduhvata i na osnovne dileme koje se postavljaju, u pravu i praksi pravnih sistema pojedinih zemalja, u vezi sa određivanjem pravne prirode njihovih ugovora.

2. Još na početku devetnaestog veka poslovi projektovanja gradjevine nisu bili odvojeni od poslova gradjenja: graditelji su sami izradjivali projekte (nacрте) gradjevina i izvodili radove prema tim projektima. U toku devetnaestog veka, međjutim, razvija se sve više posebna struka, koja se specijalizuje za izradu projekata i za nadzor gradjevinskih radova. Razvoj se ogleda u zabrani istovremenog obavljanje projektantske i graditeljske delatnosti, tako da se delatnost arhitekata ~~te~~ ograničava samo na izradu projekata i nadzor, a graditelji se počinju baviti samo izvođenjem gradjevinskih radova. Od kada se profesija arhitekata odvojila od profesije graditelja,



i, u evropskim i, u angloseksonske zemljama, se zahteva da arhitekta budu posebno školovani.<sup>1)</sup> Oni postaju članovi "liberalne" profesije, kao lekari i advokati, dok graditelji postaju trgovci ili preduzimači.<sup>2)</sup>

1) Mala enciklopedija "Prosveta", Opšta enciklopedija, treće izdanje, Tom I, "Prosveta", Beograd, 1978, str. 102; Minvielle Geo: Historie et condition juridique de la profession d'architecte - thèse Bordeaux, 1921 (navedeno prema: Bernard Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Paris, 1969, tome I, str. 36-37; Branko, Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), Zagreb, 1980, str. 27-28.

2) U Švajcarskoj, na primer, Švajcarsko Udruženje inženjera i arhitekata (S.I.A.) propisalo je čitav niz normi tehničkog i pravnog karaktera i izdalo niz direktiva za zaključivanje ugovora o preduzimanju građevinskih radova. Pošto su norme udruženja S.I.A. dale profesionalne asocijacije, cilj im je da poboljšaju položaj svojih članova. Ovo udruženje je donelo i Pravilnik koji se odnosi na radove i nagrade arhitekata - Règlements concernant les travaux et honoraires des architectes (vidi o tome: B.Soinne, op. cit., I, str. 73; J. Vilus: Gradjansko-pravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 22).

U Francuskoj je Kodeks profesionalnog ponašanja donet još 1895. godine na kongresu arhitekata (tzv. "Code Gandet"). Načela sadržana u tom Kodeksu usvojio je kasnije zakonodavac prilikom donošenja zakonskog teksta o pravima i dužnostima arhitekata. Zakonom od 1940. i Dekretom od 1941., koji je dopunjen 1943. godine, regulisane su obaveze arhitekata prema njihovim klijentima, a postoje i tipski ugovori kojima se regulišu odnosi između projektanta i naručioca - Code des devoirs professionnels de l'architecte; Devoirs de l'architecte envers son client i Contrat - type architecte - maître de l'ouvrage presonise par le Conseil supérieur de l'ordre des architectes (vidi o tome: B. Vukmir, op.cit. I, str. 48; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 22).

U SR Nemačkoj postoji Pravilnik o nagradama arhitekata, gde su precizirane i njihove dužnosti GOA (Gebührenordnung für Architekten); donete su i opšte ugovorne odredbe za ugovore arhitekata (Algemeine Vertragsbedingungen zum Architektenvertrag).

U Velikoj Britaniji većina registrovanih arhitekata pripada jednoj od profesionalnih ustanova od kojih je najpoznatija i najuglednija The Royal Institute of British Architects (R.I.B.A); građevinski inženjeri su članovi





Razdoblje posle Drugog svetskog rata karakteriše nagla ekspanzija građevinske i ostalih tehničkih delatnosti u svim delovima sveta. Kao posledica razvoja tehnike, tehničkih znanja i specijalnosti, sve je veći krug osoba koje moraju učestvovati u izradi nekog projekta.<sup>1)</sup> Dok je na početku devetnaesetog veka arhitekta bio sveobuhvatni stručnjak prilikom izvodjenja građevinskih radova, danas kod nekih građevina (kao što su mostovi, nasipi, brane), njegova uloga postaje drugorazredna, jer tehnologija gradnje iziskuje stručnjake druge vrste. Već i kod običnih i jednostavnih građevina arhitekti nisu dovoljni da bi kompletno izradili neki projekt. Delovi projekta koji se odnose na toplotnu i ventilacionu izolaciju, grejanje, uvodjenje struje i sl., moraju biti povereni posebnim

profesionalnih tela od kojih je najvažniji Institute of Civil Engineering (The I.C.E.); Kalkulanti sa posebnim kvalifikacijama članovi su The Royal Institution of Chartered Surveyors.

U Jugoslaviji je "Moralni kodeks arhitekata" doneo i izdao Savez arhitekata Hrvatske 1970. godine: Prema članu 1. Kodeksa "arhitekt je stručnjak i kulturni radnik koji se bavi arhitekturom. Za svoj stvaralački rad, on mora biti školovan i kvalifikovan. Dužan je da sa punom odgovornošću promeni svoje znanje i iskustvo prilikom projektovanja i izvodjenja radova i to do te mere koja je u skladu s koristima pojedinca i društva."

Opšti uslovi INUS 1976. propisuju u članu 05.10. stav 1. da projektant u vršenju svojih usluga, izvan zahteva naručioca " (projektni zadatak, investicioni program i dr.), zadržava potpunu slobodu da svoj posao obavi na najpogodniji način po pravilima i dostignućima nauke, tehnike, umetnosti i zanatstva."

(INUS 1979. je skraćena za: Opći uvjeti za obavljanje investicionih usluga - koje su sastavile organizacije projektantskih i srodnih delatnosti udruženih u organizaciju KOPROJEKT iz Zagreba).

- 1) B.Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, tome I, str. 36-43; Branko, Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 27-28.



stručnjacima.<sup>1)</sup> Kod složenih gradjevina arhitekta postaje, u izvršenju svoje glavne dužnosti - gradjevinskog projektovanja - i organizator velikog broja stručnjaka raznih specijalnosti i struka. Očigledno je da savremeni razvoj ide u pravcu povećavanja broja inženjera i drugih specijalizovanih stručnjaka i da će se on u budućnosti još povećati, dok će se specijalnosti sve više usitnjavati i sužavati. Arhitekta je, dakle, samo jedan od učesnika u projektovanju, pored drugih specijalnosti - inženjera.<sup>2)</sup>

3. Naše opredeljenje da se u ovom radu služimo izrazom "učesnici u izgradnji", proizašlo je iz činjenice da u realizaciji jednog gradjevinskog poduhvata, danas sudeluju brojna lica, čiji je pravni položaj jednak pravnom položaju arhitekta i graditelja, što zaslužuje da bude u punoj meri uzeto u obzir, kad se govori o odgovornosti za nesolidnost gradjevine.

Prvobitni impuls za izgradnju gradjevine potiče od naručioca, koji približno formuliše svoje ideje o prirodi i značaju gradjevine koju namerava da gradi. U jugoslovenskoj teoriji, a naročito u praksi i u propisima kojima se reguliše izgradnja gradjevinskih objekata, za "naručioca radova" upotrebljava se naziv "investitor". Investitor je, međutim, više ekonomski naziv koji označava lice koje "investira" (ulaže)

- 1) O tome: B. Vukmir, op.cit. I, str. 28; 53-54; 109-115; B. Soinne, op.cit. I, str. 37-38; E.J. Rimmer and I.N. Duncan, Wallace: Hudson's Building and Engineering Contracts (Including the Duties and Liabilities of Architects, Engineers and Surveyors), eighth edition, London, Sweet and Maxwell, 1959, str. 36-37 (Section I; "Need for Employment").
- 2) B. Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, str. 28; 54 (saradnici i kooperanti); Vidi od istog autora: Opći uvjeti za ugovore o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), II, str. 88-90; O tome i: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 38-42.



kapital u izgradnju investicionog objekta.<sup>1)</sup> Izraz "naručilac" ili "naručilac radova", više odgovara pravnoj kvalifikaciji uloge koju ima investitor. Osim toga, izraz "naručilac radova" ili samo "naručilac" je i pravno-tehnički ispravniji, posebno zbog mogućnosti da investitor i naručilac budu dva različita lica.<sup>2)</sup> Za svrhe ovog rada veći značaj ima pravna kvalifikacija uloge koju ima naručilac nego njegova ekonomska uloga, te ćemo se mi služiti nazivom "naručilac". Pod njim podrazumevamo fizičko ili pravno lice koje zaključuje ugovore sa arhitektom, inženjerom, graditeljem, podizvodjačem i drugim stručnjacima - učesnicima u izgradnji - u cilju dobijanja njihovih profesionalnih usluga u vezi sa izgradnjom.<sup>3)</sup>

- 1) J. Vilus: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 16-17; J. Vilus: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, Beograd, (tom. III, 1978,) str. 539, tač. 22.
- 2) J. Vilus, op. cit., 1968, str. 17;

U jugoslovenskim Opštim uslovima za regulisanje odnosa izmedju učesnika u gradjenju gradjevinskih objekata, naručilac je odredjen kao lice koje nije i investitor. Prema članu 1. stav 2. ovih uslova naručiocem radova smatra se pravno lice koje je sa investitorom zaključilo ugovor o gradjenju, a zatim svoju obavezu izvodjenja radova ili deo te obaveze drugim ugovorom prenelo na izvodjača; naručiocem se smatra i proizvodjač investicionih objekata za tržište (ove Opšte ~~uslove~~ <sup>SRJ</sup> izdao je Jugoslovenski gradjevinski centar u Beogradu 24. juna 1971; vidi i: par. 2. st. 1. Pete uredbe o izvršenju Zakona o ugovoru DDR od 25.2.1965; "Naručilac je u smislu ove Uredbe svako preduzeće koje prenosi na nekog drugog izvodjenje investicionih činidbi").

- 3) Prema Posebnim uzansama o gradjenju (uzansa br. 9.) naručilac je lice koje je ugovorom zaključenim sa izvodjačem naručilo izvodjenje radova koji su predmet ugovora; J. Vilus definiše naručioca kao lice (fizičko ili pravno) za čiji račun se izvode radovi /gradi objekat/ (vidi: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, 1978, Tom III, 1978, str. 539, tač. 22.); prema čl. 26. Zakona o izgradnji objekata SR Srbije "kad investitor doneše odluku o izgradnji objekta, dužan je da obezbedi stručno vodjenje svih investicionih poslova" ...



Pristupanje izgradnji jedne građevine pretpostavlja da su prethodno zaključeni ugovori koji se odnose i na izradu koncepcije o gradjenju i na sprovođenje te koncepcije, tj. na radove materijalnog karaktera (gradjenje), želje naručioca u pogledu veličine, oblika i glavnih karakteristika buduće građevine realizuju se projektovanjem i gradnjom.<sup>1)</sup> Okolnost što je za realizovanje izgradnje tehnički složenih građevina potrebno učešće većeg kruga lica, ima za posledicu da arhitekta, odnosno inženjeri i graditelji deo svojih obaveza prenose na druge stručnjake i sa njima zaključuju podugovore, da bi mogli da izvrše obaveze koje su preuzeli ugovorom sa naručiocem posla. Sa pravnog stanovišta, s tim u vezi, nastaje krupno i osetljivo pitanje što ga izaziva prenos ovlašćenja i zaključivanje podugovora prilikom izgradnje građevine.<sup>2)</sup> Od sadržine zaključenih ugovora između naručioca, arhitekta, odn. inženjera i graditelja, zavisi i pravna kvalifikacija njihovih odnosa. S druge strane, od pravne kvalifikacije tih odnosa zavisi krug lica za koja se, u konkretnom slučaju, može smatrati da su, po osnovu ugovora sa naručiocem, odgovorni za nedostatke građevine.<sup>2)</sup>

---

1) Projektovanje obuhvata proces od zamisli buduće građevine do grafičke razrade ideje i izrade detalja; izgradnja građevine je završna faza stvaranja, koja se sastoji u pretvaranju projektom zamišljene i grafički predstavljene građevine u njene stvarne oblike pomoću određenog materijala. Gradjevinu, tj. delo u najširem smislu, ne sačinjavaju samo projekti, već objekt izveden prema njima. (cit. prema: Mala enciklopedija, Prosveta, Opšta enciklopedija, izd. "Prosveta", Beograd, treće izdanje, tom I, 1978, str. 102); Vidi i: Bernard Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Paris, 1969, tom I, str. 88; Suljević, Predrag: "Osiguranje od odgovornosti davalaca usluga", \* Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1982. br. 6, str. 1014; B. Vukmir, op. cit., I, str. 29.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 37.

~~2) Ibidem.~~



4. Ugovori između arhitekata, odn. inženjera i naručioca, s jedne strane, i graditelja i naručioca, s druge strane, moraju se analizirati od slučaja do slučaja, jer tek stvarni odnosi zasnovani konkretnim ugovorom mogu dati osnova za pravnu kvalifikaciju. Sadržaj tih ugovora može biti veoma različit, a od toga (u krajnjoj liniji, zavisi) pravna priroda svakog pojedinog ugovora. Ako, na primer, naručilac angažuje arhitektu da mu ovaj izradi izvodjačke nacрте prema idejama i projektu naručioca i da taj rad obavlja određen broj sati svaki dan u toku mesec dana, moguće je da, sa obligaciono-pravnog stanovišta, takav ugovor bude ugovor o radu. Ako naručilac angažuje nekog arhitektu da ga ovaj samo zastupa u postupku pred sudom u svrhu katastarske parcelacije i odgovarajućeg upisa u katastar, vrlo je verovatno da će takav ugovor biti kvalifikovan kao ugovor o nalogu. Ako, pak, naručilac naruči izradu projekta za izgradnju jedne gradjevine, reč je o ugovoru o delu.<sup>1)</sup> Ovaj poslednji slučaj može se smatrati tipičnim ili redovnim ugovorom koji povodom izgradnje zaključuje naručilac sa arhitektom odn. inženjerom; prethodna dva slučaja bili bi atipični i, sa stanovišta ovog istraživanja, ne do posebnog interesa.

U evropskim pravnim sistemima postavlja se pitanje da li su ugovori o projektantskim uslugama i ugovori o izvodjenju gradjevinskih radova ugovori o službi, ugovori o mandatu ili ugovori o delu. U anglosaksonskim pravnim sistemima postavlja se pitanje jesu li to ugovori o zaposlenju zaključeni između "gospodara posla" (principala) i zastupnika ili su to ugovori "nezavisnih preduzimača". Ugovori o pružanju projektantskih usluga nisu posebno regulisani zakonom u evropskim pravnim sistemima, pa se postavlja pitanje kojoj od zakonom regulisanih vrsta ugovora pripada takav ugovor. Ovo svrstavanje omogućava rešenje osnovnih pitanja obaveza i prava ugovor-

---

1) Vidi: Branko Vukmir: Ugovori o izvodjenju investici-  
onih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 36.  
i dalje.



nih strana, garancije i odgovornosti koje ugovorne strane preuzimaju takvim ugovorom.<sup>1)</sup> Budući da se dileme oko pravne kvalifikacije ugovora o izgradnji kreću između zakonom regulisanih ugovora o radu, ugovora o nalogu i ugovora o delu, potrebno je posebno obratiti pažnju na elemente po kojima se ti ugovori međusobno razlikuju.

Za ugovor o službi, ili radu, glavna je karakteristika da je predmet ugovora angažovanje nečijeg rada. Naglasak je u ovom ugovoru na radu.<sup>2)</sup> Kod ugovora o nalogu ili mandatu angažovan je, takodje, tuđi rad, ali nalogodavac ovlašćuje nalogoprimca da ovaj za njega (u njegovo ime i za njegov račun) obavi neke pravne radnje.<sup>3)</sup> Kod ugovora o delu koji se, takodje, ostvaruje obavljanjem nečijeg rada, predmet ugovora nije sâm rad, već karakter i rezultat tog rada.<sup>4)</sup>

Bitna razlika između ugovora o radu i ugovora o delu odnosi se na nesamostalnost ili samostalnost rada posloprimca u odnosu na poslodavca i na uspeh ili neuspeh rada.<sup>5)</sup>

1) Uredbe, str. 32.

2) ZOO ne sadrži odredbe koje se odnose na ugovor o radu, pa se uporedjenje ugovora o delu i ugovora o službi ili radu ne zasniva na tekstu ZOO, već na odredbama stranih građanskih zakonika ili zakona o obligacijama i na domaćoj i stranoj pravnoj teoriji. Vidi: čl. 611. i dalje nemačkog GZ; čl. 319, čl. 321. i sl. švajcarskog ZO; vidi: B. Vukmir, op. cit., I, str. 33; Larenz, Karl: Lehrbuch des Schuldrechts, C.H. Beck Verlag, 1967, Band II, str. 196-200.

3) Prema članu 749. ZOO "ugovorom o nalogu obavezuje se nalogoprimac da za njegov račun preduzme određene poslove (stav 1.). Istovremeno se nalogoprimac ovlašćuje na preduzimanje tih poslova (stav 2.). Nalogoprimac ima pravo na naknadu za svoj trud, osim ako je drukčije ugovoreno ili proizlazi iz prirode međusobnog odnosa (stav 3.)"; O tome: B. Vukmir, op. cit., I, str. 33.

4) Prema članu 600. ZOO "ugovorom o delu izvodjač (preduzetnik, izvodjač radova) obavezuje se da obavi određeni posao, kao što je izrada ili ~~popravka~~ neke stvari ili izvršenje nekog fizičkog ili intelektualnog rada i sl., a naručilac se obavezuje da mu za to plati naknadu".

5) Ovde se govori o ugovoru o radu koji se obavlja za poslodavca prema pravilima obligacionog prava, a ne o radu koji se obavlja u okviru radnog odnosa.



Kod ugovora o delu odgovornost davaoca rada nije ograničena samo na pažnju kojom se rad mora obavljati, već i na krajnji uspeh koji se od rada očekuje. Dosledno tome, postoji i garancija da nema nedostataka u radu, odnosno preuzima se rizik za neuspeh; čitav odnos ima karakter odnosa poslodavca sa nezavisnim preduzimačem.<sup>1)</sup>

Kod ugovora o nalogu dužnost je nalogoprimca da u svemu postupa prema uputstvima nalogodavca (čl. 751. i 752. ZOO); kod ugovora o delu izvodjač je dužan da radi prema pravilima svoje struke ili pravilima posla i prema ugovoru (čl. 607. ZOO). Ako trud nalogoprimca nije doneo očekivani rezultat, on ipak ima pravo da primi naknadu svih troškova koje je imao u izvršenju naloga; kod ugovora o delu izvodjač snosi rizik za stvari iz kojih izradjuje delo (član 625. st. 1. ZOO).

...

Vidimo, dakle, da ima niz dodirnih tačaka i sličnosti izmedju ugovora o radu, ugovora o nalogu, i ugovora o delu, te da su oni bliski. Zato i ne čudi što je teorija podeljena u pogledu odredjivanja pravne prirode ugovora o obavljanju projektantskih usluga i izvodjenju građevinskih radova; samo pažljivo razlikovanje bitnih elemenata može dati zadovoljavajući odgovor na pitanje kvalifikacije odredjenog ugovora.

---

1) O tome: B. Vukmir, op. cit., I, str. 34-35; U vezi s tim vidi: čl. 2.1.2. IGRA 1976, PI i D. i S.: "Ništa što je sadržano u ovom Sporazumu neće se smatrati da uspostavlja odnose poslodavca i izvršitelja ili principala i zastupnika, ukoliko se stranke slože da položaj Savetodavnog inženjera i svih koji obavljaju usluge u okviru ovog Sporazuma odgovara položaju nezavisnog izvodjača". Opšti uslovi I.G.R.A. 1976. P.I. i D. i S.  
- Original i prevod \* mogu se naći u knjizi:  
B. Vukmira - Opći uvjeti za ugovore o izvodjenju investicionih radova (međunarodni), II, Zagreb, 1980, str. 37-100.



5. Međutim, u vezi pitanja pravne kvalifikacije ugovora koji se zaključuju povodom podizanja građevina, valja naglasiti da građanski zakonici većine evropskih zemalja postavljaju pravilo prema kome se odgovornost učesnika u izgradnji za nesolidnost građevine i za skrivene nedostatke građevine što umanjuju kvalitet, posle izvršenog prijema građevine, vezuje za kršenje ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu.<sup>1)</sup> Tu je, zapravo, reč o obavezivanju ovih lica da, posle završetka građevine, isprave posledice propusta koje su načinila u izvršavanju svojih ugovornih obaveza na osnovu garancije stručnjaka da nema nedostataka u radu, odnosno preuzimanja rizika za neuspeh. To znači da se, u principu, polazi od toga da je kod ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, želja naručioca da dobije građevinu čija je izgradnja bila u stručnom pogledu na visini, tako da može da služi svrsi kojoj je namenjena. Drugim rečima, polazi se od toga da ugovorne obaveze stručnjaka, preuzete povodom podizanja građevine, podrazumevaju i garanciju za solidnost građevine, a ne samo odgovornost za njene nedostatke, iako su i garancija i odgovornost posledica tih obaveza.<sup>2)</sup> Time se ističe u prvi plan pozitivni element obaveza arhitekta, odnosno inženjera i graditelja: obezbedjenje odredjenih svojstava izgradjene građevine.<sup>2)</sup> No, kako smo

- 1) Vidi sledeće odredbe zakona ~~evropskih~~ <sup>evropskih</sup> pravnih sistema koje regulišu tu odgovornost: čl. 644. i 641. u vezi s članovima 614-621. ZOO; čl. 1669. i 1667. italijanskog GZ; čl. 371. i 370. švajcarskog ZO; čl. 638. GZ SR Nemačke; čl. 1792. i 2270. francuskog GZ.
- 2) Paunović, Miroslav: Garancija kao predmet složenih ugovora o izgradnji, Pravni život, 1988, br. 1, str. 107; 98. O tome i: Bernard, Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Paris, 1969, Tome I, str. 387-388. i Tome II, str. 574-578; 582-585; Jelena, Vilus: Građanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 15-18; Jakov, Radišić: Profesionalna odgovornost medicinskih poslenika, Beograd, 1986, str. 64-66; 104-i dalje;
- 3) Jakov, Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 11; 19; i 36; Petar, Surlan: Posebne uzanse o gradjenju, sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima pojedinih ugovora, Beograd, 1979, str. 90. i 104.



već istakli da arhitekta, odnosno inženjer i graditelj preuzimaju veoma različite funkcije prilikom obavljanja poslova za naručioca, to je od interesa da, u ovom poglavlju, izvršimo analizu pojedinih tipičnih ugovora koje oni zaključuju i utvrdimo kakav karakter imaju obaveze preuzete tim ugovorima. Jer, treba imati na umu da kod ugovora o izgradnji karakter garantovanih obaveza imaju samo one ugovorne obaveze koje su usmerene na postizanje odredjenog rezultata, tj. one čijim ispunjenjem treba da se obezbedi da, po završetku, gradjevina ispravno funkcioniše i služi svrsi kojoj je namenjena.

## & 2. ODNOS IZMEDJU NARUČIOCA I PROJEKTANTA

### I. O p š t i p o g l e d

1. Budući da se u običnom govoru izraz "projektant" upotrebljava za onoga ko izrađuje, sastavlja projekt gradjevine,<sup>1)</sup> nama će isti izraz služiti da njime označimo arhitektu ili inženjera kao kvalifikovana lica u veštini (umetnosti) gradjenja, sposobna da projektuju gradjevine. Pojmom "projektanta" obuhvatamo ne samo pojedince, već i organizacione jedinice u kojima su oni zaposleni (pravna lica). Ovako shvaćen pojam projektanta ima širi doseg od pojma arhitekta i pojma inženjera, jer su njime obuhvaćene obe ove kategorije stručnjaka.<sup>2)</sup>

1) Rečnik srpskohrvatskog književnog jezika, knjiga V (P-S), Novi Sad, izd. Matica Srpska, 1973, str. 172.

2) Danas je opšta pojava u svetu i kod nas, da se za izradu projekta, radi izgradnje gradjevina, ne angažuju, po pravilu, arhitekta, odnosno inženjeri - projektanti pojedinci, već projektantski biroi. U Jugoslaviji projekte izrađuju projektantske organizacije udruženog rada koje su registrovane za takvu delatnost, s tim što one izmedju svojih radnika odredjuju osobu koja će biti "voditelj" odredjenog projekta ili odgovorni projektant. Čak i kad je pojedinac - arhitekt autor idejnog rešenja, sudelovanje u izradi projekta biće kod nas regulisano ugovorom izmedju organizacije udruženog rada kojoj je poverena izrada idejnog rešenja i tehničke dokumentacije i autora idejnog rešenja. Fizička lica mogu izrađivati projekte samo za objekte koji su u vlasništvu građana. (O tome vidi: Jelena Vilus: Gradjanskoppravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 21; B. Vukmir; op. cit., I, str. 29).



Pored projektovanja, veliki deo aktivnosti arhitekata i inženjera usmeren je na savetodavne funkcije <sup>u</sup> poslovima koji se tiču gradnje, i na vršenje ~~poslova~~ nadzora nad izvođenjem radova. Za obeležavanje uloge koju ima arhitektka, odnosno inženjer u poslovima koji se tiču nadzora nad izgradnjom gradjevine upotrebljavaćemo naziv "nadzorni inženjer" a za njegovu ulogu savetodavca naručioca "inženjer - savetnik". Valja, međjutim, skrenuti pažnju na činjenicu da i u literaturi i u pravnim propisima postoje znatne terminološke razlike u označavanju delatnosti arhitekata i inženjera u ulozi savetodavca ili nadzornog inženjera naručioca gradnje. Za označavanje ove njihove uloge, pored naziva "nadzorni inženjer", prisutni su i nazivi: "lice koje vrši nadzor", "nadzorni organ", "arhitekt - nadzornik", "direkcija radova", "nadglednik" i "savetodavni inženjer".<sup>1)</sup>

- 
- 1) U jugoslovenskom pravu, autor J. Vilus (op. cit., 1973.) upotrebljava naziv "nadzorni inženjer"; Branko Vukmir (op. cit., I, str. 30-31; 56 i sl.) - opredelio se za naziv "savetodavni inženjer"; Svi republički i pokrajinski zakoni iz oblasti gradjenja upotrebljavaju naziv "nadzorni organ", kao i jugoslovenski Opšti uslovi za ugovaranje i gradjenje gradjevinskih objekata, koje je 1970. izradio i objavio Jugoslovenski gradjevinski centar u Beogradu;

Naziv "savetodavni inženjer" upotrebljava se u Medjunarodnim opštim uslovima za ugovore o uslugama savetodavnih inženjera i u Medjunarodnim opštim uslovima za gradjevinske radove (u originalu: - International Model Form of Agreement Between Client and Consulting Engineer and International General Rules for Agreement Between Client and Consulting Engineer for Pre - Investment Studies - skraćeno: IGRA 1976 P.I. (u daljem tekstu) - II izdanje sastavila i izradila Medjunarodna federacija Savetodavnih inženjera - skraćeno: FIDIC (u daljem tekstu);

- International Model Form for Agreement Between Client and Consulting Engineer and International General Rules for Agreement Between Client and Consulting Engineer for Design and Supervision of Construction of Works - skraćeno: IGRA 1976. D. S. - Medjunarodne federacije savetodavnih inženjera (FIDIC);



2. Odnosi između naručioca i projektanta regulišu se posebnim ugovorom od koga zavisi priroda i obim obaveza koje preuzima projektant. U literaturi koja obradjuje obaveze i odgovornost projektanta jednoglasno se konstatuje teškoća da se tačno odredi obseg i pravi sadržaj obaveza koje on ima na temelju zaključenog ugovora sa naručiocem.<sup>1)</sup> Broj zadataka koje mogu obavljati arhitekti i inženjeri danas je veliki i zato je jedna od prvih dužnosti ugovornih strana da ugovorom precizno definišu zadatke koji im se poveravaju. Definisanje tih zadataka nije pravno pitanje. Pravnici nemaju potrebna znanja da mogu odrediti obseg zadataka projektanta u konkretnom poslu; to je u prvom redu zadatak samih arhitekata i inženjera.<sup>3)</sup> Da bi se otklonili česti nesporazumi između stranaka o

---

- Conditions of contract (international) for Work of Civil Engineering Construction with forms of tender and agreement, March, 1977, 3ed - skraćeno: OU FIDIC/G (u daljem tekstu);

Naziv savetodavni ili konsalting inženjer upotrebljava se i u engleskim Opštim uslovima ugovaranja i to u: R.I.B.A. Forms of Contract - koje je izdao Royal Institute of British Architects; i u The I.C.E. Conditions of Contract - Fifth edition, Juni 1973. koje je izdao Institution of Civil Engineers, the Association of Consulting Engineers i Federation of Civil Engineering Contractors, pored nazive "arhitekt - nadglednik";

- Naziv "direkcija radova" (direction des travaux) upotrebljavaju švajcarski Opšti uslovi SIA. br. 118, koje je izdalo švajcarsko društvo inženjera i arhitekata (1962. godine). Prema članu 2. tih Opštih uslova, ova je direkcija dužna da "isporuči projekte, vrši nadzor nad radovima i proverava račune". Iako se u vezi sa ovim nazivom u našoj teoriji iznosi mišljenje da je najprikladniji, smatramo da i taj naziv, kao i onaj "nadzorni organ", unose zabunu, jer imaju prizvuk javnopravne (administrativne) kontrole, koju vrše lokalne i druge vlasti prilikom gradjenja građevina: (Vilus Jelena: Ugovor o gradjenju, IUP, Beograd, 1968., str. 19.).

- 2) Branko, Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 59-60; Jakša, Barbić: "Odgovornost arhitekta naručiocu za projekt", u knjizi: Investicije, uredio Aleksandar Goldštajn, izd. "Informator", Zagreb, 1969, str. 12; Bernard, Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, tome I, Paris, 1969, str. 60-61; E.J. RIMMER and I.N. Duncan, Wallace: Hudson's Building and Engineering Contracts (Including the Duties and Liabilities of Architects, Engineers and Surveyors), Eighth Edition, London, Sweet and Maxwell, 1959, str. 64 i dalje.
- 3) B. Vukmir, op.cit., I, str. 60.



tačnom obimu i sadržini poslova projektanta, korisno je osloniti se na opšte uslove za regulisanje odnosa izmedju naručioca i projektanta, koje u poslednje vreme sastavljaju pojedina strukovna udruženja, a kojima se bliže određuju te obaveze.<sup>1)</sup> Tako, na primer, američki Opšti uslovi ugovora izmedju naručioca i arhitekta, osnovne obaveze projektanta dele hronološkim redom, s obzirom na sukcesivne faze ostvarivanja poduhvata izgradnje, u četiri grupe: na obaveze koje ulaze u pretprojektnu fazu; na one u fazi projektovanja; na one u fazi izrade izvodjačkih nacрта i pripremanja za izvršenje i, najzad, na obaveze u fazi izvođenja radova.<sup>2)</sup> Zadaci projektanta obuhvataju dve osnovne grupe činiidbi: one kojima se stvara zamisao čitavog dela - gradjevine i one kojima se provodi nadzor nad njenom realizacijom.<sup>3)</sup> Obaveze projektanta ne iscrpljuju se samo u izradi projekta. Projektovanje je samo jedan, vrlo značajan, isečak njegovog učestvovanja u ostvarivanju celog poduhvata izgradnje. Ponekad se javljaju teškoće u vezi s postav-

- 1) Pored Medjunarodnih opštih uslova koji regulišu odnose izmedju klijenta i savetodavnog inženjera IGRA 1976. P.I. i D. i S, u Francuskoj postoje tipski ugovori koji regulišu odnose izmedju projektanta i naručioca (Contrat-type architecte - maître de l'ouvrage preconise par la Conseil superieur de l'ordre des architectes; u SR Namačkoj postoje Opšte ugovorne odredbe za ugovor arhitekta (Allgemeine Vertragsbedingungen zum Architektenvertrag); u Švajcarskoj je sastavljen Pravilnik o radovima i nagradama arhitekata od strane S.I.A. - švajcarskog društva inženjera i arhitekata (Réglements concernats les travaux et honoraires des architectes); u Engleskoj postoje R.I. B.A. Forms of Contract koji je izdao Royal Institute of British Architects, National Federation of Building Trades Employers i Royal Institution of Chartered Surveyors i The ICE Conditions of Contract koje je izdao Institute of Civil Engineers i Federation of Civil Engineering Contractors. U Jugoslaviji postoje Opći uvjeti za obavljanje investicionih usluga (UNIS, 1979), koje su sastavile organizacije projektnih i srodnih delatnosti udruženih u organizaciju KOPROJEKT.
- 2) The American Institute of Architects: Document No B-131 i B-311, Edition, 1961. (cit. prema: J. Barbić, op.cit., str. 10; Flamme, M.A., - Lepaffe, J: Le contrat d'entreprise, Bruxelles, 1966, str. 246-247 (prema: J. Barbić, op. cit., str. 11-12).
- 3) J. Barbić, op. cit., str. 11.



ljanjem čvrste granice između pojedinih projektantovih usluga, što je posledica njihove povezanosti u celokupnom zadatku čije je izvršenje usmereno jednim cilju - ostvarivanju izgradnje solidne građevine. Pri tome je, po pravilu, nešto lakše izdvojiti izradu projekta.<sup>1)</sup>

3. Uopšte uzev, obaveze projektanta prema naručiocu su trojake naravi: profesionalne ili stručne, moralne i pravne. Projektanti, a pre svega arhitekti, imaju svoju stalešku etiku. Ona znači zakon njihove profesije i proizlazi iz prirode tog zanimanja i njegove autonomnosti. Kad se govori o profesionalnim ili stručnim obavezama projektanta, podrazumeva se da su one u isti mah i moralne, i obrnuto: moralne dužnosti uslovljene su projektantskom profesijom, te iziskuju savesno i odgovorno izvršenje profesionalnih obaveza.<sup>2)</sup> Istovremeno, profesionalne obaveze su i pravne obaveze; odnos između projektanta i naručioca je i pravni odnos. Iako se u tom odnosu prepliću, u znatnoj meri, moralno i pravno, u njemu dominiraju pravni sastojci. Delatnost učesnika u izgradnji podleže pravnoj kontroli u znatno većoj meri od drugih ljudskih delatnosti zbog opasnosti koje nastaju iz njenog obavljanja, kao i zbog njene važnosti za društvenu zajednicu u celini. Zanimanje projektanta nosi u sebi rizik nastanka štete, i to kako zbog nedostataka u samoj građevini, tako i zbog ugrožavanja života, zdravlja i imovine trećih lica do kojih dolazi prilikom gradjenja. U svom radu projektanti se izlažu opasnosti od odgovornosti. Pretpostavka za njihovu odgovornost i moralnu i pravnu, jeste postupanje contra legem artis, tj. nepropisno.<sup>3)</sup> Zato odgovornost projektanta i jeste, u prvom redu, jedan od oblika tzv. profesionalne odgovornosti. To je odgovornost vršilaca zanimanja za standard svoje profesije, ali unutar strogo propisanih zakonskih okvira. Odredbe

---

1) Ibidem.

2) Uporedi: Jakov, Radišić: Profesionalna odgovornost medicinskih poslenika, Beograd, izd. IDN, 1986, str. 49-50; 79.

3) Uporedi: Ibidem, str. 49.



u kodeksima profesionalne etike obavezuju arhitektu na određeni standard ponašanja pri obavljanju profesionalne delatnosti, te tako one postaju deo njegovih ugovornih obaveza, čak i kad naručilac nije svestan koja su to pravila. Pridržavanje u kodeksima postavljenih standarda dodatna je dužnost projektanta, kad se nadje u odnosu sa naručiocem usluge, tj. da ukazuje pažnju, stručnost i marljivost koju nalažu propisani standardi.<sup>1)</sup> No, pravila u kodeksima nisu dovoljna da bi se odredili obim i priroda obaveza koje nastaju za projektanta iz konkretnog ugovornog odnosa pa, sledstveno tome, i njegova odgovornost. Da bismo znali kakve je obaveze projektant ili nadzorni inženjer preuzeo prema naručiocu, potrebno je poznavati konkretan ugovorni odnos izmedju njih, kao i zakonske propise koji regulišu odnose izmedju učesnika u izgradnji i pravnu odgovornost projektanta.

4. Delatnost projektanata u jugoslovenskom pravu regulisana je čitavim nizom propisa. Pored Opštih uslova za obavljanje investicionih usluga (INUS 1976.), kojima se uređuju ugovorni odnosi izmedju projektanata i investitora, postoje i zakoni koji regulišu oblast izgradnje investicionih objekata u svim republikama i pokrajinama, a zatim savezni propisi: Zakon o obligacionim odnosima i Posebne uzanse o gradjenju, koji regulišu obligaciono-pravne odnose projektanta i naručioca.<sup>2)</sup>

1) O tome: B. Vukmir, op. cit., I, str. 48-49.

2) Zakon o obligacionim odnosima (ZOO) usvojen - 30. marta 1978. godine, stupio na snagu 1.X.1978; Posebne uzanse o gradjenju (PUG) "Službeni list SFRJ", br. 18/77; Zakoni koji regulišu izgradnju investicionih objekata - danas na snazi; Zakon o izgradnji objekata SR Srbije, "Službeni glasnik SRS" br. 10/1984; Zakon o izgradnji investicionih objekata SAP Vojvodine, "Službeni list" SAP Vojvodine" br. 20/80, 24/82, 20/83 i 32/83; Zakon o izgradnji investicionih objekata SAP Kosova, "Službeni list" SAP Kosova, br. 39/72 i 26/73; Zakon o izgradnji investicionih objekata SR Makedonije, "Službeni vesnik SRM", br. 35/73, 46/73, 9/74 i 47/74; Zakon o izgradnji i finansiranju investicionih objekata SR Crne Gore, "Službeni list SR Crne Gore", br. 30/83; Zakon o izgradnji objekata SR Hrvatske, "Narodne novine SRH", br. 52/81; Zakon o izgradnji objekata SR Slovenije, "Službeni list SR Slovenije", br. 42/73, br. 13/74, 17/74, 2/75 i 8/75; Zakon o prostornom uređenju SR Bosne i Hercegovine, "Službeni list SR BiH", br. 13/74; Zakon o ustupanju izgradnje investicionih objekata SR Bosne i Hercegovine, "Službeni list SR B i H", br. 33/77 i 26/82.



Naručilac može poveriti istom projektantu i izradu projekta i rukovodjenje radovima i davanje uputstava izvodjaču, a takodje i vršenje nadzora nad izvođenjem radova. Moguće je da ove radove i funkcije on poveri različitim licima (fizičkim ili pravnim), što će najčešće biti slučaj prilikom izgradnje velikih i složenih gradjevina. Kako u izgradnji jedne kompleksne gradjevine učestvuju, pored projektanta, i brojna druga lica, nužno je da projektant, kome je poveren nadzor ili upravljanje radovima, stupa u određene odnose sa ovim licima. Ni u teoriji, ni u sudskoj praksi, nema jedinstvenog stava u pogledu kvalifikacije tog ugovornog odnosa. Budući da jedino iz ugovora koji se mogu pravno kvalifikovati kao ugovori o delu proizlazi garancija poslenika da nema nedostataka u radu, to je sa stanovišta ovog istraživanja od posebnog značaja razmotriti kakve su sadržine i pravne prirode pojedine obaveze koje preuzima projektant ugovorom i, sledstveno tome, oceniti domašaj njegove odgovornosti za nedostatke u pogledu solidnosti gradjevine po osnovu ugovora sa naručiocem.

Naša daljnja izlaganja biće posvećena ugovoru kojim projektant preuzima obavezu da izradi projekt gradjevine i obavezu da nadzire realizaciju projekta. Pri tome će biti ukazano na različita mišljenja koja zastupa strana i domaća teorija, sudska praksa i zakonodavstvo, o prirodi ugovora kojim projektant preuzima ove obaveze prema naručiocu.



## II. U g o v o r o p r o j e k t o v a n j u g r a d j e v i n e

### A. Obaveza projektanta da izradi projekt gradjevine

1. Projektant izradjuje projekt za naručioca na osnovu ugovora o projektovanju koji zakoni nacionalnih pravnih sistema ne regulišu, pa ostaje teoriji da ga definiše i da odredi njegovu pravnu prirodu. Ugovor o projektovanju je ugovor kojim se projektant obavezuje da za ugovorenu naknadu izradi projekt prema programu (narudžbi) naručioca i da mu ga preda u ugovorenom roku.<sup>1)</sup> Projektant je dužan da prilikom izrade projekta poštuje pravila struke, odnosno da se pridržava opšte priznatih pravila arhitekture i gradjevinarstva. Sve ono što dolazi u red stručnosti i veštine, tj. profesionalnih obaveza koje projektant mora da poštuje, kako je već navedeno, podrazumeva se i ne mora se posebno ugovoriti. Nas, medjutim, prevashodno interesuje odnos prema naručiocu sa kojim je zaključen ugovor o izradi projekta. Pošto najpre ukažemo na obaveze projektanta koje proističu iz ugovora ili se podrazumevaju, osvrnućemo se na njegovu odgovornost u vezi sa projektom, a koja se svodi na odgovornost za greške (mane) u projektu.

2. Prema obimu predmeta, ugovori o projektovanju mogu se podeliti u tri tipa, što može da bude značajno za određivanje građanskopravne odgovornosti projektanta za slučaj kršenja ugovornih obaveza. Predmet ugovora može biti: izrada samo idejnog projekta; izrada tzv. glavnog projekta i, kompleksni ugovor koji obuhvata, kako izradu kompletnog projektnog

---

1) Zoltan, Biro: "Građanskopravna odgovornost projektanta na osnovu ugovora o projektovanju", Pravni život, 1975, br. 8-9, str. 13.



elaborata, tako i vršenje gradjevinskog nadzora od strane projektanta.<sup>1)</sup>

a/ Obaveza izrade idejnog projekta<sup>2)</sup>

1. Obaveza projektanta da izradi idejni projekt sastoji se u tome da tim projektom dá rešenja o koncepciji oblikovanja gradjevine, funkcionalnosti, izboru osnovnog materijala, opreme i uređjaja, sa ciljem da naručilac dobije opštu orijentaciju o tehničkim i tehničko-ekonomskim mogućnostima i približnoj vrednosti svoje investicije.<sup>3)</sup> Idejni projekt, kao predmet obaveze projektanta, predstavlja samostalnu, intelektualnu tvorevinu u kojoj su značajni, ako ne i pretežni, elementi umetničkog stvaralaštva.<sup>4)</sup> Projekt ovakve vrste predstavlja, po pravilu, autorsko delo projektanta i kao takvo uživa

1) ~~Ibidem, op. cit.~~, str. 16-17 i dalje.

2) Za idejno rešenje gradjevine naručilac može raspisati konkurs na kome ima pravo da učestvuje svako lice bez obzira na svoju stručnu spremu; za razliku od toga, za idejni projekt imperativne odredbe jugoslovenskih zakona o izgradnji investicionih objekata propisuju stručnu spremu koju mora imati lice kome se poverava njegova izrada; Vidi: član 44. i 45. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata ("Službeni list SFRJ", br. 20/67 i 30/68); uporedi i: član 29. i 35. Zakona o izgradnji objekata SR Srbije ("Sl. glasnik SR Srbije", br. 10/84); čl. 38. i 39. Zakona o izgradnji i finansiranju investicionih objekata SR Crne Gore ("Službeni list SR Crne Gore", br. 30/83); čl. 52. i 53. Zakona o izgradnji investicionih objekata SR Makedonije ("Službeni vesnik SRM", br. 19/73, 46/73, 9/74 i 47/74); čl. 45. i 46. Zakona o izgradnji investicionih objekata SAP Kosova ("Službeni list SAP Kosova", br. 39/72; Idejno rešenje daje na najsažetiji način bitne karakteristike rešenja zadatka opisno i grafički (skice) sa orijentacionom investicionom vrednošću po odredjenim indikatorima" (čl. 03.07. stav 1. (a) INUS (1979).

3) Član 03.07. stav 1. (b) INUS 1979. (B. Vukmir, Opći uvjeti za izvodjenje investicijskih radova (medjunarodni) II, str. 18.)

4) Z. Biro: "Gradjanskopravna odgovornost projektanta na osnovu ugovora o projektovanju", Pravni život, 1975/8-9, str. 16.



odgovarajuću zakonsku zaštitu: moralnu i materijalnu.<sup>1)</sup>

2. Za ovaj tip ugovora o projektovanju karakteristično je to što na osnovu njega ne dolazi do neposrednog izvođenja građevinskih radova, jer je idejni projekt, kao predmet ugovora, samo osnova za izradu tzv. glavnog - izvodjačkog projekta. To ne znači da projektant izrađuje ovaj projekt nezavisno od naučnih postavki i stručnih kriterijuma koji važe u građevinarstvu u pogledu svakog projekta građevine. No, pošto se idejni projekt ne može neposredno provesti u delo, ne mogu da nastanu ni posredne štete usled njegove primene.<sup>2)</sup> Ova okolnost ograničava odgovornost projektanta na odgovornost za izradu nepodobnog projekta, ali ne i za izgradnju građevine sa nedostatkom koja je posledica greške u njegovom projektu, tj. za nesolidnost građevine.<sup>3)</sup> Zbog toga je upoznavanje sa obavezom projektanta <sup>da</sup> izradi idejni projekt interesantno jedino radi isticanja i ukazivanja na razliku između odgovornosti za njeno kršenje i odgovornosti koja leži na projektantu zbog kršenja obaveze da izradi glavni projekt, o čemu će upravo sada biti reči.

1) Prava projektanta kao autora regulišu: - član 04.01. stav 3. INUS <sup>(1971)</sup> član 2.3.7. IGRA 1976. D.S.; član 3. Zakona o autorskom pravu ("Službeni list SFRJ", br. 19/78); član 2. (1) Zakona o ratifikaciji Bernske konvencije za zaštitu književnih i umetničkih dela ("Službeni list SFRJ" br. 14/75; poslednja izmena Bernske konvencije 1971. godine); Moralno pravo projektanta, kao autora, je: da bude uvek označen kao tvorac dela i da se suprotstavi skraćivanju ili izmenama dela (članovi 26-27 Zakona o autorskom pravu SFRJ); njegova imovinska prava vezana su za iskorišćavanje dela; naručilac ima pravo da koristi delo samo jedanput, a za svako iskorišćavanje dela projektantu kao autoru pripada posebna naknada (član 27. Zakona o autorskom pravu SFRJ); vidi i: član 04.01. stav 1. i član 04.02. stav 1. INUS <sup>1971</sup> član 82. Zakona o autorskom pravu SFRJ; Vidi o tome: B. Vukmir, Ugovori o izvođenju investicionih radova (medjunarodni), I, str. 62-64; Z. Biro, op. cit., 1975, br. 8-9, str. 17.

2) Z. Biro, op. cit., str. 17.

3) Ibidem.



b/ Obaveza izrade glavnog projekta

1. Izrada glavnog projekta (projekta za odobrenje ili, izvodjačkog projekta), podrazumeva obavezu projektanta da tim projektom odredi konačnu funkcionalnost gradjevine, obradi konstruktivne delove, konačni izgled i proračunsku vrednost gradjevine, tako da sve to sastavljeno i uskladjeno s idejnim projektom može da posluži za dobijanje potrebnih dozvola i odobrenja od nadležnih organa i za izvodjenje gradjevinskih radova.<sup>1)</sup>

2. Veoma kompleksna obaveza koja se tiče izrade glavnog projekta sastoji se od niza međusobno povezanih činidbi koje projektant mora izvršiti na takav način da gradjevina, koja bude izgrađena po njegovom projektu, odgovara uslovima koji se traže u pogledu kvaliteta, sigurnosti i trajnosti i uobičajene namene gradjevine. Prilikom izrade projekta on mora znati za koju namenu ili posebnu svrhu se gradjevina gradi. Ako se to u ugovoru posebno ne istakne, smatra se da gradjevina mora da odgovara uobičajenoj nameni. Na primer, projekt neće odgovarati svojoj nameni ako projektant napravi projekt za radnje, a trebalo je da ga napravi za kancelarije; ako projekt ne odgovara u pogledu broja ili rasporeda spratova, kategorije gradjevine i, sl.; ako projektuje stepenište koje nije podobno za silaženje ili penjanje ili, za prenos nameštaja. Nezavisno od toga, dakle, da li je to ugovorom predviđeno ili nije, projektant mora voditi računa o vrsti gradjevine, o sredini u kojoj će biti locirana, o terenu, njegovoj nosivosti, postojanju podzemnih voda i, slično<sup>2)</sup>.

1) Čl. 03.07. stav 1. (c) INUS 1979. (cit. iz: B.Vukmir, op. cit., II, str. 18.).

2) <sup>Vidi u vezi s tim:</sup> J. Viluš: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, str. 28-29; Z. Biro: "Gradjanskopravna odgovornost projektanta na osnovu ugovora o projektovanju", Pravni život, 1975/8-9, str. 18.



3. Ocena odgovornosti projektanta za izradjeni projekt počiva na povredi pravila prema kojima je on dužan da postupi u izvršenju svojih obaveza. Način ispunjenja arhitektonskih obaveza karakterišu dva osnovna obeležja: prvo, da obaveza mora ispunjavati u skladu sa pravilima svoje struke, bez obzira da li tom prilikom koristi tradicionalne ili nove metode u izgradnji građevina<sup>1)</sup> i, drugo, da mora, kao stručni savetodavac, štiti interese naručioca, upozoravajući ga na rizike poduhvata koje on, kao laik, ne može uočiti. Ova obaveza davanja saveta i upozoravanja ne prestaje donošenjem odluke o izradi glavnog projekta, već se proteže i kasnije u vreme njegovog izvodjenja.<sup>2)</sup> Naručilac očekuje od projektanta koji je preuzeo obavezu da izradi projekt, da ga posavetuje i da mu skrene pažnju na sve elemente svrsishodne gradnje. Projektant se, pri tome, ne sme u svim pitanjima osloniti na svoje subjektivno znanje i poznavanje stvari, već mora angažovati određene stručnjake od kojih će dobiti savete koji su mu neophodni u vezi sa izradom njegovog projekta. Tako je, na primer, francuski Apelacioni sud u svojoj odluci od 2. januara 1959. godine proglasio projektanta krivim što u toku izrade projekta nije dovoljno proučio statički proračun koji se odnosio na armirani beton, čime bi se izbegla šteta koju je građevina pretrpela usled loše konstrukcije armiranog betona, zbog koje je došlo do prskanja i ozbiljnog ugrožavanja stabilnosti građevine. Sud je smatrao da je projektant trebalo da angažuje stručnjaka za armirani beton, koji bi mu dao stručno mišljenje u pogledu tog dela projekta, budući da on sám nije posedovao

- 1) O tome će biti više reči u narednom poglavlju kod pitanja: sadržine garancije za solidnost građevine; O tome vidi i: Z. Biro, op.cit., str. 18-19; J. Barbić; *odgovornost arhitekta naručiocu za projekt*, Informator, 296, 1969, str. 17-20.
- 2) J. Barbić, Ibidem, str. 22.



potrebno znanje u delu projekta koji se odnosio na armirani beton.<sup>1)</sup>

c/ Obim odgovornosti projektanta za nedostatke u izradi glavnog projekta

1) Kad se nedostaci u projektu mogu pripisati drugom projektantu ili mešanju naručioca

1. Za nedostatke projekta odgovara projektant, u prvom redu, kad je ugovorom o projektovanju sám preuzeo obavezu prema naručiocu da ga izradi. Projekat mora da bude u svakom pogledu ispravan i ne sme da sadrži nedostatke koji bi se kasnije mogli odraziti na solidnost podignute gradjevine kojoj je projekt namenjen (čl. 644. stav 3. ZOO).<sup>2)</sup> No, pitanje je kakva odgovornost leži na projektantu u slučaju kad on nije sudelovao u izradi projekta, već je samo prihvatio projekt koji je odobrio naručilac ili organ vlasti; koji je izradio drugi projektant ili, kad mu je projekt, koji potiče od graditelja, podnesen da ga pogleda i unese izmene koje smatra da su potrebne. O tome postoje u teoriji dva različita mišljenja.

Prema jednom mišljenju, projektant, kome je poverena realizacija celog poduhvata izgradnje, odgovoran je za nedostatke u projektu, jer je prihvatajući ili potvrđujući tuđi projekt, dao time garanciju njegove ispravnosti.<sup>3)</sup> Projektant se ne može osloboditi svoje ~~gradjevinarske~~<sup>izvođačke</sup> odgovornosti, ako je nastupila šteta zato što se oslonio na idejni pro-

- 1) Presuda Apelacionog suda iz Pariza (D.29 Som 30) (cit. prema: B. Soinnie, op. cit., t. II, str. 599.); *O tome vidi i: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 32.*
- 2) B. Soinnie, op.cit., II, str. 637; J. Vilus, op.cit., 1973, str. 30 i dalje; vidi i: čl. 371. stav 2. švajcarskog ZO.
- 3) Vidi: J. Vilus, op.cit., 1973, str. 29; J. Barbić, op. cit., 22; Vidi i odluku francuskog Kasacionog suda od 8. marta 1867, D.I, 461; ~~za~~<sup>odobrenje</sup> naručioca vidi: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 65-66; Flamme - Lepaffe, op.cit., str. 389-390 (cit. prema J. Barbić, op. cit., str. 22-23).



jekt koji je primio od naručioca ili, koji je ovaj odobrio. Kao stručnjak, dužan je da izvrši kontrolu idejnog projekta, koji služi kao osnova za izradu glavnog projekta, da proveri tehničke postavke, kao i pitanja funkcionalnosti gradjevine. Uputstva naručioca da, pri izradi projekta, postupi po rešenjima iz idejnog projekta, mogla bi ga osloboditi odgovornosti samo za primedbe koje bi naručilac stavio kasnije na estetski izgled projekta ili, na ekonomičnost predvidjenih rešenja preuzetih iz idejnog projekta. No, za posledice grešaka u projektu sa stanovišta primene pravila gradjevinske struke, koje je projektant morao da primeti, obzirom na svoju pretpostavljenu stručnost, bilo da su one u upotrebi materijala ili gradjevinske tehnologije, a naročito ako se tiču stabilnosti, funkcionalnosti ili kvaliteta gradjevinskih radova, <sup>on</sup> odgovara i kada su greške počinjene u saglasnosti, pa čak i po nalogu naručioca. 1)

Kad su u pitanju tipski projekti, najveći broj pravnih pisaca smatra da će projektant odgovarati i za greške u takvim projektima, jer je kao stručnjak morao da utvrdi postojanje nedostataka. 2) Činjenica što je upravna vlast odobrila projekt, još ne znači da je on apsolutno ispravan. Upravna vlast, kaže jedan francuski autor, može da pogreši, ali projektant ne sme. 3) Jer, zašto bi naručilac angažovao projektanta, ako bi tipski projekt u svemu odgovarao onome što se od

1) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 31; Z. Biro, op. cit., 1975/8-9, str. 19.

2) J. Vilus, *ibidem*, str. 29-30.

3) B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, II, str. 637.



izrade projekta očekuje?!<sup>1)</sup>

Prema tome, ako projektant nastavi rad na izradi projekta započetog od strane drugog projektanta ili, ako je zadužen da sprovede u život i druge projekte koje nije sám napravio, deo pravne teorije smatra da se on ne može osloboditi odgovornosti za greške koje su sadržane u tim projektima. Pre nego što nastavi započeti rad ili započne da sprovodi u život projekte koje su izradili drugi projektanti, on je dužan da proveri ispravnost svih rešenja u radu koji je preuzeo, jer je on odgovoran za konačni rezultat projekta.<sup>2)</sup>

Prema drugom mišljenju, koje se zastupa ~~na~~ engleskoj pravnoj literaturi, odobravanju delova projekta, koje su izradili drugi projektanti, od strane glavnog projektanta, tj. onog kome je poverena realizacija celog poduhvata izgradnje, daje se ~~samo~~ značenje koordinacije. Njegova je obaveza da ispita da li su projekti specijalizovanih radova ili opreme u skladu s preostalim delovima projekta, a ne da ispituje njihovu tehničku ispravnost i za nju preuzme prečutnu garanciju.<sup>3)</sup> I jedan deo francuske doktrine smatra, takodje, da odobrenje nacrtu koje podnose projektanti - specijalisti, ne stvara kod projektanta, zaduženog za realizaciju celog poduhvata izgradnje, obavezu da ih proverava; on ne snosi odgovornost za tačnost proračuna koje su podneli specijalisti, koje su angažovali graditelji. Glavni projektant daje odobrenje samo kao koordi-

---

1) Prema članu 77. stav 1. Zakona o izgradnji investicionih objekata SAP Vojvodine ("Sl.list SAPV", br. 20/80, 24/82, 20/83 i 32/83): "Ako se gradi više investicionih objekata prema istoj projektno-tehničkoj dokumentaciji, projektno tehničkom dokumentacijom za gradjenje tih objekata smatra se dokumentacija kojom se ti objekti prilagođavaju njihovim lokacijama."

~~2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 50-51 (slučaj Chambers v. Goldhorpe (1901) 1. K. B. 624).~~

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 50-51 (slučaj Chambers v. Goldhorpe (1901) 1. K. B. 624).



nator i nosilac opšte koncepcije poduhvata, <sup>2</sup> treba da brine o tome da opšti projekt ne bude povredjen. Pri tome se od nje- ga može zahtevati da se usprotivi neadekvatnim proračunima, ali ne i da preuzme garanciju za njihovu tačnost u detaljima.<sup>1)</sup>

Na osnovu izloženog bismo mogli zaključiti da kri- terijum za ocenu - da li glavni projektant odgovara naručiocu za one delove projekta koje su drugi izradili - treba traži- ti u okolnosti, ko je u odnosu prema naručiocu dužan da ih iz- radi, tj. ko je prema njemu preuzeo takvu obavezu.

~~U slučaju interpolacije specijalizovanih pro- jektanata za pojedine vrste radova ili opreme, danas su više pravilo, nego izuzetak, te se može reći da "klasični trio": naručilac - projektant - graditelj, gotovo da više ne posto- ji.<sup>2)</sup> U slučajevima u kojima naručilac sám angažuje stručnja- ka za izradu odredjenog specijalizovanog dela projekta, za nedostatke tog dela projekta naručiocu će biti neposredno odgo- voran ovaj stručnjak. Isto će biti i u slučaju kad naručilac ovlasti glavnog projektanta da u njegovo ime zaključi ugovor s takvim specijalistom. Kada, medjutim, projektant zaključi ugovor sa konsultantom u svoje ime, a prema naručiocu <sup>je</sup> preuzeo obavezu izrade celog projekta, onda će on snositi odgovornost~~

1) U delu <sup>avtrra,</sup> Flaminio-Lepaffe-a: "Le contrat d'entreprise" na (str. 399) citiraju se odluke Kasacionog suda od 7. aprila 1965, Bull. civ. I, p. 187 i Državnog sa- veta od 5. novembra 1965.god. u kojima se zastupa ovakav stav (cit. prema: J. Barbić, op.cit., str.29).

2) J. Barbić, op.cit., str. 30; B. Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicijskih radova (medjunarodni), I, str. 54-55.



prema naručiocu za nedostatke projekta u celini.<sup>1)</sup> Mogućnost regresiranja glavnog projektanta prema specijalisti, koji je izradio deo projekta u kome se pokaže da postoje nedostaci, zavisice od ugovora zaključenog izmedju njih. Njihov ugovorni odnos je za naručioca res inter alios acta.<sup>2)</sup> Valja istaći, medjutim, da u praksi postoji tendencija da se odgovornost za projekt koncentriše na jednu osobu, kako bi se izbeglo odvajanje odgovornosti prema naručiocu za svaki deo projekta koji su izradili stručnjaci za pojedine specijalizovane radove ili opremu. No, uprkos tome, rešavanje ovog pitanja je, u krajnjoj liniji, stvar dogovora izmedju naručioca i projektanta. Zbog toga treba, u svakom pojedinom slučaju, ispitati karakter projektantove odgovornosti za projekt, odnosno domašaj njegove dužnosti da uskladjuje specijalizovane projekte u celi projekt. Pri tome će biti važan pokazatelj baš ugovor ili ugovori koje je naručilac zaključio sa svrhom da dobije potreban projekt za ostvarivanje poduhvata izgrađnje, a to će trebati da se ocenjuje, odvojeno, u svakom pojedinom slučaju.<sup>3)</sup>

2. Za odredjivanje mere u kojoj projektant snosi odgovornost za nedostatke projekta, od značaja je razmotriti i kako na nju utiče mešanje naručioca u rad na izradi projekta? Naručilac, naime, angažuje projektanta s namerom da dobije stručno izradjen projekat s kojim će, u granicama svojih finansijskih mogućnosti, ostvariti svoju nameru. Arhitekta - projektant je, dosledno tome, orijentisan na to da vodi brigu

---

1) Vidi član 2.2.9. OUF DIC/IGRA P.I. i D. i S. (u knjizi: B. Vukmir: Opći uvjeti za ugovore o izvodjenju investicijskih radova (medjunarodni), II, str. 68); Vidi i: J. Barbić, op.cit., str. 31; B.Vukmir, op.cit., I, str. 53-54 i 109-115; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 45-46.

2) J. Barbić, ibidem.

3) Ibidem.



o željama naručioca, pa delom i o njegovim sugestijama, jer treba da zadovolji njegov interes i njegov ukus.<sup>1)</sup> Pitanje je, međutim, koliko daleko on sme da ide sa uvažavanjem tih želja a da ne dovede sebe u opasnost da odgovara za posledice koje iz toga mogu proizaći. Budući da je on, kao stručnjak, dužan da upozori naručioca na posledice koje se mogu pojaviti usled ostvarivanja njegove zamisli, to će ovo upozoravanje biti i osnovna pretpostavka na temelju koje će se procenjivati projektantova odgovornost za mane projekta prozrokovane naručiočevim mešanjem.<sup>2)</sup> Druga pretpostavka za ocenu odgovornosti projektanta tiče se stručnosti samog naručioca. Stručnim naručiocem smatra se onaj kome je gradjevinarstvo - delatnost.<sup>3)</sup>

U engleskoj i nemačkoj pravnoj literaturi zastupa se stanovišta da projektant ne snosi odgovornost za posledice koje nastanu usled toga što je uvažio želju naručioca, ako je naručilac na tome insistirao, uprkos datom upozorenju.<sup>4)</sup> Francuski sudovi, pak, stoje na stanovištu da mešanje naručioca u delatnost gradjevinara (pri čemu se misli i na izvodjenje radova i na izradu projekta) ne može, načelno, osloboditi projektanta - arhitektu, odgovornosti za projekt. U teoriji se to obrazlaže time što odredbe zakona koje regulišu odgovornost, tj. garanciju za solidnost gradjevine, čine usta-

---

1) Vidi o tome: Ibidem, str. 26 i dalje.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 66; J. Barbić, ibidem, str. 26-27.

3) Z. Biro, op.cit., 1975/8-9, str. 20; J. Barbić, ibidem, str. 27.

4) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 68 (za englesko pravo); Herding, W. Schmalzl, M. Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen (1967), str. 345-346, (za nemačko pravo) (cit. prema: J. Barbić, ibidem).



novu javnog poretka.<sup>1)</sup> Mešanje naručioca u izradu plana ili njegovo izvršenje, ne može menjati odgovornost projektanta i graditelja. Njihova odgovornost ostaje i dalje, u svim slučajevima, bez obzira na stepen tehničkog znanja naručioca, jer su dužni da otklone saradnju u poduhvatima koji pokazuju nedostatke.<sup>2)</sup> Sudska praksa čak, i tako daleko da smatra da ni projektant, niti graditelj, nisu ispunili svoju obavezu da savetuju naručioca ako nisu uspeali da ga odvrata od poduhvata koji u sebi krije opasnosti.<sup>3)</sup>

Ipak, u teoriji se naglašava da će mešanje stručnog naručioca u rad projektanta na izradi projekta imati različito dejstvo u njihovim međusobnim odnosima i prema trećim licima.<sup>4)</sup> Budući da je projektant dužan da odbije saradnju na ~~izradi~~ <sup>gradnji</sup> gradjevine koja očigledno može dovesti do štete po treća lica ili, kojom se dovodi u pitanje stabilnost gradjevine ili nekog njenog dela, to će za njegovu odgovornost prema trećim licima biti irelevantno što se u izradu projekta gradjevine mešao stručan naručilac. Bitno je samo da su ispunjene sve pretpostavke za primenu neugovorne odgovornosti projektanta prema trećim licima.<sup>4)</sup> U međusobnim odnosima naručioca i projektanta, međjutim, odgovarajuće upozorenje projektanta i popuštanje na insistiranje stručnog naručioca, otklonilo bi ili bi umanjilo njegovu odgovornost za nedostatke koji bi se kasnije pokazali na gradjevini usled nedostataka u projektu.<sup>5)</sup>

1) Flamme - Lepaffe, op. cit., str. 371 (cit. prema: J. Barbić, ibidem, str. 27).

2) B. Soinne, op. cit., I i II; J. Barbić, ibidem

3) Flamme - Lepaffe, ibidem, str. 371 (cit. prema: J. Barbić, ibidem).

4) Flamme - Lepaffe, ibidem, str. 390 (cit. prema: J. Barbić, ibidem, str. 28).

5) Flamme - Lepaffe, ibidem, str. 372, 390-391 (cit. prema: J. Barbić, ibidem); vidi: čl. 646. stav 1. i 2. ZOO.



- 2) Kad su nedostaci projekta posledica pogrešnog nalaza o osobinama zemljišta

1. Pošto je projektovanje gradjevine vezano za određeni teret, predviđena tehnička rešenja u projektu u velikoj meri zavise od osobina tla. Da bi se opredelio za najadekvatnije rešenje, projektant mora da temelji svoj projekat na elaboratu o ispitivanju zemljišta. Jugoslovenski zakoni koji regulišu oblast izgradnje investicionih objekata propisuju da projekti, zavisno od vrste gradjevine, moraju sadržati, pored ostalog, osnovne proračune statike, hidraulike, energetike, fizičkih svojstava gradjevine i, sl.<sup>1)</sup> Polazi se od toga da projektant ne može sačiniti dobar projekat ako mu nisu poznate i osobine zemljišta na kome gradjevina treba da se podigne. U praksi se, medjutim, postavlja kao sporno pitanje, čija je dužnost da ovaj elaborat obezbedi, odnosno ko je odgovoran izmedju naručioca i projektanta za kvalitet tog ispitivanja.

Ispitivanje zemljišta javlja se sve češće kao deo projektantskog posla. S druge strane, u praksi su veoma česti ugovori o gradjenju koji sadrže odredbu kojom se naručilac obavezuje da obezbedi ispitivanje zemljišta. Ono predstavlja jedan od uslova za uvođenje graditelja u posao i graditelj, ne samo da ne može da otpočne radove dok se ne izvrši ispitivanje zemljišta, već može zahtevati i naknadu štete od naručioca koji je u docnji sa izvršenjem te obaveze.<sup>2)</sup> Naručilac očekuje, stoga, da arhitekta, odnosno inženjer, koga je zaposlio na poslovima projektovanja, preduzme razumna ispitivanja osobina zemljišta i temelja.<sup>3)</sup>

---

1) Član 18. stav 2. (tač. 3.) saveznog ZOIO; član 3. stav 1. (1) Pravilnika o minimumu tehničke dokumentacije SR Srbije; čl. 209. Zakona o prostornom uređenju SR BiH.

2) Z. Biro, op.cit., 1975/8-9, str. 23; Djordje Nikolić: "Ugovorna odgovornost izvodjača za nedostatke zemljišta" - Naša zakonitost, 1980/br. 6, str. 53.

3) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 67.



2. Po pravilu, projektant nije stručan za ispitivanje zemljišta; ti poslovi čine predmet posebne struke. Ovu struku odlikuje to što i pored najsavesnijeg rada njenih pripadnika, po svim pravilima geološke struke, nije isključeno da se neće pokazati da je nalaz o osobinama zemljišta bio pogrešan.<sup>1)</sup> Pitanje je ko treba da snosi rizik ovakvih grešaka? U pravnoj teoriji se smatra da projektant nije obavezan da izvrši lično ispitivanje zemljišta, ali da je dužan da zaposli druge da to učine, i da snosi rizik ukoliko usvoji netačnu informaciju o rezultatima tog ispitivanja.<sup>2)</sup> Tako je, na primer, engleski sud, u jednom spornom slučaju, oglasio inženjera krivim, tj. osporio mu je pravo na ugovorenu nagradu, jer je primio od drugog stručnjaka-zaduženog da bušenjem odredi prirodu tla, pogrešan nalaz, te se temelj srušio.<sup>3)</sup>

Ipak, u pravnoj teoriji se podvlači da odgovornost projektanta za nedostatke zemljišta na kome je gradjevina podignuta treba različito ceniti u zavisnosti od toga da li mu je povereno projektovanje manjih gradjevina ili velikih gradjevina, kao i od toga da li mu je poverena "celokupna misija" nad izvodjenjem radova, tj. i projektovanje i nadzor.<sup>4)</sup>

3. Kad je zadužen da izradi projekat za manje gradjevine, kao što su stambene zgrade koje se grade u zatvorenim naseljima, ispitivanje zemljišta biće deo zadatka projektanta. Budući da kod ove vrste gradjevina ispitivanje zemljišta nije komplikovano, odnosno da su ti rezultati već unapred poznati ili su notorni, obaveza je projektanta da izvrši to ispitivanje, odnosno da ga obezbedi preko svojih saradnika.

---

1) Z. Biro, op. cit., 1975/8-9, str. 23.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 68.

3) Slučaj Money Penny v. Hartland (1826.) (2 C. KP.378) (cit. iz: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 68).

4) Z. Biro, op. cit. str. 23.



Pri tom, on preuzima rizik za rezultat ovog posla i biće obavezan da naknadi štetu ukoliko bi ova nastala kao posledica nesolidno ispitanog zemljišta.<sup>1)</sup> Kad je u pitanju primena tip-skih projekata, dužnost je projektanta da ispita konkretno zemljište, kako bi tipski projekt prilagodio osobinama zemljišta na kome će se gradjevina graditi.<sup>2)</sup>

Medjutim, kad je projektant zadužen da izradi projekat za velike (složene) gradjevine, kod kojih ispitivanje tla predstavlja dugotrajni i komplikovani zadatak, odgovornost za posledice pogrešaka u utvrđenim osobinama zemljišta ne bi mogla; u principu, da pada na njega. Ova ispitivanja nužno moraju da vrše specijalizovane stručne organizacije.<sup>3)</sup> No, potrebno je već u ugovoru o projektovanju posebno regulisati način i uslove izvršenja posla koji se tiče ispitivanja zemljišta. Ukoliko je predviđeno ugovorom da odnosni elaborat o osobinama zemljišta obezbedi naručilac, projektant bi bio oslobođen odgovornosti za štetne posledice koje bi bile prouzrokovane time što je zasnivao projekt na elaboratu koji je sa-držao greške. U ovom slučaju projektant, kao nestručnjak, ne bi bio dužan da kontroliše ispravnost elaborata, tj. nalaza. Rizik nekvalitetno ispitanog zemljišta bio bi na naručiocu. Ukoliko je, pak, ugovorom o projektovanju predviđeno da projektant organizuje posao ispitivanja tla, njegova odgovornost bila bi ograničena na odgovornost za savestan rad pri izboru stručne organizacije za ispitivanje zemljišta, ali ne i za rezultat rada te organizacije.<sup>4)</sup> Kad je zadužen da izradi projekt za nadzidjivanje nad već postojećom, starom gradjevinom, u francuskoj doktrini i sudskoj praksi smatra se da je projek-

1) Ibidem.

2) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 43.

3) Z. Biro, op. cit., str. 23.

4) Ibidem.



tantova dužnost da u svom projektu skrene pažnju na nedostatke "temelja", tj. postojeće konstrukcije i da predvidi mere koje smatra neophodnim da se ti nedostaci otklone, kako bi nova gradjevina odgovarala uslovima koji se traže u pogledu njene sigurnosti i stabilnosti.<sup>1)</sup> Slične stavove nalazimo i u ranijim jugoslovenskim propisima kojima je ova materija bila regulisana.<sup>2)</sup> Kao i u slučaju izrade projekta za nove, složene gradjevine, tako i u slučaju izrade projekta za nadzidjivanje, odgovornost za greške u nalazu o osobinama zemljišta snosi, po pravilu, inženjer-statičar koji je dužan da na osnovu postojećih temelja odredi da li oni mogu da izdrže nadzidjivanje ili ih treba ojačati. Na osnovu tako dobijenog statičkog proračuna projektant pristupa izradi projekta.<sup>3)</sup>

4. Za razliku od ovog, upravo razmatranog, slučaja, postoji i slučaj kada je projektantu poverena "celokupna misija" nad izvodjenjem radova, tj. izrada projekta, rukovodjenje i nadzor nad izvodjenjem radova i kada se smatra da je on odgovoran i za posledice mana zemljišta.<sup>4)</sup> U vezi sa štetnim posledicama mana zemljišta postavlja se i pitanje odgovornosti

1) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 44; Odluka Apelacionog suda u Amejns-u od 18.II.1959. godine, cit. u: Recueil Dalloz, 1959, sup 88; (cit. prema: J. Vilus, ibidem, str. 44).

2) U Uredbi o gradjevinskom projektovanju ("Službeni list FNRJ", 32/58) koja je prestala da važi donošenjem novih propisa, bilo je predviđeno u članu 14. da za "projektovanje rekonstrukcija i adaptacija... važe isti principi kao i za projektovanje novih gradjevinskih objekata".

3) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 44.

4) A. Delvaux; Traité juridique des batisseurs, str. 707; Bricmont, George: La responsabilité des architectes et entrepreneurs en droit belge et en droit français, Briseel, Pariz, 1965, str. 35, (cit. prema: J. Vilus, ibidem, ~~str.~~ str. 43).



graditelja, o čemu će biti više reči docnije.

Osnovno pravilo je da <sup>projektant</sup> ~~on~~ odgovara samo za one mane zemljišta koje su posledica okolnosti koje je bilo moguće predivideti i koje su se pažljivijim pregledom mogle utvrditi.<sup>1)</sup>

Preuzimajući obavezu da vrši nadzor nad izvodjenjem radova, projektant je dužan da izvrši potrebna ispitivanja terena i utvrdi da li u svakom pogledu odgovara projektu. Ukoliko on ne bi bio u stanju da ispita zemljište, a opravdano smatra da teren nije u stanju koje bi u svakom pogledu odgovaralo podizanju gradjevine prema projektu, dužan je da skrene pažnju naručiocu da je potrebno angažovati posebne stručnjake koji bi teren detaljno ispitali i o tome dali svoje stručno mišljenje.<sup>2)</sup> Za mane terena koje se mogu otkriti samo posebnim načinom utvrđivanja i proveravanja, projektant, kome je poveren nadzor, ne bi odgovarao.<sup>3)</sup> Načini utvrđivanja osobina zemljišta vrlo su različiti. No, ovde je od značaja istaći da svi dodatni troškovi oko ispitivanja terena, bez obzira na eventualno ugovorenu cenu za izgradnju gradjevine sa graditeljem, padaju na teret naručioca.<sup>4)</sup> Činjenica da često postoji neizvesnost u pogledu osobina zemljišta na kome namerava da se podiže gradjevina, predstavlja, ~~stoga~~, jedan od najvećih rizika koji naručilac sonsi u vezi sa izgradnjom.<sup>3)</sup>

1) J. Vilus, *ibidem*, str. 44.

2) A. Delvaux, op. cit., str. 709; J. Vilus, *ibidem*, str. 43

3) Z. Biro, op. cit., 1975/8-9, str. 23; J. Vilus, *ibidem*, str. 44



- 3) Kad su projektom povredjene odredbe propisa o urbanizmu, gradjenju ili pravila koja regulišu medjususedske odnose

1. Iako možda, biti da je, po strukturi, dobro planiran, projekt će biti potpuno beskoristan za naručioca ako projektant, prilikom njegove izrade, nije vodio računa o važećim propisima o gradjenju ili pravima susednih vlasnika nepokretnosti. Nepoštovanje važećih propisa i postojećih prava imaće, za posledicu ili, zabranu daljeg izvodjenja radova ili, kažnjavanje zbog njihovog nepropisnog izvodjenja ili, naredbu o rušenju ili, pokretanje pravnog postupka protiv naručioca i graditelja od strane upravnih vlasti ili/i susednih vlasnika.<sup>1)</sup>

Prema tome, stručnost projektanta podrazumeva, ne samo poznavanje pravila struke koja se tiču same izrade projekta gradjevine, već i razumno znanje o tome kakav je odnos izgradnje sa zakonom. Na tome se temelji dužnost projektanta da obavesti mesne i druge vlasti, kao i susedne vlasnike da se namerava pristupiti gradnji; da podnese planove na uvid radi dobijanja odobrenja ili saglasnosti i, sl. Njegova je obaveza da se raspita kod svog naručioca postoje li bilo kakve smetnje ili ograničenja na zemlji na kojoj bi trebalo da otpočne gradnja. Ukoliko on, projektujući ili konstruišući radove, povredi prava susednih vlasnika i pričinu time kakvu štetu, njima ili naručiocu, biće dužan da je naknadi.<sup>2)</sup>

2. U vezi sa znanjem zakona koje se zahteva od projektanta, valja reći da ono nije istog standarda kao znanje

- 
- 1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 68; J. Vilus, *ibidem*, str. 30.  
2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 68-69



pravnog savetnika. Zbog toga, ako naručilac ima na raspolaganju pravne savetnike radi realizacije budućeg projekta, obaveze projektanta će biti, u tom slučaju, srazmerno olakšane.<sup>1)</sup> No, nema sumnje da naručilac, angažujući projektanta, očekuje da on razmotri sve relevantne okolnosti i pruži mu stručne savete koji se tiču, na primer, zaštite susednih gradjevina u pogledu obezbedjivanja svetlosti, vazduha i sl. Zbog nepoštovanja važećih propisa, zajedno sa projektantom odgovara po pravilu, i graditelj, jer se opravdano smatra da urbanističke, gradjevinske i druge propise u pogledu susedstva, prava službenosti i, sl. treba podjednako da poznaje i graditelj (kao i naručilac).<sup>2)</sup>

d/ Posledice izrade glavnog projekta  
s nedostacima

1. Prema najvećem broju opštih uslova i tipskim ugovora koji se prilikom izgradnje, koriste u svetu, visina naknade štete koju naručilac može da zahteva od projektanta koji je izradio projekt sa nedostatkom zavisi od toga da li je otpočeo posao izgradnje ili nije.<sup>3)</sup>

2. Kad posao gradjenja nije otpočeo, naručilac ima pravo na naknadu štete zbog nedostataka u glavnom projektu, isto kao i kad postoje nedostaci u izradi idejnog projekta, o čemu je već ranije bilo reči.

Kad je izvodjenje radova otpočelo na osnovu projekta koji sadrži greške, neposredna uzročna veza između grešaka u projektu i štete koja je nastala u vezi sa izvedenim gradjevinskim radovima, prekinuta je; posledica štete na gra-

1) Ibidem.

2) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 33-34.

3) O tome: J. Vilus, *ibidem*, str. 34;  
Z. Biro, op. cit., 1975/8-9, str. 21.



djevinskim radovima predstavlja samo posrednu posledicu greške u projektu. To znači da šteta ne mora biti posledica isključivo greške u projektu, već da može biti posledica i drugih činielaca koji su doprineli njenom prouzrokovanju. Šteti koja se sastoji u nekvalitetno izvedenim građevinskim radovima, na osnovu pogrešnog projekta, može doprineti, s jedne strane, propust prilikom vršenja prethodne kontrole projekta ili nestručnog vršenja takve kontrole, a s druge strane, delimično, a ponekad, i u pretežnom delu, graditelj.<sup>1)</sup> Sa gledišta odgovornosti projektanta, uslovi za saodgovornost graditelja ili specijalizovane organizacije za ispitivanje zemljišta srazmerno bi umanjili njegovu ličnu odgovornost za greške u projektu.<sup>2)</sup>

#### B. Obaveza projektanta da nadzire realizaciju projekta

1. U pretežnom delu doktrine smatra se da su "upravljanje radovima" i "vršenje nadzora", dva elementa jedne iste celine. Upravljanje radovima znači davanje potrebnih instrukcija koje će obezbediti dobru realizaciju poduhvata izgradnje saobrazno projektima (planovima) i predračunima, a primenom pravila struke. Pojam <sup>upravljanja</sup> radovima, po svojoj sadržini, podrazumeva i vršenje kontrole nad efektivnom primenom datih direktiva.<sup>3)</sup> Ne bi ničem služilo ovlašćenje projektanta,

1) Vidi: Z. Biro, ibidem.

2) Prema presudi Višeg privrednog suda Hrvatske I-Pž-19/84-2 od 28.VIII.1984. "izvodjač koji je naknadio štetu nastalu usled nedostataka u izvršenim radovima, ima pravo zahtevati naknadu od projektanta u meri u kojoj nedostaci u izvršenim radovima potiču od nedostataka u projektu (član 647. stav 3. Zakona o obligacionim odnosima)". - presuda cit. u: "Sudska praksa", 1985/br. 12, str. 47, broj presude u časopisu 88).

3) B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, II, str. 605.



odnosno nadzornog inženjera (u daljem tekstu) da daje uputstva za vršenje radova kad ne bi postojala kontrola nad izvršenjem tih uputstava. Već sam pojam upravljanja i davanja uputstava nužno donosi sobom obavezu proveravanja njihove primene.<sup>1)</sup> Zbog toga je obaveza vršenja nadzora komplementarna obavezi upravljanja. Njome se proverava način na koji graditelj, u obavljanju svoje profesionalne delatnosti, izvodi radove ~~na~~ izgradnji građevine, koji su mu povereni, ~~na~~ (2)

Suprotno ovom stanovištu, u francuskoj doktrini se ističe da je potrebno razlikovati pojmove upravljanja i nadzora. Smatra se, naime, da su upravljanje i nadzor dve samostalne obaveze koje mogu postojati odvojeno jedna od druge, budući da misija upravljanja ne podrazumeva, nužno, vršenje nadzora nad radovima koje obavlja graditelj.<sup>3)</sup> U pretežnom delu strane i domaće doktrine, međjutim, ne govori se o upravljanju i nadzoru kao o dvema obavezama, već se stavlja akcenat na okolnost da li je naručilac poslove upravljanja i nadzora poverio istom licu koje mu je izradilo i projekt građevine ili je za poslove upravljanja i nadzora angažovao drugo lice. Po jednim je, "u interesu kontinuiteta odgovornosti," poželjno da arhitekta koji je projektovao jednu građevinu, vrši i nadzor nad njenom realizacijom, ukoliko to dopuštaju mogućnosti,<sup>4)</sup> dok je po drugima, više u interesu naručioca da

1) Ibidem.

2) Andre, Delvaux, op. cit., t.2. n<sup>o</sup> 486-487 (cit.prema: B. Soinne, ~~ibidem~~, str. 605-606).

3) B. Soinne, ~~ibidem~~, str. 606.

4) Takvu preporuku sadrže, na primer, kanadski Opšti uslovi o tarifama i uslugama inženjera (cit. prema: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 39). Prema ranijoj jugoslovenskoj Uredbi o gradjenju ("Službeni list SFRJ", 32/58), "stalni nadzor nad izvodjenjem građevinskog objekta i radova u ime investitora u celini vrši, po pravilu, projektna organizacija preko ovlašćenog projektanta koji je radio odnosni projekt" (član 31.).



angažuje drugo lice za nadzornog inženjera, koje će nepristrasnije moći da gleda na eventualne greške koje otkrije u projektu i da na njih na vreme skrene pažnju naručiocu.<sup>1)</sup>

2. Nezavisno od iznetih razlika, i u evropskim, i u anglosaksonskim pravnim sistemima, postoji opšta saglasnost u gledanju na dužnost nadzornog inženjera da prilikom izvršavanja svojih obaveza koje se tiču nadzora postupa savesno i stručno; da bude nepristrasan i pravičan u odnosima između naručioca i graditelja i, da pri tome upotrebi svu razumnu pažnju, opreznost, znanje i veštinu koja se od njega kao stručnjaka očekuje.<sup>2)</sup> Polazi se od pretpostavke da naručilac koji se obrati ovakvom licu ima u njega puno poverenje i da će moći da se osloni u svakom pogledu na njegove savete, obzirom na njegovu poznavanje stručnih problema, savesnost i poštenje.<sup>3)</sup>

a/ Obaveza vršenja kontrole nad  
izvodjenjem radova

1. U pogledu sadržine obaveze nadzornog inženjera da vrši kontrolu nad načinom na koji graditelj izvodi radove, postoje u pravnoj teoriji i praksi dve oprečne koncepcije.

Prema jednoj od tih koncepcija, nadzorni inženjer ima zadatak da dejstvuje preventivno i spreči da graditelj pravi greške u izvodjenju radova. Samom činjenicom da su pravljene greške u gradnji utvrđuje se da toj obavezi nadzorni

---

1) Aubry et Rau (par Esmein): Droit civil français, t.V, n<sup>o</sup>, 374, i fusnote 1-3 (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 39.).

2) J. Vilus, *ibidem*, str. 42.

3) *Ibidem*.



inženjer nije udovoljio.<sup>1)</sup>

Prema drugoj koncepciji, nadzorni inženjer je samo obavezan da normalno i savesno vrši nadzor. Da bi bio oslobođen odgovornosti, u slučaju greške graditelja, dovoljno je da se utvrdi da je nadzor vršio na razuman način i često.<sup>2)</sup> Obaveza nadzornog inženjera da vrši nadzor ne smatra se za čisto pasivnu obavezu, već ona podrazumeva aktivnu brigu o izvršenju radova, ali ne i stalno prisustvo na gradilištu.<sup>3)</sup> Obaveza na vršenje nadzora kvalifikuje se kao pažljivo ili normalno pažljivo postupanje, ali ne i kao garancija koje se nadzorni inženjer ne može osloboditi.<sup>4)</sup> U delu nemačke doktrine i sudske prakse zastupa se shvatanje da je, za razliku od

- 
- 1) U skladu sa ovom koncepcijom donete su sledeće odluke sudova: u američkom pravu slučaj pred I-stepenim i II-stepenim sudom, Day v. National U.S. Radiotion Corp., 128 So 2 end 660 (La 1961.) (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 49.); u francuskom pravu - odluka Kasacionog suda od 15. maja 1904. Reg. 16 mai 1904 D. 1905-I-352) (cit. prema B. Soinne, op. cit., II, str. 609) i presude citirane u: G. Bricmont, op. cit., str. 34-36 (cit. prema J. Vilus, *ibidem*, str. 49); u nemačkom pravu - presude citirane u: H. Häring: Der Architektvertrag und seine Rechtsprobleme, Berlin, 1969, str. 80. (cit. prema J. Vilus, *ibidem*, str. 50.).
  - 2) U skladu sa ovom koncepcijom donete su sledeće presude: u američkom pravu - presuda Vrhovnog suda savezne države Luizijane u slučaju Day v. National U.S. Radiotion Corp., kojom su oborene presude prvostepenog i drugostepenog suda (cit. prema J. Vilus, *ibidem*, str. 49.); u francuskom pravu - naročito Reg. 15 juin 1863 D.P. 1863-I-421 (cit. prema: B. Soinne, *ibidem*, str. 609); u nemačkom pravu - presuda Saveznog suda od 28. februara 1956. i presude cit. u: M. Schmalzl: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, 3. Auflage, München, 1976, str. 36-39).
  - 3) Rennes 10 déc. 1946 JCP 47-II-32 n<sup>o</sup> 3585; Cass. Civ. I<sup>o</sup> sect. civ. 8 juil. 1963. Bull. 63-I-4. 320 n<sup>o</sup> 371 (cit. prema: B. Soinne, *ibidem*, str. 609).
  - 4) Cass. civ. I<sup>o</sup> Sect. civ. 20 juin 1966 Bull. I-290 n<sup>o</sup> 376 (cit. prema: B. Soinne, *ibidem*, str. 610); Z. Biro, op. cit., 1975/8-9, str. 26.



graditelja koji ima "lokalni građevinski nadzor", koji vrši njegov predstavnik na gradilištu, nadzor - nadzornog inženjera "opšti nadzor". Šta, upravo, znači "opšti nadzor" pitanje je tumačenja i zavisi <sup>vršenje</sup> od konkretnih okolnosti u kojima izgradnja neke građevine iziskuje <sup>1)</sup> nadzora. U francuskoj doktrini postoji mišljenje da nadzornog inženjera ne treba pretvoriti u nadglednika gradilišta. <sup>4</sup> Graditelji, <sup>naime</sup> upražnjavaju samostalnu profesiju iz koje treba da sledi i sopstvena odgovornost za izvršavanje preuzetih obaveza. Sledstveno tome, graditelji bi mogli da se suprotstave nadzornom inženjeru koji bi se svakodnevno uplitao u njihove zadatke. Prema tome, obaveza je nadzornog inženjera da vrši nadzor, ali ovaj ne sadrži i garanciju za radove graditelja. <sup>2)</sup>

• • •

Iako bismo mogli usvojiti, u principu, drugu od izloženih koncepcija, to još ne bi bilo i dovoljno za odgovor na pitanje: šta se podrazumeva pod pojmom "pažljiv nadzor" i pod kojim pretpostavkama se može smatrati da je nadzorni inženjer izvršio svoju obavezu, odnosno da on nije odgovoran za greške koje počinji graditelj prilikom izvodjenja građevinskih radova. Zato je nužno pokušati da se bliže odredi sadržina i obim ove obaveze.

Obim obaveze nadzornog inženjera da vrši kontrolu, tj. nadzor, nad izvodjenjem radova i, sledstveno tome, i obim njegove odgovornosti, zavisiće kako od prirode građevine koja se izgrađuje i operacija nad kojima se obavlja kontrola, tako i od konstatovanih grešaka u izgradnji.

1) Max. Schmalzl, op. cit., 1976, str. 36-39; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 46-47.

2) B. Soinne, op. cit., II, str. 610, 612



2, Osnovno pravilo koga se nadzorni inženjer mora pridržavati pri vršenju nadzora je da utvrdi da li se radovi izvode prema važećim propisima, prema projektu i da li su u skladu sa običajima i pravilima struke. Ukoliko primeti da se radovi ne izvode u skladu sa ugovorom i pravilima struke, dužan je da graditelju "odredi primereni rok u kome se ovaj mora prilagoditi tim uslovima".<sup>1)</sup> Neki nacionalni građanski zakonici i gotovo svi opšti uslovi ugovora za građevinske radove postavljaju pravilo koje treba da važi prilikom proveravanja radova, a prema kome "nijedan rad neće biti pokriven ili sklonjen, a da prethodno o tome nije dobijena dozvola inženjera ili njegovog predstavnika".<sup>2)</sup> Pre nego što se jedan određeni deo gradjevine zatvori (pokrije, završi), graditelj je dužan da pozove nadzornog inženjera ili njegovog ~~predstavnik~~ <sup>punomoćnik</sup> da ga pregleda, posle čega se, tek, taj deo može konačno zatvoriti (pokriti, završiti). Ukoliko bi graditelj zatvorio jedan deo gradjevine, a da nije obavestio o tome nadzornog inženjera, ovaj poslednji bi imao pravo da zahteva da se taj deo ponovo otvori radi pregleda. Ukoliko se prilikom otvaranja otkriju mane i nesaglasnosti sa projektom ili ugovorom, svi troškovi otvaranja padaju na teret graditelja;<sup>3)</sup> ukoliko se pokaže da su svi radovi izvedeni na ugovorom predviđeni način, troškovi otkrivanja padaju na teret naručioca.<sup>4)</sup>

1) Član 1662. stav 2. italijanskog GZ.

2) Član 285. čehoslovačkog Privrednog zakonika; član 38. međunarodnih Opštih uslova za građevinske radove OU FIDIC/G (B. Vukmir, op. cit., II, str. 188); član 38. The Conditions of Contract (I.N. Duncan, Wallace: The ICE Conditions of Contract, fifth edition, A. Commentary, Sweet and Maxwell, London 1978, str. 106-107); vidi i: uz br. 80. stav 3. PUG.

3) Uz br. 80. stav 5. PUG.

4) Član 38. stav 2. međunarodnih Opštih uslova OU FIDIC/G (B. Vukmir, ~~ibidem~~); J. Vilus, op.cit., 1973, str. 47-48; Uz. br. 80. stav 4. PUG.



Graditelj je, dakle, dužan da obavesti inženjera da je odredjeni rad spreman za kontrolu, a ovaj ima obavezu da bez nepotrebnog odlaganja dodje i izvrši pregled ili da obavesti graditelja da pregled nije potreban. Ukoliko se prilikom izvršene kontrole ili ponovnog otkrivanja utvrdi da radovi nisu izvedeni u skladu sa ugovorom i projektom, graditelj će biti dužan da iste radove ponovo izvede na način na koji to odredi nadzorni inženjer.<sup>1)</sup>

*Mogli bismo zaključiti, prema tome,*  
da nadzorni inženjer nije dužan da vrši nadzor nad svakom operacijom koja se izvodi na gradilištu, već se od njega traži da vrši nadzor nad izvođenjem najvažnijih građevinskih delova, odnosno ~~delova od~~ kojih bitno zavisi uspeh izgradnje građevine.

Ukoliko je važnost pojedinih operacija veća za stabilnost buduće građevine, utoliko nadzor treba da bude pažljiviji.<sup>2)</sup>

Nadzorni inženjer se ne bi mogao opravdati ako se pokaže da nije nadzirao izvođenje trajnih radova ili, radova od kojih zavisi stabilnost građevine ili, konzerviranje građevine ili, njena zaštita od vremenskih nepogoda. Budući da se jednom primljeni radovi smatraju izvršenim, to će nadzorni inženjer biti odgovoran ako se utvrdi da je on primio radove, a da tom prilikom nije izvršio kontrolu tih radova na način kako to zah-

1) Uz br. 80. stav. 5. u vezi sa stavom 1. PUG; Uz. br. 100. i 102. PUG i čl. 603. ZOO.

2) B. Soenne, po. cit., II, str. 612 i dalje; Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 71 - 72.



tečaju uslovi ugovora koji je zaključio sa naručiocem.<sup>1)</sup> Kada su u pitanju opasne, neuobičajene operacije ili, operacije koje se vrše na osnovu neke nove ili retko primenjivane građevinske metode, odsustvo nadzora od strane nadzornog inženjera ne bi se moglo pravdati. Takodje, ne bi se mogao opravdati ni propust nadzornog inženjera da primeti grešku koja je nastala u toku jedne dugotrajne operacije, jer bi to pokazalo da on nije bio zainteresovan za ono što se događalo na gradilištu u toku dužeg vremena.<sup>2)</sup> Nasuprot tome, normalno je da se u pogledu detalja u izvršenju građevinskih radova nadzorni inženjer potpuno osloni na graditelja. Ne bi se moglo smatrati da je on odgovoran za tekuće operacije čije izvođenje ne donosi teškoće.<sup>3)</sup>

1) Na primer, u slučaju Jameson v. Simon (1899.) (1.F.Ct.of Sess. 1211) sud je utvrdio da je arhitekta imao prema ugovoru obavezu da pruži razumni nadzor nad izgradnjom naručićeve kuće, a to znači takav nadzor koji bi mu omogućio da potvrdi da je rad izvodjača izvršen u skladu sa ugovorom. Međutim, kad je naručilac počeo da živi u kući primetio je na podu suhu gnjilež. Skinuvši sa poda kancelarije cement, otkrio je da najniži sloj poda nije bio urađen u skladu sa ugovorom i da se sastoji od velike količine raznoraznog smeća. Arhitekta je obilazio građevinu otprilike jednom nedeljno, ali nije nikad ispitao najniži sloj poda pre nego što je postavljen cement. Bez tog ispitivanja, on je dao nalog gipsaru da nastavi sa radovima na podu. Arhitekta je odgovoran za štetu svom naručiocu, jer je primio radove koji nisu bili u skladu sa ugovorom (Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 71); Vidi i uz. br. 80. stav 2. PUG.

2) B. Soinne, op. cit., II, str. 612-613. *i dalje*

3) B. Soinne, *ibidem* - ~~vidi i~~ vidi i: slučaj Hemming v. Hale (1859) F.C.B (n.s.) 487 at p. 498 Per Williams J. (u: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 72.).



3. Kumulativna primena izloženih kriterijuma omogućice da se utvrdi obim odgovornosti u vršenju nadzora, povodom određene greške u izgradnji. Nadzorni inženjer će izbeći odgovornost samo *(ukoliko nepe da lokate ili)* da nije mogao da otkrije grešku u izvedenim radovima, i pored učestalih poseta gradilištu, ili, da je preduzeo sve mere da je ukloni. Nadzorni inženjer, kome je poveren "opšti nadzor", ne mora da poseduje stručna znanja onih koji su radove izvodili. Medjutim, njegova je dužnost da angažuje stručnjake kad mu nije jasna, na primer, nosivost terena ili, kad se pojave podzemne vode, i da pribavi stručno mišljenje statičara. Kad su u pitanju pojedine vrste materijala, dužan je da dá uzorke na analizu (ako posumnja u kvalitet istih). On je dužan, takodje, da se upozna sâm ili, preko odgovarajućih stručnjaka, sa zvučnom, toplotnom i drugom izolacijom gradjevine, kad je to neophodno ili, kad to zahteva naručilac.<sup>1)</sup>

. . .

Obaveza na vršenje nadzora stavlja na nadzornog inženjera veliki obim odgovornosti. On treba da izvrši prijem radova samo u slučaju kad nema grešaka u izgradnji. Pri tome je obavezan da pruža savete naručiocu, stavljajući mu na raspolaganje svoju stručnost. Tako je, na primer, u jednom spornom slučaju, jugoslovenski Vrhovni privredni sud u svojoj presudi Sl 1908/71 od 18. oktobra 1972. godine, isključio odgovornost graditelja za loš kvalitet izvedenih radova i za nastalu štetu, pošto je naručilac imao, kao nadzornog inženjera, jednu inostranu firmu koja je, u odnosu na sporne poslove, kao isporučilac vezivnog materijala i davalac tehno-

1) B. Sočanec, *ibidem*, str. 613;

Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 72; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 48-50.



logije radova, bila naročito specijalizovana u odnosu na graditelja, te se graditelj, u smislu ugovora, morao pridržavati njenih uputstava. Mogućnost za isključenje odgovornosti graditelja za loš kvalitet izvedenih radova dolazila je u obzir, po mišljenju suda, utoliko pre, što se nije radilo o radovima koji utiču na stabilnost i statiku objekta za koje bi jedino izvodjač, kao specijalizovana radna organizacija, bio odgovoran, ako bi ih izveo suprotno gradjevinskim normama.<sup>1)</sup> Dakle, i kad greške u izvedenim radovima počini graditelj, kao u iznetom slučaju, često će za njih biti odgovoran sam nadzorni inženjer. Jer, nadzornom inženjeru ne bi smeo da izmakne, u stvari, nijedan nedostatak radova, ako ih je temeljno ispitao i kada su oni mogli biti vidljivi za svakog prosečnog stručnjaka. Nasuprot tome, za skrivene nedostatke radova i materijala, koje nije bio u mogućnosti da otkrije, kao i za greške koje bi u njegovom odsustvu i bez njegovog znanja počinio graditelj prevarnom radnjom, nadzorni inženjer se ne bi mogao smatrati odgovornim.<sup>2)</sup>

b/ Obaveza vršenja kontrole kvaliteta  
upotrebljenog materijala

1. Pored dužnosti da vrši kontrolu nad načinom izvođenja radova, nadzorni inženjer ima dužnost i da proverava kvalitet materijala koji se ugrađuje. Kvalitet materijala mora da odgovara ugovorom preuzetim obavezama, tj. onom kvalitetu koji predviđaju specifikacije i projektno-tehnička dokumentacija.<sup>3)</sup> Ako prilikom vršenja kontrole nadzorni inženjer

1) ZSO, knj. XVII, sv. 4, 1972, broj presude u Zbirci 602, str. 262-265.

2) B. Soinne, op. cit., II, str. 616 - 617.

3) O tome: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 52;  
B. Soinne, *ibidem*, str. 613 - 614.



konstatuje da materijal ne odgovara uslovima ugovora, on ima pravo da naredi da se takav materijal ne ugradjuje. Da bi utvrdio da li materijal odgovara uslovima ugovora, on će najčešće narediti da se isti podvrgne ispitivanju.<sup>1)</sup>

Kontrolu kvaliteta materijala - nadzorni inženjer <sup>ne rži</sup> lično, već za to angažuje stručnjake ili, u složenijim situacijama, šalje uzorke materijala na ispitivanje u institute i laboratorije. Na osnovu tako dobijenih nalaza o materijalu, nadzorni inženjer odlučuje da li ovaj može da se koristi ili ne.

Troškovi naknadnih i posebno zahtevanih kontrola materijala padaju na teret graditelja, ako se na osnovu ispitivanja dokaže da je graditelj upotrebio materijal koji ne odgovara uslovima ugovora; ako se pokaže da su upotrebljeni materijali bili u skladu sa uslovima koji su navedeni u ugovoru i u specifikacijama o materijalu, troškovi ispitivanja padaju na teret naručioca.<sup>2)</sup> U većini opštih uslova koji se koriste u građevinarstvu sadržano je pravilo da nadzorni inženjer ima pravo da zahteva od graditelja da izbací sa gradilišta materijal koji koristi, a koji ne odgovara uslovima ugovora, odnosno da naredi da ga ne sme ugradjivati. Graditelj je dužan da postupi po takvoj naredbi, tj. da nabavi odgovarajući materijal, da ukloni neodgovarajući, i da ponovo izvede onaj deo radova za koje je upotrebio neodgovarajući materijal. Tako nastale troškove snosiće graditelj.<sup>3)</sup>

---

1) J. Vilus, ibidem: B. Soinne, ibidem.

2) U opštim uslovima ugovora o gradjenju propisuje se broj ispitivanja materijala čije troškove snosi graditelj, kao i ispitivanja preko tog broja koja idu na račun naručioca. O mestu gde će se izvršiti ispitivanje materijala odlučuje nadzorni inženjer (vidi: J. Vilus, *ibidem*, str. 52.).

3) Vidi: čl. 39. OU FIDIC/G; čl. 42, stav 1. jugoslovenskih Opštih uslova regulisanje odnosa izmedju učesnika u gradjenju građevinskih objekata (J. Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti građevinarstva, 1976, str. 176.).



2. U principu, nadzorni inženjer odgovara za kvalitet materijala samo ako se dokaže da bi pažljiv nadzor mogao da otkrije nedostatke u materijalu. Drugim rečima, on neće odgovarati za loše ugradjeni materijal, sem ako tom prilikom nije lično počinio grešku, tj. ako je mogao da otkrije nedostatke u materijalu da je primenio onu pažnju koja se od njega kao od stručnjaka zahteva. Ako bi nadzorni inženjer primio materijal kao dobar, a on je suprotan predvidjenim ugovornim specifikacijama ili pravilima struke, stav je i teorije i prakse da će za takvu štetu biti odgovoran, pored graditelja, i nadzorni inženjer. On odgovara samo za vidljive mane, koje su se mogle otkriti prilikom vršenja "opšteg nadzora".<sup>1)</sup> Za skrivene mane u materijalu odgovara proizvođač takvog materijala prema pravilima koja važe za ugovor o prodaji.<sup>2)</sup> Odgovornost nadzornog inženjera za kvalitet materijala je ista bez obzira da li je obavezu isporuke materijala bila na graditelju ili na naručiocu. U oba slučaja njegova je dužnost da skrene pažnju graditelju na nedostatke materijala i da insistira da se ugradjuje onaj materijal koji odgovara ugovornim specifikacijama.<sup>3)</sup> Uloga nadzornog inženjera posebno je značajna u fazi preuzimanja pojedinih delova radova ili cele gradjevine, kada on treba da oceni, u celini, inkorporisani rad i materijal, odncsno kvalitet radova kao takvih.

Odgovornost nadzornog inženjera ceni se, kao i kod vršenja kontrole nad načinom izvodjenja radova, primenom principa profesionalne odgovornosti. Polazi se od toga šta bi

1) Vidi o tome: A. Delvaux, op. cit., str. 715; G. Bricmont, op.cit., str. 37; B. Soinne, op. cit., II, str. 615; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 53.

2) B. Soinne, ibidem i J. Vilus, ibidem.

3) J. Vilus, ibidem.



jedan stručnjak prosečnog znanja, sposobnosti, pažnje i sa-  
vesnosti mogao da primeti prilikom vršenja nadzora nad kvali-  
tetom ugradjenog materijala, s tim da se ne traži od takvog  
lica da preuzme i garanciju za radove graditelja, niti garan-  
ciju proizvođača za kvalitet materijala koji se ugradjuje.  
Jer, za kvalitet ugradjenog materijala odgovara, prema naru-  
čiocu, graditelj.

c/ Obaveza poštovanja odredbi propisa o  
urbanizmu, gradjenju ili pravila koja  
regulišu medjususedske odnose

1. Kao i projektant prilikom izrade projekta i gra-  
ditelj prilikom izvodjenja radova, i nadzorni inženjer je du-  
žan da zna, prilikom sprovođenja nadzora nad  
izgradnjom gradjevine, koje sve propise naručilac mora da po-  
štuje da bi postupio u skladu sa zahtevima koje od njega tra-  
ži društvo. Kako u novije vreme postoji <sup>gruda u svetu</sup> tendencija  
da se broj zakonskih propisa koji se odnose na gra-  
djevinarstvo povećava, to se polazi  
od shvatanja da naručilac ne može da zna sve te propise. Zato  
naručilac, angažujući arhitektu ili inženjera, očekuje da oni,  
po stručnoj liniji, prate i znaju propise koji se tiču urbani-  
zma, planiranja, uredjenja gradilišta (postavljanja zaštitnih  
zidova, osvetljenja, zaštite prolaza i sl.), kao i propise ko-  
ji se tiču službenosti, susedskog prava i raznih drugih prava  
u vezi sa svojinom na gradjevinskom zemljištu na kome se po-  
diže gradjevina. Naručilac se u tom pogledu oslanja na struč-  
nost i znanje nadzornog inženjera.<sup>1)</sup>

2. Kad zbog nepoštovanja obaveznih propisa dodje  
~~ne samo~~ do toga da naručilac <sup>ne samo</sup> plati kaznu, nego da ceo ili deo

1) Vidi o tome: B. Soinne, *ibidem*, I, str. 271. i  
dalje; J. Vilus, *ibidem*, str. 58.



gradjevine bude srušen, sud može obavezati nadzornog inženjera da naknadi štetu koju je naručilac pretrpeo. Nadzorni inženjer nije ovlašćen da reguliše imovinsko-pravne odnose sa trećim licima, ali je dužan da od naručioca zatraži sva obaveštenja o službenostima, susedskim i drugim pravima trećih lica koja bi mogla da se postave u vezi sa gradilištem. S druge strane, naručilac je dužan da nadzornog inženjera obavesti o svemu što u pogledu prava trećih lica zna ili što se pretpostavlja da je svaki prosečno pažljiv čovek morao znati. Od toga kako naručilac ispunjavanja ovu svoju obavezu zavisiće, u velikoj meri, i ocena odgovornosti nadzornog inženjera, ako zbog njenog kršenja nastane, u vezi sa izgradnjom, šteta ili, samom naručiocu ili/i, trećim licima.<sup>1)</sup> U većini nacionalnih pravnih sistema postoji mišljenje da ~~.....~~ <sup>zbog kršenja</sup> propisa, nadzorni inženjer odgovara zajedno sa graditeljem, jer se opravdano polazi od pretpostavke da sve urbanističke i druge gradjevine propise moraju podjednako da poznaju kako nadzorni inženjer, tako i graditelj.<sup>2)</sup> U svim ovim hipotezama, nadzorni inženjer ~~se~~ <sup>i graditelj</sup> odgovara ~~će~~ naručiocu po osnovu ugovora, dok će za štetu pričinjenu trećim licima ~~solidarno~~ <sup>solidarno</sup> odgovarati naručilac, nadzorni inženjer i graditelj, po principima deliktne odgovornosti.<sup>3)</sup>

### C. Pravna priroda ugovora o projektovanje

1. Već je bilo naglašeno, na početku naših izlaganja u ovom poglavlju, da ugovori o pružanju projektanskih usluga nisu posebno regulisani zakonom u evropskih pravnim sistemima. Zbog toga se i u teoriji i u praksi postavilo pitanje kojoj od zakonom regulisanih vrsta ugovora pripada takav ugovor.

1) J. Vilus, ibidem; B. Soenne, ibidem.

2) A. Delvaux, op. cit., st. 725 (cit. prema J. Vilus, ibidem, strana 58-59).

3) Vidi čl. 207. ZOO.



Ugovori projektanata se tek u ~~dyadesetom~~ <sup>(dvadesetog)</sup> veku, a u nekim zemljama tek pedesetih godina ~~ovog~~ <sup>veka</sup>, kvalifikuju, pretežno, kao ugovori o delu. Tako se, po vrsti ugovora koje zaključuju, projektanti izjednačuju sa graditeljima, čiji su se ugovori od uvek smatrali, u biti, ugovorima o delu.<sup>1)</sup>

( Projekat - delo - koje izrađuje projektant na osnovu ugovora o projektovanju - kao rezultat rada profesionalca - mora imati ugovorena svojstva i ne sme imati nedostatke koji bi ugrozili sigurnost i stabilnost, odnosno solidnost građevine izgrađene po njegovom projektu i učinili je izvorom opasnosti i šteta po naručioca i/ili treća lica. Pošto je projektovanje faza koja prethodi gradjenju, to će tek preduzimanje radova i izgradnja građevine prema datom projektu pokazati, kako je projektant obavio svoj deo posla. Drugim rečima, kod ugovora o izgradnji, "uspeh" može da se očekuje tek kad je građevina završena, a ne kad je nacrt, tj. projekt gotov.<sup>2)</sup> Gradjanski zakonici kontinentalnih pravnih sistema propisuju posebna pravna pravila o odgovornosti projektanta za izradjeni projekt, i posle njegove predaje naručiocu, kad se mane građevine koje utiču na njenu solidnost, tj. stabilnost i sigurnost, mogu pripisati greškama u projektu.<sup>3)</sup>

---

1) B. Vukmir: Ugovor o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, str. 27.

2) Z. Biro, op. cit., str. 13-27; B. Vukmir, ~~op. cit.~~, str. 36-40; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 23.

3) Uporedi odredbe zakona izvesnih zemalja kojima se reguliše odgovornost projektanta za nedostatke građevine koje utiču na njenu solidnost ~~.....~~ a potiču od nedostataka u projektu: čl. 644. stav 3. ZO; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 1792. francuskog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO; čl. 638. nemačkog GZ.



2. Mada je danas i teorija i praksa, i u svetu i kod nas, jednoglasna da je ugovor između projektanta i naručioca o izradi projekta ugovor o delu i da se, pri proceni odgovornosti projektanta za nedostatke projekta, polazi od principa koji važe za taj ugovor, valja reći da još uvek postoje određene dileme po pitanju jedinstvene kvalifikacije ugovora o uslugama projektanata. Teškoću jedinstvenoj kvalifikaciji zadaje, zapravo, ugovor o nadzoru koji se po svojim pravnim karakteristikama ne podudara do kraja sa karakteristikama koje ugovoru o delu pripisuju neka kontinentalna prava.<sup>1)</sup> Valja videti, stoga, kako se nekada, a kako se danas gleda na pravnu prirodu ugovora o uslugama projektanata u pravu i praksi pojedinih evropskih zemalja.

a/ Pravo SR Nemačke

1. Do kraja šezdesetih godina ovog veka, u nemačkoj teoriji i sudskoj praksi nije postojao jedinstven stav o tome kakva je pravna priroda usluga koje pružaju arhitekti. Početni stav je bio da je ugovor arhitekta ugovor o službi. Prvo razlikovanje izvršeno je na ugovor o delu i na ugovor o službi zavisno od toga da li je arhitekt poverena izrada projekta ili nadzor nad radovima.<sup>2)</sup> Kad se arhitekt obavezuje da načini jedno delo, na primer, izradi projekt, proračuna troškova ili dá stručno mišljenje, predmet ugovora nije samo rad, nego određeni rezultat rada (garantuje se uspeh). Kad preuzima obavezu da nadzire izvodjenje radova na samom gradilištu, predmet ugovora je rad, te je reč o ugovoru o službi; delatnost arhi-

- 
- 1) Uporedi odredbe stranih pravnih sistema o ugovoru o delu: čl. 363. švajcarskog ZO; čl. 1655. italijanskog GZ; čl. 631. nemačkog GZ; čl. 350 GZ RSFSR; čl. 627. poljskog GZ, itd.; vidi i čl. 600. jugoslovenskog ZOO.
  - 2) Max, Schmalzl: Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, 3 Auflage, München, 1976, str. 18-22; B. Vukmir, op. cit. I, str. 36-37.



tekte usmerena je na rad, a ne na uspeh; uspeh zavisi od graditelja a ne od arhitekta. Ukoliko, <sup>pa k.</sup> arhitekt preuzme ugovorom nadzor nad radovima uz izradu projekta, takav ugovor sastoji se od elemenata ugovora o službi i ugovora o delu.<sup>1)</sup>

U nemačkom pravu se, dakle, ugovor o nadzoru tretirao kao ugovor o službi ili usluzi. U sudskoj praksi se tvrdilo da nadzor nije usmeren na rezultat rada ili dela, tj. <sup>u</sup> "uspeh" kakav se zahteva kod ugovora o delu. Insistiranje na "uspehu" kao bitnoj odlici ugovora o delu specifičnost je nemačkog i austrijskog prava; "uspeh" je sastavni deo zakonske definicije ugovora o delu.<sup>2)</sup> Prema stavu 2. člana 631. nemačkog Gradjanskog zakonika, predmet ugovora o delu može biti izrada ili promena koje stvari ili drugi uspeh koji se postiže radom ili vršenjem usluga (podvukla V.K.).

2. Iznetom shvatanju sudske prakse suprotstavili su se arhitekti koji su isticali da se neopravdano zanemaruje glavna funkcija arhitekata da obezbede uspešan završetak gradjevine. Po njima, u središtu ugovora treba da je "uspeh"; delatnost arhitekata <sup>ne</sup> nije neutralna u pogledu uspeha, već je usmerena na to da radovi budu završeni u skladu sa projektima i bez grešaka.<sup>3)</sup> Pod uticajem tih argumenata, Savezni sud je, u presudi od 26.11. 1959. godine, zauzeo stav da je kompletni ugovor arhitekta, kojim je obuhvaćeno projektovanje, tehničko vođenje i nadzor na gradilištu - ugovor o delu. Samostalno, pak, ugovor, kojim arhitekt preuzima samo poslove

1) Max, Schmalzl, <sup>ibidem,</sup> str. 20; u vezi s tim videti,

čl. 611. nemačkog GZ (ugovor o službi) i čl. 631. nemačkog GZ (ugovor o delu).

2) O tome: B. Vukmir, op. cit., I, str. 40.

3) M. Schmalzl, op. cit., str. 20.



savetovanja oko pribavljanja zemljišta ili provere računa ili merâ radova je ugovor o službi. →

← Danas u nemačkoj sudskoj praksi preovladava stav da su i arhitekta, kao i graditelji, dužni da isporuče građevinu koja se gradi, pri čemu se ne pravi razlika, kao nekada, između odgovornosti arhitekta za njegov "duhovni" doprinos i odgovornosti graditelja za njegov "materijalni" doprinos; i delo i rad treba da rezultiraju u "uspehu".<sup>1)</sup>

3. No, u pogledu odgovornosti arhitekata i graditelja, izjednačavanje nije izvršeno u potpunosti. Ako je greška u građevini nastala kao posledica greške u projektu, koju je graditelj "ugradio" u nju, tada se ona izjednačava sa greškom sadržanom u materijalnom delu građevine. U takvom slučaju naručilac ima pravo na odštetu od arhitekta, a zahtev zastareva za pet godina od preuzimanja radova, odnosno od preuzimanja projekta, ako nije bilo nadzora.<sup>2)</sup> Ako je arhitekt propustio dužnu pažnju u nadzoru, a ne u projektu, pa je tim propustom izazvana greška na građevini, graditelj duguje popravku.<sup>3)</sup> Ako graditelj ne popravi građevinu ili radove, naručilac može zahtevati naknadu štete od arhitekta.<sup>4)</sup> Naručilac nije dužan da prvo tuži graditelja, pa tek onda arhitektu, već može odmah tužiti arhitektu ukoliko bi otklanjanje nedostataka iziskivalo nesrazmerne troškove.<sup>5)</sup> Budući da graditelj duguje

---

1) B. Vukmir, *op. cit.*; Schmalzl, ibidem.

2) Član 638. nemačkog GZ (zastarelost zahteva za otklanjanje mana ~~iz~~ za naknadu štete, zbog mana "građevine"); O tome: M. Schmalzl, *ibidem*, str. 32 i dalje.

3) Čl. 633. i 634. nemačkog GZ (otklanjanje mana).

4) Čl. 635. nemačkog GZ (naknada štete zbog neispunjavanja).

5) Čl. 633. stav 2. nemačkog GZ.



popravku gradjevine i radova, a arhitekt naknadu štete, njihova odgovornost nije solidarna. Oni mogu postati solidarno odgovorni tek ako graditelj ne izvrši popravku ili ako nastanu štetne posledice zbog njihovih zajedničkih propusta.<sup>1)</sup>

b/ Francusko pravo

1. Na "uspehu" kao bitnoj odrednici ugovora o delu i bitnom kriterijumu koji odvaja obaveze usmerene na postizanje određenog rezultata od obaveza usmerenih na korišćenje određenih sredstava, insistira se i u delu francuske pravne teorije.<sup>2)</sup> Za ugovore koje zaključuju advokati, lekari, arhitekta i pripadnici drugih slobodnih profesija, smatra se da su ugovori o delu, iako u njima ima elemenata zastupanja i predstavljanja (ugovora o mandatu).<sup>3)</sup> Zakonskom reformom od 31.XII. 1971. godine ustanovljeno je da arhitekt ima položaj preduzetnika (poslenika) kad izradjuje nacрте, proračune i kad nadzire izvodjenje radova; kad obustavlja isplatu određenog iznosa ili svodi račune za naručioca, on je punomoćnik (mandator ili zastupnik) naručioca.<sup>4)</sup> Usvajanje ovakvog rešenja posledica je shvatanja francuskog prava da je za razlikovanje ugovora o nalogu od ugovora o delu bitna činjenica da ugovor o delu ne daje nikakvo pravo predstavljanja. To znači da arhite-

- 1) Čl. 254. nemačkog GZ (sukrivica); O tome: M. Schmalzl, *op. cit.*, str. 36. i dalje; str. 167-168 i dalje; B. Vukmir, *op. cit.*, I, str. 37.
- 2) B. Soinne, *op. cit.*, II, str. 572-576; Vidi o obligacijama rezultata (cilja) i obligacijama sredstava i o pojmu ugovora o delu: Slobodan Perović: Obligaciono pravo I, Beograd, 1973, str. 43-46 i 511-512. i Obligaciono pravo, Beograd, 1980, str. 711.
- 3) Morandiére, J.: Droit Civil, 3 izd. Dalloz, 1967, str. 147-156 (citirano prema: B. Vukmir, *op. cit.* I, str. 37.).
- 4) Mazeaud-Mazeaud: Leçon de droit civil, Tome treisième, 4. izd. Dauxieme volume, 1974, str. 616 (citirano prema: B. Vukmir, *ibidem*, str. 37).



kte nemaju, prema pravilima ugovora o delu, pravo da predstavljaju naručioca u odnosu prema trećim licima. Ako postoji neko pravo predstavljanja, ~~ko~~ <sup>onda ona</sup> proizilazi iz ugovora o nalogu (mandatu), a ne iz ugovora o delu.<sup>1)</sup> Pošto francuski Gradjanski zakonik predvidja obaveze arhitekta u okviru ugovora o delu, rezonovanje je dela francuske teorije da će zakonodavac priznati odnos izmedju naručioca i arhitekta kao ugovor o nalogu jedino ako je dato posebno punomoćje za plaćanje, u ime i za račun naručioca. Ako takvog posebnog punomoćja, tj. ugovora o punomoćstvu nema, overa privremenih situacija od strane arhitekta, u svojstvu nadzornog inženjera, bila bi obaveza koja se izvršava u interesu a ne u ime naručioca, tj. obaveza koja proizilazi iz ugovora o delu.<sup>2)</sup>

2. U francuskoj sudskoj praksi nema kontinuiteta u stavovima o karakteru obaveza koje preuzimaju arhitekta, jer se ona koleba izmedju različitih pravaca mišljenja. Još 1965. godine Kasacioni sud donosi presudu kojom ugovore arhitekata ne priznaje kao ugovore o delu, budući da oni ne zaključuju ugovore o izgradnji za čvrste (fiksne) cene. Po mišljenju pomenutog suda, arhitekta su odredbama članova 1792. i 2270. francuskog Gradjanskog zakonika - koje predvidjaju solidarnu odgovornost arhitekata i izvodjača za greške u zemljištu - izjednačeni sa izvodjačima jedino zato što se u doba sastavljanja Gradjanskog zakonika te dve profesije nisu dovoljno razlikovale.<sup>3)</sup>

---

1) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 24-25; B. Vukmir, *ibidem*, str. 37-38.

2) Naročito Planiol i Ripert: Traité pratique de droit civil français, t. XI, No: 1430 (citirano prema: J. Vilus, *ibidem*);

George Bricmont: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Paris, 1965, str. 12.

3) Cour de cassation, presuda od 5.IV. 1965. godine Bull. I, n° 42 p. 179 J.C.P. 65 Ed.G.II-146-61 (citirano prema: B. Soinne, op. cit., II, str. 666)



Medjutim, pošto su Zakonom od 3.I. 1967. godine novelirane odredbe članova 1792. i 2270. francuskog Gradjan-skog zakonika kojima se i dalje navode i izjednačavaju arhi-tekte sa izvodjačima u pogledu odgovornosti, tj. garancije za solidnost gradjevine, to više nema dileme da je u francuskom pravu preovladao stav da su ugovori arhitekata ugovori o delu.<sup>1)</sup>

### c/ Jugoslovensko pravo

1. U našoj teoriji je još i pre donošenja Zakona o obligacionim odnosima preovladavalo mišljenje da su ugovori koje zaključuju arhitekti i nadzorni inženjeri, po svojoj pravnoj prirodi, ugovori o delu. Na primer, autor J. Vilus, iako konstatuje da linija kojom bi se jasno razgraničila ulo-ga nadzornog inženjera kao poslenika i zastupnika naručioca u mnogim slučajevima nije jasna, pledira da se podje od prin-cipa ugovora o delu, a ne ugovora o nalogu odnosno zastupa-nju. Njeni su argumenti za takav stav više zasnovani na pra-ktičnim razlozima, a samo delimično na pravnim.<sup>2)</sup> Po drugom mišljenju u našoj teoriji, poslove arhitekata i ugovore koje oni zaključuju treba tretirati, u celini, kao ugovore o delu iako se ističe "da bi neki od njih, gledano odvojeno, mogli biti i predmet nekog drugog ugovora."<sup>3)</sup> Treće je stanovište, da se ne može načelno i generalno govori-ti o karakteru ugovora koje zaključuju projektanti, odnosno nadzorni inženjeri; karakter ugovora zavisiće od prirode i sadržine usluge, koju

1) B. Soinne, *ibidem*, str. 572-585.

2) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 25; B. Vukmir, op. cit., I, str. 39.

3) Barbić Jakša: "Odgovornost arhitekta naručioca za projekt" u knjizi: Investicije, uredio A. Goldštajn, izd. "Informator", Zagreb, 1969, str. 15-16.



naručilac zahteva, na osnovu konkretnog ugovora, od projektanta, odnosno nadzornog inženjera.<sup>1)</sup>

2. Zakon o obligacionim odnosima definiše ugovor o delu kao "ugovor kojim se poslenik (preduzimač, izvodjač radova) obavezuje da obavi odredjeni posao, kao što je izrada ili opravka neke stvari ili izvršenje nekog fizičkog ili intelektualnog rada i, sl., a naručilac se obavezuje da mu za to plati naknadu" (član 600).

Iz zakonske definicije ne proizlazi da je "uspeh" potreban da bi neka delatnost mogla biti okarakterisana kao ugovor o delu. Dovoljno je da izvodjač "obavi odredjeni posao", što može biti "izvršenje nekog fizičkog ili intelektualnog rada"; s tim da to obavlja osoba koja je poslenik (preduzimač, izvodjač radova). Za razliku od dela jugoslovenske pravne teorije <sup>1)</sup> koje je smatrao da je rezultat rada jedina determinanta ovog ugovora,<sup>2)</sup> pravni pisac S. Perović je, i pre donošenja Zakona o obligacionim odnosima, bio mišljenja da su njegovi okviri širi i da je za odredjivanje ugovora o delu dovoljno reći da se poslenik obavezuje da izvrši odredjeni posao, odn. da preduzme odredjeni rad. Rezultat tog posla, odn. rada, cenice se s obzirom na prirodu obaveze, sadržinu i cilj ugovora koji su stranke htele postići.<sup>3)</sup> Autor B. Vukmir zastupa stav da odbacivanje "uspeha" iz zakonske definicije ugovora

---

1) B. Vukmir, op.cit., I, str. 39.

2) Mišljenje da je rezultat rada jedina determinanta ugovora o delu zastupali su: Loza, Bogdan: Obligaciono pravo, posebni deo, Sarajevo, 1961, str. 182; Blagojević, Borislav: Posebni deo obligacionog prava, Beograd, 1939, str. 167; Vizner-Kapor-Carić: Ugovori građanskog i privrednog prava, Rijeka, 1971, str. 501; Vuković: Obvezno pravo, knj. II, Zagreb, 1964, str. 266; B. Vukmir, ibidem, str. 39, 295. i, sl.

3) S. Perović: Obligaciono pravo, izd. "Privredna štampa", Beograd, 1980, str. 711-712.



o delu olakšava kvalifikaciju raznih pomoćnih delatnosti koje, same za sebe, ne predstavljaju "konačni" uspeh (kao što je slučaj sa nadzorom), ali koje u sklopu svoje delatnosti predstavljaju zatvorenu celinu sa samostalnim kriterijumom "uspeha". Isti autor smatra, međjutim, da je odbacivanje "uspeha" kao bitne odlike ugovora o delu iz zakonske definicije samo prividno.<sup>1)</sup> Zakon predviđa, naime, obavezu da se delo završi; da se preda naručiocu i, najzad, da se snosi odgovornost za materijalne nedostatke, što čini bitni deo pojma ugovora o delu koji ga razlikuje od raznih drugih sličnih ugovora; sve ove obaveze podrazumevaju, kao krajnji cilj ugovora, delatnost koja je usmerena na "uspeh" ili "završetak" preuzete obaveze.<sup>2)</sup> No, iako Zakon o obligacionim odnosima definiše ugovor o delu dovoljno široko da se njome može obuhvatiti celokupna delatnost koju obavlja projektant, odnosno nadzorni inženjer, po mišljenju B. Vukmira to ne može biti relevantno u slučajevima kad je on stvarno zaključio drugu vrstu ugovora, a ne ugovor o delu.<sup>3)</sup> Nama izgleda da ovaj stav valja podržati. Za određivanje pravne prirode odnosa između naručioca i projektanta, odnosno nadzornog inženjera, bitno je utvrditi, iz sadržine ugovornih odredbi, koji stepen samostalnosti ima projektant, odnosno nadzorni inženjer, u obavljanju poverenih poslova. Jer, "fizička i intelektualna snaga poslenika, bez obzira na eventualnu upotrebu pomoćnih sredstava, angažovana u smislu izvršenja određenog rada, predstavlja imanentno svojstvo ugovora o delu".<sup>4)</sup>

---

1) B. Vukmir, op.cit., I, str. 295.

2) Vidi: čl. 607. ZOO (obaveza da se izvrši delo kako je ugovoreno i po pravilima posla); čl. 613. ZOO (predaja izradjene stvari naručiocu); čl. 614-621. ZOO (odgovornost za nedostatke); O tome: B. Vukmir, ibidem, str. 39-40.

3) B. Vukmir, ibidem.

4) S. Perović, op. cit., str. 710.



## II. Nadzorni inženjer i njegov pravni status

### 1. Već je bilo rečeno da se,

u vezi s pravnom kvalifikacijom ugovora o izgradnji, u anglosaksonskim pravnim sistemima postavlja pitanje da li su to ugovori o zaposlenju između "gospodara posla" i "zastupnika" ili su to ugovori "nezavisnih preduzemača".

Istorijski gledano, u engleskom pravu su postojala dva odnosa zaposlenja, i to između "gospodara" i "sluge" (master and servant) i "principala" i "agenta". "Agenti" se dele u dve kategorije: "sluga" ("servant-a") i "nezavisnih preduzimača" (independent contractors). Kao "sluga" se označava onaj "agent" ili punomoćnik čije se fizičko ponašanje u ispunjenju njegovih dužnosti kontroliše ili je podložno kontroli "gospodara". Kao "nezavisni preduzimač" označava se ona osoba koja nešto radi za drugoga, ali koju u fizičkom izvršenju njenih dužnosti ne kontroliše osoba za koju radi i nije podložna pravu kontrole te osobe.<sup>1)</sup>

U svetlu izložene klasifikacije valja odrediti kojoj bi kategoriji pripadao arhitekt, i da li uvek istoj, ako mu je poverena ili samo izrada projekta ili, samo vršenje nadzora ili, samo savetodavna funkcija ili, ako mu je povereno i da projektuje planove i da vrši nadzor i da savetuje.

Odnosi naručioca i arhitekta kvalifikuju se u engleskom pravu kao odnosi zaposlenja (employment).<sup>2)</sup>

- 1) Powel, R.: The Law of Agency, Second Ed. London, 1961. str. 9-10 (citirano prema: B.Vukmir, op.cit, I, str. 38).
- 2) "Zapošljavanje arhitekta, inženjera ili kalkulanta za usluge u vezi sa projektom i izvršenjem građevinskih radova nastaje iz njihovog postavljenja od strane sopstvenika građevine ili nekog koga on opunomoći u svoju korist da sačini postavljenje. Uslovi postavljenja regulišu prava i obaveze strana" (E.J. Rimmer and I.N. Duncan, Wallace: Hudson's Building and Engineering Contracts (Including the Duties and Liabilities of Architects, Engineers and Surveyors), Eighth edition, London, 1959, str. 44); B. Vukmir, običajni, E. str. 38.



Arhitekti i inženjeri su u anglosaksonskim pravima najčešće opunomoćenici, odnosno zastupnici naručioca i njihovi se međusobni odnosi, kao i odnosi prema trećim licima, rešavaju po principima ugovora o punomoćstvu.<sup>1)</sup> Ova konstatacija, međutim, još uvek nije dovoljna da bi se utvrdilo da li položaj arhitekta kao "agenta" naručioca odgovara položaju "sluge" ili "nezavisnog preduzimača". Na osnovu odredbi člana 2.1.2. međunarodnih Opštih uslova IGRA 1976. P.I. i D. i S./FIDIC (koji se u znatnoj meri oslanjaju na britanske Opšte uslove The R.I.B.A. i The I.C.E. Conditions of Contract) moglo bi se tvrditi, sa dosta sigurnosti, da položaj koji se pripisuje Savetodavnom inženjeru odgovara položaju koji on ima, u evropskim pravima, na osnovu ugovora o delu. Član 2.1.2. Opštih uslova predviđa da se "ništa što je sadržano u ovom Sporazumu neće smatrati da uspostavlja odnose poslodavca i izvršitelja ili principala i zastupnika, ukoliko se stranke slože da položaj Savetodavnog inženjera i svih koji obavljaju usluge u okviru ovog Sporazuma odgovara položaju nezavisnog izvodjača".

Prema A. Hudson-u arhitekt ili inženjer zaposlen je da izvrši dužnosti potrebne da ostvari svrhu za koju je bio postavljen i ima pravo da mu se isplati razumna nagrada za njegove usluge; sopstvenik gradjevine ima pravo na stručnu uslugu arhitekta ili inženjera u ispunjenju svih predviđenih obaveza sve dok se svrha postavljenja ne ostvari (podvukla V.K.)<sup>2)</sup>

Pri tome je od značaja ukazati na dvojaku ulogu u kojoj se arhitekt ili inženjer može naći u ugovoru sa naručiocem. Od karaktera misije koja mu je poverena zavisi, kako

1) B. Vukmir, *ibidem*, str. 38; J. Vilus, op.cit., 1973, str. 24.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 45-46.



njegova lična odgovornost, tako i odgovornost graditelja prema naručiocu. Arhitekti, naime, može biti poverena ili uloga arbitra ili uloga "potvrđivača".<sup>1)</sup> I u jednom i u drugom svojstvu on ima pravo da izdaje određene isprave (potvrde), odnosno certifikate, ali ti certifikati imaju različiti značaj u zavisnosti od toga da li ih izdaje kao arbitar ili kao "potvrđivač". Načelno, certifikati se izdaju i u toku izvođenja radova i po okončanju istih; jedni su certifikati "za isplatu", a drugi "o tome da radovi zadovoljavaju".

Kad arhitekt vrši funkciju arbitra, definitivni certifikat koji bude izdao, oslobađa graditelja svake dalje odgovornosti po završetku radova. U takvom slučaju smatra se da prijem radova nije čin naručioca, već akt eksperta sposobnog da utvrdi na definitivni i ubedljiv način da su radovi dobro izvršeni. Naručilac neće imati pravo da traži naknadu štete od graditelja zbog nemarnosti, čak i ako se pojave skrivene mane.<sup>2)</sup> Za izdati certifikat snosiće ličnu odgovornost arhitekt, prema naručiocu, jer on ne može biti sudija u sopstvenoj stvari. On će snositi odgovornost ne samo za svoju sopstvenu nemarnost, već i za greške graditelja koje je mogao da primeti.<sup>3)</sup>

Kad arhitekta nije arbitar, već na osnovu ugovora preuzima određene obaveze; na primer, da ispita svojstva zemljišta ili izradi planove, on treba, ~~pri tome~~, da poštuje zakone i propise, kao i pravo službenosti. Kad se obavezuje da sprovede u delo planove, on ~~treba~~ <sup>može</sup> da poštuje predračune troškova, da upravlja radovima i da ih nadzire. Najzad, on je obavezan da izdaje nepristrasne certifikate.<sup>4)</sup> U toj ulozi

1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 50; 222-228; B. Soenne, op. cit., I, str. 55.

2) B. Soenne, *ibidem*, I, str. 58.

3) *Ibidem*, str. 58-59.



"potvrđivača", on postupa, uvek, u svojstvu mandatora, odnosno zastupnika.<sup>1)</sup>

U engleskom pravu arhitekt, kao i nadzorni inženjer, i to bilo kao zastupnik naručioca ili kao nezavisni preduzimač, odgovara za propuste u ispunjenju ugovornih obaveza, i pre i posle primopredaje gradjevine, zbog nemarnosti.<sup>2)</sup> Rok zastarelosti tužbi za naknadu štete i zbog delikta i zbog povrede ugovora, traje šest godina.<sup>3)</sup> Polazna tačka roka je datum počinjene nemarnosti. Teškoća je ovog sistema što taj početni datum može biti dan izrade, odnosno predaje plana ili, dan ispunjenja plana ili, dan kad je izdat certifikat kojim se potvrđuje da su radovi uspešno obavljeni. Jedino je izvesno, prema ovom sistemu, da arhitekt (kao i graditelj) ne snose više nikakvu odgovornost po proteku roka od šest godina od dana završetka radova.<sup>4)</sup>

2. Za razliku od engleskog prava u kome odgovornost arhitekta, inženjera i graditelja, ima isti osnov i podložna je istom pravnom režimu ugovorne odgovornosti, i pre i posle primopredaje gradjevine, u kontinentalnim pravnim sistemima ustanovljen je poseban režim odgovornosti projektanta i graditelja koji se, posle primopredaje gradjevine, temelji na garanciji za solidnost gradjevine, a vezuje se za kršenje ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu. Zbog toga je, u prvom redu, sa stanovišta evropskih prava, izvanredno važno praktično pitanje da li nadzorni inženjer ima status zastupnika ili posle-

---

1) Ibidem, str. 55.

2) Ibidem, str. 59.

3) Ibidem, str. 59-60.



nika kad mu se poverava nadzor nad izvodjenjem radova.<sup>1)</sup>

Ukoliko se, u principu, podje od toga da je nadzorni inženjer zastupnik ("predstavnik") naručioca, treća li- ca, koja on angažuje, mogu se obratiti neposredno naručiocu u vezi sa svojim pravima, jer prema pravilima koja važe za ugovor o nalogu (zastupanju), nalogodavac odgovara za radnje punomoćnika u okvirima datog punomoćstva. Sve što nadzorni inženjer uradi u granicama datog ovlašćenja obavezuje i naručioca.<sup>2)</sup> Mnogi tipski ugovori i opšti uslovi nazivaju nadzornog inženjera "predstavnikom" naručioca, što on i jeste u izvesnom smislu.<sup>3)</sup> Poznato je da se nadzorni inženjer interpolira izmedju naručioca i graditelja, tako da naloge i mišljenja nadzornog inženjera graditelj može da shvati kao volju naručioca, kao volju kojom se menja ugovor koji je naručilac zaključio sa graditeljem. Da bi se dokazalo da je nadzorni inženjer samo zastupnik naručioca ističe se, najčešće, kao argument, da on može da izdaje naloge za naknadne radove, overava privremene situacije i, sl., jedino pod uslovom da ima posebno ovlašćenje za to, u ime i za račun naručioca. U izvesnom broju presuda jugoslovenskih sudova govori se o nadzornom inženjeru kao o zastupniku - predstavniku naručio-

---

1) Vidi: čl. 633, 634, 635, 637. i 638. u vezi s čl. 631. nemačkog GZ; čl. 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 1669. i 1667. italijanskog GZ; čl. 644-647 i čl. 641. u vezi s čl. 614-621. ZOO.

2) Vidi o tome: J. Vilus, op. cit. 1973, str. 39-40.

3) Vidi čl. 2. medjunarodnih Opštih uslova ugovora IGRA 1976. P.I. i D. i S; čl. 2. engleskih ICE Opštih uslova i čl. 13. američkih Opštih uslova za izvodjenje gradjevinskih radova.



ca, ali u "tehničkom", a ne u "pravnom" smislu. Da li to treba tumačiti tako da se nadzornom inženjeru pripisuje status poslenika, nama ostaje nejasno!<sup>1)</sup>

No, ukoliko bi se pošlo od toga da nadzorni inženjer nije zastupnik naručioca, već da on vrši poslove nadzora kao poslenik, što znači u interesu, a ne u ime naručioca, tada za njegove radnje i propuste ne odgovara naručilac. On sám snosi rizik za uspeh ili neuspeh svojih odluka i radnji i prema naručiocu i prema trećim licima.<sup>2)</sup> Ako prilikom vršenja

---

1) Vidi presudu Vrhovnog privrednog suda S1-189/64: "Nadzorni organ je ovlašćen da vrši radnje koje su u vezi sa građevinskim nadzorom. Te radnje su po pravilu tehničke prirode. On nije ovlašćen da reguliše imovinsko-pravne odnose u ime investitora (da ugovara cenu naknadnih radova), osim ako je za to posebno ovlašćen ugovorom o građevnju ili posebnim ovlašćenjem. Sledstveno tome, takve njegove radnje, ako su preduzete bez posebnog punomoćja, bez pravne su važnosti". (Citirano u: P. Šurlan, op. cit., 1979, str. 101.). "Nadzorni organ, kao predstavnik investitora na gradilištu ... ovlašćen je da na licu mesta daje izvodjaču radova sva uputstva, dispozicije i naloge ..." "Za sve njegove odluke ... odgovara investitor, ukoliko nije u pitanju takva odluka za koju, po izričitom ugovornom utanačenju stranaka, nadzorni organ nije bio ovlašćen". (Presuda Vrhovnog privrednog suda S1 697/58 - citirana u: P. Šurlan, op. cit., 1979, str. 100-101.).

2) "Načelo savesnosti i poštenja i uređivanje naknade kod ugovora o delu" (čl. 10, 12. i 623. ZOO). - Presuda Višeg suda u Subotici, Gž 1162/85 od 26.XII 1985. (citirano u: "Sudska praksa", jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1987, br. 3, broj presude u časopisu 81., str. 44.)



nadzora, nadzorni inženjer postupa nemarno i naručilac pretrpi štetu zbog nedostataka u izvršenim radovima, a <sup>nadzorni inženjer</sup> on ih je mogao opaziti normalnim i razumnim nadgledanjem radova, obavezan je da istu naknadi (čl. 647. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima).<sup>1)</sup>

### & 3. ODNOS IZMEDJU NARUČIOCA I GRADITELJA

1. "Graditeljem" nazivamo, u ovom radu, fizičko ili pravno lice koje izvodi sve ili samo određene radove koji spadaju u gradjenje, odnosno u radove materijalnog karaktera. Naša i strana teorija i zakonodavstvo nazivaju ga izvodjačem radova, preduzimačem ili gradjevinarom. U propisima Kraljevine Jugoslavije <sup>nazivan</sup> ~~naziv~~ je "preduzimačem", "preduzetnikom" ili "poslenikom".<sup>2)</sup> Naziv "graditelj", za koji smo se mi opredelili, nije uobičajen, iako izgleda primeren, jer upravo ukazuje na predmet obavezivanja ovako označenog lica. No, kako se prilikom izgradnje gradjevine jednom licu mogu poveriti, pored gradjenja, i neki drugi poslovi, na primer, izrada investicionog programa, izrada projekta (tehničke dokumentacije) i dr., dakle, obaveze koje nemaju za predmet samo gradjenje, to ćemo za označavanje ovog lica koristiti naziv "izvodjač".<sup>3)</sup>

Vidi o tome:

- 1) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 40.
- 2) Izraz "preduzetnik" upotrebljava Opšti imovinski zakonik za Crnu Goru - član 349; "poslenik" - srpski Gradjanski zakonik - član 710; "preduzimač" - Opšti austrijski gradjanski zakonik - član 1165; Naziv, "preduzimač" koristi se i u nemačkoj i francuskoj literaturi: Bernard Soinne, op. cit., Max Schmalzl; Die Haftung des Architekten und des Bauunternehmers, München, 1976.
- 3) Prema članu 67. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata SFRJ, na primer, "investitor može ustupiti zajedno izradu investicionog programa, izradu investiciono-tehničke dokumentacije, gradjenje investicionog objekta, nabavku opreme i stavljanje izgradjenog objekta u pogon (inženjering) jednoj organizaciji registrovanoj za takvu delatnost (st. 1.). U tom slučaju može se ugovorom predvideti i osposobljavanje kadrova potrebnih za proizvodnju odnosno eksploataciju investicionog objekta, kao i drugih potreba (stav 2.).



Pojmom graditelja mi obuhvatamo ne samo graditelja koji je sa naručiocem zasnovao ugovorni odnos o izvođenju radova, već i onoga koji je takav ugovor zaključio sa graditeljem, odnosno izvodjačem.<sup>1)</sup> Fizičko ili pravno lice kojem je graditelj (izvodjač) podugovorom poverio izvođenje pojedinih radova koji spadaju u gradjenje, na gradjevini čiju je izgradnju on preuzeo, teorija i zakonodavstvo nazivaju "podizvodjačem", "trećim licem" ili, "podugovaračem".<sup>2)</sup> To lice mi ćemo zvati "podizvodjač", a graditelja koji zaključuje podugovore (sa jednim ili više podizvodjača) - "glavni izvodjač".

2. Uopšteno govoreći, ugovori o izgradnji gradjevina imaju mnogo varijanti koje mogu u znatnoj meri izmeniti prirodu odnosa izmedju naručioca i različitih ugovornih strana:

- 1) Vidi: čl. 610. i 612. ~~300.~~ i uz. br. 48. i 49. Posebnih uzansi o gradjenju (u daljem tekstu - PUG);

Posebne uzanse o gradjenju u članu 9. tačka 2. definišu izvodjača (graditelja) kao lice koje je ugovorom zaključenim sa naručiocem prihvatilo obavezu da izvede radove koji su predmet ugovora. No, graditeljem se smatra ne samo lice koje je sa naručiocem zasnovalo ugovorni odnos o izvođenju radova, nego i podizvodjač koji je sa graditeljem zaključio takav ugovor. O tome: Petar Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima pojedinih ugovora, II preradjeno i izmenjeno izdanje uskladjeno sa Zakonom o obligacionim odnosima, izd. "Privredna štampa", Beograd, 1979, str. 16. i 4.

- 2) U oblasti podugovaranja nemačka praksa razlikuje podizvodjače ili podugovarače, sporedne izvodjače i grupe sporednih izvodjača. (O tome: B. Vukmir: Ugovori o izvođenju investicionih radova (medjunarodni), I, str. 115.).

Prenos i podugovaranje reguliše član 3. OU FIDIC/G, a članovi 59/1/ i 59/2/ /a/ i /b/ definišu "imenovane podizvodjače", odnosno "imenovane podugovarače"; član 63. OU FIDIC/G predviđa sankcije za podugovaranje bez pristanka naručioca (Vidi o tome: B. Vukmir, ~~obidaru,~~ str. 109-115.).



graditelja, izvodjača, glavnog izvodjača i podizvodjača. Zato se glavne vrste ugovora (odvojeni, jedinstveni ili ugovori sa odredbom "ključ u ruke"), moraju pravilno kvalifikovati, tj. svrstati, pre nego što se primene na pojedine slučajeve. Od toga koliko je široko ugovorom i pravom (zakonom) postavljen uslov da jedna građevina treba da odgovara svrsi za koju je projektovana, zavisice obim (opseg) odgovornosti graditelja za materijalne nedostatke građevine. U izlaganjima koja slede izložićemo neke tipične ugovore između naručioca i graditelja i pokušati da utvrdimo prirodu odnosa koja nastaje na osnovu tih ugovora između ugovornih strana.

## I. U g o v o r o g r a d j e n j u

1. Za pravne odnose između naručioca i graditelja od najvećeg značaja i uticaja je ugovor o gradjenju koji oni međusobno zaključuju. Njihovi pravni odnosi zasnovani ugovorom o gradjenju vrlo su složeni, a posledica su složenosti predmeta ugovora koji je u gradjenju građevine ili delova građevine; u rekonstrukciji ili adaptaciji postojeće građevine ili u izvodjenju pojedinih radova na postojećoj građevini.<sup>1)</sup> Takav predmet ugovora nameće ugovaračima veliki broj raznovrsnih međusobnih prava i obaveza, koje ne regulišu samo ugovorne strane svojim ugovorom, nego i mnogobrojni i raznovrsni izvori prava. Pravni odnosi i položaj naručioca, graditelja i podizvodjača zasnivaju se na pozitivnim

---

1) Vidi naša izlaganja o građevini kao predmetu garancije za solidnost, odnosno sigurnost i stabilnost u trećem poglavlju ovog rada.



propisima, pravnim pravilima imovinskog prava, opštim uslovi-  
ma ugovora, <sup>kao i, mo</sup> na ~~sudskoj~~ <sup>gradjenju</sup> praksi i pravnoj teoriji.<sup>1)</sup>

- 1) Vidi odredbe gradjanskih zakonika kapitalističkih zemalja koje regulišu ugovor o delu; čl. 1787-1799, francuskog GZ; čl. 631. nemačkog GZ; čl. 363. švajcarskog ZO; čl. 1151-1171. austrijskog GZ (O tome vidi: B. Soinne, op. cit., I, str. 60-71; 71-87; J. Vilus: Ugovor o gradjenju, IUP, Beograd, 1968, str. 7.)
- Italijanski <sup>građanjski</sup> zakonik reguliše pitanja izmene nacрта i projekta (čl. 1659); vršenja nadzora (čl. 1662) i, odgovornosti podizvodjača (čl. 1670); čl. 630-647. ZO reguliše ugovor o gradjenju i odgovornost za solidnost gradjevine;  
*Vidi 0458e odgovorne odredbe za ugovore graditelja (izvodača).*
- V.O.B. (Verdingungsordnung für Bauleistungen); DIN (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen, 1961; 1973.) Skraćenica DIN označava i skraćenicu za Deutsche Industrie-Norm (Norm des Deutschen Normenansschusses).
- Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction No. 118 (Société Suisse des Ingénieurs et des Architectes (S.I.A.)).
- Norme AFNOR (L'Association française de normalisation en mai 1966.).
- The Standard Form of Building Contract (Royal Institute of British Architects R.I.B.A., revizija 1977; (Vidi: Donald, Keating: Building Contracts, London, Sweet Maxwell, 1978, str. 660.).
- General Conditions of Contract for the Use in Connection with Works of Civil Engineering Construction (Institution of Civil Engineers - I.C.E.), 1973; (Vidi: D. Keating, op.cit.).
- Conditions of Contract (International) for Works of Civil Engineering Construction (International Federation of Consulting Engineers (F.I.D.I.C.), treće izdanje 1977. godine;
- \* Vidi u istočnoevropskim socijalističkim zemljama, posebne odredbe o ugovoru o gradjenju, <sup>odredbe</sup> pored ugovora o delu; čl. 647. (ugovor o gradjenju) i čl. 627. (ugovor o delu) poljskog GZ; čl. 63 (ugovor o investicionoj izgradnji) i čl. 67. (ugovor o delu) Zakona o ugovoru DDR od 25.II 1965; čl. 190 (ugovor o gradjevinskim činidbama) i čl. 164. (ugovor o uslužnim činidbama i opravkama) Civilnog zakonika DDR od 19. juna 1975.; čl. 368 (ugovor o delu kapitalne izgradnje) i čl. 350. (ugovor o delu) GZ RSFSR od 1964; čl. 397. (planski ugovori) i čl. 387. madjarskog GZ.



## A. Pojam ugovora o gradjenju

1. O ugovoru o gradjenju postoji veliki broj definicija koje se međjusobno razlikuju u formulacijama i, što je važnije, u različitom broju elemenata na osnovu kojih određuju ovaj ugovor. Skoro sve definicije kao elemente za njegovo određivanje uključuju predmet ugovora i naknadu za izvedene radove (cenu). Znatno broj njih, pored ova dva, sadrže i druge elemente, kao na primer: projekat na osnovu koga se izvode radovi, zemljište na kome se gradi gradjevina, rok u kome se imaju izvesti ugovoreni radovi, garantovane rokove i, sl. Ima i takvih definicija koje ugovor o gradjenju određuju samo s obzirom na predmet. Tako, na primer, jugoslovenski Opšti uslovi za ugovaranje i gradjenje gradjevinskih objekata (član 1. stav 2.), pod ugovorom o gradjenju podrazumevaju ugovor čiji je predmet gradjenje investicionog objekta, ugradjivanje i montaža uređjaja, postrojenja i opreme, kao i izvodjenje pripremih i završnih radova ili, izvodjenje pojedinih vrsta ovih radova ili, samo pojedinih radova na investicionom objektu ili, rekonstrukcija, odnosno adaptacija objekta i to kako na objektu u celini, tako i na pojedinim delovima objekta;<sup>1)</sup> o naknadi

---

1) U našoj teoriji postoji jedno mišljenje prema kome je opravdana deoba ugovora o gradjenju prema predmetu, tj. prema gradjevinskom objektu koji se izgrađuje ili prema gradjevinskim radovima. Tako bi se mogle utvrditi razne vrste ugovora o gradjenju, kao na primer, ugovor o izgradnji stambenih zgrada; o izgradnji objekata društvenog standarda; o izgradnji poslovnih prostorija; fabričkih hala; mostova; tunela; pruga; drumova, itd. (Kapor, Vladimir - Carić, Slavko: Ugovori robnog prometa, izd. "Privredna štampa", Beograd, 1976, str. 421-422.). Po našem mišljenju, međjutim, ovakva podela ugovora o gradjenju može imati određenog značaja sa ekonomskog, ali ne i sa pravnog stanovišta.



se ovde ne govori, što ne znači da se ona isključuje već da se podrazumeva, na šta ukazuju ostale odredbe Opštih uslova.

Gradjevinski ili inženjerski ugovor definiše se i kao sporazum prema kome jedno lice (graditelj ili izvodjač) preuzima obavezu da za nagradu izvrši za drugo lice (vlasnika gradjevine ili naručioca), radove gradjevinskog ili gradjevinskoinženjerskog karaktera. U tipičnom slučaju, radovi će se izvoditi po projektu i na zemljištu naručioca ili vlasnika gradjevine.<sup>1)</sup> U nekim posebnim slučajevima obaveza da se gradi može proizaći iz gradjevinskog zakupa ili iz ugovora o prodaji zemljišta sa kućom čija je izgradnja u toku, ali se smatra da u ova dva slučaja ne postoji gradjevinski ugovor u pravom smislu.<sup>2)</sup> Prema našem pravu i praksi, kupoprodaja stanova koji se grade za tržište predstavlja kupoprodaju robe, pa se na odnos iz takvog pravnog posla primenjuju odredbe Zakona ~~o prodaji~~ <sup>o obligacionim odnosima koje rezultiraju ugovorom</sup>, ukoliko pojedine njegove odredbe nisu isključene nekim posebnim zakonskim propisima.<sup>3)</sup>

Zakon o obligacionim odnosima definiše ugovor o gradjenju kao "ugovor o delu kojim se izvodjač obavezuje da prema odredjenom projektu sagradi u ugovorenom roku odredjenu gradjevinu na odredjenom zemljištu, ili da na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvrši kakve druge gradjevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati odredjenu cenu. Ugovor mora biti zaključen u pismenoj

1) Hudson's Building and Engineering Contracts (E.J. Rimmer - I.N. Duncan, Wallace), London, 1959, str. 1.

2) Ibidem.

3) Vidi: čl. 454. i 455. ZOC; Vidi i: presudu Vrhovnog privrednog suda 1-1779/68 (citirano prema: J. Vojnović, op. cit., 1976, str. 233.).



formi" (čl. 630., stav 1. i 2.).<sup>1)</sup> I pre donošenja Zakona o obligacionim odnosima, jugoslovenska sudska praksa je zastupala stanovište da ugovor zaključen između stranaka predstavlja ugovor o delu, a ne kupoprodajni ugovor, ako izvodjač radi naručeni posao po projektu (tehničkoj dokumentaciji) naručioca. Ako izvodjač ne izvrši naručeno delo, jer za to nema tehničke mogućnosti, naručilac nema pravo na ugovornu kaznu radi docnje, već može da zahteva samo naknadu štete zbog neispunjenja.<sup>2)</sup>

2. Na osnovu izloženih definicija, ~~ovaj~~ <sup>može se kazati da</sup> ugovor o građanju obligacioni, komutativan, teretan, dvostranoobavezan ugovor, sa trajnim činjenjem. To znači da se ovim ugovorom zasnivaju prava i obaveze samo između ugovornih strana - naručioca i graditelja; da se prava i obaveze određuju i da su poznata još u momentu zaključenja ugovora; da jedna ugovorna strana daje naknadu za ono što od druge strane prima na osnovu ugovora; da obe strane stižu ugovorom i prava i obaveze i da između tih uzajamnih prava i obaveza treba da postoji uobičajena ekvivalencija i, najzad, da se ugovor izvršava u dužem vremenskom razmaku.

---

1) Vidi: Ivica Jankovec: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II izdanje, Kulturni centar-Gornji Milanovac i Pravni fakultet-Kragujevac, 1980, (čl. 630), str. 325-334; Zoltan Biro: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II izdanje, "Savremena administracija", Beograd, 1980, (glava XIII, čl. 630), str. 100-107; Ivan Bukljaš-Boris Vizner: Komentar Zakona o obaveznim (obligacionim) odnosima, II, 3 knjiga, Zagreb, 1979., glava XIII, (čl. 630), str. 1939-1945.

2) Rešenje Vrhovnog privrednog suda Sl 897/67 od 3. jula 1967. godine.- ZSO, knj. XII, sv. 2, 1967, broj presude u zbirci 271, str. 181-183.



## B. Oblici ugovora o gradjenju

1. Ugovor o gradjenju kojim graditelj preuzima obavezu da na odredjenom zemljištu ili gradjevini (bilo postojećoj ili u izgradnji) izvede, u predvidjenom roku, ugovorene radove prema odredjenom projektu, a naručilac se obavezuje da mu za to plati ugovorenu nagradu i pri tome obezbedjuje i zemljište i projekat, - predstavlja ugovor o gradjenju u pravom smislu i njegov najvažniji oblik.

2. U slučaju kad graditelj preuzima ugovor<sup>obavezu</sup> i obavezu izrade projekta, postoji spajanje dva ugovora: ugovora o projektovanju i ugovora o gradjenju. U jugoslovenskoj literaturi se ističe da ovakav način zaključivanja ugovora o izgradnji, gde odredbe o izradi projekta stoje pored odredbi o izvođenju radova, ne menjaju i ne utiču na oblik samog ugovora o gradjenju.<sup>1)</sup>

3. Ugovor o inženjeringu se često uzima kao poseban oblik ugovora o gradjenju, odnosno kao ugovor o gradjenju u širem smislu.<sup>2)</sup> Ugovor o inženjeringu je način zaključivanja ugovora pri kome je, pored gradjenja gradjevine, predmet ugovora i izrada investicionog programa, izrada projekta, odnosno tehničke dokumentacije, nabavka opreme i stavljanje izgradjene gradjevine u pogon, a eventualno i osposobljavanje kadrova za proizvodnju, odnosno eksploataciju investicionog objekta.<sup>3)</sup> U literaturi se mogu sresti i drukčije definicije ugovora o inženjeringu, iako te razlike ne izgledaju značajne.<sup>4)</sup>

1) J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 36.

2) Vidi: J. Vojinović, ibidem; Zoran Antonijević: Privreda i pravo, Beograd, "S.A", 1989, str. 381-382.

3) J. Vojinović, *ibidem*, str. 36.

4) Vidi: J. Vilus: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, Tom III, 1978, tač. 8, str. 538; Jakša Barbić: Ugovor o inženjeringu, Novi Sad, 1976, str. 8.



4. U praksi se sreću i ugovori o inženjeringu, i ugovori o gradjenju, u pravom ili užem smislu, u koje se unosi klauzula "ključ u ruke", i za koje se smatra da predstavljaju posebne oblike ugovora o gradjenju.

Inženjering po sistemu "ključ u ruke" obuhvata - (pored onog što sadrži "čist" inženjering), tj. prethodna istraživanja, izrada <sup>u pred.</sup> ~~po~~ projekta i generalnog projekta; predračun troškova izvođenja, ispitivanje ponuda i pripremanje ugovora, usmeravanje radova i davanje uputstava izvodjačima i nadzor nad izvođenjem radova - još i gradjenje građevine, nabavku i ugrađivanje opreme, puštanje građevine u pogon i obuku kadrova. <sup>1)</sup>

Ugovor o gradjenju sa odredbom "ključ u ruke" je ugovor na osnovu koga se graditelj po pravilu, obavezuje, da od svog materijala izgradi građevinu (ili deo građevine koja predstavlja ekonomsko-tehničku celinu i kao takva se može samostalno koristiti) i da ključeve od sagrađene građevine preda naručiocu, čime se simbolizuje predaja građevine. <sup>2)</sup> U ovom slučaju naručilac po pravilu, ne vrši, stručni nadzor nad izvođenjem radova (mada to može, a u zakonom predviđenim slučajevima i mora da čini), a graditelj garantuje kvalitet izvedenih radova i upotrebljenog materijala. To ne znači da u drugim ugovorima o gradjenju nema ovakve garancije, već jedino da je ona ovde pojačana prvenstveno zbog nevršenja stručnog nadzora <sup>od strane,</sup> naručioca. <sup>3)</sup> U ugovoru o gradjenju sa odredbom "ključ u ruke" cena se određuje u ukupnom iznosu za vrednost

---

1) Radomir, Djurović: Medjunarodno privredno pravo, Beograd, izd. "S.A.", 1986, str. 416-417.

2) Vidi: J. Vilus, op. cit., tom. III, 1978, tač. 12, str. 538; J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 37; Z. Antonijević, op. cit., 1989, str. 381-382.

3) O tome: J. Vojinović, akadem., str. 37.



svih ugovorenih radova. O pravnim dejstvima ove klauzule na obaveze i na odgovornost graditelja biće više reči kasnije.

. . .

5. Izloženi oblici ugovora o gradjenju pokazuju čini se, očigledno, da postoji, u stvari, samo jedan oblik ovog ugovora i to onda kad se graditelj obavezuje da izvede sve ili samo određene radove koji spadaju u gradjenje. Sve drugo što,

može biti regulisano odredbama jednog ugovora: projektovanje, nabavka opreme, montaža i sl. - ne spada u gradjenje, te ne može biti ni predmet ugovora o gradjenju, niti uticati na oblik ovog ugovora. Ne mogu se pojedini ugovori smatrati posebnim oblicima ugovora o gradjenju zato što se njima, pored gradjenja, ugovara i izrada investicionog programa, izrada projekta, osposobljavanje kadrova, itd. U takvim slučajevima dolazi do spajanja ugovora, tj. radi se o ugovoru koji sadrži više različitih ugovora od kojih svaki zadržava svoje pravne karakteristike i predstavlja posebnu celinu.<sup>1)</sup> Podela ugovora o gradjenju na ugovore o gradjenju u užem i širem smislu, koja je prisutna u našoj pravnoj literaturi,<sup>2)</sup> ne razjašnjava, sa pravnog stanovišta, bitno pitanje pravne kvalifikacije ugovora, koja omogućava rešavanje osnovnih pitanja prava i obaveza ugovornih strana, garancije, rizika i odgovornosti koje ugovorne strane preuzimaju ugovorom u kome su spojeni, sa ugovorom o gradjenju, jedan ili više drugih ugovora. Pravni karakter ugovora ceni se po svim odredbama ugovora a ne po tome kako su stranke ugovor nazvale.<sup>3)</sup> Prema stanovištu jugo-

1) Ibidem, str. 36.

2) Z. Antonijević, op. cit., 1989., str. 381-382.

3) Vrhovni privredni sud Sl - 1906/72 od 15. juna 1973. godine (citirano iz: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 239); Vidi i: Rešenje Vrhovnog privrednog suda Sl 2250/70 od 12. januara 1971. godine, *u kome, za ocenu pitanja* da li je pismeno ugovor ili predugovor nije od uticaja okolnost što su stranke pismeno označile kao predugovor, već njegova sadržina". (ZSO, knj. XVI, sv. 2, 1971, br. presude u zbirci 297, str. 253-254.).



slovenske sudske prakse nema jednoobraznih pravnih pravila koja se mogu primeniti na ugovore o inženjeringu i zato treba, u svakom konkretnom slučaju, primeniti razna pravna pravila zavisno od elemenata raznih imenovanih ugovora koje sadrži određeni ugovor o inženjeringu.<sup>1)</sup> Inženjering je sistem izgradnje građevine u smislu načina ustupanja izgradnje. Tako je inženjering i način ugovaranja gradjenja građevine i istovremenog ugovaranja drugih radova, odnosno poslova koji, pored gradjenja, spadaju u izgradnju građevina ili su u vezi sa izgradnjom.<sup>2)</sup> "Ključ u ruke", pak, predstavlja samo jednu odredbu ugovora o gradjenju koja ima određena dejstva.

### C. Obaveze graditelja

1. Kad započne realizaciju ugovora, odnosno kad ~~je~~ otpočeo sa izvodjenjem radova, za graditelja nastaju tri osnovne obaveze: da radove izvodi prema projektu koji mu je dao naručilac, da radove izvodi kvalitetno i to kako u pogledu načina izvodjenja, tako i u pogledu upotrebljenog materijala i, najzad, da radove izvodi u ugovorom predviđenom roku. Svako odstupanje od ovih osnovnih obaveza povlači odgovornost graditelja.

Ugovori o gradjenju mogu se manje ili više razlikovati medjusobno, zbog postojanja ili nepostojanja pojedinih odredaba u njima, ali sve one nalažu, sa manje ili više strogosti, obavezu <sup>da</sup> graditelja ~~da~~ gradi prema propisima, pravilima struke i prema ugovoru, tako da građevina koja ~~se~~ predaje naručiocu odgovara svrsi kojoj je namenjena.

2. U pravnoj teoriji postoji nesaglasnost medju pravnim piscima o tome da li su obaveze koje preuzima graditelj

---

1) Savezni sud GZS-17/75 (citirano iz: J. Vojinović, *ibidem*, str. 239.).

2) J. Vojinović, *ibidem*, str. 37.



ugovorom o gradjenju obligacije sredstva ili rezultata. Jedni smatraju da je reč o obavezi sredstva; i, projek- tant (nadzorni inženjer) i graditelj, (slično kao i lekar), oba- vezuju<sup>je</sup> da će prilikom izrade dela (projekta, odnosno gradje- vine) poštovati pravila struke i volju naručioca i da će pre- duzeti sve što je u njihovoj moći da se postigne i ostvari ono što svi učesnici u poduhvatu žele, ali ~~da~~ ne garantuju<sup>ju</sup> posti- zanje određenog rezultata.<sup>1)</sup> Većina drugih smatra, međjutim, da naručioca ne interesuje da li će i kakvu će stručnost i pažnju da primene projektant i graditelj u vezi sa izgrad- njom gradjevine, već da ga prevashodno (ako ne i isključivo) interesuje postizanje rezultata, tj. da gradjevina izgradjena saglasno ugovoru, običajima i pravilima struke, služi svrsi kojoj je namenjena. <sup>Dosledno tome,</sup> naručilac ne mora da dokazuje, u slučaju nedostataka gradje- vine, krivicu graditelja, već ~~da~~ se njegova krivica (kao i krivica projektanta) pretpostavlja, te ~~da~~ je na njima da do- kažu da je nedostatak gradjevine posledica krivice naručioca, trećeg lica ili više sile.<sup>2)</sup>

Iz formulacije koju upotrebljava Zakon o obliga- cionim odnosima, <sup>prema kojim,</sup> ~~da~~ je obaveza graditelja iz ugovora o gradje- nju da, prema planovima koje mu je predao naručilac, "sagradi određenu gradjevinu", sledio bi zaključak da je ~~ta~~ - prema

- 1) O tome: J. Vilus, <sup>gradnja i odgovornost izvođača i projektanta,</sup> op. cit., 1973., str. 15-16; George, Bricmont: La responsabilité des architecte et entre- preneur en droit belge et en droit français, Brisel, Paris, 1965, str. 23. i 135. (citirano prema J. Vilus, *ibidem*, str. 16.).
- 2) B. Soinne, op. cit., II, str. 573; <sup>585</sup> Mazeaud (H.L. i J.): Leçon de droit civil, t.VII, No 1547; A. Tunc: Traité théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle et contractuelle, t.I, No. 103; J. Vilus, *ibidem*, str. 15-16.



terminologiji francuskih pravnika - <sup>to</sup>obligacija rezultata, a ne sredstava.<sup>1)</sup>

3. Ukoliko bi se pošlo od stanovišta da su obaveze graditelja obligacije sredstva, radovi bi se mogli posmatrati nezavisno od gradjevine, tj. od svrhe kojoj su namenjeni i smatrati da je graditelj izvršio svoje obaveze iz ugovora bez obzira da li izgradjena gradjevina odgovara svojoj nameni ili ne. Ukoliko ~~bi se~~ <sup>bi se</sup> pak, ~~pošlo~~ <sup>pošlo</sup> od toga da su obaveze graditelja obligacije rezultata, sami radovi ne bi imali nikakvu svrhu ako se njima ne postiže cilj, tj. ako izgradjena gradjevina ne odgovara svojoj nameni.<sup>2)</sup> Iz rečenog je jasno koliko je ova razlika važna za praksu i kakve posledice ona implicira. Budući da jasnih situacija ima malo, a da se kod nejasnih može sa uspehom braniti i jedno i drugo stanovište, valja, pre svega, odrediti koji doseg ima pretpostavka da radovi odgovaraju svojoj svrsi. <sup>Jedn. toga,</sup> ~~pošto~~ <sup>pošto</sup> po shvatanju jednog dela doktrine i sudske prakse pravna priroda odnosa između naručioca i graditelja i njegove posledice zavise od toga da li je cena radova određena paušalno ili na drugi način, kao i od toga ko obezbeđuje materijal i ko daje nalaz o osobinama zemljišta, ~~potrebno je ukazati~~ <sup>potrebno je ukazati</sup> sukcesivno na obe ove situacije. Smatramo da su ova pitanja važna, jer od njih zavisi procena odgovornosti graditelja, za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine. <sup>prema naručiocu.</sup>

1) Čl. 630. stav 1. ZOO

2) Vidi: uz br. 6. Posebnih uzansi o gradjenju i presudu Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine GŽ-1319/70 i Vrhovnog privrednog suda Sl-245/71 (navedene u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 243; Vidi i: Stjepan Šlabek: "Ugovor o gradjenju prema Zakonu o obveznim odnosima", Odvjetnik, 1981, br. 1-2, str. 14; i, J. Vilus, op. cit., 1973, str. 16.



a) Izvodjenje radova saobrazno projektu i svrsi gradjevine

1. Za postojanje pretpostavke da radovi odgovaraju svojoj svrsi i za njen doseg bitan je činilac u gradjevinskim ugovorima da se naručilac oslanja na znanje graditelja, na njegovu veštinu, odnosno stručnost i prosudjivanje, a ne na svoje sopstveno ili svog zastupnika. On kupuje i rad i prosudjivanje (sud) takvog graditelja. Graditelj, ~~pak~~, ne treba da preuzme posao ako ne može da ga obavi uspešno, a on treba da zna da li će to moći ili ne.<sup>1)</sup>

2. S druge strane, graditelj, najčešće, izvodi radove, i to posebno trajne ("velike" ili "osnovne") gradjevin-ske radove, po projektu arhitekta ili inženjera. Stoga je pitanje kad se može smatrati da, po projektu izvedeni radovi, odgovaraju svojoj svrsi, tj. dokle može ići pretpostavka da oni odgovaraju svrsi. Jer, kad naručilac angažuje arhitektu ili inženjera da projektuje radove, onda se on oslanja na stručnost arhitekta, a ne na onu graditelja.<sup>2)</sup> Prema tome, ako su planovi i specifikacije obezbedjeni graditelju, on neće morati da uradi više nego da izvrši radove u skladu sa planovima i specifikacijama na stručan način. To praktično znači da bi graditelj skidao sa sebe svaku odgovornost ako se u izvo-djenju radova pridržavao projekta koji je predmet ugovora. Rezonujući tako, engleski Apelacioni sud je u slučaju Lynch v. Thorne (1956.), na primer, oslobodio graditelja odgovornosti, jer se on tačno pokoravao specifikaciji,

---

1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 149.

2) Ibidem.



upotrebljavajući čvrste materijale i dobru radnu snagu, iako je, prema ugovoru koji je specifikovao vrstu zida, ovaj bio u neskladu sa uslovima za koje se obično podrazumeva da su pogodni za čovekovo stanovanje.<sup>1)</sup> U engleskoj doktrini je, međjutim, u vezi sa ovom odlukom suda, izneto mišljenje da opisivanje u projektu onoga što jedan stručnjak mora da zna da će biti defektno i nepodesno, ne može otkloniti njegovu odgovornost u situaciji u kojoj se naručilac, po definiciji, oslanja na njegovu veštinu i prosudjivanje.<sup>2)</sup> Dosledno tome, iako je u pomenutom spornom slučaju izričito ugovoreno da graditelj gradi zid debljine od devet inča, on je bio dužan da gradi zid veće debljine, pošto zid debljine od devet inča ne zadržava kišu i ne odoleva vremenu. Gradjenje kuće na stručan način podrazumeva da će kuća biti pogodna za stanovanje kad se završi.<sup>3)</sup> Od graditelja se očekuje da uoči vidljive greške u projektu, odnosno one koje su se mogle primetiti, s obzirom na prosečnu stručnost graditelja; za skrivene nedostatke projekta on se ne bi mogao smatrati odgovor-

---

1) Citiran primer iz: *ibidem*, str. 151.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 151-152; vidi: Zoltan, Biro: Komentar ZOO, "S.A.", II, 1980, str. 106; Prema uzansi br. 18. stav 1. PUG "graditelj je dužan da izvede ugovorne radove na način koji je odredjen ugovorom, propisima i pravilima struke"; Vidi i: Ivica, Jankovec, Komentar ZOO, izd. Gornji Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 328.

3) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 151-152.



nim.<sup>1)</sup>

Prema stanovištu jugoslovenske sudske prakse "izvodjač radova je dužan da, kao stručna radna organizacija, izvede radove ne samo po projektu, već i na način koji obezbeđuje stabilnost objekta" (podvukla V.K.).<sup>2)</sup> On je dužan da skrene pažnju naručiocu na nedostatke u projektu koje je zapazio, odnosno koje je kao stručni izvodjač morao da zapazi i da traži odgovarajuća uputstva. U protivnom, uz odgovornost projektanta koji je izradio projekt, postoji i srazmerna odgovornost graditelja.<sup>3)</sup> Ako je izvodjač radova odstupio od projekta i time narušio estetski izgled gra-

---

1) J. Vilus, op.cit., 1973, str. 82-83. i dalje.

2) Vrhovni privredni sud S1-1593/71 (navedena presuda u: J. Vojinović, op.cit., 1976, str. 290.).

3) Prema članu 13. OU FIDIC/G izvodjač je dužan da radove izvodi i održava "u skladu sa ugovorom, na zadovoljstvo (nadzornog) inženjera i da se strogo pridržava uputstava i smernica inženjera bez obzira da li je to spomenuto u ugovoru ili nije, a koje se tiču ili odnose na radove."  
Osnovno pravilo je da kvalitet materijala treba da bude one vrste koja je predviđena ugovorom, a ukoliko takvih odredbi nema u ugovoru, onda se smatra da kvalitet materijala treba da bude "dobar", odnosno "razumno pogodan za svrhe za koje se upotrebljava" (Jelena, Vilus: "Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu - jugoslovenski i medjunarodni propisi" - Pravni život, 1985, br. 11, str. 1067); vidi i: Odluku Višeg privrednog suda, Zagreb, br. P.1195/1965 od 9. decembra 1966. god., objavljenu u časopisu Privreda i pravo, br. 2/1968.; rešenje Vrhovnog suda Hrvatske, GŽ-4106/71 od 28.II 1973, ZSO, knj. XVIII, sv. 1, 1973, broj presude u zbirci 8, str. 18-21.



djevine, naručilac će imati pravo da traži smanjenje ugovorne cene.<sup>1)</sup> Medjutim, u hitnim slučajevima, kada se radi o greškama koje ugrožavaju stabilnost ili sigurnost gradjevine, graditelj je ovlašćen da odstupi od projekta, odnosno tehničke dokumentacije kojom se određuje predmet ugovora i bez saglasnosti naručioca.<sup>2)</sup> Ako je za pravilno funkcionisanje gradjevine koja se gradi nužno izvršiti izmene u projektu, izvođač radova može odstupiti od odobrenog projekta, a naručilac je dužan da mu plati razliku u ceni.<sup>3)</sup> Ukoliko se pokažu nedostaci gradjevine takve prirode da ugrožavaju sigurnost, živote i zdravlje ljudi, saobraćaj i susedne objekte, graditelj je dužan da, pored obaveštavanja naručioca, obustavi dalje izvođenje radova, kao i da preduzme sve potrebne mere za uklanjanje tih nedostataka.<sup>4)</sup> Kada graditelj odbije da otkloni nedostatke na gradjevini, nastale nesolidnim izvođenjem radova, naručiocu pripada pravo da zahteva naknadu štete.<sup>5)</sup>

3. Sve do sada rečeno dozvoljava konstataciju da se količina i karakter radova koji će se zahtevati da ih izvede <sup>izvođač;</sup> ne mogu nikada sa sigurnošću predvideti, uprkos tome što je on, u principu, obavezan da <sup>radove izvede prema</sup> ~~se pridržava~~ projekta koji mu je obezbedio naručilac. Količina gradjevinskih radova koji su nužni da se sagradi određena gradjevina, a predviđeni su i opisani u projektu (predmerom i predračunom) preten-

- 1) Vrhovni privredni sud Sl-1903/70 (presuda navedena u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 253.).
- 2) Z. Biro: Komentar ZOO, izd. "S.A.", II, 1980, str. 106; vidi i čl. 634. ZOO.
- 3) Vrhovni privredni sud Sl-861/71 (presuda navedena u: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 290.).
- 4) Vidi: R. Djurović, op. cit., 1986, str. 402.
- 5) Presuda Vrhovnog suda BiH Rev. 238/81. od 8.X. 1981., ZSO, knj. VI, sv. 4, 1981, broj presude u zbirci 358, str. 92-94;



duju samo na relativnu tačnost. Po izvršenju projektovanih radova dolazi ili do radova koji prelaze ugovorene količine - viškova radova - ili postoje negativna odstupanja izvedenih radova u odnosu na ugovorene količine - manjkova radova. Ova pojava se pretpostavlja prilikom zaključivanja ugovora, tako da predviđene količine predstavljaju samo aproksimativne količine.<sup>1)</sup> U toku gradjenja mogu se pojaviti i radovi koji nisu predviđeni projektom, odnosno tehničkom dokumentacijom, ali se moraju neophodno izvesti da bi se mogla izgraditi ugovorena građevina. To su tzv. nepredviđeni radovi (čl. 634. ZOO)<sup>2)</sup>

. . .

Mogli bismo reći, dakle, da ne postoji, u stvari, potpuna podudarnost između obaveze graditelja da izvodi radove saobrazno projektu i njegove obaveze da izvede radove tako da sagrađena građevina odgovara svojoj svrsi. Ispunjavanje ove druge obaveze znači ne samo ispunjenje saobrazno ugovoru, već i saobrazno garanciji za solidnost koja proizlazi iz ugovora, kao obaveza graditelja. Uslov, naime, postavljen ugovorom i zakonom, da jedna građevina treba da odgovara svrsi za koju je projektovana, biće ispunjen tek kad se izvedenim radovima realizuje takav stepen pravilnosti u funkcionisanju građevine, tj. stabilnosti, izdržljivosti i trajnosti građevine, za koji je graditelj, kao stručnjak, u stanju da jemči naručiocu. Prema tome, ratio svih slučajeva odstupanja od projekta i ugovorenih radova, preduzimanja nepredviđenih radova, viškova radova i, drugih radova (osim naknadnih radova), leži u cilju da se, izvedu nužni radovi koji će osigurati svojstva solidarnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti, sagrađene građevine.<sup>3)</sup>

1) Z. Biro: Komentar ZOO, izd. "S.A.", 1980, str. 105.

2) Ibidem.

3) O razlikama između odgovornosti za skrivene nedostake građevine koji umanjuju kvalitet i odgovornosti za nesolidnost po osnovu garancije za solidnost građevine vidi naša izlaganja u narednom poglavlju ovog rada.



b) Uticaj načina određivanja cene na obaveze graditelja

1. Dok je kod ugovora o projektovanju projektant dužan da pruži jemstvo da neće doći ni do kakve štete pod pretpostavkom da graditelj striktno primeni projekt, i da će on naknaditi štetu naručiocu ukoliko do nje ipak dodje, kod ugovora o gradjenju, bez obzira na različite modalitete ugovaranja, kako je prethodno zaključeno, graditelj je dužan da pruži jemstvo da gradjevina izgrađena po datom projektu nema nedostatke u pogledu kvaliteta izvedenih radova, upotrebljenog materijala i stabilnosti gradjevine i da će on otkloniti svaki takav nedostatak ako se pojavi. <sup>Medutim,</sup> ~~U~~ obim (obseg) odgovornosti koji tereti graditelja, na osnovu pojedinih ugovora sa naručiocem u pogledu postizanja ciljeva ugovora, nije uvek isti. Veličina rizika koji graditelj preuzima da bi izvršio svoje obaveze zavisiće, kako je ranije pomenuto, od načina određivanja cene, a od toga će zavisiti i ocena njegove odgovornosti.

2. Za količinu i karakter radova koji se zahtevaju od graditelja da ih izvede, postoje, u načelu, dva slučaja: prvi, kad <sup>je</sup> graditelj <sup>plaćan.</sup> : <sup>je</sup> da izvrši sve radove i, drugi, kad <sup>je</sup> on <sup>obavezan,</sup> da izvrši samo <sup>one</sup> radove koji su opisani u specifikaciji. U prvom slučaju graditelj mora učiniti sve potrebno da završi gradjevinu bez plaćanja za dodatne radove (viškove radova), i ako oni nisu opisani ili pokazani u planovima i specifikacijama. U drugom slučaju, on je vezan za ugovorenu cenu tako da mora da izvede samo radove koji su opisani u specifikaciji i, ukoliko se od njega zahtevaju dodatni radovi (stavke) da bi završio gradjevinu, on ima prava na posebna (ekstra) plaćanja. 4)

1) Hodson's Building and Engineering Contracts, str. 146.



1/ Kad je cena određena paušalno

1. Kad je ugovorena paušalna cena (fiksna, ukupna ili lamp sum), graditelj nema pravo na posebna plaćanja zbog nastalih viškova izvedenih radova (radova koji prelaze ugovorene količine), ~~na umanjenje~~ <sup>vali ne je</sup> cene zbog manjkova, tj. negativnih odstupanja u odnosu na ugovorene količine, ako ovi ne prelaze 10% od ugovorene cene.<sup>1)</sup> Nepredvidjeni radovi (oni koji su nužni za ispunjenje ugovora, a nisu njime predviđeni), u načelu, nisu obuhvaćeni ugovorenom paušalnom odnosno fiksnom cenom. ~~Ali~~, ako je graditelj u vreme zaključivanja ugovora znao ili je, kao stručni graditelj, morao da zna, da su nepredvidjeni radovi nužni, odnosno da se moraju izvesti da bi se ugovorena građevina, prema koncepciji ugovora, mogla izgraditi, i ovi će radovi biti obuhvaćeni fiksnom paušalnom cenom.<sup>2)</sup> Takodje, ako naručilac unapred isplati ugovorenu cenu za izgradnju građevine, a graditelj se ugovorom odrekne da traži povećanje cene, tada on ne može naknadno da traži njeno povećanje zbog porasta cena građevinskog materijala.<sup>3)</sup>

Naknadni radovi - koji nisu ugovoreni, a nisu ni nužni za izvršenje ugovora, tj. izgradnju građevine, a koji su izvedeni po nalogu naručioca, nikada nisu obuhvaćeni ugovorom

- 1) Prema presudi Vrhovnog suda BiH PŽ 488/82 od 16.IX 1983. godine "ako je ugovorom o gradjenju utvrđena cena u ukupnoj svoti za čitav objekt, i to kao nepromenljiva, naručilac može tražiti sniženje cijene samo ako manjkovi radova nastali zbog izmjena projekta tokom gradjenja premašuju 10% ugovorene cene". (ZSO, knj. VIII, sv. 3, 1983, broj presude u zbirci 254, str. 225-226.).
- 2) Biro, Zoltan: "Cena kao bitan element ugovora o gradjenju", Pravni život, 1977, br. 3, str. 5; Hudson's Building and Engineering Contract, str. 307-312.
- 3) Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl 2766/71. od 16. decembra 1971. godine.- ZSO, knj. XVII, sv. 1, 1972, broj presude u zbirci 133, str. 278-279.



renom paušalnom cenom i graditelj ima za njih pravo na posebno plaćanje.

2. U engleskom pravu se ugovori za ukupnu cenu (lump sum) svrstavaju u tzv. potpune ugovore. Potpuni ugovori se definišu kao ugovori u kojima je čitavo izvršenje datog obećanja jedne strane prethodni, odnosno odložni uslov njenog prava da zahteva izvršenje bilo kog dela datog obećanja druge strane.<sup>1)</sup> Kako se suština gradjevinskog ugovora vidi u obećanju graditelja da će izvesti radove s obzirom na obećanje naručioca (vlasnika gradjevine) da će za to platiti, to bi potpuni gradjevinski ugovor bio onaj u kome je potpuno završavanje radova od strane graditelja odložni uslov plaćanja.<sup>2)</sup> Da bi dobio cenu graditelj bi morao ili, da dokaže potpuno izvršenje ili, još i prijem radova od strane naručioca, koji bi značio, odnosno koji bi bio jednak, odricanju od uslova.<sup>3)</sup> Ako graditelj udje u potpuni ugovor u strogom, odnosno u pravom smislu, i ne izvrši ugovor u celini, on ne može zahtevati ni cenu za ono što je već uradio (quantum meruit), niti može zadržati pravičnu naknadu u odredjenom iznosu.<sup>4)</sup> U slučaju Weathezstone v. Robertson (1852.), na primer, graditelj se saglasio da izvrši radove koji su se odnosili na gradjenje ribnjaka, prema specifikaciji koju je za izvršenje radova sastavio gradjevinski inženjer, i to za odredjenu, fiksnu, cenu. Očekivalo se da će biti iskopano dovoljno materijala za izgradnju ribnjaka na samom gradilištu, ali se pokazalo da se mora doneti dodatni materijal s druge strane. Sud je odlučio da graditelj ne može zahtevati više od ugovorene cene i dobiti dodatnu naknadu za

1) Hudson's Building and Engineering, Contract, str. 133.

2) Ibidem, str. 133-134.

3) Ibidem, str. 135.



ovaj materijal.<sup>1)</sup> Prema jugoslovenskoj sudskoj praksi, međutim, ako graditelj izvede radove koji nisu ugovoreni, ali su bili nužni za funkcionisanje gradjevine, naručilac je dužan da ih plati posebno, i kad je ugovorena fiksna cena za gradjevinu.<sup>2)</sup> Valja reći da danas ni engleski sudovi nisu više skloni, kao u gore pomenutom starijem slučaju, da stave na graditelja veću odgovornost za efikasnost izvršenja ili za projekt radova, s obzirom na okolnost da merenje količina radova i njihovo planiranje obavljaju kvalifikovani arhitekti i inženjeri.<sup>3)</sup> Jedino u slučaju kad graditelj dá izričite garancije da će izvršiti sve radove nužne za funkcionisanje gradjevine, on može biti lišen bilo kakvih ekstra plaćanja za viškove radova ili za nepredvidjene radove.<sup>4)</sup>

3. U vezi sa pitanjem ostvarivanja svrhe gradjevin-skog ugovora, o kojem je već bilo reči, od interesa je ukazati i na shvatanje engleske doktrine koje se tiče tzv. suštinskog izvršenja ugovora. Moguće je, naime, da graditelj izvrši svoje obaveze iz ugovora, tj. izradi gradjevinu, ali tako da ona ima nedostatke. Tada on stiče pravo na ugovorenu cenu, ali pošto postoje propusti, odn. nedostaci u radovima, od cene će se oduzeti troškovi napravljeni popravkom ovakvih nedostataka. U engleskoj teoriji je postojala dilema da li su

---

1) Primer je citiran ~~40~~: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 146, vidi i: slučaj Sharpe v. Jan Paulo Ry (1873) ~~40~~ : ibidem, str. 148.

2) Presuda Vrhovnog privrednog suda S1 2672/71. od 7. decembra 1972. godine, ZSO, knj. XVII, sv. 3, 1972, broj presude u zbirci 447, str. 288-289; vidi i presudu Vrhovnog privrednog suda S1 2766/71 (citiranu u: J. Vojinović, op.cit., 1976, str. 253).

3) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 149.

4) Vidi klauzulu 3. (b) i (c) i klauzulu 9. R.I.B.A. uslova ugovora (Donald, Keating: Guide to the R.I.B.A. Forms of Contract, Sweet & Maxwell, str. 18-19 i 21-25.).



ovako izvršeni ugovori deo opšte grupe (vrste) ugovora sa odložnim plaćanjem do potpunog izvršenja obaveza druge strane.

Preovladao je stav da, u odsustvu suprotnih indikacija u ugovoru, suštinsko izvršenje treba tretirati kao dovoljno za naplatu ugovorene cene. Šta će se, pak, smatrati dovoljnim ili suštinskim izvršenjem, pitanje je procene u svakom konkretnom slučaju.<sup>1)</sup> Na primer, britanski Apelacioni sud je u jednom <sup>spornom,</sup> slučaju odlučio da čak i ako je potpuno izvršenje bilo u svakom pogledu odložni uslov plaćanja prema ugovoru, naručilac se, primanjem radova sa nedostacima, odrekao tog uslova i mora platiti ugovorenu cenu proporcionalno umanjenu.<sup>2)</sup>

. . .

4. Kod ugovora za ukupnu ili paušalnu cenu, dakle, kad postoji propust u izvršenju radova koji zadire u njegovu suštinu, na primer: kad su radovi izvedeni samo do pola ili su potpuno drugačije vrste od one koja je ugovorena, graditelj ne bi mogao, zahtevati plaćanje ukupne cene. On bi mogao jedino uspeti da dobije naknadu za ono što je već uradio, pod uslovom da postoji krivica naručioca što radovi nisu završeni, ili, neka okolnost koja opravdava zaključak da su strane ušle u novi ugovor ili, da je neizvršenje posledica nemogućnosti ili frustracije.<sup>3)</sup> U slučaju, na primer, kad je graditelj preuzeo obavezu da fasaderske radove otpočne i završi u zimskom razdoblju, on se kasnije ne može pozivati da je zapao u docnju zato

1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 134, 138

2) Odluka citirana u: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 139.

3) - Denning L.J. u slučaju Hoenig v. Isaacs (1952) 2 All E.R. 176 (citirano prema Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 140.).



što je radove obavljao pod nepovoljnim vremenskim uslovima.<sup>1)</sup>

2/ Kad je cena određena po jedinici radova

1. Kad graditelj izvršava ugovor za tzv. jedinične cene, one će važiti za sve ugovorom predviđene radove, kao i za viškove radova ako takvi radovi ne prelaze 10% od ugovorenih količina, odnosno vrsta radova.<sup>2)</sup> Ako ti viškovi prelaze 10%, odnosno uobičajenu meru, tako da menjaju uslove za izvođenje radova, graditelj ima pravo da traži da se za njih ugovori nova cena. Cene za nepredviđene i naknadne radove ugovorne strane, u ovakvim ugovorima, sporazumno utvrđuju; u suprotnom, dolazi do sudskog spora.<sup>3)</sup>

2. U ugovorima o gradjenju u kojima se cena plaća u ratama, smatra se da graditelj koji je stekao pravo na isplatu jedne rate, neće izgubiti pravo na nju ako kasnije odustane od ugovora. On će imati pravo da zahteva bilo koju neisplaćenu ratu koja, razume se, može biti predmet prava naručioca na protivzahtev za naknadu štete zbog kršenja ugovora.<sup>4)</sup> Medjutim, u većini današnjih standardnih opštih uslova ugovora postoji klauzula prema kojoj, u slučaju neizvršenja ugovora, naručilac ne mora da isplati dospelu ratu sve do završetka radova, s tim što će se posle toga, uzeti u obzir, s jedne strane, ugovorena vrednost izvršenih radova i, s druge strane, plaćeni iznosi i

---

1) Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl 2432/71 od 5. decembra 1972. godine, ZSO, knj. XVII, sv. 4, 1972, broj presude u zbirci 595, str. 248-250.

2) Uz. br. 22, stav 4. PUG.

3) Z. Biro, op. cit., 1977/ br. 3, str. 6.

4) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 141; vidi i primer iz istog dela: odluka Re Walton-on-the-Naze Urban District Council and Moran (1905.), str. 147.



troškovi koje je naručilac imao oko dovršavanja radova uz pomoć nekog trećeg.<sup>1)</sup>

3. U prethodnim razmatranjima o ugovorima za ukupnu (paušalnu) cenu, videli smo da je ona plativa na završetku radova. No, isto pitanje plaćanja na završetku radova postavlja se i, ovde, kod ugovora za jedinične cene, tj. u kojima se cena plaća u ratama. Prema R.I.B.A. ugovorima, na primer, deo zadržanog novca, odnosno jedne rate, može biti plativo na "završetku" ili na "završetku popravki nedostataka", s tim da ti izrazi mogu značiti potpuni završetak u strogom smislu, ako je ta rata bila, u biti, zadržan novac koji je trebalo da pokrije popravke nedostataka ili propusta koji nisu bili odmah vidljivi. Ako bi se uzelo da je zadržan novac saldo, to bi značilo da izvodjač treba da izvrši sve radove korektno (tačno), bez nedostataka i propusta, da bi stekao pravo na saldo. Prema gledištu sudije L.J. Denning-a popravljanje nedostataka je odložni uslov plaćanja poslednje rate zadržanog novca.<sup>2)</sup> Prema pravilu o minimalnim rokovima garancije (de minimis rule), nedostaci za koje je ugovorom predviđeno da se moraju otkloniti, moraju biti i otklonjeni pre nego što završna rata postane plativa. Ako graditelj izvrši ugovor kako valja, tj. praktično ga završi i/ili popravi nedostatke, naručilac će biti dužan da mu prizna zadržani ostatak (saldo) i da ga plati.<sup>3)</sup>

*(pretezanje engleske)*  
Engleska doktrina i praksa usvajaju dakle, stav, koji slede i međunarodni opšti uslovi (OUFIDIC<sup>su</sup>), da u ugovori o gradjenju, u kojima se radovi izvode u skladu sa predviđenim ratama i tačno izmerenom količinom radova koje treba izvesti, mogu jednako biti potpuni ugovori, u kojima se plaćanje

1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 143

2) Ibidem,

3) Ibidem, str. 143-144.



vrši pod odložnim uslovima; pravo jedne strane na plaćanje sti-  
če se tek potpunim izvršenjem njenih obaveza prema drugoj stra-  
ni, ako se to pokaže da je bila namera ugovornih strana prema  
preciznim uslovima ugovora, koje treba ispitati u svakom poje-  
dinom slučaju.<sup>1)</sup>

S namerom da proveriti ispravnost stava da su i ugo-  
vori o gradjenju u kojima se graditelju vrši isplata u ratama,  
po jedinicama izvršenih radova, takodje, potpuni ugovori, u  
doktrini se vrši poredjenje ovih ugovora sa ugovorima o radu.  
Prema pravilima koja važe za ugovor o radu naknada se raspo-  
redjuje i stiče prema radovima u toku, tako da izvodjač može  
tražiti, u bilo koje vreme, isplatu za ono što je već uradio;  
zidar, krojač ili drvodelja trebaju, u principu, da budu  
plaćeni za rad i materijal koji su već izveli i upotrebili,  
iako celokupni posao nije završen.<sup>2)</sup> Tako, na primer, u spo-  
ru Barrie Gas Co. v. Sullivan (1880.), tuženik (poslenik) je  
bušio bunar do 160 stopa nenalazeći vodu i, pošto je naišao  
na smetnje koje nisu nastale njegovom krivicom, otkazao je  
radove. Engleski sud je zauzeo stanovište da je poslenik imao  
pravo na isplatu naknade za ono što je uradio, pošto u uгово-  
ru nije bilo predvidjeno da će mu se plaćanje izvršiti pod  
uslovom da bušenjem arterskog bunara nadje vodu.<sup>3)</sup> Radilo se,  
dakle, o ugovoru o opštem zaposlenju, a ne o posebnom ugovoru  
o završavanju radova uz pravo na plaćanje po završetku istih.<sup>4)</sup>

U engleskoj doktrini se smatra da nijedan ugovor o gradjenju nije konstituisan kao ugovor o opštem zaposlenju.

---

1) Ibidem, str. 137.

2) Ibidem, str. 144.

3) Citirana odluka prema: ibidem, str. 137.

4) Vidi: slučaj Roberts v. Havelock (1832)  
(cit. prema: Ibidem, str. 145.)



Može je, sigurno, zamisliti ga i kao sukcesivni (tekući) ugovor o izvršavanju popravki velike gradjevine ili bloka zgrada, kojim bi se pravo na plaćanje sticalo pari passu sa izvršenjem radova, ali bi to podrazumevalo jasnu formulaciju koja bi opravdavala graditelja da prekine radove čim je propušteno plaćanje na njegov zahtev, osim ako je propust u isplati tako istrajan i očigledan da redovno znači odustanak naručioca od ugovora.<sup>1)</sup>

### 3/ Ugovor o gradjenju s klauzulom "ključ u ruke"

1. Naš Zakon o obligacionim odnosima je prvi zakonik o obligacijama koji izričito pominje i reguliše značenje utanačenja "ključ u ruke". Prema odredbama člana 640. ovog Zakona, ako ugovor o gradjenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ili neku drugu sličnu odredbu, izvodjač se samostalno obavezuje da izvrši skupa sve radove potrebne za izgradnju i upotrebu određenog celovitog objekta (stav 1.). U tom slučaju ugovorena cena obuhvata i vrednost svih nepredvidjenih radova i viškova radova, a isključuje uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu (stav 2.). Ako u ugovoru "ključ u ruke" učestvuje kao ugovorna strana više izvodjača, njihova odgovornost prema naručiocu je solidarna (stav 3.).

2. U stranoj i domaćoj teoriji preovladava stav da ugovor "ključ u ruke" predstavlja samo usavršenu vrstu "jedin-stvenog ugovora", <sup>u kome</sup> izvodjač preuzima odgovornost za završetak neke gradjevine preuzimajući ulogu naručioca u odnosu prema svim ostalim učesnicima u poslu. Obaveza isporuke kompletne gradjevine, tj. obaveza potpunosti nije nova

1) Ibidem, str. 145; 182-185



ugovorna kategorija, nego samo veći stepen odgovornosti u sklopu postojećih ugovornih kategorija, te ugovor "ključ u ruke" nije nova vrsta ugovora.<sup>1)</sup> Nema nijednog ugovora "ključ u ruke" u tom smislu da naručilac ne bi imao <sup>nikakve</sup> obaveze u izvršenju ugovora. <sup>rizika i</sup> Stoga, podjela odgovornosti između naručioca i izvodjača nije isključena ni u "najčistijem" ugovoru "ključ u ruke".<sup>2)</sup> U Vodiču za ugovaranje velikih industrijskih objekata koji je donela Ekonomska komisija UN za Evropu 1973. godine, predviđene su tri kategorije ugovora s obzirom na način njihovog zaključivanja: tzv. "jedinствени ugovori" ("comprehensive contracts"), "odvojeni ugovori" ("separate contracts") i, ugovori "ključ u ruke".<sup>3)</sup> Kod "odvojenih ugovora", svaka od ugovornih strana (izvodjač projekta, isporučilac opreme, izvodjač građevinskih radova) direktno odgovara naručiocu za projekt, opremu ili izvršene radove, koji su joj povereni u smislu uslova ugovora kojim je vezana sa naručiocem. Kod "jedinствениh ugovora", izvodjač nastupa kao glavni ugovarač za jednu ili više vrsta radova i isporuka. Ugovori sa odredbom "ključ u ruke" su podvrsta jedinствениh ugovora, u kojima izvodjač preuzima i obavezu projektovanja, isporuke opreme i građevinskih radova, ~~ali~~ tako da se njegova odgovornost ne može ograničiti u odnosu prema pojedinim vrstama radova koji se moraju izvršiti.

1) B. Vukmir, op. cit., I, str. 271.

2) Ibidem, str. 272.

3) Konačna verzija: "Guide on Drawing up Contracts for Large Industrial Works", Economic Commission for Europe, izd. United Nations, New York 1973, (ECE Trade) 117, Sale No E.73.II.E 13 (prevod Vodiča nalazi se u knjizi: B. Vukmira, op. cit., II, str. 348-366.).



3. Ugovorom sa odredbom "ključ u ruke", kao podvrstom ugovora u kome je cena određena u paušalnom (fiksnoj) iznosu, graditelj preuzima na sebe veći rizik nego prilikom ugovaranja fiksne cene, jer na ugovorenu cenu nemaju uticaja, ne samo viškovi i manjkovi radova, već ni izvršeni nepredviđeni radovi.<sup>1)</sup> *na primer,* prema presudi Vrhovnog privrednog suda Sl-1548/68, "kad se izvodjač po prethodnom razgledanju lokacije obaveže da izradi projekat i gradjevinu određenog tipa za fiksnu cenu po sistemu "ključ u ruke", onda ne može tražiti povišenje cene zbog izrade temelja većih dimenzija nego što je označio u projektu, odnosno zbog izrade zaštitne ograde, pošto je za te radove kao specijalizovano preduzeće morao da zna, te ako ih nije uzeo u projekat, odnosno ako ih nije uzeo u obzir prilikom kalkulacije i ugovaranja fiksne cene po sistemu "ključ u ruke", onda je to njegov propust iz kojeg sada ne može ostvarivati potraživanja na štetu naručioca".<sup>2)</sup> Ako, pak, dodje do nepredviđenih radova koji su uslovljeni nedovoljnim ispitivanjem zemljišta, a naručiocu je to bilo poznato prilikom ugovaranja i, ako to ispitivanje nije ni, platio izvodjaču, niti naručio *izvodjaču,* takav će rizik teretiti i dalje naručioca.<sup>3)</sup> *u jugoslovenskoj teoriji i sudskoj praksi zastupao se* i pre donošenja Zakona o obligacionim odnosima, da odredba "ključ u ruke" u ugovoru

1) Prema uz. br. 34 PUG: "Odredba u ugovoru "ključ u ruke" i slični izrazi znače da ugovorena cena obuhvata i vrednost svih nepredviđenih radova i viškova radova i da je isključen uticaj manjkova radova na ugovorenu cenu" (Petar Šurlan; Posebne uzanse o gradjenju, Beograd, 1979; uz. br. 34, str. 44-45); Z. Biro, op.cit., Pravni život, 1977, br. 3, str. 5.

2) Presuda navedena u: Savremena praksa, list za privredna i pravna pitanja organizacija udruženog rada: "Uređivanje odnosa između učesnika u izgradnji investicionih objekata", 1985., br. 1, str. 44.

3) Presuda Vrhovnog *privrednog* suda Sl 871/70 od 15. decembra 1971. godine, ZSO, knj. XVI, sv. 2, 1971, broj presude u zbirci 289, str. 235-237.



o gradjenju podrazumeva da ugovorna cena obuhvata i vrednost svih nepredvidjenih radova, kao i viškova radova, a da na nju nemaju uticaj manjkovi radova. To, razume se, ne isključuje mogućnost izmene ugovorne cene zbog promenjenih okolnosti ili plaćanje naknadnih radova koji se posebno naručuju i za koje se posebno ugovara i određuje cena.<sup>1)</sup> U našoj teoriji, međutim, postoji jedno mišljenje, prema kome odredbi "ključ u ruke" ne bi bilo protivno da se korekcijom cene obuhvate i nepredvidjeni radovi i manjkovi radova, budući da ima takvih gradjevina i da postoje takve okolnosti koje ne dozvoljavaju da se pre početka radova sa sigurnošću ispituju sve okolnosti i sva stanja pod zemljom.<sup>2)</sup> Prema ovom mišljenju, povećana odgovornost u pogledu kompletnosti, kao bitna karakteristika odredbe "ključ u ruke", pretpostavlja kompletnost gradjevine u pogledu njene funkcionalnosti, pa jedino propust izvodjača u tom području treba da tereti izvodjača, a ne i rizik nepredvidjenih radova ili manjkova radova.<sup>3)</sup>

\* \* \*

Suprotno iznetom gledištu, mi smatramo da je pretpostavka kompletnosti gradjevine, u pogledu njene funkcionalnosti, rizik koji tereti izvodjača u svakom ugovoru o izgradnji i da to ne može biti dovoljan i jedini rizik i u ugovoru sa odredbom "ključ u ruke". Ako ova odredba ne uključuje i rizik za nepredvidjene radove i za manjkove radova, koje izvodjač treba da ukalkuliše u svoju cenu, to onda i nije ugovor "sa posebnom odredbom", koja podrazumeva povećani obim njegove odgovornosti u odnosu na odgovornost koja ga, inače, tereti u ugovoru za paušalnu (fiksnu) cenu.

---

1) Presuda Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine PŽ-29-81. (citirana u: Savremena praksa, 1985/br. 1, str. 44.).

2) B. Vukmir, op. cit., I, str. 274.

3) Ibidem.



4. Na kraju valja zaključiti da različiti načini ugovornog povezivanja učesnika u izgradnji predstavljaju činjenicu koja znatno utiče na opseg njihove odgovornosti i da ti složeni odnosi imaju unutrašnju logiku koja će uticati na tumačenje čitavog ugovornog odnosa. Na primer, postojanje nekoliko izvodjača na jednoj gradjevini koji su vezani uz naručioca posebnim, "odvojenim" ugovorima, samo po sebi predstavlja veliku disperziju rizika. U takvoj situaciji svaki pojedini izvodjač oslanja se na izvršavanje obaveza drugih izvodjača; svako zakašnjenje ili neizvršenje obaveza tih drugih izvodjača daje mogućnost da <sup>se</sup> vlastito zakašnjenje ili neizvršenje "pokrije" ili "prevale" na zakašnjenje ili neizvršenje obaveza drugih. <sup>1)</sup> Ta je činjenica veoma značajna za smanjenje rizika. S druge strane, normalno je da koncentracija odgovornosti u jednom izvodjaču kod ugovora sa klauzulom "ključ u ruke" nužno mora rezultirati i u većoj ceni. Ta veća cena ne obuhvata samo stavke za <sup>izvedenje,</sup> rizike već i povećane troškove za dodatne dužnosti koordinacije svih radova koje preuzima nosilac ugovora "ključ u ruke". <sup>2)</sup>

c) Da li je graditelj dužan da dá materijal za gradjevinu

1. Za odredjivanje pravne prirode ugovornog odnosa između naručioca i graditelja, i za procenu odgovornosti graditelja, bitno je odrediti ko daje projekat, zemljište i mate-

1) B. Vukmir, op. cit., I, str. 275.

2) Na jednom seminaru koji je organizovala Medjunarodna banka za obnovu i razvoj u Vašingtonu, kojem su prisustvovali predstavnici velikih projektantskih i inženjerskih savetodavnih organizacija, potvrđeno je da se ugovori "ključ u ruke" više upotrebljavaju u Evropi nego u Sjedinjenim Američkim Državama; da se više ugovaraju u zemljama u razvoju, a manje u razvijenim zemljama; da su ovi ugovori pogodniji za izgradnju termo-centrala, nego hidro-centrala, itd. (Seminar on Consulting Services, March 8-9, 1972, Summary, IBRD May 24, 1972, šapirografirano izdanje Dodatak C, str. 5. i dalje.- citirano prema: B. Vukmir, op. cit., I, str. 275.).



rijal, jer različita raspodela ovih elemenata u ugovoru može menjati njegovu pravnu prirodu. Moguće je, na primer, da graditelj "prodaje" samo svoj rad, a da mu projekat, zemljište i materijal daje naručilac. Moguće je i da graditelj, pored svog rada, daje i materijal gradeći građevinu na svom terenu i prema svom projektu. U prvom slučaju radi se o čistom ugovoru o delu, odnosno o ugovoru o gradjenju, dok se u drugom slučaju radi o izgradnji i prodaji građevine za tržište, koji se, osim u pogledu garantnih rokova i odgovornosti za nesolidnost građevine, ne razlikuje od ugovora o prodaji.<sup>1)</sup>

2. Kad se, međjutim, projekt, zemljište, materijal i radovi raspodele tako da graditelj svojim materijalom izvodi radove na zemljištu i po projektu naručioca, u pravnoj teoriji jedni smatraju da je reč o ugovoru o prodaji;<sup>2)</sup> drugi, da se radi o mešovitom ugovoru koji ima elemente i ugovora o prodaji i ugovora o delu;<sup>3)</sup> dok treći misle da je reč o ugovoru o delu.<sup>4)</sup>

#### 1/ Francusko pravo

1. U članu 1787. francuskog Gradjanskog zakonika usvojeno je shvatanje da se radi o ugovoru o delu kad poslenik isporučuje, pored radova, i svoj materijal, na zemljištu koje je obezbedio naručilac, a ne o ugovoru o prodaji, niti o mešovitom ugovoru.<sup>5)</sup> Ako je materijal graditeljev, pa propadne

1) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 72.

2) Bricmon, George: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Pariz, 1965, str. 14-15 (navedeno prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 73.).

3) G. van Hecke: "De la nature du contrat d'entreprise dans lequel l'entrepreneur fournit la matiere," Revue critique de jurisprudence Belge, 1951, 1: 100-112;

Zastupnici "teorije apsorpcije": Colin, A. et Capitant, H.: Cours élémentaire de droit civil français t.II, str. 556-557 (prema: J. Vilus, *ibidem*, 1973, str. 73-74)

4) G. Bricmont, op. cit., str. 16-19; A. Delvaux: Traité juridique des bâtisseurs, Brisel, 1947, str. 46-47; R. J. Pothier: Du louage, no. 394 (navedeno prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 74.).

5) J. Vilus, *ibidem*, 1973, str. 75.



njegovom krivicom, posledice snosi on sám, ali odgovara i za štetu koju je pretrpeo naručilac zato što nije dobio ono što je naručio. <sup>1)</sup> Ako je materijal dao naručilac, naknada štete koju je graditelj dužan da mu plati obuhvata i vrednost materijala, u slučaju kad stvar nije potpuno (totalno) propala, ali su oštećenja takva da naručilac odbija da je primi. <sup>2)</sup> Pravilo je imovinskog prava da rizik za propast stvari snosi sopstvenik stvari (res perit domino), a kod ugovora o delu, tj. o gradjenju, svojina se prenosi predajom gradjevine. Posledica primene ovih pravila bila bi da bi graditelj snosio rizik za slučajnu propast gradjevine do njene predaje naručiocu, koji ne bi bio dužan da je plati; <sup>3)</sup> posle predaje gradjevine, rizik bi prešao na naručioca koji bi bio dužan da plati graditelja, bez obzira što se može desiti da gradjevina propadne odmah po predaji. <sup>4)</sup> Ova je "šema" danas više od teorijskog nego od praktičnog značaja, jer u modernim gradjevinskim ugovorima, graditelj u toku izvršenja ugovora dobija jedan deo cene putem tzv. obračunskih situacija, koje predstavljaju avans u odnosu na konačnu isplatu. <sup>5)</sup> U situacijama kad graditelj daje samo svoj rad, pa gradjevina propadne pre nego što bude predata naručiocu, on odgovara za propast materijala (gradjevine) samo ako se dokaže da je bio kriv. <sup>3)</sup>

~~1) Ibidem.~~

1) Planiol i Ripert: Traite pratique de droit civil francais, t. XI, par. 920, str. 164. (cit. prema: J. Vilus, ibidem).

2) Čl. 1788. francuskog GZ-a.

3) I prema jugoslovenskoj sudskoj praksi "za štetu usled isključivo slučajnog uništenja materijala koji je preduzetniku predao naručilac posla preduzetnik ne odgovara": Sodba Vrhovnega sodišča SR Slovenije PŽ 1050/70 z dne 22.4.1971, v zvezi s sodbo okrožnega sodišča Celje P-57/70 z dne 29.7.1970. (ZSO, knj. XVI, sv. 2, 1971, broj presude u zbirci 197, str. 72-73.); Vidi o tome: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 75; vidi i: čl. 1788. francuskog GZ.



## 2/ Švajcarsko pravo

1. Švajcarski Zakonik o obligacijama usvaja rešenje prema kome se odgovornost poslenika kod ugovora o delu reguliše, u načelu, na osnovu istih pravila kao i odgovornost posloprimca kod ugovora o radu; nema razlike u pogledu odgovornosti poslenika između locatio conductio operis i locatio conductio operarum. Poslenik odgovara naručiocu za "dobar kvalitet materijala koji je upotrebio", a za materijal snosi istu odgovornost kao prodavac.<sup>1)</sup> Smatra se da je prednost usvajanja takvog rešenja što omogućava da se, u slučaju skrivenih mana u materijalu, primene pravila koja važe za ugovor o prodaji.<sup>2)</sup> No, rešenje švajcarskog Zakonika, ilustracija je neujednačenosti i podeljenosti koja postoji u vezi s pitanjem na osnovu kojih pravila valja procenjivati odgovornost poslenika koji, pored rada, daje i svoj materijal.

## 3/ Jugoslovensko pravo

1. Prema Zakonu o obligacionim odnosima, za pojam ugovora o gradjenju od značaja je da zemljište obezbedjuje naručilac; ~~dok se~~ materijal <sup>Zakonu,</sup> ne spominje. Iz toga se dá zaključiti da, bez obzira ko daje materijal, ugovor ostaje ugovor o delu, odnosno ugovor o gradjenju. Ipak, za <sup>odgovor, na,</sup> pitanje ko snosi rizik slučajne propasti materijala, a time i za procenu odgovornosti graditelja, nije bez značaja koja je strana bila oba-

1) Vidi: J. Vilus, *ibidem*, str. 75-76.

2) G. van Hecke, op. cit., (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*, str. 74.).



vezna da <sup>ga</sup> nabavi. U jugoslovenskoj teoriji i sudskoj praksi smatra se da graditelj odgovara za kvalitet materijala koji se ugrađuje u građevinu, bez obzira da li je ovaj materijal nabavio graditelj ili naručilac, odnosno koja strana ima obavezu, prema ugovoru, da obezbedi potreban materijal.<sup>1)</sup> Čak i kad je naručilac dao materijal za izgradnju, graditelj je odgovoran za štetu ako je primetio ili morao primetiti nedostatke materijala, a na to nije skrenuo pažnju naručiocu (član 641. u vezi člana 606. ZOO).<sup>1)</sup> Posebne uzanse o gradjenju polaze od pretpostavke da materijal za izgradnju da je graditelj (uz. br. 76. stav 1.). Prema uzansi broj 78. Posebnih uzansi o gradjenju graditelj je odgovoran za upotrebu materijala i opreme koji ne odgovaraju ugovorenom ili propisanom kvalitetu. Ova obaveza graditelja potiče otuda što je on specijalizovana privredna organizacija kojoj je to stalna privredna delatnost, a takvu obavezu ima i poslenik po osnovu ugovora o delu.<sup>2)</sup>

---

1) Na primer, prema presudi Vrhovnog privrednog suda Sl-1911/71 od 22. marta 1972. godine, zaključivanjem ugovora o delu kojim je graditelj preuzeo na sebe obavezu da nabavi materijal koji je potreban za konstrukciju, naručioca se neće ticati način na koji će graditelj doći do materijala, odnosno da li ga je on imao u momentu zaključivanja ugovora ili je tek trebalo da ga nabavi; graditelj se ne može pozivati na nestašicu materijala kao na višu silu, osim u slučaju ako je do nestašice došlo usled zabrane upravnim merom (zabrane raspodavanja ili zabrane uvoza) - (ZSO, knj. XVII, sv. 2, 1972, broj presude u zbirci 275. str. 292-293.).

*Vidi o tome;*  
2) Zorān, Anđonijević: Privredno pravo, Beograd, izd. "S.A.", 1989, str. 385-386;

Ivica, Jankovec: Komentar ZOO (član 630.), izd. Kulturni centar - Gornji Milanovac, Pravni fakultet - Kragujevac, 1980, str. 333.



#### 4/ Englesko pravo

1. Engleska sudska praksa usvaja stanovište da li-  
ce koje ugovori da izvrši radove i obezbedi materijal, garan-  
tuje da će materijal koji upotrebi biti dobrog kvaliteta i  
razumno pogodan za svrhu za koju ga upotrebljava, osim ako su  
okolnosti ugovora takve da isključuju takvu garanciju.<sup>1)</sup> Me-  
đutim, postoji jedna sporna odluka engleskog Apelacionog suda  
koja izaziva sumnje u pogledu postavljanja bilo kakvog prin-  
cipa za koji bi se moglo reći da važi u vezi sa obezbedjiva-  
njem materijala za gradnju u međusobnim odnosima graditelja  
i naručioca (vlasnika građevine).<sup>2)</sup> U slučaju Cotton v. Wa-  
llis, naime, graditelj se obavezao, prema R.I.B.A. opštim  
uslovima, da će materijal i radna snaga biti "najbolji od  
svoje posebne vrste i na potpuno zadovoljstvo kalkulanta".  
Rukovodeći se niskom cenom kao bitnim faktorom, arhitek-  
ta je odobrio radove, iako nisu bili, po opštem znanju,  
najboljeg kvaliteta i u skladu sa ugovorom. Sud je zauzeo  
stanovište da arhitekta nije postupio nepažljivo.<sup>3)</sup> Budući da  
je sud svoju odluku o odgovornosti arhitekta zasnivao jedino  
na dokazu da je arhitekta očuvao finansijske interese naruči-  
oca, ostaje otvoreno pitanje zaštite drugih interesa naruči-  
oca koje je arhitekta, takodje, dužan da štiti. Ti drugi in-  
teresi naručioca ticali su se, u ovom slučaju, kvaliteta ma-  
terijala za koji je bilo predviđeno ugovorom da će se upo-  
trebiti i za koji je graditelj preuzeo izričitu garanciju.

---

1) Per du Pareq J. u slučaju G.H. Myers and Co.v.  
Brent Cross Service Co (1934.) 1 K.B.46 at p.55  
(citirano prema: Hudson's Building and Engineer-  
ing Contracts, str. 153.).

2) Sa odlukom Apelacionog suda nije se složio sudija  
Denning L.J. (Hudson's Building and Engineering  
Contracts, str. 153.).

3) Slučaj Cotton v. Wallis (1955.) 1 W.L.R. 1168  
(citiran u: Hudson's Building and Engineering  
Contracts, str. 153.).



2. U engleskoj doktrini se ističe da na ugovore o izgradnji nije uvek lako primeniti princip da, lice koje ugovori da izvrši radove i obezbedi materijal preuzima, istovremeno, i garanciju za kvalitet upotrebljenog materijala. Može se pokazati da je jedna prećutna garancija u ugovoru o delu (kao i u ugovoru o prodaji), isključena u okolnostima u kojima je jasno da se naručilac nije oslanjao na stručnost ili sud (prosudjivanje) graditelja.<sup>1)</sup> U građevinskim ugovorima od graditelja se često zahteva da obezbedi proizvode sa žigom ili drugim trgovačkim imenom (firmom) od isporučilaca (life-ran~~er~~) koje imenuje arhitekta ili inženjer. Smatra se da snabdevanje takvim proizvodima ne bi moglo biti povezano ni sa kakvom prećutnom garancijom graditelja.<sup>4)</sup> Mnogi opšti uslovi ugovora predviđaju izričite garancije graditelja koje su neograničene jedino u pogledu njegovih sopstvenih radova.<sup>2)</sup>

. . .

3. Pažnja koja se u prikazanim pravnim sistemima posvećuje pitanju ko daje materijal za izgradnju - naručilac ili graditelj - svedoči o njegovoj izuzetnoj važnosti za praksu. Ovo pitanje ugovorne strane redovno regulišu ugovorom o gradjenju, pošto su za predaju, odnosno obezbedjivanje materijala za izgradnju građevine, vezana tri ključna momenta: kada je izvršen prenos rizika; kako je ugovorena garancija u pogledu skrivenih mana i, kako su određeni rokovi za prigovor. Garancija u pogledu skrivenih mana različito se postavlja kod ugovora o prodaji i kod ugovora o delu, a naročito se velika razlika pokazuje medju njima u pogledu roka trajanja garancije i rokova za prigovor. Kod ugovora o prodaji ovi su rokovi, po pravilu, vrlo kratki, dok su kod ugovora o gradjenju rokovi

---

1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 153.

2) Ibidem.



za prigovor, i za podizanje tužbe vezani uz odgovornost za ne-solidnost gradjevine, koja traje vrlo dugo (od pet do deset godina).<sup>1)</sup> Za ugovor o gradjenju materijal ima drugorazredni značaj, u praksi je gotovo nezamislivo da će naručilac s graditeljem posebno da ugovara cenu za materijal, a posebno za radove. Zbog toga je, kad je reč o odredjivanju pravne prirode ugovornog odnosa izmedju naručioca i graditelja, jedino opravdano ovaj odnos procenjivati primenom pravila koja važe za ugovor o delu, uprkos razlikama i teorijskim konstrukcijama koje u vezi s tim postoje.<sup>2)</sup> No, kad je u pitanju obim obaveza graditelja u pogledu upotrebljenog materijala, njegove garancije za kvalitet materijala i procenu njegove odgovornosti, važno je utvrditi - u konkretnom ugovornom odnosu - ko treba da obezbedi materijal. Jer, ukoliko materijal treba da obezbedi naručilac, a isporučioća (liferanta) materijala je ~~on~~ <sup>on</sup> odredio <sup>ili</sup> njegov nadzorni inženjer, na njima bi bila odgovornost za savestan rad pri izboru isporučioća. S druge strane, ako je pribavljeni materijal bio snabdeven posebnim atestom, nadzorni inženjer i/ili graditelj mogli bi biti odgovorni samo za vidljive mane materijala, dok bi odgovornost za skrivene mane bila na proizvođaču materijala - isporučioću.

d) Da li je graditelj dužan da ispita zemljište na kome se gradjevina podiže

1. Uobičajena je praksa u gradjevinarstvu da se od graditelja očekuje da pregleda gradilište pre zaključenja ugovora. Medjutim, opseg i značaj tog pregleda je jedno od najspornijih pitanja kod gradjevinskih radova. Definicija "gradilišta" koju daju medjunarodni Opšti uslovi za gradjevinske radove (OUIFIDIC/G) u članu 1/1//u/, na primer, veoma je široka:

1) Vidi o tome: J. Vilus, op.cit., 1973, str. 72-73.

2) G. Bricmant, op.cit., str. 16-19; A. Delvaux, op.cit., str. 46-47; Girard: Manuel élémentaire de droit romain, str. 581. (cit. prema: J. Vilus, ibidem, str. 74.).



Prema toj definiciji "gradilište" znači zemljište i druga mesta na kojima, ispod kojih ili kroz koja se izvode trajni ili privremeni radovi koje je projektovao inženjer, kao i sva druga zemljišta i mesta koja je naručilac stavio na raspolaganje kao radni prostor ili za drugu svrhu izričito odredjenu ugovorom.<sup>1)</sup>

2. Graditelj koji ima specijalizovanu stručnu službu ili ispunjava zakonom predviđene uslove, može ugovorom o gradjenju preuzeti i obavezu ispitivanja zemljišta.<sup>2)</sup> Izvršenju te obaveze on mora pristupiti profesionalno, tj. sa povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima.<sup>3)</sup> Njegova krivica za posledice nedostataka zemljišta pretpostavlja se i on se može osloboditi odgovornosti samo ako dokaže da se i pored toga što je primenio propisanu pažnju, odgovarajuća sredstva i metode koje nalažu pravila struke i običaji, nedostaci zemljišta nisu mogli otkriti.<sup>4)</sup>

3. Medjutim, graditelj će odgovarati za posledice nedostataka zemljišta i u slučaju kad gradi na zemljištu koje

*Vidi i tumač:*  
1) I.N.D. Wallace: The I.C.E. Conditions of Contract, fifth ed., A Commentary, 1978, ("Definicije i tumačenja), str. 17. i 23.

2) Prema Zakonu o geološkim istraživanjima SR Srbije ("Službeni glasnik SR Srbije", broj 10/78) "geološke istraživačke radove može izvoditi organizacija koja je registrovana za te radove" (član 10. stav 1.), a organizacija koja nije registrovana za ove radove, *može ih* obavljati samo za svoje potrebe "ako ima u udruženom radu radnika sa najmanje 5 godina iskustva u disciplini geologije i najmanje 3 radnika sa visokom stručnom spremom i sa tri godine radnog iskustva na tim poslovima" (čl. 10. st. 2.).

3) Vidi: čl. 18. stav 2. ZOO (pažnja "dobrog stručnjaka").

4) Djordje, L. Nikolić: "Ugovorna odgovornost izvodjača za nedostatke zemljišta", Naša zakonitost, 1980, br. 6, str. 50; vidi i: čl. 263. ZOO (oslobadjanje od ugovorne odgovornosti).



nije ispitano, kao i kad gradi na zemljištu koje je ispitala druga specijalizovana organizacija. Ovi vidovi odgovornosti graditelja ne javljaju se kao posledica povrede neke konkretne ugovorom predviđene obaveze, kao u gore pomenutom slučaju, već oni proizlaze iz prirode odnosa zasnovanog ugovorom o gradjenju, iz načela savesnosti i poštenja i, obaveze graditelja da vodi računa o svim okolnostima značajnim za zaštitu, održanje i, ispunjavanje predmeta ugovora.<sup>1)</sup>

No, iako proizlazi iz prirode odnosa zasnovanog ugovorom o gradjenju, odgovornost graditelja za posledice nedostataka zemljišta koje nije ispitano, izričito<sup>je</sup> propis<sup>uje</sup>. Ovo stoga što bi, u odsustvu takve odredbe, nastajali sporovi. Graditelji bi, naime, redovno zahtevali oslobodjenje od odgovornosti za nedostatke na gradjevini, koje prouzrokuju nedostaci zemljišta, tvrdeći da se takvi nedostaci nisu pojavili kao posledica neizvršenja ili povrede njihovih obaveza preuzetih ugovorom o gradjenju.<sup>2)</sup> Zato ovu odgovornost graditelja propisuju i strani i naši pozitivni propisi, i to: član 1792. francuskog Gradjanskog zakonika; član 1669. italijanskog Gradjanskog zakonika i, član 644. stav 2. jugoslovenskog Zakonika o obligacionim odnosima. Prema članu 644. stav 2. našeg Zakona "izvodjač odgovara i za nedostatke zemljišta na kome je podignuta gradjevina, koji bi se pokazali za vreme od deset godina od prodaje i prijema radova, osim ako je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište podobno za gradnju, a u toku gradjenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost stručnog mišljenja." Iako formulacija člana 644. stav 2. Zakona nije izričita, ne bi smelo da bude sumnje o tome da se <sup>ne</sup> reguliše odgovornost graditelja za nedostatke zemljišta, već njego-

1) Dj. Nikolić, op. cit., str. 51. i dalje.

2) Ibidem, str. 51-52.



va odgovornost za nedostatke na građevini koje su izazvali nedostaci zemljišta. Logično je da i za te nedostatke prvenstveno odgovara graditelj, jer je ugovorom o gradjenju preuzeo obavezu da izgradi građevinu koja neće imati nedostataka koji se tiču njene solidnosti. Garantujući određeni rezultat svoje delatnosti, graditelj mora imati u vidu sve elemente koji na taj rezultat mogu uticati. Pošto se građevina ne može posmatrati nezavisno od zemljišta na kome je podignuta, već ~~čini sa njim~~ /jednu organsku celinu, logično je da graditelj mora voditi računa i o osobinama zemljišta.<sup>1)</sup>

Graditelj bi mogao da se oslobodi odgovornosti jedino ako dokaže da se radi o takvim nedostacima koje ne bi mogla da otkrije ni specijalizovana organizacija da je izvršila ispitivanje zemljišta. Medjutim, malo je verovatno da graditelj, koji gradi na zemljištu koje nije ispitano, može pružiti takav dokaz, budući da je ovde reč o graditelju koji svesno zanemaruje osobine zemljišta na kome gradi. Ovakvo njegovo ponašanje može se okvalifikovati i kao gruba nepažnja.<sup>2)</sup>

Mada na prvi pogled, može izgledati, da odgovornost graditelja za nedostatke zemljišta koje nije ispitano, predstavlja značajno pooštrenje i proširenje njegove odgovornosti, to je, ipak, samo prividno. Ne treba gubiti iz vida činjenicu da je izgradnja na zemljištu koje nije ispitano, bar kad su u pitanju veće građevine, izuzetna pojava. Ispitivanje zemljišta je javnopravna obaveza naručioca i neophodan predušlov za projektovanje građevine. Tako je ispitivanje zemljišta, po pravilu, deo projektanskog posla. S druge strane, u praksi su veoma česti ugovori o gradjenju koji sadrže odredbu

<sup>1)</sup> Dj. Nikolić, ibidem, str. 52-53; J. Vilus: Gradjansko pravna odgovornost izvodjača i projektanta, 1973, str. 207.

<sup>2)</sup> Dj. Nikolić, ibidem, str. 53.



kojom se naručilac obavezuje da obezbedi ispitivanje zemljišta. O tome je već bilo reči ranije kod pitanja odgovornosti projektanta za nedostatke projekta koji su posledica pogrešnog nalaza o osobinama zemljišta.

4. Kad je u pitanju izgradnja složenih građevina, njoj redovno prethodi detaljno ispitivanje zemljišta koje vrše specijalizovane organizacije. Pri tome, one koriste naj-savremenija sredstva i metode kojima vrlo precizno utvrđuju osobine zemljišta. Budući da ovakve organizacije svoju delatnost obavljaju profesionalno i uz naknadu, to je razumljivo da su odgovorne za posledice pogrešnih nalaza o osobinama zemljišta.<sup>1)</sup> No, treba imati u vidu da odgovornost specijalizovane organizacije koja je izvršila ispitivanje<sup>(zemljišta)</sup> i dala mišljenje da je <sup>ovo</sup> podobno za gradnju, ne isključuje automatski odgovornost graditelja, (kao ni projektanta) za nedostatke na građevini koje prouzrokuju nedostaci zemljišta. Prema tome, i za nedostatke zemljišta koje je ispitala specijalizovana organizacija, odgovaraće graditelj, pre svega, u odnosu na one nedostatke koje je u toku izvodjenja radova uočio ili na drugi način saznao za njihovo postojanje.<sup>2)</sup> On će odgovarati i za one nedostatke koje nije uočio ali ih je, prema dužnoj pažnji (pažnji dobrog privrednika), mogao i bio dužan da uoči, jer se radi o nedostacima zemljišta koje bi svaki pažljiv graditelj uočio.<sup>3)</sup> Dakle, njegova odgovornost postojeće i za običnu nepažnju.<sup>4)</sup> Prema članu 644. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, koji smo ~~uapred~~ citirali, za odgovornost graditelja nije neophodno da se pojave nedostaci zemljišta, već je dovoljno da se pojave samo okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost stručnog mišljenja specijalizovane organizacije da je zemljište podobno za gradnju. Ako

1) Čl. 644. stav 2. ZOO.

2) <sup>Vidi o tome; op. cit.</sup> Dj. Nikolić, str. 54; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 86-87; <sup>vidi i;</sup>

<sup>3)</sup> Čl. 18. stav 1. ZOO (pažnja "dobrog privrednika") i  
<sup>4)</sup> Čl. 644. stav 5 u vezi s čl. 265. ZOO



se takvi nedostaci ili okolnosti pojave, pretpostavlja se da su vidljivi i oni ne smeju promaći pažnju graditelja. Takve okolnosti ukazuju da nedostaci verovatno postoje, pa se već u toj situaciji opravdano zahteva da graditelj preduzme odgovarajuće mere radi otklanjanja nedostataka zemljišta i sprečavanja težih posledica.<sup>1)</sup> Razume se, graditelj će, pri tome, odgovoriti samo za one posledice nedostataka zemljišta koje je mogao da spreči, na isti način kao i kad utvrdi greške u projektu po kome se gradjevina gradi.<sup>2)</sup> Zajedno sa njim odgovaraće, najčešće, i specijalizovana organizacija koja je izvršila ispitivanje zemljišta i dala pogrešno stručno mišljenje. U tom slučaju odgovornost graditelja, odnosno specijalizovane organizacije, određivaće se prema veličini krivice svakog od njih.<sup>3)</sup>

---

1) Dj. Nikolić, ibidem, str. 55; 56; J. Vilus, ibidem, str. 86.

2) Vidi čl. 647. stav 3. ZOO u vezi i s članom 644. stav 2. ZOO.

3) Čl. 647. stav 1. ZOO koji reguliše odgovornost izvodjača i projektanta primenjuje se, po analogiji, i u slučaju odgovornosti izvodjača i specijalizovane organizacije koja je dala pogrešno stručno mišljenje o osobinama zemljišta.



## II. P o d u g o v o r o g r a d j e n j u

### A. Angažovanje podizvodjača

#### a) Potreba i mogućnosti angažovanja

1. Potreba za podugovaranjem nastala je - kako ~~je~~ već ranije <sup>bilo,</sup> naglašeno - kao posledica porasta specijalizacije u građevinskoj industriji i uvećavanja obima radova koje treba da izvedu specijalisti-stručnjaci u odnosu na celinu radova.<sup>1)</sup> Raznovrsni radovi koji se moraju obaviti prilikom izgradnje građevina iziskuju odgovarajuću opremu i odgovarajuće kadrove, a organizacije graditelja, odnosno izvodjača, razvijale su se, vremenom, u pravcu specijalizacije za izvođenje određenih a ne svih vrsta radova koji se izvode pri gradjenju građevina. Otuda će izvodjač koji je zaključio ugovor sa naručiocem biti prinudjen da osigura izvršenje svojih obaveza preko drugog izvodjača ulaskom u podugovor. Neki podugovori će se odnositi na snabdevanje materijalom ili opremom, dok će se drugi odnositi samo na izvršenje radova ili, samo na snabdevanje radnom snagom ili, na izvršenje radova zajedno sa snabdevanjem robom ili opremom. Učešće stručnjaka ima posebno važnu ulogu, na primer, kod izrade čeličnih konstrukcija za velike građevine; za temeljne, podne, krovne, armirano-betonske i predbetonske radove; za termičke, svetlosne, ventilacijske, izolaterske, vodovodne, dekoraterske i, druge slične radove.<sup>2)</sup> Koliko će podizvodjača biti potrebno graditelju, odnosno izvodjaču, da

1) Vidi naša izlaganja o učesnicima u izgradnji i o pojmu graditelja u paragrafu 1. i 3. ovog dela rada.

2) Vidi o tome: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 426; 436; J. Vojinović, op. cit., 1926, str. 111



bi izvršio svoje obaveze u vezi sa izgradnjom određene građevine, zavisice od raznovrsnosti radova koje treba da izvede, kao i od toga koliko pojedini učesnici u izgradnji imaju ograničen predmet svog poslovanja. Ukoliko je predmet poslovanja pojedinih učesnika uži, utoliko će biti nužno da se uključi veći broj specijalizovanih izvodjača za realizaciju projekta i, obratno, ukoliko je predmet poslovanja izvodjača i drugih podizvodjača - učesnika - širi, utoliko će mu biti potreban manji broj njih.

2. Odabiranje izvora snabdevanja materijalom i dobrima koja su potrebna za izvodjenje građevinskih radova i odabiranje podizvodjača za izvršenje izvesnih, posebnih, delova radova, predstavljaju problem u građevinskim ugovorima koji se normalno ne pojavljuje u drugim oblastima privrednih aktivnosti. Zato se i kaže da je podugovaranje jedno od najosetljivijih područja kod izvodjenja građevinskih radova, posebno sa stanovišta odgovornosti graditelja, odnosno izvodjača.<sup>1)</sup> Načelno, postoje tri glavna pravna i praktična problema koje proizvode podugovori u građevinskim ugovorima. Prvo, to je dejstvo ugovornih odredbi koje se obično nalaze u ugovoru između naručioca i graditelja, odnosno izvodjača (koji se, u ovom kontekstu, naziva "glavni ugovor", a izvodjač "glavni izvodjač"), koje ovlašćuju naručioca da imenuje ili odabira podizvodjače; drugo, širina u kojoj naručilac i podizvodjač mogu imati prava jedan naspram drugog i, treće, dejstvo direktnog plaćanja od strane naručioca i bilo koje ugovorne odredbe koja je u vezi s tim.<sup>2)</sup> Ove probleme različito rešavaju pravo i praksa kontinentalnih pravnih sistema od međunarodnih Opštih uslova i engleskog prava. U međunarodnim opštim uslovima i u

---

1) Vidi: B. Vukmir, op. cit., I, str. 112; Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 438.

2) O tome: Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 426.



engleskom pravu postoji, naime, institut "imenovanih podugovarača i "snabdevača" (koji ćemo kasnije objasniti), koji je nepoznat pravima evropskih zemalja. Dok se u evropskim pravima odgovornost graditelja, odnosno glavnog izvodjača za rad podizvodjača čini zavisnom od toga da li je naručilac ili glavni izvodjač vršio izbor podizvodjača, dotle se u engleskom pravu insistira na nepostojanju direktnih odnosa između naručioca i "imenovanih podizvodjača", bez obzira na koji je način došlo do njihovog imenovanja.<sup>1)</sup>

#### b) Kontinentalni pravni sistem

1. Pri donošenju odluke o ustupanju radova, naručilac se može opredeliti ili, da sve radove ustupi jednom graditelju (u daljem tekstu: glavni izvodjač ili naručilac), koji će zatim angažovati podizvodjače i njima ustupiti na izvodjenje one radove koji ne spadaju u njegov predmet poslovanja ili, da radove ustupi na izvodjenje većem broju graditelja, s tim da svaki od njih ustupi samo radove koji spadaju u njihov predmet poslovanja, u kom slučaju otpada ili se smanjuje potreba da graditelji pojedine radove prenose na izvodjenje podizvodjačima.

---

1) Vidi o tome: Edgar, Herzfeld: "Nominated Subcontractors", The Journal of Business Law, September 1985, str. 387; 389. - Engleski autor konstatuje odsustvo diskusije o imenovanim podizvodjačima u kontinentalnim pravnim sistemima i navodi samo po jedan izvor iz francuskog i nemačkog prava gde se dotiče pitanja podugovora. Za francusko pravo navodi udžbenik Mercadal i Janin-a: Les contracts de coopération inter-entreprises (1974.) gde se razmatra jedino počinjenost ponude podizvodjača odobrenju naručioca, dok za ostala pitanja koje Herzfeld tretira u navedenom članku, kao važnim za položaj imenovanih podizvodjača ("o potrebi veće zaštite u glavnom ugovoru"; imenovanju od strane naručioca"; "odgovornosti i rizicima glavnog izvodjača"), u francuskom pravu nema odgovora. Isto odsustvo interesa za engleski sistem imenovanja podizvodjača pokazuje se i u nemačkoj knjizi Günter Weick-a: Verinbarte Standardbedingungen im deutschen und englischen Bauvertragsrecht, München, 1977; Vidi: "Odgovornost proizvođača prema evropskim pravima" (Kapor-Carić, op.cit., 1976, str. 424.); B.Vukmir, op.cit., I, str. 114-115.



- U prvom slučaju naručilac zaključuje samo jedan ugovor o gradjenju i nalazi se u pravnom odnosu samo sa jednim učesnikom u gradjenju. Ovaj graditelj, kao glavni izvodjač, zaključuje sada, kao naručilac, veći broj ugovora sa specijalizovanim podizvodjačima. Glavni izvodjač se nalazi u posebnim pravnim odnosima sa svakim podizvodjačem s kojim je zaključio ugovor i, razume se, svaki od njih sa glavnim izvodjačem; podizvodjači se, međjutim, ne nalaze u pravnim odnosima ni medjusobno, ni sa naručiocem glavnog izvodjača.

- U drugom slučaju, kad naručilac zaključuje ugovore sa većim brojem graditelja, onda naručilac svakom od njih ustupa radove koji spadaju u njihov predmet poslovanja i, s obzirom na to, svaki od njih može da izvede ugovorene radove bez angažovanja podizvodjača. Ako se postupi na ovaj način, pravni odnosi postoje izmedju naručioca i svakog graditelja, ali ne i izmedju graditelja medjusobno, pošto oni, po osnovu svog učešća u gradjenju gradjevine, nisu u medjusobnim ugovornim odnosima. Iz ovog razloga naručilac je primoran da uskladjuje njihove odnose koji su faktičke a ne pravne prirode, a nužna su posledica njihovog učešća u izgradnji iste gradjevine.

- Za naručioca postoji i treća mogućnost: on može da angažuje više od jednog graditelja, ali ne toliko da bi svaki od njih mogao neposredno, bez angažovanja podizvodjača, da izvede radove koji su predmet ugovora o gradjenju zaključenog s naručiocem. U ovom slučaju, pored dva ili više graditelja, u gradjenju učestvuje i određen broj podizvodjača. I tu se u pravnom odnosu nalaze samo oni učesnici u izgradnji (uključujući tu i naručioca) koji su medjusobno zaključili ugovore. Ako naručilac želi da ugovorene radove izvede graditelj, a ne treće lice (podizvodjač), on treba ugovorom o gradjenju da isključi mogućnost ustupanja radova podizvodjaču.



2. Mada propisima nije određeno, nije sporno da je u praksi evropskih <sup>zemalja</sup> dozvoljeno ustupanje radova podizvođačima na neki od gore izloženih načina, ukoliko to nije isključeno ugovorom ili zakonom.<sup>1)</sup>

c) Medjunarodni i britanski Opšti uslovi

1. Iako, kako je rečeno, nijedna od kontinentalnih <sup>pravnik sistema</sup> ne poznaje institut "imenovanih podizvođača", medjunarodni Opšti uslovi za izvodjenje gradjevinskih radova (OU FIDIC/G) i britanski Opšti uslovi (R.I.B.A. uslovi ugovora i The I.C.E. Conditions of Contract) sadrže posebne odredbe o "imenovanim podugovaračima" i "imenovanim isporučiocima".

2. Član 59. tač. 1. OU FIDIC/G predviđa dve mogućnosti prilikom angažovanja podizvođača.

Prva mogućnost za postojanje podugovarača je slučaj kad ugovor sadrži tzv. "Provisional Sums" za određene radove, isporuke, usluge ili, materijale; druga je mogućnost kad je ugovorom određeno da je izvodjač za određene radove dužan da angažuje određenog podugovarača.<sup>2)</sup>

- Prva mogućnost je teže razumljiva, jer se oslanja na, kod nas, neuobičajen izraz "Provisional Sums". "Provisional Sums" označava iznose i stavke koje ne ulaze u direktni obim obaveza glavnog izvodjača; to su određeni, ali neopisani radovi i isporuke, za koje se očekuje da će biti dati u podugovor. Koren reči "provisional" verovatno potiče od "to provide the sum" što upućuje na zaključak da nije reč o nekim "privremenim" radovima ili iznosima, već o iznosima koji su predviđeni za one radove i isporuke koji nisu na drugi

1) Vidi o tome: J. Vojinović, op. cit., 1976, str. 41, 111-112.

2) Član 59 (1) OU FIDIC/G u: B. Vukmir, op. cit., II, str. 193-194.



način uključeni u ugovornu cenu ili ~~su iznosi~~ za druge nepredvidjene radove.<sup>1)</sup> Kada ugovor sadrži posebne označene iznose za neke određene radove ili isporuke, koji nisu uključeni u osnovni ugovorni iznos, već su za njihovu nabavku ili za njihovo izvršenje predviđeni posebni iznosi, tada nabavljače (isporučioce, liferante) takvih roba ili usluga može imenovati, izabrati ili, odobriti naručilac ili njegov savetodavni inženjer i na njih će se primeniti odredbe o "imenovanim podizvođačima" ili o "imenovanim podisporučiocima".<sup>2)</sup> Neki opšti uslovi razlikuju "imenovane podugovarače" <sup>(nominated subcontractors)</sup> i "imenovane isporučioce" ("nominated suppliers"). Na primer, Opšti uslovi R.I.B.A. u tzv. "Fixed Fee Form", u članovima 23. i 24., definišu razliku između imenovanog podugovarača i isporučioca.<sup>3)</sup> Dok su "imenovani podugovarači" oni koji, po izboru naručioca, obavljaju radove, dotle su "imenovani isporučioци" oni koji isporučuju, takodje, po izboru naručioca, materijale i opremu, s tim da montažu obavlja glavni izvođač.<sup>4)</sup> U standardnim uslovima ugovora praksa je da se "provisional sums" umetnu u specifikacije "za uključene materijale ili stavke radova" pre

Vidi o tome:

- 1) B. Vukmir, op. cit., I, str. 112-113; Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 433; 439. i dalje.
- 2) B. Vukmir, ibidem; Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 433, 439. i dalje.
- 3) "RIBA Forms of Contract" imaju četiri osnovna opšta uslova koji su poznati pod imenima: "Private Edition (With Quantities); "Private Edition (Without Quantities)", "Local Authorities Edition (Without Quantities)". Poslednje izdanje tih Opštih uslova je od 1963. godine; 1967. godine R.I.B.A. je izdala daljnje Opšte uslove pod naslovom "Fixed Fee Form of Prime Cost Contract for Building Works (1967. Issue)". (Pozivanja na R.I.B.A. OU osniva se na tekstu revizije iz 1976. i 1977. (prema: D.Keating: Building Contracts, 1978.)).
- 4) Čl. 23. i 24. OU R.I.B.A.; B. Vukmir, op. cit., I, str. 114; D. Keating, op. cit., 1978, str. 178. i dalje; E. Hezzfeld, op. cit., The Journal of Business Law, September 1985.



nego što glavni izvodjač konkuriše za ponudu. Takodje, standardnim uslovima se predvidja da će se, za prilagodjavanje ugovorene cene, uzeti u obzir bilo koja razlika izmedju ovih suma i iznosa koje je glavni izvodjač stvarno platio "imenovanim snabdevačima i podugovaračima".<sup>1)</sup> U engleskoj doktrini se kritikuje praksa, koju su ustanovili standardni uslovi ugovora i većina modernih opštih uslova, da se radovi koje treba da izvode odabrani podizvodjači nepromenljivo tretiraju, u ugovornim dokumentima, kao nedefinisani radovi u času zaključenja ugovora. Smatra se da za to ne postoje logični razlozi, jer čine neizvesnim nešto što bi se isto moglo definisati i u trenutku zaključenja glavnog ugovora, a samo škode predplaniranju ugovorenih radova kao celine.<sup>2)</sup>

- Druga mogućnost za postojanje "imenovanih podugovarača" i "isporučilaca", prema članu 59 (1) OU FIDIC/G, jednostavnija je, jer su tu u pitanju svi oni podugovarači sa kojima izvodjač, na osnovu ugovora, mora zaključiti podugovor.<sup>3)</sup>

2. Član 59 (2) OU FIDIC/G daje pravo glavnom izvodjaču da ne zaključi podugovor sa onim izvodjačem protiv koga ima "opravdani prigovor" ili, da odbije zaključenje podugovora pod uslovima sadržanim u tačkama (a) i (b) člana 59 (2). Prema

- 
- 1) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 439; Klausula 11. i 12. OU R.I.B.A. revizija 1977. u knjizi: D. Keating, op.cit., 1978., str. 310-322.
  - 2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 438-439; Po mišljenju B. Vukmira prigovor engleske doktrine je na mestu, kada je moguće, prilikom zaključenja ugovora, definisati sve radove koje treba izvesti, ali ne i u slučaju kada to nije moguće; ima radova za koje u času zaključenja ugovora nije jasno da li će se izvesti (posebno iskopavanja koja zavise od vrste terena i, sl.), a "provisional sums" omogućavaju odredjivanje cene i za tu vrstu radova (B. Vukmir, op. cit., I, str. 113.).
  - 3) Vidi član 59 (1) OU FIDIC/G u knjizi: B. Vukmira, op. cit., II, str. 193-194.



tač. (a) člana 59(2) OU FIDIC/G, glavni izvodjač može da odbije zaključenje podugovora ako se u pogledu rada, robe i usluge koje su predmet podugovora imenovani podizvodjač ne obaveže prema izvodjaču istim obavezama i odgovornostima kakve su nametnute Izvodjaču prema Naručiocu po odredbama (glavnog) ugovora . . . ili, ako se, prema tač. (b) člana 59(2) OU FIDIC/G, "imenovani podizvodjač ne obaveže da će očuvati i obeštetiti Izvodjača protiv i od svake nemarnosti Imenovanog podizvodjača, njegovog zastupnika, radnika, itd."<sup>1)</sup>

. . .

Treće izdanje OU FIDIC/G doživelo je najveće izmene na području podugovaranja i to u nameri da jezik i rešenja pojednostavi i što je moguće više približi međunarodnim uslovima.<sup>2)</sup> "Opravdani prigovori", na koje se ovlašćuje glavni izvodjač odredbama tačkaka (a) i (b) člana 59(2) OU FIDIC/G, dovoljno je širok pojam koji mu daje mogućnost da ocenjuje opštu podobnost imenovanog podizvodjača za izvođenje radova, s obzirom na njegove radne sposobnosti da izvrši posao koji mu se namerava poveriti, kao i za rokove, garancije i, slično.<sup>3)</sup> Navedene odredbe, u principu, idu u prilog glavnom izvodjaču.

---

1) Vidi član 59(2) (a) i (b) OU FIDIC/G u knjizi:  
B. Vukmir, op. cit., II, str. 194.

2) Napuštena je razlika između "Provisional Sums" i "Prima Cost Sums" ili "P.C.Sums", iako su oba termina indicirala i označavala iznose i stavke koje ne ulaze u direktni obim obaveza glavnog izvodjača. Razlika je bila u tome što su "Prima Cost" bili iznosi i stavke za koje se od glavnog izvodjača očekivalo da će biti dati u podugovor, dok kod "provisional sums" nije postojala direktna veza sa podugovorom, jer su te stavke i iznosi bili usputni i mogli se dogoditi da nikada i ne budu izvedeni (o tome: Duncan, Wallace: The International Civil Engineering Contract, London, 1974, str. 120, i dalje (citirano prema: B. Vukmir, op. cit., I, str. 113.)).

3) B. Vukmir, op. cit., I, str. 113.



No, valja istaći da iz tih odredbi jasno proizlazi da se podizvodjač nalazi isključivo u ugovornom odnosu s glavnim izvodjačem, a ne s naručiocem. To znači, u krajnjoj liniji, da ugovor između glavnog izvodjača i podizvodjača mora regulirati njihov odnos na način koji će osigurati glavnog izvodjača protiv rizika koji proizlaze iz njegovog angažovanja podizvodjača. Prema tome, odredbe sadržane u članu 59(2) međunarodnih Opštih uslova daju mogućnost glavnom izvodjaču da se na predviđeni način osigura u odnosu prema naručiocu, ali one, same za sebe, još ne predstavljaju takvo osiguranje u njegovom odnosu prema podizvodjaču. Da bi izvršio osiguranje i u tom odnosu, glavni izvodjač mora paziti kako će sastaviti ugovor sa podizvodjačem. To, razume se, važi mutatis mutandis i za podizvodjača.<sup>1)</sup> Naručilac je dužan da predloži i imenuje takvog podizvodjača koji je spreman da prihvati izvršenje svojih obaveza u rokovima koji su predviđeni u glavnom ugovoru. Ako naručilac nadje podizvodjača koji je voljan obećati izvršenje svojih obaveza u predviđenim rokovima, glavni izvodjač ne bi mogao odbiti takvog podizvodjača, a naručilac bi izvršio svoje obaveze iz ugovora. Međutim, ako glavni izvodjač smatra da su rokovi koje obećava podizvodjač nerealni ili da su njegove mogućnosti izvršenja radova ispod onih koje je obećao, može sada, pozivajući se na član 59(2) tač. (a) i (b) OU FIDIC/G, staviti "razumne prigovore" i osloboditi se dužnosti da zaključi podugovor sa takvim podizvodjačem.<sup>2)</sup>

---

1) B. Vukmir, ibidem, str. 113; Edgar, Herzfeld, op.cit., str. 388-389.

2) B. Vukmir, ibidem.



B. Odgovornost glavnog izvodjača za podizvodjača  
i neposredna odgovornost podizvodjača  
naručiocu

a) Odgovornost glavnog izvodjača

1. U evropskim pravnim sistemima važi princip da je odnos iz podugovora res inter alios acta i da nema uticaj na odgovornost glavnog izvodjača prema naručiocu. U odnosu na ugovor između glavnog izvodjača i podizvodjača naručilac ima svojstvo trećeg lica. "Prigovor stavljen podizvodjaču na kvalitet izvedenih radova od strane naručioca glavnog izvodjača ne proizvodi pravni učinak, jer podizvodjač nije punomoćnik glavnog izvodjača."<sup>1)</sup> Da bi neko bio aktivno legitimisan na vođenje parnice u odnosima naručilac - glavni izvodjač - podizvodjač, potrebno je da je subjekt spornog građevinskopravnog odnosa, tj. da je nosilac prava i obaveza iz ovog <sup>građevinskopravnog</sup> odnosa.<sup>2)</sup> Tako, na primer, kad je glavni izvodjač u zakašnjenju sa isplatom privremenih situacija u znatnijem iznosu, podizvodjač može tražiti od glavnog izvodjača osiguranje da će svoju ugovornu obavezu ispuniti i može ugovor raskinuti ako mu osiguranje ne bude dato;<sup>3)</sup> za njihov odnos irelevantan je odnos između glavnog izvodjača i naručioca.<sup>4)</sup>

2. Budući da je principijelan stav evropskih prava da je glavni izvodjač dužan <sup>da</sup> snositi punu odgovornost prema naručiocu za rad svojih podizvodjača, u pravnoj teoriji se nagla-

- 1) Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl 642/70 od 23. oktobra 1970. godine, ZSO, knj. XVI, sv. 2, 1971, broj presude u zbirci 291, str. 239-241.
- 2) Rešenje Vrhovnog suda Hrvatske GŽ 691/1979-2 od 12.VI 1979., ZSO, knj. IV, sv. 3, 1979, broj presude u zbirci 202, str. 249.
- 3) Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl 2670/69 od 31. avgusta 1970. godine ZSO, knj. XV, sv. 4, 1970, broj presude u zbirci 538, str. 364-367.
- 4) Vrhovni privredni sud Sl-1175/64 (citirana presuda u J. Vojinović, op. cit., 1976, str 296.).



šava potreba za pravovremenim osiguranjem odgovornosti glavnog izvodjača. Osiguravanje odgovornosti glavnog izvodjača u glavnom ugovoru, trebalo bi da prati i njegovo osiguravanje u podugovoru. Ono je od posebnog značaja kada se zapošljavaju takvi podizvodjači kojima se poverava veliki deo poslova ili veoma važni delovi posla.<sup>1)</sup> Da bi se na jasan način rasčistilo pitanje odgovornosti i rizika, smatra se da podizvodjač treba da bude stalno informisan o toku pregovora sa naručiocem, kao i o svim bitnim elementima ugovora između naručioca i glavnog izvodjača. Na taj bi se način podizvodjač upoznao s rizicima koje treba da preuzme. Time bi se smanjila mogućnost da kasnije odbije da preuzme odgovornost iz ugovora koji ima sa glavnim izvodjačem, pozivajući se da nije bio informisan ili da je bio prekasno obavešten o uslovima ugovora. Činjenica je, naime, da su u praksi podizvodjači retko kad uključeni u proces pregovaranja i zaključivanja ugovora o osnovnom poslu. Zbog toga ima podjednako osnova govoriti o potrebi osiguravanja odgovornosti podizvodjača, koliko i o potrebi osiguravanja odgovornosti glavnog izvodjača.<sup>2)</sup>

U ugovorima koje izvodjači zaključuju sa podizvodjačima nalazi se, po pravilu, klauzula prema kojoj se na podizvodjače prenosi celokupna odgovornost koju ima glavni izvodjač u vezi s poslom u pitanju.<sup>3)</sup> Podugovori se, po pravilu, zaključuju telefonom, teleprinterom ili razmenom pisama, a odgovornost podizvodjača reguliše se opštim uslovima za koje

---

1) Vidi o tome: B. Vukmir, op. cit., I, str. 114; E. Herzfeld, op. cit., str. 386-389.

2) Vidi o tome: Martens, Paul: "La sous-traitance: preins et stimulants juridiques", Droit et pratique du commerce international, 1979/5, p. 245-270 (Strani pravni život, IUP, Beograd, 1980/109. str. 79); E. Herzfeld, op. cit., str. 389.

3) Član 59(2) tač. (a) OU FIDIC/G



se pretpostavlja da su podizvodjačima bili poznati (ili da im nisu mogli ostati nepoznati). Praksa pokazuje, međutim, da se podizvodjači sa ovim, ne retko, restriktivnim klauzulama, susreću tek kad dodje do spora. Da bi se izbegle mnoge nepravde i nesigurnosti sa kojima su suočeni neorganizovani podizvodjači, u francuskoj teoriji postoji mišljenje, koje valja podržati, da klauzule o odgovornosti podizvodjača ne treba da budu identične sa onima koje se odnose na glavnog izvodjača.<sup>1)</sup> Uslovi glavnog ugovora ne mogu vezati podizvodjača ukoliko oni nisu bili uključeni u podugovor između glavnog izvodjača i podizvodjača. Ono što ne postoji u podugovoru ne može vezati podizvodjača, ni prema glavnom izvodjaču, niti prema naručiocu glavnog izvodjača.<sup>2)</sup> Jedan od načina kojim bi podizvodjači bolje zaštitili svoje interese, bio bi zaključivanje kolektivnih ugovora i horizontalno integrisanje.<sup>3)</sup>

#### b) Odgovornost podizvodjača

1. U evropskim pravnim sistemima stoji se na stanovištu da kada podizvodjača izabere naručilac, a ne glavni izvodjač, onda glavni izvodjač ne treba ni

---

1) Martens Paul, op.cit., Strani pravni život, 1980/109, str. 79.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 434.

3) Martens, Paul, op.cit., Strani pravni život, 1980/109, str. 79.



da odgovara za radove podizvodjača.<sup>1)</sup> Nemačka praksa, na primer, poznaje, pored podizvodjača i podugovarača, dve kategorije tzv. sporednih izvodjača za koje važi princip da se pravni odnosi zasnivaju direktno izmedju naručioca i sporednih izvodjača. Iako postupaju po nalogima i u skladu sa uputstvima glavnog izvodjača koji ih je izabrao, u ime i za račun naručioca, za izvršenje svojih obaveza, sporedni izvodjači odgovaraju neposredno naručiocu.<sup>2)</sup> Ovako jasnim regulisanjem ugovornih odnosa, u nemačkom pravu ne nastaju problemi, za koje ćemo malo docnije videti da iskrsavaju u engleskom pravu i u medjunarodnim ugovorima, u vezi sa institutom "imenovanih podizvodjača".

Mogućnost direktnog plaćanja podizvodjača od strane naručioca predviđaju francusko i jugoslovensko pravo.<sup>3)</sup> Prema odredbama člana 612. našeg Zakona o obligacionim odnosima, saradnici poslenika mogu se obratiti za naplatu svojih potraživanja od poslenika neposredno naručiocu i zahtevati da im naručilac isplati ta potraživanja na teret svote koju u tom času on duguje posleniku, ako su ta potraživanja priznata.

2. Pri ispunjavanju medjunarodnih ugovora o izgradnji gradjevina u razvijenim zemljama, kao i u zemljama u razvoju, naručioci često traže od glavnih izvodjača - isporučilaca opreme, da angažuju kao svoje podizvodjače, za izvodjenje gradjevinskih radova, određeno gradjevinsko preduzeće koje se nalazi u zemlji naručioca. Pošto naručioci ne zaključuju sami ugovore sa određenim podizvodjačima, već zaključivanje podugovora poveravaju glavnim izvodjačima, pod uslovom da to

---

1) Vidi: Kopar-Carić, op. cit., 1976, str. 424.

2) Vidi o tome. B. Vukmir, op. cit., I, str. 114-115.

3) Čl. 1798. francuskog GZ, i čl. 612. ZOO.



bude preduzeće - podizvodjač-koga naručilac izabere, glavni izvodjač nema slobodan izbor podizvodjača. Iz te činjenice nastaju problemi oko zaštite glavnog izvodjača i rizika i odgovornosti za ispunjavanje obaveza podizvodjača.<sup>1)</sup> Isti je slučaj i u engleskom pravu gde podizvodjače imenuje, bira ili odobrava naručilac, u svoje ime i za svoj račun, ili to čini, u ime i za račun naručioca, savetodavni inženjer.<sup>2)</sup>

U engleskoj teoriji se smatra da glavnom izvodjaču stoji na raspolaganju, kao jedino pravno sredstvo kojim bi se zaštitio od propusta podizvodjača, koga izabere naručilac, da on tretira imenovanog podizvodjača kao deo naručioca, tako da će neispunjenje podizvodjača biti jednako neispunjenju ugovornih obaveza naručioca.<sup>3)</sup> Ističe se, ipak, da će ova pretpostavka važiti jedino u slučaju kada je naručilac izričito ovlašćen u glavnom ugovoru da neposredno plati podizvodjača.<sup>4)</sup> Ovaj slučaj, međjutim, predstavlja izuzetak od načela engleskog sistema da naručilac, iako ima ovlašćenje da imenuje lica koja će biti podizvodjači, normalno ne preuzima garanciju prema glavnom izvodjaču da će podizvodjač izvršiti radove koji odgovaraju svojoj svrsi (podesno) ili, da će snabdevač izvršiti svoj deo obaveza o roku. Pravni odnosi postoje, dakle, između glavnog izvodjača i podizvodjača, a njihovu uzajamnu odgovornost, garanciju i rizike regulišu uslovi podugovora koji je zaključen između njih.<sup>5)</sup> Po-

1) Vidi o tome. B. Vukmir, op. cit., I, str. 112.

2) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 426-441; Kapor-Carić, op. cit., 1976, str. 424; B. Vukmir, op. cit., I, str. 112; E. Herzfeld, op. cit., Journal of Business Law, Sept., 1985, str. 389.

3) Egard, Herzfeld: Sub-contracts in Long-Term Construction Projects (1984.), J.B.L.226; E. Herzfeld, op.cit., Journal of Business Law, Sept. (1985, str. 388.).

4) Hudson's Building and Engineering Contracts, str. 436.

5) Ibidem, str. 433.



sle izvesnog kolebanja, u engleskoj sudskoj praksi iskristal-  
lisalo se stanovište da čak i kada je naručilac u direktnom  
ugovornom odnosu sa isporučiocem ili podizvodjačem, to ipso  
facto, neće slediti da je on odgovoran glavnom izvodjaču za  
greške isporučioaca. Odgovornost naručioaca zavisiće od okol-  
nosti u kojima je ugovor bio sačinjen ili, od konstrukcije  
glavnog ugovora, koji može imati u vidu i njihov direktan od-  
nos, ali bez bilo kakve odgovornosti na teret naručioaca.<sup>1)</sup> Na  
primer, u sporu Gaze (W.H.) Sons, Ltd. v. Port Talbot Corpn.  
(1929), glavni ugovor je predviđao da naručilac treba da  
plati direktno isporučeni kamen i da oduzme iznos za kamen od  
ugovorene cene. Uz saglasnost glavnog izvodjača, naručilac je  
pregovarao sa isporučiocem i odredio količinu i cenu kamena  
koji treba isporučiti. Kako je isporučilac zakasnio sa ispo-  
rukom kamena, glavni izvodjač je tužio naručioaca i tražio da  
mu se plate dodatni troškovi prouzrokovani zakašnjenjem. . .  
, Medjutim, . . . <sup>kada je bio</sup> stav da je obaveza naručioaca jedino bila  
da olakša izvodjaču time što je zaključio ugovor sa isporučiocem,  
ali da naručilac nije, samim tim, preuzeo i odgovornost  
prema glavnom izvodjaču da će isporuka kamena od strane  
isporučioaca biti izvršena o roku.<sup>2)</sup>

---

1) Ibidem.

2) 93.J.P.89. (slučaj citiran u: Hudson's Building  
and Engenering Contracts, str. 433.).



## G l a v a   d r u g a

### GARANCIJA ZA SOLIDNOST GRADJEVINE KAO PRAVNI OSNOV ODGOVORNOSTI UČESNIKA U IZGRADNJI POSLE PRIMOPREDAJE

#### & 1. OPŠTI POGLED

1. Garancija za solidnost gradjevine je jedno sasvim specifično pitanje iz problematike imovinske odgovornosti učesnika u izgradnji, s obzirom da se njihova odgovornost ne temelji, posle primopredaje, samo na ovoj garanciji, nego i na skrivenim nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet.

Kao odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, i garancije za solidnost gradjevine je sankcionisana zakonom. Ali i garancija, kao i odgovornost, ima svoj osnov u ugovoru o izgradnji, kao ugovoru o delu. Zato je pretpostavka i za primenu garancije da postoji ugovor o izgradnji, kao ugovor o delu, između naručioca, kao poverioca i učesnika u izgradnji, kao dužnika.<sup>1)</sup> To upućuje na zaključak da je garancija za solidnost usko povezana sa odgovornošću za skrivene nedostatke gradjevine koji umanju-

---

1) Vidi: čl. 644. i 641. u vezi s članom 615. ZOO; čl. 1669. i 1667. italijanskog GZ; čl. 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 371. švajcarskog GZ; čl. 638. nemačkog GZ; O tome: J. Vilus: Gradjansko-pravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd; 1973, str. 198-202; Bernard, Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, I, Paris, 1969, str. 259-270. i 275-322.



ju kvalitet. Veza medju njima nije samo etimološke i pravne, već i ekonomske prirode. Krajnji cilj i jedne i druge je isti: obezbedjenje odredjenih svojstava gradjevine. S druge strane, zajednički i osnovni uslov i odgovornosti za nesolidnost gradjevine i odgovornosti za nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet jeste postojanje nedostatka gradjevine. U suštini, i jedna i druga jesu odgovornost za nedostatke izgradjene gradjevine. Ovde se, medjutim, postavlja pitanje: da li garancija za solidnost predstavlja samo proširenje odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet putem ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, ili garancija za solidnost i odnornost za nedostatke gradjevine, čine dva zasebna pravna instituta.<sup>1)</sup> Polazeći od toga da odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet znači, zapravo, obavezu zaštite od fizičkih nedostataka stvari koja postoji kod svakog ugovora sa naknadom, a da garancija za solidnost predstavlja samostalnu obavezu da se putem ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, postigne solidnost, odnosno ispravno funkcionisanje gradjevine, kao njegov poseban cilj, mi stojimo na stanovište da se tu radi o dva zasebna pravna instituta, koja stoje jedan pored drugog.<sup>2)</sup>

2. Reč "solidnost" prisutna je u našem svakodnevnom govoru i upotrebljava se da označi svojstvo koje poseduje bilo stvar, bilo čovek. Ona je latinskog porekla (soliditas) i pre-

- 
- 1) Uporedi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom (glava III, "Odnos ugovorne i zakonske garancije za kvalitet stvari"), Beograd, 1972, str. 36-39.
  - 2) Vidi naša izlaganja ovde: par. 3/I: "Pojam i suština garancije"; par. 3/II: "Oblik i vrsta garancije koju preuzimaju učesnici u izgradnji"; par. 4/I: "Mogućnost i potreba poredjenja odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet i garancije za solidnost gradjevine".



vodi se najčešće kao stanje onoga koji je, odnosno onoga što je čvrsto, temeljno, sigurno, jako, valjano, pouzdano, tačno, umereno, ispravno i, sl.<sup>1)</sup>

U ovom radu "solidnost" je izraz za svojstva stabilnosti i sigurnosti, tj. trajnosti i izdržljivosti gradjevine, koja odgovaraju stanju nauke i tehnike, zakonskim ili drugim standardima, zahtevima veštine i pravilima gradjevin-ske struke u vreme izgradnje. Suprotno solidnosti, "nesolidnost" znači da, zbog neke mane u konstrukciji ili izradi, gradjevi-na nema svojstva sigurnosti, tj. izdržljivosti i trajnosti, zbog čega ne odgovara stanju nauke i tehnike, propisanim standardima i pravilima gradjevinske struke u vreme gradnje.<sup>2)</sup> Dok je solidnost ili ispravno funkcionisanje gradjevine<sup>3)</sup> - predmet garancije, dotle je nesolidnost gradjevine pretpostavka odgovornosti učesnika u izgradnji na osnovu garancije koja se implicira silom objektivnog prava. Prema Zakonu o obligacionim odnosima, graditelj odgovara za nedostatke u izradi gradjevine i za nedostatke zemljišta na kome je gradjevina podignuta, a projektant za nedostatke gradjevine koji potiču od nekog nedostatka u planu, koji se tiču njene solidnosti (čl. 644.). Posebne uzanse o gradjenju ne predviđaju

---

1) Rečnik srpskohrvatskog književnog jezika, Novi Sad, 1973, knjiga V, str. 915.

2) Vidi: Hülse, Hans-Viggo: "Dužnost jemstva za proizvod u SAD u 1978-1979. - Pouke za Evropu" (Produktthaftpflicht USA 1978/79. - Lehren für Europa); Recht der internationalen Wirtschaft, 1979/6, 365-377.). - Strani pravni život, Beograd, IUP, 1980, broj 109, str. 81-82.

3) Ovaj naziv upotrebljava se osobito u francuskoj pravnoj literaturi. Videti: B. Soenne, op. cit., I i II; videti i: J. Radišić, op. cit., str. 20-21; J. Vilus: "Garancija izvodjača za kvalitet radova i funkcionisanje objekta." - Ciklus: Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, 178, KS-JGC, sveska 1, JGC-IUP, Beograd, 21. i 22. decembar 1981, str. 52; 73-74.



odgovornost za nedostatke zemljišta na kome je građevina podignuta, ali zato formulišu odgovornost graditelja kao odgovornost za nedostatke objekta u pogledu njegove stabilnosti i sigurnosti (uz br. 104.). Upoređivanjem ove dve formulacije može se zaključiti da Zakon govori o "solidnosti", dok Posebne uzanse govore o "stabilnosti i sigurnosti", pri čemu se verovatno misli na isto, iako je izraz u Posebnim uzansama bliži onome za šta projektant i graditelj zaista odgovaraju po osnovu garancije, tj. za nedostatke u konstrukciji građevine.<sup>1)</sup>

3. Kako pitanje postojanja nedostataka, pa sledstveno tome, i pitanje postojanja odgovornosti zavisi, zapravo, od predmeta garancije, to je od značaja naglasiti da je danas i, u teoriji i, u praksi, prisutna tendencija proširenja pojma solidnosti. U delu pravne teorije ističe se da motiv koji je rukovodio zakonodavca da propiše produženu odgovornost za solidnost, tj. sigurnost i stabilnost građevine, od deset godina (u francuskom, italijanskom i jugoslovenskom pravu, na primer), zato što se ovakvi nedostaci ne mogu otkriti brzo, tj. potrebno je da prodje duže vremena da bi se oni pokazali, danas može da važi jednako i za druge radove čije se slabosti nisu mogle uočiti u vreme primopredaje, jer je tada izgledao da su dobro uradjeni. Zbog evolucije u oblasti tehnike i sve veće specijalizacije u građevinarstvu, stručnjak za jednu oblast nije u stanju da proveri kvalitet radova iz srodne oblasti, tj. prilikom primopredaje postoji teškoća da se izvrši takva kontrola.<sup>2)</sup> Ovakvo stanje stvari navelo je neke pravne

1) Vidi: Jelena, Vilus: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, Beograd, 1978, tom III, str. 555, supra n° 158.

2) Vidi o tome: J. Vilus: Gradjevinskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 224-225; B. Soinne, op. cit., II, str. 451-452; vidi u vezi s tim: čl. 615. stav 2. ZOO; 1667. italijanskog GZ; čl. 2270. francuskog GZ.



pisce da smatraju da pod ugrožavanjem solidnosti valja podrazumevati čak i "sve mane koje prevazilaze onaj nivo nedostataka koji se u gradjevinarstvu podrazumeva."<sup>1)</sup> Dosledna primena ovog stava značila bi da bi svaki nedostatak gradjevine dozvoljavao naručiocu da se poziva na produženu (desetogodišnju) odgovornost projektanta i graditelja, a ne samo onaj koji se tiče njene sigurnosti i stabilnosti. Do danas, međutim, pozitivno pravo i sudska praksa pojedinih zemalja nisu usvojili ovo shvatanje, već važi, kao opšte pravilo, da pojam nedostataka koji povlači primenu garancije za solidnost gradjevine treba tumačiti restriktivno.<sup>2)</sup>

4. Sa pravnog stanovišta, garancija ima dvostruki značaj. S jedne strane, ona znači potvrdu odgovornosti učesnika u izgradnji prema naručiocu, posle primopredaje gradjevine, i pošto je istekao rok odgovornosti za skrivene mane gradjevine koje umanjuju kvalitet, a koja je proizlazila iz ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu. Ako se u garantnom roku za solidnost pojave nedostaci koji se tiču solidnosti gradjevine, neće biti potrebno da naručilac dokazuje krivicu projektanta i graditelja, jer se ona pretpostavlja. Za dužnost da se izvrše obaveze preuzete garancijom dovoljno je dokazati uzročnu vezu između štete koja je nastala na gradjevini i nesolidno izvršenih radova. Da bi se oslobodili odgovornosti, učesnici u izgradnji treba da dokažu da je

1) Colin, A. et Capitant, H.: Cours elementaire de droit civil francais, t. II, str. 728-729. (cit. prema: J. Vilus, Ibidem, str. 213-214.).

2) Vidi: čl. 644. ZOO; <sup>čl.</sup> 1669. italijanskog GZ; čl. 1792. francuskog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO; par. 638. nemačkog GZ, *u vezi s*

čl. 615. stav 2. i čl. 616. stav 1. ZOO;  
čl. 1667. stav 3. italijanskog GZ;  
čl. 2270. francuskog GZ; *čl. 370. švajcarskog ZO;*  
*par. 633 i 635. nemačkog GZ.*



do nesolidnosti gradjevine došlo iz nekih razloga za koje oni ne snose odgovornost. Ako, pak, u garantnom roku nastupi garantovani slučaj, to može "oživeti" njihovu odgovornost za nesolidnost gradjevine i po osnovu ugovora o izgradnji i/ili po osnovu delikta, do čega nikada ne bi došlo da ne postoji, po zakonu, obaveza garancije. Pri tome, pojava nedostataka gradjevine koji se tiču njene solidnosti biva, u principu, zajednički uslov i odgovornosti po osnovu garancije i odgovornosti po osnovu ugovora, odnosno delikta.<sup>1)</sup> Garancija, prema tome, pojačava zaštitu naručioca, kupaca i krajnjih korisnika gradjevine, kao i lica koja ne koriste gradjevinu a trpe štetu od njenih nedostataka na svojim pravno zaštićenim dobrima (telu, zdravlju ili stvarima). Stoga garancija vodi, u stvari, ka efektivnom proširenju imovinske odgovornosti učesnika u izgradnji.

S druge strane, garancija je sredstvo za ograničenje i isključenje odgovornosti za fizičke nedostatke gradjevine.<sup>2)</sup> Ako se u garantnom roku za solidnost ne pojave nedostaci gradjevine koji se tiču njene solidnosti, neće nastati, prema učesnicima u izgradnji, kao garantima, ni jedno pravo ni, za naručioca ni, za treća lica, ni po jednom pravnom osnovu, tj. ni po osnovu garancije, ni po osnovu ugovora, odnosno delikta. *Takođe, posle isteka roka garancije učesnici u*

1) Vidi: čl. 644. <sup>i 645, u vezi s članovima 618. stav 1, 2. i 3; 620. stav 1 i 3; 621. i 154. ZOO; Vidi u vezi s tim:</sup>

J. Radišić: Profesionalna odgovornost medicinskih poslenika, Beograd, 1986, str. 81; Vidi od istog autora: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 36-38. i dalje; Vidi i: Vrleta, Krulj: "Neka pravna pitanja u vezi sa garantijom i garantijskim rokovima kod kupoprodaje". Naša zakonitost, 1967, br. 4, str. 306;

Slobodan, Perović: "Zabluda o svojstvima predmeta i odgovornost za skrivene mane". - Pravni život, 1972, br. 1, fusnota 107, na str. 37; S. Perović: Obligaciono pravo, Beograd, 1980, str. 407.

2) Vidi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 21-22; 36-38; 55; Branko, Vukmir: Ugovori o izvođenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 237-238.



izgradnji nisu više odgovorni ni za šta, pa ni za nedostatke za koje su odgovarali u razdoblju garancije, čak i kad su ti nedostaci posledica umišljaja ili zle namere, kao što nisu odgovorni ni u radzoblju garancije ako naručilac propusti da stavi prigovor na nesolidnost gradjevine ili da podigne tužbu radi otklanjanja takvih nedostataka u zakonom odredjenom roku.<sup>1)</sup> Ospeg imovinske odgovornosti koju uslovljava nesolidnost gradjevine omedjen je, dakle, kako garantovanim slučajem i garantnim rokom, tako i preduzimanjem odredjenih radnji od strane naručioca.<sup>2)</sup>

4. No, uprkos svemu što je do sada rečeno, od značaja je naglasiti da se u pravnoj teoriji i praksi različito tumači pravna priroda zakonom ustanovljene, produžene, odgovornosti projektanta i graditelja prema naručiocu za nedostatke koji umanjuju sigurnost i stabilnost <sup>gradjevine</sup> i za skrivene nedostatke koji umanjuju kvalitet <sup>gradjevine.</sup> Razlog za to leži u činjenici da nacionalni pravni sistem<sup>1)</sup> jednoglasno usvajaju princip apsolutne oslobadjajuće vrednosti primopredaje, prema kome odgovornost posle prijema gradjevine prestaje, jer prijem znači da su radovi dobro izvedeni.<sup>3)</sup> Jedan deo, starije, pravne doktrine tumačio je pojavu nedostataka gradjevine i radova, posle primopredaje, kao ugovornu odgovornost projektanta i graditelja za kršenje obaveza preuzetih pre prijema, a drugi deo starije doktrine, kao delikt koji poništava dejstvo prijema; savremena doktrina, pak, tumači pojavu nedostataka gradjevine kao odgovornost koja se temelji na zakonskim garancijama da će radovi biti dobro izvedeni i to, ne samo kad je reč o nesolidnosti gradjevine, već i kad su u pitanju skri-

1) Vidi: B. Vukmir, *ibidem*,

2) Vidi: čl. 644. i 645. ZOO.

3) Vidi: čl. 614. stav 3. ZOO; čl. 370. stav 1. švajcarskog GZ; čl. 1665, italijanskog GZ; čl. 640. nemačkog GZ.



veni nedostaci gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>1)</sup> Različita mišljenja u doktrini izražena su i u vezi s pitanjem da li odredbe o odgovornosti za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine imaju karakter javnog porekta ili ne. Dok jedni smatraju da ove odredbe, kao odredbe javnog poretka, treba jednako da važe i za naručioca i za treća lica, drugi tvrde da su te odredbe ustanovljene u korist naručioca, te da se treća lica ne mogu pozivati na njih. Valja primetiti da se na ovo pitanje ne daje jedinstven odgovor ni u pozitivnom pravu i sudskoj praksi pojedinih zemalja.<sup>2)</sup>

. . .

Postojeće stanje u teoriji i praksi iziskuje, da u ovom poglavlju, prvo, kritički ispitamo različita teorijska shvatanja o pravnoj prirodi odgovornosti učesnika u izgradnji, posle primopredaje, za nesolidnost gradjevine i za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, a zatim, da razmotrimo neka pitanja koja nam se čine bitna za razumevanje same garancije, kao pravnog osnova odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine posle primopredaje. Ta pitanja tiču se: pojma i suštine garancije, pravne prirode garancije i subjekata odgovornosti. Pored toga, nužno je da istražimo medjusobne odnose odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet i garancije za solidnost gradjevine, s obzirom da su one medjusobno tesno povezane i da imaju istovetan krajnji cilj. Tek kroz svestrano poredjenje ove dve pravne institucije moguće je dočarati ekonomsko i pravno značenje garancije za solidnost



& 2. RAZLIČITA TEORIJSKA STANOVIŠTA O PRAVNOJ  
PRIRODI ODGOVORNOSTI ZA NESOLIDNOST  
GRADJEVINE

1. Način na koji je zakonodavac u pravnim sistemima evropskih zemalja formulisao odredbe o odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost gradjevine, posle izvršenog prijema, izazvao je nedoumice u pravnoj teoriji i praksi o tome koliko široko, odnosno usko valja tumačiti te odredbe, tj. da li one derogiraju i, u kom obsegu, opšta pravila obligacionog prava o ugovornoj i deliktnoj odgovornosti.<sup>1)</sup> Prema zakonima nacionalnih pravnih sistema, naime, prijemom prestaje odgovornost po osnovu ugovora, izuzev kad se radi o skrivenim nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet<sup>2)</sup> ili, o nedostacima gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost<sup>3)</sup>, koji se nisu mogli utvrditi uobičajenim pregledom i prijemom gradjevine ili o nedostacima koje su projektant i graditelj namerno prikrili.<sup>4)</sup> Drugim rečima, polazi se od toga da odgovornost

- 
- 1) Vidi o tome: B. Soenne, op. cit., I, str. 61-70 (za nemačko pravo); str. 87-124 (za italijansko pravo); str. 114. i sl. (za francusko pravo); Max, Schmalz: Die Haftung des Architecten und des Baunternehmers, 3 Auflage, München, 1976. (par. 4 i par. 13. Normi za gradjevinske radove (VOB), str. 154-157; Rubino, Domenico: L'appalto, in Trattato di diritto civile italiano, diretto da F. Vassalli vol. VII, tom 3<sup>o</sup>, Utet, Torino, 1958, 3a ed 607, p. 222-278. (cit. prema: B. Soenne, op. cit., I, str. 99-193; J. Vilus, op.cit. 1973, str. 178-179. i dalje.
  - 2) Vidi, čl. 641. u vezi s članom ~~615.~~ 615. ZOO; čl. 1667 italijanskog GZ; čl. 2270. francuskog GZ; čl. 370. švajcarskog ZO; čl. 633-635. i, sl. nemačkog GZ.
  - 3) Vidi: čl. 644. ZOO; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 1792. francuskog GZ; čl. 371. st. 2. švajcarskog ZO; čl. 638. nemačkog GZ.
  - 4) Vidi čl. 614. stav 3. ZOO; čl. 370. švajcarskog ZO; čl. 640. nemačkog GZ; čl. 1665. i 1667. stav 1. italijanskog GZ.



prestaje za nedostatke koje je naručilac mogao da zapazi pri-likom prijema, tj. za vidljive mane, ali da traje i dalje za skrivene mane ili za mane koje su namerno prikrivene.

2. Da bismo odgovorili na osnovu čega i kako odgovornost i dalje traje kad je ugovor prestao,<sup>1)</sup> potrebno je upoznati i ispitati, prethodno, razlike koje su u vezi s tim pitanjem iskrsavale u teoriji i praksi. Jer, pitanje pravne prirode odgovornosti za nesolidnost gradjevine, posle primopredaje, podjednako je interesantno i važno pitanje obligacionog prava sa stanovišta teorije, koliko i prakse.

## I. S t a r i j a   t e o r i j s k a s t a n o v i š t a

### A. Teorija o ugovornoj prirodi odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost posle primopredaje gradjevine

1. Prema klasičnom shvatanju, koje je zastupalo zakonodavstvo, teorija i praksa, odgovornost projektanta i graditelja gasila se prijemom za sve mane, osim za mane koje su se ticale solidnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti gradjevine, za koje su snosili odgovornost u odredjenom roku i posle izvršenog prijema. Tako su, na primer, francuska klasična sudska praksa i pravna nauka usvajale princip neodgovornosti projektanta i graditelja za nedostatke tzv. završnih ("malih") radova, posle primopredaje gradjevine, jer su ustanovile da bi primena ugovorne odgovornosti po opštem pravu, uz restriktivne uslove propisane odredbama člana 1792. francuskog GZ,

---

1) Vidi: čl. 295. ZOO; čl. 362. nemačkog GZ; čl. 114<sup>†</sup>. švajcarskog ZO.



za primenu odgovornosti zbog nedostataka koji oštećuju trajne radove (tzv. "velike" ili "osnovne" radove), koji su u stanju da izazovu rušenje građevine, proizvodila nelogične i nepravedne posledice.<sup>1)</sup> Ukoliko bi se, naime, dozvolila primena ugovorne odgovornosti po opštem pravu, naručilac bi mogao tražiti preko suda, 20 ili 30 godina posle primopredaje <sup>građevine,</sup> naknadu štete zbog nekog rdjavo uokvirenog prozora, slabo pričvršćene grede ili loše spojenih daščica parketa, dok za rušenje zidova ili poda tavanice, napuklinu krova ili pomeraanje temelja, ne bi mogao podići tužbu i pozivati se na odgovornost projektanta i graditelja za nedostatke građevine, koji se tiču njene sigurnosti, posle roka od 10 godina od primopredaje, koji propisuju odredbe člana 1792. francuskog Zakonika.<sup>2)</sup> Prema tome, naručilac nije imao pravo da tuži graditelja za nedostatke koji bi se pojavili na tim završnim radovima, jer se smatralo da prilikom prijema naručilac nije bio dovoljno pažljiv, pa ih zato nije primetio, te da je dužan sám da snosi posledice svoje nepažnje.<sup>3)</sup>

2. No, evolucija u oblasti tehnike nametnula je potrebu da pravna misao i praksa izmene svoj stav u pogledu od-

---

1) Gallot: De la responsabilité de l'architecte envers le propriétaire dans les travaux privés, These Rounes, 1910, p. 71 et. s; Minvielle Géo: Dictionnaire des constructions, 13 ed Paris, 1949; Supplement, Paris, 1959, p. 124; Bricmont, George: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel - Pariz, 1965. (cit. prema B. Soinne, op. cit., I, str. 353. i dalje).

2) U francuskom pravu rok zastarelosti tužbe za naknadu ugovorne štete iznosi 30 godina.

3) Cass. Civ. 22.10.1946. J.C.P. 47-II-3481 note Rodière D. 47 J. 28, G.P. 47-I-18 (cit. prema: B. Soinne, op. cit., I, str. 356); vidi o tome i: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 224.



govornosti projektanta i graditelja, kao stručnjaka, i za nedostatke koji umanjuju kvalitet gradjevine. Otuda se, najpre, u opštim uslovima, a zatim i u novijim građanskim zakonicima i sudskoj praksi usvaja pravilo prema kome su projektant i graditelj odgovorni i za nedostatke tzv. završnih ("malih") radova, s tim da se njihova odgovornost gasi primopredajom za očigledne nedostatke, a da traje i dalje za skrivene mane.<sup>1)</sup>

Medjutim, i, u italijanskoj i, u francuskoj doktrini, odredbe građanskih zakonika koje regulišu odgovornost za nedostatke koji umanjuju kvalitet gradjevine (čl. 1667. italijanskog GZ, odn. čl. 2270. francuskog GZ), bile su povod za diskusiju medju pravnim piscima o pravnoj prirodi odgovornosti koja za projektanta i graditelja proističe iz njih. U vezi sa odredbama člana 1667. italijanskog Građanskog zakonika, odn. člana 2270. francuskog Građanskog zakonika, nastale su dve bitno različite koncepcije. Dok se prema jednoj koncepciji tu radi o pravnom režimu garancije, prema drugoj koncepciji, u pitanju je pravni režim odgovornosti za neizvršenje ugovornih obaveza, kako to odredjuju opšta pravila građanskog zakonika. Prema ovoj drugoj koncepciji, tačnije, prema shvatanju pristalica ugovorne teorije, pojava skrivenih mana gradjevine koje umanjuju kvalitet, po izvršenom prijemu, upućuje na zaključak da su one nastale kao posledica kršenja obaveza koje su projektant i graditelj preuzeli pre izvršenog prijema, iz čega sledi ukidanje oslobadjajućeg dejstva prijema i uspostavljanje iste odgovornosti koju su oni snosili prema naručiocu i pre toga, tj. njihove ugovorne odgovornosti po opštem pravu.<sup>2)</sup> Iako, doduše, odredbe člana

1) Cass.Civ. 1<sup>o</sup> Sect. civ., 4. janvier 1958. (cit. prema: B. Soinne, op. cit., I, str. 358); izmena odredbi člana 2270. francuskog GZ, Zakonom od 3. januara 1967. godine; vidi o tome: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 225.

2) U prilogu ovog stava navode se, ilustracije radi, i odredbe par. 640. nemačkog GZ i člana 370. švajcarskog ZO, pored odredbi čl. 2270. francuskog GZ i čl. 1667. italijanskog GZ; vidi o tome. J. Vilus, op. cit., 1973, str. 178-179.



1667. italijanskog GZ, odnosno odredbe člana 2270. francuskog GZ, koje se odnose na skrivene nedostatke koji umanjuju kvalitet <sup>(gradjevine,)</sup> pokazuju neke osobenosti u modalitetima funkcionisanja i u primeni sankcija, smatra se da one još uvek ostaju u domenu odgovornosti zasnovane na ugovoru. Stoga, u slučaju da se pojave mane i deformacije "dela", ne postoji pretpostavka o odgovornosti projektanta i graditelja za nedostatke gradjevine. Ako se skrivene mane pokažu, posle izvršenog prijema, naručilac će, prema ugovornoj teoriji, imati pravo da zahteva naknadu štete u opštem roku zastarelosti za kršenje ugovorom preuzetih obaveza, koji počinje da teče od trenutka od kada su se mane radova pojavile, (a ne od kad je izvršen prijem gradjevine), i na njemu će biti teret dokaza da one potiču od propusta projektanta i graditelja u gradjenju.<sup>1)</sup>

3. Sve do donošenja Zakona od 3. januara 1967. godine, francuska doktrina i sudska praksa podvajale su članove 1792. i 2270. francuskog Gradjanskog zakonika. Prema tzv. mešovitoj teoriji, krivica projektanta i graditelja pretpostavlja se kad je reč o članu 1792. francuskog GZ, koji se odnosi na solidnost gradjevine, dok je za primenu člana 2270. francuskog GZ, koji se odnosi na skrivene nedostatke koji umanjuju kvalitet <sup>(gradjevine,)</sup> teret dokazivanja krivice na naručiocu.<sup>2)</sup> U starijoj doktrini postojalo je i mišljenje da naručilac mora u svakom slučaju da dokazuje krivicu projektanta i graditelja, tj. da se ona nikad ne može pretpostavljati. Pristalice ove teorije naročito su podvlačile da se odgovornost nadzornog inženjera ne bi mogla nikada da pretpostavi, pre svega zato što on preuzima na sebe obavezu sred-

---

1) O tome: Rubino, op. cit. str. 223. (cit. prema: B. Sonne, op. cit., I, str. 99.).

2) Vidi o tome: J. Vilus: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 150.



stava, a ne obavezu rezultata.<sup>1)</sup>

4. Starija francuska doktrina je zastupala i stanovište da pravni režim pod kojim će se primeniti odredbe člana 1792. francuskog Gradjanskog zakonika zavisi od toga da li je gradjevinu trebalo sagraditi na osnovu ugovora u kome je cena određena paušalno ili po jedinici radova.<sup>2)</sup> Prema shvatanju velikog dela starije teorije i prakse, u slučaju rušenja gradjevine koja je sagradjena za paušalnu (ukupnu) cenu, krivica graditelja se pretpostavlja, te je na njemu da dokaže da je do toga došlo usled slučaja, više sile, radnje trećeg lica ili radnje naručioca. Pozivanje graditelja da je naručilac kriv, jer mu je dostavio projekt sa manom ili mu je dao pogrešne instrukcije za vreme izvođenja radova, nije razlog za oslobodjenje graditelja od odgovornosti, jer se smatra da on nije smeo da prihvati projekat koji nije bio dobar ili nepravilne naloge. Suprotno ovome, ako se u ugovoru cena obračunava prema jedinici radova, na naručiocu je da dokaže da je rušenje gradjevine posledica krivice graditelja.<sup>3)</sup>

5. Najzad, prema stanovištu starije doktrine i sudske prakse, propisani rokovi odgovornosti projektanta, nadzornog inženjera i graditelja za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine i za skrivene nedostatke koji

---

1) Bircmont, George, *op. cit.*, str. 136; Odluka francuskog Kacionog suda od 15.V 1962., Gaz. Pal. 1965, 2, 101. (cit. prema: J. Vilus, ibidem.).

2) Vidi o tome: J. Vilus, ibidem, str. 150-151.

3) Aubry et Rau (par Esmein): *Droit civil français*, VI izdanje, tom. V, Pariz, 1947, no 374; Planiol, M. i Ripert, G: *Traité pratique de droit civil français*, Pariz, 1954, tom XI, No. 947 (cit. prema: J. Vilus, Ibidem, str. 149-150).



umanjuju kvalitet <sup>gradjevine,</sup> nisu, istovremeno, i rokovi kojima se ograničava pravo naručioca na pokretanje postupka kojim zahteva otklanjanje nedostataka i naknadu ugovorne štete; za pravo na pokretanje postupka zbog nesolidnosti gradjevine ili zbog skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet, važi opšti rok zastarelosti odredjen gradjanskim zakonom, koji počinje da teče od dana od kada su se pojavili nedostaci.<sup>1)</sup>



6. Protivnici ugovorne teorije uputili su njenim zastupnicima brojne kritike i može se reći da je savremena doktrina odbacila ugovornu teoriju u celini.

U savremenoj doktrini smatra se da kada se, posle primopredaje gradjevine, pojave nedostaci, onda postoji pretpostavka o odgovornosti učesnika u izgradnji i, u slučaju nesolidnosti gradjevine i, u slučaju skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet te je na njima teret dokaza da se uzroci nedostataka gradjevine i radova nalaze van sfere njihove delatnosti.<sup>2)</sup> Za pretpostavku o odgovornosti projektanta i graditelja za nedostatke koji su izazvali rušenje gradjevine ili, teško oštećenje njenih glavnih delova ili, koji pokazuju da se odstupilo od ugovorenog ili uobičajenog kvaliteta gradjevine i radova, nije relevantno kakav je ugovor bio, tj. da li je reč o ugovoru sa paušalnom cenom ili o ugovoru u kome je cena obračunata po jedinici radova;

---

1) Lepage, P: Lois des batiments, t. II, str. 12; Laurent F.: Principes de droit civil, No. 58-59. (podaci iz knjige: Bricmont G: op.cit., str. 137.). U prilogu ovog stanovišta navodi se jedan slučaj francuskog kasacionog suda od 5.VIII. 1879. (Dalloz, 1880, 1, 17.) u kome je zauzeto stanovište da za podizanje tužbe važe opšta pravila, tj. rok od 30 godina (cit. prema: J. Vilus: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 151; vidi od istog autora: Gradjanskoopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 223.).

2) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 181-182; B. Soenne, op. cit., I, (za nemačko pravo), str. 67.



način odredjivanja cene od značaja je, eventualno, za obim odgovornosti, ali ne i za pretpostavku o odgovornosti za nedostatke solidnosti gradjevine ili za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>1)</sup>

Prema stanovištu koje zastupa savremena doktrina, zakonom propisani kratki rokovi - za obaveštavanje o skrivenim nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet i o nedostacima gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost, kao i za podizanje tužbe radi otklanjanja tih nedostataka - nisu spojivi sa shvatanjem o ugovornoj odgovornosti projektanta i graditelja po opštem pravu, posle izvršenog prijema gradjevine.<sup>2)</sup> Drugim rečima, pravila o zastarelosti ne primenjuju se u slučajevima kad su u zakonu odredjeni rokovi u kojima treba da se podigne tužba ili da se izvrši odredjena radnja pod pretnjom gubitka prava.<sup>3)</sup> Naš Zakon o obligacionim odnosima je, na primer, odredbama članova 615. stav 1, 616. stav 1. i 645. stav 1. i 2. propisao rokove za obaveštavanje o nedostacima i za podizanje tužbe radi ostvarivanja prava zbog skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet, odnosno zbog nedostataka gradjevine koji se tiču njene solidnosti. Ovim rokovima je zakonodavac - : derogirao opšti zakonski rok

---

1) Mazeaud, H.L. i J: Leçon de droit civil, t, III, str. 1129-1130; Mazeaud, H; La responsabilité contractuelle des entrepreneurs et la réception des travaux; Mélanges offerts á R. Savatier, str. 656-658. (cit.prema: J. Vilus: Ugovor o gradjenju, Beograd, 1968, str. 150.

2) Saincelette: De la responsabilité et de la garantie, Paris, Bruxelles, 1884; A. Tunc: Note sous, Paris, 27. janvier 1955. D. 55-527; Rodière Encyclopédie Dalloz v. responsabilité n° 459 Article "une notion menacait: la faute ordinaire dans les contrats" R.T.D. Civ. 1954-201. (cit. prema: B. Soinne: op. cit., I, str. 372.).

3) Vidi : član 370. ZOO.



zastarevanja potraživanja, iz člana 371. Zakona i time dozvolio da stupe u dejstvo posebni rokovi propisani za zastarevanje potraživanja naknade štete nastale povredom obaveze iz ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu (čl. 376. stav 3. ZOO). Budući da odredbe člana 644. stav 1, 2. i 3. i člana 641. u vezi s članom 615. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, propisuju rokove trajanja odgovornosti za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine od deset godina, odnosno koji se tiču skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet od dve godine - to je ovim rokovima, istovremeno, ograničeno i pravo naručioca na pokretanje postupka kojim traži naknadu ugovorne štete (član 262. u vezi s članovima 644. i 615. stav 2. ZOO). Prema tome, istekom roka garancije za solidnost gradjevine od deset godina od primopredaje, prestaje i odgovornost učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine i pravo na pokretanje postupka radi utvrdjivanja njihove odgovornosti zbog nesolidnosti gradjevine; istekom roka odgovornosti učesnika u izgradnji za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet od dve godine od primopredaje, prestaje i njihova odgovornost i pravo na pokretanje postupka radi utvrdjivanja odgovornosti zbog skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>1)</sup>

B. Teorija o deliktnoj prirodi odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost posle primopredaje gradjevine

1. Dok ugovorna teorija osporava oslobadjajuće dejstvo primopredaje zbog pojave skrivenih mana, teorija o delik-

---

1) Uporedi: Aubry et Rau (par Esmein): Droit civil français, VI izd. tom. V. Pariz, 1947, str. 151; Planiol i Ripert, Traite juridique de droit civil français, Pariz, 1954, tom XI, No. 959; J. Vilus, op. cit., 1968, str., 151-152.



tnoj prirodi odgovornosti projektanta i graditelja osporava oslobadajuće dejstvo prijema gradjevine zbog mana volje. Zastupnici deliktne teorije smatraju da pojava nedostataka posle primopredaje - bilo da je reč o rušenju, teškom oštećenju ili, drugim manjim nedostacima gradjevine - znači da je graditelj prilikom primopredaje prečutao neku manu za koju je kao stručnjak znao ili morao znati, te da se zato može pretpostaviti da na njegovoj strani postoji zla namera. Takvo ponašanje graditelja (koje se, čak i kad je reč o nepažnji, pretvara, asimiluje, u prevaru) ništi dejstvo primopredaje i time automatski stupaju u dejstvo pravna pravila o deliktnoj odgovornosti i rokovi zastarelosti predviđeni klasičnim pravilima o toj odgovornosti, budući da je kod ugovora o izgradnji njegova dužnost da prilikom primopredaje saopšti naručiocu sve vidljive mane.<sup>1)</sup> Pristalice deliktne teorije vide potvrdu za svoj stav u odredbama gradjanskih zakonika koje postavljaju pravilo prema kome prijemom gradjevine prestaje ugovorna odgovornost, izuzev kad se utvrdi prevara (dolus) na strani graditelja, u kom se slučaju ugovorna odgovornost pretvara u deliktnu.<sup>2)</sup>

---

1) Vidi o tome: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 180; B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, t.I, str. 279. i dalje; U francuskom pravu rok zastarelosti tužbe za naknadu štete zbog prevare iznosi 10 godina od saznanja za prevaru; u nemačkom GZ-u, u slučaju prevare, subjektivni rok iznosi jednu godinu, a objektivni rok trideset godina; u srpskom Gradjanskom zakoniku rok je bio 24 godine; u italijanskom GZ rok je 5 godina; u švajcarskom ZO rok je godinu dana, a u ZOO - 5 godina (čl. 371. u vezi s članom 65. i čl. 266. stav 2. i 5.); Vidi o prevari: S. Perović: Obligaciono pravo, Beograd, 1980, str. 301-304.

2) Vidi: čl. 638. nemačkog GZ; čl. 1667. italijanskog GZ; čl. 370. švajcarskog GZ, čl. 614. stav 3. i čl. 617. ZOO.



2. Same odredbe o odgovornosti za nedostatke građevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost, odnosno <sup>za nedostatke</sup> koji umanjuju kvalitet, ustanovljene zakonima nacionalnih pravnih sistema, ne sadrže nikakvo preciziranje u pogledu eventualnih posledica prevare i grubog nehata na prirodu i domašaj ove odgovornosti.<sup>1)</sup> Medjutim, u pretežnom delu pravne doktrine stoji se na stanovištu da je jedino u slučaju prevare prihvatljiva tužba i posle proteka propisanog roka odgovornosti za nedostatke koji se tiče solidnosti građevine, odnosno i posle proteka propisanog roka odgovornosti za skrivene nedostatke koji umanjuju kvalitet građevine, ali ne i u slučaju grubog nehata.<sup>2)</sup> Pošto se odgovornost za nedostatke građevine

odnosi samo na propuste u gradjenju koji su u stanju da dovedu do potpunog ili delimičnog rušenja građevine ili, do narušavanja kvaliteta radova, to odredbe koje regulišu ovu odgovornost regulišu, u stvari, grubi nehat (krajnju nepaž-

- 
- 1) Vidi sledeće odredbe zakonika nacionalnih pravnih sistema o ovoj odgovornosti: član 1792. i 2270. francuskog GZ; član 644. i 615. ZOO; član 1669. i 1667. italijanskog GZ, u jugoslovenskom pravu, odredbe člana 644. stav 5. ZOO zabranjuju da se odgovornost projektanta i graditelja za solidnost građevine ugovorom bilo isključi ili ograniči; odredbe, pak, o ugovornoj odgovornosti iz stava 1. člana 265. ZOO zabranjuju da se odgovornost dužnika za nameru ili krajnju nepažnju unapred ugovorom isključi, a odredbe iz stava 5. istog člana ZOO dozvoljavaju poveriocu prava na potpunu naknadu ako je nemogućnost ispunjenja obaveze prouzrokovana namerno ili krajnjom nepažnjom dužnika.
- 2) Cantelanbe: Le responsabilité décennale des entrepreneurs titulaires de marches de travaux publics. Thèse, Bordeaux, 1965, p. 143. Lalou: Note Sons Angers, 10. novembre 1950, D. 1951, p. 30, p. 478. Mazeaud (H.L. et J.): Leçons de droit civil, t. III, 1960, n<sup>o</sup> 1062 t.2. (cit. prema: B. Soinne, op.cit., I, str. 281.).



nju) projektanta i graditelja. Prema tome, na instituciju garancije za solidnost gradjevine i na instituciju odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, ne bi mogla da se primeni izreka culpa lata dolo aequiparatur,<sup>1)</sup> tj. grubi nehat ne bi mogao da se izjednači sa prevarom, koja bi povlačila primenu klasičnih pravila o deliktnoj odgovornosti.<sup>2)</sup> Jer, veliki broj propusta koji se mogu smatrati, po opštem pravu, kao grubi nehat, na primer: prekršaj odredbi gradjevinske knjige, nedozvoljena gradnja zbog kršenja ili nepoznavanja upravnih propisa i, sl., ne meraju imati nikakav uticaj na samu čvrstinu gradjevine za koju se odgovara po osnovu garancije.<sup>3)</sup>

Dakle, posle propisanog roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, odnosno posle propisanog roka garancije za solidnost gradjevine, tužba

---

1) Sec Ulpionus - D. 36, 4, 5, 15) kod: Dragomir Stojčević - Ante Romac: Dicta et regulae iuris, Latinska pravna pravila, izreke i definicije sa prevodom i objašnjenjima, III dopunjeno izdanje, "S.A.", 1980, str. 84.

2) B. Soinne, op. cit., I, str. 281, 282. i dalje.

3) "Upravni organ ne može narediti preduzeću da poruši izgradjene objekte samo iz razloga što se tom izgradnjom vredjaju prava korišćenja drugih preduzeća" (odluka Vrhovnog suda Srbije: U-3133/70 (cit. iz.: J. Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti građevinarstva, Beograd, 1976, str. 329.);

"... Rušenje građevinskog objekta izgrađenog bez građevinske dozvole moglo se naložiti samo ako se objekt izvodio protivno postojećim tehničkim propisima i ako se takav objekt ni naknadno nije mogao uskladiti sa tim propisima" (presuda Vrhovnog suda Hrvatske U 4468/69. od 29. siječnja 1970. godine, ZSO, knj. XV, sv. 2, 1970, broj presuda u zbirci 182, str. 117-118.).



bi mogla da se zasniva jedino na izreci "Fraus omnia corrumpit".<sup>1)</sup> Naručilac bi se pozivao na to da se nije suprotstavio prijemu gradjevine zbog prevare i to, obično, u vidu prigovora kojim odbacuje argument projektanta i graditelja da primopredaja ima oslobadjajuće dejstvo.<sup>2)</sup> Teret dokazivanja da je prevara stvarno izvršena leži na naručiocu. On treba da dokaže: a) postojanje mane; b) da je mana bila poznata projektantu, odnosno nadzornom inženjeru i graditelju i, c) da je tajna o postojanju mane čuvana posle primopredaje.<sup>3)</sup>

3. Danas se u pretežnom delu pravne teorije smatra da je osnovni nedostatak shvatanja - da se odgovornost projektanta i graditelja pretvara, posle prijema, iz ugovorne u

- 
- 1) Dolus malus est machinatio quaedam alterius decipiendi causa, cum aliquid simulatur et aliud agitur (Ulpionus - D. 4, 3, 1, 2,) - ("Prevara je izigravanje, tj. kad se u cilju obmane drugih lica jedno predstavlja a drugo radi"), "Dolus et fraus nemini patrocinari debet" (Prevara i izigravanje ne treba nikome da služe kao zaštita") kod: D. Stojčević - A. Romac: Dicta et regulae iuris, Latinska pravna pravila, izreke i definicije sa prevodom i objašnjenjima, III izdanje "S.A.", 1980, str. 107.
  - 2) Liet-Veaux: Du contentieux des travaux de reconstruction effectués par l'intermédiaire des Associations Jyudicales de Reconstruction A.J.D.A. 1959, p. 231, n° 824 et in jurisclasseur, fasc. 203 n° 271 et suiv. Fraissingen, p. 59. No 153; Baudry Lacantinerie et Whal: Traite théorique et pratique de droit civil: - des contrats aléatoires et du mandat, Paris, 1907; - du contrat de lonage Paris, 1967, no 3947; Huc, Théophile: Commentaire théorique et pratique du Code civil, Paris, no 428. (cit. prema B. Soinne, op. cit., I, str. 304.); J. Vilus, op. cit., 1973, str. 181.
  - 3) B. Soinne, ibidem, ~~z~~ str. 306-308; J. Vilus: Ugovor o gradjenju, 1968, str. 152.



deliktnu - što se prijem radova, kao kompleksna prajna operacija, posmatra izolovano od ugovora o gradjenju. Zanemaruje se činjenica da je naručilac u stanju da otkrije mane gradjevine i radova još u toku njihovog izvodjenja i da, prema tome, nije tačno da on treba samo prilikom prijema da konstatuje da li gradjevina odgovara onome što je predvidjeno ugovorom i projektom, tj. tehničkom dokumentacijom.<sup>1)</sup> Teorija o pretvaranju ugovorne u deliktnu odgovornost fikcijom o asimilaciji grupe nepažnje sa zlom namerom (dolusom) konstrukcija je koja, po mišljenju nekih francuskih autora, služi sudovima kao izgovor za produžavanje odgovornosti projektanta i graditelja i posle rokova koji su u tom smislu predvidjeni zakonom, tj. i posle roka odgovornosti za skrivene mane gradjevine koje umanjuju kvalitet, odnosno i posle roka garancije za solidnost gradjevine.<sup>2)</sup>

---

1) J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 181.

2) Cass.9. octobre 1962. D. 63-Jp. 1; Cass 9 octobre 62 J.C.P. 62.-II-12910 Caen 1<sup>er</sup> avril 1848 précité D.P. 44850-II-176 - Lyon 30 octobre 1947 D.48 som 15. Monde judiciaire Lyon du 12 mars 1948 G.P. 48-I-V lonage d'anvrage n° 53 G.P. table quinquennale 4650 V. lonage d'auvrage n° 741. Cass 14 octobre 1956 G.P. 56-I-133 Trib Civ. c'Oran, 2<sup>o</sup> ch 16 novembre 1950. A.J.T. 51, 70 n° 154 Rouen 1<sup>re</sup> ch. 22 mai 1956. J.C.P. 56 IV p. 183. Paris 20 octobre 1959. inédit Aff. Daures c/V<sup>re</sup> Guillot Cass. Civ. 1<sup>o</sup> Sect. civ. 4. avril 1962. G.P. 62-II Bull. 62-I-174 n° 196 Lyon 25 mars 1963 G.P. 63-I-183 Montpellier 17 avril 1956. inédit, Aff. Coop. de Villefranche-de-Rouergue c/Verufet (cit. prema: B. Soinne, op. cit., I, str. 303.); Mišljenje da je reč o fikciji zastupa B. Soinne, *ibidem*, E, str. 303-304; J. Vilus, *ibidem*, str. 181.



## II. S a v r e m e n o t e o r i j s k o s t a n o v i š t e o g a r a n c i j i k a o p r a v n o m o s n o v u o d n o s a u č e s n i k a u i z g r a d n j i p o s l e p r i m o p r e d a j e g r a d j e v i n e

1. Utvrdivši da ni, ugovorna ni, deliktna teorija, ne daju zadovoljavajući odgovor na pitanje pravnog osnova odgovornosti koji za učesnike u izgradnji proizlazi iz odredbi građanskih zakonika koje regulišu njihovu odgovornost za nesolidnost građevine posle primopredaje, savremena doktrina je odbacila i jednu i drugu, pomenutu, teoriju, i usvojila stav - koji je novijeg datuma - da je u tim odredbama reč, zapravo, o garanciji, a ne o odgovornosti.<sup>1)</sup> Shvatanje - da se odgovornost projektanta i graditelja za nesolidnost građevine temelji, posle primopredaje, na garanciji - plod je evolucije pravne misli i prakse o tome kakva priroda odgovornosti treba da sledi iz građevinske delatnosti.

I teorija i praksa, kako u svetu tako i kod nas, stoje na stanovištu da je neophodno da projektant i graditelj garantuju, kao stručnjaci, da se građevina neće srušiti, niti da će zbog mane u projektu, zemljištu, materijalu ili načinu izvodjanje radova, doći do znatnijeg oštećenja građevine u jednom produženom roku. Ova njihova obaveza je, u stvari, nastavak - istina u novom obliku - obaveze dobre izrade građevine koju su imali i pre primopredaje.<sup>2)</sup> Garancija se bazira

---

1) Vidi: čl. 644. ZOO; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 1792. francuskog GZ; par. 638. nemačkog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO.

2) Vidi: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 237; B. Soinne, op. cit., t.II, str. 745. i t.I, str. 381; G. Gross: La nation d'obligation de garantie dans le droit des contrats, these Nancy, 1962, p. 103.



na pretpostavci loše izvršenih ugovornih obaveza projektanta i graditelja. Ukoliko oni svoj ugovor u svakom pogledu izvrše kako valja, nedostaci koji bi bili posledica lošeg projekta ili loše gradnje neće se ni pojaviti i to ne samo u garantnom roku nego ni njegovim istekom.<sup>1)</sup> Ako se, pak, nedostaci gradjevine koji se tiču njene solidnosti pojave, to znači da je negde i u nekom trenutku zatajilo ili znanje ili pažnja - dva bitna uslova na osnovu kojih se procenjuje odgovornost učesnika u izgradnji.

2. Smatra se da su, načelno, tri razloga diktirala uvodjenje produžene odgovornosti učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine. Prvo, potreba da se zaštiti naručilac,<sup>2)</sup> koji bi morao da poseduje određena tehnička znanja da bi utvrdio da li je naručena gradjevina dobro sagrađena, što je u današnjem veku moderne i složene gradjevine nauke i tehnike veoma teško i komplikovano; drugo, posledice grešaka projektanta i graditelja u gradjenju ne pojavljuju se odmah već je, zbog specifičnog karaktera gradjevinskih radova, nužno da prodje određeno duže vreme da bi se utvrdilo da li je gradjevina izgrađena kako treba<sup>3)</sup> i, treće, potreba da se zašti-

---

1) J. Vilus, ibidem; B. Soenne, ibidem, I, str. 67-68; Max, Schmalzl, op. cit., ("Teret dokazivanja i zastarelost"), str. 63. i 64.

2) A, u jugoslovenskom pravu i svi docniji, ne samo pravni, nego i faktički sticaoci, gradjevine (čl.: 642. i 643. ZOO); Vidi o tome: J. Vilus, *ibidem*, str. 236; B. Soenne, *ibidem*, str. 29-30.

3) U francuskom Državnom savetu, g. Beranže je povodom uvodjenja posebnog pravila za gradjevine radove kojima rukovodi arhitekta, odredbama člana 1792. francuskog GZ, rekao da, kada se radi o gradjevini onda, iako može izgledati sasvim solidno, ona može sadržati skrivene nedostatke zbog kojih će pasti po isteku određenog vremena. Arhitekta, dakle, treba za to da odgovara u roku koji je dovoljno dugačak da bi se uverio da je gradjevina postojana (Fenet: Recueil complet des travaux preparatoires du code civil Paris, 1827. t. XIV p. 261. et 262 (citirano prema: B. Soenne, ibidem, str. 30.)



ti javnost, građani (treća lica) od posledica loše gradnje.<sup>1)</sup>

3. Na osnovu svega što je do sada rečeno, moglo bi izgledati da oko same garancije za solidnost građevine, kao pravnog osnova odgovornosti učesnika u izgradnji posle primopredaje, danas više nema spornih pitanja i da je, stoga, još jedino od značaja da se ispituju pravne pretpostavke i dejstva <sup>ove</sup> garancije.<sup>2)</sup>

No, kako se zna da, posle primopredaje, učesnici u izgradnji odgovaraju i za skrivene nedostatke koji umanjuju kvalitet <sup>građevine, 3)</sup> to je od posebnog interesa za predmet našeg istraživanja, ukazati na stanovište koje, u vezi sa pravnim osnovom ove odgovornosti, zauzimaju italijanska, francuska i deo jugoslovenske doktrine, budući da se to reperkutuje na suštinu i prirodu garancije za solidnost građevine. U italijanskoj, francuskoj, pa i u našoj doktrini, zastupa se, naime, teorija garancije prema kojoj, posle primopredaje, postoji isti osnov odgovornosti i za nedostatke koji umanjuju sigurnost i stabilnost građevine i za nedostatke koji umanjuju kvalitet građevine, a nalazi se u zakonskoj obavezi učesnika u izgradnji, kao stručnjaka, da garantuju za svojstva stvari, tj. građevine i radova. Prema tome, momentom izvršenog prijema prestaje ugovorna odgovornost projektanta i graditelja po opštem pravu, a stupa na snagu odgovornost prema odredbama građanskih zakonika o garantnim roko-

---

1) B. Soinne, ibidem, str. 30-31. i dalje.

2) Pretpostavke i dejstva garancije za solidnost građevine razmatraćemo, posebno, u trećem i četvrtom poglavlju ovog rada.

3) Vidi: čl. 641. u vezi s članom 615. stav 2. i 616. ZOO; čl. 1667. italijanskog GZ; čl. 2270. francuskog GZ.



kovima. Ovi garantni rokovi su i, ugovorni i, zakonski, a njihova je dužina različita zavisno od ozbiljnosti nedostataka i značaja radova za gradjevinu kao celinu.<sup>1)</sup>

Ovako formulisan pravni osnov odgovornosti učesnika u izgradnji za nedostatke gradjevine, posle primopredaje, znači, ustvari, da zastupnici teorije garancije usvajaju shvaćanje da su garancija za solidnost i odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine, koji umanjuju kvalitet isti pravni institut ili, tačnije rečeno, da je, po svojoj pravnoj prirodi, i odgovornost za nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet - garancija. Međutim, nazivajući odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet - "garancijom za kvalitet izvršenih radova",<sup>2)</sup> pristalice teorije garancije ne priznaju, zapravo, da kod ugovora o izgradnji postoji klasični institut odgovornosti za nedostatke, odnosno obaveza zaštite od fizičkih nedostataka stvari koja je formalno svojstvena svakom dugovinskom odnosu pa, dakle, i onom koji se temelji na ugovoru o izgradnji. S druge strane, oni na taj način "zamagljuju" oblik i vrstu koju ima ili bi bilo, bar,

1) J. Vilus, *op. cit.*, 1973, str. 181-182; B. Sojune, *op. cit.*, I, str.

356-358; 372-377; Uporedi: čl. 1669. i 1667. italijanskog GZ; čl. 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 644. i 641. u vezi s članom 615. stav 2. ZOO.

2) Vidi: J. Vilus, *ibidem*, str. 177. i dalje; 224-225. i dalje; vidi i: uz.br. 83-91. Posebnih uzansi o gradjenju (u knjizi: Petar. Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima pojedinih ugovora, "Privredna štampa", Beograd, 1979, str. 90-95.).



korisno da se utvrdi da ima garancija za solidnost koja proizlazi iz ugovora o izgradnji. No, i pored toga, bilo bi pogrešno verovati da je zauzimanje ovakvog stava slučajnost. Jer, razlog da se usvoji shvatanje da izmedju garancije za solidnost gradjevine i odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet nema razlike u pogledu pravnog osnova, leži u težnji da se ograniči ekonomsko značenje garancije za solidnost gradjevine. Da je to tako, potvrđuje i činjenica da se garanciji za solidnost gradjevine pripisuje ugovorni karakter od strane italijanske i francuske novije teorije i prakse, o čemu će biti više reči docnije.



### & 3. GARANCIJA UČESNIKA U IZGRADNJI ZA SOLIDNOST GRADJEVINE

#### I. P o j a m i s u š t i n a g a r a n c i j e

##### A. Pojam garancije

1. Garancija je obaveza koja se preuzima samo kod ugovora sa naknadom. Činidbe koje se razmenjuju putem uzajamnih ugovora služe odredjenim ciljevima, uobičajenim ili posebno ugovorenim. Zato svaka strana duguje drugoj garanciju da je njena činidba podesna za te ciljeve. Tačnije rečeno, strana koja prenosi na saugovornika neko pravo na stvar, dužna je da garantuje za ~~... ..~~ <sup>uzeta</sup> pravna i materijalna svojstva. Ta obaveza se ne mora posebno ugovoriti, nego se podrazumeva kao zakonska dužnost koja proističe iz same prirode posla. Ako se pokaže da je prenosilac nije poštovao, sledi njegova odgovornost prema pribaviocu.

2. Zbog toga što je pravno priznat, svaki dug predstavlja jednu garanciju, tj. izvesnost prinude za njegovo ispunjenje. Za razliku od ove garancije, formalno svojstvene svakom dugovinskom odnosu, postoji i materijalna garancija.<sup>1)</sup> Dok prva označava opšti stav pravnog poretka prema svakom dugu, druga izražava poseban cilj koji treba da se postigne putem obligacionog odnosa odredjene vrste. Garancijom se pokriva tipičan poslovni cilj. Ona se preuzima da bi se zadovoljila potreba obezbedjenja interesa pribavioca, kako bi se on osigurao u svom očekivanju da će se odredjeni njegov interes os-

---

1) Vidi o tome: Jakov, Radišić: Obligaciono pravo, Beograd, 1988. str. 144; vidi od istog autora i: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 11.



tvariti.<sup>1)</sup> Medjutim, kako se postizanje tog interesa nalazi u senci manje ili veće neizvesnosti, ta se neizvesnost pokriva garancijom. Stoga se i kaže da je preuzimanje garancije preuzimanje rizika.<sup>2)</sup> Po svojoj prirodi, naime, svaka garancija je hipotetična, i to u posebnom smislu: što u prvom redu ima u vidu nenastupanje određenih uslova pod kojima je data. Ali, kako ona ima značaj sredstava za pokriće u nuždi i nevolji, ona pretpostavlja, u stvari, nesigurnost činidbe: zato što se može pokazati da stvar nema očekivana svojstva, prenosilac i pokazuje spremnost da snosi određene negativne posledice, tj. da otklanjanjem nedostataka uspostavi obećana svojstva stvari.<sup>3)</sup>

Mogli bismo konstatovati, dakle, da materijalna garancija predstavlja složenu i samostalnu obavezu koja se preuzima kod ugovora sa naknadom<sup>4)</sup>, i da su kod nje uvek prisutna dva bitna obeležja: uveravanje (tvrdjenje) prenosioca (garanta) da nešto postoji (na primer, određeno svojstvo stvari) i njegova spremnost da snosi određene negativne posledice ako se njegovo uveravanje ne potvrdi u stvarnosti, tj. ako se osigurani interes pribavioca (korisnika garancije) ne ostvari.

## B. Oblik i vrsta garancije koju preuzimaju učesnici u izgradnji

1. Garancija učesnika u izgradnji za solidnost građevine je garancija poslenika kod ugovora o delu. Ona se raz-

---

1) J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, 1972, str. 11.

2) Jan, Boetius: Garantievertrag, Diss. München, 1966, str. 17. (cit. prema: J. Radišić, ibidem, str. 13.).

3) J. Radišić, ibidem, str. 11-12.

4) Vidi: G. Gross: La nation d'obligation de garantie dans de droit des contrats, Thèse Nancy, 1962, str. 103.



likuje po svom predmetu - koji se sastoji u izgradnji gradjevine - i od zakonske odgovornosti prodavca za materijalne nedostatke prodate stvari i od zakonske i/ili ugovorne garancije proizvođača i prodavca za ispravno funkcionisanje prodate stvari.<sup>1)</sup> Ali, pošto se i kod garancije za solidnost gradjevine osigurani interes naručioca ili drugog primaoca garancije sastoji u obezbedjivanju određenih svojstava gradjevine, to garancija za solidnost gradjevine, kao i garancije prodavca i proizvođača, ima oblik garancije za svojstva stvari.<sup>2)</sup> Preuzimajući garanciju u vezi sa ispunjavanjem ugovora o izgradnji, učesnici u izgradnji, kao garanti, uveravaju naručioca, kao korisnika garancije, da su izvedeni radovi u vreme primopredaje u skladu sa ugovorom, propisima i pravilima struke i da nemaju mana koje bi umanjile sigurnost i stabilnost gradjevine i, obećavaju, istovremeno, da će o svom trošku otkloniti takve nedostatke gradjevine, ako se pojave u garantnom roku usled nekvalitetnog rada ili upotrebe nekvalitetnog materijala.<sup>3)</sup> Kod izgradnje industrijskih gradjevina, pod izrazom "garancija" najčešće se podrazumevaju dve vrste: garancija izvođača (graditelja) za ugrađene materijale i način rada i garancija da će gradjevina dati određeni učinak - da će funkcionisati na ugovorom predviđeni način. U međunarodnim opštim uslovima, prva vrsta garancije naziva se mehani-

---

1) Uporedi: čl. 478-481. ZOO (odgovornost za materijalne nedostatke kod ugovora o prodaji); čl. 501-503. i 507. ZOO (garancija za ispravno funkcionisanje prodate stvari) i, čl. 644-647. i 641. u vezi s čl. 615-621. ZOO (odgovornost za solidnost gradjevine i odgovornost za nedostatke gradjevine).

2) Vidi o tome: B. Soinne, op. cit., I, str. 381. i dalje; J. Radišić, op. cit., str. 16.

3) Vidi: uz. br. 83. i 104. Posebnih uzansi o gradjenju ("Službeni list SFRJ", br. 18. od 1. aprila 1977. godine); vidi i: J. Vojinović: Priručnik za investitore i izvođače radova u oblasti građevinarstva, Beograd 1976, str. 91.



čka (tehnička), dok se druga naziva garancija učinka (funkcionisanje).<sup>1)</sup>

2. Pravni režim garancije za solidnost građevine, koja proizlazi iz ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, zasniva se na širem shvatanju garancije za svojstvo stvari, pa ima i širi domađaj od onog koji postoji kod zakonske odgovornosti prodavca za skrivene mane prodate stvari. U praksi se pokazalo, naime, da primena pravila koja važe za garanciju kod ugovora o prodaji ne bi zadovoljila u oblasti ugovora o izgradnji, jer bi imala za posledicu da bi jedino graditelj, koji koristi materijal, mogao biti smatran prodavcem, i, prema tome, i jedino odgovoran za njegove nedostatke; odgovornost za nedostatke materijala ne bi mogla nikada da pogodi i projektanta, bilo da se njegov ugovor okvalifikuje kao punomoćstvo ili kao ugovor o delu.<sup>2)</sup> Zato se, najpre, u pravnoj teoriji i sudskoj praksi stalo na stanovišta da kog ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, materijal treba smatrati kao sekundaran u odnosu na glavnu gradnju, koju predstavljaju zemljište i već sazidana građevina, te da solidna gradnja zavisi kako od dobrog kvaliteta nabavljenog materijala, tako i od njegove pravilne <sup>u</sup> potrebe.<sup>3)</sup> Iza toga je usvojeno pravilo

---

1) Vidi o tome: Jelena, Vilus: "Garancije izvodjača za kvalitet radova i funkcionisanje objekta". - referat u okviru ciklusa: Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, izdanje Jugoslovenskog građevinskog centra i Instituta za uporedno pravo, Beograd, 21. i 22. decembar 1981. godine, str. 52; 66-67. i 73.

2) Vidi o tome: B. Soinne, op. cit., I, str. 383-384.

3) Vidi: J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 76; B. Soinne, ibidem, str. 381; Cass. civ. I<sup>o</sup> Sect. civ. 1<sup>er</sup> mars 1965. Bull. 1965-I-119 n<sup>o</sup> 156 (cit. prema: B. Soinne, ibidem, str. 382-383.).



i u pozitivnim pravima evropskih zemalja prema kome za nedostatke koji se tiču, kako sigurnosti i stabilnosti gradjevine, tako i <sup>za</sup>iskriven~~e~~ nedostatka <sup>koji se tiču kvaliteta gradjevine o radov</sup> treba da odgovaraju ne samo graditelj, već i projektant, i uopšte, svi stručnjaci koji su učestvovali u izgradnji gradjevine, a vezani su za naručioca ugovorom o delu.<sup>1)</sup>

3. Po svojoj vrsti, garancija učesnika u izgradnji za solidnost gradjevine odgovara u velikoj meri garanciji proizvođača pokretnih stvari, za ispravno funkcionisanje stvari, i to kod proizvoda izradjenih u "kooperativnom lancu".<sup>2)</sup> Kako izgradnja gradjevina nužno zahteva, usled uske profesionalne specijalizacije, saradnju više lica da bi se realizovala, to šteta koja nastane na građevini u takvom zajedničkom radu je šteta nastala od više lica. Izraz "odgovornost za štetu prouzrokovanu od više lica" ne treba poistovećivati sa izrazom "odgovornost više lica za štetu", jer je ovaj drugi izraz po značaju širi. Naime, više lica može odgovarati za štetu po raznim osnovama, a kad je više lica prouzrokovalo neku štetu, sva ona će odgovarati po istom osnovu, po osnovu prouzrokovanja štete protivpravnom radnjom.<sup>3)</sup> Pri tome, treba poći od principa da za posledice narušavanja sigurnosti i stabilnosti gradjevine, kao finalnog proizvoda, odgovornost, u krajnjoj liniji, mora snositi onaj učesnik u

1) Član 4. Zakona od 3. januara 1967. godine kojim je izmenjen član 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO; čl. 644. stav 1, 2. i 3. ZO.

2) Vidi <sup>o garanciji proizvođača pokretnih stvari</sup> J. Radošić, op. cit., 1972, str. 63; Vrleta, Krulj: "Neka pravna pitanja u vezi sa garantijom i garantijskim rokovima kod kupoprodaje", Naša zakonitost, br. 4/1967, str. 309. i, S. Perović: Obli-gaciono pravo, Beograd, 1980, str. 407; vidi i čl. 506. ZO.

3) Ljiljana, Begić: Odgovornost za štetu prouzrokovanu od strane više lica, Beograd, 1983, str. 11.



izgradnji koji ih je prouzrokovao kao proizvođač - kooperant, tj. onaj kod koga je nastala mana usled koje je došlo do umajenjenja solidnosti, tj. stabilnosti i sigurnosti gradjevine kao celini, na osnovu garancije stručnjaka da će gradjevina izgradjena lege artis imati svojstva solidnosti, najmanje dok traje rok garancije.<sup>1)</sup>

Budući da projektant, graditelj i drugi stručnjaci - učesnici u izgradnji, garantuju za činidbu koju lično duguju, njihova je garancija, po svojoj vrsti, sopstvena garancija poslenika kod ugovora o delu. Pošto potpomaže ostvarivanje cilja ugovora o izgradnji, koji je glavni, garancija za solidnost ima zavisan ili akcesorni karakter.<sup>2)</sup> To, <sup>ne</sup> znači da je ona sastavni deo ugovora o izgradnji, kao obična klauzula o garanciji. Naprotiv, pravno i sadržinski reč je o dva potpuno samostalna obligaciona odnosa: o odnosu iz ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, i o odnosu iz garancije za solidnost gradjevine. Naručilac i učesnici u izgradnji stoje u oba ova odnosa. Dakle, iako se oslanja na ugovor o izgradnji i zavisi od njega, garancija za solidnost gradjevine je, u svojoj pravnoj strukturi, samostalno obećanje koje počiva na zakonu.<sup>3)</sup> Iz toga ne sledi, da je garancija nova obaveza učesnika u izgradnji, već, jedino, da je ona poseban vid njihovih ugovornih obaveza, tj. onih koje su postojale i pre primopredaje. Garancija je dopunska (komplementarna) obaveza koja ima za svrhu da neposredno obezbedi

1) V. Krulj, op. cit., 1967/4, str. 309; vidi i čl. 506. ZOO.

2) Uporedi: J. Radišić, op. cit., 1972, str. 15.

3) Vidi u vezi s tim: Hans Witschi: Garantieklauseln und Garantiefrieten im Kauf- und Werkvertrag nach schweizerischem Recht, Diss, Bern, 1950, str. 9-10, (cit. prema: J. Radišić, ibidem, str. 17.)<sup>i</sup>

J. Radišić, ibidem, str. 17. i 30.



ispravljanje mana u izgradnji, koje se tiču solidnosti gradjevine, ako su proizašle iz kršenja obaveze da se gradnja izvede na način kako to iziskuju pravila struke. Njen je, u stvari, osnovni cilj da obezbedi naknadu jedne štete.<sup>1)</sup>

Kao proizvodjačka garancija, garancija za solidnost gradjevine, važi, ne samo prema naručiocu, već i prema drugim korisnicima gradjevine, kao nosiocima garantnog lista, iako je jedino ugovor o izgradnji sa naručiocem bio ekonomski povod za njeno preuzimanje. Tužba kojom se poslednji kupac obraća direktno graditelju, kao proizvodjaču, predstavlja pravno sredstvo koje je potpuno odvojeno od lanca relativiteta ugovornog prava, tj. ugovor nije uopšte njena pretpostavka.<sup>2)</sup> Povećana zaštita koja se pruža naručiocu i kupcu, a u jugoslovenskom pravu i drugim korisnicima gradjevine,<sup>3)</sup> proističe iz zakonske obaveze učesnika u izgradnji da snose garanciju, a ne iz poništavanja oslobadjajućeg dejstva primopredaje zbog pojave skrivenih mana ili zbog zle namere graditelja, kako se to tumačilo u starijoj pravnoj doktrini od strane pristalica

---

1) O tome: B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, II, str. 657-658; Miroslav, Paunović: "Garancija kao predmet složenih ugovora o izgradnji", Pravni život, 1988/br. 4, str. 97-98.

2) Vidi o pravnom osnovu odgovornosti proizvodjača: Graf von Wastphalen: Die Haftung des Warenherstellers im amerikanischen Recht and der Uniform Commercial Code, 1969, str. 9; Jaeger: Product Liability: The Constructive Warranty, 39, Notre Dame Lawyer, 1964, str. 501. (cit. prema J. Radišić, op. cit., 1972. str. 91); J. Radišić, ibidem, str. 46, 30 i 110.

3) Vidi: čl. 642. i 643. ZOO u vez i s čl. 644. i 641. ZOO.



ugovorne i deliktne teorije.<sup>1)</sup> Drugim rečima, činjenica da se garancija za solidnost gradjevine temelji na objektivnom pravu dozvoljava da se, zbog nastupanja garantovanog slučaja u roku garancije za solidnost, uspostavi i, ugovorna i/ili deliktna odgovornost učesnika u izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine i, pored toga, što je istekao rok njihove odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, kao i, pored toga, što nije bilo na njihovoj strani zle namere da prečute naručiocu nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine prilikom primopredaje.

4. Pošto pokriva neizvesnost u pogledu pojave nedostataka koji umanjuju stabilnost i sigurnost gradjevine za određeni duži vremenski interval, garancija za solidnost je trajna garancija. Ona se odnosi ne samo na svojstva gradjevine u vreme prelaska rizika i sticanja svojine, već da će izgrađena gradjevina zadržati i u budućnosti (za određeno vreme) svojstva solidnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti koja je imala u trenutku njene predaje naručiocu.

#### C. Sadržina garancije

- a) Otklanjanje nedostataka u garantnom roku kao obaveza iz garancije ili kao odgovornost po osnovu garancije za solidnost gradjevine?

1. U garanciji za solidnost gradjevine sadržane su dve obaveze: prva je u osiguranju svojstava solidarnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti gradjevine u garantnom roku; druga

1) G. Gross, *op. cit.*, b. 101; 103 - 105.  
(cit. prema: B. Soinne: *op. cit.*, I, str. 389.); vidi i! J. Radišić, *op. cit.*, 1972, str. 110.



je u latentnom stanju i postaje akutna kad nastupi garantovani slučaj, tj. kad se očekivanje naručioca ne realizuje, pa su projektant i graditelj, kao garanti, dužni da uspostave garantovano stanje <sup>gradjevine.</sup> Garantovani slučaj je pojava mane na gradjevini koja se tiče njene solidnosti, za koju su projektant i graditelj tvrdili da ne postoji. U pravnom odnosu garancije, jedino drugoj obavezi projektanta i graditelja, kao dužnika, odgovaraju određena prava naručioca, kao poverioca iz garancije: obavezi projektanta i graditelja da obeštete naručioca odgovara pravo naručioca da zahteva otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine. Kako su garancijom projektant i graditelj preuzeli kako primarnu, tako i sekundarnu obavezu, to je sekundarna obaveza na otklanjanje nedostataka postala perfektna, kao i primarna, čim je zaključen ugovor o izgradnji na koji se garancija za solidnost gradjevine nadovezuje.<sup>1)</sup>

2. U jednom delu nemačke i italijanske doktrine zastupa se mišljenje da smisao garancije nije u tome da obaveže garanta na ostvarenje očekivanog interesa primaoca garancije. Stoga, obaveza garanta da pokrije štetu izazvanu nesolidnošću gradjevine, nije posledica neispunjenja primarne obaveze na isporuku gradjevine bez nedostataka koji se tiču njene solidnosti, nego on duguje naknadu štete primarno.<sup>2)</sup> Otuda se zahtev za otklanjanje nedostataka iz garancije označava kao "prvobitni" ili "originalni" zahtev za pokriće štete, tj. kao zahtev za ispunjenje, za razliku od zahteva za naknadu

1) Uporedi: J. Radišić, ibidem, str. 56.

2) D. Rubino, op. cit., vol. VII, tom. 3<sup>o</sup>, 3 ed 607, str. 222, (cit. prema: B. Soinne, op. cit., I, str. 99.); Enneccerus-Lehmann: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 1958, str. 809. (cit. prema J. Radišić, op. cit., 1972, str. 14.)



štete u pravno-tehničkom smislu koji je izveden, jer nastaje zbog povrede ranije obaveze ponašanja.<sup>1)</sup> Iz ovog shvatanja sledi zaključak da se ne bi radilo o odgovornosti po osnovu garancije kad projektant i graditelj, na zahtev naručioca, uredno otklone nedostatke gradjevine koji se pojave u garantnom roku za solidnost. Do njihove odgovornosti, po osnovu garancije, došlo bi tek ukoliko oni ne izvrše ili neuredno izvrše svoju obavezu da uspostave garantovano stanje gradjevine, tj. kad ne otklone nedostatke koji remete njenu solidnost, odnosno namensku upotrebu, a ne postoji ni jedan od opštepri- znatih osnova za ograničenje, prevaljivanje ili isključenje njihove odgovornosti.<sup>2)</sup>

Suprotno ovome, u jugoslovenskoj pravnoj teoriji postoji mišljenje prema kome, sekundarna obaveza garanta da uspostavi garantovano stanje stvari, tj. otkloni nedostatke, predstavlja sankciju (posledicu) povrede primarne obaveze da isporuči stvar u garantovanom (ispravnom) stanju, pa ima karakter odgovornosti. Dakle, otklanjanje nedostataka tretira se kao odgovornost po osnovu garancije.<sup>3)</sup>

3. Nama izgleda da ispunjenje sekundarne obaveze iz garancije ne treba kvalifikovati kao odgovornost, jer se time nepotrebno razbija idejno jedinstvo garancije kao kompleksne pravne ustanove, koja radja za garante i primarne i sekundarne obaveze, što čini njenu suštinu. Prema tome, pojava mana

---

1) Rubino, ibidem, (cit. prema: B. Soinne, ibidem);

2) Vidi, na primer: čl. 644. stav 2, čl. 646. i 647. ZOO; čl. 615. stav 2; 616. stav 1. i, 645. ZOO; vidi i čl. 263. ZOO.

3) Ovo shvatanje zastupa pravni pisac J. Radišić, u op. cit., 1972, str. 14; 56. i dalje.



na gradjevini koje umanjuju njenu sigurnost i stabilnost, u garantnom roku, i njihovo uredno otklanjanje, jeste ispunjenje obaveze iz garancije, što ne znači, ni u kom slučaju, da ne postoji i odgovornost za nesolidnost gradjevine po osnovu ugovora o izgradnji, odnosno po osnovu delikta (na primer, obaveza da se naknadi šteta).<sup>1)</sup> U modernoj pravnoj teoriji opravdano se ukazuje na razliku izmedju ugovorne odgovornosti i duga. Odgovornost podrazumeva naknadu štete, ali svaka naknada štete nije i odgovornost. Kad neko ko nema svojstvo delikventa naknadjuje štetu, za njega se ne može reći da "odgovara". Svaka odgovornost, po prirodi stvari, jeste subjektivna. "Odgovorati" može samo onaj čija radnja ima attribute protivpravnosti i koja se može upisati u krivicu izvršioca, dok dugovati naknaku može i lice za koje to nije mera odgovornosti.<sup>2)</sup> Mada je garancija, kao i odgovornost, posledica ugovornih obaveza, ona dovodi, za razliku od odgovornosti, do osude dužnika u odsustvu krivice. Za postavljanje zahteva po osnovu garancije treba da budu ispunjeni određeni uslovi, odnosno pretpostavke, a ne dokaz o krivici garanta za nesolidnost gradjevine; garancija nije vezana za krivicu. Za obaveze garanta dovoljno je samo nastupanje garantovanog slučaja.<sup>3)</sup> Odredbe člana 635. nemačkog Gradjanskog zakonika, na primer, koje regulišu odgovornost projektanta i graditelja, kako pre, tako i posle prijema gradjevine, preciziraju da naručilac ima pravo da, pored zahteva da se izvrši ispravka mane, postavi i zahtev za naknadu štete zbog neizvršenja, ako mana na gradjevini potiče od

1) Vidi: čl. 504. stav 2. ZOO i čl. 488. stav 3. ZOO; vidi i: S. Perović, op. cit., str. 407.

2) Antimonov: Osnovanija dogovornoj otvetstvenosti socialističeskih organizacij, 1962, str. 19-20 (cit. prema: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, 1972, str. 19.); vidi i: J. Radišić: Obilgaciono pravo, Beograd, izd. "S.A.", 1988, str. 177-178.

*Vidi o tome:*

3) D. Rubino, op. cit., vol. VIII, tom. 3<sup>o</sup>, 3a ed 607, p. 222 (cit. prema: B. Soinne, op. cit. I, str. 99-100); B. Soinne, ibidem, str. 387-388; J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 19; 70-71.



neke okolnosti za koju graditelj snosi odgovornost. U vezi s ovom odredbom nemačkog Zakonika, francuski autor B. Soinne izvodi zaključak a contrario da ukoliko se naručilac zadovolji zahtevom da se otklone mane, tada neće postojati potreba da dokazuje krivicu projektanta i graditelja. Pomenuti autor ističe da je rešenje usvojeno u nemačkom pravu karakteristično po tome što ono pretpostavlja postojanje garancije.<sup>4)</sup>

Dakle, mogli bismo zaključiti da projektant i graditelj duguju, po osnovu garancije, otklanjanje nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine, a <sup>odgovarati,</sup> mogu tek ukoliko se ogluše o svoj dug, tj. ukoliko dobrovoljno ne otklone mane.<sup>3)</sup> Valja naglasiti, ipak, da kontroverze u teoriji o tome šta čini sadržinu garancije i da li otklanjanje nedostataka treba kvalifikovati, dosledno tome, kao obavezu iz garancije ili kao odgovornost po osnovu garancije, nisu, na sreću, izazvale neke naročite teškoće u pravnoj praksi.

b) Tvrdnja da su poštovani zahtevi  
gradjevinske struke

1. Obaveze projektanta i graditelja, kao i drugih lica koja kao stručnjaci učestvuju u izgradnji, definišu se kao poštovanje "pravila struke". Taj je pojam istovremeno i elastičan, ali i neuhvatljiv; kad treba suditi o njegovoj

---

1) Ibidem.

2) B. Soinne, ibidem, str. <sup>67-</sup>68; Vidi i: Max, Schmalzl, *op. cit.* <sup>13</sup>  
"Zahtev za naknadu štete izvan jemstva (garancije)", str. 54-58.

3) Uporedi: J. Radišić: Obligaciono pravo, Beograd, 1988, str. 178.



vrednosti u jednom konkretnom slučaju, mogu da nastanu bes-  
krajni sporovi. Ali, ta opasnost danas je osetno smanjena, jer  
su učesnici u izgradnji u mogućnosti da spoznaju uslove koji  
osiguravaju solidnu izgradnju.<sup>1)</sup>

2. Kod građevinskih radova, kao uostalom i kod svih  
drugih, postoji opšta tendencija ka standardizaciji. Postoje  
tipski planovi, čije se korišćenje sve više širi; dovoljno je  
da arhitekta kopira jedan takav plan, pa da ne udje u rizik  
da će biti greška.<sup>2)</sup> Kolektivna izgradnja, koju obično podr-  
žava grupa moćnih finansijera - društvenih kolektiva - ne ide  
u prilog širenju lične inicijative projektanata i graditelja.  
Naprotiv, ona donosi sobom ograničenje te inicijative, jedno-  
obraznost metoda i sigurnost njihove primene. Planovi arhi-  
tekata moraju obavezno da budu prihvaćeni od strane zajed-  
nice koja je inicijator izgradnje ili koja obezbedjuje njeno  
finansiranje; pristanak će se dati ako su planovi uskladjeni  
sa prostornim ili urbanističkim planom; ako su istog tipa kao

---

1) Vidi <sup>o tome:</sup> B. Soinne, op. cit. II, str. 577.

2) "Ako je u dozvoli za izgradnju objekta određeno  
da se radovi izvedu saglasno rešenju o lokaciji i  
overenom tipskom projektu koji se međusobno ne  
slažu u pogledu dimenzija objekta - ne može se od-  
biti izdavanje dozvole za upotrebu tako izgradje-  
nog objekta zbog toga što njegove dimenzije ne od-  
govaraju overenom tipskom projektu"...

... "projekt se ne može odobriti ako ne odgo-  
vara urbanističkom planu, odnosno uslovima datim u  
rešenju o lokaciji pomenutog objekta" (iz presude  
Vrhovnog suda Srbije U broj 10245/72 od 15.VI.1973.  
ZSO, knj. XVIII, sv. 2, 1973, broj presude u zbirci  
185, str. 197-199).



i ostale već izgrađene nekretnine.<sup>1)</sup> Isto tako, tipovi građevinskog materijala su malobrojni, u velikoj meri uprošćeni i isprobani. To isto važi i za sastojke ili svojstva materijala koje treba koristiti. Tako, na primer, jugoslovenski zavod za standardizaciju propisuje, do najsitnijih detalja, kakav treba da bude sastav sirovina koje se mogu koristiti za gradjenje; udeo cementa i peska u malteru; prirodu i stanje drveta koje se može koristiti i, sl. Svaki je rizik u vezi sa otpornošću i stanjem materijala znatno smanjen, pa čak i otklonjen.<sup>2)</sup>

---

1) Vidi presudu VS Hrvatske od 14. VI. 1973. U\_1116/1972. u kojoj se kaže: ..."pitanje gradnje zgrada na otvoreni ili poluotvoreni način, ili u nizu, predmet je regulisanja urbanističkih propisa za pojedino područje koje donosi općinska skupština i jedino je ona ovlašćena da tim propisima diktira izgradnju na način koji smatra nužnim za urbanističko oblikovanje mjesta usprkos protivljenja pojedinih korisnika, odnosno vlasnika zemljišta" ... (ZSO, knj. XVIII, sv. 2, 1973., broj presude u zbirci 188, str. 201-202). Vidi i druge slične odluke jugoslovenskih sudova: Rešenje Saveznog vrhovnog suda UŽ 8644/61 od 3. novembra 1961. godine, ZSO, knj. VI, sv. 3, 1961., broj presude u zbirci 368, str. 210; presudu Vrhovnog suda Hrvatske U 5876/1969. od 4. lipnja 1970. godine, ZSO, knj. XV, sv. 3, 1970, broj presude u zbirci 348, str. 160-161; presudu Saveznog vrhovnog suda UŽ 631/63. od 8. februara 1963. godine, ZSO, knj. VIII, sv. 1, 1963, broj presude u zbirci 62, str. 121-122.

2) Vidi s tim u vezi odredbu čl. 8. Pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima za izgradnju stanova ("Službeni list SFRJ", br. 45/67. od 8. studenog 1967.): "Materijali, elementi i konstrukcije koje se upotrebljavaju za gradjenje zgrada moraju imati dovoljan stupanj sigurnosti i otpornosti prema delovanju svih sila i uticaja kojima mogu biti izloženi (stav 1.). Izgradnja zgrada mora biti takva da, pod uvjetima normalnog održavanja zgrade, osigura trajnost zgrade za vreme od najmanje 60 godina (stav 2.). Trajnost zgrade izgradjene od lake konstrukcije utvrđuje se atestom stručne organizacije registrovane za vršenje takve delatnosti (stav 3.). Vidi i: čl. 10. (vrata i prozori); čl. 11. (ograde i parketi); čl. 12. (stubište), čl. 20. (zaštita od vlage) i sl., pomenutog Pravilnika.



Sve do sada rečeno svedoči, da su rizici u pogledu gradjenja nesolidnih gradjevina svedeni na minimum, što ne znači da ih uopšte nema. Izvestan stepen rizika može postojati u pogledu metoda gradjenja koji još nisu dovoljno provereni. Treba praviti razliku između tradicionalnih i novih metoda i materijala u gradjenju i, ispitati, da li primena jednih, odnosno drugih metoda, ima uticaja na procenu odgovornosti učesnika u izgradnji, tj. na njihovu obavezu da se pridržavaju priznatih pravila gradjevinarstva ili, kako se još nazivaju, "priznatih pravila tehnike", tako da izgradjena gradjevina odgovara u pogledu trajnosti i izdržljivosti, tj. solidnosti.<sup>1)</sup>

1) Tradicionalni metodi i materijali  
u gradjenju

1. Tradicionalni materijali i metodi izgradnje su oni koji udovoljavaju pravilima o kvalitetu i koji su dobro poznati. Ovo poslednje pretpostavlja da su ti materijali, odnosno metodi izdržali probu tokom vremena, i da je njihova primena u starije i novije vreme omogućila da se iskristališu zadovoljavajući načini njihove upotrebe.<sup>2)</sup> Tu je reč o pravilima struke, u pravom smislu koja imaju dugu tradiciju primene i o kojima postoji dobar sud. Faktički se može reći da tradicionalni domen obuhvata metode i postupke koji su veoma dugo u primeni i čija su dejstva poznata, ~~On~~ obuhvata, takodje, i relativno novije metode, čija je trajnost i stabilnost poznata, ali kod kojih postoji neizvesnost u pogledu raznih aspekata njihovog kvaliteta. Ovi poslednji nezadovolja-

---

1) B. Soinne, op. cit., II, str. 577; Jakša, Barbić: "Odgovornost arhitekta naručiocu za projekt", u knjizi: Investicije, "Informator", Zagreb, 1969, str. 17. i dalje.

2) Bo. Soinne, *ibidem*, str. 577- 578.



vaju optimalne zahteva u pogledu kvaliteta; čak i profesionalci nisu dovoljno kompetentni da utvrde kako bi ti zahtevi mogli biti realizovani da bi u punoj meri zadovoljili.<sup>1)</sup>

Ovaj poslednji domen mogao bi se kvalifikovati kao neotradicionalan. On nije sasvim pokriven pravilima struke, ali se i za taj domen čine naponi da se postigne standardizacija, što smanjuje nesigurnost u izvršenju radova.<sup>2)</sup>

3. Kao i u drugim zemljama,<sup>3)</sup> i u Jugoslaviji postoje propisi čiji je cilj da regulišu sva pitanja u vezi sa obezbeđivanjem kvaliteta proizvoda i radova.<sup>4)</sup> Jugoslovenski standardi i posebni propisi o kvalitetu proizvoda služe tom cilju. Propise o standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta donosi direktor Jugoslovenskog zavoda za standardizaciju.<sup>4)</sup> Izrada proizvoda suprotno važećim propisima o kvalitetu predstavlja privredni prestup i u slučaju kad dotični propis o kvalitetu nije doneo Jugoslovenski zavod za standardizaciju, kao i onda kad je on donet pre stupanja na snagu Zakona o jugoslovenskim standardima.<sup>5)</sup>

1) Ibidem, str. 579.

2) Ibidem, str. 579-580.

3) Vidi čl. 39. Zakona o ugovoru DDR (od 25.11. 1965, izd. IUP, Beograd, 1966.) u kome se, između ostalog, kaže: "Odredjivanju kvaliteta pripadaju državni propisi o nabavci, naročito standardi, propisi državnih organa za ispitivanje i prijem i kvalifikaciju kakvoće; sporazumi o konstrukciji, tehnologiji i upotrebi standardizovanih delova gradnje, udeo stupnjeva kvaliteta i utvrđivanja razlika kvaliteta za vreme trajanja ugovora (stav 1.). Državni propisi o kvalitetu su i onda sadržina ugovora kada nisu izričito ugovoreni (stav 2.); vidi i čl. 40. (o kontroli kvaliteta) Jugoslovenski Zakon o standardizaciji ("Službeni list SFRJ", br. 38/77).

4) Čl. 3. st. 1. Zakona o standardizaciji.

5) Presuda Vrhovnog privrednog suda PpP 3/63-3 od 25. januara 1963. godine, 280, knj. VIII, sv. 1. 1963; PROT. PREDNOSTAVNI IZVEŠTAJ IZDA, 1963, 240-245.



3. Kad se prilikom izrade projekta, odnosno izvođenja radova, primenjuju propisani standardi, tehnički normativi ili norme kvaliteta, onda je tu reč o primeni pravila koja su priznata kao opšte dobro svih onih koji se bave građevinskom delatnošću, što znači da se ona provode u praksi. Zato će za ocenu odgovornosti projektanta i graditelja biti dovoljno da se utvrdi da li su oni primenili pažnju i stručnost koja se može smatrati takvom da ulazi u okvir onoga što su oni bili dužni učiniti prema pravilima struke. <sup>1) Tako,</sup> Na primer, sama okolnost što je graditelj izgradio građevinu koja ne odgovara građevinskim standardima i propisima, te nije dovoljno stabilna za upotrebu, pretstavlja oštećenje građevine i potvrdu njegove odgovornosti. <sup>2)</sup> I kada ugovorom nije predviđena izvodjačeva garancija da će radovi biti izvedeni kvalitetno, izvodjač garantuje za kvalitetnost izgrađene građevine. <sup>3)</sup> Pri tome, jugoslovenska sudska praksa stoji na stanovištu da za utvrđivanje kvaliteta, nijedan naučni metod nije isključen, bez obzira na to da li je on predviđen ugovorom. <sup>4)</sup> Izvodjač radova, kao specijalizovana radna organizacija za određenu vrstu posla, dužan je da pri ugovaranju odredi svojstva materijala koja ga čine podobnim za izvršavanje njegovih obaveza prema naručiocu. Ako izvodjač to ne učini, onda se smatra da je ugovorena isporuka saobrazno standar-

1) Vidi: J. Barbić, <sup>op. cit., str. 17. i 20.,</sup>

2) Vidi presudu Vrhovnog privrednog suda S1 2083/67 od 15. januara 1968. godine. - ZSO, knj. XIII, sv. 1, 1968, broj presude u zbirci 122, str. 295-297.

3) Rešenje Vrhovnog privrednog suda S1 - 195/66. (cit. u: Petar Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju, Beograd, 1979, str. 83.).

4) Presuda Vrhovnog privrednog suda S1. 857/69. od 3. juna 1969. godine (cit. u: J. Vojinović, op. cit. 1976, str. 289).



dnoj proizvodnji.<sup>1)</sup> Zato graditelj odgovara, po osnovu garancije, i za štetu koja nastupi zbog velikog mraza, usled kojeg je došlo do prskanja vodovodnih cevi, ukoliko je ugradio delove koji ne odgovaraju standardima u gradjevinarstvu.<sup>2)</sup>

## 2) Savremeni (novi) metodi i materijali u gradjenju

1. U pogledu materijala i postupaka koji nisu dovoljno poznati, odnosno ispitani, nametnulo se pitanje: da li gradjevina prilikom čije izgradnje je prihvaćen novi metod ili upotrebljen novi materijal, oslobadja učesnike u izgradnji obaveze da se pridržavaju osnovnih pravila gradjevinarstva, odnosno "pravila struke", tako da izgradjena gradjevina poseduje svojstva trajnosti i izdržljivosti, tj. solidnosti.<sup>3)</sup>

Iako postoji jedno mišljenje prema kome pravila struke ne važe za neispitane ili nedovoljno ispitane materijale i da je za njihovo korišćenje potrebno zaključiti poseban sporazum,<sup>4)</sup> ipak je, kao opšte pravilo, prihvaćen princip da svaki materijal koji se ugrađuje mora biti snabdeven verodostojnim dokazom kvaliteta (atestom). Za sasvim nov materijal nije dovoljno da bude laboratorijski ispitano, već je potrebno da njegov kvalitet bude proveren u praksi. Procedura davanja dozvola, kako graditelju, tako i naručiocu, da koriste nove materijale i nove postupke u izgradnji, pruža ozbi-

1) Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl 2773/69. od 21. jula 1970. godine, ZSO, knj. XV, sv. 4, 1970, broj presude u zbirci 539, str. 367-368; O normama kvaliteta govore članovi 31. st. 1. tač. 2. i 3. i čl. 32. st. 3. Zakona o standardizaciji.

2) Rešenje Vrhovnog suda Makedonije, Rev. 106/85 od 18. IV. 1985. - "Sudska praksa", jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1986/br. 2, broj presude u časopisu 71, str. 45.

3) Vidi o tome: J. Vilus, op.cit., 1973, str. 19-20; B. Soinne, op.cit., II, str. 580; J. Barbić, op.cit., str. 20.

4) Član 2. Odluke Ministarstva za rekonstrukciju i urbanizam Francuske od 3.VIII. 1958. (Službeni list Francuske od 10.IX.1958. (cit. prema: J. Vilus, str. 19-20.



ljne garancije u pogledu solidnosti gradjevine i izvedenih radova. Te dozvole daju, obično, naučni i tehnički centri ili instituti iz oblasti gradjevinarstva, posle sprovedenih ispitivanja. Ako ta ispitivanja pokažu pozitivne rezultate, biće definisane i norme za proizvodnju i korišćenje odredjenog materijala. Na taj način, proizvod prelazi iz kategorije novog, u kategoriju tradicionalnog, na koji se primenjuju "pravila struke".<sup>1)</sup>

2. Prema tome, ocena odgovornosti učesnika u izgradnji, koji su primenili nove metode i materijale, treba da se temelji na onim istim postavkama na kojima se temelji njihova odgovornost prema naručiocu za izgradnju gradjeviná uopšte. Prihvatanje novih metoda ne oslobadja ih obaveze da se pridržavaju osnovnih pravila gradjevinarstva. Kriterijum za takvu ocenu naći će se kroz odgovore na pitanja: prvo, da li su se oni u primeni nove metode pridržavali i drugih, već ustaljenih i iskušanih pravila koja, i pored primene inovacije, treba, ipak, uzeti u obzir i, drugo, da li su, primenjujući inovaciju, postupali pažljivo i razumno. Samo postupanje u granicama razumnog daje im slobodne ruke u primeni novih ideja. Granice slobode njihovog poduhvata su, s jedne strane, tehnička pravila kojima su vezani prilikom projektovanja i gradjenja, a s druge strane, pažljive i stručno donošenje odluka prema shvatanjima koja se u njihovoj struci mogu prihvatiti. Kriterijum za ocenu da li donošenje odluka ulazi u okvir pažljivog i stručnog, treba tražiti u načinu na koji bi u odlučivanju za primenu nove ideje postupali pažljivi stručnjaci njihovog kruga, kad bi se našli u situaciji da donose odluku, uzimajući u obzir rizike koje sobom donosi takav pristup.

---

1) B. Soinne, op. cit., II, str. 582.



izgradnji građevine. Takođe, ocena odgovornosti učesnika u izgradnji zavisiće i od toga da li su oni obavestili naručio- ca o rizicima koje takav poduhvat sa sobom donosi.<sup>1)</sup> Jer, od projektanta i graditelja se može tražiti da u poduhvatu iz- gradnje pokažu samo onu pažnju i oprez koji se redovno oče- kuju od pripadnika njihove struke, tj. da postupaju prema pra- vilima struke.

## II. P r a v n a p r i r o d a g a r a n c i j e

### A. Ugovorni ili neugovorni karakter garancije

1. U pravnoj teoriji nekih evropskih zemalja ras- pravljalno se o tome kakvu pravnu prirodu ima garancija za so- lidnost građevine. Smatralo se da je pri tome bitno pitanje da li je ova garancija prosta primena opštih propisa građan- skih zakonika o garanciji, odnosno odgovornosti za skrivene nedostatke građevine koji umanjuju kvalitet, ili, pak, pred- stavlja, po svom osnovu, garanciju posebne vrste.<sup>2)</sup> Da bi se odgovorilo na to pitanje, trebalo je prethodno odgovoriti na pitanje: da li ona ima karakter garancije zasnovane na ugovo- ru ili ima neugovorni karakter.

Jedan deo (naročito starije) italijanske i fran- cuske doktrine stajao je na stanovištu da je javna bezbednost i sigurnost bio osnovni motiv zakonodavca da uvede odredbe o garanciji za solidnost građevine, te da one imaju karakter javnog <sup>početka</sup> (ordre public); za tu garanciju zainteresovane

Vidi o tome:

- 1) Herding, W., - Schmalzl, M: Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen (1967.), str. 363; J. Barbić, op. cit., str. 20.
- 2) Vidi čl. 1667. i 1669. italijanskog CZ.



su ne samo ugovorne strane, već podjednako i treća lica.<sup>1)</sup> Novija shvatanja u italijanskoj i francuskoj doktrini, međutim, odriču garanciji za solidnost gradjevine karakter javnog poretka i pripisuju joj ugovorni karakter.<sup>2)</sup> Na osnovu premise da je ustanovljena u korist naručioca i da je uvedena da bi se zaštitili privatni interesi, francuska i italijanska doktrina ~~je~~ izvela zaključak da garancija za solidnost gradjevine nije garancija posebne vrste, već da predstavlja primenu opštih propisa građanskog zakonika o garanciji (član 1667. italijanskog GZ). Smatra se da se ona ne razlikuje od garancije za kvalitet radova, odnosno odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine, koji umanjuju kvalitet, po svom pravnom osnovu, već više po svom režimu.<sup>3)</sup> Specifični režim garancije za solidnost gradjevine posledica je osobenog karaktera gradjevinskih radova, važnosti tih radova i sporosti u pojavljivanju mana. Zato izvan predvidjenih pretpostavki za njenu primenu, jedino se može primenjivati garancija zasnovana na opštim propisima građanskih zakonika o garanciji, odnosno

- 1) U italijanskoj doktrini: Vita, Levi: Della locazione di opre e piu specialmente degli appalti, Unione tipeditrice, Torino 1876, volumi 2, p. 160-1620 (cit. prema B. Soinne: op. cit., I, str. 112-113.); u francuskoj doktrini: Bricment, George: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit francais, Brisel, Paris, 1965, str. 84; Planiol-Ripert: Traite pratique de droit civil francais, t. XI, n. 957; A. Delvaux: Traité juridique des bâtisseurs, Brisel, 1947, str. 699. (cit. prema: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 216.).
- 2) U italijanskoj doktrini: Chironi: Colpa contrattuale, p. 177-178; Nuti: Rivista diritto privato, 1938, IV, 149 e segg.; Butera: Codice civile commentato (Obbligazioni, II), p. 80; Rubino, Domenico: L'appalto, in Trattato di diritto civile italiano, vol. VII, tomo 3<sup>o</sup>, Utet, Torino, 1958, 3a ed., str. 277. (cit. prema: B. Soinne, op. cit., I, str. 112.); u francuskoj doktrini: B. Soinne, op. cit., II, str. 560; Colin et Capitant: Cours elementaire de droit civil francais, t. II, n. 1106, str. 731 (cit. prema: J. Vilus: op. cit., 1973, str. 216.).
- 3) D~~x~~. Rubino, ibidem, str. 277. (cit. prema: B. Soinne, ibidem, str. 113.).



odgovornost za skrivene mane ( *gradjevine. 1)* koje umanjuju kvalitet ~~W~~ Zbog ugovornog karaktera garancije, treća lica nemaju ovlašćenje da se koriste pravima iz garancije, shodno odredbama člana 1669. italijanskog Gradjanskog zakonika, odnosno člana 1792. francuskog Gradjanskog zakonika, već bi svoje obeštećenje mogla dobiti pozivajući se na neugovornu (deliktnu) odgovornost projektanta i graditelja za štetu koju su pretrpela na svojim pravno zaštićenim dobrima usled nesolidnosti gradjevine. <sup>2)</sup>

2. Za razliku od italijanskog i francuskog prava, jugoslovensko pravo daje mogućnost i, naručiocu i, trećim licima, da se koristi i, pravima po osnovu garancije za solidnost gradjevine (član 644. stav 4. ZOO) i, pravima po osnovu odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet (član 642. i 643. u vezi s članom 641. i 615. ZOO). Odredbom člana 642. Zakona o obligacionim odnosima propisano je da prava naručioca prelaze i na sve docnije sticaoce gradjevine ili njenog dela, s tim da docnijim sticaocima ne teče novi rok za obaveštavanje i tužbu, već da im se uračunava rok prethodnika, a odredbom člana 643. Zakona, da i nosilac starnarskog prava na stanu u društvenoj svojini ima pravo da zahteva od graditelja otklanjanje nedostataka u granicama njegove odgovornosti za nedostatke prema naručiocu. Rešenje predviđeno u članu 643. Zakona o obligacionim odnosima uslovlí su specifični uslovi pod kojima se obavlja stambena izgradnja. U stambenoj izgradnji naručilac (investitor) često gubi interes da realizuje prava koja izvire iz utvrdjenih nedostataka gradjevine, kada je on već jednom uselio u stanove lica ko-

1) Ibidem, str. 278. (cit. prema: Ibidem).

2) *D. Rubin, ibidem*  
Ibidem, str. 277. (cit. prema: Ibidem) B. Soinne, ibidem, str. 214.



jima su oni bili namenjeni.<sup>1)</sup> Zato su nosioci stanarskog prava legitimisani da traže otklanjanje nedostataka gradjevine u okviru odgovornosti graditelja prema naručiocu, a graditelj se ne može pozivati na to da nije sa njima niukakvom ugovornom odnosu.<sup>2)</sup> Za aktivnu legitimaciju za vođenje spora radi realizacije prava u vezi sa nedostacima gradjevine dovoljno je da tužilac dokaže da je sticalac-faktički korisnik gradjevine, a da nije dužan da dokumentuje svoju pravnu sukcesiju. Ovakav zaključak izvodi se iz okolnosti što, u suprotnom, uvođenje odredbi člana 643. u Zakon o obligacionim odnosima ne bi imalo svoje opravdanje. Pravni sledbenik koji bi morao dokazivati svoju pravnu sukcesiju, imao bi i bez odredbi pomenutog člana, mogućnost da realizuje prava iz garancije koja su na njega propisno preneti (ugovorom).<sup>3)</sup>

Kako vidimo, u jugoslovenskom pravu je osnov nastanka garancije <sup>za solidnost gradjevine</sup> i ugovor i zakon. No, i u pravnim sistemima drugih evropskih zemalja je osnov nastanka <sup>garancije</sup> i, ugovor i, zakon, bez obzira što se, kako je prethodno rečeno, garanciji za solidnost propisuje ugovorni karakter. Pitanje je, stoga, kakva je, zapravo, pravna priroda garancije za solidnost gradjevine.

---

1) Vidi: rešenje Vrhovnog privrednog suda S1-22/72 (cit. ~~iz~~: "Savremena praksa", 1985, br. 1, str. 71) i, objašnjenje uzanse broj 88. PUG u: "Savremena praksa", 1985, br. 1, str. 71.

2) Vidi: Vrhovni sud Hrvatske Rev-1543/80. od 14.10. 1980. (cit. ~~iz~~: "Savremena praksa", 1985/br. 1, str. 71.); Petar, Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima pojedinih urogora, Beograd, 1979, str. 105.

3) Vidi o tome: Zoltan Biro, Komentar ZOO, II, 1980, str. 120-121; 123; P. Šurlan; op. cit., str. 105.



3. Kada je garancija samo zakonska, ona se ne mora ni ugovarati. Ali, i kad se predvidi kao ugovorna obaveza, garancija zadržava i dalje svoj zakonski karakter. Kada je osnov nastanka garancije, kao u slučaju garancije za solidnost gradjevine, i ugovor i zakon, ona, ipak, ne nastaje bez ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu; jedan ili više ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, nužna su pretpostavka nastanka obaveza projektanta i graditelja kao garanta. S druge strane, čim je zaključen odredjen ugovor o izgradnji, garancija za solidnost gradjevine nastaje po sili zakonskog uredjenja i bez odgovarajućeg sporazuma izmedju projektanta i graditelja sa naručiocem. Medjutim, obaveze koje nastaju iz garancije su gradjanskopravne prirode i nastale su na osnovu konkretnog ugovora izmedju odredjenog projektanta i graditelja sa odredjenim naručiocem. Prema tome, iako je propisana zakonom, garancija ne proističe neposredno iz zakona.<sup>1)</sup> No, ovde je od značaja istaći da garancija za solidnost znači i, efektivno proširenje gradjanskopravnih obaveza učesnika u izgradnji i javnopravno mešanje u ugovorne odnose. Zato je pravna priroda ove garancije podjednako vezana i za ugovorno i za deliktno pravo. Kao što smo ranije utvrdili, garancija za solidnost gradjevine odgovara, po svojoj vrsti, proizvodjačkoj garanciji. A garancija proizvodjača nije ni čisto ugovorne ni deliktne prirode. I ugovorna i deliktna odgovornost proizvodjača proističu, u stvari, iz obaveze garancije za svojstva ili ispravno funkcionisanje stvari. Reč je, zapravo, o odgovornosti učesnika u

---

1) Uporedi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 28; Goleminov Čudomir: Pravni režim na garancije za promislenu produkciju pri dogovornite dostavka i pokupko-produžba, 1964, str. 21-28; Tađžer: "Garanciono zadelženie za kačestvo", Pravna misel, br. 3/1959, str. 19. (cit. prema: J. Radišić, ibidem); vidi i: J. Radišić, Profesionalna odgovornost medicinskih poslenika, Beograd, 1986, str. 73, 76-78.



izgradnji za tipičan rizik njihove građevinske delatnosti.<sup>1)</sup>  
Prema tome, kad projektant i graditelj, kao tvorci građevine, izvršavaju svoje obaveze iz garancije na osnovu činjenice korišćenja građevine koja je, sama po sebi, potvrda prava korisnika na izvršenje tih obaveza, onda to oni čine na isti način na koji, kod proizvodjačke garancije, to čini proizvođač prema kupcu ili drugom nosiocu garantnog lista. Činjenica korišćenja zgrade omogućava projektantu i graditelju da zasnuju mnoštvo istovrsnih ugovornih odnosa sa širokim anonimnim krugom lica. Oni će doći u direktan kontakt sa svojim ugovornim partnerima tek u slučaju ako oni zahtevaju realizaciju prava koja im garancija obezbeđuje. Samim tim, za učesnike u izgradnji i nije relevantno da ispituju legitimaciju korisnika građevine, tj. da li su oni pravni ili faktički sticaoci građevine. Izvršavanjem svoje obaveze iz garantnog odnosa oni se oslobadaju iste prema poveriocu, bez obzira kako su utvrdili da postoji garantovani slučaj. Za to je dovoljno da im se pokaže nedostatak koji umanjuje solidnost građevine.<sup>2)</sup>

B. Ugovorno skraćenje odn. produženje  
garantnih rokova

1. Onaj deo doktrine koji zastupa mišljenje da je garantni rok za solidnost građevine ustanova javnog porekta,

1) Uporedi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet, i odgovornost za štete od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 91, 110; Graf. von Westphalen: Die Haftung des Warenherstellers im amerikanischen Recht und der Uniform Commercial Code (1969.), str. 9; Jaeger, Products Liability; The Constructive Warranty, 39 Notre Dame Lawyer (1964.), str. 501. (cit. prema: J. Radišić, *ibidem*, str. 91.).

2) Uporedi: J. Radišić, *ibidem*, str. 16. i 33.



odriče ugovornim stranama pravo da one svojom voljom menjaju taj rok. Prema stanovištu pravnih pisaca i znatnog dela sudske prakse koja deli ovo mišljenje, ugovor kojim bi naručilac gradjevine preuzeo na sebe sav rizik za solidnost gradjevine bio bi u tom delu ništav.<sup>1)</sup> U jugoslovenskom pravu zastupa se stav da je svrha garantnog roka za solidnost gradjevine, kao i roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, zaštita potrošača, naručioca, što znači da su ti rokovi određeni u javnom interesu. Otuda se rokovi određeni Zakonom o obligacionim odnosima odredbama člana 644. stav 1, 2. i 3. člana 615. stav 2. u vezi s članom 641, ne bi mogli ugovorom skratiti, ali bi se mogli ugovorom produžiti.<sup>2)</sup>

2. Međutim, novije shvatanje u uporednom pravu jeste, da princip javnog porekta ne isključuje mogućnost da ugovorne strane (dakle, naručilac i graditelj) skrate garantni rok za solidnost gradjevine, s tim da tako skraćen rok bude dovoljno dug da se u njemu utvrdi da li gradjevina odgovara uslovima koji se traže u pogledu njene sigurnosti i trajnosti.<sup>3)</sup> Danas je, čak, u francuskoj teoriji vladajuće shvatanje da bi ugovornim stranama trebalo dati punu slobodu da izmene garantni

---

1) A. Delvaux: Traité juridique des bâtisseurs, Brise, 1947, str. 699. (cit. prema: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 216.).

2) Vidi: "Savremena praksa", 1985/br. 1, str. 69. Isti je stav zauzimao i autor Skice za Zakonik o obligacijama i ugovorima M. Konstantinović (čl. 665); o tome: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 216. i 218, vidi i: čl. 20. ZOC i, vidi i, Komentar ZOC; Beograd, 1980, str. 90.

3) G. Bricmont, op. cit., str. 89., (cit. prema: J. Vilus, ibidem, str. 217.).



rok za solidnost gradjevine na način na koji žele.<sup>1)</sup> Naručilac bi imao pravo da taj rok smanji na bilo koje vreme posle predaje, onoliko dugo koliko on smatra da mu je dovoljno da se uveri da gradjevina odgovara u svakom pogledu uslovima stabilnosti, ali ne još za vreme zaključivanja ugovora (znači unapred).<sup>2)</sup> Ovo mišljenje objašnjava se izmenjenim osnovnim stavom u pogledu karaktera odgovornosti za solidnost gradjevine. Kaže se, naime, da to i nije, u stvari, "odgovornost", već garancija na osnovu koje se dužnik obavezuje da će u garantnom roku popraviti svu štetu koju bi poverilac imao u vezi sa gradjevinom.<sup>3)</sup> Pri tome se ističe da klauzule kojima se taj rok skraćuje moraju biti jasno formulisane.<sup>4)</sup>

Kad je reč o tome da li ugovorne strane mogu svojim ugovorom da produže garantni rok za solidnost, postoji mišljenje da one na to imaju pravo, ali, kao i kad je reč o skraćivanju, one to produžavanje moraju posebno da ugovore. U slučaju sumnje, ove klauzule se tumače u korist projektanta i graditelja, tj. dužnika.<sup>5)</sup>

3. U vezi sa diskusijom o pravu ugovornih strana da skrate, odnosno produže garantni rok za solidnost gra-

---

1) B. Soinne, op. cit., II, str. 560; Colin - Capitant, op. cit., t. II, n. 1106, str. 731; Odluka francuskog Kasacionog suda od 23.VI.1909. godine (cit. prema: B. Soinne, *ibidem*, str. 561); J. Vilus, *ibidem*, str. 217.

2) B. Soinne, *ibidem*, str. 563.

3) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 217.

4) *Ibidem*.

5) G. Bricment, op. cit., str. 90-91; A. Delvaux, op. cit., str. 678-681. (cit. prema: *Ibidem*, str. 218.).



djevine, valja spomenuti da u jugoslovenskoj teoriji postoji jedno mišljenje prema kome bi ugovorne strane imale pravo da taj rok skrate, budući da je "zaista reč o garanciji ustanovljenoj u korist naručioca".<sup>1)</sup> Nama se, međutim, čini da garancija za solidnost gradjevine, kao vrsta garancije proizvođača za svojstva, odn. ispravno funkcionisanje stvari, mora da štiti jednako i naručioca i treća lica. Stoga, ne bi trebalo dopustiti ugovornim stranama da svojim sporazumom skraćuju rok garancije, bez obzira što se pitanje štete koju pretrpe treća lica zbog rušenja gradjevine, može rešavati i nezavisno od garancije, tj. primenom principa deliktne odgovornosti.

C. Mogućnost isključenja i ograničenja zakonske odgovornosti za nedostatke u pogledu solidnosti gradjevine pomoću ugovora o izgradnji

1. U praksi evropskih zemalja opšte je prihvaćeno stanovište da se projektant i graditelj ne mogu ugovorom o izgradnji unapred osloboditi odgovornosti za nedostatke u pogledu solidnosti gradjevine. U Francuskoj, na primer, sudovi nište ove klauzule po dva osnova: pozivaju se ili na javni poredak<sup>2)</sup> ili na princip prema kome se niko ne može osloboditi odgovornosti za dolus ili tešku nepažnju (faute lourde), koja se asimiluje sa dolus-om. Pošto greške koje čine stručnjaci za vreme gradjenja predstavljaju tešku nepažnju, oni se ne bi mogli osloboditi odgovornosti za posledice koje iz toga proiza-

---

1) J. Vilus, ibidem, str. 218.

2) Ova ništavost se primenjuje bez ograničenja, jer se oslanja na član 6. francuskog Gradjanskog zakonika kojim se propisuje da se posebnim ugovorom ne mogu derogirati pravila koja se tiču javnog poretka i dobrih običaja.



dju.<sup>1)</sup> Unošenjem klauzule u ugovor o oslobodjenju od odgovornosti za rušenje ili teško oštećenje građevine, negirao bi se, u stvari, sám osnov na kome počiva ugovor o obavezi stručnjaka da će napraviti delo koje će u svakom pogledu odgovarati svojoj nameni. Prema tome, opravdano je shvatanje po kome se klauzule o isključenju odgovornosti za posledice loše gradnje smatraju ništavim.<sup>2)</sup>

2. Sa stanovišta našeg prava, dopustiti mogućnost projektantu i graditelju da, putem ugovora o izgradnji, jednostrano, isključe odgovornost za nesolidnost građevine značilo bi, izigrati kupca ili krajnjeg korisnika građevine. U našoj praksi i zakonodavstvu, garancija za solidnost građevine prihvaćena je kao institut koji treba da popravi i pojača pravnu poziciju kupca, dajući mu pored prodavca još jednog dužnika (proizvodjača) koji će mu garantovati za svojstva kupljene građevine ili njenog dela. A taj cilj bio bi potpuno promašen ako bi ona zamenila odgovornost za skrivene nedostatke građevine, po osnovu ugovora, ako bi se koristila umesto nje, a ne pored nje.<sup>3)</sup> Prema tome, zakonska odgovornost za nedostatke koji se tiču solidnosti građevine ne može se ugovorom o izgradnji ni, isključiti ni, ograničiti. Imperativnom odredbom člana 644. stav 5. Zakona o obligacionim odnosima isključena je primena opštih odredbi o isključenju i ograničenju odgovornosti dužnika iz člana 265. stav 1. i 4. <sup>ovop</sup> Zakona, e

---

1) Francuska sudska praksa našla se u dilemi kad je trebalo rešavati slučajeve oslobodjenja od odgovornosti za laku nepažnju (faute légère); francuski autori navode presude koje idu u prilog, kao i one koje se izjašnjavaju protiv ugovornih klauzula o isključenju od odgovornosti za laku nepažnju, (cit. prema: J. Vilus, *op. cit.*, 1973, str. 219; *op. cit.*, 1973, fusnota 510.).

2) Vidi: J. Vilus, *ibidem*.

3) Vidi o tome: J. Radišić, *op. cit.*, 1972, str. 47-48



jer ne dopušta isključenje odgovornosti projektanta i graditelja za nesolidnost gradjevine ni kada se radi o običnoj nepažnji.<sup>1)</sup>

### III. S u b j e k t i o d g o v o r n o s t i

1. Zakoni kontinentalnih pravnih sistema, koji regulišu materiju odgovornosti učesnika u izgradnji, spominju, kao odgovorna lica za nesolidnost gradjevine, ili, samo graditelja ili, pored njega, i projektanta.<sup>2)</sup> Izuzetak predstavlja francusko pravo, po kome su za mane što izazovu potpuno ili delimično rušenje gradjevine odgovorni arhitekta, izvodjači i druga lica vezana za naručioca ugovorom o delu.<sup>3)</sup> Ova formulacija francuskog zakonodavca ima dvostruke prednosti. Prva je u tome što se odgovornost lica za nesolidnost gradjevine vezuje za ugovor o delu sa naručiocem čime se pravno kvalifikuje odnos koji jedini može dovesti do ove vrste odgovornosti. Tako se predupreduju sva sporna pitanja i različita rešenja koja u vezi s tim inače iskrsavaju u teoriji, praksi i zakonodavstvu drugih zemalja i, u međunarodnim opštim uslovima. Druga je prednost gornje formulacije što, načelno, utvrđuje odgovornost "i drugih lica" za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine. Time je ozakonjeno stvarno stanje u oblasti

---

1) Vidi: Zoltan, Biro: Komentar ZOO, II, Beograd "S.A.", 1980, str. 123.

2) Graditelja kao jedino odgovornog za solidnost gradjevine predviđa italijansko pravo (čl. 1669. IGZ) i nemačko pravo (čl. 361. NGZ); pored graditelja, kao odgovornog za solidnost gradjevine, predviđa i projektanta, švajcarsko pravo (čl. 371. ŠZO) i jugoslovensko pravo (čl. 644. stav 1. i 3. ZOO.).

3) Član 4. Zakona od 3. januara 1967. godine kojim je izmenjen član 1792. i 2270. francuskog Gradjanskog zakona; vidi o tome: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 222.



gradjenja, tj. činjenica da za štetu zbog nesolidnosti građevine mogu biti kriva i druga lica koja, kao stručnjaci, učestvuju u izgradnji i, stoga, pod određenim pretpostavkama, neposredno odgovorna naručiocu. Na primer, kad je naručilac sám zaključio ugovor o delu sa specijalizovanom organizacijom za ispitivanje zemljišta, a pokaže se da nesolidnost građevine <sup>postaje posledica</sup> ~~proizlazi~~ propusta u radu te organizacije, onda će ona biti i neposredno odgovorna naručiocu za štetu.

Jugoslovenski Zakon o obligacionim odnosima ne sadrži opštu odredbu o odgovornosti "i drugih lica" za nesolidnost građevine, poput francuskog Građanskog zakonika, ali je važno da on, ipak, predviđa takvu mogućnost. Član 644. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima propisuje da je izvodjač odgovoran i za nedostatke zemljišta na kome je građevina podignuta, "osim ako je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište podobno za gradjenje, a u toku gradjenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju ispravnost stručnog mišljenja" (podvukla V.K.).<sup>1)</sup>

2. Kad je reč o subjektima odgovornosti za nesolidnost građevine, od važnog praktičnog značaja je i odgovoriti na pitanje: da li podizvodjač - čije je učestvovanje u izgradnji nesporno - spada u krug lica odgovornih za nesolidnost građevine.

U francuskoj teoriji, u kojoj se raspravljalo o odgovornosti podizvodjača, mišljenja su bila podeljena.

---

1) Vidi čl. 17, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata SAP Vojvodine ("Službeni list SAP Vojvodine, br. 13/80, 20/80, 24/82, 20/83. i 32/83) o specijalizovanim organizacijama za pružanje usluga investitoru u vezi sa izgradnjom investicionih objekata.



Po jednom mišljenju, odgovornošću za nesolidnost, zakonodavac je hteo da zaštiti sopstvenika gradjevine kao nestručnjaka; generalni izvodjač, kao stručnjak, ne bi mogao da se koristi prednostima zakona, jer je on u stanju da pregleda radova koje mu izvrše podizvodjači, tj. u stanju je da primeti njihove nedostatke prilikom prijema.<sup>1)</sup>

Po drugom mišljenju, koje preovladava, namera zakonodavca nije bila da štiti sopstvenika gradjevine, već naručioca radova. Pošto se generalni izvodjač prema podizvodjaču pojavljuje u ulozi naručioca, to će u odnosu na njega (glavnog izvodjača) važiti mutatis mutandis odredbe kojima se reguliše odgovornost za nesolidnost gradjevine.<sup>2)</sup> Francuski Opšti uslovi predviđaju u članu 1,144 da je "svaki podizvodjač odgovoran neposredno naručiocu radova za izvršenje ustupljenih radova shodno odredbama osnovnog ugovora. Ta klauzula mora biti obavezno predviđena ugovorom koji vezuje izvodjača i njegove podizvodjače i mora biti predmet pismene obaveze podizvodjača prema naručiocu radova".<sup>3)</sup> U jugoslovenskoj teoriji zastupa se stanovište da je od citiranog rešenja u francuskim Opštim uslovima bolje ono po kome naručilac ima pravo da se obrati izvodjaču sa kojim je zaključio ugovor, s tim što bi izvodjač imao pravo regres~~je~~ prema podizvodjaču, kako to predviđaju italijanski Gradjanski zakonik (čl. 1670.) i Zakon o obligacionim odnosima (čl. 647. stav 4.).<sup>4)</sup>

---

1) Bricmont, G., op. cit., str. 96. (cit. prema: J. Vilus, op. cit., 1973, str. 220.).

2) Ibidem, str. 98. (cit. prema: ibidem).

3) J. Vilus, ibidem, str. 221.

4) Ibidem.



Na osnovu rečenog mogli bismo ~~zaključiti~~ <sup>konstatovati</sup> da su kod odgovornosti za nedostatke koji se tiču solid-

nosti gradjevine predmet zaštite, upravo, gradjevinski radovi, te da obavljanje tih radova mora biti predmet garancije, kako glavnog izvodjača, tako i podizvodjača.<sup>1)</sup> Zato se i odredbe koje regulišu odgovornost graditelja za nesolidnost gradjevine, jednako odnose i na podizvodjače u slučaju kad nedostaci gradjevine potiču od radova koje su oni izvodili, nezavisno od toga koji je način usvojen, u odredjenom pravnom sistemu, za pokretanje odgovornosti podizvodjača.

---

1) Planiol et Ripert: Traite pratique de droit civil francais, 14 vol., 2, ed., 1952-1957: Les contrats civils (11) par Rouast, Savatier Lépargueur, Besson, T. XI, no 952, str. 195. (cit. prema J. Vilusu, ibidem, str. 220.).



& 4. RAZLIKE IZMEDJU ODGOVORNOSTI ZA SKRIVENE  
NEDOSTATKE GRADJEVINE KOJI UMANJUJU KVALITET  
I GARANCIJE ZA SOLIDNOST GRADJEVINE

I. M o g u ć n o s t i p o t r e b a  
p o r e d j e n j a

1. Već je rečeno da se u savremenoj francuskoj i italijanskoj doktrini i sudskoj praksi usvaja shvatanje prema kome garancija za solidnost gradjevine ne predstavlja garanciju posebne vrste, nego znači samo proširenje garancije učesnika u izgradnji, kao stručnjaka, za materijalna svojstva gradjevine, putem ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, saglasno opštim propisima građanskog zakonika.<sup>1)</sup> No, i pod pretpostavkom da se prihvati gledište da se svaka odgovornost stručnjaka, koja proizlazi iz ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, nazove garancijom, ipak, zbunjuje činjenica da se odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet upotrebljava u smislu materijalne garancije, odnosno samostalnog obećanja garancije. Nama izgleda, naime, da kod ugovora o izgradnji, jedino garancija za solidnost gradjevine ima karakter samostalnog obećanja garancije. Jedino garancija za solidnost gradjevine izražava poseban cilj koji treba da se postigne putem ugovora o izgradnji.<sup>2)</sup> Ona za učesnike u izgradnji ~~ima~~ <sup>trou</sup> drukčije i šire obaveze od onih koje imaju po osnovu ugovora o izgradnji. Jer, rezultat koji se obećava garancijom - solidnost, odnosno ispravno funkcionisanje gradjevine,

1) Vidi član 1667. u vezi s članom 1669. italijanskog GZ; u francuskoj doktrini: B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, II, Paris, 1969, str. 560; u italijanskoj doktrini: D. Rubino: L'appalto, in Trattato di diritto civile italiano, Torino, 1958, 3a ed, str. 277-278.

2) Vidi ovde: & 3./I.A. Pojam garancije.



ne zavisi isključivo od kakvoće izgradjene gradjevine, tj. kvalitet gradjevine je samo jedan od faktora.<sup>1)</sup> Ako se pokaže da učesnici u izgradnji nisu obezbedili solidnost gradjevine, sledi njihova odgovornost za nesolidnost gradjevine prema naručiocu. U tom slučaju su i principi pooštrene, profesionalne odgovornosti koji se primenjuju na učesnike u izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine, u biti, ~~isti~~ <sup>isti</sup> principi koji su najpre primenjeni na proizvođače industrijskih proizvoda, čim je utvrđen nedostatak proizvoda.<sup>2)</sup>

Učesnika u izgradnji - Odgovornost  
za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet  
jeste, međjutim, sastavni deo ugovora o izgradnji, kao obična klauzula o garanciji. Ona pokriva samo rizik koji se tiče kakvoće gradjevine.

Prema tome, kada nije u pitanju solidnost, odnosno ispravno funkcionisanje gradjevine, već njena ostala svojstva, tada je reč o obavezi garancije koja je formalno svojstvena svakom ugovoru o delu, pa i ugovoru o gradjenju. Nju duguje naručiocu svaki poslenik, za svojstva izradjenog dela, pa i učesnici u izgradnji, kao poslenici, za svojstva izgradjene gradjevine, kod ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu. Ako učesnici u izgradnji prekrše tu obavezu, tj. ako se pokažu nedostaci gradjevine koji joj umanjuju kvalitet, naručilac ima pravo da ih pozove na odgovornost.<sup>3)</sup>

1) Karl, Lorenz: Lehrbuch des Schuldrechts, II. Band, Besonderer Teil, 9. Auflage, str. 235. (cit. prema: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 17.)

2) Vidi: Branko, Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 70-71. i dalje.

3) Vidi čl. 641. u vezi s članom 615. ZOO; Vidi i: Jakov, Radišić: Obligaciono pravo, Opšti deo, Beograd, 1988, str. 144; vidi od istog autora: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, Beograd, 1972, str. 11.



2. Jugoslovenski Zakon o obligacionim odnosima, koji poznaje garanciju za solidnost gradjevine, reguliše je odvojeno od odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine, jer podržava shvatanje naše sudske prakse i pretežnog dela pravne teorije da one čine dva zasebna pravna instituta.<sup>1)</sup> Kako garantovanje solidnosti znači obezbedjenje iste, to odgovornosti može biti samo za nesolidnost gradjevine. Dosledno tome, iako su odredbe našeg Zakona koje regulišu garanciju naslovljene kao: "odgovornost izvodjača i projektanta za solidnost gradjevine", valja zaključiti da je zakonodavac pretpostavljao da u slučaju nedostataka gradjevine koji se tiču njene solidnosti postoji, pored odgovornosti za nesolidnost, i garancija za solidnost gradjevine.

3. Time što se ističe tvrdnja da garancija za solidnost i odgovornost za nedostatke gradjevine čine dva zasebna pravna instituta, ne misli se i da medju njima postoji neka suštinska razlika, već samo to da se istraživanje njihovih uzajamnih odnosa ne bi moglo nikako izostaviti. Zajednički i osnovni uslov i odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet i odgovornosti za nesolidnost gradjevine jeste postojanje odredjenog nedostatka gradjevine. U suštini, i jedna i druga jesu odgovornost za nedostatke iz-

---

1) Vidi: čl. 644. i 641. ZOO; Ivan, Bukljaš: "Odgovornost proizvodjačke privredne organizacije za nedostatke proizvoda", "Privredno pravni priručnik", br. 11/1967; str. 11; Ljubiša, Milošević: "Garancija za ispravan rad prodanog proizvoda", Naša zakonitost, br. 3/1968; str. 213; Vrleta Kralj: "Neka pravna pitanja u vezi sa garantijom i garantijskim rokovima kod kupoprodaje", Naša zakonitost, br. 4/1967, str. 305; J. Radišić: "Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom", str. 43. i dalje; S. Perović: "Obligaciono pravo", Beograd, 1980, str. 404. i 407; Lucija Spirović-Jovanović: "Sadržina garancije za ispravno funkcionisanje kod ugovora o prodaji", Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1978, br. 3-5, str. 677-785.



gradjene gradjevine. Ali, za razliku od odgovornosti, koja pretpostavlja negativni element, tj. nepostojanje određenih svojstava gradjevine, kod garancije se ističe u prvi plan pozitivni element, tj. obezbedjenje određenih svojstava gradjevine. Kako, pak, garancija znači i obavezu da se, zbog nepostojanja određenih svojstava gradjevine, otklone nedostaci, garancija je i obećanje određenih prava naručiocu, a ne samo garantovanje određenih svojstava gradjevine u pozitivnom smislu.<sup>1)</sup> Otuda se garancija i odgovornost za nedostatke, kao samostalni pravni instituti, ne suprotstavljaju jedna drugoj, već stoje jedna pored druge. Budući da obe počivaju i, na ugovoru i, na zakonu, i da obe imaju istovetan krajnji cilj: obezbedjenje određenih svojstava gradjevine, to se odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet i garanciju za solidnost gradjevine nalaze u funkcionalnom jedinstvu. Sve postojeće razlike između njih imaju u većoj meri kvantitativni nego kvalitativni značaj. Te razlike se svode na uslove pod kojima nastupa obaveza učesnika u izgradnji, kao garanta, da obeštete naručioca i na oblik tog obeštećenja. Bliže rečeno, na ovom mestu treba da govorimo o razlikama u pogledu nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet i koji su pokriveni garancijom za solidnost gradjevine i o razlikama u pogledu naručiočevih prava izazvanih nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet i prava izazvanih nesolidnošću gradjevine.

---

1) Vidi o tome: J. Radišić, op. cit., 1922, str. 19; 37. i dalje.



II. R a z l i k e u p o g l e d u n e d o s t a -  
t a k a g r a d j e v i n e k o j i u m a -  
n u u j u k v a l i t e t i k o j i s u  
p o k r i v e n i g a r a n c i j o m z a  
s o l i d n o s t g r a d j e v i n e

1. Teorija i praksa, kao i većina građevinskih zakonika, usvajaju rešenje da se na ugovor o gradjenju primenjuju pravila ugovora o delu, ako za ugovor o gradjenju nije predviđeno nešto posebno. Stoga, zakonska pretpostavka o prestanku odgovornosti učesnika u izgradnji za vidljive nedostatke gradjevine, posle primopredaje, proizilazi iz primene na ugovor o gradjenju pravila koja važe kod ugovora o delu.<sup>1)</sup> Prema tome, posle primopredaje, odgovornost projektanta i graditelja postoji samo za skrivene nedostatke gradjevine, bilo da se njima umanjuje sigurnost i stabilnost ili kvalitet gra-

---

1) Čl. 1665. italijanskog GZ; čl. 614. st. 1. ZOO; vidi: Ivica Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 354; Vidi u vezi sa ur.br. 83. PUG: Petar, Šurlan: Posebne uzanse o gradjenju sa objašnjenjima, sudskom praksom i obrascima ugovora, Beograd, 1979, str. 90; Jelena, Vilus: Grđjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 229; Zoltan, Biro: "Primopredaja i preuzimanje" (Ciklus: Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, u organizaciji JGC i IUP), Beograd, 21. i 22. decembar, 1981, str. 121; vidi od istog autora: Komentar ZOO, II, izd. "S.A.", Beograd, 1980, str. 90.



djevine.<sup>1)</sup>

2. Medjutim, odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet pokriva širi krug nedostataka, od onog koji pokriva garancija za solidnost gradjevine. Ona se odnosi na sve vrste radova, tj. i na trajne radova, odnosno one koji čine osnovnu konstrukciju gradjevine i na završne, tzv. male radove, ukoliko nedostaci koji se pojave ne ugrožavaju solidnost gradjevine, kada dolaze do primene pravila o garanciji za solidnost gradjevine.<sup>2)</sup> Da se odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet odnosi na sve radove, potvrđuju i zakonski tekstovi i opšti uslovi ugovora koji ne polaze od podele na trajne, odnosno "velike" i na završne, odnosno "male" radove, u regulisanju ovog pitanja.<sup>3)</sup>

- 
- 1) Vidi: čl. 1669. i 1667. italijanskog GZ; čl. 1792. i 2270. francuskog GZ; čl. 644. i 641. u vezi s članom 615. stav 1. ZOO; čl. 371. stav 2. i 370. stav 1. švajcarskog ZO; par. 633. i 638. nemačkog GZ.

Podela na vidljive i skrivene nedostatke je opravdana kod ugovora o izgradnji, jer se njome uvažava osobeni način na koji se kod gradjevinskih radova pojavljuju nedostaci. Po svojoj prirodi, mane u gradjenju se ispoljavaju sporo, pa je otuda logično što je pretežan stav zakonodavstva, doktrine i prakse, da je potrebno ostaviti jedno vreme u kome treba proveriti da li će mana da se pojavi ili neće, i to ne samo kad su u pitanju nedostaci koji umanjuju sigurnost i stabilnost gradjevine, već i kad su u pitanju nedostaci gradjevine koji umanjuju kvalitet.

- 2) J. Vilus, <sup>op. cit., 1973,</sup> str. 227; B. Soenne, <sup>op. cit.,</sup> str. 407-408; H. Mazeaud: La responsabilité contractuelle des entrepreneurs et la réception des travaux, Mélanges offerts à René Savatier, Paris, 1965, No. 17. (prema: J. Vilus, ibidem.)
- 3) Čl. 1667. italijanskog GZ; par. 633. nemačkog GZ; čl. 49. i 50. OU FIDIC/G i čl. 49. i 50. britanskih I.C.E. Opštih uslova; Vidi, u vezi s članom 641. ZOO: Ivica, Jankovce: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II, izd. Kulturni centar - Gornji Milanovac, Pravni fakultet - Kragujevac, 1980, str. 352-353.



Pojam nedostatka gradjevine koji umanjuje kvalitet kod ugovora o gradjenju, kao ugovora o delu, sličan je tom pojmu kod ugovora o prodaji.<sup>1)</sup> Nedostatak postoji ako gradjevina nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu; ako nema potrebna svojstva za naročitu upotrebu za koju je naručilac pribavlja i koja je bila poznata učesnicima u izgradnji ili im je morala biti poznata i, najzad, ako nema svojstva i odluke koje su izričito ili prećutno ugovorene, odnosno propisane.<sup>2)</sup> Gradjanski zakони nacionalnih pravnih sistema ne sadrže odredbe kojima bi bio preciziran minimalni stepen nedostataka koji je pretpostavka za ostvarivanje prava uslovljenih skrivenim manama gradjevine koje umanjuju kvalitet; oni jedino sadrže odredbe kojima se naznačuje stepen nedostataka koji može da bude povod za primenu najoštrije sankcije protiv gradjevinskih poslenika, tj. za raskid ugovora.<sup>3)</sup> No, u pravnoj doktrini i sudskoj praksi smatra se - i pored ćutanja zakonodavca - da nedostatak, deformacija ili greška treba da bude dovoljno ozbiljna, mada ne i posebno opasna i značajna, da bi bila uzeta u obzir.<sup>4)</sup> Tako je, na primer, Vrhovni sud Bosne i Hercegovine, u presudi Rev 146/84. od 26.IV 1984. godine zauzeo stav da nosilac stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini ima pravo, kao i naručilac, da zahteva od izvodjača otklanjanje nedostataka, pa i izmenu ugradjenog materijala slabijeg kvaliteta, osim ako je izvodjač

---

1) O tome: B. Soinne, op. cit., I, str. 100-101; I. Jan-kovce: Komentar ZOO, II, Kragujevac - Gornji Milanovac, str. 353.

2) Vidi čl. 479. ZOO; Vidi slučaj iz engleske sudske prakse: Crowther v. Shannon Motor Co (1975.) i Weekly Reports 30 (Court of Appeal) u listu Informator br. 2231/2232, Zagreb, 26. i 30.VII. 1975, str. 28.

3) Čl. 1668. italijanskog GZ; čl. 619. ZOO.

4) B. Soinne, op. cit., I, str. 101.



dobio odobrenje od naručioca da upotrebi slabije kvalitetan materijal od ugovorenog.<sup>1)</sup> Za procenu ozbiljnosti nedostatka, dakle, koja povlači odgovornost učesnika u izgradnji za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, važe, u stvari, pravna pravila o odgovornosti prodavca za materijalne nedostatke stvari (čl. 121, 478. i 479. Zakona o obligacionim odnosima).<sup>2)</sup> Otuda, kod odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet nema konkretizacije uslova odgovornosti za nedostatke, budući da se kod nje pojam nedostataka shvata veoma široko. Odgovornošću za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet obezbeđuju se kvalitativna svojstva gradjevine za jedan kraći vremenski interval koji počinje da teče od primopredaje gradjevine, i iznosi, u većini gradjevinskih zakonika i opštih uslova, dve godine.<sup>3)</sup>

---

1) ZSO, knj. IX, sv. 2, 1984, broj presude u zbirci 96, str. 97-99.

2) Vidi o tome: I Jankovec: Komentar ZOO, Kragujevac - G. Milanovac, str. 353.

3) Vidi: član 1667. italijanskog GZ; član 4. francuskog Zakona 67-3 od 1967. kojim se menja čl. 2270. francuskog GZ; čl. 13. austrijskih Opštih uslova; čl. 13. nemačkih Opštih uslova. Rok od dve godine usvajaju i Zakon o obligacionim odnosima (čl. 615. st. 2.), Posebne uzanse o gradjenju (uz. br. 85.) i, jugoslovenski Opšti uslovi za ugovaranje i gradjenje gradjevinskih objekata (čl. 42. st. 2.). Jugoslovenski republički i pokrajinski propisi odredjuju, medjutim, za pojedine vrste gradjevina, minimalne garantne rokove u dužem trajanju. Tako je Odlukom o minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste izgradjenih investicionih objekata, odnosno izvedenih radova na tim objektima, donesenom u SR Srbiji ("Službeni glasnik SR Srbije", br. 2/74.) odredjen rok od pet godina, na primer, za stanove namenjene tržištu; za gradjevine namenjene masovnom prijemu ljudi; za mostove dužine 100 i više metara, itd., a minimalni garantovani rok od tri godine, na primer, za tornjeve i dimnjake visine 30 i više metara (vidi: I. Jankovec: Komentar ZOO, II, izd. G. Milanovac - Kragujevac, 1980, str. 355.).



3. Za razliku od pojma nedostatka gradjevine koji umanjuje kvalitet, pojam nedostatka gradjevine koji pokriva garancija za solidnost postavlja se uže. Garancijom su pokriveni samo oni nedostaci koji, zbog svoje prirode i intenziteta, umanjuju sigurnost i stabilnost gradjevine, odnosno njenu trajnost i izdržljivost, tako da zbog njihovog postojanja dolazi u pitanje namenska upotreba i ispravno funkcionisanje gradjevine.<sup>1)</sup> Zato nesolidna podloga za parket u stanovima, na primer, ne predstavlja nedostatak u izradi gradjevine koji utiče na njenu solidnost, tj. stabilnost i sigurnost, pa izvodjač ne odgovara za taj nedostatak u garantnom roku za solidnost gradjevine, u smislu odredbi člana 644. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima.<sup>2)</sup> Garancijom za solidnost obezbeđuje se trajnost i izdržljivost gradjevine u dinamičkom vidu, tj. u procesu korišćenja gradjevine i u garantnom roku.<sup>3)</sup> Garancija obuhvata zaštitu od nedostataka koji se pojave kao posledica neke greške u projektu gradjevine, u materijalu od koga je gradjevina izradjena ili u radu na gradnji gradjevine. Odsutnost ma i jednog od ovih bitnih elemenata može naručiocu ostaviti bez prava zaštite, jer uzrok nekog nedostatka može

---

1) Vidi: Z. Biro, Komentar ZOO, II, izd. "S.A.", Beograd, str. 122.

2) Presuda Vrhovnog suda B i H, Pž.279/85. od 18.XI.1985. ("Sudska praksa", jugoslovenski stručno-informativni časopis, Beograd, 1987/br. 1, broj presude u časopisu 87, str. 54-55.).

Prema presudi Vrhovnog privrednog suda Sl.1075/65. "izvodjač radova mora poznavati tehnički proces objekta koji izvodi bar u onim granicama u kojima greške u projektovanju mogu dovesti u pitanje sigurnost objekta (cit. ~~46~~: Jovan, Vojinović: Priručnik za investitora i izvodjača radova u oblasti građevinarstva, Beograd, 1976, str. 289.

3) Goleminov: "Shodstva i različenja između garancionata i zakonnata odgovornost za nedostatci". - Pravna misl, br. 4/1963, str. 50. (cit. prema: ..

*J. Radisic, op.cit, 1972, str. 40).*



biti upravo u onom od ovih elemenata koji nije obuhvaćen garancijom. Pretpostavlja se da je garancija potpuna ako sadrži navedene elemente.<sup>1)</sup> No, teško da bi se moglo i zamisliti da može postojati neki nedostatak koji ne bi imao svoj uzrok u projektu, materijalu ili radu (izradi). Ali, u svakom slučaju, razlozi nedostataka gradjevine van projekta, materijala i rada, isključeni su iz garancije za solidnost.

S obzirom da ćemo u narednom poglavlju ovog rada posebno razmatrati pretpostavke garancije za solidnost gradjevine i, u okviru toga, pitanje gradjevine kao predmeta garancije za solidnost i garantovanog slučaja koji ona pokriva, to se na ovom mestu nećemo upuštati u bliže opisivanje nedostataka koji je uslov odgovornosti za nesolidnost gradjevine. No, ovde je od značaja istaći da se odgovornošću koju izazivaju skriveni nedostaci gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost, obezbedjuje solidnost gradjevine za duži vremenski interval nego što je to slučaj kod odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet; u francuskom, italijanskom i jugoslovenskom pravu on iznosi deset godina.<sup>2)</sup> Ali, kao i rok odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, i rok odgovornosti za nesolidnost gradjevine, počinje da teče od primopredaje gradjevine. Zato, sve do isteka roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet - od dve godine od primopredaje - postoji paralelno i alternativno, i odgovornost za nesolidnost gradjevine.<sup>3)</sup> Posle proteka toga roka,

1) Vidi o tome: Br. Vukmir, *op. cit., I, str. 237*.

2) Vidi: čl. 1792. francuskog GZ; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 644. st. 1. ZOO.

3) Član 644. u vezi s članom 615. stav 2. ZOC; O tome:

*D. Rebbino, op. cit., str. 278; B. Soinne, op. cit., I, str. 113*



gasi se odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, tako da ostaje još <sup>ipunit osane godina</sup> ~~same~~ odgovornost učesnika u izgradnji za nesolidnost gradjevine po osnovu garancije za solidnost.

### III. R a z l i k e u p o g l e d u n a r u č i - o č e v i h p r a v a u s l o v l j e n i h n e d o s t a c i m a g r a d j e v i n e k o j i u m a n j u j u k v a l i t e t i p r a v a u s l o v l j e n i h n e s o l i d - n o š ć u g r a d j e v i n e

1. U savremenoj doktrini se smatra da u slučaju kada se, posle primopredaje gradjevine, pojave nedostaci, onda postoji zakonska pretpostavka o odgovornosti učesnika u izgradnji prema naručiocu, i to, bilo da su u pitanju skriveni nedostaci gradjevine koji umanjuju kvalitet, bilo da su u pitanju skriveni nedostaci gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost, te je na njima teret dokaza da se uzroci nedostataka gradjevine i radova nalaze van sfere njihove delatnosti. Pri tome je pretpostavka o odgovornosti učesnika u izgradnji za nedostatke gradjevine ograničena, kako je već rečeno, kraćim rokom za obezbedjenje kvalitativnih svojstava gradjevine, a dužim rokom ~~u~~ za obezbedjenje solidnosti gradjevine. <sup>1)</sup>

2. Odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, kao i garancija za solidnost gradjevine, podrazumevaju i garanciju odredjenih prava naručiocu, za slučaj da izgradjena <sup>g</sup> gradjevina nema odgovarajuća svojstva, tj. ukoliko sadrži neke nedostatke koji joj umanjuju sigurnost.

1) Vidi: J. Vilus, <sup>op. cit., 1973, str. 181 - 182</sup> B. Soinne, op. cit., I, (za nemačko pravo), str. 67.



nost i stabilnost ili kvalitet. Realizacijom tih prava uspostavlja se narušeni princip ekvivalentne razmene činidbi u odnosima između naručioca i učesnika u izgradnji. Kod garancije za solidnost gradjevine taj princip se uspostavlja, po pravilu, kroz obavezu graditelja, kao garanta, da otkloni nedostatke gradjevine, tj. samo onom činidbom koja predstavlja ispunjenje ugovora o izgradnji u njegovom naturalnom obliku (realno ispunjenje). Medjutim, do isteka roka od dve godine od primopredaje, naručilac ima pravo da zahteva od graditelja, pre svega, da otkloni nedostatke u primerenom roku, bilo da su u pitanju nedostaci koji umanjuju sigurnost i stabilnost ili kvalitet gradjevine.<sup>1)</sup>

Ostavljajanje primerenog roka za otklanjanje nedostataka gradjevine, javlja se kao prethodni uslov za sticanje drugih prava koja potiču iz ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu; tek njegovim bezuspešnim istekom, nastaje za naručioca pravo da zahteva ili, otklanjanje nedostataka na račun graditelja ili, sniženje naknade ili, raskid ugovora.

Pored zahteva za otklanjanje nedostataka ili, pored zahteva za sniženje naknade ili, pored zahteva za raskidanje ugovora, naručilac ima pravo i na naknadu ugovorne štete pod uslovom da ju je pretrpeo.<sup>2)</sup> Pored toga, i nezavisno od toga, naručilac ima pravo i na naknadu štete koju je zbog nedostataka gradjevine pretrpeo na drugim svojim dobrima i to prema opštim pravilima o odgovornosti za štetu.<sup>3)</sup>

---

1) Vidi: čl. 1668. st.1. italijanskog GZ; par. 633. st. 2, par. 634, st.1. i 638. nemačkog GZ; čl. 368. stav 2. i 3. švajcarskog ZO; čl. 618. st. 1. i čl. 620. st. 1. i 2. ZOO; Zaltan, Biro: Komentar ZOO, Beograd, "S.A.", 1980, str. 93; Vidi i:

*St. 394. V. Radšić, op. cit, 1972, str. 41-42 i dalje; S. Pezović, op. cit,*

2) Vidi. čl. 1668. stav 1. i 2. italijanskog GZ; par. 633. stav 3. i par. 634. stav 1. i 2. nemačkog GZ; član 368. stav 1. i 2. švajcarskog ZO; čl. 620. stav 3. i 262. stav 2. ZOO;

3) Čl. 2043. italijanskog GZ; par. 823. nemačkog GZ; čl. 41. švajcarskog ZO; čl. 1382. francuskog GZ; čl. 154. ZOO.



3. Da bi očuvao svoja prava uslovljena bilo skrivenim nedostacima gradjevine koji umanjuju kvalitet bilo, nesolidnošću gradjevine, naručilac je dužan da stavi prigovor na nedostatke, jer je to prethodni akt u postupku ostvarivanja prava sudskim putem. Pri tome je rok za prigovor na nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet kraći,<sup>1)</sup> dok je rok za prigovor na nedostatke gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost duži i, iznosi, po Zakonu o obligacionim odnosima, šest meseci od kada su nedostaci ustanovljeni, (čl. 645. stav 1.). Ovde se još postavlja pitanje u kome roku naručilac može da ostvaruje svoja prava, odnosno posle koga proteka

- 1) Najveći broj opštih uslova uopšte ne govori o roku u kome naručilac treba da stavi prigovor na skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuje kvalitet, ali se smatra da je potrebno da naručilac to učini "odmah" ili "čim mu je to prema redovnom toku stvari bilo moguće". Jugoslovenski Opšti uslovi, takodje, ne određuju rok za stavljanje prigovora, ali obavezuju izvođača da "na prvi pismeni poziv investitora" pridje otklanjanju nedostataka" (čl. 43.). U francuskom pravu se smatra da se prijava mora učiniti u kratkom roku (bref delai).

U italijanskom i jugoslovenskom pravu dužina roka za prigovor određena je zakonom. Prema članu 1667. stav 2. italijanskog Gradjanskog zakonika, naručiocu se stavlja u dužnost da, pod pretnjom gubitka prava, posleniku "prijavi deformacije i mane u roku od šezdeset dana od njihovog otkrivanja," a prema članu 615. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, naručiocu se daje pravo da se pozove na neki nedostatak gradjevine koji se nije mogao otkriti običnim pregledom, već se pokaže docnije, posle pregleda i primanja gradjevine i radova, "pod uslovom da o tome obavesti poslenika što pre, a najduže u roku od mesec dana od njegovog otkrivanja."

(O tome: J. Vilus, op. cit, 1973, str. 233; vidi i: Odluku francuskog Kasacionog suda od 19.X 1964, Recueil Dalloz, 65, Ip 165 (cit. prema: J. Vilus, ibidem); vidi u vezi s članom 615. stav 1. ZOO; I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac - Kragujevac, str. 355; Ivan, Bukljaš: Komentar Zakona o obaveznim (obligacionim) odnosima, II, knji. 3, Zagreb, 1979, str. 1979; Z. Biro; Komentar ZOO, II, izd. "S.A.", Beograd, str. 90. i 123.



vremena nastupa gubitak njegovih prava. Prema pravilu koje je postavio Zakon o obligacionim odnosima prava naručioca gase se prema projektantu i graditelju po isteku jedne godine, računajući od dana kad je tražio od njih otklanjanje nedostataka. (članovi 616. st. 1. i 645. st. 2. ZOO.)<sup>1)</sup> Naručilac, dakle, ima pre svega pravo da u okviru roka odgovornosti za skrivene nedostatke građevine koji umanjuju kvalitet (čl. 615. stav 2.), odnosno u okviru garantnog roka za solidnost građevine (čl. 644. stav 1, 2. i 3. ZOO), zahteva otklanjanje nedostataka izgrađene građevine (članovi 618. stav 1. i 2. i 620. stav 1. i 2. ZOO). Od dana kad je ovo zahtevao, počinje teći rok od godine dana u okviru koga roka naručilac ima pravo da zahteva po osnovu odgovornosti za skrivene nedostatke građevine, odnosno po osnovu odgovornosti za nesolidnost građevine, raskid ugovora ili sniženje naknade, ukoliko su se ispunili uslovi za ostvarivanje ovih prava, tj. ukoliko nije izvršeno otklanjanje nedostataka u primerenom roku (članovi 618. st. 3. i 620. st.3.

---

1) Rok od jedne godine pod pretnjom gubitka prava propisuje i član 1669. italijanskog GZ; Posle isteka godine dana od dana kad je obavestio učesnike u izgradnji o nedostacima izvršenih radova naručilac ne može svoje pravo ostvarivati putem suda. Rok od jedne godine nije isto što i rok zastarelosti. Tu se radi o prestanku samog prava naručioca (prekluziji) o čemu sudovi moraju da vode računa po službenoj dužnosti. Tužba se mora podneti sudu najkasnije poslednjeg dana jednogodišnjeg roka, da bi sud mogao po istoj postupiti. Rokom od jedne godine za ostvarivanje prava zbog otkrivenih nedostataka građevine koji umanjuju kvalitet, odnosno zbog otkrivenih nedostataka koji umanjuju sigurnost i stabilnost, derogirana su opšta pravila o zastarelosti potraživanja, shodno članu 370. Zakona o obligacionim odnosima (Vidi o tome: J. Bukljaš: Komentar ZOO, II, knj. 3, Zagreb, str. 1919-1920; I. Jankovec: Komentar ZOO, II, G. Milanovac-Kragujevac, str. 348; Z. Biro: Komentar ZOO, II, izd. "S.A.", Beograd, 1980, str. 90).



i 5. ZOO).<sup>1)</sup> Posle isteka ovoga roka nastupa gubitak prava naručioca prema projektantu i graditelju, kao i prema drugim učesnicima u izgradnji, kao garantima i dužnicima, izuzev ako je njihovom prevarom bio sprečen da ih upotrebi (član 614. st. 3. i član 617. ZOO).<sup>2)</sup>

5. Posle isteka roka od dve godine od primopredaje, odgovornost učesnika u izgradnji gasi se za nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, (čl. 615. stav 2. u vezi s čl. 641. ZOO), a zakonska pretpostavka o njihovoj odgovornosti ostaje za nedostatke gradjevine koji umanjuju sigurnost i stabilnost, tj. za nesolidnost gradjevine po osnovu garancije za solidnost. (čl. 644. ZOO). Za naručioca, prema tome, mogu nastati, posle isteka roka od dve godine od primopredaje gradjevine, a do isteka garantnog roka za solidnost gradjevine, samo prava uslovljena nesolidnošću gradjevine. Utoliko su i naručiočeva prava prema učesnicima u izgradnji uslovljena nesolidnošću gradjevine, uža od prava koja on ima prema njima zbog skrivenih nedostataka gradjevine koji smanjuju kvalitet, ali je rok za njihovo ostvarivanje duži.<sup>3)</sup>

---

1) Prema stanovištu Vrhovnog suda Hrvatske zauzetom u odluci Rev.77/83. od 21.II 1984. godine, rok od godinu dana u kojem naručilac može sudskim putem ostvarivati svoje pravo na otklanjanje nedostataka primenjuje se, u smislu odredbe člana 616. stav 1, odnosno člana 645. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, kad posle blagovremenog obaveštavanja naručioca, nema aktivnosti izvodjača na otklanjanju nedostataka, ali ne i onda kada su se strane ugovornice sporazumele o načinu i roku otklanjanja nedostataka ("Sudska praksa" jug. struč. - informativ. časopis, Beograd, 1985/br. 3, str. 47.).

2) Uporedi: *J. Perović, op. cit, str. 407.*

3) Vidi: članove 644. i 645. u vezi s članovima 618.-  
- 621. ZOO.



6. No, ovde je od interesa ispitati medjusobne odnose garancije za solidnost i odgovornosti za nesolidnost gradjevine. Jer, kako je ranije bilo istaknuto, nije samo odgovornost za nedostatak gradjevine koji umanjuju kvalitet, već je i odgovornost za nesolidnost gradjevine, u suštini, odgovornost za nedostatke izgradjene gradjevine. Valja, stoga, odgovoriti na pitanje: da li nedostatak gradjevine koji se tiče njene solidnosti može naručiocu dati pravo i po osnovu garancije za solidnost i po osnovu ugovorne odgovornosti za nesolidnost gradjevine kada je, posle isteka roka od dve godine od primopredaje, prestala ugovorna odgovornost učesnika u izgradnji za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet.

Naša pravna teorija i sudska praksa stoje na stanovištu, koje i mi podržavamo, da garancija za solidnost pojačava odgovornost za nedostatke gradjevine i povećava zaštitu krajnjeg korisnika. Ovo gledište ima oslonac i u Zakonu o obligacionim odnosima.<sup>1)</sup> Ako bi se prihvatilo suprotno rešenje, tj. da garancija isključuje ugovornu i zakonsku odgovornost za nedostatke gradjevine koji se tiču njene solidnosti, prava korisnika gradjevine bila bi manja u prisustvu garancije, nego u slučaju kada ~~ne~~ma garancije učesnika u izgradnji, kao stručnjaka i proizvođača gradjevine, s obzirom da su prava iz garancije, po pravilu, užeg obima od prava iz ugovora zbog nesolidnosti gradjevine.<sup>2)</sup> Kako je, pak, svrha garancije da pojača zaštitu naručioca, krajnjeg kupca, ili, nosioca stanarskog prava, to valja usvojiti stav da ugovorna i zakonska garancija za solidnost gradjevine, ne derogira ugovoru i zakonsku odgovornost za nedostatke gradjevine koji se tiču njene solidnosti. 24

1) Vidi: čl. 644. stav 4. ZOO; vidi u vezi s članom 501. stav 2. ZOO: S. Perović, *op. cit.*, 1980, str. 407.

2) Uporedi: V. Kralj, *op. cit.*, 1967/4, str. 306-307; L. Spivčević-Jovanović, *op. cit.*, 1978/3-5, str. 683; J. Radišić, *op. cit.*, 1972, str. 42-44.



Pošto su to dve samostalne institucije, one se medjusobno ne isključuju. Ako su se stekli uslovi i za garancijsku i za ugovornu odgovornost, naručiocu se ne može uskratiti mogućnost da se koristi i jednom i drugom. Zasnivajući odnos garancije sa učesnicima u izgradnji, naručilac samim tim ne podređuje njemu odnos ugovora o izgradnji, kao ugovora o delu, već postaje poverilac u dva različita pravna odnosa. Zato odnos između učesnika u izgradnji, kao davaoca, i naručioca, kao primaoca garancije, ne dira i ne menja obaveze i prava iz već ranije postojećeg njihovog odnosa, tj. iz odnosa učesnika u izgradnji, kao dužnika, i naručioca, kao poverioca, iz ugovora o izgradnji. Bilo bi, naime, nelogično uzeti da su prava zbog mana iz ugovora o izgradnji punovažno isključena i "umrtvljena" garancijom za solidnost, a da kasnije ona treba ponovo da "ožive", ako se činidba iz garancije ne ostvari.<sup>1)</sup>

7. Pa ipak, u pravnoj teoriji preovladjuje shvatanje da se prava po osnovu garancije i prava iz ugovora o izgradnji, zbog nesolidnosti gradjevine, moraju vršiti samo odredjenim redosledom (čak i kad se sadržinski potpuno podudaraju). Prava koja pruža garancija smatraju se starijim po rangu od prava iz ugovora o izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine. Otuda, ova druga prava imaju subsidijarni karakter, tj. mogu se koristiti samo ukoliko ne budu zadovoljena prava koja obezbedjuje garancija za solidnost gradjevine (otklanjanje <sup>nedostatka</sup>). Stanovište da prava po osnovu ugovora o izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine imaju subsidijarni karakter prihvaćeno je i u našoj sudskoj praksi, a usvaja ga i Zakon o obligacionim odnosima.<sup>2)</sup> Po jednom mišljenju u našoj teoriji, pra-

1) Uporedi: J. Radišić, *ibidem*, str. 44.

2) Vidi: čl. 618. stav 1. i 620. stav 1. i 2. u vezi s članovima 644. i 645. ZOO; vidi u vezi s tim pitanjem: J. Radišić, *ibidem*, str. 43-44.



vilo koje predvidja davanje naknadnog roka za otklanjanje nedostataka, kao prethodnog uslova za eventualni raskid ugovora, koje je usvojeno u Zakonu o obligacionim odnosima, može se uspešno braniti, ne samo sa praktičnog, već i sa teorijskog stanovišta. Ono vodi računa o interesima oba ugovornika, a takodje, unosi potreban stepen pravne sigurnosti u materiju odgovornosti za materijalne nedostatke u dvostranoteretnim ugovorima.<sup>1)</sup> Otklanjanje nedostataka na izgradjenoj građevini ili obavljenim radovima predstavlja ispunjenje ugovora o izgradnji u njegovom naturalnom obliku (realno ispunjenje). Pod uslovom ispunjenja obaveze koja nastaje zbog pojave nedostataka koji umanjuju sigurnost i stabilnost građevine, ne bi se moglo prihvatiti da se naručilac koristi, po svom izboru, pravima koja proizilaze iz ugovora o izgradnji, tj. pravom da zahteva raskid ugovora, odnosno sniženje cene. U principu, sve dok važi obaveza popravke građevine i radova i dok se ta obaveza uredno ispunjava, može se smatrati da su projektant i graditelj hteli garancijom da isključe alternativu raskida ili smanjenja cene.<sup>2)</sup> Pretpostavka za ovako tumačenje namere učesnika u izgradnji, kao garanta i dužnika, jeste da će, otklanjanjem nedostataka građevine koje pokriva garancija za solidnost, naručilacova legitimna prava biti u potpunosti zadovoljena. Ako, pak, projektant i graditelj ne budu uredno izvršili svoje obaveze koje nastaju iz garancije za solidnost građevine, naručilcu se mora priznati pravo da ostvari zahtev na odustanak od ugovora ili na sniženje naknade koje on ima prema njima iz ugovora o izgradnji. U tom slučaju, naravno, moraju biti ispunjene i pretpostavke za primenu tih prava.<sup>3)</sup>

1) S. Perović, *op. cit.*, 1980, str. 399.

2) Vidi: čl. 619, 620. stav 3. i 621. ZOO.

3) Vidi: S. Perović, *op. cit.*; V. Kukulj, *op. cit.*, 1967/4, str. 306



Medjutim, prema drugom stanovištu koje se iznosi u našoj teoriji, a koje nam izgleda ispravnije, prava iz garancije i prava zbog nesolidnosti gradjevine iz ugovora o izgradnji, naručilac može isticati alternativno, jer nema nikakvog opravdanog razloga za njihovo rangiranje.<sup>1)</sup> Pošto je reč o dva samostalna pravna instituta, odnosno dva obligaciona odnosa (iz garancije i iz ugovora o izgradnji), koja imaju za cilj da obezbede maksimalnu zaštitu naručioca kao korisnika gradjevine, to one taj cilj mogu postići samo onda ako se nude naručiocu i paralelno i alternativno, a ne samo subsidiarno. Prema tome, ako nastupi garantovani slučaj, onda se garancija za solidnost i odgovornost za nesolidnost gradjevine neće medjusobno isključivati, iako će se uzajamno isključivati isticanje pojedinih pravnih mogućnosti koje proističu iz dva osnova.<sup>2)</sup> To praktično znači da, ako naručilac zatraži otklanjanje nedostataka po osnovu garancije za solidnost gradjevine, onda on ne bi mogao, u isto vreme, tražiti i sniženje naknade po osnovu ugovorne odgovornosti za nesolidnost gradjevine, i obratno, ako primi gradjevinu sa nedostacima i zatraži sniženje naknade po osnovu ugovorne odgovornosti za nesolidnost gradjevine, onda on ne bi mogao, u isto vreme, tražiti otklanjanje nedostataka po osnovu garancije za solidnost gradjevine. Medjutim, ako naručilac zatraži otklanjanje nedostataka i, ako se na delu opravljenih radova ponovo pojave nedostaci, onda njega prvobitni zahtev, po osnovu garancije za solidnost gradjevine, ne sprečava da zahteva, posle, sniženja naknade po osnovu ugovorne odgovornosti za nesolidnost gradjevine. Isto tako, ako graditelj, kao garant, odbije da otkloni nedostatke zato što bi to iziskivalo preterane troškove, naručiocu ostaje mogućnost da istiche svoja prava po osnovu ugovorne odgovornosti graditelja za nesolidnost gradje-

1) J. Radišić, op. cit. str. 45-46.

2) Vidi: Ibidem.



vine. Mada, dakle, nema kumuliranja istovrsnih prava po osnovu garancije za solidnost i prava po osnovu ugovorne odgovornosti za nesolidnost gradjevine, do toga može doći ako su ona po sadržini drukčija. Na primer, ako je naručilac tražio i već dobio popravku gradjevine ili radova po osnovu garancije, on može, po osnovu ugovorne odgovornosti za nesolidnost gradjevine, zahtevati i naknadu štete koju je pretrpeo zbog mana koje se tiču solidnosti gradjevine. Drugim rečima, kumuliranja može biti samo u slučaju ako je ono što se dobija po jednom osnovu manje od onoga što bi se dobilo po drugom.<sup>1)</sup>

Na osnovu svega što smo dosad rekli o odnosu zahteva iz garancije za solidnost i zahteva iz ugovora o izgradnji zbog nesolidnosti gradjevine proističe zaključak da su to zahtevi iz dva nezavisna odnosa koji pripadaju naručiocu po izboru. Smisao ugovorne i zakonske garancije za solidnost gradjevine je, prema tome, da, s jedne strane, uspostavi odgovornost za nedostatke izgradjene gradjevine, ukoliko u garantnom roku za solidnost nastupi garantovani slučaj, a naručilac preduzme zakonom propisane radnje a, s druge strane, da opštu (zakonsku) odgovornost za nedostatke izgradjene gradjevine ograniči (redukuje) na odgovornost za nesolidnost gradjevine, posle isteka roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>2)</sup>

1) Uporedi: 1980, str. 407.

J. Radšić, ibidem, str. 45-46; S. Perović, op. cit.

2) Vidi članove 644. i 645. u vezi s članovima 641, 618-621. i 615. stav 2. ZOC.



## G l a v a t r e ć a

### PRETPOSTAVKE GARANCIJE ZA SOLIDNOST GRADJEVINE

1. Naslovom ovog poglavlja "pretpostavke garancije za solidnost gradjevine" označavamo skup pravnih pravila kojima se u pravnim sistemima evropskih zemalja regulišu pretpostavke odgovornosti učesnika u izgradnji za nedostatke koji umanjuju sigurnost i stabilnost gradjevine posle primopredaje gradjevine ili radova. Uslovi ili pretpostavke garancije za solidnost gradjevine su određene činjenice koje treba da se steknu da bi prava iz garancije nastala.

2. Da bi se primenila garancija za solidnost potrebno je da se ispune sledeći uslovi: da je reč o gradjevini; da je nedostatak gradjevine određene prirode i intenziteta; da se nedostatak pojavi u garantnom roku, kao i da se stavi prigovor i podigne tužba radi njegovog otklanjanja u određenom roku. Izuzetan režim pod kojim se primenjuje ova garancija ogleda se u restriktivnom tumačenju njenih uslova: izvan predvidjenih pretpostavki za primenu garancije za solidnost može doći do primene jedino garancija za kvalitet izvršenih radova, odnosno odgovornost za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet.<sup>1)</sup> Osim toga, sve dotle dok nije istekao rok predviđen za pokretanje postupka zbog skrivenih nedostataka gradjevine koji umanjuju kvalitet, može se optirati između njega i postupka zbog nedostataka koji se tiču solidnosti gradjevine.<sup>1)</sup>

---

1) Rubino, Domenico: L'appalato, in Trattato di diritto civile italiano diretto da F. Vassalli, vol. VII, tome 3<sup>o</sup>, Utet, Torino, 1958, 3a ed. p. 227<sup>228</sup> Cit. prema: B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, Paris, 1969, tome I, str. 113).



Da bismo mogli da razmotrimo uslove garancije, za solidnost gradjevine potrebno je ukazati, prethodno, na sam prijem gradjevine i na njegova pravna dejstva. Ovo, stoga, što primopredaja <sup>gradjevine</sup> čini i osnov i uslov za konstituisanje odgovornosti učesnika u izgradnji po osnovu garancije za solidnost gradjevine.<sup>1)</sup>

## & 1. PRIMOPREDAJA GRADJEVINE

1. Primopredaje gradjevine vremenski sledi iza dovršavanja radova. Pojam završetka radova nije posebno <sup>definisano</sup> niti u međunarodnim Opštim uslovima za gradjevinske radove, niti u stranim i domaćim propisima, jer se smatra da je isti i bez toga razumljiv. Završetak radova se, po pravilu, vremenski opredeljuje izjavom graditelja upućenom naručiocu, odn. nadzornom inženjeru, da je izvršio ugovorene radove.<sup>2)</sup> Završetak radova je momenat kada se može uzeti da je graditelj bez bitnih nedostataka izvršio svoje ugovorne obaveze. <sup>Prema</sup> engleskom pravu, na primer, da bi <sup>uopao da,</sup> ~~naplati~~ svoj rad, izvodjaču treba da budu izdate odgovarajuće potvrde od nadzornog inženjera i to "potvrda o završetku" i "potvrda o održavanju" (tzv. sertifikati).

- 
- 1) O razlikovanju osnova i uslova odgovornosti i o razlici stalnih i obaveznih i posebnih uslova odgovornosti vidi: Jakov, Radišić: Obligaciono pravo, Opšti deo, treće izmenjeno i dopunjeno izdanje, izdavač "S.A.", Beograd, 1988, str. 193.
  - 2) Zoltan, Biro: "Primopredaja i preuzimanje" (referat u okviru ciklusa: Izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, sveska 1: "Pravna pravila vezana za izvodjenje investicionih radova u inostranstvu", organizatori ciklusa: JGC i IUP, Beograd, 21. i 22. decembra 1981, str. 113; *Vidi i; čl. 643. 200 i n. 62. 110. PUG.*



"Potvrda o završetku" izdaje se prema engleskim Opštim uslovima kada su radovi "bitno završeni" ("Substantially completed").<sup>1)</sup> Ovaj "bitni završetak" ne mora značiti da su zaista svi radovi gotovi, ali logično je da će se smatrati da su radovi "bitno završeni" ako se nalaze u takvom stanju da se naručilac njima može koristiti.<sup>2)</sup> Sama "potvrda o završetku" sadrži i popis radova koje izvodjač još mora završiti, a nadzorni inženjer će je izdati tek kad od izvodjača dobije pismenu potvrdu da će izvesti sve one radove koji još nisu završeni.<sup>3)</sup> Kada se delovi gradjevine završavaju u fazama, moguće je izdavanje nekoliko "potvrda o završetku."<sup>3)</sup>

#### I. P r i m o p r e d a j a g r a d j e - v i n e i n e d o s t a c i

Preduslov za primopredaju je da naručilac prizna da su radovi ispravno izvedeni. To podrazumeva utvrdjivanje stanja radova u vreme vršenja primopredaje i vrednosti tih radova, ali i svih nedostataka kod izvršenih radova i svih odstupanja od ugovorenih, odnosno projektom predvidjenih radova.

1) "Potvrdu o završetku" regulišu čl. 48. i 49. OU FIDIC/G i čl. 48. britanskih ICE Opštih uslova (Vidi: I.N. Duncan, Wallace: The ICE Conditions of Contract, Fifth Edition, A. Commentary, Sweet & Maxwell, London, 1978, str. 140. i dalje).

2) O tome: I.N.D. Wallace, ibidem, str. 141. i dalje; Branko, Vukmir: Ugovori o izvodjenju investicionih radova (medjunarodni), I, Zagreb, 1980, str. 153.

3) Za razliku od mogućnosti izdavanja nekoliko "potvrda o završetku", izdaje se samo jedna "potvrda o održavanju" kada se tek smatra da je ugovor završen; "Potvrdu o održavanju" regulišu čl. 61. OU FIDIC/G i čl. 61. The I.C.E. Conditions of Contract; O tome: B. Vikmir, ibidem, str. 153-155; I.N.D. Wallace, ibidem, str. 243-244.



S obzirom na to, mogli bismo razlikovati, iza dovršavanja radova, tri faze: proveru kvaliteta radova; primopredaju gradjevine između naručioca i graditelja, tzv. kolaudaciju i, preuzimanje, odnosno stupanje u posed gradjevine.<sup>1)</sup> Iznećemo u nastavku najbitnije karakteristike svake od ovih faza.

#### A. Utvrđivanje ispravnosti gradjevine i radova

1. Pre nego što primi gradjevinu, naručilac treba da pregleda izvedene radove i da izvrši kontrolu njihovog kvaliteta. Dok Zakon o obligacionim odnosima odredbom člana 614. stav 1. naručiocu stavlja u dužnost da pregleda izvršeno delo i o nadjenim nedostacima bez odlaganja obavesti graditelja, dotle italijanski Gradjanski zakonik, odredbom člana 1665. stav 1. priznaje naručiocu pravo da, pre nego što prihvati predaju, pristupi proveru kvaliteta radova, ne obavezujući ga da to učini. <sup>Prema italijanskom pravu, naravno,</sup> jedini interes graditelja je da radovi budu primljeni, bez obzira da li je naručilac sproveo operaciju provere kvaliteta radova ili ne.<sup>2)</sup> Poziv na vršenje provere je polazna tačka roka u toku koga je treba izvršiti. Dužina roka za proveru zavisiće od prirode gradjevine i uobičajene prakse. Provera se vrši i nad materijalnim elementima izgradnje i nad uslugama. Tu se radi o završnoj kontroli koja je, sledstveno tome, nezavisna od one probe koju je naručilac mogao da vrši

---

1) O tome: J. Vilus: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, tom III, 1978, Beograd, str. 552; J. Vilus: Gradjansko-pravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 183. i 191.

2) B. Soinne, *op. cit*, I, str. 91



u toku izvodjenja radova.<sup>1)</sup> Rezultat konačne provere može da bude nezadovoljavajući, čak i u slučaju da u toku izvodjenja radova nije bila stavljena nikakva primedba na iste.<sup>2)</sup> Ako ugovor ne sadrži posebne odredbe o tome, graditelj ne bi bio obavezan da izvodi radove koji <sup>izvodi radove</sup> ~~iskazuju~~ dublju proveru od one koja je uobičajena s obzirom na prirodu gradjevine u pitanju i način njenog korišćenja.<sup>3)</sup> Provera se može svesti na običnu kontrolu forme, dimenzija i strukture gradjevine ako je ova jednostavna. Mogu se, međjutim, vršiti i složenije probe kojima hoće da se ispita da li gradjevina normalno funkcioniše, kakva je otpornost zemljišta i, sl. <sup>2)</sup>

#### B. Primopredaja i forme prijema

1. Primopredaja gradjevine koja se obavlja između graditelja i naručioca je pravni akt čijim izvršenjem rizik za vidljive nedostatke gradjevine prelazi sa graditelja na naručioca, a za koji se vezuje i početak računanja garantnog roka za solidnost gradjevine.<sup>3)</sup>

Prijemom naručilac priznaje da su radovi dobro izvršeni. Prijem ima razne forme. On može biti izričit, prećutan ili pretpostavljen.

2. Prijem je izričit kad naručilac daje izjavu kojom izriče svoju volju da prima gradjevinu. Izjava može da

1) Vidi: Viši privredni sud u Ljubljani Sl-204/73 (Jovan, Vojinović: Priručnik za investitore i izvodjače radova u oblasti gradjevinarstva, Beograd, 1976, str. 319.);

~~B. Sojune~~, op. cit., I, str. 91.

2) ~~B. Sojune~~ B. Sojune, *ibidem*, str. 92

3) Čl. 1667. i čl. 1668. italijanskog GZ; čl. 614. stav 3. ZOO; Vidi o tome \* Z. Antonijević: Privredno pravo, Beograd, 1989, str. 386; 389. i dalje.



bude pismena ili usmena. Ona normalno sledi iza provjere kvaliteta gradjevine i radova, ali može da bude data, a da uopšte nije bilo provjere.<sup>1)</sup>

Prijem je prečutan ako se njegovo postojanje može zaključiti iz radnji ili činjenica koje pokazuju volju naručioca da ga izvrši. Tu se mogu primeniti sva pravila o tumačenju volje stranaka. Prečutan prijem postoji, na primer, kad naručilac stupi u državnu, a ni posle nekoliko meseci ne stavi graditelju bilo kakav prigovor na kvalitet. Jugoslovenska sudska praksa stoji na stanovištu da je suprotno dobrim poslovnim običajima u privredi da kupac gradjevine odbije da isplati kupovnu cenu za kupljenu gradjevinu koju već godinama upotrebljava samo zbog toga što nisu otklonjeni konstatovani nedostaci.<sup>2)</sup> Naručilac je ovlašćen, naime, da odbije prijem radova izvršenih s nedostacima, a u slučaju da ih primi, ovlašćen je da zahteva otklanjanje tih nedostataka.<sup>3)</sup> Medjutim, ako je naručilac primio stanove od graditelja bez centralnog grejanja, ne može po proteku dužeg vremena zahtevati njegovo uvođenje i ima se uzeti da se prečutno tog prava odrekao. Drugo je pitanje da li je u tom slučaju on nešto platio što nije bio dužan da plati, pa može tražiti povraćaj iznosa koji je graditelju isplatio bez osnova.<sup>3)</sup>

---

1) Tako predviđaju: čl. 614. str. 2. ZOO. i čl. 1665. stav 3. italijanskog GZ; o tome: B. Soćine, op.cit., I, str. 94.

2) Presuda Vrhovnog privrednog suda Sl-88/73. od 25. juna 1973. godine, ZSO, knj. XVIII, sv. 2. 1973, broj prešude u Zbirci 230, str. 278-280.

3) ~~Vrhovni privredni sud Sl-2600/69~~

~~ni~~ Vrhovni privredni sud Sl-144/66 (cit. ~~u~~: J. Vojinović, ~~op.cit.~~, str. 312-313).



Prema italijanskom i jugoslovenskom pravu pretpostavka o tome da je prijem izvršen postoji u dva slučaja: prvo, kad naručilac, i pored poziva koji mu je uputio graditelj, ne pristupi proveri radova nemajući za to opravdani razlog (čl. 614. st. 2. ZOO i čl. 1665. str. 3. italijanskog GZ); drugo, kad naručilac, pošto je izvršio proveru radova, ne saopšti u kratkom roku rezultete te provere, tj. ne stavi prigovor na kvalitet radova (čl. 614. stav 1. ZOO i čl. 1665. stav 4. italijanskog GZ). Prema doktrini, ove dve odredbe konstituišu apsolutnu prezumciju o prijemu radova koja ne trpi dokaze o protivnom.<sup>1)</sup>

### C. Preuzimanje (stupanje u posed) gradjevine

1. Postoji razlika izmedju prijema radova i stupanja u posed. Prvi pojam - prijem radova - predstavlja izražavanje volje da se prihvate izvršeni radovi. Pod drugim se podrazumeva materijalni prenos poseda nad gradjevinom. Naručiocu, u principu, prihvata gradjevine, omogućava da stupi u posed iste i da isproba u kojoj meri je ona solidno uradjena. Prihvatanje može da bude dovedeno u pitanje ako se probnim korišćenjem ispostavi da je ona puna nedostataka.<sup>2)</sup> Preuzimanje se vrši kada je postupak primopredaje sa ugovorenim ili uobičajenim probama uspešno završen, tj. kada je utvrđeno da je gradjevina izgradjena prema ugovorenim uslovima i da odgovara

---

1) B. Soinne, *op. cit., I, str. 95,*

2) B. Soinne, *ibidem, str. 96;* Z. Biro: "Primopredaja i preuzimanje" (referat iz navedenog ciklusa JGC i IUP), str. 118. i dalje.



predvidjenoj nameni. Po preuzimanju, naručilac može da se poziva samo na one nedostatke gradjevine i radova koji se prilikom preuzimanja nisu mogli otkriti običnim pregledom, odnosno koji mu prilikom preuzimanja nisu bili poznati ili mu nisu bili uočljivi.<sup>1)</sup> Zato se o preuzimanju i govori kao o činjenici koja je i osnov i uslov za konstituisanje jedne "ograničene" vrste odgovornosti - odgovornosti po osnovu garancije.<sup>2)</sup>

## II. P r i m o p r e d a j a i p o č e t a k r a č u n a n j a g a r a n t n o g r o k a

1. Jedan od verovatno najvažnijih problema koji se javlja u vezi sa prijemom gradjevine je odredjivanje vremena kad je on izvršen. Ovo <sup>u prvom redu, zato</sup> ~~stoga~~ što u praksi postoje slučajevi da naručilac stupi u državnu izgradjene gradjevine, a da se ne ispune sve formalnosti predviđene za prijem (prisustvo graditelja, naručioca, vodjenje zapisnika o primopredaji i, sl.), već da se one obave naknadno.<sup>3)</sup>

U vezi sa različitim modalitetima prijema, doktrina i praksa različito odgovaraju na pitanje kad će se smatrati da je naručilac primio radove. U stranim pravnim sistemima poznat je, naime, "privremeni" i "konačni" prijem, a postoje još i "vertikalni" prijemi (u odnosu na iste radove) i "horizontalni" prijemi (kada se vrše razni prijemi za različite elemente gradjevine ili u odnosu na različite učesnike u

Vidi:

- 1) Čl. 614. stav 3. ZOO; čl. 1667. stav 1. italijanskog GZ.
- 2) B. Soinne, <sup>op. cit. I,</sup> str. 97; Z. Biro, <sup>op. cit. I,</sup> str. 121.
- 3) <sup>Vidi o tome;</sup> V. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvodjača i projektanta, Beograd, 1973, str. 183; 189-190.



izgradnji).<sup>1)</sup>

2. Iako najveći broj građanskih zakonika koji regulišu pitanje prijema govore, po pravilu, samo o jednom prijemu,<sup>2)</sup> postoje i izuzeci koji predviđaju primopredaju "u etapama"<sup>3)</sup>. Tako, na primer, <sup>dok</sup>italijanski Građanski zakonik ima u vidu dve etape u kojima se obavlja prijem, jer naručiocu daje pravo da, pre nego što izjavi da je primio građevinu, izvrši pregled (proveravanje) radova "čim ga poslenik stavi u mogućnost da to učini" (čl. 1665), <sup>dotle su</sup>italijanskoj praksi poznate, čak, tri etape u obavljanju prijema, i to: proveravanje radova od strane naručioca; kolaudacija (Collaudo), odn. izjava o rezultatima ispitivanja i, na kraju, pristanak (consegna) naručioca da prima radova (što može da zameni stupanje u državinu).<sup>3)</sup> Najveći broj opštih uslova koji se koriste u građevinarstvu u svetu predviđja privremeni prijem. Može se reći da i u zemljama u kojima građanski zakonici predviđaju samo jedan prijem, opšti uslovi govore, po pravilu, o dva prijema. Primera radi, francuski Građanski zakonik govori samo o jednom prijemu (čl. 1790.), a Opšti uslovi koji se odnose na građanskopravne ugovore o gradjenju, i o privremenom i o konačnom prijemu (čl. 1,541).<sup>4)</sup> Odredbe o privremenom prijemu

1) B. Soimue, op. cit., II, str. 518-520; 547-549;

Vidi i presudu Vrhovnog privrednog suda Sl 1743/69 od 23. februara 1970. godine: "I kod jedinstvenog građevinskog objekta mogu se vršiti dva ili više tehničkih pregleda i dobiti dve ili više dozvola za upotrebu" (ZSO, knj. XV, sv. 2, 1970, broj presude u zbirci 231, str. 210-212.).

2) Jedan prijem predviđaju: čl. 1970. francuskog GZ; čl. 367. švajcarskog ZO; čl. 640. nemačkog GZ; čl. 613. ZOO.

3) O tome: J. Vilus, op. cit., str. 184-185;



sadrže, takodje, i švajcarski Opšti uslovi S.I.A. (čl. 26.).<sup>1)</sup> I u zemljama common law sistema usvojeno je, kao opšte pravilo, da konačnom prijemu prethodi privremeni prijem, u svim opštim uslovima i tipskim ugovorima koji se koriste u građevinarstvu.<sup>2)</sup> Ali, za razliku od privrednopравnih ugovora o gradjenju kod kojih je privremeni prijem pravilo,<sup>3)</sup> kod običnih građanskopravnih ugovora, privremeni prijem postoji samo ukoliko su se strane ugovornice svojim ugovorom (ili opštim uslovima koji čine sastavni deo ugovora) sporazumele da će, po završetku radova, izvršiti najpre privremeni, a posle određenog vremena, i konačni prijem radova, ~~ako~~ ugovorom nije predviđeno da će postojati dva prijema u tom slučaju postoji samo jedan.<sup>4)</sup>

S druge strane, istočnoevropske socijalističke zemlje, SSSR, kao i Jugoslavija, <sup>ne predviđaju,</sup> ~~ni,~~ zakonima ni, opštim uslovima, privremeni prijem, već tehnički pregled gradjevine koji, ili, prethodi ili, sledi primopredaji. U našoj zemlji, prijemu od strane naručioca, prethodi tehnički pregled gradjevine, koji vrše organi uprave (obično oni koji su nadležni za izdavanje građevinske dozvole). Tek kad ovi organi izvrše pregled i izdaju odobrenje za upotrebu gradjevine, može da dodje do primopredaje izmedju naručioca i graditelja. Tehničkim pregledom utvrđuje se da li je gradjevina izvedena u skladu sa dokumentacijom o "stabilnosti gradjevine, bezbednosti u pogledu požara, života i zdravlja ljudi, soabračaja i susednih objekata, kao i u skladu sa propisima, normativima i standardima čija je primena <sup>obavezna,</sup> ~~prilikom~~ projektovanja i gra-

1) . . . Cit. prema: *Ibidem*, str. 185.

2) R.I.B.A. Opšti uslovi i The I.C.E. Conditions of Contract: čl. 48. i 49. i čl. 61.

3) Dalloz, Complément, v. Marché de travaux publics, no. 199. (cit. prema: J. Vilus, *op. cit.*, str. 185)

4) O tome: J. Vilus, *ibidem*.



djenja.<sup>1)</sup> Komisiju za tehnički pregled ne interesuje da li gradjevina odstupa od ugovorom predviđene projektno-predračunske dokumentacije, već to prepušta ugovornim stranama - naručiocu i graditelju - da naknadno utvrde prilikom konačnog obračuna. Zadatak je komisije jedino da utvrdi vrste nedostataka koji se moraju otkloniti kako bi mogla doneti rešenje o tome da se gradjevina može koristiti.<sup>2)</sup> Dok tehnički pregled znači administrativni akt kojim upravni organ vrši "prijem" radova da bi utvrdio da li gradjevina u tehničkom pogledu zadovoljava imperativne norme koje propisuje država, dotle primopredaja označava građanskopravni akt konačnog obračuna između ugovornih strana. Drugim rečima, tehnički pregled ne dira u prava i obaveze ugovornih strana.<sup>3)</sup>

Jugoslovensko pravo propisuje da garantni rok počinje da teče od primopredaje gradjevine ili dela gradjevine na kome su izvedeni radovi, a ako je korišćenje gradjevine ili njenog dela počelo pre primopredaje, onda rok počinje da teče od momenta korišćenja.<sup>4)</sup> Primopredaja gradjevine između graditelja i naručioca, vrši se posle izdavanja dozvole za upotrebu (tehničkog pregleda) u roku od 60 dana od prijema ove dozvole, ako ugovorom nije drukčije određeno.<sup>5)</sup>

1) Čl. 78. Zakona o izgradnji objekata SR Srbije ("Službeni glasnik SRS", br. 10. od 24. marta 1984. godine). Vidi o tome: J. Vilus: Ugovor o gradjenju, 1968, str. 105-106; J. Vilus: Građanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, 1973, str. 185, 191. i dalje; Zoran, Antonijević: Privredno pravo, Beograd, 1989, str. 389-390; Radomir, Djurović: Međunarodno privredno pravo, "S.A.", Beograd, 1986, str. 446-447.

2) J. Vilus: Građanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, str. 192-193.

3) Ibidem, str. 191.

4) Ur. br. 86. i 112. PUG; čl. 42. stav 2. jugoslovenskih Opštih uslova za ugovaranje i gradjenje građanskih objekata.

5) Vidi: Z. Antonijević, *op. cit., str. 390;* J. Vilus, *op. cit.*, str. 191-195.



3. Za razliku od našeg prava u kome prijem gradjevine predstavlja jedinstvenu operaciju, u pravnim sistemima zapadnih zemalja i u većini opštih uslova, kako smo prethodno izložili, pravi se razlika između privremenog i konačnog prijema. U ranijoj jugoslovenskoj praksi superkolaudacija se nazivala konačnim prijemom gradjevine za razliku od kolaudacije pod kojom se podrazumevala primopredaja između graditelja i naručioca, posle izdavanja dozvole za upotrebu gradjevine (tehničkog pregleda).<sup>1)</sup> S obzirom na činjenicu da naša gradjevinska preduzeća izvode radove u inostranstvu, od interesa je ukazati, kako na instituciju "privremenog prijema", za koji se smatra da odgovara instituciji kolaudacije,<sup>2)</sup> tako i na instituciju "konačnog prijema".

#### A. Privremeni prijem gradjevine

1. U osnovi privremenog prijema leži ideja da se graditelj ne oslobadja odgovornosti dok se ne izvrši kontrola izvedenih radova. Smatra se da kod složenih gradjevina naručiocu treba više vremena (od onog koje je obično potrebno da se izvrši prijem gradjevine), da bi mogao da proveriti da li su radovi izvršeni onako kako je bilo ugovoreno.<sup>3)</sup> Prema francuskim Opštim uslovima, na primer, ovaj rok iznosi od šest meseci do jedne godine i u tom roku izvodjač je dužan da popravi sve mane koje se na gradjevini pojave.<sup>3)</sup>

U Francuskoj, gde je ideja o privremenom prijemu rodjena u odnosu na ugovore o javnim radovima, postoji mišlje-

---

1) J. Vilus, ibidem, str. 190; Z. Antonijević, ibidem,

2) B. Soinne, op. cit., II, str. 527-528.

3) J. Vilus, <sup>op. cit. 1923</sup> str. 184; 187.



nje da je on neophodan za sve radove, te da u tom pogledu ne treba praviti razliku između javnih i privatnih radova, tj. radova koji se izvode na osnovu građanskopravnih ugovora o gradjenju.<sup>1)</sup>

2. Na pitanje kakva su dejstva privremenog prijema, doktrina i praksa u stranim pravnim sistemima različito odgovaraju. Jedni, <sup>uaine,</sup> stavljaju akcenat na "privremeni" a drugi na prijem;<sup>2)</sup> jedni smatraju da time prestaje odgovornost za vidljive mane, a drugi ističu da je reč o prijemu pod suspenzivnim uslovom;<sup>3)</sup> jedni smatraju da privremeni prijem nikako ne znači saglasnost naručioca da su radovi dobro izvršeni,<sup>4)</sup> dok drugi ističu da je "teško shvatiti da privremeni prijem ne uključuje bar minimalnu saglasnost na strani naručioca, jer ako bi se pošlo od suprotnog stanovišta onda privremeni prijem ne bi imao nikakvog smisla".<sup>5)</sup>

- 
- 1) Minvielle: Dictionnaire des constructions, Pariz, 1959, str. 198 (cit. prema: B. Soinne, *op. cit.*, II, str. 527 i dalje).
  - 2) M.A. Flamme i J. Lepaffe: Le contrat d'entreprise, Brisel, 1966, str. 487 (no. 491.) (cit. prema: J. Vilus, *op. cit.*, str. 71).
  - 3) A. Delvaux: Traite juridique des bâtisseurs, Brisel, 1947, str. 393; 396. (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*; B. Soinne: *op. cit.*, II, str. 528.).
  - 4) E.J. Rimmer and I.N. Duncan, Wallace: Hudson's Building and Engineering Contracts (Including the Duties and Liabilities of Architects, Engineers and Surveyors), Eighth Edition, London, Sweet & Maxwell, 1959, str. 187; 189-190; De Page: Traite elementaire de droit civil belge t. IV, no. 885. (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*).
  - 5) Bricmont, George: La responsabilité des architecte et entrepreneur en droit belge et en droit français, Brisel, Pariz, 1965, str. 72-73. (cit. prema: J. Vilus, *ibidem*).



U francuskoj doktrini postavljeno je i pitanje da li od privremenog prijema teče i garantni rok za solidnost gradjevine ili, za razliku od garantnog roka za kvalitet izvršenih radova, odn. roka odgovornosti za nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet, on teče od konačnog prijema radova. Prema jednom mišljenju, odgovornost graditelja za nesolidnost gradjevine može da se veže samo za konačni prijem radova; prema drugom stanovištu, ne postoje razlozi zbog kojih rok odgovornosti za nedostatke koji se tiču solidnosti gradjevine ne bi bio vezan za privremeni prijem od kad počinje da teče i rok odgovornosti za manje nedostatke gradjevine, tj. one koji umanjuju kvalitet radova i materijala.<sup>1)</sup> Prema članu 1.545. francuskih Opštih uslova "privremeni" prijem predstavlja početak i označava polaznu tačku roka garancije za solidnost gradjevine, bez obzira <sup>na</sup> datum zapisnika o konačnom prijemu, koji po sili zakona deluje retroaktivno od dana zapisnika o privremenom prijemu.<sup>2)</sup>

3. Iako u teoriji mnoga pitanja u vezi sa privremenim prijemom nisu rešena, u praksi izgleda sve mnogo jednostavnije. Za praksu privremeni prijem označava vreme od kad teku, kako garantni rok za solidnost gradjevine, tako i rok odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet u kome treba da se proverí vrednost izvršenih radova. Prema engleskoj praksi, kao i prema praksi u drugim zemljama common law sistema, kada se konstatuje da je gradjevina "praktično završena" <sup>ima</sup> privremenog prijema <sup>posledice;</sup> za izvođača <sup>a)</sup> sledeće od tog trenutka počinje da teče period

1) B. Soinne: La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, II, str. 533. i sl.; J. Vilus: Gradjanskopravna odgovornost izvođača i projektanta, 1973, str. 187.

2) Cit. prema: J. Vilus, ibidem, str. 187-188.



u kome je izvođač dužan da popravi sve konstatovane nedostatke  
održavanja (maintenance period), b) izvođač dobija 50% od zadržanog (retencionog) iznosa, dok mu se druga polovina isplaćuje posle konačnog prijema; c) ograničava se odgovornost izvođača u pogledu osiguranja objekta i, d) tada započinje rok u kome treba izvršiti konačna merenja, procene i pripremiti konačan certifikat o izvršenim radovima (tzv. "potvrdu o održavanju").<sup>1)</sup>

Cilj privremenog prijema (kao i prijema posle izvršenog tehničkog pregleda, u zemljama koje ne poznaju privremeni prijem) nije, dakle, samo da se konstatuje da su radovi završeni, već i da su završeni u skladu sa projektom, ugovorom i opštim uslovima.<sup>2)</sup> Sledstveno, posle izvršenog privremenog prijema ne bi bilo moguće isticati prigovore koji bi se odnosili na vidljive mane koje su mogle biti otkrivene prilikom privremenog prijema. Prema tome, teško bi se moglo prihvatiti mišljenje da privremeni prijem ne znači saglasnost naručioca ili, da predstavlja prijem sa uslovom (suspenzivnim ili rezolutivnim), kad se zna da naručilac prilikom privremenog prijema vrši ispitivanje radova upoređujući ih sa onim što je predviđeno u ugovoru.<sup>3)</sup> Privremeni prijem pruža mnoge prednosti naručiocu i nesumnjivo podstiče izvođača da maksimalno vodi računa o kvalitetu radova i načinu izvođenja još dok su radovi u toku, kako bi građevina u svakom pogledu zadovoljila naručioca.

- 
- 1) Čl. 61. OU FIDIC/G i čl. 61. The I.C.E. Conditions of Contract; O tome: B. Vukmir: Ugovori o izvođenju investicionih radova (medjunarodni), I, 1980, str. 153-155; I. N. D. Wallace: The I.C.E. Conditions of Contract, 5<sup>th</sup> ed, A. Commentary, London, 1978, str. 243-244; O obavezi izvođača da otkloni nedostatke u garantnom roku biće detaljno govora u *suarednom*
- 2) J. Vilus, *op. cit.* *poplavlja*, str. 188.



## B. Konačni prijem gradjevine

1. Izraz "konačan" upotrebljavamo ovde uslovno, odnosno za razliku od "privremenog" prijema koji postoji u stranim pravnim sistemima. Konačan prijem gradjevine znači kvalitativnu i kvantitativnu primopredaju gradjevine i radova. Tek po proteku roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet utvrđuje se da li su se izvedeni radovi održali u ispravnom stanju, odnosno da li se konstatovani nedostaci mogu upisati u krivicu učesnika u izgradnji. <sup>1)</sup> Istekom "garantnog roka" za kvalitet izvršenih radova, odnosno roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koje umanjuju kvalitet, ranije određena (ili novoformirana) komisija, koju čine predstavnici naručioca i graditelja, vrši pregled gradjevine i radova i tom prilikom dužna je da sačini zapisnik o nadjenom stanju. Dejstvo konačnog prijema, tj. isteka roka odgovornosti za skrivene nedostatke gradjevine koji umanjuju kvalitet je okončanje odnosa između učestvujućih strana u izgradnji, tj. kraj obaveza koje su teretile učesnike u izgradnji po osnovu ugovora, tako da na snazi ostaje još jedino njihova odgovornost po osnovu garancije za solidnost koja se temelji na objektivnom pravu. <sup>2)</sup>

---

1) Ibidem, str. 190.

2) <sup>Vidi:</sup>  
B. Soinne, op. cit., II, str. 527-528; vidi i čl. 644. stav 1, 2. i 3. ZOO; čl. 1669. italijanskog GZ; čl. 371. švajcarskog ZO; par. 638. nemačkog GZ.



## & 2. PREDMET GARANCIJE

### I. O p š t i p o g l e d

1. Kao i svaka obaveza i garancija za solidnost ima svoj predmet.<sup>1)</sup> No, kao što je to kod obligacija uopšte, i kod garancije za solidnost postoji teškoća da se napravi razlika između sadržine i predmeta garancije. Razlikovanje sadržine od predmeta obligacije u teoriji je izazvalo različita shvatanja, počev od shvatanja da je predmet obligacije nepotreban pojam, pa sve do brojnih shvatanja koja na različite načine određuju njegove attribute.<sup>2)</sup> Ali, i pored iznesnih mišljenja, "ovo razlikovanje je ostalo čuveno po svojoj nejasnosti."<sup>3)</sup> To, međjutim, ne umanjuje potrebu da se pitanju predmeta garancije pokloni dužna pažnja.

2. Pod predmetom garancije podrazumevaju se osobine i svojstva gradjevine za čije postojanje i održivost, za izvestan period vremena, projektant, graditelj i drugi učesnici u izgradnji, kao garanti, daju uveravanje naručiocu. Pod predmetom garancije podrazumevaju se i obaveze garanta da otkloni nedostatke gradjevine koji smetaju njenoj normalnoj upotrebi, ispravnom "fukcionisanju" ili trajnosti, odnosno postojanosti.<sup>4)</sup> Kad je garancija data za trajna svojstva, kao što je to slučaj sa garancijom za solidnost gradjevine, onda se njome pokrivaju nedostaci na celoj stvari, uk-

1) Vidi: B. Soenne: ibidem, str. 390-391; Jakov, Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, IUP, Beograd, 1972, str. 25-27.

2) Vidi: Slobodan, Perović: Obligaciono pravo, izd. "Privredna štampa", Beograd, 1980, str. 16; Jakov, Radišić: Obligaciono pravo, Opšti deo, III izm. i dopun. izd., "S.A.", Beograd, 1988, str. 67.

3) S. Perović, ibidem.

4) Uporedi: J. Radišić: Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom, str. 25; 39.



ljučujući i njeno normalno funkcionisanje.<sup>1)</sup> Za normalno funkcionisanje gradjevine od značaja su ne samo svojstva pojedinih njenih delova, već i način njihovog povezivanja u jednu celinu. Garancijom za solidnost pokriveni su nedostaci gradjevine koji nastaju kao posledica rdjavog kvaliteta materijala od kojeg je napravljena, grešaka u tehničko-računskom proračunu, pri konstrukciji ili izradi.<sup>1)</sup>

3. Iz rečenog sledi da je, u stvari, predmet garancije odredjen tako da se on podudara sa njenom sadržinom, tj. da je činjenje na koje su se učesnici u izgradnji obavezali garancijom istovetno sa onim "o čemu je garancija".<sup>2)</sup> Ova konstatacija, upravo, i radja pitanje: može li se, uopšte, predmet garancije odvojiti od predmeta tražbine koja je preuzeta garancijom? Kad se govori o predmetu ugovora, uopšte, u literaturi se kaže da se pitanje predmeta ugovora ne može odvojiti od pitanja predmeta tražbine; ono što čini neposredni predmet ugovorne tražbine jeste, u isto vreme, i posredni predmet ugovora.<sup>3)</sup>

Sledstveno tome, kada hoće da se odgovori na pitanje šta predstavlja sadržinu, a šta predmet garancije, izgleda da se može reći da sadržinu garancije čine prava i obaveze koje proizlaze iz nje, a da predmet garancije čini gradjevina koju učesnici u izgradnji, kao dužnici i garanti, treba da izgrade naručiocu, kao poveriocu i korisniku garancije.<sup>4)</sup> Drugim rečima, gradjevina je predmet činidbe garanta, a ne predmet garancije. Učesnici u izgradnji ne duguju gradje-

<sup>1)</sup> Uporedi Ibidem, str. 25-26.

<sup>2)</sup> Vidi s tim u vezi čl. 513. crnogorskog Opšteg imovinskog zakonika.

<sup>3)</sup> J. Radišić: Obligaciono pravo, 1988, str. 68.

<sup>4)</sup> Uporedi: S. Perović, op. cit, str. 17; Pravni leksikon, II, izd. "S.A.", Beograd, 1970, str. 869.



vinu, već izgradnju gradjevine, prema propisima, pravilima struke i ugovorom preuzetim obavezama. Sa zaključkom, dakle, da garancija za solidnost gradjevine nema, u stvari, svoj samostalni predmet, koji nije istovremeno i predmet tražbine garanta, govorićemo u nastavku o gradjevini.

## II. G r a d j e v i n a   k a o   p r e d m e t g a r a n c i j e

### A. Pojam gradjevine i sporna pitanja oko njegovog odredjivanja

1. Za odgovor na pitanje da li je neki objekt - "gradjevina", u smislu odredbi o garanciji projektanta i graditelja za njenu solidnost, od velikog značaja je odrediti šta se sve podrazumeva pod izrazom "gradjevina".

Pojam gradjevine shvata se danas veoma široko, jer se pod njega podvode sva postrojenja vezana za zemlju, pod uslovom da ih je podigla ili barem uobličila ljudska ruka.<sup>1)</sup> Gradjevine nisu samo zgrade, na zemlji ili ispod zemlje, nego i mnoge druge nepokretne stvari: televizijski tornjevi, električni ili telegrafski stubovi, fabrički dimnjaci, mostovi, groblja, tribine, vodovodi, tuneli, gradjevinske skele, pa čak i putevi i trotoari.<sup>2)</sup>

Većina gradjanskih zakonika ne definiše pojam gradjevine, već prepušta sudovima da <sup>oni</sup> u svakom konkretnom slučaju, utvrde da li je odredjeni objekt gradjevina i, da, na

1) J. Radišić, *op. cit.*, 1988, str. 259

2) Alfred Keller, Haltpflicht im Privatrecht, 3, Auflage (Bern, 1978.), str. 145. (cit. prema: J. Radišić, *ibidem.*).



osnovu toga, odluče da li su ispunjeni uslovi za primenu pravila o garanciji za njenu solidnost. No, i u pravnim sistemima čiji zakoni definišu pojam gradjevine, oko brojnih pitanja postoje neslaganja i različita tumačenja, i u teoriji i u praksi.

2. Postavljaju se, naime, sledeća pitanja: koje su to vrste gradjevina i vrste radova koji mogu povlačiti odgovornost za nedostatke u pogledu sigurnosti i stabilnosti, da li su to samo nove gradjevine ili su to i rekonstrukcije (nadgradnje, adaptacije i sl.) i opravke i koje opravke i, da li su to i montažne zgrade? Da li pojam "gradjevine" obuhvata pokretnosti koje su ugrađene u nju, koje postaju njen deo po nameni ili za njih važi neki drugi režim? Najzad, pitanje je i da li pojam "gradjevine" obuhvata i zemljište, odnosno da li će projektant i graditelj odgovarati i za nedostatke koji se mogu pripisati zemljištu na kome je gradjevina podignuta, pa čak i za uslove ispod zemlje. Kroz ukazivanja na rešenja predviđena u stranim pravnim sistemima i u jugoslovenskom pravu pokušaćemo da damo odgovore na postavljena pitanja.

## B. Vrste gradjevina

1. U principu, garancija za solidnost tiče se nepokretnosti. Prema članu 1669. italijanskog Gradjanskog zakonika odgovornost za nedostatke solidnosti odnosi se na "zgrade ili druge nepokretnosti namenjene po svojoj prirodi dugom trajanju". Na osnovu ovog kriterijuma (dugog trajanja), za privremene gradjevine ne bi važio princip produžene odgovornosti za nesolidnost gradjevine. U nemačkom Gradjanskom zakoniku pravi



se podela između "nekretnina" i "gradjevina".<sup>1)</sup> Član 638. nemačkog Zakonika predviđa rok zastarelosti za uklanjanje mana kod radova na nekretninama - od godinu dana, a kod gradjevina - od pet godina. Po mišljenju J. Vilus ovakva stilizacija navodi na zaključak da u ovom kontekstu radovi na nekretninama znače neznatna poboljšanja postojećih gradjevina, dok gradjevina znači radove na novom objektu ili znatno poboljšanje postojeće konstrukcije.<sup>2)</sup>

U pogledu manjih gradjevina, odnosno montažnih zgrada, u stranim pravnim sistemima zastupa se shvatanje da su one pokretnosti na koje se primenjuju principi koji važe za ugovor o prodaji.<sup>3)</sup> Ima pisaca, međjutim, koji smatraju da bi ovo pitanje danas trebalo preispitati, odnosno da postoje montažne zgrade koje se fiksiraju na jednom mestu i takva gradjevina se po svom izgledu, nameni i trajanju ne razlikuje od nepokretnosti. Dosledno tome, i na njima bi bilo moguće primeniti pravila o garanciji za solidnost gradjevine.<sup>4)</sup>

2. Jugoslovenski republički i pokrajinski zakoni iz oblasti izgradnje ne regulišu na jednoobrazan način ni šta se smatra, u smislu tih zakona, gradjevinom, niti koje su gradjevine posebno složene i specifične. Prema Zakonu o izgradnji objekata SR Hrvatske, na primer, gradjevina predstavlja

---

1) Prema članu 94. nemačkog GZ: "Bitni sastavni delovi nekretnine su stvari, koje su čvrsto povezane sa zemljištem, osobito zgrade, kao i proizvodi nekretnine, dok su spojeni sa zemljištem (stav 1.); "Bitni sastavni delovi zgrade su stvari, koje su izgradnjom zgrade u nju ugrađeni". (stav 2.)

2) J. Vilus, op. cit., 1973, str. 203.

3) Ibidem, str. 205.

4) B. Soinne, op. cit., II, str. 461.



tehničku i funkcionalnu, odnosno tehnološku celinu koja se može samostalno koristiti, kao i više građevina kada su funkcionalno i tehnološki povezane u jednu ekonomsku celinu, za određenu namenu.<sup>1)</sup> Zakon o prostornom uređenju SR Bosne i Hercegovine ne definiše građevinu, već nabroja vrste građevina koje su obuhvaćene tim pojmom.<sup>2)</sup>

U pogledu složenih i specifičnih građevina svi republički i pokrajinski zakoni služe se sistemom enumeracije, ali enumeracijom nisu obuhvaćene iste građevine. Prema Zakonu o izgradnji objekata SR Srbije, na primer, kao složeni objekti (građevine) smatraju se: visoke brane; građevine namenjene proizvodnji i upotrebi nuklearne energije; građevine namenjene proizvodnji i preradi nafte i gasa, naftovodi i gasovodi za magistralni i međunarodni transport; nove građevine bazne i hemijske industrije; crne i obojene metalurgije; hidro i termoelektrane snage 50 i više MBA i dalekovodi i trafostanice napona 110 i više KV; putevi; aerodromi; železničke pruge; stadioni; silosi i građevine raspona 30 i više metara; nepokretna kulturna dobra od velikog i izuzetnog značaja.<sup>3)</sup> Prema Zakonu SR Slovenije u složene građevine ubrajaju se i sve građevine koje se grade uz učešće kredita prema međunarodnim ugovorima i građevine koje služe za regulacije kojima se menja tok i režim voda na rekama: Dravi, Muri, Savi i, sl. i za melioracione radove na površinama preko

---

1) Član 1. stav 2. i 3. Zakona SR Hrvatske (Sl. SRH "Narodne novine", br. 52/81.); član 3. Zakona SR Srbije ("Službeni glasnik SRS", br. 10/84.).

2) Član 214. stav 2. Zakona SR BiH (Sl. list SR BiH, br. 13/74.).

3) Član 43. stav 3. Zakona SR Srbije.



1.000 ha; itd.<sup>1)</sup>

Zakon o obligacionim odnosima pod "gradjevinom" podrazumeva zgrade, brane, mostove, tunele, vodovode, kanalizaciju, puteve, železničke pruge, bunare i ostale gradjevinške objekte čija izrada zahteva veće i složenije radove (čl. 631.). Sličnu definiciju sadrže i Posebne uzanse o gradjenju, s tim što uzanse zahtevaju da gradjevinski objekt predstavlja "zaokruženu funkcionalnu celinu" (uz. br. 9. tač. 4. PUG). Formulacija pojma "gradjevine" iz člana 631. Zakona o obligacionim odnosima preuzeta je iz skice za Zakonik o obligacijama i ugovorima M. Konstantinovića. U članu 660. Skice kombinovan je sistem enumeracije i formula prema kojoj u pojam "gradjevine" dolaze i ostale nepokretne stvari "čija izrada zahteva veće i složenije radove". Nesumnjivo je da će neodređenost pojma većih i složenijih radova stvarati dileme da li se radi o ugovoru o gradjenju ili ne. ~~Manje~~ gradjevine koje ne zahtevaju složenije radove, kao što su, na primer, manje seoske zgrade, seljački ambari, manje montažne zgrade i sl., ne smatraju se gradjevinom u smislu definicije ugovora o gradjenju. Na njihovu izgradnju ne bi se primenjivala pravila o garanciji za solidnost gradjevine kod ugovora o gradjenju; za nedostatke manjih gradjevina odgovaralo bi se shodno pravilima koja važe za ugovor o delu (član 615. u vezi s članom

---

1) Član 24. stav. 2. Zakona SR Slovenije; Ostali republički i pokrajinski zakoni nabrajaju složene i specifične objekte u odredbama sledećih članova: čl. 33. stav 3. Zakona SAP Kosova; čl. 131. Zakona SR Hrvatske; čl. 45. stav 2. Zakona SR Crne Gore; čl. 71. Zakona SAP Vojvodine.

2) "Službeni list SFRJ", broj 18/77.



641. Zakona o obligacionim odnosima).<sup>1)</sup>

3. Utvrditi da li su pojmom "gradjevine" obuhvaćene i rekonstrukcija postojećih gradjevina, takodje, je od značaja za praksu. Iako su o tome mišljenja podeljena, u francuskoj sudskoj praksi i teoriji preovladava stav da su predmet garancije projektanta i graditelja za solidnost gradjevine i velike ~~ke~~ opravke. Smatra se, naime, da bi bilo suviše usko tumačenje da pojam "gradjevine" obuhvata samo nove zgrade, a ne i velike opravke, mada bi se, iz odredbi člana 1792. francuskog Gradjanskog zakonika koje regulišu garanciju za solidnost, moglo tako zaključiti.<sup>2)</sup> Obzirom da član 606. francuskog Zakonika određuje šta se smatra "velikim opravkama", to će sudovima biti olakšan posao pri proceni da li se radi o velikim rekonstrukcijama.

Sudeći po odredbama <sup>naših</sup> republičkih i pokrajinskih zakona koji regulišu izgradnju investicionih objekata i preciziraju šta se, u smislu tih zakona, smatra rekonstrukcijom, proizlazi da su u jugoslovenskom pravu pojmom "gradjevine" obuhvaćene i rekonstrukcije postojećih gradjevina. Pod rekonstrukcijom se podrazumeva izvodjenje samo onih radova kojima se

1) Vidi o tome: Zoltan, Biro: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II, Beograd "Savremena administracija", 1980, (čl. 631.), str. 108; Ivica, Jankovec: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, II, izdanje Kulturni centar - Gornji Milanovac i Pravni fakultet - Kragujevac, 1980, (čl. 631.), str. 325-366; Ivan, Bukljaš - Boris, Vinzer: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, II, 3 knjiga, Zagreb, 1979. (ugovor o gradjenju - čl. 631.), str. 1945; J. Vilus: op. cit., 1973., str. 203-204; "Uredjivanje odnosa izmedju učesnika u izgradnji investicionih objekata", Savremena praksa, list za privredna i pravna pitanja organizacija udruženog rada, 1985, br. 1. (ugovor o gradjenju), str. 8-9.

2) Soinne, op. cit., II, str. 457-459; J. Vilus, op. cit., 1973, str. 204.



menjaju konstruktivni elementi ili izvode drugi radovi koji mogu biti od uticaja na stabilnost gradjevine, odnosno njenih delova, ili ako se tim radovima menjaju uslovi pod kojima je izdato odobrenje za gradjenje (izgradjene) gradjevine koja se rekonstruiše.<sup>1)</sup> Dakle, radovi ili opravke moraju biti znatnijeg obima. U znatnije opravke ne bi došla bilo koja opravka gradjevine, već radovi koji bi značili ozbiljan i znatan doprinos poboljšanju postojeće gradjevine. Praksa je jugoslovenskih sudova da, prema okolnostima konkretnog slučaja, cene da li je određena rekonstrukcija znatno ili neznatno poboljšanje stare, odnosno postojeće gradjevine.<sup>2)</sup> U zavisnosti od toga, sudovi će odlučiti i da li se pravila o produženoj odgovornosti za nesolidnost gradjevine mogu primeniti ili ne.

### C. Razlikovanje trajnih od završnih radova

1. Za primenu pravila o odgovornosti za nedostatke koji se tiču solidnosti, tj. sigurnosti i stabilnosti gradjevine, bitno je razlikovanje trajnih (osnovnih ili velikih) ~~od~~ završnih (zanatskih ili malih) radova. Koji je kriterijum

---

1) Uporedi: čl. 214. st. 4. Zakona SR BiH; čl. 7. Zakona SR Srbije; čl. 5. Zakona SR Hrvatske; čl. 5. st. 3. Zakona SR Crne Gore; čl. 2. st. 3. Zakona SR Makedonije; čl. 3. Zakona SAP Vojvodine; čl. 2. tač. 5. Zakona SR Slovenije; čl. 2. stav 5. Zakona SAP Kosova.

2) Vidi: presudu Višeg privrednog suda SR Srbije PKŽ 760/86. od 12.IX.1986.: ("Sudska praksa", 1986/br. 11, broj presude u časopisu 43, str. 37.); Odluka Vrhovnog suda Hrvatske Rev. 1154/82 od 13.I 1983. (Sudska praksa, 1985/br. 1. str. 33.); Prema članu 7. nekada ~~na~~ važeće savezne Uredbe o gradjenju ("Službeni list FNRJ" broj 14/52) "kao gradjevinski objekat smatrala se svaka nadzemna i podzemna zgrada, kao i svaka ~~vo~~vogradnja i svi radovi na ~~vo~~vogradnjama, kao i sve rekonstrukcije, adaptacije i opravke, koje se izvode na postojećim gradjevinskim objektima" - u presudi Saveznog vrhovnog suda Už 3078/56 od 7. decembra 1956. godine, ZSO, knj. I, sv. 3, 1956, broj presude u zbirci 780, str. 234-235.



Прилог 1.

## Изјава о ауторству

Потписани-а Клајн-Татић Весна

Изјављујем

да је докторска дисертација под насловом

---

**Garancija projektanta i graditelja za solidnost građevine i njihova imovinska odgovornost**

---

- резултат сопственог истраживачког рада,
- да предложена дисертација у целини ни у деловима није била предложена за добијање било које дипломе према студијским програмима других високошколских установа,
- да су резултати коректно наведени и
- да нисам кршио/ла ауторска права и користио интелектуалну својину других лица.

Потпис

У Београду, 30. јануар 2014. године

др Весна Клајн Татић



Прилог 2.

## Изјава о коришћењу

Овлашћујем Универзитетску библиотеку „Светозар Марковић“ да у Дигитални репозиторијум Универзитета у Београду унесе моју докторску дисертацију под насловом:

---

### **Garancija projektanta i graditelja za solidnost građevine i njihova imovinska odgovornost**

---

која је моје ауторско дело.

Дисертацију са свим прилозима предао/ла сам у електронском формату погодном за трајно архивирање.

Моју докторску дисертацију похрањену у Дигитални репозиторијум Универзитета у Београду могу да користе сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons) за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство

2. Ауторство - некомерцијално

3. Ауторство – некомерцијално – без прераде

4. Ауторство – некомерцијално – делити под истим условима

5. Ауторство – без прераде

6. Ауторство – делити под истим условима

(Молимо да заокружите само једну од шест понуђених лиценци, кратак опис лиценци дат је на полеђини листа).

Потпис

У Београду, 30. јануар 2014. године

dr Vesna Ključević