

DOI: 10.7251/GFP2616112P

UDC: 347.454.032.2:69(094.5)

## Originalni naučni rad

Datum prijema rada:  
4. jun 2026.

Datum prihvatanja rada:  
11. jun 2026.

## Odgovornost izvođača i projektanta za solidnost građevine (aspekti doktrine, zakonodavstva i sudske prakse)

**Apstrakt:** Imajući u vidu veoma živ proces izgradnje građevinskih objekata na našim prostorima koji neminovno prati i povećan broj šteta, kako u toku izvođenja radova, tako i posle završetka i predaje građevinskog objekta naručiocu, čini se od posebnog značaja utvrđivanje građanskopravne odgovornosti izvođača i projektanta za njihov nastanak. Ova odgovornost predstavlja najstrožiji vid ugovorne odgovornosti koja, usled zaštite javnog interesa, ima imperativnu prirodu, pa sporazumom stranaka ne može biti ograničena, niti isključena. U pravilu, važi princip individualne odgovornosti prema kojem izvođač i projektant odgovaraju kako naručiocu, tako i svakom kasnijem sticaocu građevine ponaosob, svako za svoje greške. No, u situacijama takozvanog faktičkog saprouzrokovanja štete, kada su pojedinačne radnje učesnika u izgradnji jasno vidljive, ali nije moguće precizno utvrditi njihov pojedinačni doprinos šteti, primenjuju se pravila o solidarnoj odgovornosti projektanta i izvođača radova. U sudskom postupku, krucijalno dokazno sredstvo za utvrđivanje štete prouzrokovane nedostacima građevine jeste ekspertiza sudskog veštaka građevinske struke koja treba da odgovori na pitanja da li je građevina manljiva, u kojem obimu i stepenu, koji je uzrok mana, obim i visina štete, a prvenstveno o kojoj vrsti nedostataka je reč - kvalitativnim ili nedostacima koji ugrožavaju solidnost građevine. Potonja kategorizacija predstavlja *conditio sine qua non* za pravnu kvalifikaciju spora, jer određuje koji će prekluzivni rok, dvogodišnji ili desetogodišnji, biti primenjen u konkretnom slučaju. Za ocenu svih ovih pitanja naročiti značaj imaju stavovi kako domaće, tako i uporedne sudske prakse koju ćemo prikazati u radu.

**Ključne reči:** građevina, solidnost, odgovornost, izvođač, projektant, naručilac, šteta, prekluzivni rok, *mala fides*, građevinsko veštačenje, sudska praksa.

### Jovana Pušac

Advokat iz Banjaluke, vanredni profesor Panevropskog Univerziteta „Apeiron“ Banja Luka, Republika Srpska – Bosna i Hercegovina, [jovana.pusac@jp-lawoffice.com](mailto:jovana.pusac@jp-lawoffice.com), ORCID ID: 0009-0000-1856-7097

### 1. UVOD

Kao jedna od najstarijih ljudskih delatnosti, građevinarstvo<sup>1</sup> je još od davnina iziskivalo poštovanje određenih pravila

<sup>1</sup> *Gobekli Tepe*, što na turskom znači „brdo sa udubljenjem“, najstariji je do sada poznati primer monumentalne arhitekture – prva građevina koju je čovek izgradio, a da je veća i složenija od kolibe. U vreme kada je izgrađena, pre oko 12 000 godina, na svetu nije postojalo ništa slične veličine.

pa su se i prve norme u ovoj oblasti javile u dalekoj prošlosti. Tako je još pre četiri milenijuma Hamurabijev zakonik sadržao odredbe o odgovornosti izvođača građevinskih radova.<sup>2</sup> No, uprkos postojanju ovih drevnih pravila, sveobuhvatno uređenje odnosa koji proizilaze iz ugovora o građenju vezuje se za moderno doba. U našem pravnom sistemu, Zakon o obligacionim odnosima predstavlja prvi zakonski tekst koji detaljno uređuje ovaj ugovorni odnos.<sup>3</sup> Pri tome, naročitu važnost imaju Posebne uzanse o građenju koje sadrže sistematizovane poslovne običaje iz oblasti građevinarstva.<sup>4</sup>

## 2. POJAM UGOVORA O GRAĐENJU

Prema Zakonu o obligacionim odnosima, ugovor o građenju je ugovor o delu kojim se izvođač obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili da na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvrši kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cenu.<sup>5</sup> Iz citirane zakonske definicije proizilazi da izvođač preuzima obavezu postizanja tačno određenog rezultata (obligacija cilja),<sup>6</sup> što podrazumeva njegovu dužnost da, pridržavajući se projektne dokumentacije i ugovornih odredbi, izgradi predmetni objekat. Prema jednoj od novijih sudskih odluka, kada započne realizacija ugovora, odnosno kad se otpočne sa izvođenjem radova, za izvođača nastaju tri osnovne obaveze: da radove izvodi prema projektu koji mu je dao naručilac, da radove izvodi kvalitetno kako u pogledu načina izvođenja, tako i u pogledu upotrebljenog materijala, te da radove izvede u ugovorenom roku. Ugovori o građenju mogu se međusobno razlikovati, ali svi oni sadrže obavezu izvođača radova da gradi prema propisima, pravilima struke i ugovoru tako da

<sup>2</sup> Prema ovim drevnim pravilima, ako bi se kuća usled loše gradnje srušila i usmrtila svog vlasnika, izvođač radova je kažnjavan smrću. U slučaju kada bi u ruševinama nastradao vlasnikov sin, kazna bi se izvršavala nad detetom samog izvođača. V. paragrafe 229 i 230 Hamurabijevog zakonika, priredio Stojan Jasić, *Zakoni starog i srednjeg veka*, Beograd, 1968, str. 53.

<sup>3</sup> Čl. 630 - 647. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Sl. glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO).

<sup>4</sup> Primena Posebnih uzansi o građenju („Sl. list SFRJ“ br. 18/77) zasniva se na članu 21. stav 2. ZOO, prema kojem se uzanse primenjuju ako su strane u obligacionim odnosima ugovorile njihovu primenu ili ako iz okolnosti proizilazi da su njihovu primenu hteli. Takođe, iz člana 1107. stav 3. ZOO, proizilazi da se posebne uzanse koje su u suprotnosti sa dispozitivnim odredbama ZOO, mogu primeniti samo ukoliko su ih strane izričito ugovorile. Shodno tome, uzanse se u praksi redovno primenjuju za rešavanje onih pitanja koja nisu regulisana zakonskim odredbama, poput isplate na osnovu privremenih i okončanih situacija, kontrole kvaliteta materijala i izvedenih radova, procedure primopredaje objekta, kao i zadržavanje dela ugovorene cene. „U pravnoj teoriji i sudskoj praksi ima mišljenja da bi trebalo smatrati da su strane prećutno pristale na primenu uzansi ako nisu drugačije sporazumno uredile međusobne odnose, kako bi se izbegao problem pravne praznine.“ Dušan Nikolić, *O primeni opštih i posebnih uzansi*, Pravni život, broj 11/00, str. 372. Treba primetiti da i buduća rešenja obligaciono-pravne materije u Republici Srbiji upućuju na primenu tzv. *građevinskih uzansi*, v. alternative člana 756. i člana 757. Prednacrt Građanskog zakonika Republike Srbije, *Obligacioni odnosi*, II knjiga, Beograd, 2014.

<sup>5</sup> Član 630. stav 1. ZOO.

<sup>6</sup> „Kod ovog pravnog posla u prvi plan dolazi sam posao ili rezultat delatnosti, a korišćenje radnih sposobnosti u drugi, kao posredni cilj posla, odnosno sredstvo njegovog izvršenja. To je posebno značajno za raspravljanje pravnih odnosa između ugovornih strana iz ugovora o građenju.“ Jovan Slavnić, *Ugovori u privredi*, Beograd, 1979, str. 168.

građevina koju preda naručiocu odgovara svrsi kojoj je namenjena.<sup>7</sup>

### 3. VRSTE NEDOSTATAKA GRAĐEVINE

Okončanjem radova i primopredajom objekta, izvođač i ostali učesnici su izvršili svoje ugovorne obaveze, pa bi time, shodno opštim načelima obligacionog prava, prestala njihova odgovornost. Ipak, kod ugovora o građenju dolazi do izvesnog odstupanja budući da predaja objekta ne oslobađa izvođača odgovornosti, već se ona produžava i nakon predaje za jedno određeno vreme. To vreme produžene odgovornosti neposredno zavisi od prirode i značaja samih radova.<sup>8</sup> Kada se radi o nedostacima koji umanjuju kvalitet objekta, ali ne ugrožavaju njegovu stabilnost, ovaj rok iznosi dve godine, pa je ovde reč o *garanciji za kvalitet građevine*.<sup>9</sup> Zakon o obligacionim odnosima, u delu kojim reguliše ugovoru o građenju, ne predviđa posebna pravila za kvalitativne nedostatke građevine, pa se ovo pitanje rešava posredno, primenom opštih pravila u ugovoru o delu, dok se na odgovornost izvođača za kvalitet ugrađene opreme i materijala shodno primenjuju i pravila ugovora o prodaji.<sup>10</sup>

S druge strane, kada su u pitanju radovi koji čine osnovnu konstrukciju građevinskog objekta i po svojoj prirodi ugrožavaju samu solidnost (sigurnost i stabilnost) građevine, odgovornost projektanta i izvođača je znatno stroža, jer je pokrivena garantnim rokom u trajanju od deset godina koji počinje da teče od dana primopredaje izvedenih radova.<sup>11</sup> Ova odgovornost je regulisana posebnim pravilima ugovora o građenju pa je reč o *garanciji za solidnost građevine*.<sup>12</sup>

I u uporednom pravu se susrećemo sa sličnom klasifikacijom nedostatka građevine.<sup>13</sup>

<sup>7</sup> Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 0 P 115500 25 Rev 2 od 23.04.2025. godine, Paragraf Lex.

<sup>8</sup> Više v. Jelena Vilus, *Građanskopravna odgovornost izvođača i projektanta*, Beograd, 1973, str. 177.

<sup>9</sup> Više v. Jovana Pušac, *Građanskopravna odgovornost izvođača za kvalitativne nedostatke građevine*, Zbornik radova „Aktuelna pitanja iz oblasti građanskog prava u Bosni i Hercegovini, teorija i praksa“, XII Savetovanje iz oblasti građanskog prava, Jahorina, oktobar 2017. godine, str. 185-194.

<sup>10</sup> V. član 641. u vezi sa član 602. i član 606. ZOO, kao i član 478–500. ZOO.

<sup>11</sup> V. član 644 - 647. ZOO. Iz stilizacije odredbe člana 644. stav 1. ZOO, proizilazi da se ova odgovornost odnosi samo na solidnost građevine, i to trajnije, a ne privremene građevinske objekte (zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, putevi, železničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izrada zahteva veće i složenije radove), a ne i na solidnost građevinskih radova predviđenih odredbom člana 631. stav 1. ZOO.

<sup>12</sup> Smatramo da naslov 4. Odeljka XIII Glave ZOO, koji glasi: „Odgovornost izvođača i projektanta za solidnost građevine“, nije najsrećnije nomotehničko rešenje. Iz same suštine ovog instituta jasno proizilazi da ova lica zapravo odgovaraju za nesolidnost, tj. za nedostatke zbog ugrožene stabilnosti i sigurnosti građevine. Ipak, u cilju očuvanja terminološke doslednosti i izbegavanja eventualnih nejasnoća, u ovom radu je korišćen zakonski pojam „solidnost“.

<sup>13</sup> Svi nedostaci (defekti) na građevinskom objektu razvrstavaju se u dve osnovne kategorije: strukturni nedostaci i nestrukturni nedostaci. Pod strukturnim nedostatkom podrazumeva se svaki nedostatak koji se manifestuje na konstruktivnim (strukturnim) elementima objekta (uključujući, ali ne ograničavajući se na stubove, zemljane potporne zidove, međuspratne ploče i grede), a koji nastane usled propusta u projektovanju (dizajnu) i/ili neodgovarajućeg kvaliteta upotrebljenih materijala. Strukturni nedostaci u temeljima, kao i opšta konstruktivna nestabilnost objekta, smatraju se direktnom posledicom preopterećenja. Pod nestrukturnim nedostatkom podrazumeva se svaki nedostatak na nekonstruktivnim elementima objekta koji

Garancija za solidnost i garancija za kvalitet građevine predstavljaju dva odvojena pravna instituta premda među njima nema neke suštinske razlike. Ove garancije postoje uporedo i alternativno, i počivaju na istom temeljnom uslovu – postojanju nedostatka na građevini, i obe imaju identičnu svrhu koja se sastoji u obezbeđenju propisanih i ugovorenih karakteristika građevine. Razlike koje se među njima uočavaju odnose se, pre svega, na uslove pod kojima će izvođač, kao garant, dugovati naručiocu obeštećenje, kao i na sam oblik tog obeštećenja.<sup>14</sup> Rečju, razlika se svodi na drugačiju prirodu, odnosno težinu uočenih nedostataka za koje izvođač i projektant odgovaraju u bitno različitim garantnim rokovima.<sup>15</sup>

Predmet ovog rada jeste odgovornost za nedostatke koji ugrožavaju samu solidnost (sigurnost i stabilnost) građevine, a pod time se podrazumevaju propusti u izradi njenih konstruktivnih delova (temelja, stubova, zidova nosača, greda, ploča, stepeništa, krovnih konstrukcija, i sl.), premda se i nedostaci u tzv. malim radovima neretko prepliću sa osnovnim, trajnim radovima i dovode do ugrožavanja solidnosti. Otuda je sudskoj praksi ostavljeno da u svakom konkretnom slučaju utvrdi pravnu prirodu nedostataka, razume se, na osnovu veštačenja po veštaku građevinske struke.<sup>16</sup> Razgraničenju ovih dvaju nedostataka građevine, kroz sveobuhvatnu sudsku praksu, posvetili smo poseban rad kako ne bismo premašili okvire ovog istraživanja.

#### 4. SUBJEKTI ODGOVORNOSTI

Izgradnja jednog građevinskog objekta predstavlja složen proces u kojem, pored glavnog izvođača i angažovanih podizvođača, aktivno učestvuje i čitav niz drugih subjekata. To su prvenstveno projektant, nadzorni organ (pod uslovom da ta uloga ugovorom nije poverena samom projektantu), specijalizovane ustanove za geomehnička ispitivanja tla, kao i drugi subjekti koji su ugovorom o delu vezani za naručioca. Ipak, odgovornost izvođača za nedostatke građevine je najšira i najznačajnija o čemu svedoči i činjenica da u većini modernih građanskih zakonika u ovoj oblasti figurira samo izvođač (poslenik). Na istovetan način ovo pitanje uređuju i Posebne uzanse o građenju u kojima se isključivo izvođač prepoznaje kao odgovorni subjekt, bez obzira da li se radi o garanciji za kvalitet izvedenih radova ili o garanciji za solidnost građevine.

No, s pravnog aspekta, pored izvođača radova, poseban značaj ima i projektant koji se nalazi u ugovornom odnosu sa naručiocem, jer su odredbama Zakona o obligacionim od-

---

po svojoj prirodi ne ugrožava konstruktivnu stabilnost, statiku, niti opšti strukturalni integritet objekta. Ovi nedostaci prevashodno obuhvataju nedostatke u zidarskim radovima, pojavu vlage, kao i nedostatke na različitim vrstama završnih radova i obrada. V. Nurnadiah Bakri, Othuman Mydin, *General building defects: causes, symptoms and remedial work*, European Journal of Technology and Design, broj 1/2014, str. 4-17.

<sup>14</sup> Više v. Vesna Klajn-Tatić, *Garancija projektanta i graditelja za solidnost građevine i njihova imovinska odgovornost*, Beograd, 1991, str. 136-151.

<sup>15</sup> Više v. Jovana Pušac, *Garancije izvođača iz ugovora o građenju*, Pravna riječ, časopis za pravnu teoriju i praksu, X Međunarodni naučni skup „Oktobarski pravnički dani,“ Banja Luka, broj 2/2013, str. 552 – 572.

<sup>16</sup> Mišljenja smo da je pitanje prirode nedostataka građevine *činjeničnog*, a ne pravnog karaktera, pa ocenu o tome da li se radi o manama koje ugrožavaju solidnost građevine ili onima koje zadiru u njena kvalitativna svojstva može dati samo sudski veštak, a nikako sud. Pri tome je jedino veštak građevinske struke (posebno hidro i konstruktivnog smer/statika) kompetentan da utvrđuje nedostatke koji se tiču solidnosti građevine, pri čemu može da utvrdi i one mane građevine koje potiču od nekog nedostatka u projektu.

nosima, kao odgovorna lica za nedostatke koji ugrožavaju solidnost građevine, predviđeni i izvođač i projektant.<sup>17</sup> Ipak, obim odgovornosti projektanta je u poređenju sa izvođačem znatno uži. Projektant će odgovarati samo ukoliko se utvrdi da nedostaci na građevini ili zemljištu na kojem je ona izgrađena potiču od neke greške u samom projektu (planu), pod uslovom da izvođač, i pored primenjene stručnjačke (profesionalne) pažnje, takav nedostatak nije mogao da primeti.<sup>18</sup>

Pri tome, izvođač ne snosi odgovornost zbog grešaka u samom projektu, već zbog toga što je o njima propustio da blagovremeno obavesti naručioca. Dakle, izvođač odgovara za nedostatke na građevini koji su uzrokovani greškama u projektu bez obzira na to što je postupao po tehničkoj dokumentaciji koju mu je dostavio naručilac. Njegov propust ogleđa se u tome što investitoru nije skrenuo pažnju na uočene greške, odnosno na one greške koje je, shodno profesionalnoj pažnji,<sup>19</sup> bio dužan da prepozna i povodom njih traži dodatna objašnjenja. Otuda, iako osnovna obaveza izvođača podrazumeva izvođenje radova u skladu sa ugovorom, odobrenim projektom i pravilima struke, on je prvenstveno dužan da ispita pravilnost rešenja sadržanih u tehničkoj dokumentaciji i da bez odlaganja upozori naručioca na uočene nedostatke.<sup>20</sup> Međutim, izvođač se oslobađa odgovornosti za nedostatke objekta u pogledu njihove stabilnosti i sigurnosti, ako su nedostaci posledica grešaka u projektu koji je obezbedio naručilac i ako on te greške nije mogao da uoči.<sup>21</sup>

Pored toga, projektant može da odgovara i zbog propusta u vršenju poverenog nadzora nad izvođenjem radova.<sup>22</sup> Iako u ovom slučaju postoji paralelna odgovornost izvođača

<sup>17</sup> Iz odredbe člana 644. ZOO proizilazi da projektant odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ako nedostatak građevine potiče od nekog nedostatka u planu, ukoliko bi se isti pokazao za vreme od deset godina od predaje i prijema radova. Isto važi i za nedostatke zemljišta na kome je podignuta građevina koji bi se pokazali za vreme od deset godina od predaje i prijema radova, osim ako je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište podobno za građenje, a u toku građenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost stručnog mišljenja.

<sup>18</sup> Više v. Jovana Pušac, *Odgovornost izvođača radova za nedostatke projekta*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, broj 1/2011. str. 591-603. U jednoj sudskoj odluci utvrđeno je da je dimnjak izgrađen prema odobrenom projektu, ali je posle njegove izgradnje pokazao nefunkcionalnost koja se ogleđa u neobezbeđenju proizvodnje tehničke pare prirodnom promajom s tim da je utvrđeno, kao nesporno, da taj nedostatak nije posledica nesolidnog i nekvalitetnog rada izvođača, već je posledica neadekvatnog projekta koji je izradio jedan projektantski biro i koji je naručilac predao izvođaču radova. Rešavajući taj slučaj, sud je zaključio da bi izvođač radova odgovarao da je primetio ili da je morao primetiti nedostatke – stručnom analizom projekta. Međutim, kako izvođač to nije mogao da primeti, niti je bio sposoban da oceni da li će projektovani dimnjak prirodnom promajom moći da proizvodi tehničku paru, jer je za tu procenu potrebna uža specijalnost i znanje, sud je našao da izvođač u konkretnom slučaju nije odgovoran zbog nefunkcionalnosti izgrađenog dimnjaka. V. Dragoslav Veljković, *Obligaciono pravo kroz komentar kroz Zakon o obligacionim odnosima sa registrom pojmova*, Beograd, 2005, str. 612.

<sup>19</sup> Prema odredbi člana 18. stav 2. ZOO, strana u obligacionom odnosu dužna je da u izvršavanju obaveze iz svoje profesionalne delatnosti postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

<sup>20</sup> Uzansa broj 75.

<sup>21</sup> Uzansa broj 104. stav 2.

<sup>22</sup> Shodno odredbi člana 647. stav 2. ZOO, projektant koji je izradio projekat građevine i kome je poveren nadzor nad izvršenjem planiranih radova odgovara i za nedostatke u izvršenim radovima

zbog nedostataka u radovima i projektanta zbog propusta u nadzoru, naručilac se sa oštetnim zahtevom može obratiti samo projektantu kome je poverio nadzor, a projektant se, po isplati naknade, može regresnim zahtevom obratiti izvođaču.<sup>23</sup>

U osnovi, isti princip važi i u slučaju nedostataka zemljišta. Izvođač odgovara i za nedostatke zemljišta na kome je podignuta građevina izuzev ako je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište podobno za građenje, a u toku građenja se nisu pojavile okolnosti koje dovode u sumnju osnovanost stručnog mišljenja.<sup>24</sup> Sledom toga, izvođač će odgovarati i u situaciji kada je prethodnu analizu zemljišta izvršila specijalizovana ustanova i dala pozitivno stručno mišljenje ukoliko je nastavio sa izvođenjem radova uprkos činjenici da su se u toku izvođenja radova ispoljili nedostaci zemljišta.<sup>25</sup>

Najzad, odgovornost izvođača postojaće, pod istim uslovima, i u slučaju kada se utvrdi da su nedostaci građevine posledica ugradnje manljivog materijala, bez obzira da li je materijal za izgradnju obezbedio izvođač ili naručilac.<sup>26</sup> Prema našoj sudskoj praksi, koja nije izgubila na aktuelnosti, izvođač će biti odgovoran čak i kada ugradi materijal koji nije bio dovoljno otporan uprkos tome što je bio snabdeven atestom odgovarajuće ustanove kojim se tvrdilo da je predmetni materijal ispravan, odnosno da može da se upotrebi u nameravane svrhe.<sup>27</sup>

## 5. DUŽNOST OBAVEŠTAVANJA I GUBITAK PRAVA

Naručilac ili drugi sticalac građevine je dužan da o nedostacima obavesti izvođača i projektanta u roku od šest meseci od kada je nedostatak *ustanovio*, jer u protivnom gubi

---

nastale krivicom izvođača ako ih je mogao opaziti normalnim i razumnim nadgledanjem radova, ali ima pravo zahtevati od izvođača odgovarajuću naknadu.

<sup>23</sup> Stilizacija odredbe člana 647. stav 3. ZOO, ukazuje da će izvođač koji je naručiocu naknadio štetu nastalu usled nedostataka u izvršenim radovima imati pravo da zahteva naknadu od projektanta u meri u kojoj nedostaci u izvršenim radovima potiču od nedostataka u projektu, ali ne i štetu koju je naknadio naručiocu usled propusta projektanta u vršenju nadzora. Otuda smo mišljenja da izvođač nije pasivno legitimisan u tužbi za naknadu štete koja je nastala usled propusta u vršenju nadzora poverenog projektantu, premda je najcelishodnije tužbom obuhvatiti oba lica, jer bez građevinskog veštačenja, koje sledi tek u toku postupka, nije moguće utvrditi uzrok štete.

<sup>24</sup> Član 644. stav 2. ZOO. „Na izvođaču radova leži teret dokaza da je specijalizovana organizacija dala stručno mišljenje da je zemljište podobno za građenje.“ Presuda Vrhovnog suda BiH, br. Pž-15/87 od 25.08.1988. godine.

<sup>25</sup> U takvim okolnostima, njegova krivica za štetne posledice nedostataka zemljišta se pretpostavlja, pa se izvođač može osloboditi odgovornosti jedino ako dokaže da pomenute mane zemljišta nije bilo moguće otkriti ni uz primenu dužne profesionalne pažnje, niti savremenih sredstava i metoda koje nalažu pravila struke i običaji u građevinarstvu. Više v. Đorđe Nikolić, *Ugovorna odgovornost izvođača za nedostatke zemljišta*, Naša zakonitost, broj 6/1980, str. 50. i Jovana Pušac, *Prava i obaveze naručioca i izvođača iz ugovora o građenju*, Zbornik radova „Uslužno pravo“, Kragujevac, 2013, str. 175.

<sup>26</sup> Više v. Jovana Pušac, *Odgovornost izvođača radova za kvalitet upotrebljenog materijala*, Pravna riječ, broj 24/2010, str. 209 – 221.

<sup>27</sup> „Ne može se prihvatiti navod tuženog da nije bio dužan da naknadi štetu koja se sastoji od troškova otklanjanja oštećenja, jer je istu tužiocu prouzrokovalo treće lice, ustanova koja je dala pogrešan atest. Ovo sa razloga što je neposredni uzrok oštećenja zgrade upotreba blokova sa nepropisnom i nedovoljnom čvrstoćom, a tek posredni uzrok štete je pogrešno uverenje ustanove. Štetu kao posledicu prouzrokovala je bez sumnje upotreba lošeg materijala“. Presuda Vrhovnog privrednog suda, Sl-2083/67 od 15.01.1968. god.

pravo da se pozove na njega.<sup>28</sup> Svrha obaveštavanja sastoji se u tome da se izvođač ne ostavlja u neizvesnosti u pogledu nedostataka za koje odgovara. Reč je o prekluzivnom roku<sup>29</sup> o kojem sud vodi računa po službenoj dužnosti.<sup>30</sup> Pri tome, obaveštenje treba da bude konkretno tako da iz njega jasno proizilazi u čemu se nedostaci sastoje,<sup>31</sup> što je moguće tek nakon što ih građevinski inženjer ili čak tim inženjera identifikuje s obzirom da naručilac, u pravilu, ne raspolaže stručnim znanjem iz ove oblasti.<sup>32</sup>

Ukoliko je naručilac ili drugi sticalac o nedostacima blagovremeno obavestio izvođača i projektanta, ima pravo da u roku od godinu dana od dana obaveštavanja zatraži

<sup>28</sup> Član 645. stav 1. ZOO.

<sup>29</sup> „Prekluzivni rok nije isto što i rok zastarelosti, pa se podnosilac revizije pogrešno poziva na navodni prekid toka zastarevanja prava na sudsku zaštitu. Prekluzivni rok teče u kontinuitetu pa tu nema prekida ili zastoja kao kod rokova zastarelosti. Ovde se upravo radi o prekluzivnom roku (zakonskom roku u kome treba da se izvrše određene radnje pod pretnjom gubitka prava). Istekom ovog gasi se pravo naručioca da sudskim putem ostvaruje svoje pravo na naknadu štete prema izvođaču. Prekluzivni rok je stroži od zastarnog, jer se na njega pazi po službenoj dužnosti, a ne po prigovoru tuženog. Budući da se po isteku ovog roka gase prava naručioca prema posleniku po osnovu otkrivenih nedostataka, to je sud dužan da vodi računa o tom roku i po službenoj dužnosti, jer je u pitanju primena materijalno-pravnog propisa pa i prava na tužbu naručioca. Sledom toga, u pogledu odštetnog zahteva tužbe odlučno je to da je tuženi izveo radove koje je tužilac primio, te da se tužilac po otkrivanju nedostataka povodom postupka pribavljanja ekološkog atesta nije u zakonom predviđenom jednogodišnjem roku obratio sudu za zaštitu svojih prava.” Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 399/99 od 13.12.2000. godine - Sudska praksa privrednih sudova - Bilten br. 2/2001, str. 126.

<sup>30</sup> „Propuštanje obavješćavanja u roku od šest mjeseci od dana kad je nedostatak ustanovljen dovodi do gubitka prava na strani tužioca da se pozove na nedostatak solidnosti građevine što znači da protekom roka za obavješćavanje o nedostacima solidnosti građevine prestaje osnov za zahtjev za naknadu štete. Rok iz navedene odredbe materijalnog prava jeste prekluzivni rok, koji kad nije održan, dovodi do odbijanja tužbenog zahtjeva.“ Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 61 0 Ps 008126 21 Rev od 02.08.2022. godine, <https://pravosudje.ba/vstvfo-api/vijest/download/94907>.

„Naime, prema čl. 645. st. 2. ZOO pravo naručioca prema izvođaču po osnovu njegove odgovornosti za nedostatke prestaje za godinu dana računajući od dana kada je naručilac obavijestio izvođača o nedostatku, a prema odredbi čl. 616. ZOO koja odredba se na osnovu čl. 641. tog zakona primjenjuje i na odnose iz ugovora o građenju, naručilac koji je poslenika na vrijeme obavjestio o nedostacima izvršenog posla ne može svoje pravo ostvarivati sudskim putem po isteku godinu dana od dana učinjenog obavješćenja.“ Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, 070-0-Rev-09-000 010 od 18.3.2010. godine, Paragraf Lex.

<sup>31</sup> V. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, redakt. B. T. Blagojević, V. Krulj, knj. II, Beograd, 1980, str. 123.

<sup>32</sup> Rok od šest meseci teče od dana kad je nedostatak ustanovljen. Izraz „ustanovljen nedostatak“ treba shvatiti drukčije nego izraz „otkriti nedostatak“ iz člana 615. ZOO ili „naći nedostatak iz člana 614. ZOO. Izraz „ustanoviti“ znači verodostojno ustanoviti, odnosno utvrditi činjenice o nedostacima. Nedostaci se ustanovljavaju uz učešće stručnih lica. S obzirom da su nedostaci u solidnosti redovno složeni, u mnogim slučajevima potrebno je ustanovljavanje činjenica putem odgovarajućih instituta ili drugih institucija. Sve to stvara potrebu da naručilac ili drugi sticalac, kada uoči nedostatak, organizuje njegovo ustanovljavanje na odgovarajući način. V. *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima*, redakt. I. Bukljaš, B. Vizner, knj. III, Zagreb, 1979, str. 2015.

sudsku zaštitu.<sup>33</sup> Dakle, sve nedostatke koji se pojave na građevini u roku od deset godina od primopredaje objekta ili dela objekta na kome su izvedeni radovi, odnosno od trenutka korišćenja ako je korišćenje objekta ili njegovog dela počelo pre primopredaje,<sup>34</sup> a tiču se njene solidnosti, sem onih za koje ne odgovara,<sup>35</sup> izvođač je dužan da, u primerenom roku koji mu odredi naručilac, otkloni o svom trošku isto kao da su utvrđeni prilikom primopredaje radova. U tom smislu je i stanovište revizionog suda: „Izvođač odgovara za nedostatak u izradi građevine koji se tiče njene solidnosti deset godina. Investitor mora da održi šestomesečni rok reklamiranja iz člana 645. stav 1. ZOO, da bi, zatim, prema stavu 2. istog člana u roku od godinu dana računajući od dana učinjene reklamacije, mogao da putem suda ostvaruje prava po osnovu odgovornosti za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti.”<sup>36</sup>

Dakle, blagovremeno obaveštavanje izvođača i projektanta o ustanovljenim nedostacima građevine, predstavlja prethodni uslov za ostvarenje prava naručioca po osnovu nedostatka koji ugrožavaju solidnost građevine bilo ofanzivnim (u svojstvu tužioca), bilo defanzivnim putem (u statusu tuženog - protivtužioca), osim u izuzetnim slučajevima.

### 5.1. Izuzeci od gubitka prava na sudsku zaštitu

Izuzetno, ukoliko je naručilac blagovremeno obavestio izvođača, ali nije zahtevao sudsku zaštitu, može ovo svoje pravo ostvariti i po proteku prekluzivnog roka od godinu dana, putem *kompensacionog prigovora* protiv izvođačevog zahteva za isplatu naknade (cene iz ugovora) tako što će istaći svoje pravo na sniženje naknade, kao i pravo na naknadu štete.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> Član 645. stav 2. ZOO.

<sup>34</sup> Uzansa 86.

<sup>35</sup> Izvođač ne odgovara za one nedostatke koji su nastali kao posledica nestručnog rukovanja i upotrebe, odnosno nenamenskog korišćenja objekta ili delova objekta, uzansa broj 91.

<sup>36</sup> Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 464/2000 od 6.12.2000. godine - Sudska praksa privrednih sudova - Bilten br. 1/2001 - str. 87. V. i presudu Vrhovnog suda Republike Srpske, 57 0 Ps 099927 18 Rev od 18.10.2018. godine, Paragraf Lex. „Protekom godine dana od kada je obavestio izvođača o nedostatku u izradi građevine koji se tiče njene solidnosti, naručilac gubi pravo da pred sudom zahteva od izvođača da otkloni nedostatak. Prvostepeni sud je pravilno ocenio da ugovor koji su stranke zaključile 17.11.2003. godine ima prirodu mešovitog ugovora koji u sebi sadrži elemente ugovora o prodaji i ugovora o građenju. Takvo opredeljenje pravne prirode zaključenog ugovora kojim naručilac kupuje objekat u postupku izgradnje ili rekonstrukcije daje posebnu zaštitu kupcu, odnosno naručiocu tako što ga štiti od postojanja nedostataka koji se javu na izgrađenom ili rekonstruisanom objektu, kroz pružanje mogućnosti da se koristi i pravima kupca propisanim u čl. 488. do 500. ZOO i pravima naručioca iz čl. 641. do 647. ZOO. Međutim, ni takva prava nisu neograničena. I kod takvog ugovora, naručilac je dužan da obavesti izvođača o postojanju nedostataka u izvedenim radovima i to u zakonom propisanim rokovima.“ Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 9234/2011 od 25.7.2013. godine, Paragraf Lex.

<sup>37</sup> Član 616. stav 2. u vezi sa članom 336. ZOO.

Prema provedenim dokazima, tuženi nakon pregleda izvršenih radova, nije o uočenim nedostacima obavestio tužitelja kao izvođača radova u propisnom roku od mesec dana od dana otkrivanja, niti ga je pozvao da te nedostatke otkloni u primerenom roku. (...) Naručilac je predlog za sniženje naknade za izvršeni rad koristio kao osporavanje tužbenog zahteva izvođača da mu se izvrši plaćanje za izvedene radove. Tek u situaciji da je tuženi prethodno obavijestio izvođača radova o uočenim nedostacima, da ga je pozvao da te nedostatke ukloni, a to izvođač

Pored ovog, postoji još jedan izuzetak od pravila da naručilac protekom prekluzivnog jednogodišnjeg roka, gubi pravo na sudsku zaštitu zbog nedostataka građevine. Reč je o doloznom postupanju izvođača koji je tokom primopredaje naručiocu prečutao ili prikrrio činjenice u vezi s nedostacima građevine.<sup>38</sup> Naime, ukoliko se nedostatak odnosi na činjenice koje su izvođaču u trenutku primopredaje, odnosno fikcije primopredaje (u slučaju raskida ugovora pre okončanja izgradnje) bile poznate ili mu, s obzirom na njegovu profesionalnu pažnju, nisu mogle ostati nepoznate, a on ih postupajući nesavesno (*mala fide*) nije saopštio naručiocu,<sup>39</sup> izvođač će odgovarati i bez obzira na neblagovremenost prigovora i protek jednogodišnjeg prekluzivnog roka (tzv. klauzula *dolus generalis*).<sup>40</sup> Pozivanje izvođača na prekluzivne rokove u takvoj situaciji predstavljalo bi grubu povredu načela

---

ne učini, naručilac bi stekao pravo na sniženje naknade koju treba da plati za izvršeni rad.“ Presuda Okružnog privrednog suda Banja Luka broj 57 0 Ps 087217 10 Ps od 29.10.2015. godine, pravosnažna sa 12.5.2016. godine, neobjavljena.

<sup>38</sup> Član 617. ZOO.

<sup>39</sup> „Prema odredbi člana 617. ZOO propisano je da poslenik ne može da se pozove na neku odredbu iz čl. 614, 615. i 616. ZOO, kad se nedostatak odnosi na činjenice koje su posleniku bile poznate, ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih saopštio naručiocu. U ovom članu primenjeno je načelo savesnosti i poštenja u materiji odgovornosti za nedostatke kod ugovora o delu. Ovde je predviđen gubitak prava poslenika iz čl. 614. do 616. ukoliko je on nesavestan, tj. ukoliko se nedostatak odnosi na činjenice koje su mu bile poznate ili mu nisu mogle ostati nepoznate, a nije ih saopštio naručiocu. Ustvari, naručilac je dužan da učinjeno delo pregleda čim je to prema redovnom toku stvari moguće i da o nađenim nedostacima bez odlaganja obavesti poslenika. To su tzv. vidljivi nedostaci gde naručilac, da bi mogao sudski ostvariti svoja prava po ovom osnovu, mora odmah da reaguje u smislu obaveze obaveštenja. Ukoliko naručilac na poziv poslenika ne pregleda i ne primi rad bez opravdanog razloga, poslenik se može koristiti pretpostavkom da je rad primljen bez prigovora. Međutim, on se ovim ne može koristiti ukoliko je nesavestan, u smislu člana 617. ZOO. U konkretnom slučaju tuženi je prikrrio činjenicu da u kritično vreme nije radila komora za dubinsko zamrzavanje. Uzrok nekvalitetne prerade puževa odnosno kvarenja njihovog mesa i njihov neprijatan miris upravo je osim neadekvatne tehnologije koju je primenio tuženi u preradi mesa puževa bio i kvar komore za dubinsko zamrzavanje kod tuženog. Sa druge strane, tuženi nije radio po uputstvima tužioca kada je bila u pitanju primena tehnologije prerade mesa, već po uputstvima T.C, direktora PP “A.” iz S, tako da je on odgovoran i za pravilnost i adekvatnost primenjene tehnologije. Pošto je do kvara prerađenog mesa puževa došlo usled toga što u kritično vreme nije radila komora za dubinsko zamrzavanje kod tuženog i pošto se radi o skrivenom nedostatku za koji je tužilac saznao u toku ovog parničnog postupka, te kako je za taj nedostatak tuženi svakako znao ili morao da zna, to je tuženi odgovoran za štetu koju je u ovom poslu pretrpeo pravni prethodnik tužioca “T.” DOO iz B. To dalje znači da presude nižestepениh sudova nisu pravilne i da su nižestepени sudovi doneli pogrešnu odluku kada su odbili tužbeni zahtev tužioca kao neosnovan nalazeći da tuženi nije odgovoran za pretrpljenu štetu na strani tužioca, a zbog toga što je pravni prethodnik tužioca izgubio prava poslenika koja mu pripadaju po čl. 614. do 616. ZOO.“ Rešenje Vrhovnog suda Srbije, Prev. 244/2005 od 8.3.2006. godine, Paragraf Lex.

<sup>40</sup> V. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, redakt. B. T. Blagojević, V. Krulj, knj. II, Beograd, 1980, str. 91.

Profesor Vizner objašnjava da se skrivanje nedostataka od strane izvođača kvalifikuje kao građanski delikt (nesavesno postupanje) usled čega izvođač gubi ugovornu zaštitu prekluzivnih rokova. *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima*, redakt. I. Bukljaš, B. Vizner, knj. III, Zagreb, 1979, str. 1920.

*nemo auditur*,<sup>41</sup> jer bi se nesavesnoj strani omogućilo da sopstvenu prevaru ili krajnju nepažnju iskoristi kao otklon za svoju zakonsku odgovornost.

Ovde je reč o konkretizaciji imperativne odredbe člana 12. ZOO, prema kojoj su strane dužne da se u zasnivanju obligacionih odnosa i ostvarivanju prava i obaveza iz tih odnosa pridržavaju načela savesnosti i poštenja, ali i o pravnoj analogiji sa zaštitom kupca u slučaju nesavesnog prodavca.<sup>42</sup> O čemu se sud u jednoj odluci veoma lepo i detaljno izjasnio.<sup>43</sup>

To, naravno, ne znači da će takav izvođač odgovarati vremenski neograničeno, već da njegovo nesavesno postupanje poništava dejstvo primopredaje (*fraus omnia corrumpit*)<sup>44</sup> i da se ugovorna odgovornost za solidnost građevine pretvara u *delikttnu odgovornost* izvođača.<sup>45</sup> Sledom toga, primenjuju se pravila i rokovi vanugovorne odgovornosti,<sup>46</sup> a teret dokazivanja doložnog postupanja izvođača snosi naručilac.

I ovo pitanje – da li je izvođač znao, odnosno morao znati za postojanje mana građevine još u trenutku primopredaje, prema našem uverenju, činjeničnog je karaktera, jer pripada domenu građevinske struke, pa na njega odgovor i može dati samo sudski veštak građevinske struke, a po potrebi i svedoci – podizvođači koji su, po nalogu izvođača, izvo-

<sup>41</sup> Niko se neće saslušati ko navodi sopstvenu sramotu (nedopuštenu radnju), odnosno, niko ne može pred sudom zasnivati svoj zahtev na nedopuštenom (protivzakonitom, nemoralnom, nepoštenom) osnovu. Više o ovoj drevnoj maksimi, v. Jožef Salma, *Načelo nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans i ništavost ugovora*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, Beograd, 2004, str. 487-496.

<sup>42</sup> Član 485. ZOO.

<sup>43</sup> „Odredbu člana 617. ZOO treba protumačiti u sledećem smislu. Opšte je pravilo da se niko ne može pozvati na vlastiti dolus. Ako se nedostatak dela odnosi na činjenice koje su izvođaču bile poznate, a nije ih saopštio naručiocu, on je u zloj nameri prikrrio te činjenice, u njegovom interesu, a protiv interesa naručioca. Takvo ponašanje suprotno je odredbi člana 12. ZOO prema kojoj su učesnici u zasnivanju obaveznih odnosa i ostvarivanju prava dužni da se pridržavaju načela savesnosti i poštenja. Izvođačevo ponašanje suprotno je načelu savesnosti i poštenja i onda ako mu činjenice na koje se odnosi nedostatak dela nisu bile poznate, ali mu nisu mogle ostati nepoznate da je radio savesno i pošteno.

Zbog takvog ponašanja izvođača naručilac ne može biti prikraćen u svojim pravima kad delo ima nedostatke i pored toga što je učinio propuste u smislu člana 614. do 616. ZOO. U hijerarhiji protivpravnih dela i propusta u njegovom obaveznom pravnom odnosu sa izvođačem, izvođačevo zla namera odnosno njegovo ponašanje u smislu odredaba ovog člana ima značajan protivpravni karakter takvog stepena da mu se ne može pružiti zaštita. Zaštita se mora pružiti naručiocu protiv čijih interesa je upereno izvođačevo protivpravno ponašanje. U tom kontekstu drugostepeni sud nalazi smisao odredbe člana 617. ZOO. Kako prvostepeni sud nije utvrdio da li se u konkretnom slučaju radi o nedostacima koji se odnose na činjenice koje su tuženog kao posleniku nisu mogle ostati nepoznate to je žalba tuženog uvažena, a pobijana presuda ukinuta.“ Rešenje Višeg trgovinskog suda, Pž. 3895/2002 od 19.3.2002. godine - Sudska praksa trgovinskih sudova - Časopis za privredno pravo, br. 2/2002, str. 83.

<sup>44</sup> Više v. Jovana Pušac, *Pravna priroda građanskopravne odgovornosti izvođača*, Zbornik radova sa Međunarodnog naučno - stručnog skupa „Savremena teorija i praksa u graditeljstvu“, Banja Luka, april 2013, str. 454.

<sup>45</sup> Odredbom člana 269. ZOO, predviđena je primena odredaba o deliktnoj odgovornosti na naknadu štete iz ugovora.

<sup>46</sup> Potraživanje naknade prouzrokovane štete zastareva za tri godine od kad je oštećenik doznao za štetu i za lice koje je štetu učinilo, a svakom slučaju za pet godina od kad je šteta nastala, član 376. stav 1. i stav 2. ZOO.

dili građevinske radove.

## 6. PRAVO NARUČIOCA DA ZAHTEVA UKLANJANJE NEDOSTATAKA

Naručilac koji je uredno obavestio izvođača da izvršeni rad ima neki nedostatak može zahtevati od njega da nedostatak ukloni i za to mu odrediti primeren rok. Sem toga, on ima i pravo na naknadu štete koju trpi za vreme dok traju radovi na otklanjanju utvrđenih nedostataka,<sup>47</sup> a ova šteta se u praksi najčešće ogleda u nemogućnosti namenskog korišćenja objekta za vreme sanacije i, u pravilu, se iskazuje u vidu izgubljenih zakupnina.

U jednoj odluci je zapaženo zanimljivo tumačenje roka za oklanjanje nedostataka. Naime, sud je zauzeo stav da je izvođač dužan da u određenom mu roku otpočne sa otklanjanjem nedostataka pa sve dok se ti nedostaci ne otklone, s tim da ti radovi treba da traju onoliko koliko po redovnom toku stvari treba vremena specijalizovanoj organizaciji da te radove obavi.<sup>48</sup>

Ako uklanjanje nedostataka zahteva preterane troškove, izvođač može odbiti izvršenje te obaveze, ali naručiocu tada, po njegovom izboru, pripada pravo na sniženje cene ili na raskid ugovora, a u svakom slučaju i pravo na naknadu štete.<sup>49</sup> Sniženje naknade vrši se u razmeru između vrednosti koju bi u vreme zaključenja ugovora imao izvršeni rad bez nedostatka i vrednosti koju bi u to vreme imao izvršeni rad, odnosno građevina sa nedostatkom.<sup>50</sup>

U slučaju flagrantne povrede ugovora, kada obavljeni posao ima takav nedostatak koji ga čini neupotrebljivim ili je obavljen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora (tzv. neotklonjivi nedostaci), naručilac može, ne tražeći prethodno otklanjanje nedostatka, raskinuti ugovor i zahtevati naknadu štete.<sup>51</sup>

<sup>47</sup> Član 618. stav 1. i stav 2. ZOO.

<sup>48</sup> „Neosnovano tuženi ističe da mu je nedovoljno vreme za otklanjanje nedostataka, odnosno da u roku od 8 dana ne može otkloniti nedostatke. Ovo sa razloga što se podrazumeva da je tuženi dužan da u roku od 8 dana otpočne sa otklanjanjem nedostataka pa sve dok se ti nedostaci ne otklone, s tim da ti radovi treba da traju onoliko koliko po redovnom toku stvari treba vremena specijalizovanoj organizaciji da te radove obavi.” Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 485/96 od 27.11.1996. godine - Sudska praksa privrednih sudova - Bilten br. 1/1997 - str. 103.

<sup>49</sup> Član 618. stav 3. ZOO. „Kada je poslenik odbio da otkloni štetu koju je svojom krivicom prouzrokovao naručiocu prilikom izvođenja ugovorenih radova, naručilac ima pravo na sniženje naknade.” Presuda Višeg suda u Valjevu, Gž 881/2016 od 9.3.2017. godine, Paragraf Lex.

<sup>50</sup> Član 621. ZOO. „Naručilac koji prigovorom protiv poslenikovog zahteva za isplatu naknade ističe pravo na sniženje naknade, mora dokazati da izvršeni rad ima nedostatke i dokazati kolika bi bila vrednost izvršenog rada sa nedostacima u vreme zaključenja ugovora, da bi sud snizio poslenikovu naknadu u razmeri između vrednosti izvršenog rada bez nedostatka u vreme zaključenja ugovora i vrednosti koju bi imao u to vreme izvršeni rad sa nedostatkom.” Rešenje Privrednog apelacionog suda, Pž. 3350/2013 od 28.3.2014. godine, Paragraf Lex.

„Kada je izvođač izveo radove sa nedostacima, koje je naručilac blagovremeno reklamirao, tada naručilac ima pravo na sniženje naknade na osnovu člana 621. ZOO, tako što se vrši poređenje vrednosti izvršenog dela bez nedostatka u vreme zaključenja ugovora sa vrednošću koju bi to delo imalo sa nedostatkom u isto vreme.“ Rešenje Višeg trgovinskog suda, Pž. 796/2007 od 23.1.2008. godine, Paragraf Lex.

<sup>51</sup> Član 619. ZOO. „Član 619. ZOO reguliše poseban slučaj kada je posao obavljen u suprotnosti sa naručenim poslom, tada naručilac može raskinuti ugovor bez prethodnog traženja da se nedostaci otklone. U ovoj situaciji, iz utvrđenih činjenica, prvostepeni sud je utvrdio da izrađeni

Ako je, pak, reč o nedostatku zbog kojeg građevina nije neupotrebljiva (tzv. otklonjivi nedostatak), odnosno kada posao nije izvršen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora, naručilac je *dužan* dopustiti izvođaču da nedostatak otkloni određujući mu za to primeren rok. Ukoliko izvođač ne otkloni nedostatke u roku koji mu je određen, naručilac može, po svom izboru, sam otkloniti nedostatke na račun izvođača ili taj posao poveriti trećem licu,<sup>52</sup> ili sniziti naknadu ili raskinuti ugovor,<sup>53</sup> pri čemu mu u svakom slučaju pripada i pravo na naknadu štete koju mora dokazati.<sup>54</sup>

Izvođač se ne oslobađa odgovornosti ako je šteta nastala zbog toga što je pri izvođenju određenih radova postupao po zahtevima naručioca. Ali, ako je pre izvršenja određenog rada po zahtevu naručioca upozorio ovog na opasnost od štete, njegova odgovornost se smanjuje, a prema okolnostima konkretnog slučaja može se i isključiti.<sup>55</sup>

O podeli odgovornosti i regresnim zahtevima između izvođača i projektanta bilo je reči u odeljku o subjektima odgovornosti pa upućujemo na taj deo rada. Na ovome mestu

---

glavni projekat iz 2007. godine ne odgovara uslovima iz zaključenog ugovora i da tuženi nije dobio projekat sa karakteristikama kako je ugovoreno članom 1. ugovora, koji je predviđao da tužilac izradi izvođački projekat osvetljenja R. pećine sa prikupljanjem podataka i obezbeđenje neophodnih podloga za projektovanje za potrebe tuženog. Stoga su se i stekli zakonski uslovi da tuženi raskine ugovor, te, kako je prestao da postoji pravni osnov za isplatu naknade koja se tužbom potražuje, pravilno je prvostepeni sud tužbeni zahtev tužioca odbio.” Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 3177/2011 od 4.4.2012. godine, Paragraf Lex.

<sup>52</sup> Pri čemu je dužan da postupa s pažnjom dobrog stručnjaka, jer u protivnom odgovara za štetne posledice lošeg izbora (*culpa in eligendo*). V. i Uzansu broj 82. i uzansu broj 90.

„Pravo tuženog da se koristi mogućnošću da putem trećeg lica otkloni nedostatke u obavljenom poslu iz spornog ugovora, odnosno pravo na sniženje naknade, uslovljeno je time da je tuženi blagovremeno obavestio i pozvao tužioca kao poslenika da otkloni nedostatke koji su posledica obavljenog posla uz ostavljanje naknadnog roka. Imajući u vidu prigovor tuženog, kao i prihvaćeni deo iskaza saslušanih lica u toku postupka, prvostepeni sud je utvrdio da je tuženi obavestio tužioca o određenim nedostacima, ali nije pozvao tužioca da u naknadno primerenom roku otkloni pojedinačno odstupanje od ugovorenih uslova njegove ugovorne obaveze, pa u tom smislu nije ni mogla nastati odgovornosti tužioca iz člana 620. stav 3. ZOO.” Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 5682/2013 od 23.1.2014. godine, Paragraf Lex.

“Pravilan je zaključak privrednih sudova, da tuženi izvođač radova, koji nije izvršio ugovorenu obavezu na određen način, odnosno otklonio nedostatke na poziv tužioca, ima obavezu da nadoknadi štetu koju je tužilac pretrpeo, tj. da plati tužiocu iznos koji je ovaj platio trećem licu za otklanjanje nedostataka u izvršenim radovima. Prema odredbi člana 620. ZOO, tužilac kao naručilac radova mogao je izvršiti otklanjanje nedostataka na račun tuženog, kao poslenika, jer tuženi nije postupio po primedbama koje je saopštio tužilac u vezi sa otklanjanjem utvrđenih nedostataka. Tužilac je zbog nepostupanja tuženog izvođača, angažovao drugog izvođača koji je otklonio nedostatke u radovima, pa tužilac osnovano od tuženog potražuje štetu u visini iznosa koje je platio drugom izvođaču.” Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prev. 586/96 od 6.11.1996. godine - Sudska praksa privrednih sudova - Bilten br. 1/1997 - str. 104.

<sup>53</sup> Naručilac ne može zahtevati raskid ugovora u slučaju kada se radi o nezatnom nedostatku, član 620. stav 4. ZOO, ovde je reč o pravnom standardu koji se ceni prema okolnostima svakog pojedinog slučaja.

<sup>54</sup> Član 620. stav 5. ZOO u vezi sa članom 262. stav 2. ZOO.

<sup>55</sup> Član 646. ZOO. Više o ograničenju i isključenju odgovornosti izvođača radova, v. J. Pušac, *op. cit.*, str. 455-457.

podsećamo da se odgovornost svakog od njih određuje srazmerno njegovoj krivici,<sup>56</sup> što znači da prvenstveno važi princip podeljene odgovornosti. Osnovni argument u prilog ovoj tezi odnosi se na činjenicu da su i obaveze učesnika u izgradnji prema naručiocu zasebne, pa im i odgovornost treba biti upojednačena, a ne zajednička. Jedino u slučaju tzv. faktičkog saprouzrokovanja nesolidnosti građevine, kada ne mogu da se utvrde udeli pojedinih učesnika u izgradnji u prouzrokovanju štete, važi pretpostavka solidarnosti,<sup>57</sup> pod uslovom da ona ugovorom nije isključena.<sup>58</sup> Otuda je solidarna odgovornost (*in solidum*) svih učesnika u izgradnji predviđena samo kao izuzetak, i to, iz razloga pravičnosti, kako bi se naručiocu omogućilo obeštećenje.

Najzad, prava naručioca prema izvođaču zbog nedostatka građevine prelaze i na sve docnije sticaoce građevine ili njenog dela, s tim da docnijim sticaocima ne teče novi rok za obaveštenje i tužbu, već im se uračunava rok prethodnika.<sup>59</sup> U vezi s ovim, ukazujemo na stav zauzet na zajedničkoj sednici saveznih sudova bivše Jugoslavije koji, iako arhaičan, nije izgubio na svojoj aktuelnosti, a prema kojem se na odgovornost prodavca za materijalne nedostatke građevine koju je izradio za tržište, pored pravila o odgovornosti iz ugovora o prodaji, primenjuju i pravila o odgovornosti izvođača prema prvom i svakom kasnijem sticaocu građevine ili njenog dela, kao i pravila o odgovornosti za solidnost građevine.<sup>60</sup>

## 7. ZAKLJUČAK

U vezi sa ugovorom o građenju, preciznije njegovim ispunjenjem, postoji veoma značajna specifičnost koja ukazuje na odstupanje od klasičnih principa obligacionog prava. Ona se manifestuje u tome da završetkom radova kome sledi primopredaja građevinskog objekta, odgovornost izvođača ne prestaje, već se produžava za jedno određeno vreme nakon primopredaje. U pitanju je odgovornost izvođača o tome da su radovi izvedeni *lege artis* i da nemaju mana koje ugrožavaju solidnost (stabilnost i sigurnost) građevine. Ova produžena i pooštrena odgovornost proizvodi dejstvo ne samo prema naručiocu, već, unutar garantnog roka, i prema svim docnijim sticaocima građevine, a njen *ratio legis* ogleda se u potrebi da se naručilac što bolje zaštiti u slučaju naročito teških povreda ugovora o građenju, ali i u činjenici da je nedostacima koji ugrožavaju solidnost građevine inače potrebno duže vreme da se pokažu.

Ostvarivanje prava naručioca po osnovu odgovornosti izvođača i projektanta za solidnost građevine uslovljeno je dokazivanjem naručioca da se garantovani slučaj (pravno relevantan nedostatak koji ugrožava stabilnost i sigurnost građevine) dogodio u okviru zakonskog desetogodišnjeg roka, kao i da je naručilac u prekluzivnom roku od šest meseci od utvrđivanja nedostatka obavestio izvođača i projektanta o nedostatku, a potom u okviru jednogodišnjeg roka od učinjene reklamacije podneo tužbu. Otuda, blagovremeno i tačno obaveštavanje izvođača i projektanta o uočenim nedostacima predstavlja nužnu pretpo-

<sup>56</sup> Član 647. stav 1. ZOO.

<sup>57</sup> Više v. V. K. Tatić, *op. cit.*, str. 281-284.

<sup>58</sup> Ako nije što drugo ugovoreno ili inače ne proizlazi iz pravnih odnosa učesnika u poslu, na svakog dužnika dolazi jednak deo (član 424. stav 1. ZOO). Kad ima više dužnika u nekoj deljivoj obavezi nastaloj ugovorom u privredi, oni odgovaraju poveriocu solidarno, osim ako su ugovarači izrično otklonili solidarnu odgovornost (član 413. ZOO).

<sup>59</sup> Član 642. ZOO, kao i uzansa broj 88.

<sup>60</sup> Stav usvojen na zajedničkoj sednici Saveznog suda, vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda održanoj u Ohridu 23. i 24. maja 1989. godine.

stavku za zaštitu prava naručioca. Ipak, od ovog pravila postoji izuzetak ukoliko je izvođač prilikom predaje radova postupao nesavesno (*mala fide*) kada će se, namesto ugovorne, primeniti pravila i rokovi deliktne odgovornosti.

Jednako važan uslov za naručiočevu sudsku zaštitu koji se prepliće s predašnjim, jeste dokazivanje štete koja je *conditio sine qua non* odštetne odgovornosti, a ključni dokaz o postojanju pravno relevantnih mana građevine koje ugrožavaju njenu solidnost predstavlja nalaz i mišljenje sudskog veštaka građevinske struke.

## LITERATURA

- Alomari Mostafa Omar, *Identification and Categorization of Building Defects*, Civil Engineering and Architecture, broj 2/2022, str. 438 - 446
- Bakri Nurnadiah, MYDIN Md Azree Othuman, *General building defects: causes, symptoms and remedial work*, European Journal of Technology and Design, broj 1/2014, str. 4 - 17.
- Blagojević T. Borislav, KRULJ Vrleta, *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, tom II, Savremena administracija, Beograd, 1980
- Bukljaš Ivan, VIZNER Boris, *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima*, knj. III, Zagreb, 1979
- Jasić Stojan, *Zakoni starog i srednjeg veka*, Beograd, 1968
- Klajn-Tatić Vesna, *Garancija projektanta i graditelja za solidnost građevine i njihova imovinska odgovornost*, Beograd, 1991.
- Klajn-Tatić Vesna, *Razlike između odgovornosti za skrivene nedostatak koji umanjuju kvalitet građevine i garancije za solidnost građevine*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, broj 5/1995
- Krstić Petar, *Arhitektonske konstrukcije I*, Beograd, 1972
- Love Peter Edwin Dominic, LEE Heng, *Quantifying the causes and costs of rework in construction*, Construction Management & Economics, broj 4/2000, str. 479 - 490
- Nikolić Dušan, *O primeni opštih i posebnih uzansi*, Pravni život, broj 11/2000, str. 367-374
- Nikolić Đorđe, *Ugovorna odgovornost izvođača za nedostatke zemljišta*, Naša zakonitost, broj 6/1980, str. 37 - 46
- Pušac Jovana, *Odgovornost izvođača radova za kvalitet upotrebljenog materijala*, Pravna riječ, broj 24/2010, str. 209 - 221
- Pušac Jovana, *Odgovornost izvođača radova za nedostatke projekta*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, broj 1/2011, str. 591-603
- Pušac Jovana, *Pravna priroda građanskopravne odgovornosti izvođača*, Zbornik radova sa Međunarodnog naučno - stručnog skupa „Savremena teorija i praksa u graditeljstvu“, Banja Luka, april 2013, str. 451 - 459
- Pušac Jovana, *Garancije izvođača iz ugovora o građenju*, Pravna riječ, časopis za pravnu teoriju i praksu, X Međunarodni naučni skup „Oktobarski pravnički dani“, Banja Luka, broj 2/2013, str. 552 - 572
- Pušac Jovana, *Prava naručioca po osnovu odgovornosti izvođača za nedostatke koji umanjuju kvalitet građevine*, Glasnik Advokatske komore Vojvodine, broj 12/2013, str. 632 - 642
- Pušac Jovana, *Prava i obaveze naručioca i izvođača iz ugovora o građenju*, Zbornik radova „Uslužno - pravo“, Kragujevac, 2013, str. 157-187
- Pušac Jovana, *Građanskopravna odgovornost izvođača za kvalitativne nedostatke građevine*, Zbornik radova „Aktuelna pitanja iz oblasti građanskog prava u Bosni i Hercegovini, teorija i praksa“, XII Savetovanje iz oblasti građanskog prava, Bistrica, 18-21. oktobra 2017. godine, str. 185-194
- Radišić Jakov, *Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom*, Beograd, 1972
- Salma Jožef, *Načelo nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans i ništavost ugovora*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, Beograd, 2004, str. 487 - 496

Slavnić Jovan, *Ugovori u privredi*, Beograd, 1972

Veljković Dragoslav, *Obligaciono pravo kroz komentar kroz Zakon o obligacionim odnosima sa registrom pojmova*, Beograd, 2005

Vilus Jelena, *Građanskopravna odgovornost izvođača i projektanta*, Beograd, 1973

Vitruvije Mark Polion, *Deset knjiga o arhitekturi*, Knjiga I, Novi Sad, 2016

## Liability of the Contractor and Designer for Structural Integrity of the Building

Jovana Pušac

Attorney at Law and Associate Professor Law Faculty of the Pan-European University "Apeiron",  
jovana.pusac@jp-lawoffice.com, ORCID ID: 0009-0000-1856-7097

**Abstract:** Bearing in mind the highly dynamic construction process in our region, which is inevitably accompanied by an increased number of damages—both during the execution of works and after the completion and handover of the construction object to the client—an analysis of defects that threaten the stability and safety of the structure, as well as an analysis of liability for their occurrence, seems to be of particular importance. The liability of the contractor and the designer for the structural integrity of a building represents the strictest form of contractual liability which, due to the protection of public interest, is of an imperative nature and cannot be limited or excluded by an agreement between the parties. Although, as a rule, the principle of individual liability applies—under which the contractor and the designer are liable both to the client and to any subsequent purchaser of the building individually, each for their own faults—in exceptional circumstances of so-called factual co-causation of damage, where it is precisely known what each participant in the construction did, but it is impossible to determine the extent of each party's contribution to the damage, the rules of joint and several liability of the contractor and the designer apply. In court proceedings, the crucial evidence for establishing damage caused by building defects is the expert report of a court-appointed construction expert, which must answer whether the building is defective, to what extent and degree, what the cause of the defects is, what the amount of the caused damage is, and primarily what type of defect is in question—qualitative defects or defects that jeopardize the structural integrity of the building. This categorization represents a *conditio sine qua non* for the legal qualification of the dispute, as it determines which limitation period, the two-year or ten-year period, will be applied in the specific legal matter. Of exceptional importance for the qualification of building defects, and thus for determining the liability of the contractor and/or designer, are the positions of both domestic and extensive comparative case law, which will be presented in this paper.

**Keywords:** construction, structural integrity, liability, contractor, designer, employer, damage, preclusive time limit, *mala fides*, construction expert report, case law



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).