



ИНСТИТУТ ЗА
ПРАВНЕ И
ДРУШТВЕНЕ НАУКЕ

Тридесет година Закона о облигационим односима
-de lege lata i de lege ferenda-
(Зборник радова)

приредио: Радован Д. Вукадиновић

Крагујевац, 24-27.09.2008.

UZ PODRŠKU



NEMAČKA ORGANIZACIJA ZA TEHNIČKU SARADNJU (GTZ) GmbH
OTVORENI REGIONALNI FOND ZA JUGOISTOČNU EVROPU - PRAVNA REFORMA

PO NALOGU



SAVEZNO MINISTARSTVO
ZA PRIVREDNU SARADNJU
I RAZVOJ

Тридесет година Закона о облигационим односима
-de lege lata i de lege ferenda-
(Зборник радова)

приредио: Радован Д. Вукадиновић

Издавач:
Институт за правне и друштвене науке Правног факултета, Универзитета у Крагујевцу

Штампар:
ГТЗ
Београд

ISBN
978-86-80765-96-9

Крагујевац, 24-27.09.2008

Prof. dr Miroslav VRHOVŠEK
Prorektor Univerziteta Privredna Akademija, Novi Sad

Mr Vladimir KOZAR
sudija Trgovinskog suda u Beogradu

PRAVA NARUČIOCA U SLUČAJU NEDOSTATAKA GRAĐEVINE

Odgovornost izvođača za nedostatke građevine regulisana je u čl. 641. - 647. Zakona o obligacionim odnosima, pri čemu zakon pravi razliku o kojoj je vrsti nedostataka reč. Naime, kada su u pitanju nedostaci u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, zakon propisuje posebna pravila, a kada su u pitanju drugi nedostaci građevine primenjuju se odgovarajuće odredbe ugovora o delu iz čl. 614. - 621. ZOO. Kako posebnim pravilima o odgovornosti za solidnost građevine nisu regulisana sva prava naručioca prema izvođaču i projektantu, to se i u tom slučaju imaju primeniti pojedine opštije odredbe ugovora o delu. Takođe, u određenim slučajevima primenjuju se i Posebne uzanse o građenju.¹ U ovom članku, pored zakonskih odredaba koje se odnose prava naručioca (investitora) u slučaju nedostataka u izradi građevine, kako onih koji utiču na njenu solidnost, tako i onih koji ne utiču solidnost, prikazani su i odgovarajući stavovi sudske prakse o paricionom roku i otklanjanju nedostataka na račun izvođača, o raskidu ugovora, o sniženju cene radova i zadržavanju dela cene (depozitu), o pravu na naknadu štete i o zastarelosti potraživanja.

1. Ovlašćenja naručioca i pravo izbora

Naručilac koji je uredno obavestio izvođača da izvršeni građevinski radovi imaju neki nedostatak može, na osnovu člana 618. Zakona o obligacionim odnosima da zahteva od njega da nedostatak ukloni u primerenom roku, a takođe, pripada mu i pravo na naknadu štete koju je pretrpeo zbog nedostatka građevine. Ako uklanjanje nedostataka zahteva preterane troškove, izvođač može odbiti da to izvrši, ali u tom slučaju naručiocu pripada, po njegovom izboru, pravo na sniženje cene ili raskid ugovora o građenju, kao i pravo na naknadu štete.

Zakon o obligacionim odnosima u članu 619. predviđa raskidanje ugovora u posebnom slučaju. Naime, kada obavljeni posao ima takav nedostatak koji ga čine neupotrebljivim ili je obavljen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora, naručilac može, ne tražeći prethodno otklanjanje nedostataka, raskinuti ugovor ili zahtevati naknadu štete. Međutim, u slučaju drugih nedostataka koji građevinu ne čine neupotrebljivom, prava naručioca određena su odredbama člana 620. ZOO. U takvom slučaju, kada izvršeni posao ima nedostatak zbog koga građevina nije neupotrebljiva, odnosno kad posao nije izvršen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora, naručilac je dužan dopustiti izvođaču da nedostatak ukloni u primerenom roku. Ako izvođač ne otkloni nedostatak, do isteka primerenog roka koji mu je odredio naručilac, naručilac može, po svom izboru, izvršiti otklanjanje nedostatka na račun izvođača, ili sniziti naknadu (cenu radova), ili raskinuti ugovor. Međutim, kada se radi o neznatnom nedostatku, naručilac se ne može koristiti pravom na raskid ugovora.

Od izbora naručioca, kojim će se pravom koristiti zavisi i sadržina tužbenog zahteva koji se može odnositi samo na jedno od ovih prava, tako da zahteva koji iz njih prositiču nije moguće isticati, odnosno spajati ni kumulativno ni alternativno. Ali u svakom slučaju naručilac ima pravo i na naknadu štete zbog povrede ugovorne obaveze u smislu člana 620. stav 5. ZOO i opštih odredaba iz člana 262. stav 2. ZOO, pa se tužbeni zahtev u skladu sa članom 188. stav 1. ZPP ističe u kumulaciji sa odgovarajućim zahtevom u zavisnosti za koje se pravo naručilac kao poverilac iz obligacionog odnosa opredelio (naknada za izdatke učinjene za otklanjanje nedostataka preko trećeg lica na račun izvođača, vraćanje uplaćene cene radova ili avansa i sl). Prema članu 621. ZOO sniženje naknade, odnosno cene radova, vrši se u razmeru između vrednosti izvršenog rada bez nedostatka u vreme zaključenja ugovora i vrednosti ugovora i vrednosti koju bi imao u to vreme izvršeni rad, odnosno građevina sa nedostatkom.

¹ "Službeni list SFRJ", broj 18/77

2. Paricioni rok i otklanjanje nedostataka na račun izvođača

Sudska praksa je kreirala stavove koji se odnose na zahtev za uklanjanje nedostataka na građevinskom objektu, kao i na određivanje roka za izvršenje činiidbe koji se stranci presudom nalaže u smislu čl. 328. i 500. tačka 3) ZPP. Prema stavu prakse, kada je komisija za tehnički pregled objekta konstatovala postojanje nedostataka na građevinskom objektu, tada je izvođač radova dužan da te nedostatke otkloni u garantnom roku saglasno odredbi iz člana 618. ZOO, a rok iz sudske presude predstavlja rok za početak radova.

U predmetnom sporu, presudom privrednog suda obavezan je tuženi izvođač radova da na objektu o čijem održavanju brine tužilac, otkloni nedostatke koji su se pojavili u garantnom roku. Viši privredni sud je odbio žalbu tuženog i potvrdio prvostepenu presudu Vrhovni sud Srbije je našao da revizija tuženog nije osnovana. Iz spisa se vidi da je predmet tužbenog zahteva otklanjanje nedostataka na objektu na kome je izvođač radova bio tuženi. Nedostatke je ustanovila komisija za tehnički pregled, a izvođač ove nedostatke nije otklonio. U takvoj situaciji pravilno su privredni sudovi obavezali tuženog na otklanjanje nedostataka u garantnom roku iz razloga što on kao izvođač odgovara za te nedostatke u smislu člana 618. ZOO. Neosnovano tuženi ističe da mu je nedovoljno vreme za otklanjanje nedostataka, odnosno da u roku od osam dana ne može otkloniti nedostatke. Ovo iz razloga što se podrazumeva da je tuženi dužan da u roku od osam dana otpočne sa otklanjanjem nedostataka, s tim da ti radovi treba da traju onoliko koliko po redovnom toku stvari treba vremena specijalizovanom privrednom subjektu da te radove obavi.²

Odredbe o pravu na otklanjanje nedostataka građevine preko trećeg lica a na račun izvođača našle su svoju primenu u sudskoj praksi. Prema stavu prakse, kada je naručilac pozvao izvođača da otkloni utvrđene nedostatke na objektu u datom roku, a izvođač po ovome ne postupi, tada je izvođač dužan da naručiocu nadoknadi iznos koji je ovaj platio trećem licu radi otklanjanja nedostataka u izvršenim radovima.

U konkretnom slučaju, presudom privrednog suda tuženi je obavezan da isplati tužiocu određeni novčani iznos na ime naknade koju je plaćen trećem licu za otklanjanje nedostataka u radovima koje je trebalo da izvede tuženi po zaključenom ugovoru. Viši privredni sud je odbio žalbu tuženog i potvrdio prvostepenu presudu. Vrhovni sud Srbije je našao da revizija tuženog nije osnovana. Pravilan je zaključak privrenih sudova, da tuženi izvođač radova, koji nije izvršio ugovorenu obavezu na određen način, odnosno nije 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 izvedenim 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 koji je platio drugom izvođaču.³

3. Raskid ugovora

Praksa je kreirala rešenja koja se odnose na pravo na raskid ugovora o građenju zbog nedostataka u kvalitetu izvedenih radova, do koga može u određenim slučajevima doći i pre završetka svih naručenih radova. Naime, naručilac radova može izuzetno osporavati privremenu situaciju zbog nedostataka u kvalitetu izvedenih radova, ako su radovi prekinuti, tako da se može zaključiti da je ugovor o građenju raskinut.

U toku prvostepenog postupka tuženi je isticao, a što posebno naglašava u žalbi, da je došlo do trajnog prekida radova, odnosno iz njegovih navoda moglo bi se zaključiti da je neizvesno okončanje navedenih radova. Pored toga u žalbi se stavlja i prigovor nedostatka u izvedenim radovima. Prema Posebnoj uzansi o građenju broj 64. naručilac može privremene situacije osporavati samo u pogledu cene, utvrđene količine i vrste izvedenih radova, iz čega bi proizilazilo da on ne može prigovarati kvalitetu izvedenih radova. Prema toj uzansi, kao i Posebnim uzansama o građenju br. 110. do 121, kvalitet radova će biti predmet ocenjivanja prilikom primopredaje i konačnog obračuna. Međutim, kada dođe do prekida radova koji za duže vreme nisu nastavljeni i ako bi se i iz drugih okolnosti moglo zaključiti da je došlo do raskida ugovora o građenju pre okončanja radova i tehničkog prijema, trebalo bi smatrati da privremena situacija predstavlja konačni obračun radova, pa se u sporu za isplatu takve situacije mogu staviti prigovori u pogledu ukupne količine i kvaliteta izvedenih radova i osporavati tačnost obrčuna, bez obzira što je situaciju overio nadzorni organ.

² Iz presude Vrhovnog suda Srbije, Prev. 485/96 od 27. novembra 1996. godine

³ Iz presude Vrhovnog suda Srbije, Prev. 586/96 od 6. novembra 1996. godine

4. Sniženje cene radova

Sudska praksa je zauzela određene stavove koji se odnose na isticanje zahteva za sniženje cene radova u formi prigovora, na srazmerno sniženje cena radova kada uklanjanje nedostataka zahteva preterane troškove, kao i na sniženje ugovorene cene u visini razlike između vrednosti izvršenih radova bez nedostataka i u vrednosti radova s nedostacima.

Prema stavu prakse, protivtužbeni zahtev za otklanjanje nedostataka u primerenom roku, istaknut protivtužbom kao jedini, ne isključuje pravo protivtužioca kao naručioca posla i u tom svojstvu tuženog za isplatu, da u formi prigovora istakne i zahtev za sniženje cene, koji u tom slučaju ima karakter subsidijarnog zahtjeva.

U predmetnom sporu, prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtev sa obrazloženjem da i pored utvrđenih nedostataka u građevinskim radovima koje je izveo tužilac za račun tuženog, tuženi ne može zadržati deo naknade izvedenih radova, jer je protivtužbeni zahtjev činjenično i pravno opredelio isključivo na činidbu da se ti nedostaci u primerenom roku otklone saglasno članu 618. ZOO. Time je sebe lišio prava da isti iznos zadrži na ime sniženja naknade u srazmeri između vrednosti izvršenog rada bez nedostataka u vreme sklapanja ugovora i vrednosti koju bi imao u to vreme izvršeni rad s nedostatkom u smislu člana 621. ZOO. Postupajući na izloženi način prvostepeni sud je pogrešno primenio materijalno pravo, jer isticanje od strane tuženog prava na zadržavanje dela naknade sve dok se utvrđeni nedostaci ne otklone, uz istovremeni zahtev da se nedostaci otklone u predviđenom roku u suštini je predlog da se tužbeni zahtjev za isplatu odbije kao preuranjen. Ograničavajući se protivtužbom na zahtjev za činidbu putem otklanjanja utvrđenih nedostataka u primerenom roku, tuženi nije sebe lišio zakonskog prava na trajno sniženje naknade, ako taj rok bezuspešno protekne. On je to učinio samo u formi prigovora shodno članu 501. stav 2. u vezi člana 121. stav 3. ZOO. U suprotnom, pravo naručioca radova izvedenih sa nedostatkom da traži sniženje cene, a na koje po proteku primerenog roka za otklanjanje nedostataka, stiže pravo izbora po članu 620. stav 3. ZOO, kao jednom od subsidijarnih prava, postaje iluzorno.⁴

Prema stavu sudske prakse, kod ugovoru o građenju, ako su utvrđeni nedostaci u izradi građevine koji ne utiču na funkciju objekta i ako bi uklanjanje tih nedostataka zahtevalo preterane troškove, naručilac radova ima pravo na srazmerno sniženje cena radova.⁵

Ako izvođač radova ne ukloni nedostatke u izvedenim radovima, prema stavu sudske prakse, naručilac radova ima pravo da od izvođača traži sniženje ugovorene cene u visini razlike između vrednosti izvršenih radova bez nedostataka i u vrednosti radova s nedostacima. Te vrednosti izračunavaju se prema ugovorenom načinu određivanja cene radova uz primenu odredaba čl. 636. i 637. ZOO koje reguliše pravo izvođača na razliku u ceni.⁶

5. Zadržavanje dela cene (depozit)

U vezi sa pravom na sniženje cene radova u slučaju nedostataka, sudska praksa je kreirala stavove koji se odnose na zadržavanje dela cene (depozit), dok naručilac ne otkloni nedostatke.

Prema stavu prakse, zadržanim delom cene (depozitom) obezbeđuje se potpuno i kvalitetno izvođenje radova, pa naručilac ima pravo da odbije isplatu sve do potpunog otklanjanja nedostataka, bez obzira da li su bili vidljivi u momentu primopredaje radova, u okviru rokova utvrđenih za materijalnu odgovornost zbog skrivenih nedostataka ili su se ispoljili do isteka garantnog roka.

U konkretnom slučaju, oslanjajući se na nalaz veštaka građevinske struke, prvostepeni sud je zaključio da tuženi, kao naručilac po ugovoru o izvođenju parketarskih radova na određenoj stambenoj zgradi nema pravo na zadržavanje ugovorenog depozita, jer su nedostaci otklonjeni i tehnički prijem izvršen, a zadržavanje depozita ugovoreno je za nedostatke utvrđene zapisnikom o tehničkom prijemu. Pri tom je bez značaja okolnost što su se određeni nedostaci pojavili u garantnom roku, jer iz osnova garancije naručiocu pripadaju posebna prava. Međutim, takav zaključak prvostepenog suda nije prihvatljiv, jer zadržanim depozitom se obezbeđuje potpuno i kvalitetno izvođenje radova, što predviđa i član 4. ugovora koji su stranke zaključile, pa ga naručilac ima pravo zadržati. Stoga, tužiocu se ne može osporiti pravo zadržavanja depozita, ako se pre njegovog vraćanja, a u garantnom roku, pojave novi nedostaci, jer se pretpostavlja da su ti nedostaci

⁴ Iz odluke Vrhovnog suda Crne Gore PŽ. 243/91 od 12. septembra 1992. godine

⁵ Iz odluke Vrhovnog suda Vojvodine PŽ. PŽ. 404/90 od 1. novembra 1990 godine

⁶ Iz odluke Vrhovnog suda Vojvodine PŽ. 539/86 od 19. novembra 1988 godine

posledica uzroka koji je postojao u vreme okončanja radova. Samo zato što ti nedostaci nisu bili ili nisu mogli biti uočeni pri tehničkom prijemu, ne može se naručilac obavezati na povraćaj zadržanog depozita.⁷

Slični stavovi primenjeni su i u rešavanju drugih sporova u vezi zadržavanja dela cene radova za otklanjanje nedostataka. Prema stavu prakse, kod isplate cene radova naručilac ima pravo da zadrži srazmerni deo cene za otklanjanje utvrđenih nedostataka.

U predmetnom sporu, presudom privrednog suda odbijen je tužbeni zahtev izvođača radova da mu tuženi kao naručilac isplati određeni novčani iznos koji je zadržan na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka. Viši privredni sud je odbio žalbu tužioca i potvrdio prvostepenu presudu. Vrhovni sud Srbije je našao da je revizija tužioca neosnovana. Prema utvrđenju prvostepenog privrednog suda, tužilac i tuženi su zaključili ugovor o izvođenju građevinsko-zanatskih radova na određenom objektu. Tuženi, kao naručilac, isplatio je tužiocu srazmeran deo iznos cene za izvedene radove, s tim što je zadržao određeni iznos na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka. Pravilno su privredni sudovi našli da je naručilac (tuženi) imao pravo da zadrži srazmeran deo cene za otklanjanje nedostataka u smislu Posebnih uzansi o građenju br. 66. i 88. ("Službeni list SFRJ" broj 18/77). Na utvrđeno činjenično stanje pravilno je primenjeno materijalno pravo, kada je u celosti odbijen tužbeni zahtev.⁸

S druge strane, prema stavu sudske prakse, po proteku garantnog roka od dve godine izvođač ne može zadržavati deo sredstava ostavljenih mu za uklanjanje nedostataka na građevini ako se oni nisu pojavili u tome roku, bez obzira što tehnički prijem nije izvršen. Ako je objekat predat na upotrebu pre izvršnog tehničkog prijema, neobavljeni tehnički prijem ne produžava garantni rok određen zakonom.⁹

6. Pravo na naknadu štete

U prava naručioca u slučaju nedostataka izvršenih radova spada i pravo na naknadu štete, o čemu je sudska praksa zauzela određene stavove.

U slučaju da izvođač nije izveo sve predviđene radove iz ugovora, a naručilac je platio predviđenu sumu za ugovorene radove unapred, po stanovištu sudske prakse, postoji obaveza izvođača da plati naručiocu štetu zbog manje izvedenih radova.

U konkretnom slučaju, presudom privrednog suda obavezan je tuženi, kao izvođač radova da tužiocu plati određeni novčani iznos u visini vrednosti radova koji nisu izvedeni po zaključenom ugovoru a koje radove je tužilac platio unapred. Viši privredni sud je odbio žalbu tuženog i potvrdio prvostepenu presudu. Vrhovni sud Srbije je našao da revizija tuženog nije osnovana. Pravilno su nižestepeni sudovi primenili materijalno pravo, kada su obavezali tuženog da plati tužiocu naknadu štete u visini vrednosti radova koji nisu izvedeni od strane tuženog a plaćeni su unapred. U toku dokaznog postupka prvostepeni sud je utvrdio koje radove nije izveo tuženi saglasno zaključenom ugovoru, kao i da su svi radovi unapred plaćeni, pa postoji obaveza tuženog izvođača radova da tužiocu nadoknadi novčanu vrednost koja je potrebna da se ti radovi sada izvedu. Pri ovom su bez značaja navodi revizije u pogledu prigovora da tužilac nije imao građevinsku dozvolu, jer ova činjenica nema značaj za ishod ovog spora.¹⁰

O pravima investitora koji je nedostatke sam uklonio, sudska praksa je, takode, zauzela stav. Naime, kada izvođač radova nije uklonio u ostavljenom roku nedostatke na građevini, pa je te nedostatke uklonio sam investitor, tada on im prvo da od izvođača potražuje naknadu štete u visini vrednosti radova na uklanjanju nedostataka obračunatih po cenama u vreme uklanjanja nedostataka, a ne po cenama u vreme donošenja sudske presude.¹¹

Pored toga, prema stavu prakse, izvođač radova, osim obaveze da ukloni utvrđene nedostatke na građevinskom objektu, odgovara naručiocu i za štetu na drugim dobrima naručioca, a koja je u uzročnoj vezi s tim nedostacima.¹²

⁷ Iz odluke Vrhovnog suda Crne Gore PŽ. 91/90 od 22. marta 1990. godine

⁸ Iz presude Vrhovnog suda Srbije, Prev. 590/96 od 16. oktobra 1996. godine

⁹ Iz odluke Višeg privrednog suda u Beogradu PŽ. 2182/81

¹⁰ Iz presude Vrhovnog suda Srbije, Prev. 614/96 od 30. oktobra 1996. godine

¹¹ Iz odluke Vrhovnog suda Vojvodine PŽ. 638/85 od 12. februara 1986 godine

¹² Iz odluke Vrhovnog suda Vojvodine PŽ. 435/86 od 14. januara 1987 godine

7. Zastarelost potraživanja

Kako napred prikazana prava, odnosno potraživanja naručioca (investitora) prema izvođaču u slučaju nedostataka na izvedenim radovima proizilaze iz obligacionog ugovora o građenju, može se postaviti i pitanje njihove zastarelosti u smislu opštih pravila o zastarelosti potraživanja iz 360. - 393. Zakona o obligacionim odnosima. Međutim, zastarelost potraživanja valja jasno razlikovati od materijalno-pravnih prekluzivnih rokova iz čl. 615, 616. i 645. ZOO, koji za posledicu imaju prestanak samog prava. U pogledu početku toka zastarelosti potraživanja iz ugovora o građenju, na ime otklanjanja nedostataka na izvedenim radovima, sudska praksa kreirala je određene stavove.

Zastarelost potraživanja iz ugovora o građenju, na ime otklanjanja nedostataka na izvedenim radovima, prema stavu prakse, počinje teći prvog dana po isteku roka u kome je izvođač bio dužan da ukloni nedostatke a ne od dana kada je počeo teći garantni rok za uklanjanje ovih nedostataka.¹³

Prema stavu prakse, zastarelost potraživanja iz ugovora o građenju na ime otklanjanja nedostatka na izvedenim radovima, počinje teći prvog dana po isteku roka u kome je izvođač bio dužan da ukloni nedostatke, a ne od dana kada su ti nedostaci utvrđeni.¹⁴

Zastarelost potraživanja počinje teći prvog dana posle dana kada je poverilac imao pravo zahtevati ispunjenje obaveze, pa prema rešenju kreiranom u sudskoj praksi, zastarelost potraživanja je iz ugovora o građenju na ime otklanjanja nedostataka na izvedenim radovima, počinje teći prvog dana po isteku u kojem je izvođač bio dužan da ukloni nedostatke na građevini.¹⁵

Zaključak

Zakon o obligacionim odnosima pravi razliku između nedostataka u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, i drugih nedostataka

Naručilac koji je uredno obavestio izvođača da izvršeni građevinski radovi imaju neki nedostatak može, da zahteva od njega da nedostatak ukloni u primerenom roku, a takođe, pripada mu i pravo na naknadu štete koju je pretrpeo zbog nedostatka građevine.

Kada je komisija za tehnički pregled objekta konstatovala postojanje nedostataka na građevinskom objektu, tada je izvođač radova dužan da te nedostatke ukloni u garantnom roku, a rok iz sudske presude predstavlja rok za početak radova.

Naručilac radova može izuzetno osporavati privremenu situaciju zbog nedostataka u kvalitetu izvedenih radova, ako su radovi prekinuti, tako da se može zaključiti da je ugovor o građenju raskinut.

Protivtužbeni zahtev za otklanjanje nedostataka u primerenom roku, istaknut protivtužbom kao jedini, ne isključuje pravo protivtužioca kao naručioca posla i u tom svojstvu tuženog za isplatu, da u formi prigovora istakne i zahtev za sniženje cene, koji u tom slučaju ima karakter subsidijarnog zahtjeva.

Zadržanim delom cene (depozitom) obezbeđuje se potpuno i kvalitetno izvođenje radova, pa naručilac ima pravo da odbije isplatu sve do potpunog otklanjanja nedostataka, bez obzira da li su bili vidljivi u momentu primopredaje radova, u okviru rokova utvrđenih za materijalnu odgovornost zbog skrivenih nedostataka ili su se ispoljili do isteka garantnog roka.

Kod isplate cene radova naručilac ima pravo da zadrži srazmerni deo cene za otklanjanje utvrđenih nedostataka.

Po proteku garantnog roka od dve godine izvođač ne može zadržavati deo sredstava ostavljenih mu za uklanjanje nedostataka na građevini ako se oni nisu pojavili u tome roku, bez obzira što tehnički prijem nije izvršen. Ako je objekat predat na upotrebu pre izvršnog tehničkog prijema, neobavljeni tehnički prijem ne produžava garantni rok određen zakonom.

U slučaju da izvođač nije izveo sve predviđene radove iz ugovora, a naručilac je platio predviđenu sumu za ugovorene radove unapred, postoji obaveza izvođača da plati naručiocu štetu zbog manje izvedenih radova.

Osim obaveze da ukloni utvrđene nedostatke na građevinskom objektu, odgovara naručiocu i za štetu na drugim dobrima naručioca, a koja je u uzročnoj vezi s tim nedostacima.

¹³ Iz odluke Višeg privrednog suda u Beogradu Pž. 1927/81

¹⁴ Iz odluke Višeg privrednog suda u Beogradu Pž. 2835/74 od 8. maja 1975. godine

¹⁵ Iz odluke Višeg privrednog suda u Beogradu Pž. 3997/83 od 19. decembra 1983 godine

Zastarelost potraživanja iz ugovora o građenju, na ime otklanjanja nedostataka na izvedenim radovima, počinje teći prvog dana po isteku roka u kome je izvođač bio dužan da otkloni nedostatke a ne od dana kada je počeo teći garantni rok za uklanjanje ovih nedostataka.

SUDSKA PRAKSA

Nalog kao osnov aktivne legitimacije javnog stambenog preduzeća za otklanjanje nedostatka iz garantnog roka i prava na vođenje parnice

Odlukom skupštine stambene zgrade, donetom saglasnošću vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade (docniji sticaoci, nosioci stanarskog prava), može se ovlastiti javno preduzeće za stambene usluge da u svoje ime, a za račun stambene zgrade, pokrene sudski spor protiv izvođača radova radi otklanjanja nedostataka u garantnom roku na stambenom objektu – građevini, koje podnošenjem tužbe, kao konkludentnom radnjom, prihvata dati nalog, čime je zaključen ugovor o nalogu između vlasnika stanova i javnog stambenog preduzeća, koji postaje pravni osnov aktivne legitimacije javnog stambenog preduzeća da u svoje ime kao stranka u postupku, a za račun vlasnika i korisnika stanova, kao nalogodavaca, traži otklanjanje nedostataka iz garantnog roka, čime je stekao i pravo na vođenje parnice.

Iz obrazloženja: Tužilac, Javno stambeno preduzeće u B., traži otklanjanje nedostataka iz garantnog roka na određenoj stambenoj zgradi. Prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtev, nakon izvedenog dokaza veštačenjem od strane veštaka građevinske struke. Drugostepeni sud (iako je prvostepena presuda ukinuta) nalazi da je prvostepeni sud pravilno utvrdio da je tužilac aktivno legitimisan u ovom sporu. Odredbama čl. 642. i 643. Zakona o obligacionim odnosima predviđeno je koja lica mogu podnositi zahtev izvođaču radova za otklanjanje nedostataka. Lica iz člana 643. Zakona o obligacionim odnosima, znači kasniji sticaoci stanarskog prava, kao i zajedničkih prostorija i onih koje se tiču cele stambene zgrade ukoliko su tangirani tim nedostacima, mogu odlukom skupštine stanara zgrade u kojoj se nalaze njihovi stanovi, naložiti javnom stambenom preduzeću da za njihov račun preduzme sve potrebne faktičke i pravne radnje radi otklanjanja nedostataka iz garantnog roka. U spisima predmeta nalazi se ugovor o poveravanju stručnih poslova vođenja garantnog roka od 25. novembra 1999. godine koji je zaključen između navedene stambene zgrade i Javnog preduzeća za stambene usluge u B, koji je uredno potpisan i overen pečatima obe ugovorne strane. Članom 4. ovog ugovora predviđeno je da ukoliko se radi otklanjanja nedostataka povede sudski spor protiv izvođača radova javno preduzeće će obavljati sve potrebne poslove iz ugovora i podneti tužbu nadležnom sudu. Takođe u spisima se nalazi i odluka skupštine navedene stambene zgrade od 23. decembra 2001. godine koja je doneta na sednici skupštine, saglasnošću vlasnika stanova, kojom se ovlašćuje Javno preduzeće za stambene usluge u B... da u ime i za račun stambene zgrade pokrene sudski spor pred Privrednim sudom u B... radi otklanjanja nedostataka u garantnom roku na navedenom stambenom objektu. Podnošenjem tužbe kao konkludentnom radnjom Javno stambeno preduzeće u B... - ovde tužilac zapravo je prihvatio dati nalog i obavezao se prema nalogodavcu iz člana 643. Zakona o obligacionim odnosima da preduzme sve potrebne poslove u označenom cilju, a time je zapravo zaključen ugovor o nalogu između lica koji su nosioci prava iz člana 643. Zakona o obligacionim odnosima i javnog stambenog preduzeća - član 749. Zakona o obligacionim odnosima. Ugovor o nalogu u ovoj situaciji postaje pravni osnov aktivne legitimacije javnog stambenog preduzeća da u svoje ime kao stranka u postupku, a za račun vlasnika i korisnika stanova, kao nalogodavaca, traži otklanjanje nedostataka iz garantnog roka, čime je stekao i pravo na vođenje parnice. *(Iz rešenja Višeg trgovinskog suda Pž. 6621/04 od 13. septembra 2004. godine)*

Obaveza otklanjanja nedostataka na građevinskom objektu i poverilačka docnja

Ukoliko su stanari sprečili izvođača radova da otkloni uočene nedostatke u njihovim stanovima, on se oslobađa obaveze otklanjanja istih.

Iz obrazloženja: Ukoliko izvođač radova poseduje dokaze da su ga stanari stanova u kojima su uočeni nedostaci u garantnom roku, sprečili da izvrši otklanjanje navedenih nedostataka on se oslobodio svoje obaveze na otklanjanje istih. Stoga, nema osnova za usvajanje tužbenog zahteva u pogledu označenih nedostataka i obavezivanje izvođača radova da iste otkloni jer mu je to onemogućeno ponašanjem stanara koji su time pali u poverilačku docnju za označenu obavezu otklanjanja nedostataka. *(Iz presude Višeg trgovinskog suda u Beogradu, Pž. 7083/02 od 5.12.2002. godine)*

Otklanjanje nedostataka na izvedenim građevinskim radovima u garantnom roku

Izvođač se može obavezati da otkloni nedostatke na građevinskom objektu samo ukoliko je zapisnikom na isteku garantnog roka konstatovano postojanje nedostataka, a ne i nedostatke koji su se pojavili posle isteka garantnog roka.

Iz obrazloženja: Kako se tuženi kao izvođač radova može obavezati da otkloni samo one nedostatke koji su se pojavili u toku trajanja garantnog roka, sve shodno svojim obavezama iz ugovora o građenju, to je neosnovan zahtev da se tuženi obaveže da otkloni i nedostatke koji su se pojavili posle označenog garantnog roka odnosno i one nedostatke koji nisu konstatovani zapisnikom sačinjenim pri pregledu objekta po isteku garantnog roka. (Iz presude Višeg trgovinskog suda u Beogradu, Pž. 7083/02 od 5.12.2002. godine,) (Iz rešenja Vrhovnog suda Srbije, Prev. 6/02 od 27. marta 2002. godine)

Odgovornost investitora kao proizvođača stanova za nedostatke u gradnji i aktivna legitimacija

Za nedostatke u izgradnji građevine odgovara i lice koje je označeno kao investitor, odnosno proizvođač stanova na kojima su nedostaci ustanovljeni, a javno preduzeće za stambene usluge je aktivno legitimisano po tužbi za otklanjanje nedostataka iz garantnog roka saglasno odredbi čl. 13. i 51. *Zakona o stanovanju* kojim je predviđeno da tužilac nastavlja da obavlja poslove održavanja zgrada u funkciji zaštite javnog interesa dok vlasnici stanova ne odluče drugačije.

Iz obrazloženja: Prvostepenom presudom usvojen je tužbeni zahtev javnog preduzeća za stambene usluge kome je povereno održavanje građevinskog objekta da tuženi investitor istog otkloni nedostatke koji su se na građevini pojavili u garantnom roku. Prvostepeni sud je cenio prigovore tuženog o nedostatku aktivne legitimacije tužioca i nedostatku pasivne legitimacije tuženog u ovoj parnici, i na osnovu pravilno i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja utvrdio je da su parnične stranke u materijalno-pravnom odnosu po sili zakona koji ovlašćuje i nalaže tužiocu da se stara o tekućem i investicionom održavanju stambenog objekta sve dok se zakupci ili vlasnici pojedinih delova objekta o tome drugačije ne dogovore. Ovo pravo i obaveza tužioca u sebi sadrži i ovlašćenje za tužbu radi otklanjanja nedostataka na građevini koji su se pojavili u garantnom roku. Nije osnovan ni prigovor tuženog da tužilac otklanjanje nedostataka može da traži samo od izvođača radova, jer obaveza tuženog proizilazi iz samog zakona u smislu člana 620. *Zakona o obligacionim odnosima* u vezi sa članom 641. istog zakona. Stoga nije bitno što tuženi nije neposredno izvodio radove, već da se tuženi pojavljuje kao poslenik, odnosno kao proizvođač stanova, pa je on u tom svojstvu dužan da otkloni nedostatke koji se pojave na izvedenim radovima. (Iz presude Višeg trgovinskog suda Pž. 2242/02 od 20. avgusta 2002. godine)

Pretvaranje nenovčane obaveze koja se sastoji u činjenju u novčanu obavezu

Nenovčana obaveza dužnika kao izvođača građevinskih radova da otkloni nedostatke u garantnom roku, može se, po opredeljenju poverioca, pretvoriti u novčanu obavezu dužnika da unapred plati izvođenje tih radova, ukoliko je dužniku već u docnji, pa nema obaveze poverioca da takvog dužnika dodatno finansira tako što će o svom trošku izvesti radove, a zatim tražiti naknadu učinjenih troškova od dužnika, u novoj parnici.

Iz obrazloženja: Prema činjeničnom stanju utvrđenom u prvostepenoj presudi, koje se žalbom opredeljeno ne pobija, tuženi je kao izvođač građevinskih radova na stambenim objektima tužioca kao investitora, po ugovoru od 16. maja 1991. godine, preuzeo obavezu da otkloni nedostatke koji se pojave u garantnim rokovima. Zapisnikom stranaka od 1. avgusta 1994. godine utvrđeni su određeni nedostaci, koje tuženi nije otklonio, iako je tu obavezu preuzeo i dopisima od 7. oktobra 1994. i 26. maja 1995. godine. Veštačenjem iz marta 1997. godine, utvrđeno je koji nedostaci do tada nisu otklonjeni, kao i vrednost radova na njihovom otklanjanju od 546.331,00 dinara. Tužilac je nalaz prihvatio i opredelio tužbeni zahtev na navedeni iznos. Tuženi se izjasnio da nema primedbi na nalaz u pogledu količine radova, ali da su tržišne cene niže i iznose 360.078,00 dinara. Prema utvrđenim odlučnim činjenicama, tuženi izvođač nije izvršio svoju ugovornu obavezu u pogledu otklanjanja nedostataka u garantnom roku. U takvoj situaciji, tužilac ima pravo da tužbom traži dovršenje ugovorne obaveze, u kom slučaju se presuda prinudno izvršava tako što sud ovlašćuje poverioca da na trošak dužnika, sam ili preko drugog lica, otkloni nedostatke - izvede potrebne radove, uz nalog dužniku da unapred položi iznos troškova potrebnih za izvođenje radova (član 203. *Zakona o izvršnom postupku*). Prema poslednjim odredbama člana 620. odnosno člana 291. *Zakona o obligacionim odnosima*, naručilac može, i pre tužbe, otkloniti nedostatke na račun poslenika, odnosno o trošku dužnika uraditi ono što je dužnik bio dužan da uradi, u svakom slučaju uz pravo na naknadu štete pričinjene takvim postupanjem dužnika, kako predviđaju i odredbe člana 262. *Zakona o obligacionim odnosima*. U smislu navedenih zakonskih odredbi, nenovčana obaveza dužnika da izvrši određene radove može se, po opredeljenju poverioca, pretvoriti u novčanu obavezu dužnika da plati izvođenje tih radova. Pri tome, reč je o dužniku koji je već u docnji, pa nema obaveze poverioca da takvog dužnika dodatno finansira tako što će o svom trošku izvesti radove, a zatim tražiti naknadu učinjenih troškova od dužnika, u novoj parnici. Poverilac je ovlašćen da unapred traži isplatu tih troškova, kako izričito predviđa navedena odredba *Zakona o izvršnom postupku*, a očigledno je da nema smetnji da te troškove tužiocu dosudi već parnični sud, a ne tek izvršni sud, naročito u situaciji kada je iz držanja dužnika - tuženog očigledno da on neće izvršiti svoju obavezu izvođenja radova na

otklanjanju nedostataka građevine. (Iz presude Višeg trgovinskog suda Pž. 527/02 od 16. januara 2003. godine)

Otklanjanje nedostataka iz garantnog roka i aktivna legitimacija

Da li je javno stambeno preduzeće aktivno legitimisano po tužbi za otklanjanje nedostataka iz garantnog roka ukoliko poseduje pismeno ovlašćenje skupštine stanara stambene zgrade?

Samo nosilac prava može zahtevati da se drugi subjekat, čija obaveza odgovara njegovom subjektivnom pravu, obaveže na činidbu. Subjekt koji nije nosilac tog prava ne može da to zahteva. S obzirom na to da se radi u ugovoru o građenju, a predmet tužbenog zahteva je otklanjanje nedostataka iz garantnog roka, to bi u smislu odredbe člana 642. Zakona o obligacionim odnosima takav zahtev mogao da podnese naručilac prema izvođaču, odnosno svi docniji sticaoci građevine ili njenog dela. Prema odredbi člana 643. Zakona o obligacionim odnosima i nosilac stanarskog prava je legitimisan da traži otklanjanje nedostataka u okviru odgovornosti izvođača, a koji se tiču neposredno stana na koji se odnosi njegovo stanarsko pravo kao i zajedničkih prostorija i onih koji se tiču cele stambene zgrade, ukoliko je pogođen tim nedostacima. U skladu sa iznetim javno stambeno preduzeće nije aktivno legitimisano po tužbi za otklanjanje nedostataka iz garantnog roka. Lica iz člana 643. Zakona o obligacionim odnosima, mogu međutim, odlukom skupštine stanara zgrade u kojoj se nalaze njihovi stanovi, da nalože javnom stambenom preduzeću da za njihov račun preduzme sve potrebne faktičke i pravne radnje radi otklanjanja nedostataka iz garantnog roka. Podnošenjem tužbe, kao konkludentnom radnjom javno stambeno preduzeće zapravo prihvata dati nalog i obavezuje se prema nalogodavcima - licima iz člana 643. Zakona o obligacionim odnosima da će preduzeti sve potrebne poslove u označenom cilju, a time je zapravo zaključen ugovor o nalogu između lica koji su nosioci prava iz člana 643. Zakona o obligacionim odnosima i javnog stambenog preduzeća (član 749. Zakona o obligacionim odnosima). Ugovor o nalogu, u navedenoj situaciji postaje pravni osnov aktivne legitimacije javnog stambenog preduzeća, da u svoje ime - kao stranka u postupku, a za račun vlasnika i korisnika stanova kao nalogodavaca traži otklanjanje nedostataka iz garantnog roka. (Odgovor utvrđen na sednici Odeljenja za privredne sporove Višeg trgovinskog suda u Beogradu od 30. avgusta 2002. godine)

Smanjenje i isključenje odgovornosti izvođača radova bez građevinske dozvole za štetu

Izvođač radova odgovoran je za štetu nastalu izgradnjom nefunkcionalnog objekta po nerevidiranoj projektnoj dokumentaciji i bez odgovarajuće građevinske dozvole, a on se može osloboditi te odgovornosti samo pod uslovom da je pre izvođenja radova upozorio naručioca na opasnost od štete.

Stoji revizijska tvrdnja da su razlozi o odlučnim činjenicama izneti u pobijanoj presudi u suprotnosti sa sadržinom izvedenih dokaza. Sud je utvrdio da je izmenjeni projekat izradio nadzorni organ tužioca i da je tužilac taj projekat dostavio tuženom. Sud taj zaključak temelji na aneksu ugovora i zapisniku o tehničkom prijemu objekta od 6. juna 1998. godine. Međutim, suprotno toj konstataciji, veštak u izjavi datoj na raspravi tvrdi da je izvođač radova izvršio izmene projekta koje nisu revidirane. Tom prilikom on je izjavio i da je tuženi, a ne tužilac, bio naručilac izmenjenog projekta. Pored toga, navedena tvrdnja nižestepeni sudova nema uporište ni u iskazima svedoka. Ona je u suprotnosti i sa sadržinom dopisa projektanta "P...". Na te protivrečnosti je ukazano i u žalbi tužioca, ali ti navodi nisu cenjeni od strane drugostepenog suda. Zbog toga su i presude nižestepeni sudova zahvaćene bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 14. Zakona o parničnom postupku. Pored toga, pobijana odluka je zasnovana i na pogrešnoj primeni materijalnog prava, zbog čega su nepotpuno utvrđene i druge odlučne činjenice za presuđenje u ovom sporu. Nižestepeni sudovi su stanovišta da na strani tuženog nema propusta, jer je isti postupao po izmenjenom projektu i nalogima tužioca. Međutim, sud previda da svaki projekat podleže stručnoj kontroli revizije komisije koju obrazuje ministar. To je izričito propisano odredbom člana 24. stav 4. tačka 3. Zakona o izgradnji objekata. Revizija projekta se saglasno odredbi člana 19. stav 13. citiranog zakona, pored ostalog, sastoji i u proveru koncepcije objekta sa stanovišta njegovih tehnoloških karakteristika i tehničko-tehnoloških i organizacionih rešenja za njegovu izgradnju. Sud prelazi i preko odredbe člana 34. stav 1. Zakona o izgradnji objekata, kojom je propisano da je izvođač radova dužan da izvodi radove prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola. Odredbom člana 29. Zakona o izgradnji objekata propisana je obaveza pribavljanja građevinske dozvole i u slučaju izmene projekta. Nepostupanje po tim odredbama zakona dovodi izvođača u poziciju odgovornog lica za štetu nastalu izgradnjom nefunkcionalnog objekta po nerevidiranoj projektnoj dokumentaciji i bez odgovarajuće građevinske dozvole. Stoga je pogrešan i stav drugostepenog suda da se tuženi oslobađa odgovornosti utemeljene odredbom člana 646. Zakona o obligacionim odnosima. On se može delimično i potpuno osloboditi te odgovornosti samo pod uslovom da je pre izvođenja radova upozorio tužioca na opasnost od štete. Međutim, da li se i u kojoj meri tuženi može osloboditi te odgovornosti zavisi upravo od ocene njegovog doprinosa u postupanju po pravno nevaljanoj projektno-tehničkoj dokumentaciji i bez odgovarajuće

građevinske dozvole. S tim u vezi, nužno je oceniti i stepen njegove odgovornosti zbog kršenja obaveze utemeljene odredbom člana 1. stav 1. ugovora o građenju. U nastavku postupka otkloniće se propusti na koje je ukazano ovim rešenjem i potom doneti nova odluka o tužbenom zahtevu. To podrazumeva obavezu suda da pouzdano utvrdi da li je dopuna projekta naručena od strane tuženog, ili tužioca, te da li je izmenjeni projekat dostavljen na reviziju, da li su radovi po istom izvedeni u skladu ili mimo građevinske dozvole. U slučaju da projekat nije revidiran i da za isti nije izdata građevinska dozvola mora se raspraviti od kakvog su značaja te činjenice na funkcionalnost i tehničko tehnološka svojstva izgrađenog objekta. Pri oceni tih činjenica treba imati u vidu da je tuženi specijalizovana i stručna građevinska organizacija koja zbog toga ima pojačanu odgovornost za sve propuste u projektu i gradnji usled kojih je izostala funkcionalnost objekta. Posebno se mora utvrditi da li je tuženi pre gradnje ukazao tužiocu na te propuste i da li je zbog prirode istih bilo smisla graditi objekat za koji se unapred znalo, ili moglo znati, da isti neće imati upotrebnu vrednost. (Iz rešenja Vrhovnog suda Srbije, Prev. 449/00 od 8. novembra 2000. godine)

Odgovornost izvođača za nedostatke ugrađenog materijala

Izvođač radova iz ugovora o građenju odgovara za štetu nastalu ugradnjom nekvalitetnog materijala i u slučaju kada je materijal odabrao investitor, a on ga nije upozorio da je odabrani materijal neodgovarajućeg kvaliteta.

Iz obrazloženja. Pravilno je prvostepeni sud utvrdio iz nalaza veštaka da su radovi koje je izveo tuženi izvršeni u potpunosti i po obimu i kvalitetu. Međutim, utvrđeno je da je tuženi ugradio materijal i to pocinkovani lim koji nije zadovoljavajućeg kvaliteta jer se na određenom broju table pojavljuju fleke, da je lim druge klase zbog čega je njegov vek trajanja kraći u odnosu na lim prve klase. Pravilno je prvostepeni sud utvrdio nakon umanjenja zbog lošijeg kvaliteta da je realna vrednost izvedenih radova 6.074,66 dinara. Tuženi je u toku postupka kao i sada u žalbi naveo da je prilikom odabira materijala tužilac bio prisutan i da nije stavio primedbe na kvalitet. Drugostepeni sud nalazi da tuženi kao izvođač radova odgovara za kvalitet materijala, jer je takvu odgovornost tuženi preuzeo članom 10. zaključenog ugovora. Čak i da je tužilac davao materijal tuženi je bio dužan da upozori tužioca na kvalitet odnosno nekvalitet materijala, jer je tuženi izvođač predmetnih radova i kao takav stručan, da oceni da li je neki materijal kvalitetan za izvođenje odgovarajućih radova, a u smislu člana 606. Zakona o obligacionim odnosima. Naime, svaki ugovor o građenju predstavlja i ugovor o delu koji podrazumeva izvršenje određenog posla od strane izvođača za odgovarajuću naknadu koju duguje naručilac posla. Izvođač radova je dužan da posao izvrši kvalitetno i blagovremeno. Tuženi je izvršio ugovorene radove, međutim, ugrađeni materijal nije odgovarao ugovorenom kvalitetu. (Iz presude Višeg privrednog suda, Pž. 1156/99 od 19. maja 1999. godine)

Odgovornost prodavca - "proizvođača" stanova za nedostatke u gradnji

Za nedostatke u izgradnji građevine solidarno odgovaraju izvođači radova i lice koje je u ugovoru o kupoprodaji označeno kao prodavac, odnosno proizvođač stanova na kojima su nedostaci ustanovljeni.

Iz obrazloženja. Presudom privrednog suda obavezani su solidarno prvotučeni i drugotučeni da otklone nedostatke iz garantnog roka na krovnom pokrivaču zgrade. Viši privredni sud je usvojio žalbu prvotućenog pa je preinačio prvostepenu presudu i odbio tužbeni zahtev prema prvotućenom. Revizija tužioca je osnovana. Iz spisa proizilazi da je tužilac podneo tužbu protiv tuženih tražeći da trajno i kvalitetno otklone nedostatke na stambenoj zgradi, a ukoliko to u ostavljenom roku ne učine da se ovlašćuje tužilac da nedostatke otkloni preko trećeg lica na teret tuženih kao solidarnih dužnika. Tužilac je ovakav zahtev postavio tokom trajanja garantnog roka zbog loše i nekvalitetne gradnje na zgradi zbog čega je došlo do nedostatka na krovnom pokrivaču. Kako su nedostaci konstatovani zapisnikom pre isteka garantnog roka a tuženici u ostavljenom roku nisu otklonili nedostatke to je tužilac tražio da se usvoji tužbeni zahtev. Tuženici su osporavali osnovanost tužbenog zahteva navodeći da nisu odgovorni za nedostatke a istakli su i prigovor nedostataka aktivne legitimacije a prvotučeni je istakao i prigovor nedostatka pasivne legitimacije. Prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtev u odnosu na oba tužena a pošto je prethodno preko veštaka odgovarajuće struke utvrdio o kojim nedostacima se radi. Pozivajući se na odredbe čl. 644. do 647. Zakona o obligacionim odnosima Viši privredni sud je našao da je za otklanjanje nedostataka odgovoran izvođač i projektant, a da prvotučeni nije u obavezi da otkloni nedostatke. Vrhovni sud nalazi da je pogrešno stanovište drugostepenog suda kada zaključuje da je za otklanjanje nedostataka odgovoran samo drugotučeni izvođač radova. Ovo iz razloga što je prvotučeni zaključivao ugovor sa kupcima stanova, da se pojavljivao u svojstvu prodavca i proizvođača stanova. Kada je sebe deklarirao kao proizvođača stanova u ugovoru sa kupcima onda je on solidarno obavezan sa izvođačem radova da otkloni nedostatke na objektima koji su se pojavili u garantnom roku. Ova njegova obaveza proizilazi iz odredaba na koje se upravo poziva Viši privredni sud budući da je tuženi sam sebe označio kao proizvođača stanova, a kao proizvođač odgovara solidarno sa izvođačem. (Iz presude Vrhovnog suda Srbije, Prev. 511/98 od 30. decembra 1998. godine)

Opšti zaključak

U radu autori se bave pitanjem odgovornosti izvođača za nedostatke građevine prema ZOO, pri čemu se pravi razlika između nedostataka koji se tiču solidnosti građevine, za koje su propisana posebna pravila i drugih nedostataka, na koje se primenjuju odredbe ZOO.

U radu, pored zakonskih odredaba koje se odnose na prava naručioca (investitora) u slučaju nedostataka u izradi građevine, kako oni koji utiču na njenu solidnost, tako i onih koji ne utiču na njenu solidnost prikazani su i odgovarajući stavovi sudske prakse o paricionom roku i otklanjanju nedostataka na račun izvođača, o raskidu ugovora, o sniženju cene radova i zadržavanju dela cene (depozitu), o pravu na naknadu štete, o zastarelosti potraživanja i mnogobrojnim drugim aktuelnim pitanjima iz oblasti koja je predmet rada.

Prof. Miroslav VRHOVŠEK, PhD
Business Academy, Novi Sad
Mr Vladimir KOZAR,
Judge, Commercial Court of Belgrade

INVESTORS' RIGHTS IN RELATION TO CONSTRUCTION DEFICIENCY

S U M M A R Y

In the article, authors treat the question on constructor's responsibility for construction deficiencies according to the Law on Torts and distinguish deficiencies which concerns solidity of the construction, which are regulated by special rules and other deficiencies, which are regulated by Law on Torts.

In the article, we present legal aspects and regulations related to the rights of investors because of deficiencies of the construction, case law on "paricioni" deadline and removal of deficiencies by the constructor, contract severance, construction-cost reduction and deposit collection, recovery of damages and overdue claim.

Key words: investors' rights, constructor's responsibility, construction, deficiencies

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд

347.4(082)

ТРИДЕСЕТ година Закона о облигационим
односима : de lege lata i de lege ferenda :
(зборник радова) / приредио Радован Д.
Вукадиновић. - Крагујевац : Правни факултет,
Институт за правне и друштвене науке, 2008
(Београд : ГТЗ). - 405 стр. ; 30 см

Тираж 200. - Напомене и библиографске
референце уз текст.

ISBN 978-86-80765-96-9

1. Вукадиновић, Радован Д. [уредник]

а) Облигациони односи - Зборници

COBISS.SR-ID 154665228

