

ПРЕДГОВОР ТРЕЋЕМ ИЗДАЊУ

Уговор о грађењу долази у ред правно изузетно значајних уговора обзиром на велику грађевинску активност и на многе специфичности које карактеришу односе између уговорних страна како за време извршења уговора, тако и после предаје радова (грађевинског објекта). Повећана грађевинска активност значила је и повећане ризике који ту активност прате као и штете које могу да претрпе не само уговорне стране, већ и трећа лица. Отуда се држава у целом свету (па, логично и у нас) "меша" у те односе и тиме ограничава слободу уговарања. Она доноси бројне прописе из области урбанизма, изградње, одговорности а нарочито сигурности објекта - о којима уговорне стране морају да воде рачуна, јер су ти прописи императивне природе. У последње време списку, који је помешан, додата је и обавеза извођача да својим активностима, као и завршеним објектом, не ремети животну средину.

У оквиру уговора о грађењу сигурно да је централно питање одговорност извођача за обавезе које је преузео уговором или које проистичу из постојећих позитивних прописа. Извођач често није у стању (субјективно или објективно) да преузете обавезе изврши на начин како је уговорено. Разлога за то има више и многи од њих нису правне, већ економске природе што доприноси да ова проблематика постане још сложенија.

Рад почиње указивањем на појам и праву природу уговора о грађењу чиме се читаоцу омогућава да лакше прати ову, иначе, компликовану материју. Централна тема рада је одговорност извођача и она се простире од тренутка закључења уговора па све до његовог извршења или неизвршења. Да би дошао до ситуације када је извођач престао да извршава своје обавезе, аутор је морао да објасни све оно што је извођач дужан да предузима у циљу извршења обавеза. Тако посматрано добро је што је дат осврт на сам уговор и његову правну природу.

Свима који се овом проблематиком баве јасно је да се одговорност извођача везује пре свега за земљиште, материјал и начин извођења радова. Уколико је одговорност извођача на високом степену за ова три елемента успешног извођења радова, сигурно је да су шансе за настајање штете минималне или их уопште нема.

Поред бројних општих услова који се широко користе у овој области, како у свету тако и у нас, у раду је дужна пажња посвећена одговорјућим одредбама Закона о облигационим односима као и Посебним узансама о грађењу - изворима који су од нарочитог значаја за југословенске извођаче и њихову одговорност у случају кад се грађевински објект гради у Југославији или када се у неком међународном грађевинском уговору југословенско право одреди као меродавно за случај да дође до спора.

Одговорност извођача се различито поставља у току грађења и после предаје завршеног грађевинског објекта, па је и аутор грађу и материјал којим је располагао поделио на те две фазе. У погледу одговорности у току извођења радова основни извор је свакако уговор. После примопредаје одговорност извођача се цени према прописима који су на снази а који се односе на гаранцију, као и на стабилност и сигурност грађевинског објекта.

Рокови су важни како за извођача, тако и за наручиоца. Није отуда необично што је питању рокова у раду посвећено доста места.

Са практичног становишта свакако је најважније питање ефикасности обезбеђења уредног извршења уговора о грађењу. Досадашње искуство је показало да се та сврха најбоље обезбеђује уговорном казном. Иако се уговорна казна предвиђа и код других уговора, она је своје највеће оправдање показала управо код уговора о грађењу где се, у ствари, најчешће и користи. Својим добрим стра-

нама она је умањила значај накнаде штете, иако је, разуме се, није искључила. Позивањем на одговарајуће законске прописе, опште услове, теорију а нарочито судску праксу, у раду је добро осветљен институт уговорне казне и указано на ванредна својства тог института као механизма којим се брзо и успешно обезбеђује уредно извршење уговорних обавеза. За случај неизвршења уговора овај механизам ступа у дејство готово аутоматски и наручиоцу омогућује да своја потраживања брзо оствари. Уговорна казна се уговара како за случај неизвршења тако (чак и чешће) за случај неуредног извршења уговора. Уколико је уговорена за случај неизвршења и ако њен износ не покрива сву штету коју је наручилац претрпео њему тада стоји на располагању и институт накнаде штете. У раду је стога посвећена одговарајућа пажња и уговорној казни и накнади штете, што је сасвим логично јер уговорна казна има "одштетну функцију" (поред казнене, јер се "плаћа и када повјерилац није претрпио штету", како се у раду правилно закључује).

Одговорност извођача се у пуном смислу те речи процењује приликом примопредаје објекта, па је та фаза детаљно обрађена. Посебна карактеристика уговора о грађењу односи се на одговорност после примопредаје. У том периоду (који је различит у разним правним системима, с тим што у Југославији износи десет година) извођач одговара за стабилност и сигурност објекта. Да би извођач одговарао у том продуженом року (што је за њега несумњиво тешко додатно оптерећење, али је оно нужно јер је установљено у интересу јавности), потребно је да се ради о грађевини, да су мане такве да могу да доведу до рушења или да од њих прети опасност од рушења. У упоредном и у југословенском праву познати су случајеви када су извођачи кривично одговарали када се објект који су они градили срушио после девет година и девет месеци.

У вези са одговорношћу извођача после примопредаје важно је питање гаранција, када је извођач дужан, уколико се стекну одређени услови, да отклони недостатке на објекту на свој ризик и трошак. Ако то не учини, наручилац има право да ангажује другог извођача који ће те недостатке отклонити, с тим што ће трошкове да плати први извођач.

Да би извођач био дужан да наручиоцу плати штету - како стварну, тако и изгубљену добит - потребно је да наручилац докаже да је извођач ту штету могао или морао да предвиди у време закључења уговора. Полази се, наиме, од чињенице да је извођач професионалац и да му је, као стручњаку, морало бити познато да ће наручилац претрпети штету уколико дође до неизвршења уговора. Због компликованог начина подношења доказа, као и учешћа многобројних учесника у извођењу грађевинских радова од којих сваки може да допринесе неизвршењу уговора, накнада штете није тако ефикасно средство за наручиоца као што је то уговорна казна. Међутим, штета коју наручилац претрпи може да буде знатно већа од уговорне казне за неизвршење па је природно што ће наручилац у таквим случајевима од извођача захтевати и накнаду штете.

Постоје, наравно, и случајеви када извођач неће одговарати иако су наступиле штетне последице. То су случајеви ослобођења од одговорности којима је у раду посвећена одговарајућа пажња.

Напред је дат кратак осврт на основна питања рада и начин како су она у раду обрађена. Нема сумње да је аутор ову сложену проблематику успешно савладао и презентирао је на начин који се лако чита, иако се са свим ставовима аутора читалац сигурно неће сложити. Сматрамо, међутим, да је то добра страна рада јер подстиче на размишљање и на потребу да се питања која нису обрађена или су обрађена на један начин у додатним проучавањима обраде на други начин.

За Југославију 1997. година значи крупне промене како у привреди (прелази се на тржишну привреду), тако и у праву (све више се инсистира на синтагми "правне државе"). Када се то "преведе" и примени на преузимање обавеза из уговора о грађењу, то значи да ће одговорност свих учесника - а нарочито извођача -

бити знатно поштрена. Томе ће свакако допринети и конкуренција која ће у први план да избаци питање квалитета и уредног извршења преузетих обавеза.

Књига мр Р. Стојичића ће корисно да послужи свима који се на било који начин баве проблематиком уговора о грађењу. За књигу би требало највише да се заинтересују извођачи и остали учесници у градњи објеката, јер се правним питањима у том домену није придавао одговарајући значај. Књига ће бити од изузетне користи за праксу, нарочито за судове, који се суочавају са великим бројем спорова из области грађевинарства. На крају, треба рећи да ће овај рад бити користан и потребан приручник свима који ову област научно обрађују.

Проф. др ЈЕЛЕНА ВИЛУС