

# Odgovornost izvođača i projektanta za solidnost građevine

Jovana Pušac

Doktor pravnih nauka, advokat, Banja Luka, Bosna i Hercegovina, jovana.pusac@jp-lawoffice.com

Alessandro Vidoni

Sudski veštak arhitektonsko-građevinske struke pri Registarskoj komori Italije, tehnički konsultant advokatske kancelarije Jovana Pušac iz Banjaluke

**Sažetak:** Odgovornost izvođača i projektanta za solidnost (stabilnost i sigurnost) građevine je, po svojoj pravnoj prirodi, najstrožija kontraktualna odgovornost koja, pod zakonom propisanim uslovima, traje deset godina počev od predaje i prijema građevine i koju nije moguće ugovorom ni ograničiti, niti isključiti. Izvođač i projektant odgovaraju kako naručiocu, tako i svakom kasnijem sticaocu građevine, ali ponaosob, svaki za svoje greške. No, budući da su u sudskim sporovima zabeleženi i slučajevi u kojima nije uvek moguće utvrditi pojedinačni doprinos šteti, u okolnostima tzv. faktičkog saprouzrokovanja štete, kada se tačno zna šta je koji učesnik u izgradnji radio, ali nije moguće utvrditi koliko je ko štete prouzrokovao, važe pravila o odgovornosti izvođača i projektanta *in solidum*. Pri tome, suvereni dokaz o nastaloj šteti predstavlja ekspertiza sudskog veštaka arhitektonsko - građevinske struke. Sudski veštak treba da odgovori ne samo na pitanje da li je građevina manljiva, u kojem obimu i stepenu, već i na činjenično pitanje o kojoj vrsti nedostataka građevine je reč - kvalitativnim ili nedostacima koji utiču na solidnost građevine. Ovo stoga što će u zavisnosti od tako *lege artis* sačinjene ekspertize veštaka zavisiti i odgovor na pravno pitanje - koji se prekluzivni rokovi imaju primeniti u slučaju sudskog spora, dvogodišnji ili desetogodišnji garantni rok.

**Ključne riječi:** građevina, solidnost, skrivene mane, odgovornost, izvođač, projektant, prekluzivni rok, veštačenje.

Primljen / Received: 25. oktobar 2017. / October 25, 2017.

Prihvaćen / Accepted: 03. novembar 2017. / November 03, 2017

## UVOD

Završetkom radova, kome sledi primopredaja građevinskog objekta, izvođač i ostali učesnici su izvršili svoje ugovorne obaveze, i time bi, primenom klasičnih principa obligacionog prava, svaka njihova odgovornost prestala. Međutim, kod ugovora o građenju to nije slučaj, jer primopredajom odgovornost izvođača ne prestaje, već se ona produžava za jedno određeno vreme nakon prijema. Dužina roka ove produžene odgovornosti zavisi od značaja radova.<sup>1</sup> Ako su u pitanju radovi koji umanjuju kvalitet građevine, ali ne utiču na njenu solidnost, rok produžene odgovornosti izvođača, u pravilu, iznosi dve godine, pa u tom slučaju govorimo o *garanciji za kvalitet građevine*.<sup>2</sup> U

delu u kojem reguliše ugovor o građenju, Zakon o obligacionim odnosima ne sadrži posebne odredbe o odgovornosti izvođača za kvalitativne nedostatke građevine, pa se ovo pitanje rešava posredno, primenom pravila ugovora o delu, a kod odgovornosti izvođača za kvalitet upotrebljenog materijala i opreme, shodno se primenjuju i pravila ugovora o prodaji.<sup>3</sup>

No, kada su u pitanju radovi koji čine osnovnu konstrukciju građevinskog objekta, čija je priroda takva da ugrožava solidnost (stabilnost i sigurnost) građevine, odgovornost izvođača i projektanta je znatno pooštrena i pokrivena garantnim rokom koji iznosi deset godina počev od dana predaje i prijema radova.<sup>4</sup> Ova odgovornost regulisa-

<sup>1</sup> V. Jelena Vilus, *Gradansko-pravna odgovornost izvođača i projektanta*, Beograd, 1973, str. 177.

<sup>2</sup> Više v. Jovana Pušac, *Gradansko-pravna 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.

<sup>3</sup> V. čl. 641. u vezi sa čl. 602. i 606. Zakona o obligacionim odnosima Republike Srpske („Sl. list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Sl. glasnik RS“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, u daljem tekstu: ZOO), kao i čl. 478-500. ZOO.

<sup>4</sup> V. član 644 - 647. ZOO. Ova se odgovornost proteže na pojam građevine u širem smislu, tako da pod njom, pored definicije građevine iz odredbe člana 631. ZOO (zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovod-

na je posebnim pravilima ugovora o građenju pa ovde govorimo o *garanciji za solidnost građevine*.<sup>5</sup>

Garancija za solidnost građevine i garancija za kvalitet građevine čine dva zasebna pravna instituta, ali među njima ne postoji neka suštinska razlika. One postoje paralelno i alternativno jedna uz drugu, zasnivaju se na zajedničkom i osnovnom uslovu – postojanju određenog nedostatka građevine i, naposljetku, imaju zajednički cilj – obezbeđenje određenih svojstava građevine. Razlike koje među njima postoje ogledaju se u uslovima pod kojima nastupa obaveza izvođača, kao garanta, da obešteti naručioca i na oblik tog obeštećenja.<sup>6</sup> Drugim rečima, ključna razlika svodi se na prirodu (težinu) nedostataka za koje izvođač (i projektant), pod uslovom naručiocevih blagovremenih obaveštenja o nedostacima, odgovara u bitno različitim garantnim rokovima.<sup>7</sup>

U ovom radu analiziraćemo odgovornost izvođača i projektanta koja nastaje usled nedostataka građevine koji utiču na njenu solidnost, pri čemu ćemo, iz ugla empirijskog iskustva sudskog veštaka, ilustrovanim primerima ukazati na njihovu prirodu i značaj.

## SUBJEKTI ODGOVORNOSTI

Poznato je da u izgradnji jednog građevinskog objekta, pored izvođača i lica koja su sa njim ugovorno vezana (podizvođači),<sup>8</sup> učestvuju i mnoga druga lica kao što su projektant, nadzorni inženjer (ako njegova uloga ugovorom nije poverena projektantu), specijalizovana organizacija za ispitivanje zemljišta i drugi subjekti koji su ugovorom

o delu vezani za naručioca.<sup>9</sup> Međutim, odgovornost izvođača za nedostatke građevine je, u svakom slučaju, najšira i najznačajnija što jasno proizilazi i iz većine građanskih zakonika koji pri regulisanju ovog pitanja pominju samo izvođača (poslenika). Takođe, i u našim Posebnim uzansama o građenju<sup>10</sup> figurira jedino izvođač kao odgovorno lice bilo da je reč o garanciji za kvalitet izvedenih radova, bilo o odgovornosti za stabilnost i sigurnost objekta.

Svakako da sa pravnog aspekta, pored izvođača, posebnu pažnju zaslužuje i projektant koji je sa naručiocem vezan ugovorom o delu, pa su otuda odredbama ZOO kao odgovorna lica za nedostatke koji utiču na solidnost građevine predviđeni i izvođač i projektant.<sup>11</sup> Ipak, odgovornost projektanta je u odnosu na izvođača znatno uža - on će odgovarati ukoliko se dokaže da nedostatak građevine ili zemljišta na kojem je građevina izgrađena potiče od nekog nedostatka u planu koji izvođač, uprkos svojoj stručnjačkoj pažnji i dužnosti, nije mogao da primeti.<sup>12</sup> Pri tome, izvođač ne odgovara zbog toga što projekat sadrži nedostatke, već zbog toga što na njih nije skrenuo pažnju naručiocu.<sup>13</sup> Me-

<sup>9</sup> V. čl. 644. ZOO.

<sup>10</sup> Posebne uzanse o građenju („Sl. list SFRJ“ br. 18/77, u daljem tekstu: Uzanse) primenjuju se na osnovu čl. 21. st. 2. ZOO kojim je propisano da je primena uzansi dozvoljena ako su učesnici u obligacionim odnosima ugovorili njihovu primenu ili ako iz okolnosti proizilazi da su njihovu primenu hteli, kao i na osnovu čl. 1107. st. 1. i st. 3. ZOO koji regulišu da se posebne uzanse koje su suprotne dispozitivnim normama ZOO mogu primenjivati samo ako su ih stranke izričito ugovorile.

<sup>11</sup> U smislu odredbe čl. 644. ZOO, 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>12</sup> Više v. Jovana Pušac, *Odgovornost izvođača radova za nedostatke projekta*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, broj 1/2011, str. 591-603. Tako je, na primer, u jednom slučaju utvrđeno da je dimnjak izgrađen prema odobrenom projektu, ali je posle njegove izgradnje pokazao nefunkcionalnost koja se ogleda 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. Izvor: Dragoslav Veljković, *Obligaciono pravo kroz komentar kroz Zakon o obligacionim odnosima sa registrom pojmova*, Beograd, 2005, str. 612.

<sup>13</sup> Tako, izvođač odgovara ako su nedostaci građevine rezultat greške u projektu čak i onda ako je radove izvodio prema tehničkoj dokumentaciji koju je primio od naručioca, ali je propustio da upozori naručioca o nedostacima koje je zapazio, odnosno, koje je, kao stručnjak, morao da zapaži i, u tom smislu, zatraži odgovarajuća objašnjenja. Iako je,

di, kanalizacije, putevi, železničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izrada zahteva veće i složenije radove), treba razumeti i složenije građevinske radove poput rekonstrukcije postojeće građevine uz uslov da se radi o rekonstrukciji znatnijeg obima, tj. o radovima koji bi značili ozbiljan i znatan doprinos poboljšanju postojeće zgrade, što će u slučaju spora, biti predmet utvrđivanja *in concreto*, a s obzirom na odredbu čl. 2. st. 2. tač. t) Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. glasnik RS“, br. 40/13, 2/15, 106/15, 3/16) kojom je definisan pojam građenja. Ipak, odgovornost za solidnost se ne odnosi na privremene građevinske objekte.

<sup>5</sup> Mišljenja smo da naslov 4. Odeljka XIII Glave ZOO koji glasi: „Odgovornost izvođača i projektanta za solidnost građevine“, nije najsrećnije nomotehničko rešenje, jer je jasno da se ne odgovara za solidnost, već za nesolidnost građevine. Ipak, u radu smo i sami pribegli zakonskom terminu „solidnost“ kako bismo izbegli konfuziju, ali svakako ukazujemo budućim zakonopiscima na ovu omašku.

<sup>6</sup> Više v. Vesna Klajn-Tatić, *Garancija projektanta i graditelja za solidnost građevine i njihova imovinska odgovornost*, Beograd, 1991, str. 136-151.

<sup>7</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>8</sup> Odredbom čl. 647. st. 4. ZOO regulisano je pravo regresa izvođača prema podizvođačima, i to na sledeći način: Kad je za nedostatak odgovorno lice kome je izvođač poverio obavljanje jednog dela posla, izvođač, ako hoće da od njega zahteva naknadu, mora da ga obavesti o postojanju nedostatka u roku od dva meseca, računajući od dana kad je on sam obavestio od naručioca o istom nedostatku.

đutim, projektant može da odgovara i usled propusta u nadzoru nad izvođenjem radova.<sup>14</sup> U ovom slučaju postoji paralelna odgovornost izvođača koji je izveo radove sa nedostacima i odgovornost projektanta, jer nije dovoljno pažljivo nadzirao izvođenje radova. Ipak, naručilac se sa odštetnim zahtevom može obratiti samo projektantu, jer je njemu poverio nadzor, a ovaj, isplatom naknade, stiće pravo regresu prema izvođaču.<sup>15</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>16</sup> To znači da će izvođač odgovarati čak i kada je zemljište ispitata specijalizovana organizacija i dala stručno mišljenje da je ono podobno za građenje ukoliko je nastavio sa radovima uprkos tome što su se u toku građenja pojavile mane zemljišta.<sup>17</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>18</sup> Prema našoj sudskoj praksi, koja uprkos trenutku presuđe-

dakle, osnovna dužnost izvođača da radove izvodi prema pravilima svoje struke, prema ugovoru i odobrenom projektu, on je dužan da prethodno ispita pravilnost rešenja sadržanih u tehničkoj dokumentaciji i da naručioca upozori na greške koje tom prilikom mogao da primeti u smislu uzanse 75. Međutim, prema uzansi 104. stav 2., izvođač se oslobađa od 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 uočiti.

<sup>14</sup> Prema odredbi čl. 647. st. 2. ZOO, projektant koji je izradio projekat građevine i kome je poveren nadzor nad izvršenjem planiranih radova odgovara i za nedostatke u izvršenim radovima nastale krivicom izvođača ako ih je mogao opaziti normalnim i razumnim nadgledanjem radova, ali ima pravo zahtevati od izvođača odgovarajuću naknadu.

<sup>15</sup> Stilizacija odredbe čl. 647. st. 3. ZOO, ukazuje da će izvođač koji je 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.

<sup>16</sup> V. čl. 644. st. 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>17</sup> U tom slučaju, njegova krivica za posledice nedostataka zemljišta se pretpostavlja i on se može osloboditi odgovornosti samo ako dokaže da se, i pored toga što je primenio stručnu pažnju, odgovarajuća sredstva i metode koja nalažu pravila struke i običaji, nedostaci zemljišta nisu mogli otkriti. 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>18</sup> Više v. Jovana Pušac, *Odgovornost izvođača radova za kvalitet upotrebljenog materijala*, Pravna riječ, broj 24/2010, str. 209 – 221.

nja 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>19</sup>

### RAZGRANIČENJE MANA KOJE UTIČU NA SOLIDNOST GRAĐEVINE OD ONIH KOJE UMANJUJU KVALITET GRAĐEVINE

Odgovornost izvođača za nedostatke koji umanjuju kvalitet građevine pokriva samo rizik koji se tiče kakvoće građevine, ali se odnosi na sve vrste radova, tj. i na trajne radove, odnosno one koji čine osnovnu konstrukciju građevine i na završne, tzv. male radove. Otuda je njome pokriven širi krug nedostataka od onog koji pokriva garancija za solidnost građevine.<sup>20</sup>

Za razliku od toga, pojam nedostatka građevine koji pokriva garancija za solidnost građevine postavljen je znatno uže. Tom garancijom pokriveni su samo oni nedostaci koji, zbog svoje ozbiljne i teške prirode, te jakog intenziteta, umanjuju sigurnost i stabilnost građevine, odnosno njenu trajnost i izdržljivost, tako da zbog njihovog postojanja dolazi u pitanje namenska upotreba i ispravno funkcionisanje objekta. U ovom slučaju reč je o manama čiji je intenzitet takav da dovodi do rušenja ili pretnje od rušenja građevine ili njenih osnovnih konstrukcionih delova.

O tome šta se podrazumeva pod „velikim“, osnovnim, a šta pod „malim“ radovima ne postoji definicija u zakonskim propisima, pa je ostavljeno sudskoj praksi da to pitanje reši u svakom konkretnom slučaju, a u odnosu na celinu i osnovnu strukturu građevine. Za neke delove građevine (kao što su zidovi nosači, stubovi-potpirači, temelji, osnovna drvena konstrukcija, krov i slični „osnovni“ delovi) ne postoji dilema, jer je odmah jasno da mana koja ugrožava solidnost tog dela znači ugrožavanje solidnosti građevine kao celine. Međutim, pitanje se može postaviti kod nekih drugih radova, odnosno delova građevine koji mogu, ali ne moraju da znače osnovnu strukturu građevine (kao što je slučaj sa stepeništem, uređajima centralnog grejanja, i sl.). U brojnim odlukama sudovi zauzimaju stanovište da se radovi koji se tiču fasade, radova finiša, radova na estetskom izgledu građevine i slični „manji“ radovi ne smatraju osnovnim (velikim) te da se na njih ne odnose pravila o desetogodišnjoj odgovornosti.<sup>21</sup>

<sup>19</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, SI-2083/67 od 15.01.1968. god.

<sup>20</sup> V. J. Vilus, *op.cit.*, str. 227.

<sup>21</sup> Upor. *Ibid.*, str. 205-206. Tako je sud u jednoj presudi obrazložio da se nedostaci koji se sastoje od nekvalitetne podloge i lepila zbog ko-

Prema aktuelnoj sudskoj praksi, nisu svi nedostaci koji značajno otežavaju korišćenje objekta nedostaci koji istovremeno utiču i na njegovu stabilnost,<sup>22</sup> ali, primerice, nedostaci u izradi i montaži krovnih prozora jesu mane koje utiču na solidnost građevine, jer omogućavaju prodiranje atmosferskih padavina u unutrašnjost građevine.<sup>23</sup>

U svakom slučaju, suprotno stanovištu jedne naše sudske odluke,<sup>24</sup> mišljenja smo da je pitanje prirode

jih je došlo do podizanja poda u hali ne smatraju nedostacima u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti pa izvođač odgovara za taj nedostatak ukoliko se ispolji u ugovorenom garantnom roku, a ne u garantnom roku od 10 godina. Presuda Vrhovnog suda BiH, Pž.735/88 od 12.10.1985. god. V. i presudu Vrhovnog suda BiH, P.279/85 od 18.11.1985. god.

<sup>22</sup> "Pored iznetog nisu osnovani ni žalbeni navodi tuženog prema kojima je tužilac prekludiran u pravu da traži hidroizolaciju krova, s obzirom da istu nije kao posebni zahtev naveo u prvobitno formiranom tužbenom zahtevu. Po utvrđenju suda radi se o nedostatku koji ne predstavlja nedostatak solidnosti, već se radi o nedostacima koji otežavaju normalno korišćenje stanova, a istovremeno ne ukazuju i da je ugrožena sigurnost, odnosno stabilnost objekta. Stoga je pravilan zaključak prvostepenog suda da se radi o nedostacima za radove koji nisu sa desetogodišnjim rokom garancije, ali da su ispunjeni uslovi za nalaganje otklanjanja nedostataka sa petogodišnjim rokom garancije (radovi na krovu - hidroizolacije krova), kao i nedostataka sa dvogodišnjom garancijom koji se odnose na nedostatke." Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 840/2011 od 24.2.2011. god.

<sup>23</sup> "Prvostepeni sud je, ceneći da se radi o skrivenim manama izvedenih radova u smislu člana 615. ZOO, zaključio da je tuženi odgovoran u objektivnom roku od dve godine od dana prijema obavljenog posla, pa kako je navedeni rok istekao u odnosu na trenutak prijema obavljenog posla, a do podnošenja tužbe u ovom sporu, to je odbio da obaveže tuženog na plaćanje. Prema stanovištu ovog suda svi nedostaci koji se odnose na temelje, ili krov građevine i koji utiču odnosno omogućavaju prodor i uticaj atmosferskih prilika u unutrašnjost građevine, a to su svakako i nedostaci u kvalitetu izrade i montaže krovnih prozora koji dovode do prokišnjavanja i prodora atmosferske vode u objekat, predstavljaju nedostatke koji utiču na solidnost građevine pa je stoga i odgovornost izvođača za takve nedostatke produžena na rok od 10 godina od predaje i prijema radova. Iz iznetih razloga, na osnovu člana 644. stav 1. ZOO, s obzirom da prema oceni ovoga suda nekvadratno napravljeni i ugrađeni krovni prozori predstavljaju nedostatke u izradi građevine koji utiču na njenu solidnost, izvođač istih u konkretnoj situaciji - tuženi je odgovoran za iste ukoliko su se oni pojavili u roku od 10 godina od predaje i prijema radova. Stoga, on je odgovoran i za štetu koja je prouzrokovana izvođenjem radova uz nedostatke, a to znači u smislu člana 154. ZOO i za štetu koja je u konkretnoj situaciji prouzrokovana tužiocu na čiji teret su radi otklanjanja navedenih nedostataka, po sudskoj odluci zamenjeni krovni prozori i okrečen stan korisnika." Presuda Višeg trgovinskog suda, Pž. 4052/2008 od 29.12.2008. god.

<sup>24</sup> "Kako nije sporno da je u svojstvu podizvođača, direktni izvođač radova i to izrade prozora i ugradnje istih u spornom objektu tuženi, to je tuženi pasivno legitimisan po zahtevu za naknadu štete prouzrokovano njegovim postupanjem odnosno izvođenjem radova na spornom objektu. Pitanje odgovornosti tuženog zavisi od *pravne ocene* (prim. Autora) da li su radovi na izradi i ugradnji krovnih prozora radovi koji utiču na solidnost građevine u kom slučaju postoji odgovornost tuženog kao izvođača u roku od 10 godina, ili se radi o skrivenim manama u kom slučaju u smislu člana 615. ZOO postoji odgovornost tuženog u roku od dve godine od dana prijema obavljenog posla. Prvostepeni sud je, ceneći da se radi o skrivenim manama izvedenih radova u smislu člana 615. ZOO, zaključio da je tuženi odgovoran u objektivnom roku od

nedostataka građevine činjenično, a ne pravno pitanje, pa ocenu o kojoj vrsti mana je reč, da li o manama koje utiču na solidnost građevine ili onima koje zadiru u njena kvalitativna svojstva može dati jedino ovlašćeni sudski veštak arhitektonsko-građevinske struke, a nikako sud. Razume se, ovim se ne dira u pravo suda na kritički stav i pravnu ocenu izvedenog dokaza veštačenjem, budući da sud svakako treba brižljivo i savesno da ceni svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, pa time i ekspertizu sudskog veštaka.<sup>25</sup> Ukoliko nađe da činjenica postojanja nedostataka građevine nalazom i mišljenjem veštaka nije utvrđena, sud će odbiti tužbeni zahtev primenom pravila o teretu dokazivanja.<sup>26</sup> Iste procesne posledice slede i u slučaju kada je ekspertizom veštaka utvrđena priroda nedostataka koje se ne tiču solidnosti građevine, već jedino njene kakvoće za koje je propisan dvogodišnji garantni rok, a koji je istekao pre utuženja.

#### ILUSTROVANI PRIMERI MANA KOJE UTIČU NA SOLIDNOST GRAĐEVINE

Pravno relevantne mane obično se nazivaju proizvođačkim greškama. To su mane nastale u procesu proizvodnje, odnosno izgradnje građevine zbog nekvadratnog, odnosno nepodesnog materijala, loše izrade ili konstrukcije, odnosno zbog svih onih propusta izvođača usled kojih je građevina izgubila garantovano svojstvo.<sup>27</sup> S druge strane, sa stanovišta odgovornosti izvođača i projektanta, biće pravno relevantne samo one mane koje se, prilikom primopredaje, nisu mogle opaziti običnim pregledom, tzv. skrivene mane.

Skrivene mane koje mogu prouzrokovati nesolidnost građevine su raznovrsne i često nastaju usled nepravilnog projektovanja konstruktivnih elemenata u procesu proračuna u odnosu na geološke aspekte zemljišta na kojem je izgrađena konstrukcija. U nekim slučajevima, propisi i standardi o projektovanju nisu dovoljni, jer se tlo može promeniti zbog svoje geološke prirode, pa ovi detalji moraju biti predmet pažljivog proučavanja putem odgovarajućih metoda proračuna. Veoma je važno da glavni projektant, na osnovu brojnih parametara, u saradnji sa geologom istraži nosivo tlo, posebno u seizmičkim područjima kojima pripada i grad Banja Luka. Interpretacija parametara tla od strane inženjera trebalo bi da bude odlučujući faktor u slučaju blagih izmena tla u geološkoj strukturi (u brdovitim područjima ili u blizini područja koji bi mogli biti izloženi eroziji, kao što su obale reka i mora).

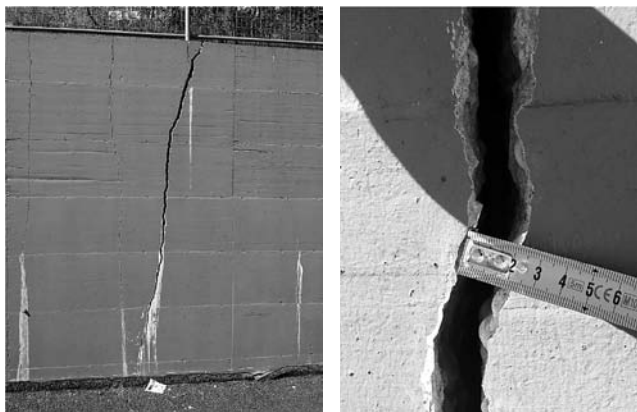
dve godine od dana prijema obavljenog posla, pa kako je navedeni rok istekao u odnosu na trenutak prijema obavljenog posla, a do podnošenja tužbe u ovom sporu, to je odbio da obaveže tuženog na plaćanje." Presuda Višeg trgovinskog suda, Pž. 4052/2008 od 29.12.2008. god.

<sup>25</sup> V. čl. 8. Zakona o pamičnom postupku („Sl. glasnik RS“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

<sup>26</sup> V. čl. 126. ZPP.

<sup>27</sup> V. Radišić Jakov, *Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom*, Beograd, 1972, str. 57.

Na sledećem primeru prikazaćemo kako je na potpornom zidu proračunatom prema graničnom opterećenju, usled propusta da se uzme u obzir opterećenje od tla na kojem je zid izgrađen, došlo do pojave makro prslina, a nakon toga i gubitka nosivosti i pucanja (iznad površine sportskog terena). Tokom sudskog postupka, pažljivom analizom projekta izvedenog stanja, usledio je zaključak da u fazi proračuna potpornog zida nije vođeno računa o sigurnosnim koeficijentima prema važećim standardima.



Nepravilno vođeni tok iznad potpornog zida takođe je uticao na ovaj problem što je dovelo do pomeranja objekta koji se nalazi na gornjem delu brda u odnosu na navedeni zid. Aktiviranje ove pojave uticalo je na strukturnu sigurnost građevine. Ovo je još jedan problem koji nije adekvatno tretiran prilikom projektovanja konstrukcije.



Projektant i rukovodilac gradilišta moraju uvek uzeti u obzir pojedine promenjive parametre na terenu, a naročito moraju voditi računa o kontroli svih faza izvođenja konstrukcije kako bi se ovakvi problemi izbegli. Statički problemi mogu ponekad dovesti do neizbežnih koraka poput naknadne rekonstrukcije (u vidu ojačanja temeljne konstrukcije) ili čak do potpunog rušenja prethodno izgrađene konstrukcije.

U nastavku ćemo prikazati sasvim drugu vrstu konstrukcije - građevinsku konstrukciju prefabrikovanog tipa. Cilj rada je da naglasi činjenicu da problemi mogu biti različite prirode: oni mogu uticati na sigurnost konstrukcije, pored estetskih i funkcionalnih problema koji neminovno dovode do redukcije ekonomske vrednosti građevine. Takvi problemi nastaju usled greške u projektovanju ili usled propusta dužne pažnje prilikom faze montiranja na gradilištu.

Za predmetnu prefabrikovanu betonsku konstrukciju naglašene su prednosti i nedostaci u sudskom sporu u aspektu fasadnih panela.



Na gornjoj slici prikazan je sistem povezivanja usvojen od strane kompanije koja je izgradila prefabrikovanu betonsku konstrukciju, pa je nije moguće samostalno revidirati, što je potvrđeno tokom inspekcije na terenu od strane sudskog veštaka. Na ovom primeru je vidljivo da nije obezbeđeno dovoljno pomeranje između glavne konstrukcije i fasadnih panela prilikom termičke ekspanzije.

Panel je usidren na nosač metalnim profilom (DET.1) i metalnim ugaonim profilom (DET.2).



Ovakvo tehničko rešenje dovelo je do pojave ugaonih pukotina na panelima (pogledajte sliku ispod), jer nema dovoljno slobodnog prostora za ekspanziju unutar preseza metalnih profila.



Problem se može rešiti zamenom ugaonih elemenata sa otvorima (prerezima) sa većim rupama, a radi pravilnog rada ovih fasadnih panela u smislu strukturne sigurnosti i izdržljivosti.

Ovakve vrste pukotina na prefabrikovanim panelima mogu se pojaviti čak i ako se međusobno razlikuje doziranje količine vode u proizvodnom ciklusu. Različiti odnos vode/cementa može promeniti normalno ponašanje betona tokom ciklusa očvršćavanja stvarajući gore navedene mikro pukotine. Takođe, u ovom slučaju primećeno je i prisustvo vode unutar panelne ploče što je inače vrlo česta pojava u oblasti prefabrikovanja industrijskih zgrada i zbog nepravilnog zaptivanja spoja između dva međusobna panela.

Sudski veštak je razmatrao i mogućnost da je takva infiltracija stvorena tokom transporta ili faze skladištenja na gradilištu na ankerima za ugradnju koji se nalaze na pločama.

U svakom slučaju, navedeni problem je moguće rešiti bušenjem panela kako bi se obezbedilo potpuno odvodnjavanje vode dok se isti potpuno ne osuši. No, ovo naknadno brtvljenje potrebno je obaviti s posebnom pažnjom, jer navedene mikro prsline, ukoliko ne budu pravilno zaptivene, tokom vremena mogu uticati na trajnost i sigurnost panela. Štaviše, nije isključeno da se, počev od ovog panela, može dogoditi da se ovaj problem, dugoročno posmatrano, odrazi i na druge konstruktivne elemente što bi moglo biti mnogo opasnije, imajući u vidu da voda može ozbiljno uticati na ponašanje konstruktivnih elemenata.

### DUŽNOST OBAVEŠTAVANJA I GUBITAK PRAVA

Naručilac ili drugi sticalac dužan je da o nedostacima obavesti izvođača i projektanta u roku od šest meseci od kad je nedostatak ustanovio, inače gubi pravo da se pozove na njega.<sup>28</sup> Reč je o prekluzivnom roku na koji sud pazi *ex offio*. Pri tome, obaveštenje treba da bude konkretno tako da iz njega jasno proizilazi u čemu se nedostaci sastoje.<sup>29</sup>

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

ostvari svoje pravo putem suda. Dakle, sve nedostatke koji se 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>30</sup> pojave na građevini a tiču se njene solidnosti, sem onih za koje ne odgovara,<sup>31</sup> izvođač je dužan da, u primerenom roku koji mu odredi naručilac, otkloni o svom trošku isto kao da su utvrđeni prilikom primopredaje radova. Pri tome, naručilac ima pravo na naknadu štete koja se ogleda u nemogućnosti namenskog korišćenja objekta za vreme dok se utvrđeni nedostaci ne otklone.<sup>32</sup>

Ako uklanjanje nedostataka zahteva preterane troškove, izvođač može odbiti izvršenje te obaveze, ali naručilocu tada, po njegovom izboru, pripada pravo na sniženje cene ili na raskid ugovora, a u svakom slučaju i pravo na naknadu štete.<sup>33</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>34</sup>

Ukoliko 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>35</sup> 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 nedostatak u roku koji mu je određen, naručilac može, po svom izboru, sam otkloniti nedostatke na račun izvođača ili taj posao poveriti trećem licu,<sup>36</sup> ili sniziti naknadu ili raskinuti ugovor,<sup>37</sup> pri čemu mu u svakom slučaju pripada i pravo na naknadu štete ukoliko dokaže da mu je prouzrokovana.<sup>38</sup>

Izuzetno, ako je blagovremeno obavestio izvođača, ali nije zahtevao sudsku zaštitu, naručilac može ovo svoje pravo ostvariti i po isteku 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

<sup>30</sup> Uzansa 86.

<sup>31</sup> Tako npr. prema Uzansi 91, izvođač ne odgovara za one nedostatke koji su nastali kao posledica nestručnog rukovanja i upotrebe, odnosno nenamenskog korišćenja objekta ili delova objekta.

<sup>32</sup> V. čl. 618. st. 2. ZOO.

<sup>33</sup> V. čl. 618. st. 3. ZOO.

<sup>34</sup> V. čl. 621. ZOO.

<sup>35</sup> V. čl. 619. ZOO.

<sup>36</sup> Pri čemu je dužan da postupa s pažnjom dobrog privrednika, jer u protivnom odgovara za štetne posledice lošeg izbora (*culpa in eligendo*). V. i Uzansu 82. i 90.

<sup>37</sup> Kad se radi o neznatnom nedostatku (reč je o standardu koji se ceni u svakom pojedinom slučaju), naručilac se ne može koristiti pravom na raskid ugovora (čl. 620. st. 4. ZOO).

<sup>38</sup> V. čl. 620. st. 5. ZOO u vezi sa čl. 262. st. 2. ZOO.

<sup>28</sup> Čl. 645. st. 1. ZOO.

<sup>29</sup> V. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, redakt. B. T. Blagojević, V. Krulj, knj. II, Beograd, 1980, str. 123.

naknadu štete.<sup>39</sup> Prema tome, blagovremeno obaveštenje od strane naručioca o uočenim nedostacima građevine, odnosno građevinskih radova prethodni je uslov za ostvarenje prava naručioca zbog nedostatka koji utiču na solidnost građevine,<sup>40</sup> bilo ofanzivnim (u svojstvu tužioca), bilo defanzivnim putem (u statusu tuženog - protivtužioca).

Postoji još jedan izuzetak od pravila da naručilac protekom prekluzivnog jednogodišnjeg roka, gubi pravo na sudsku zaštitu zbog nedostataka građevine. Reč je o doloznom ponašanju izvođača koji je tokom primopredaje naručiocu prečutao ili prikrilo činjenice u vezi s nedostacima građevine. Naime, ukoliko se nedostatak odnosi na činjenice koje su izvođaču u trenutku primopredaje bile poznate ili mu, s obzirom na njegovu profesionalnu pažnju, nisu mogle ostati nepoznate, a on ih postupajući nesavesno (*mala fide*) nije saopštio naručiocu, izvođač će odgovarati i bez obzira na neblagovremenost prigovora i protek jednogodišnjeg prekluzivnog roka (tzv. klauzula *dolus generalis*).<sup>41</sup> Razume se, to ne znači da će takav izvođač odgovarati vremenski neograničeno, već da njegovo nesavesno postupanje ništi dejstvo primopredaje i da se ugovorna odgovornost za solidnost izvedenih radova pretvara u deliktnu odgovornost izvođača. Sledom toga, primenjuju se pravila i rokovi vanugovorne odgovornosti,<sup>42</sup> a teret dokazivanja doloznog postupanja izvođača snosi naručilac. I ovo je pitanje (dokazivanje znanja izvođača o manama građevine još u trenutku primopredaje), prema našem uverenju, činjenično i na njega odgovor može dati samo sudski veštak arhitektonsko - građevinske struke kao dokazno sredstvo naručioca.

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>43</sup>

O podeli odgovornosti i regresnim zahtevima između

izvođača i projektanta govorili smo u delu posvećenom subjektima odgovornosti te, radi izbegavanja ponavljanja, upućujemo na taj deo izlaganja. Na ovome mestu bismo samo još ukazali da se odgovornost svakog od njih određuje prema veličini njegove krivice,<sup>44</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>45</sup> ukoliko ugovorom nije isključena.<sup>46</sup> Dakle, samo je izuzetno, iz razloga pravičnosti, potrebno da svi učesnici u izgradnji odgovaraju *in solidum* kako naručilac ne bi ostao bez obeštećenja.

Najzad, treba pomenuti da 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>47</sup> U vezi s ovim, važno je naglasiti da 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>48</sup>

## 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 prijema. U pitanju je zakonska garancija izvođača o tome da su radovi izvedeni *lege artis* i da nemaju mana koje ugrožavaju solidnost (stabilnost i sigurnost) građevine. Ova garancija crpi svoja dejstva iz zakona, a povodom zaključenog ugovora o građenju, odnosno ugovora o projektovanju, pa su osnovi njenog nastanka istovremeno i ugovor i zakon, i to, sa pravnim dejstvom ne samo prema naručiocu, već, unutar garantnog roka, i prema svim docnijim sticaocima građevine. Reč je o svojevrsnoj produženoj ugovornoj odgovornosti izvođača i projektanta za nedostatke građevine koji ugrožavaju njenu solidnost. Kako se od ovih učesnika u izgradnji očekuje da postupaju s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima

<sup>39</sup> V. čl. 616. st. 2. u vezi sa čl. 336. ZOO.

<sup>40</sup> „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 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 12.05.2016. godine, neobjavljena.

<sup>41</sup> V. čl. 617. ZOO. Reč je o konkretizaciji imperativne odredbe čl. 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.

<sup>42</sup> Reč je o trogodišnjem (subjektivnom), odnosno petogodišnjem (objektivnom) roku za potraživanje naknade štete prouzrokovane deliktom u smislu čl. 376. st. 1. i st. 2. ZOO.

<sup>43</sup> Čl. 646. ZOO.

<sup>44</sup> V. čl. 647. st. 1. ZOO.

<sup>45</sup> Više v. V. K. Tatić, *op. cit.*, str. 281-284.

<sup>46</sup> V. čl. 413. u vezi sa čl. 424. st. 1. ZOO.

<sup>47</sup> V. čl. 642. ZOO, kao i Uzansu 88.

<sup>48</sup> Stav usvojen na zajedničkoj sednici Saveznog suda, vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda održanoj u Ohridu 23. i 24. maja 1989. godine.

(pažnja dobrog stručnjaka), sledi da će odgovornost postojati i u slučaju nepažnje koja je najlakši stepen krivice (*culpa specialis*), čak i kada bi ugovorom isključili garanciju za određeni uspeh posla.

Uspeh korišćenja prava naručioca po osnovu odgovornosti izvođača i projektanta za solidnost građevine uslovljen je dokazivanjem da je unutar zakonom propisanog desetogodišnjeg roka nastupio garantovani slučaj (pravno relevantan nedostatak koji ugrožava solidnost građevine), te poštovanjem prekluzivnog roka za reklamaciju (šest meseci od primopredaje) i prekluzivnog roka za podnošenje tužbe (jedna godina od učinjene reklamacije). Otuda je blagovremeno i precizno obaveštavanje izvođača i projektanta o nađenim nedostacima osnovni uslov za ostvarenje prava naručioca po osnovu odgovornosti za nesolidnost građevine. No, drugi, jednako važan uslov koji se prepliće s predašnjim jeste dokazivanje štete koja je *conditio sine qua non* odštetne odgovornosti. U tom smislu, krucijalni dokaz o postojanju pravno relevantnih mana građevine koje ugrožavaju njenu solidnost predstavlja nalaz i mišljenje ovlašćenog sudskog veštaka arhitektonsko - građevinske struke.

#### LITERATURA

- Jelena Vilus, *Gradanskoopravna odgovornost izvođača i projektanta*, Beograd, 1973  
 Dragoslav Veljković, *Obligaciono pravo kroz komentar kroz Zakon*

*o obligacionim odnosima sa registrom pojmova*, Beograd, 2005

Dorđe Nikolić, *Ugovorna odgovornost izvođača za nedostatke zemljišta*, Naša zakonitost, broj 6/1980

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

Jovana Pušac, *Gradanskoopravna 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

Jovana Pušac, *Odgovornost izvođača radova za kvalitet upotrebljenog materijala*, Pravna riječ, broj 24/2010, str. 209 – 221.

Jovana Pušac, *Odgovornost izvođača radova za nedostatke projekta*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, broj 1/2011. str. 591-603

Jovana Pušac, *Prava i obaveze naručioca i izvođača iz ugovora o građenju*, Zbornik radova „Uslužno - pravo“, Kragujevac, 2013, str. 157-187

*Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, redakt. B. T. Blagojević, V. Krulj, knj. II, Beograd, 1980

Radišić Jakov, *Garancija za trajan kvalitet i odgovornost za štetu od stvari sa nedostatkom*, Beograd, 1972

Vesna Klajn-Tatić, *Garancija projektanta i graditelja za solidnost građevine i njihova imovinska odgovornost*, Beograd, 1991.

## The Responsibility of the Contractor and Designer for the Solidity of the Building

Jovana Pušac

*Doctor of Legal Science, Lawyer, Banja Luka, jovana.pusac@jp-lawoffice.com*

Alessandro Vidoni

*Court Expert in the field of Architecture and Civil Engineering Architect – Italy, Technical Consultant of the JP Law Office Banja Luka*

**Abstract:** The responsibility of the contractor and designer for solidity (stability and security) of the building is, according to its legal nature, the strictest contractual liability which, under the conditions prescribed by the law, lasts ten years from the time of delivery and acceptance of the building and which is not possible to limit or exclude by contract. The contractor and designer respond to both the investor and any subsequent acquirer of the building, but individually, each for its own mistakes. However, since in cases of litigation, there are also cases in which it is not always possible to determine the individual contribution to the damage, in the circumstances of the common harmful actions, when it is known exactly which of participants under construction was participant in the construction works, but it is not possible to determine how much damage caused from each of them, the rules on the responsibility of the contractor and the designer apply to them *in solidum*. In doing so, the sovereign evidence of the damage represents the expertise of court expert in the field of architecture and civil engineering. The court expert should answer not only the question of whether the building is damaged, in what extent and degree, but also on the factual question about the type of construction defects in question - qualitative or disadvantages that affect the solidity of the building. This is because, depending on such *lege artis* made expertise of the court expert will depend on the answer to the legal question - which deadlines apply in the event of a court dispute, a two-year or ten-year warranty period.

**Keywords:** construction, solidity, hidden defects, responsibility, contractor, designer, preclusive deadlines, expertise.