

мр Саша САВИЋ  
Директор Сектора за правне послове  
Rudnar Group ad Beograd

## ПРАВНИ РЕЖИМ НЕПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА КОД УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ

### Резиме

Непредвиђени радови представљају такве грађевинске радове који нису предвиђени уговором о грађењу, који су узроковани ванредним и непредвиђеним догађајима, а чије је предузимање нужно ради осигурања стабилности објекта или сиречавања настанка штете.

Правило је да је за свако одступање од пројекта грађења, односно предмета уговора потребна преходна писана сагласност наручиоца. Међутим, извођач може непредвиђене радове да изведе и без преходне писане сагласности наручиоца уколико због хитности посла њу сагласност није могао да обезбеди. Тада ће извођач имати право на накнаду за извршене непредвиђене радове. Ако хитности посла није налазала извођење радова, онда постоји дужност извођача да предметну сагласност прибави пре извођења радова. Ако и поред тога радове ипак изведе онда неће постојати обавеза наручиоца да исплати накнаду за те радове. Тада ће се применити опште правило да је за свако одступање од пројекта грађења потребна писана сагласност наручиоца.

Код уговора у грађењу је могуће уговорити и клаузулу кључ у руке. Код ове клаузуле извођач је дужан да изврши све радове потребне за изградњу и употребу објекта, док је наручилац дужан да за то исплати њаушалну цену. Ова клаузула обухвата и непредвиђене радове. Обавеза је извођача да изведе и ове радове. Са друге стране, наручилац нема обавезу да плати посебну накнаду за изведене непредвиђене радове.

**Кључне речи:** уговор о грађењу, непредвиђени радови, исцана сајласносћ, клазула кључ у руке.

## І Увод

Уговорени грађевински радови су они радови који су предвиђени уговором о грађењу, док то није случај са неугвореним грађевинским радовима. Уговорени грађевински радови су правило и постоје код сваког уговора о грађењу. Насупрот томе, неугворени грађевински радови су одређено одступање и могу али и не морају да постоје код уговора о грађењу.

Разликујемо следеће врсте неугворених грађевинских радова и то: вишкове радова, мањкове радова, непредвиђене радове, и накнадне радове. Овај рад за свој предмет има само анализу правног режима непредвиђених радова, а не и правни режим осталих неугворених грађевинских радова. У том контексту, биће речи о: појмовном одређењу непредвиђених радова, непредвиђеним радовима као виду одступања од предмета уговора о грађењу, утицају непредвиђених радова на цену и рок, као и форми, садржини и року обавештења и сагласности код непредвиђених радова.

## ІІ Појам непредвиђених радова

Непредвиђени радови представљају такве грађевинске радове који нису предвиђени уговором о грађењу, који су узроковани ванредним и непредвиђеним догађајима, а чије је предузимање нужно ради осигурања стабилности објекта или спречавања настанка штете.<sup>1</sup> Из дате дефиниције произлази да је иста утемељена на три конститутивна елемента.

Прво, непредвиђени радови припадају групи тзв. неугворених грађевински радова. То су радови који нису обухваћени уговором о грађењу. За разлику од вишкова радова, где је реч само о квантитативном одступању од предмета уговора о грађењу, код непредвиђених радова одступање може бити и квантитативно и квалитативно, у зависности од околности случаја. Мера одступања није од значаја за одређивање ове врсте радова, већ је довољно постојање одређеног одступања.

1 В. ЗОО, чл. 634; ПУГ, чл. 9 став 7 и чл. 19; Ј. Вилус, *Уговор о грађењу*, Грађевинска књига, Београд, 1968., стр. 65; Ј. Вилус, *Грађанскојравна одговорносћ извођача и пројекцијаниа*, Грађевинска књига, Београд, 1973., стр. 99; М. Васиљевић, *Тривинско јраво*, Савремена администрација, Београд, 1995., стр. 506–507.

Друго, узрок настанка непредвиђених радова су ванредни и непредвиђени догађаји. Законодавац примера ради наводи неке од ванредних и непредвиђених догађаја и то: неочекивану тежу природне земљишта и неочекивану појаву воде. Поред наведених догађаја, то може бити и сваки други ванредни и непредвиђени догађај. Дакле, законодавац узрок настанка непредвиђених радова одређује коришћењем комбиноване дефиниције, путем генералне клаузуле са примера ради набрајањем. У том контексту, на овом месту је потребно ближе одредити општи део дате дефиниције, односно појам ванредног и непредвиђеног догађаја, јер само такав догађај може бити релевантан за одређивање непредвиђених радова, а не и неки други. У том контексту, животни догађај који је по својим карактеристикама непредвидљив, ванредни, спољни и настао после закључења уговора о грађењу, једино претендује да буде квалификован као релевантан за одређивање непредвиђених радова. Поред наведеног потребно је још и да предметни догађај има одређено дејство на извршење грађевинских радова, као и да постоји изрочна веза између тог дејства и изазваних последица код предметних радова.

Предвидљивост је критеријум који је у употреби у јуриспруденцији приликом дефинисања одређених института. Приликом одређивања предвидљивости треба поћи од објективног мерила. У том контексту, потребно је утврдити да ли је приликом закључења уговора извођач као разумно, свесно и просечно лице морало знати, знало или могло знати за догађај који је од значаја за стипулисање предмета уговора или не. Уколико извођач као професионално и стручно лице у функцији грађевинара није знао нити је могао знати за постојање разумног степена наступања догађаја који је од значаја за извођење грађевинских радова,<sup>2</sup> онда наступање таквог догађаја има карактер непредвиђеног догађаја који је релевантан за примену института непредвиђених радова. Насупрот томе, уколико је за такав догађај знао или морао знати, а и поред тога у предмет уговора није издејствовао стипулисање одређених радова, онда треба узети да је потписивањем таквог уговора дао гаранцију другој уговорној страни да такав догађај није од значаја за уговорене радове или да су у предмет уговора укалкулисани радови потребни за анулирање таквог догађаја. У овом случају, неће постојати потребне претпоставке за примену института непредвиђених радова, а независно од тога биће релевантно питање одговорности извођача за уредно извршење преузете уговорне обавезе.

2 „Непредвиђене сметње на терену градилишта могу да се узму у обзир једино ако су такве сметње неуобичајене и уколико нису могле разумно да се предвиде пажљивим прегледом пројекта или увиђајем на терену пре отпочињања радова“, Ј. Вилус, *Уговор о грађењу*, стр. 62.

Поред непредвидљивости ЗОО изричито наводи да узрок непредвиђених радова потиче из ванредних догађаја. Појам ванредности треба тумачити у садејству са непредвидљивошћу. Непредвидљиви догађаји су ванредни догађаји, и обратно, редовни догађаји су предвидљиви догађаји. У филозофском смислу, само догађај који се десио први пут заиста је био непредвидљив.<sup>3</sup> Оно што је карактеристично за одређивање ванредног догађаја јесте његова ретка учесталост, што се цени од случаја до случаја. Типичан пример ванредног догађаја је догађај више силе, у најширем смислу речи предвидљив, али са малим степеном вероватноће. Непредвидљиви догађаји су ванредни догађаји, догађаји са малим степеном предвидљивости, што је конститутивни елемент одређивања бића непредвидљивости.

Животни догађај који доводи до настанка непредвиђених радова, поред непредвидљивости и ванредности, мора бити и тзв. спољни догађај. Под спољним догађајем треба подразумевати догађај који има спољни карактер у односу на извођачево понашање. То је догађај чије наступање није проузроковано извођачевим чињењем или пропуштањем. То је догађај који се не може приписати извођачу. У обратном случају, уколико је животни догађај који доводи до настанка непредвиђених радова настао из узрока који се може приписати извођачевом понашању, онда неће бити места примени института непредвиђених радова. Када говоримо о спољним догађајима, по правилу је реч о природним догађајима. У том контексту, ЗОО примера ради наводи неочекивану тежу природу земљишта и неочекивану појаву воде, као типичне догађаје који доводе до настанка непредвиђених радова.

Животни догађај који претендује да буде квалификован као релевантан за одређивање непредвиђених радова мора настати након закључења уговора о грађењу. То не може бити догађај који је постојао у моменту закључења уговора, јер би онда као такав морао бити узет у обзир приликом стипулисања предмета уговора. Приликом закључења уговора извођач као разумно, свесно и просечно лице мора узети у обзир све постојеће околности од значаја за извођење радова. Поред тога, он мора размотрити и све околности које су релевантне за наступање будућих догађаја, а који могу бити од утицаја на извођење грађевинских радова. Приликом ове активности, извођач мора поступати са уобичајеном пажњом стручног лица које се бави извођењем грађевинских радова. Резултат једне овакве операције јесте закључак о постојању разумног степена вероватноће о могућности наступања, односно ненаступања будућег догађаја релевантног за извођење грађевинских радова.

Животни догађај са напред наведеним особинама, није сам по себи довољан да се прогласи узроком за наступање непредвиђених

3 В. Ј. Јанковец, *Уговорна одговорност*, Пословна политика, Београд, 1993., стр. 122.

радова. Потребно је још и да такав догађај има утицај на извршење грађевинских радова. У том контексту, након закључења уговора о грађењу, по уобичајеном току ствари, наступају разноврсни догађаји, који нису од значаја за извршење уговорених грађевинских радова. Међутим, поред тих догађаја могу наступити и догађаји који могу бити од утицаја на извршење уговором утврђених радова. Уколико такви догађаји проузрокују извођење непредвиђених радова, онда се стичу Законом одређени услови да такви догађаји буду проглашени узроком настанка непредвиђених радова, као конститутивног елемента одређења бића предметног института.

И наравно, између животног догађаја као узрока са једне стране и извршења неуговорених грађевинских радова са друге стране потребно је да постоји узрочно-последнична веза. Потребно је да је та веза адекватна, односно непредвиђени радови треба да су могућа последица управо оног догађаја који је довео до њиховог настанка.

Треће, ЗОО одређује да се непредвиђени радови предузимају ради обезбеђења стабилности објекта или спречавања настанка штете. ПУГ поред наведених разлога, предвиђају још два разлога који се односе на обезбеђење правилног тока радова и обезбеђење нормалног коришћења изграђеног објекта. У том контексту, само радови предузети са циљем постизања наведене сврхе, могу бити квалификовани као непредвиђени радови.<sup>4</sup> И обратно, радови који нису били нужни за постизање назначених ефеката, не могу бити третирано као непредвиђени радови. Нужност као критеријум разграничења, треба тумачити у контексту о коме је било речи код непредвидљивости. Фактичко је питање, који се све случајеви могу подвести под наведене разлоге предузимања непредвиђених радова. Наравно, и код овог конститутивног елемента, мора постојати адекватна узрочност између нужности и предузетих непредвиђених радова.

### **III Непредвиђени радови као вид одступања од предмета уговора о грађењу**

Једна од специфичности уговора о грађењу је и та да се предмет уговора детаљно одређује кроз пројекат грађења. Свако одступање од пројекта грађења значи промену предмета уговора, те је потребно дати и одговор на питање да ли је за извођење непредвиђених радова потребна сагласност наручиоца? У том контексту разликујемо три ситуације.

4 „Непредвиђени радови нису обухваћени уговором а морају се извршити јер без њих грађевина не би могла бити довршена.“ Тако: Ј. Јанковец, *Привредно право*, стр. 406.

Прво, правно је могуће да извођач изведе непредвиђене радове пре давања обавештења наручиоцу да је наступио ванредни и непредвиђени догађај<sup>5</sup> и прибављања сагласности од наручиоца за извођење непредвиђених радова. Ово је једна специфичност непредвиђених радова у односу на вишкове и накнадне радове. Правило је да је за свако одступање од пројекта грађења, односно предмета уговора потребна претходна писана сагласност наручиоца.<sup>6</sup> Међутим, код непредвиђених радова извођач може те радове да изведе и без претходне писане сагласности наручиоца уколико због хитности посла ту сагласност није могао да обезбеди.<sup>7</sup> Овакво правило има свој основ у разлогу предузимања непредвиђених радова, а то је обезбеђење стабилности објекта или спречавање настанка штете односно отклањања могућности наступања других неповољних последица по наручиоца. Код оваквог стања ствари начело једнаке вредности давања намеће обавезу наручиоцу да исплати посебну накнаду поврх уговорене накнаде за изведене непредвиђене радове.<sup>8</sup>

Друго, непредвиђени радови могу бити изведени после да-тог обавештења наручиоцу о наступању ванредног и непредвиђеног догађаја и прибављања сагласности за извођење тих радова. Код ове ситуације разликујемо три подситуације. Прво, након пријема обавештења о наступању ванредног и непредвиђеног догађаја и захтева за давање одобрења за извођење непредвиђених радова, наручилац има обавезу да се одмах, без одлагања изјасни о постављеном захтеву. Уколико наручилац тражену сагласност изда, онда извођач има право и обавезу да такве радове изведе. Друго, могуће је да наручилац на захтев извођача негативно одговори, односно одбије давање сагласности за извођење непредвиђених радова. Полазећи од природе непредвиђених радова, то ће по правилу довести до обуставе извођења грађевинских радова генерално. За овај случај ЗОО прописује да наручилац може раскинути уговор ако би услед ових радова уговорена цена морала

5 „Извођач је дужан без одлагања известити наручиоца о непредвиђеним догађајима и предузетим мерама“, ЗОО, чл. 634 став 3.

6 В. ЗОО, чл. 633; Ј. Јанковец, *Привредно право*, стр. 415; Ј. Вилус, *Уговор о грађењу*, стр. 63; Ј. Вилус, *Грађанскојравна одговорност извођача и пројектантиа*, стр. 90; Д. Миленовић, *Пословно право*, Центар за публикације Правног факултета Ниш, 2001, стр. 299.

7 В. ЗОО, чл. 634 став 1; ПУГ, чл. 19 став 2; Ј. Јанковец, *Привредно право*, стр. 416; Д. Миленовић, *нав. дело*, стр. 299. „Општеприхваћено је становиште да писмени налог не би требало да буде услов за исплату непредвиђених радова уколико је била реч о хитним и неодложним радовима“, Ј. Вилус, *Грађанскојравна одговорност извођача и пројектантиа*, стр. 99.

8 В. Б. Багојевић, В. Круљ, *Коментар ЗОО*, Савремена администрација, стр. 112; Д. Миленовић, *нав. дело*, стр. 299.

бити знатно повећана, о чему је дужан одмах обавестити извођача о томе.<sup>9</sup> Овим правилом се успоставља равнотежа у правима и обавезама између уговорних страна и равномерно врши расподела ризика посла, јер непредвиђени догађај погађа у одређеном смислу и наручиоца и извођача. Извођачу се гарантује право на правичну накнаду за извршене неопходне непредвиђене радове, док наручилац може да одустане од уговора уколико непредвиђени радови доводе до знатног повећања уговорене цене. Критеријум „знатно повећање цене“ треба тумачити у објективном контексту тј. да ли се по уобичајеном току ствари има сматрати да је дошло до значајног повећања цене? Насупрот томе, уколико непредвиђени радови не доводе до знатног повећања цене, онда наручилац мора остати веран уговору, односно неће моћи од њега једнострано да одустане позивајући се на институт раскида уговора због наступања непредвиђеног догађаја. Треће, постоји могућност да наручилац по пријему обавештења и захтева извођача не да никакав одговор, односно пасивно се понаша – ћути. Поставља се питање, каква је позиција извођача у овој ситуацији? Овде треба дати одговор на питање да ли извођач има обавезу да непредвиђене радове изведе или не. Могућа су два одговора – да је извођач дужан да непредвиђене радове изведе, јер то произлази из његове основне обавезе, а то је да сагради сигурну и квалитетну грађевину.<sup>10</sup> Основни недостатак оваквог приступа је постојање сазнања код наручиоца да је наступио ванредни и непредвиђени догађај. Постојање овог сазнања, ствара обавезу код наручиоца да заузме став и о томе извести извођача. Његово ћутање не значи одобравање. Прописани изузетак од обавезе прибављања сагласности се код овог случаја не може применити, јер разлог хитности због које се сагласност не може прибавити не постоји. Правило да извођач има право на правичну накнаду за изведене непредвиђене радове треба тумачити као одредбу која штити позицију извођача, а не која намеће обавезу извођачу. Ћутање наручиоца ослобађа одговорности извођача за штету која наступи као последица непредвиђених и ванредних догађаја. О обавези извођача да изведе непредвиђене радове је основано говорити онда када он није у могућности да извести наручиоца, а наручиоц не зна или не може да зна за ванредни догађај.<sup>11</sup> Тада извођач има обавезу да предузме радње ради спречавања настанка штете, која произилази из његове уговорне обавезе и општег правног правила спречавања настанка штете. У овој

9 „У случају раскида уговора, наручилац је дужан исплатити извођачу одговарајући део цене за већ извршене радове, као и правичну накнаду за учињене неопходне трошкове“, ЗОО, чл. 634 став 5 и став 6.

10 Тако: Б. Багојевић, В. Круљ, *Коментар ЗОО*, стр. 111.

11 „Непредвиђене радове, који нису хитни, извођач не сме изводити без писмене сагласности наручиоца“, Д. Миленовић, *нав. дело*, стр. 299.

ситуацији извођач се може позвати на одредбу да су непредвиђени радови били нужни за обезбеђење стабилности објекта или спречавање настанка штете, те остварити права на накнаду.

Треће, ако уговор о грађењу садржи одредбу *кључ у руке* или неку другу сличну одредбу извођач се самостално обавезује да изврши скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта, а уколико постоји група извођача онда је њихова одговорност према наручиоцу солидарна.<sup>12</sup> Непредвиђени радови су радови који су нужни за изградњу и употребу одређеног објекта. Из тог разлога, уколико у уговору о грађењу постоји *клаузула кључ у руке*, онда то значи да су непредвиђени радови у ствари уговорени грађевински радови, с том напоменом да је њихово наступање неизвесно. У овом случају утврђивање околности да ли због хитности посла извођач није могао да прибави претходну сагласност није од значаја. Исто тако, код оваквог стања ствари наручилац неће имати право да раскине уговор о грађењу, док извођач неће имати право на повећање утворене цене, а све то због појаве непредвиђених радова. Међутим, то не значи да није потребно утврдити природу непревиђених радова, већ напротив то је нужно, јер непредвиђени радови, поред вишкова и мањкова радова, јесу радови који су обухваћени *клаузулом кључ у руке*.

FIDIC услови за уговарање грађевинских радова у делу под називом *Variations and Adjustments* на целовит начин уређују промене предмета код закљученог уговора.<sup>13</sup> Прописани режим је утемељен на правилу да извођач не може да врши било какву промену и/или корекцију на трајним радовима без налога или одобрења надзорног органа. Није од значаја да ли је иницијатива за промене потекла од инжењера или извођача, већ је нужно да постоји сагласност инжењера да се може приступити извршењу корекција. Промене се могу односити на сваки сегмент предмета уговора – количина, квалитет, ниво и положај, редослед и време извођења, изостанак позиција, промена материјала и опреме. Приступање променама је постављено као право (могућност) наручиоца, а обавеза извођача. Међутим, уколико извођач не може да удовољи изменама и корекцијама мора о томе одмах да обавести инжењера. Садржински посматрано, прописано је да налог или одобрење инжењера обавезно садржи опис корекције, програм извођења, начин вредновања и друге потребне елементе. Посебно је правило за извођење радова мањег обима или узгредне природе (*Daywork*). Овакви радови се предузимају

12 В. ЗОО, чл. 640 став 1 и став 2; Ј. Вилус, *Грађанскојравна одговорност извођача и пројектијанџа*, стр. 99. „Непредвиђени и вишкови радова обухваћени су клаузулом кључ у руке“, Пресуда Врховног суда Србије, Прев. 247/01 од 27.6.2001. године, *Судска пракса њрловинских судова: Часопис за привредно право*, бр. 2/2003, стр. 211.

13 В. FIDIC услови за уговарање грађевинских радова, клаузула 13.



на бази налога инжењера, а вреднују се према ценовнику додатних радова (*Daywork Schedule*) који је саставни део уговора. Уколико таквог прилога нема, одредба о овим радовима се не примењује.

Италијански грађански законик прописује промену предмета уговора о делу (грађењу).<sup>14</sup> У зависности од основа промене разликујемо три могућности. Прво, извођач не може вршити измене уговорених модалитета дела уколико их наручилац није одобрио писаним путем – тзв. споразумна измена нацрта. Код овог модалитета извођач неће имати право на накнаду уколико је цена одређена глобално, изузев у случају другачије погодбе. Друго, ако је за извршење по правилима заната нужно извршити измене у нацрту, а стране се не сагласе око тога, онда је суд дужан да одреди измене које треба извршити у нацрту, као и одговарајуће измене у цени – тзв. нужне измене нацрта. Треће, наручилац може вршити измене у нацрту, под условом да њихов износ не прелази једну шестину укупно уговорене цене. У овом случају извођач ће имати право на накнаду па чак и ако је цена одређена глобално. Међутим, ова одредба се неће применити када измене, иако се налазе испод прописаног максимума, повлаче знатније измене природе дела или количина у појединим врстама радова предвиђених уговором.

#### IV Утицај непредвиђених радова на уговорену цену и рок

Када анализирамо утицај непредвиђених радова на уговорену цену, постоји одређена дистинкција у односу на индентичну ситуацију код вишка радова. Тако, код вишка радова право извођача на накнаду за извршене вишкове радова зависи од постојања или непостојања сагласности наручиоца за извођење таквих радова.<sup>15</sup> Ако сагласност постоји онда ће постојати и право на накнаду за извршене вишкове радова. Од овог правила постоје два изузетка. То су *клаузула кључ у руке*<sup>16</sup> и *јаушална цена*<sup>17</sup> који модификују природу вишкова радова јер их третирају као уговорене радове и покривене договореном ценом, те из тог разлога њихова појава не доводи до промене цене. Код непредвиђених радова правило је да уколико је непредвиђене радове било нужно предузети због стабилности објекта или спречавања настанка штете, а сагласност наручиоца због хитности посла није могла бити прибављена, онда извођач има право на правичну накнаду.<sup>18</sup> Дакле, сагласност наручиоца се не тражи уколико иста није могла да се прибави због хитности посла. Тада ће извођач имати

14 В. Италијански грађански законик, чл. 1659–1661.

15 В. ЗОО, чл. 633.

16 В. ЗОО, чл. 640; ПУГ, чл. 34.

17 В. ПУГ, чл. 32.

18 В. ЗОО, чл. 634 став 4.

правао на накнаду за извршене непредвиђене радове. Ако хитност посла није налагала извођење радова, онда постоји дужност извођача да предметну сагласност прибави пре извођења радова. Ако и поред тога радове ипак изведе онда неће постојати обавеза наручиоца да исплати накнаду за те радове. Тада ће се применити опште правило да је за свако одступање од пројекта грађења потребна писана сагласност наручиоца. Дакле, изузетак од општег правила подразумева постојање хитности поступања.<sup>19</sup> То је разлог због кога није потребно прибављати сагласност наручиоца. Ако те хитности нема, отпада и кауза изостанка сагласности. Међутим, и код непредвиђених радова, *клаузула кључ у руке* модификује наведено правило, јер ту уговорена цена покрива и све непредвиђене радове, те прибављање сагласност није потребно.<sup>20</sup>

За разлику од ЗОО, који не садржи одредбу о утицају непредвиђених радова на уговорени рок, Посебне узансе о грађењу садрже изричиту одредбу о томе. Тако, правило је да извођач има право да захтева продужење рока за извођење радова у случају у коме је због појаве непредвиђених радова био спречен да изводи радове. У том случају, продужење рока одређује се према трајању сметње, с тим да се рок продужује и за време потребно за поновно отпочињање радова и за евентуално померање радова у неповољније годишње доба.<sup>21</sup> Реч је о тзв. случају продужења рока за извођење грађевинских радова услед промене предмета уговора. У том контексту, појава непредвиђених радова је класификована као једна од околности која због утицаја на промену предмета уговора, доводи до модификације рока за извођење грађевинских радова.

## **V Форма, садржина и рок обавештавања и сагласности код непредвиђених радова**

Већ смо изнели да непредвиђени радови могу бити изведени и после датог обавештења наручиоцу о наступању ванредног и непредвиђеног догађаја и прибављања сагласности за извођење тих радова. Предметна сагласност се издаје у писаном облику јер је за свако одступање од пројекта, односно уговорених радова потребна писана сагласност наручиоца.<sup>22</sup> У контексту изнетог потребно је дати одговор који се тиче форме, садржине и рока обавештења и сагласности.

19 В. ЗОО, чл. 634 став 1; ПУГ, чл. 19.

20 В. Ј. Јанковец, *Привредно право*, стр. 407.

21 В. М. Васиљевић, *нав. дело*, стр. 507; ПУГ, чл. 42 став 3 тачка 7.

22 Опште правило из ЗОО, чл. 633. На исти закључак упућује и чл. 630 у вези чл. 67 ЗОО који одређује да уговор о грађењу мора бити закључен у писаном облику, што значи да и све његове измене и допуне морају бити учињене у том облику.

У погледу форме разликујемо две ситуације. Прво, опште је правило да посао који није закључен у прописаној форми нема правно дејство уколико из циља прописа којим је одређена форма не произилази шта друго. У одређивању циља због кога је форма установљена код предметне ситуације треба узети у обзир одредбу која нормира одступање од пројекта. Имајући у виду природу непредвиђених радова да се закључити да писана форма установљена у циљу заштите интереса наручиоца, а не у циљу заштите извођача. То даље значи да непостојање писане сагласности наручиоца за извођење непредвиђених радова доводи до непуноважности одступања од пројекта, односно уговорених радова, те извођач неће имати право на повећање уговорене цене по том основу. Међутим, наручилац може одобрити такво одступање, што ће довести до конвалидације.<sup>23</sup> У случају сумње, терет доказивања постојања сагласности ће бити на извођачу. Законска је претпоставка да сагласност за одступање од пројекта мора бити издата у писаној форми. Из тог разлога уколико извођач радова не докаже постојање сагласности наручиоца неће моћи да оствари право на посебну накнаду за извршене непредвиђене радове. Друго, од овога треба разликовати ситуацију уколико сагласности наручиоца за извођење непредвиђених радова уопште нема. Наиме, у односу на првонаведено, код ове ситуације изјаве воље наручиоца уопште нема, те питање постојања или непостојања форме није ни релеватно. По питању састављања писане исправе довољно је да извођач и наручилац потпишу исту писану исправу, или да свака страна потпише примерак писане исправе намењен другој страни.<sup>24</sup>

Садржина захтева извођача и сагласност наручиоца може бити потпуна или непотпуна. Потпуна садржина ће постојати уколико у наведеним писаним изјавама воље постоји опис непредвиђених радова које треба извести, цена и рок извођења таквих радова. Насупрот томе, уколико захтев извођача и сагласност наручиоца садрже само опис радова, а не и цену и рок извођења таквих радова, онда су предметне писане изјаве воља непотпуне.<sup>25</sup> У том контексту поставља се питање пуноважности дате непотпуне писане сагласности наручиоца за извођење вишка радова. У одговору на ово питање треба поћи од предмета сагласности. Наиме, законодавац изричито прописује да је за одступање од пројекта, односно предмета уговора потребна писана сагласност наручиоца. Дакле, писана сагласност се односи на одступање од пројекта, односно на предмет уговора, а не на уговорену цену и рок. Наведено упућује на закључак да и непотпуна сагласност производи правно

23 „Правна теорија и судска пракса стоје на становишту да недостатак писане форме уговора о грађењу може бити конвалидиран његовим извршењем“, М. Васиљевић, *нав. дело*, стр. 502.

24 В. ЗОО, чл. 72 став 3.

25 Овакав став произлази из схватања о битним елементима уговора о грађењу – предмет, цена и рок.

дејство јер постоји сагласност за извођење непредвиђених радова. У овом случају, када је у питању цена основано је применити правило да наручилац има право на правичну накнаду за непредвиђене радове који су морали бити обављени.<sup>26</sup> Када је у питању рок право је извођача да захтева продужење рока за време док су трајале сметње изазване непредвиђеним и ванредним догађајем, времену које је потребно за поновно оточињање и извођење радова и евентуално померање радова у неповољније годишње доба.<sup>27</sup> FIDIC услови за уговарање грађевинских радова изричито прописују да налог инжењера или његова сагласност за извршење корекције обавезно садржи опис измене, програм и рок извођења, начин процене и друге потребне елементе.<sup>28</sup> То даље значи, да је за правну ваљаност налога или сагласности потребно да садржи све прописане елементе, те да свака страна може да инсистира на доследној примени прописаног правила.

Временски посматрано разликујемо две ситуације. Прво, да ли је писана сагласност претходна – дозвола, или накнадна – одобрење, и друго, у ком року по сазнању за непредвиђене радова извођач мора да тражи сагласност, а наручилац да проследи одговор. Тумачењем одредби које су предмет анализе, да се закључити да је реч о претходној сагласности, јер ако извођач непредвиђене радове изведе без претходне писане сагласности наручиоца онда неће имати право на повећање уговорене цене.<sup>29</sup> У контексту наведеног, а посматрано са аспекта правне природе сагласности, произлази да одступање од пројекта није пуноважно ако претходно није прибављена сагласност наручиоца, те да извођач нема право на повећање уговорене цене. Међутим, уколико извођач накнадно прибави писану сагласност наручиоца за изведене непредвиђене радове, то ће довести до конвалидације посла – одступања од пројекта, те ће онда постојати и обавеза наручиоца да плати радове изведене по том основу. Извођач је дужан да одмах по сазнању за непредвиђене радове обавести наручиоца ради давања писане сагласности, док би наручилац исто тако без одлагања морао да се изјасни о постављеном захтеву. Рок за изјашњење би обухватио и време потребно да се наручилац упозна са захтевом извођача, као и време потребно да отпошаље свој одговор. FIDIC услови за уговарање грађевинских радова изричито прописују обавезу и извођача и инжењера да по захтеву друге стране одговоре хитно и без одлагања.

26 В. ЗОО, чл. 634 став 4.

27 В. ПУГ, чл. 42.

28 В. FIDIC услови за уговарање грађевински радова, клаузула 13.3.

29 „Писмени налог се издаје пре отпочињања радова. Од овога би требало дозволити изузетак само у сличајевима хитних и неодложних радова“, Ј. Вилус, *Грађанскојравна одговорност извођача и пројектантa*, стр. 98.

**Saša SAVIĆ, LL.M.**  
**Head of Legal Department**  
**Rudnap Group Belgrade**

## **REGULATION OF UNPREDICTABLE WORKS IN AGREEMENT ON CONSTRUCTION**

### **Summary**

*Unpredictable works are such construction works not covered by the agreement on construction, which are caused by the extraordinary and unforeseen events, which is a necessary undertaking to ensure the stability of the building or prevent damage.*

*The rule is that for any deviation from the construction project, actual object of the contract requires prior written consent of the employer. But, the contractor may undertake unpredictable works without the prior written consent of the employer unless the urgency of the work could not provide consent. Then the contractor will be entitled to fee for the executed unpredictable works. If the urgency of the work is not ordered execution of works, then there is the duty of contractor to obtain prior consent for execution of works. If contractor executes unpredictable works without prior consent then employer does not have to pay him compensation for such works. Then the general rule applies that any departure from the construction project requires the written consent of the employer.*

*In the agreement on construction the parties may agree on the “turn-key” clause. In this clause the contractor is obligated to perform all work required for the construction and use of building, and employer is obligated to pay lump-sum price. This clause covers unpredictable work. Contractor is obligated to carry out these works. On the other hand, the employer has no obligation to pay a special fee for executed unpredictable works.*

**Key words:** *agreement on construction, unpredictable works, “turn-key” clause, written consent.*