

Маша МИШКОВИЋ, мастер
студент докторских студија Правног факултета
Универзитета у Београду

ПОСЛЕДИЦЕ ЈЕДНОСТРАНОГ РАСКИДА УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ

Резиме

Раскид уговора о грађењу у пракси представља изузетак, с обзиром на то да је или тешко остварљив или економски неисплатив, било да се ради о раскиду уговора од стране извођача или од стране инвеститора. Ипак, ако до једностраног раскида уговора о грађењу дође, поставља се питање дејства раскида, односно које су правне последице раскида уговора о грађењу. Општа правила облигационог права, која као последицу раскида предвиђају повраћај датог, код уговора о грађењу трпе одређена ограничења, па се последице раскида уговора о грађењу свде на накнаду штете од друге уговорне стране. У највећем броју случајева то ће бити стварна штета, а не измакла корист, јер је уобичајено да извођачи унапред искључују своју одговорност за такву врсту штете. Аутор поводом свих питања, која се у раду постављају, анализира и одређене судске одлуке, како би последице раскида уговора о грађењу представио и у светлу домаће судске праксе.

Кључне речи: уговор о грађењу, једнострани раскид уговора, последице једностраног раскида уговора.

I Једнострани раскид уговора о грађењу

Уговор о грађењу је уговор о делу, којим се извођач радова обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно

на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену.¹

У складу са чл. 126, ст. 2. и 3. Закона о облигационим односима у двострано-обавезујућим уговорима, када рок није битан елемент уговора, ако једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може раскинути уговор, под условом да остави дужнику накнадни примерени рок за испуњење. Ако дужник не испуни обавезу ни у накнадном року, уговор се раскида по самом закону. Према чл. 124. ЗОО уместо раскида уговора, једна уговорна страна може захтевати да друга уговорна страна испуни своју уговорну обавезу, а у сваком случају има право на накнаду штете. У једној одлуци Врховног суда Србије суд је утврдио да су привредни судови у нижој инстанци заузели погрешно становиште да поверилац увек има право на накнаду штете (и кад остане код захтева за извршење уговора у смислу чл. 262. ЗОО), наводећи да се захтев за испуњење уговора и захтев за накнаду штете међусобно искључују, тако да је један од њих беспредметан.² Оваква одлука суда је *contra legem*, имајући у виду да ЗОО у чл. 124. изричито уређује да у двостраним уговорима кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може захтевати испуњење обавеза или раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

Када је у питању уговор о грађењу, *извођач* може раскинути уговор због неизвршења било које обавезе наручиоца, али би се питање раскида уговора посебно поставило у случају неувођења извођача у посао и у случају неплаћања грађевинске цене. Ипак, у пракси је тешко замислило да би извођач раскинуо уговор о грађењу због неплаћања цене, с обзиром на то да му стоје на располагању други начини, којима може подстаћи инвеститора да изврши своју обавезу плаћања. На пример, најједноставније за извођача је да привремено престане са извршавањем својих уговорних обавеза све док му инвеститор не плати цену.³ Такође, оверене

1 Закон о облигационим односима – ЗОО, *Сл. лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Сл. лист СРЈ*, бр. 31/93 и *Сл. лист СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повеља, чл. 630, ст. 1.

2 Вид. Решење Врховног суда Србије, Прев. 768/96 од 3.06.1997. Вид. Миодраг Голубовић, Владимир Козар, Иванка Лекић, *1000+ судских одлука из привредног права*, Београд, 1998, 73.

3 У складу са правилом бр. 70 Посебних узанси о грађењу извођач има право да привремено обустави извођење радова, ако је поступцима наручиоца спречен да изводи радове или је због тих поступака извођење радова знатно отежано. Тим поступцима нарочито се сматрају неиспуњење или неуредно испуњење обавеза наручиоца, као што су отклањање недостатака у техничкој документацији на основу које се изводе радови, исплата аванса и исплата

привремене ситуације представљају веродостојну исправу,⁴ на основу које се доноси решење о извршењу ради наплате потраживања извођача према наручиоцу.

Наручилац може раскинути уговор услед знатног повећања цене грађења (посебан случај је знатно повећање цене грађења услед хитних непредвиђених радова), што у суштини представља раскид уговора због промењених околности.⁵ Ипак, наручилац ће пре прибећи измени уговора због промењених околности, него раскиду уговора. Раскид уговора због знатног повећања цене радова би се евентуално могао замислити, ако је грађење тек почело. Што је грађење у каснијој фази и што се радови више примичу завршетку, опада интерес наручиоца за раскид уговора.⁶

Други разлог за раскид уговора од стране наручиоца је постојање недостатака грађевине. Међутим, у правној теорији се истиче да је раскид уговора најозбиљније средство уговорних страна, које се може применити само у крајње озбиљним случајевима. Уговори о грађењу најчешће садрже друга средства, која се могу користити уместо раскида уговора или којима се друга страна упозорава на раскид уговора, пре него што се уговор раскине (на пример, обавештења о кршењу уговора, позиви да се недостаци отклоне, привремена обустава радова, позив на преговоре ради измене уговора и сл.).⁷

Иако је раскид уговора о грађењу као право предвиђен и релативно детаљно регулисан законом, у пракси ипак представља изузетак, имајући у виду да се најчешће примењује санкција плаћања уговорне казне⁸

привремене ситуације. Вид. Посебне узансе о грађењу – Посебне узансе или ПУ, *Сл. лист СФРЈ*, бр. 18/77, правило бр. 70.

4 Закон о извршењу и обезбеђењу, *Сл. гласник РС*, бр. 106/2015 и 106/2016 – аутентично тумачење, чл. 52, ст. 2, тач. 11.

5 У складу са чл. 133, ст. 1. ЗОО, ако после закључења уговора наступе околности, које отежавају испуњење обавезе једне стране, или се због њих не може остварити сврха уговора, тако да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и по општем мишљењу би било неправично одржати га на снази такав какав је, страна којој је отежано испуњење обавезе, односно страна, која због промењених околности не може остварити сврху уговора, може захтевати да се уговор раскине.

6 Маша Мишковић, „Разлози за једнострани раскид уговора о грађењу“, *Усклађивање пословног права Србије са правом Европске уније* (уредник Вук Радовић), Београд, 2016, 421.

7 Бранко Вукмир, *Уговори о грађењу и услугама савјетодавних инжењера*, Загреб, 2009, 519-520.

8 У складу са чл. 270, ст. 1. ЗОО поверилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист, ако не испуни своју обавезу или ако задоцни са њеним испуњењем (уговорна казна).

због неуредног извршења уговора, односно због доцње извођача, а изузетно и у случају неиспуњења / неизвршења уговорне обавезе.⁹ Битно је имати у виду да се уговорна казна мора „активирати“ пре раскида уговора, односно не може се тражити њена исплата након раскида уговора. То произлази из чл. 272, ст. 1. ЗОО, по коме споразум о уговорној казни дели правну судбину обавеза на чије се обезбеђење он односи (акцесорност уговорне казне), а потврђено је и у судској пракси Привредног апелационог и Врховног касационог суда.¹⁰ Уговорна казна износи један промил од укупне уговорене цене радова за сваки дан закашњења, ако се радови не заврше у предвиђеном року, с тим што износ тако одређене уговорне казне не може да пређе 5% од укупне цене радова.¹¹

Разлог због кога у пракси ретко долази до раскида уговора о грађењу је економска нерационалност, односно неисплативост раскида, с обзиром на то да би раскид уговора од стране инвеститора означавао одређени период „застоја“ у извођењу радова, што би било неповољно за инвеститора и због извора пројектног финансирања (финансијска средства обезбеђују се често из кредита банака, при чему инвеститор све време банци плаћа камату) и због одговорности према трећим лицима за доцњу у извршењу радова (на пример, плаћање уговорне казне или закупнине купцима станова у изградњи у износу који би се плаћао за изграђени стан).¹²

II Последице једностраног раскида уговора о грађењу са освртом на судску праксу

Члан 132, ст. 1. Закона о облигационим односима регулише дејство раскида уговора, које подразумева да су раскидом уговора обе стране ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. То значи да уговорна страна, која је изјавила да раскида уговор, не може тражити испуњење обавезе од друге уговорне стране (због коначности свог избора), али може тражити накнаду штете која је последица делимичног (или потпуног) неиспуњења уговорне обавезе, што је резулти-

9 Мирко Васиљевић, *Трговинско право*, Београд, 2014, 219.

10 Вид. Пресуду Врховног касационог суда, Прев. 157/2013 од 29.05.2014, *Paragraf Lex*, 10.04.2017. Пресуда Привредног апелационог суда, Пж. 10340/2011(1) од 17.05.2012., *Paragraf Lex*, 10.04.2017.

11 Посебне узансе, правило бр. 52.

12 Више о економској нерационалности раскида уговора о грађењу вид. М. Мишковић, 434-436, 438-439.

рало раскидом уговора међу уговорним странама.¹³ С обзиром на то да се раскидом уговора уговорне стране ослобађају својих обавеза, може се рећи да раскид уговора делује ретроактивно (*ex tunc* – „од тад“): уговор у потпуности престаје, тако да се гасе све последице, које је произвео.

Међутим, када је у питању раскид уговора због промењених околности, иако закон не садржи изричиту одредбу, може се рећи да такав раскид делује *ex nunc* („од сад“). То значи да се страна, која тражи раскид уговора, ослобађа обавеза чије јој је испуњење онемогућено или обесмишљено, као што се противна страна ослобађа своје уговорне обавезе, која је њен еквивалент. Овакво схватање потврђено је и у судској пракси Привредног апелационог суда, који је констатовао да нема услова за примену одредбе о дејству раскида у односу на већ извршене обавезе у смислу чл. 132, ст. 2. и 3. ЗОО, јер с обзиром на то да су извршене, промењене околности на њих нису могле бити од утицаја.¹⁴ Уговор о грађењу се може раскинути због промењених околности, посебно у случају знатног повећања цене радова, када га може раскинути инвеститор.¹⁵ Ради се о ситуацији где је испуњење већ започето, одређене обавезе су већ извршене, па се уговорне стране ослобађају обавеза за убудуће, односно оних обавеза, чије је испуњење отежано у тој мери да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази такав какав је.

У сваком случају, ако је уговор о грађењу делимично извршен, раскид уговора делује за убудуће, што је недавно потврђено и у пракси Привредног апелационог суда.¹⁶ То значи да остаје обавеза давања еквивалента за део обавезе, који је друга уговорна страна испунила до дана раскида уговора.

Према општим правилима облигационог права, ако је једна страна извршила уговор потпуно или делимично, има право да јој се врати оно

13 Пресуда Вишег трговинског суда, Пж. 9494/2008 од 7.05.2009., Paragraf Lex, 15.04.2017.

14 Решење Привредног апелационог суда, Иж. 363/2016(2) од 15.11.2016., Paragraf Lex, 15.04.2017.

15 У претходном излагању, аутор је скренуо пажњу да ће у пракси инвеститор пре прибећи измени, а не раскиду уговора због промењених околности, иако по ЗОО постоји могућност раскида уговора због знатног повећања цене радова као вид раскида уговора због промењених околности.

16 Вид. Пресуду Привредног апелационог суда, Пж. 6472/2015 од 21.01.2016., Paragraf Lex, 10.04.2017.

што је дала.¹⁷ Ако обе стране имају право захтевати враћање датог, узајамна враћања врше се по правилима за извршење двостраних уговора.¹⁸

Специфичност раскида уговора о грађењу је у томе што фактички није могућа реституција, односно повраћај датог, када је у питању грађевина. Правни однос се због тога разрешава тако што наручилац извођачу плати део цене за изведене радове, који остају на земљишту наручиоца, као и правичну накнаду учињених неопходних трошкова (примера ради, неамортизовани припремни радови, накнада за објекте који остају на градилишту, накнада за немогућност искоришћења механизације и сл.).¹⁹ Ово правило предвиђа чл. 634, ст. 6. и чл. 638, ст. 2. ЗОО. Дакле, ако би се уговор о грађењу раскинуо, извођач би био дужан да врати наручиоцу примљену цену, док би наручилац исплатио извођачу вредност изведених радова, с обзиром на то да реституција грађевине фактички није остварљива.²⁰ С обзиром на то да се у пракси дешава да се извођачу цена / део цене плати унапред као аванс, могуће је да наручилац буде ослобођен исплате извођачу вредности изведених радова или да чак има право да тражи повраћај више плаћеног износа (који извођач након раскида уговора држи без основа), ако је своју обавезу унапред измирио авансом у већем износу, него што је вредност радова и трошкова извођача.²¹ Дакле, извођач би имао право на накнаду у висини вредности радова изведених до раскида уговора уз одбитак примљеног аванса.²²

17 ЗОО, чл. 132, ст. 2. Вид. Пресуду Врховног суда Србије, Прев. 68/94 од 5.04.1994. Вид. М. Голубовић, В. Козар, И. Лекић, 67; Пресуда Врховног суда Србије, Прев. 539/95 од 20.12.1995, вид. М. Голубовић, В. Козар, И. Лекић, 70-71.

18 ЗОО, чл. 132, ст. 3. Примера ради, ако је једна страна у потпуности, а друга страна делимично извршила своју уговорну обавезу, обе стране имају право захтевати враћање датог. Вид. Решење Врховног суда Србије, Рев. 226/2005 од 19.05.2005., *Paragraf Lex*, 15.04.2017.

19 Золтан Биро, *Коментар Закона о облигационим односима* (ред. Борислав Благојевић, Врлета Круљ), Београд, 1980, 116.

20 Ако дође до раскида уговора, наручилац је дужан да извођачу плати изведене радове и у случају у коме је извођач одговоран за раскидање. Вид. Посебне узансе, правило бр. 122.

21 „Правило је код раскида уговора о грађењу, и када га једнострано раскида наручилац (чл. 634, ст. 6. и чл. 638, ст. 2. ЗОО), да је наручилац дужан исплатити извођачу одговарајући део уговорене цене за већ извршене радове, као и правичну накнаду за учињене неопходне трошкове. У конкретном случају, тужилац као наручилац прихвата ову обавезу, али тврди да је кроз авансно плаћање ову обавезу унапред измирио у већем износу него што је вредност радова и трошкова тужених, и тражи повраћај више плаћеног износа, који тужени након раскида уговора држе без основа“. Вид. Пресуду Вишег привредног суда у Београду, Пж. 33375/99 од 14.10.1999., *Билтен судске праксе привредних судова*, бр. 1/2000, *Paragraf Lex*, 14.04.2017.

22 Решење Вишег трговинског суда, Пж. 8002/2004 од 1.02.2005., *Paragraf Lex*, 14.04.2017.

Ако се уговор о грађењу раскине и поред практичних тешкоћа, последица раскида се, заправо, своди на накнаду штете од друге уговорне стране, при чему ће чешће уговор раскинути наручилац, а не извођач. То значи да се последица раскида своди на накнаду штете од извођача радова. У највећем броју случајева то ће бити стварна штета, јер је код уговора о грађењу уобичајено да извођачи унапред искључују своју одговорност за изгубљену добит, имајући у виду да ризици штета изгубљене добити могу да буду веома велики и могу чак да премаше износ грађевинске цене.²³ Такође, за уговоре о грађењу карактеристично је уговарање уговорне казне, јер се тада наручилац, уместо да тражи и утврђује накнаду штете по општим правилима уговорне одговорности уз обавезу да докаже да је претрпео штету и колика је она, може одредити за наплату уговорне казне уз једину обавезу да докаже постојање повреде уговорне обавезе од стране дужника (извођача).²⁴

Осим износа уговорне казне, инвеститор може тражити од извођача и износ штете, односно трошкова, које је имао ангажовањем трећег лица за отклањање недостатака,²⁵ износ пенала, односно уговорне казне или закупнине, које је инвеститор био дужан да плати трећим лицима (купцима или суинвеститору) због неизвршења уговора у року, као и износ апстрактне штете услед пада цене, на пример, на тржишту продаје станова (ако цена станова на тржишту опадне у периоду доцње извођача, тако да инвеститор не може продати станове по првобитно предвиђеној вишој цени).²⁶ Наручилац има право и на накнаду штете због мање изведених радова: у случају да извођач није извео све уговором предвиђене радове, а наручилац је платио суму за уговорене радове унапред, извођач је дужан да плати наручиоцу накнаду штете у висини вредности радова, које није извео, а које је наручилац унапред платио.²⁷

23 М. Васиљевић, 221.

24 Пресуда Вишег трговинског суда, Пж. 8266/2003 од 5.08.2004., *Судска пракса трговинских судова* (уредник Слободан Спасић), бр. 4/2004, 109-113.

25 Ако је наручилац ангажовао другог извођача, који је отклонио недостатке у радовима, сматра се да је то извршио на рачун извођача, па наручилац има право на накнаду штете од извођача у висини износа, који је платио другом извођачу. Вид. Пресуду Врховног суда Србије, Прев. 586/96 од 6.11.1996., *Судска пракса привредних судова – Билтен* (уредник Стана Шехалић), бр. 1/1997, 104.

26 М. Мишковић, 436-437.

27 Вид. Пресуду Врховног суда Србије, Прев. 614/96 од 30.10.1996., *Судска пракса привредних судова – Билтен* (уредник Стана Шехалић), бр. 1/1997, 105.

Занимљиво питање које се поставило у судској пракси је право извођача на накнаду штете у виду изгубљене добити, када радови нису били извршени у предвиђеном року, али кривицом инвеститора. У једном судском спору у пракси Вишег привредног суда у Београду инвеститор је извођачу доставио пројектно-техничку документацију са грађевинском дозволом уместо пре почетка радова – уз два месеца закашњења. Уговор између инвеститора и извођача био је закључен са фиксним роком завршетка радова и фиксном ценом, а кривицом инвеститора радови нису могли бити окончани у предвиђеном року. Како је инвеститор каснио два месеца са достављањем пројектно-техничке документације, а уговор је био са фиксним роком, извођач је морао да изврши додатна непредвиђена улагања и радове, а даља градња је забрањена. Због тога је суд решио да извођачу припада право на накнаду уложених средстава, укључујући и право на накнаду изгубљене добити.²⁸

Поред правних последица раскида уговора, које су предвиђене законом, у судској пракси је утврђено да је могуће *уговором* предвидети последице раскида уговора, односно могуће је предвидети да се неће примењивати одредбе Закона о облигационим односима, којима се регулишу последице раскида уговора, већ ће се применити уговор, а на оно што није регулисано уговором, примениће се закон.²⁹ На основу мишљења Привредног апелационог суда, уговорно регулисање последица раскида уговора је дозвољено на основу чл. 20. ЗОО, по коме стране могу свој облигациони однос одредити друкчије него што је законом одређено, ако из поједине одредбе закона или из њеног смисла не произлази нешто друго. Примера ради, у једном случају у судској пракси Врховног касационог суда уговорне стране су, поред уговорених раскидних разлога, уговором прописале и последице раскида, тако што су предвиделе да се неће примењивати одредбе ЗОО, којима се регулишу последице раскида уговора, јер се једна уговорна страна вољно одрекла права, која би јој припадала у случају раскида уговора у смислу чл. 132. ЗОО (конкретно, уговором је предвиђен губитак права на враћање износа уплаћених по основу уговора, односно губитак права на враћање депозита).³⁰

28 Пресуда Вишег привредног суда у Београду, Пж. 1854/97 од 21.03.1997., у: М. Голубовић, В. Козар, И. Лекић, 224-225.

29 Пресуда Привредног апелационог суда, Пж. 11072/2010(2) од 17.08.2011, Paragraf Lex, 15.04.2017.

30 Пресуда Врховног касационог суда, Прев. 186/2014 од 19.03.2015., Paragraf Lex, 15.04.2017.

Оно што у овој ситуацији може бити спорно је да ли одрицање једне уговорне стране од права, која би јој припадала у случају раскида уговора, може бити прихватљиво, јер је питање да ли би такво одрицање угрозило начело једнакости, односно равноправности уговорних страна из чл. 11. ЗОО. Уговорна одредба о одрицању само једне уговорне стране од права, која јој припадају по основу раскида уговора (повраћај датог) би била ништава. Поред тога, питање је да ли уговорне стране уопште могу одступити од законских одредби, које регулишу последице раскида уговора. Из смисла законске одредбе, која регулише дејство раскида уговора, могло би се закључити да је ипак у питању императивна одредба закона, тако да уговорне стране не би могле да предвиде уговором да се наведена законска одредба неће примењивати.³¹ У нашој правној теорији истакнуто је да српско право раскид уговора уређује императивним правилима, тако да уговорна измена није могућа, али се то не односи на уговорну одговорност дужника за штету због раскида уговора.³² У поменутом случају није се радило о измени законске одредбе о уговорној одговорности за штету због раскида уговора, већ о измени правила о повраћају датог у облику одрицања једне уговорне стране од тог права.

Ако би се сматрало да је одредба закона, која уређује дејство раскида, односно последице раскида уговора (чл. 132. ЗОО) императивног карактера, то би значило да су поменуте пресуде Привредног апелационог и Врховног касационог суда незаконите, јер се последице раскида уговора не могу регулисати уговором.

III Закључак

У уговорима о грађењу се у највећем броју случајева уговара уговорна казна за случај да дужник не испуни своју обавезу или задоцни са њеним испуњењем. На тај начин се решавају тешкоће до којих би дошло раскидом уговора. Раскид уговора о грађењу је најозбиљније средство уговорних страна, које би се применило само у крајње озбиљним случајевима, имајући у виду да уговор о грађењу подразумева сложене правне

31 Изузетно, измена је могућа код фиксног уговора, који истеком рока за испуњење обавезе престаје по сили закона, али га поверилац може одржати на снази, ако по истеку рока, без одлагања, обавести дужника да захтева испуњење уговора. На овакву могућност измене законске одредбе упућује сам закон, односно закон оставља повериоцу могућност да уговор одржи на снази. То значи да није у питању одступање од законских правила на основу одредбе уговора, већ на основу изричитог законског овлашћења.

32 Небојша Јовановић, *Увод у common law уговорно право*, Београд, 2015, 109.

односе, велику вредност уговора, као и дуготрајност правног односа између уговорних страна.

Међутим, ако ипак дође до раскида уговора о грађењу, основна последица раскида није реституција, односно повраћај датог у складу са општим правилима уговорног права, јер то није могуће када је у питању грађевина. Правни однос се због тога разрешава тако што наручилац извођачу плати део цене за изведене радове, који остају на земљишту наручиоца, као и правичну накнаду учињених неопходних трошкова. Ако наручилац раскине уговор о грађењу, последица раскида се, заправо, своди на накнаду штете од извођача радова.

Имајући у виду да је раскид уговора о грађењу изузетна појава, разумљиво је што су у нашој судској пракси ретке одлуке, које се односе на раскид или последице раскида уговора о грађењу. Анализирајући постојеће доступне судске одлуке, може се приметити да суд понекад заузима становиште, које није у складу са законом, чак и када су у питању одлуке, које су судови донели у поступку по правним лековима.

У сваком случају, препорука уговорним странама је да уговором о грађењу што детаљније регулишу своје међусобне односе и тачно пропишу у којим ситуацијама свака уговорна страна има право да раскине уговор. У уговору би, такође, требало предвидети низ средстава, која се могу користити уместо раскида уговора или којима се друга страна упозорава на раскид уговора, пре него што се уговор раскине, како би се на тај начин избегле тешкоће до којих би дошло раскидом уговора о грађењу.

Maša MIŠKOVIĆ, M.A.

PhD candidate at the Faculty of Law University of Belgrade

CONSEQUENCES OF UNILATERAL TERMINATION OF CONSTRUCTION CONTRACT

Summary

Termination of construction contract is an exception rather than the rule, given the fact that it is either hard to examine or economically not feasible, independently of the fact whether a contract is terminated by contractor or investor. However, if the unilateral termination of construction contract occurs, a question, which arises is: what are the effects of termination, i.e. what are the legal consequences of termination of construction contract. In accordance with

the general rules of contract law, the main consequence of termination is restitution of whatever a party has supplied / received under the contract. However, when it comes to construction contract, this consequence has certain limitations, and therefore, the termination of contract leads to claim for damages as a main consequence of termination. In most cases, it will be the loss, without loss of profits, due to the fact that contractors usually exclude their liability for that kind of damages. Regarding all questions, which arise in this paper, the author analyzes certain court decisions in order to present the consequences of termination of construction contract in the light of national case law.

Key words: *construction contract, unilateral termination of contract, consequences of unilateral termination of contract.*