

Odgovornost posameznih subjektov v procesu gradbenih investicij

Benjamin Zagorc, odvetnik 18. 5. 2011

ULČAR & PARTNERJI
ODVETNIŠKA PISARNA

Pravni viri

- Obligacijski zakonik (v nadaljevanju: OZ)
- Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju: ZGO-1)
- Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1)
- Posebne gradbene uzance (v nadaljevanju: PGU)
- Splošni pogoji FIDIC (v nadaljevanju: FIDIC)

Uporaba PGU in FIDIC

PGU – po 12. čl. OZ se v obligacijskih razmerjih gospodarskih subjektov za presojo potrebnih ravnanj in njihovih učinkov upoštevajo tudi uzance, toda v skladu z načelom prostega urejanja obligacijskih razmerij (3. čl. OZ) podrejeno

FIDIC – kadar se stranke pogodbe izrecno dogovorijo za njihovo uporabo, po 12. čl. OZ pa lahko tudi, če v konkretnem razmerju niso izrecno dogovorjeni, če se sicer uporabljajo med strankama razmerja

Pomen PGU in FIDIC

PGU – upoštevajo se za presojo vsebine medsebojnih pravic in obveznosti pogodbenih strank glede vprašanj, ki jih urejajo podrobneje, kot so ta urejena s tipskimi pravnimi pravili OZ (12. člen OZ).

FIDIC – gre za splošne pogoje, ki so mednarodno priznani kot standardni pogodbeni dokument, razdeljeni so po knjigah: rdeča (gradbena in inženirska dela), rumena (obratna oprema, projektiranje in graditev), srebrna (objekti na ključ) in zelena knjiga (gradbena in inženirska dela manjših vrednosti)

Tradicionalni tipi pogodb v zvezi z gradnjo

Po merilu tipičnega izpolnitvenega ravnanja v zvezi z gradnjo razlikujemo 3 tipe pogodb:

- pogodbo o izdelavi projekta;
- gradbeno pogodbo;
- pogodbo o nadzoru nad gradnjo.

V OZ-u je kot nominatna pogodba urejena samo gradbena pogodba.

Tradicionalna struktura treh ločenih pravnih razmerij

1. naročnik – projektant
2. naročnik – izvajalec
3. naročnik – nadzorni inženir.

Pojem gradbene pogodbe

Določba 649. člena OZ definira:

- “(1) Gradbena pogodba je podjemna pogodba, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil določeno gradbo na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oziroma na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da bo za to plačal določeno ceno.
- (2) Gradbena pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki.”

Vsebina in narava razmerja

Vsebino izvajalčevega izpolnitvenega ravnanja definira načrt (projektne dokumentacije, tehnična dokumentacija, ipd.). S tem so določene lastnosti končnega rezultata izvajalčeve dela in posledično meje njegove odgovornosti v zvezi z gradnjo.

Gre za obligacijo rezultata (uspeha).

Pri opravljanju posla je izvajalec samostojen, mora pa naročniku omogočiti stalen nadzor ter kontrolo nad količino in kakovostjo uporabljenega materiala.

Stranki gradbene pogodbe

1. **izvajalec** v razmerju do naročnika ima položaj profesionalne osebe
2. **naročnik** v razmerju do izvajalca ima položaj laika

ZGO uporablja pojem **investitor** za označevanje pravne ali fizične osebe, ki naroči graditev objekta ali ki jo sam izvaja.

Kadar oseba, ki ima položaj investitorja po ZGO, naroči graditev objekta s tem, da izvajalcem sklene gradbeno pogodbo, ima v obligacijskem razmerju položaj naročnika.

Položaj podizvajalcev

Podizvajalec v razmerju med (glavnim) naročnikom in izvajalcem spada v izvajalčevo notranjo poslovno sfero.

Izvajalec se v razmerju do naročnika ne more razbremeniti odgovornosti za kršitev svoje izpolnitvene obveznosti (zamudo, stvarne napake oziroma neizpolnitev), tudi če je vzrok za kršitev ravnanje podizvajalca.

Posebno varstvo podizvajalcev

Posebno varstvo podizvajalcev zagotavlja določba 631. člena OZ, po katerem se lahko sodelavci (podizvajalci) za svoje terjatve do podjetnika (izvajalca) obrnejo neposredno na naročnika in zahtevajo od njega, da jim terjatve izplača iz vsote, ki jo v tistem trenutku dolguje izvajalcu, če so priznane.

Podizvajalčeva terjatev je priznana:

- če investitor potrди situacijo glavnega izvajalca, ki se nanaša na ta posel,
- če je obsežena v potrjeni končni situaciji oz. končnem obračunu posla med glavnim izvajalcem in podizvajalcem.

Sodna praksa

Sodba Vrhovnega sodišča, opr. št. III Ips 122/2005 z dne 28. 8.

2007:

“Pravica do plačila za delo, ki ga je tožeča stranka kot podizvajalka opravila na podlagi kooperantske pogodbe, je relativna obligacijska pravica, ki učinkuje med njo in pogodbeno stranko, to je izvajalcem gradbenih del. Tožeči stranki – podizvajalki se je le izvajalec gradbenih del zavezal, da ji bo za njeno plačilo plačal in ji je zato tudi odgovarjal. Ostale osebe, ki se k temu niso zavezale, po splošnih pravilih obligacijskega prava tožeči stranki – podizvajalki niso dolžne zagotavljati plačila za njeno delo.

Izjemo predstavlja 631. člen OZ, ki podizvajalcu pod določenimi pogoji omogoča direktno tožbo proti naročniku (ki je v pogodbenem razmerju z izvajalcem, ne pa tudi podizvajalcem).

Ker je sodišče ugotovilo, da je tožena stranka izvajalcu poravnala vse obveznosti iz začasnih situacij, tožeča stranka – podizvajalka plačila za svoje delo ne more več zahtevati od tožene stranke – naročnika.”

Pravna razmerja do podizvajalca po FIDIC

FIDIC Rdeča knjiga ureja razmerja do podizvajalcev:

- izvajalec ne sme skleniti pogodbe o oddaji celotnih del podizvajalcem (1. odst. podčlena 4.4. Rdeče knjige);
- izvajalec je odgovoren za dejanja in napake vseh podizvajalcev, njegovih zastopnikov ali zaposlenih, kakor da bi bila to dejanja ali napake izvajalca samega (2. odst. podčlena 4.4. Rdeče knjige).

Solidarna odgovornost naročnika in izvajalca del

187. člen OZ:

“Naročnik in izvajalec del na nepremičnini odgovarjata solidarno tretjemu za škodo, ki sta mu jo povzročila v zvezi z izvajanjem teh del.”

Naročnikova odgovornost tretjemu za škodo, povzročeno z izvajanjem del, je odvisna od odškodninske odgovornosti izvajalca. V notranjem razmerju med naročnikom in izvajalcem za to škodo odgovarja izvajalec.

Možna tudi odgovornost po pravilih o odgovornosti imetnika stavbe in po pravilih o odgovornosti za rušenje gradbe.

Sodna praksa

Sodba Vrhovnega sodišča, opr. št. III Ips 40/93:

“Za odškodninsko odgovornost do oškodovanca notranje razmerje med naročnikom in izvajalcem del niso pomembne. Oškodovancu so vsi udeleženci del na nepremičnini – naročniki in izvajalci – nerazdelno odgovorni za škodo, ki mu jo povzročijo z izvajanjem teh del. S tem je položaj oškodovanca v odškodninskem sporu bistveno olajšan, razmejevanje odgovornosti posameznih udeležencev posla pa je prepuščeno njim samim v regresnih sporih.”

Sodna praksa

Naročnik ne odgovarja za škodo, ki nastane pri izvajanju del osebam, ki spadajo v izvajalčevo sfero (npr. njegovim delavcem)

Sodba Vrhovnega sodišča, opr. št. II Ips 41/96:

“Investitorstvo samo po sebi ni podlaga za odškodninsko odgovornost nasproti delavcem izvajalca. Kdor v delovnem razmerju ali po pogodbi sodeluje z izvajalcem del pri izvedbi del za naročnika, ni tretja oseba. Njemu za škodo odgovarja izvajalec, ki je bil odgovoren za varnost pri delu. V zakonu ni podlage za odškodninsko odgovornost naročnika proti delavcem izvajalca.”

Sodna praksa

Sodba Višjega sodišča v Celju, opr. št. Cp 1206/2009 z dne 3. 6. 2010:

“Tožnik je delal pod vodstvom tožene stranke na gradbišču, zato je bila le-ta kot izvajalka dolžna poskrbeti za možnost neoviranega in varnega dela, ne glede na to, v kakšnem pravnem razmerju je bil delavec z njo, četudi so bili zaposleni pri podizvajalcu, njej pa le posredovani. Delavec enega ali drugega, ki utrpi škodo na gradbišču, ni tretja oseba.”

Sodna praksa

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. I Cp 898/2003 z dne 29. 3. 2005:

“Odškodninska odgovornost za škodo, povzročeno z izvajanjem gradbenih del, je lahko subjektivna ali objektivna. Kadar se izvaja gradnja (gradnja objekta kot tudi urejanje okolice), se med delom lahko zgodijo nepravilnosti, ki imajo za posledico škodo.

Tožnik zatrjuje, da je pri gradnji objekta prišlo do prepada in je na tem nezavarovanem, nerazsvetljenem prehodu padel in se poškodoval.

Zatrjuje, da v času škodnega dogodka gradnja še ni bila zaključena, zato je nepomembno, da je do padca prišlo na parcelni številki, ki je v lasti M.O. Ugotovljeno je bilo, da je bil na mestu prepada, kjer je tožnik padel, zgrajen pločnik, torej očitno že po škodnem dogodku, kar bi kazalo na to, da v času škodnega dogodka gradnja še ni bila zaključena in se je gradnja izvajala tudi na mesto tožnikovega padca.

Le če je bila gradnja že zaključena in objekt prodan, ni podlage za odškodninsko odgovornost toženih strank, kot investitorja in izvajalca.”

Odgovornost za napake

Odgovornost izvajalca

Izvajalec je odgovoren naročniku za lastnosti gradnje po načrtu.

Običajni sklopi vzrokov za napako gradnje so:

- odstopanje od projekta,
- napaka vgrajenega oz. uporabljenega materiala,
- odstopanje od pravil tehnike pri izvajanju del.

Naročnik mora očitno napako grajati ob prevzemu gradnje in skrito napako v enem mesecu po tem, ko je bila odkrita, pod pogojem, da še ni poteklo dve leti od prevzema gradnje.

Odgovornost za napake

Odgovornost izvajalca

Napaka v solidnosti gradnje in zaradi pomanjkljivosti v zemljišču se lahko uveljavlja, če se pokaže v desetih letih in je grajanja v šestih mesecih od ugotovitve.

Naročnik lahko zahteva odpravo napake in povračilo škode.

Če bi odprava napake zahtevala pretirane stroške, jo izvajalec lahko odkloni. V takem primeru ima naročnik pravico znižati plačilo ali odstopiti od pogodbe in pravico do povračila škode. Od pogodbe pa lahko odstopi od pogodbe tudi brez zahtevka za odpravo napake, če ima gradnja take napake, da je neuporabna ali je opravljena v nasprotju s pogodbenimi pogoji.

Odgovornost izvajalca

Rok za sodno uveljavljanje pravice iz naslova odgovornosti za napake je eno leto od dneva obvestila o napaki.

Izvajalec ni prost odgovornosti za solidnost gradnje, če je nastala napaka zato, ker je ravnal po zahtevah naročnika. Če je naročnika opozoril na nevarnost nastanka napake, se lahko njegova odgovornost zmanjša in v določenih primerih izključi.

Po 66. uzanci PGU ima naročnik pravico zadržati del plačila do odprave napak, ki jih je ugotovil in grajal ob izročitvi gradnje, v višini stroškov, ki so običajno potrebni za odpravo takšnih napak.

Odgovornost projektanta

Projektant je odgovoren za napako v solidnosti gradnje in zaradi pomanjkljivosti v zemljišču, če izvira napaka gradbe iz kakšne napake v načrtu.

Tudi za odgovornost projektanta velja, se lahko uveljavlja, če se napaka pokaže v desetih letih in je grajanja v šestih mesecih od ugotovitve.

Odgovornost nadzornega inženirja

Storitev nadzornega inženirja ni obligacija rezultata, temveč obligacija prizadevanja. Zato mu je nepravilno izpolnitev mogoče očitati takrat, če pri izvajanju nadzora ni ravnal z zadostno strokovno skrbnostjo.

Nadzorni inženir mora s splošnim nadzorom nad izvajalcem in neposrednim nadzorom nad izvajanjem del zagotoviti, da gradnja poteka v skladu s projektom, specifikacijami, v pravilnem zaporedju in v skladu z navodili za izvedbo del, ki jih vsebuje projekt ali jih odredi sam.

Zmanjšanje in izključitev odgovornosti ter regresi

V razmerju do naročnika lahko za isto napako odgovarja več profesionalnih oseb, npr. projektant in izvajalec ali izvajalec in nadzorni inženir.

Odgovornost izvajalca in projektanta je solidarna. Če je projektantu zaupan nadzor nad izvedbo del, projektant odgovarja tudi za napake v izvršitvenih delih, če bi jih lahko opazil, ima pa pravico do povračila od izvajalca.

V primeru konkurence odgovornosti več profesionalnih oseb mora tista, ki jo je naročnik obvestil o napaki, druge o tem obvestiti v dveh mesecih, če namerava zahtevati od njih povračilo.

Garancija za kakovost del po PGU

PGU ureja garancijo za kakovost del.

S to garancijo izvajalec jamči, da so izvedena dela ob sprejemu in izročitvi v skladu s pogodbo, predpisi in pravili stroke in da nimajo pomanjkljivosti, ki bi onemogočale ali zmanjševale njihovo vrednost ali njihovo primernost za redno uporabo oziroma uporabo, določeno s to pogodbo (84. uzance PGU).

Naročnik je dolžan o pomanjkljivostih, ki jih opazi, obvestiti izvajalca brez odlašanja (84. uzance PGU).

Garancija za kakovost del po PGU

Garancijski rok za kakovost izvedenih del:

- je **2 leti**, če ni s pogodbo ali predpisi drugače določeno;
- teči začne od sprejema ali izročitve objekta ali dela objekta, na katerem so bila izvedena dela, če pa se je objekt ali del objekta začel uporabljati pred njegovim sprejemom in izročitvijo, pa od začetka uporabe (86. uzance PGU).

Pravice naročnika nasproti izvajalcu zaradi pomanjkljivosti na objektu preidejo na vse poznejše uporabnike objekta ali dela objekta do izteka garancijskega roka.

Garancija za kakovost del po PGU

Izvajalec je dolžan na svoje stroške odpraviti vse pomanjkljivosti, ki se pokažejo med garancijskim rokom in so nastale zaradi tega, ker se ni držal svojih obveznosti glede kakovosti del in materiala.

Naročnik dolžan izvajalcu dati primeren rok za odpravo pomanjkljivosti.

Če izvajalec ne odpravi pomanjkljivosti v roku, ki mu ga določi naročnik, jih lahko odpravi naročnik na račun izvajalca, pri tem mora ravnati kot dober gospodarstvenik.

Garancija za dobro izvedbo po FIDIC Rdeči knjigi

Garancijo za dobro izvedbo del mora pridobiti izvajalec na svoje stroške.

Izvajalec mora:

- garancijo za dobro izvedbo izročiti naročniku v roku 28 dni po prejemu pisma o sprejemu in poslati eno kopijo inženirju;
- zagotoviti, da je garancija za dobro izvedbo veljavna in izterljiva, dokler izvajalec ne izvede in dokonča del in ne odpravi vseh napak.

Garancija za dobro izvedbo po FIDIC Rdeči knjigi

Naročnik lahko uveljavlja zahteve v okviru Garancije za dobro izvedbo:

1. če izvajalec ne podaljša veljavnosti Garancije za dobro izvedbo; v tem primeru lahko naročnik zahteva celoten znesek Garancije za dobro izvedbo;
2. če izvajalec naročniku ne plača dolžnega zneska, kot je to dogovorjeno z izvajalcem ali v primeru zahtevkov naročnika v roku 42 dni po tem sporazumu ali odločitvi;
3. če izvajalec ne odpravi napak v roku 42 dni po prejemu obvestila naročnika, ki zahteva odpravo napake;

Garancija za dobro izvedbo po FIDIC Rdeči knjigi

4. v primeru obstoja okoliščin, ki naročniku dajejo pravico do odstopa od pogodbe, ne glede na to, ali je bilo podano obvestilo o odstopu od pogodbe.

Naročnik pa lahko tudi odstopi od pogodbe, če izvajalec:

1. ne izpolni pogojev v zvezi z garancijo za dobro izvedbo del ali v zvezi z zahtevo za odpravo napak;
2. opusti dela ali drugače jasno pokaže namero, da ne bo nadaljeval z izvajanjem svojih obveznosti po pogodbi;
3. brez upravičenega razloga ne nadaljuje z deli ali ne izpolni zahtev iz obvestila, izdanega v zvezi z odpravljanjem napak;

Garancija za dobro izvedbo po FIDIC Rdeči knjigi

4. sklene predpogodbo za vsa dela ali prenese pogodbo brez zahtevanega soglasja;
5. bankrotira ali je nezmožen plačila (insolventen), gre v stečajni postopek, ima sklep o uvedbi likvidacijskega postopka ali upravlja svoje poslovanje preko upravitelja stečajne mase ali če se zgodi neko dejanje ali dogodek, ki ima podoben učinek;
6. ponudi neki osebi podkupnino, darilo, nagrado, provizijo ali druge vredne stvari kot spodbudo ali nagrado v izvezi z izpolnjevanjem pogodbe ali kot izraz naklonjenosti ali nenaklonjenosti neki osebi, povezani s pogodbo.

Garancija za dobro izvedbo po FIDIC Rdeči knjigi

Naročnik mora izvajalca zavarovati in obvarovati pred vsako škodo, izgubami in stroški (vključno s pravnimi pristojbinami in stroški), ki so posledica zahtevka v okviru Garancije za dobro izvedbo do obsega, do katerega naročnik ni imel pravice vložiti zahtevka.

Naročnik mora izvajalcu vrniti Garancijo za dobro izvedbo v roku 21 dni po prejemu kopije Potrdila o izvedbi.