

НИКОЛОВА, Ташка

УДК: 347.426.6:[347.454:69(497.7)  
347.426.6:[347.751:69(497.7)

## ОДГОВОРНОСТА НА ИЗВЕДУВАЧОТ, ПРОЕКТАНТОТ И НАДЗОРОТ КАЈ ДОГОВОРОТ ЗА ГРАДЕЊЕ

### Апстракт

Во современиот тек на живеење, градењето претставува дејност која доживува експанзија во повеќето аспекти на работењето. Примената на најновите трендови за изградба и имплементација на квалитетни материјали е само дел од онаа што го бараат современите услови на градење. Се поголем е интересот за квалитетна градба што е позитивен тренд кон којшто се стремат градежните компании што подразбира реализација на квалитетни градби кои ќе траат генерации напред, и со што истите ќе градат кредибилитет на сериозни градежни компании. Од друга страна, се повеќе се проблемите со кои се соочува потрошувачкиот и бизнис секторот во сферата на градењето. Во денешницата сме сведоци на бројни проблеми, дилеми, судски и арбитражни постапки, во кои се изразува незадоволството од склучените договори за градење или од стандардите во градењето како дејност.

Со овој научен труд се нуди можност за детектирање на проблемите во процесот на градење, изнаоѓање на најсоодветни решенија, нивна имплементација и презентирање во интерес на подобрување на состојбата на полето на градење.

**Клучни зборови:** *градба, договор за градба, изведувач, проектант, надзор, одговорност на изведувач, одговорност на проектант, одговорност на надзор.*

NIKOLOVA Tashka

UDK: 347.426.6:[347.454:69(497.7)  
347.426.6:[347.751:69(497.7)

## RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR, DESIGNER AND SUPERVISOR IN THE CONSTRUCTION CONTRACT

**Abstract:** In the modern way of living, building is an activity that experiences expansion in most aspects of the operation. The application of the latest trends for construction and implementation of quality materials is only part of what modern building conditions require. There is a growing interest in quality construction, which is a positive trend towards which construction companies strive, which implies the realization of quality constructions that will last for generations to come, and which will build the credibility of serious construction

companies . On the other hand, the problems faced by the consumer and business sector in the sphere of construction are increasing. Today, we are witnessing numerous problems, dilemmas, court and arbitration proceedings, in which dissatisfaction with the concluded construction contracts or with the standards in construction as an activity is expressed.

This scientific paper offers the opportunity to detect problems in the construction process, find the most appropriate solutions, implement them and present them in the interest of improving the state of the construction field.

**Key words:** *contract, construction contract, contractor, designer, supervision, contractor's responsibility, designer's responsibility, supervision's responsibility .*

## **ВОВЕД**

Градењето како трговска дејност, а истовремено и како дејност во функција на задоволување на лични потреби на физичките лица, *per se*, повлекува бројни и разновидни импликации. Во овој труд, предмет на анализа ќе бидат исклучиво правните импликации. Го истакнуваме ова како сведоци на фактот што токму оваа дејност во последните неколку децении предизвикува предизвици и проблеми од различен карактер.

Тргнувајќи токму од правните аспекти на анализа на градењето како дејност, а земајќи ги предвид последните збиднувања во практиката и теоријата, повеќе од јасно е дека предизвикот е голем. Градењето без договорот за градење не може да биде целосно истражена проблематика. Оттука, покрај со градењето како општ концепт, фокусот ќе биде на договорот за градење и правните импликации од неговото ефектуирање во практиката. Новите концепти на градење дополнително и дадоа значење на оваа правна материја, која бара постојано надополнување и создавање на нови правни решенија. Затоа неопходно е покривање на сите нови ситуации, кои бараат истражување, анализирање, воведување на нови решенија или модификација на постоечките. Во светски, европски и регионални рамки, се менуваат стандардите за градење, а тоа нужно се одразува и на правните решенија кои под влијание на модерните трендови мора да се адаптираат, надополнуваат и надградуваат. Развојот на техниката, технологијата, револуцијата во дигитализацијата, ценовните шокови во нафтената индустрија, промените во водоводните и канализационите мрежи, не беа исклучок во поглед на промените кои настанаа и во градењето и потребата од адаптација на правната рамка. За комплексноста на материјата сама по себе зборува и постоењето на посебни узанси за градење, познатите општи услови на FIDIC при изготвување на договорите за градење. Секако, целта е целосно исполнување на обврските од договорот за градење на сите субјекти во договорот, што потоа ја повлекува одговорноста на истите од негово делумно или целосно неисполнување.

Преку истражувањето во оваа проблематика ќе се позиционира степенот на одговорност на изведувачот, во делот на исполнувањето на обврските од договорот за градба, понатаму, дали со дефинираната одговорност се покриваат сите идни проблеми кои настануваат во текот на градбата и после изградбата, дали моменталните законски решенија се доволни за решавање на сите практично произлезени проблеми или оваа ќе биде и основа за покренување на креирање на нови

законски решенија, а сето тоа својствено за периодот на современото градење. Покрај одговорноста на изведувачот, законот ја дефинира и не ја исклучува ниту ограничува одговорноста и на другите учесници во процесот на градење, проектантот и надзорот, а кои исто така ќе бидат опфатени во оваа истражување.

## Општо за договорот за градење

**Договор за градење** е договор за дело<sup>1</sup> со кој изведувачот се обврзува да изгради според определен проект во договорениот рок определен градеж<sup>2</sup> на определено земјиште, или да изврши на такво земјиште, односно на веќе постоен објект некакви други градежни работи, а начувачот се обврзува за тоа да му исплати определена цена.<sup>3</sup>

Карактеристично за договорот за градење е што се бара тој да биде склучен во пишана форма, пишано да биде утврдена слободната волја на договорните страни околу битните елементи на договорот за градење, а кои се однесуваат на предметот, цената, рокот и секако да бидат јасно дефинирани правата и обврските на договорните страни од чие исполнување зависи реализацијата на овој договор.

Темелот на договорот за градење е исполнување на обврската која ја има изведувачот, да го заврши градежот – предмет на договорот или да изврши други градежни работи, а другата договорна страна, начателот или инвеститорот да ја плати договорената цена. Во Законот, јасно е поставена линијата на правата и обврските на договорните страни. Меѓутоа во пракса договорите за градење се доста сложена правна работа пред сè поради големината и сложеноста на предметот на договорот, изведување на определениот градеж, вредноста на предметот, како и големиот број на учесници кои имаат различни улоги во тој процес на реализација на договорот. Договорот за градење освен тоа што претставува основа за воспоставување на правен однос помеѓу клучните субјекти, договорните страни во договорот, тој претставува и основа од која понатаму произлегува склучување на други договори, односно воспоставување на други правни односи помеѓу други субјекти.

Токму тоа е и темелната карактеристика на договорите за градба – поминуваат низ постојан динамичен развој на внатрешната структура, во поглед на видот и обемот на преземените работи и начинот на финансирање, што го зголемува бројот на учесници.<sup>4</sup> Честопати во пракса договорот за градење се поистоветува со договорот за дело. Несомнена е констатацијата дека постои голема сличност помеѓу нив, односно договорот за градење е вид на договор на дело, меѓутоа законското определување на овие два договори ни ја потенцира разликата помеѓу нив, ставајќи акцент на формалноста кај овие два договори, каде кај договорот за градење формалното определување на договорот за градење во писмена форма е клучно. Договорот за

<sup>1</sup> Согласно Законот за облигационите односи (член 619 – член 648), договорот за дело е неформален; консензуален; двостранообврзувачки и наплатен договор.

<sup>2</sup> **Градеж / градба** е се што настанало со изградба и е поврзано со земјиштето, а претставува физичка, техничко-технолошка и градежна целина заедно со изградените инсталации, односно опрема.

<sup>3</sup> Член 649 од Закон за облигациони односи (Службен весник на Република Македонија" бр 18/2001, 4/02, 5/03, 84/08, 81/09, 161/09, 123/13)

<sup>4</sup> Vukmir, B.,(2009) : Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb: 2

градење е строго формален договор, односно за да биде правно-полноважен и има правна тежина, мора да биде склучен во писмена форма.

При обидот за определување на правната природа на договорот за градење, треба да се има предвид дали изведувачот го продава само својот труд, додека, проектот материјалите и земјиштето ги обезбедува инвеститорот, или изведувачот покрај својот труд ги обезбедува и материјалите на свое земјиште и по свој проект.<sup>5</sup>

Доколку изведувачот го продава само својот труд, додека материјалите, проектот и земјиштето ги обезбедува инвеститорот, во таквиот случај се работи за договор на дело, односно договор за градење.<sup>6</sup>

Во случај кога изведувачот на работите ги обезбедува материјалите, проектот, земјиштето и го вложува својот труд, тогаш се работи за договор за изградба и продажба на градежен објект, па во таквиот случај овој договор не се разликува од договорот за продажба.<sup>7</sup> Оваа е во случај кога, како изведувачот и инвеститор се јавува едно исто правно лице, кое понатаму преку продажба на станбени или деловни единици од изградениот станбен комплекс преку договори за купопродажба воспоставува правни односи со трети лица, купувачи.

Разликата помеѓу договор за градење и договор на дело во правниот систем на Република Македонија значително е определена и во Законот за градење.<sup>8</sup> За договор за градење ќе се работи секогаш, без исклучок, кога според Законот за градење како договорна страна се бара да се јави изведувач кој ги исполнува условите од овој закон, односно поседува лиценца и овластување, додека само по исклучок, врз основа на член 40 од Законот за градење, кога предмет на договор се работите определени во овој член<sup>9</sup> ќе може да се работи за договор на дело.<sup>10</sup>

### **Субјекти кај договорот за градење**

При поимното определување на договорот за градба веќе начнавме од делот кои се субјектите определени во договорот за градба, без кои нормално нема реализација на

---

<sup>5</sup> Stoicic R., (2000) : Pojam I pravna priroda ugovora o gradzenju, *Pravni zivot* (11/2000), 399;

<sup>6</sup> Ibid. str.399

<sup>7</sup> Ibid. str.399

<sup>8</sup> Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 144/2012, 79/2013, 137/2013, 163/2013, 27/2014, 28/2014, 42/2014, 115/2014, 149/2014, 187/2014, 44/2015, 129/2015, 217/2015, 30/2016, 31/2016, 39/2016, 71/2016, 35/2018, 64/2018, 168/2018, 18/2020, 279/2020 и 277/2022

<sup>9</sup> Имено, тука се подразбираат следните работи: внатрешно уредување на градба како што е осветлување, молеро-фарбарски работи, поставување на паркет, поставување плочки, поставување на врати и прозорци, водоинсталатерски работи, уредување на терен, како и други занаетчиски работи.

<sup>10</sup> Спасевски, Д., (2013): Договорот за градење во македонското и споредбеното право, Скопје, стр.32;

истиот. Темелната основа на договорот за градење ја поставуваат **инвеститорот**<sup>11</sup> и **изведувачот**<sup>12</sup>.

Првиот контакт помеѓу овие два главни субјекти, обично е неформален и е од информативен карактер, фаза најчесто позната како преговарање, каде доколку постои двостран интерес, и официјално се започнува со постапката за склучување на договорот, односно се пристапува кон официјално креирање на понуда. Понудата е чин со кој што почнува постапката за склучување на договорот.<sup>13</sup>

Откако ќе бидат дефинирани сите клучни елементи битни за договорот за градба, по целосно прифаќање или извесна модификација на понудата, се пристапува кон негово склучување. При тоа треба да се настојува секој договорен сегмент да биде дел од понудата, а подоцна и од договорот, со цел да се избегнат можните идни недоразбирања околу договорените ставки. Овде се мисли на прашањето дали некои ветувања, наоди или изјави, биле дел од понудата, а кои од било кои причини, подоцна изречно не се споменати во договорот, ќе претставуваат дел од договорот или не.<sup>14</sup>

Во време кога цената на суровините и материјалите кои се користат во градежништвото секојдневно се менува на светските берзи, а во услови на градежна експанзија, од особено значење е секој член од договорот, со кој се ангажира изведувач за изведување на градежни работи, за отпочнување со изградба на градба, па се до конечно предавање на градбата.

Инвеститорот е субјектот - иницијатор за отпочнување на овој процес, а врз основа на потребата од одреден градеж. Независно од начинот на контакт кој инвеститорот ќе го избере со цел да допре до изведувачите, тој е субјектот кој најчесто ја има можноста да го направи изборот на изведувач и да ја отпочне постапката.

Изведувачот е оној кој во најголема мера треба да го реализира договорот, за разлика од инвеститорот кој по обем има помалку обврски од изведувачот, а понекогаш и само една обврска – да плати за нарачката која му ја има дадено на исполнување на изведувачот. Изведувачот има низа обврски како од договорна така и од административна природа. По самото законско дефинирање на изведувачот како страна – субјект во договорот за градење, може да се заклучи дека на страната на изведувач може да се јави само правно лице кое, уредно регистрирано во регистарот, поседува лиценца за изведувач. Овде до израз доаѓа административно правната природа на обврските на изведувачот кога тој е должен по закон да извршува и поседува одредена документација за вршење на оваа дејност.

<sup>11</sup> **Инвеститор** - носител на правото на градење е правно или физичко лице сопственик на земјиштето на кое се гради градбата, лице кое стекнало право на долготраен закуп на градежно земјиште, концесионер, носител на правото на службеност заради градба, лице на кое сопственикот на земјиштето или носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште го пренел правото на градење со правно дело, лице кое се стекнало со право на градење со решение на стечаен судија при продажба на правото на градење во стечајна постапка и лице кое се стекнало со право на градење согласно со закон, Член 13 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>12</sup> **Изведувач** е правно лице кое ја изведува, односно гради градбата или дел од градбата, врз основа на договор за градење склучен со инвеститорот. За извршување на претходно наведените работи правното лице треба да е регистрирано во Централниот регистар за изведување на градежни и/или градежно-занаетчиски работи и да поседува лиценца за изведувач. , Член 25 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>13</sup> Тушевска, Б., (2009): Меѓународно правни аспекти на понудата, Скопје;

<sup>14</sup> Vukmir, B.,(2009) : Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb, str. 240;

Изведувачот е носител на карактеристичната обврска кај договорот за градење. Својство на носител на карактеристичната обврска значи дека обврските на изведувачот кај договорот за градење се најизразени, како по обем така и по содржина.<sup>15</sup> Изведувачот е должен: да изведува градежни работи во согласност со добиената лиценца; да изведува градежни работи согласно со одобрението за градење, ревидираниот основен и изведбениот проект а доколку е издадено одобрение за градење врз основа на идеен проект согласно со Законот за технолошки индустриски развојни зони и Законот за индустриски – зелени зони да изведува градежни работи согласно одобрението за градење и идејниот проект; да води градежен дневник и градежна книга при изведувањето на градежните работи; да обезбеди докази за пропишан квалитет за вградените градежни производи; да спроведува мерки за заштита и сигурност на градилиштето во согласност со закон и да обезбеди докази за потекло на градежно-техничкиот камен, градежниот песок и чакал (договор за купопродажба, фактура, сметкопотврда и слично) и да обезбеди мислење за изведениот степен на механичка отпорност, стабилност и сеизмичка заштита на градбата во текот на изградбата и мислење за изведениот степен на механичка отпорност, стабилност и сеизмичка заштита на градбата по изградба на целиот конструктивен систем на градбата.<sup>16</sup>

Исполнувањето на законските услови за добивање на лиценца за изведувач како и претходно дефинираните обврски содржани во законите. Посебните узанси за градење и ФИДИК правилата, му даваат важна и одговорна улога на изведувачот во процесот на изградба, кои бараат посебна анализа и елаборација, бидејќи нивната примена и почитување во пракса се од клучно значење за успешна реализација на градбата и исполнување на договорот за градење.

Веќе нагласивме дека градењето претставува еден комплексен и сложен процес кој сам по себе вклучува повеќе учесници кои на свој начин и во свој домен придонесуваат да се реализира градбата – предмет на договорот за градење. Покрај клучните субјекти, инвеститорот и изведувачот, како доста битни субјекти овде се проектантот и надзорниот орган.

Основна цел на **проектантот**<sup>17</sup> е да ја „оживее“ идејата на инвеститорот, односно на идејата на инвеститорот да и даде материјална форма. Проектирањето, по правило, е првата фаза на процесот на градење. Односите на проектирањето се воспоставуваат помеѓу проектантот и инвеститорот, а се изразени во форма на посебен договор чиј предмет е проектирањето на идната градба. Во практиката може да се случи, како што е примерот со договорот за градење со одредба „клуч во раце“, изведувачот да преземе обврска да го изврши и проектирањето на градбата и на тој начин одредбата за проектирање е составен дел од договорот за градење и како договорни страни се

---

<sup>15</sup> Спасевски, Д., (2013):Договорот за градење во македонското и споредбеното право, Скопје, стр.65;

<sup>16</sup> . Член 29 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>17</sup> Проектант е физичко лице кое изработува проекти за изградба на градби на овој закон и поседува овластување А и/или овластување Б за проектирање. Проектантот е должен проектот да го изработи согласно со стандардите и нормативите за проектирање и истиот е одговорен за усогласеноста на проектите со условите за градење. Проектантот работите на проектирање ги врши во правно лице кое е регистрирано во Централниот регистар на Република Македонија (во натамошниот текст Централниот регистар) за вршење на соодветна дејност и кое поседува лиценца за проектирање. Член 15 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

јавуваат инвеститорот и изведувачот.<sup>18</sup> Доколку изведувачот ја практикува оваа опција, да изработува проекти, тој мора да поседува лиценца за проектирање.<sup>19</sup>

Изведувачот може да има доволно персонал за преземање на проектантската работа или може да ги даде сите проекти на некој консултант или пак да ја подели проектантската работа меѓу нив. Кај проектите кои вклучуваат различни типови на инженерство, проектот може да биде сработен во одделни „пакети“<sup>20</sup> од различни специјализирани консултанти (проектанти). За поголеми проекти изведувачот може да назначи главен консултант (проектант) со големо искуство за да ги координира одделните проекти на консултантите специјалисти.<sup>21</sup> Проектантот е должен проектот да го изработи согласно со стандардите и нормативите за проектирање и тој е одговорен за усогласеноста на проектот со условите за градење.<sup>22</sup>

Проектната документација која ја изготвува проектантот мора да биде во согласност со техничките стандарди, законите за градење и изградба, законите за заштита на животната средина и други стандарди кои мора да се исполнети согласно нормативните и морални побарувања. Оваа документација подлежи на ревизија, која ревизија задолжително се врши во поглед на механичката отпорност, стабилност и сеизмичка заштита на градбите, елаборатот за оцена на влијанието на проектот врз животната средина за градби, согласно прописите за заштита на животната средина.<sup>23</sup>

Субјект во процесот на градење кој го контролира процесот на градба и кој утврдува дали истиот е во согласност со договорот, нормите и стандардите е **надзорниот орган**, односно правното лице кое врши надзор<sup>24</sup> и надзорниот инженер<sup>25</sup> како физичко лице кое го спроведува надзорот во правното лице.

Целта на контролата односно надзорот, независно дали ја врши инвеститорот преку свои стручњаци или инвеститорот ангажирал за тоа специјализирана организација, е во целото време на изведувањето на градежните работи да се проверува дали работите се изведуваат во согласност со проектот и другата техничка документација, која е составен дел на договорот, понатаму дали работите се изведуваат според важечките технички прописи, норми и стандарди и да врши контрола во поглед на количините и квалитетот на употребениот материјал како не би дошло до загрозување на стабилноста на објектот.<sup>26</sup>

<sup>18</sup> Ibid. стр.66, стр.67

<sup>19</sup> Види: Член 16 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>20</sup> Пример: За проект на индустриски објект можат да бидат вклучени следниве пакети: проект за патишта и дренажи, проект за водовод и канализација, проект за електрификација, проект за уредување на земјиштето.

<sup>21</sup> Алан Т. Творт, Џ. Гордон Рис, (2010): Проект Менаџмент во градежништвото, стр.19;

<sup>22</sup> Член 15 Став 1 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>23</sup> Член 21 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>24</sup> Правното лице за вршење на надзор на изградба на градби од прва категорија од членот 57 на овој закон треба да има лиценца А за надзор, а за градби од втора категорија треба да има лиценца Б за надзор, Член 34, Став 1 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>25</sup> Надзорен инженер е физичко лице кое врши надзор над изградбата на градбата и има овластување А и/или овластување Б за надзорен инженер, надзорниот инженер ги врши работите на надзор во правното лице регистрирано во Централниот регистар за вршење на соодветна дејност и кое поседува лиценца за надзор и надзорен инженер не може да биде лице вработено во правното лице изведувач на градбата на која се врши надзор, во спротивно ова претставува основ на трајно одземање на овластувањето за надзорен инженер. Член 33 од Закон за градење (Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009);

<sup>26</sup> Stoicic, R., (1993): Odgovornost izvodzacha gradzevinskih radova za shtetu koja je nastala neizvrshenjem ugovora od gradzenju, dd Dragan Srbnich – Shabac, Pravno ekonomski centar, Beograd, str.65;

Постоењето на овој орган е со позитивен одраз и врз двете страни во договорот за градење. Имено, со постојан надзор и постојано следење и контрола на одвивање на процесот на градење, со цел исполнување на предметот на договорот за градба, надзорниот орган, со одговорен и стручен пристап, навремено открива доколку настанат одредени недостатоци, при што со навременото реагирање и исправка на пројавениот недостаток, изведувачот заштедува и време и дополнителни трошоци за идна корекција на овие недостатоци, па би рекле и можна идна штета од размери, што позитивно ќе се одрази и на другата страна, инвеститорот кој како краен резултат ќе го има градежот – предмет на договорот за градење во полно светло, со запазени стандарди и квалитет и навремена реализација за негово користење.

## **Одговорноста на изведувачот, проектантот и надзорот кај договорот за градење**

### **Одговорност на изведувачот**

Веќе споменавме дека изведувачот е субјектот со најмногу по обем и содржина обврски од нормативен и практичен аспект. Како носител на обврските, и субјект кој го изведува процесот на градба, тој е категоризиран како учесник со најголема одговорност. Одговорноста на изведувачот ја гледаме во два сегменти, во сегментот на исполнувањето, односно неисполнување на договорот, делумно или целосно и во сегмент на целосно исполнување на договорот од страна на изведувачот, но одговорност од можни идни штети во зависност од начинот на изведувањето на предметот на договорот. Изведувачот е должен да го предаде објектот на инвеститорот со сите барани својства на градежот – предмет на договорот, и во тој степен, на што се темели договорот за градба.

Кога ќе биде комплетиран процесот на изградба, објектот ќе биде спремен за неговата намена како што е дефинирано во договорот, и изведувачот ќе биде одговорен да обезбеди објектот да биде подготвен за неговата намена во периодот на оперативните услуги.<sup>27</sup> Изведувачот ќе биде одговорен за адекватноста, стабилноста и безбедноста на сите операции на локацијата, на сите методи на изградба и на сите работи за време на проектирањето – изведбата и периодот за изведба на оперативните услуги.<sup>28</sup>

Изведувачот е должен сите работи поврзани со реализација на договорот да ги изврши стручно, по важечки технички стандарди и во согласност со науката, како и да ги почитува сите прописи, иако не се задолжителни или содржани во договорот, но се во склоп на кодексот на градежниците. Тој мора да постапува како добар стручњак и со поголемо внимание од внимание на добар стопанственик. Оваа од причина што непостапувањето со голема внимателност, може да повлече далекусежни последици од огромен размер кон сигурноста на инвеститорот, трети лица и околината воопшто. Одговорноста на изведувачот се однесува на одговорност за недостатоци на земјиштето, одговорност за материјалите и опремата, како и одговорноста за недостатоците воопшто. Според класичните принципи на облигационото право, после примопредавањето на објектот со завршување на градежните работи, изведувачот ги

---

<sup>27</sup> Услови на договор за проектирање, изградба и изведба на проекти, International Federation of Consulting Engineers CONTRACTS AND AGREEMENTS, (2009), стр.14;

<sup>28</sup> Ibid. str.15;

извршил своите договорни обврски и со тоа би престанала неговата одговорност за штета.<sup>29</sup> Меѓутоа тоа не е случај кај договорот за градење. Имено, со примопредавањето на објектот не престанува одговорноста на изведувачот, туку напротив, одговорноста на изведувачот се продолжува за еден временски период после примопредавањето на работите. Одредбите кои се однесуваат на недостатоците претставуваат едни од најзначајните одредби кај договорите за дело, а особено се важни кај договорите за градење.<sup>30</sup>

Во моментот на примопредавањето изведувачот е одговорен за сите видливи недостатоци кои истиот во дополнително определен рок е должен да ги отстрани, изврши корекција на негов трошок. Доколку се работи за невидливи недостатоци, кои во време на примопредавање не можеле да се воочат, а по тек на некој временски период се покажат, независно што договорот во моментот на примопредавањето се сметал за исполнет и обврската на изведувачот за исполнета, од овој момент се активира одговорноста на изведувачот кој е должен за санирање на недостатоците и евентуален надомест на штета.

Обврската за гаранција е вообичаена клаузула кај многу видови на договори, со што се тврди дека некое својство, квалитет постои и доколку се појават одредени недостатоци во иднина во рокот предвиден за гаранција, гарантот е спремен да ги сноси негативните последици. Кај договорот за градење посебно е потенцирана гаранцијата токму поради претходното образложение околу видливите и невидливите недостатоци на градежот. Во периодот на гаранција изведувачот е одговорен за сите недостатоци кои ќе се појават на градежот. Гарантниот период може да биде предвиден со императивни норми, за специфични категории на градежот или да биде оставен на волја на слободно договарање помеѓу договорните страни, инвеститорот и изведувачот. Воспоставениот гарантен рок од временски аспект, нуди една олеснителна околност за изведувачот, кога тој е временски ограничен на пократок рок, по истекот на тој рок, изведувачот се ослободува од таа гарантна обврска кон инвеститорот или кон трети лица. Секако тоа се однесува на не толку осетливи категории, и на категории кои имаат природно пократок рок на траење. Обврската за гаранција и одговорност постои и во случај кога изведувачот одредени обврски по свое видување, ги отстапил на изработка на трети лица, подизведувачи, при што тој секако останува одговорен пред инвеститорот за евентуалните недостатоци од ангажманот на третите лица, но има право на надомест на штета од третите лица, најчесто подизведувачи. Доколку пак инвеститорот по сопствени сугестии самостојно ангажирал трети лица за извршување на одредени градежни работи, тогаш одговорноста кон инвеститорот и во иднина трети лица, ја имаат лицата ангажирани директно од инвеститорот.

Одговорноста може да биде во насока на одговорност за вообичаени недостатоци (недостатоци од извршување на работите и недостатоци на опремата и материјалите) и одговорност за солидноста на градбата (стабилност и сигурност на градбата), која претставува посебен вид на одговорност и таа ја сносат солидарно со проектантот.

Оваа во суштина ја покажува тежината на одговорност која ја носи изведувачот, со право категоризирана како најголема, меѓутоа со претходно кажаното веќе ја начнавме одговорноста и на други учесници во процесот на градење, проектантот и надзорот.

---

<sup>29</sup> Stoicic, R., (1993): Odgovornost izvodzacha gradzevinskih radova za shtetu koja je nastala neizvrshenjem ugovora od gradzenju , op.cit., str.109;

<sup>30</sup> Спасевски, Д., (2013): Договорот за градење во македонското и споредбеното право, Скопје, стр.206;

## Одговорност на проектантот

Одговорноста на проектантот во процесот на градење се поврзува со договорот за проектирање кој може да биде склучен помеѓу инвеститорот и проектантот или помеѓу изведувачот и проектантот. Според Законот за градење проектантот е должен да се придржува кон стандардите и нормативите за проектирање, односно според Законот за облигациони односи, да го изврши делото како што е договорено и според правилата за работа. Неговата одговорност ќе биде насочена кон сите недостатоци кои ќе произлезат во иднина поради неговата стручност и исполнувањето на договорот за проектирање. Проектантот е исто така субјект чија одговорност не е ограничена со исполнувањето на договорот, туку продолжува како одговорност и после примопредавањето на објектот, како одговорност за солидност на градбата.

Одговорноста за **солидноста на градбата** е посебен вид на правен институт кој е карактеристичен за договорот за градење. Кај овие договори е карактеристично тоа што и после примопредавањето на работите на страната на изведувачот сè уште постои одговорност за недостатоците кои го доведуваат во прашање начинот на изведување на работите, квалитетот на материјалите и опремата, но и солидноста на градбата. Притоа со зборот солидност<sup>31</sup> се означува стабилност и сигурност<sup>32</sup> односно трајност и издржливост на градбата кои одговараат на стандардите на техниката и науката, законските и другите стандарди правилата на градежната струка во времето на градбата.<sup>33</sup> Одговорноста за овој вид ја снесат солидарно изведувачот и проектантот, доколку не може да се утврдат границите на доменот на дејствување на овие двајца субјекти, односно да се утврди по чија вина е настанат недостатокот и предизвикана штетата. Проектантот ја снеси одговорноста за соодветната стабилност и сигурност на сите активности и методи поврзани со проектирањето како и специфицираните од оваа област редовни или дополнителни активности.

Рокот за одговорност на овој вид на недостаток е доста подолг, поради самата тежина на овој вид на недостаток при градба и потребно е изминување на подолг временски период за овој тип на недостатоци се појават. Доказ за тоа е гаранцијата од 10 (десет) години со која изведувачот и проектантот, како стручни лица гарантираат за солидноста на градбата дека таа нема да се сруши ниту поради вградени материјали и опрема, ниту поради недостатоци со земјиштето ниту пак поради недостатоци во проектот. Гаранцијата како правен институт овде има задолжителен карактер, со закон обврзувачко дејство, иако тоа во договорот помеѓу инвеститорот и изведувачот и проектантот може да не биде наведено.

Гаранцијата за солидноста на градбата се зема како правен основ за одговорност на учесниците во градбата после примопредавањето на градбата.<sup>34</sup>

## Одговорноста на надзорот

Надзорниот орган како што споменавме погоре, со извршување на својата работа, со постојана и благовремена контрола ја игра главната заштитна улога во

---

<sup>31</sup> Член 663 став 1 од Закон за облигациони односи (Службен весник на Република Македонија" бр 18/2001, 4/02, 5/03, 84/08, 81/09, 161/09, 123/13);

<sup>32</sup> Узанса 104 од Посебни узанси за градење, Службен лист на СФРЈ 18/1977

<sup>33</sup> Nikolich Dz.,(2000): Odgovornost za solidnost gradzevine , Pravni zivot, (11/2000), str.434-435

<sup>34</sup> Спасевски, Д., (2013): Договорот за градење во македонското и споредбеното право, Скопје, стр.225;

процесот на градење, од една страна кон инвеститорот, од друга страна кон изведувачот, но и третата страна, кон трети лица, потенцијални идни корисници на градежот. Надзорот покрај контролата на материјали, опрема, земјиште, на терен има право и на увид во документацијата поврзана со материјалите над кои се врши надзор, атести за употребените материјали и слично.

Од надзорниот орган се бара постојано присуство на терен, со што би се извршила детална контрола и проверка на терен на секоја фаза од процесот на градба, навремена реакција за утврдени отстапувања, навремена санација и успешна градба.

Меѓутоа, не секогаш е така во пракса. Поради утврдени пропусти во процесот на надзор во пракса се појавуваат недостатоци во текот на градбата и по завршувањето и предавањето на градбата. За овие пропусти од страна на надзорниот орган одговара самиот надзор. Тој одговара во иста линија со изведувачот и проектантот за сите видливи недостатоци во моментот на примопредавањето, но и невидливи недостатоци кои како резултат на користење на градежот настануваат со тек на време. И надзорниот орган е одговорен за солидноста на градбата во доменот на неговото дејствување<sup>35</sup>, која доколку не може да се утврди исто така ќе биде третирана – солидарно.

## ЗАКЛУЧОК

Главната идеја во завршните согледувања на овој труд е да се согледа обемот на одговорноста и можноста таа во никој случај да не да биде ограничена или исклучена не само на изведувачот, туку и на сите други учесници во процесот на градба. Нашиот закон одговорноста кон инвеститорот ја лоцира само на овие тројца учесници во процесот на градење, што во практика процесот на градба не го гледаме во таа едноставна форма на реализација, тој е доста сложен процес и учесниците се доста бројни. Целта е да се утврдат и лоцираат обврските по категории на извршители/учесници во процесот на градба, да се прошири опфатноста на поголем број учесници, ревиденти, подизведувачи, управители на градби во нормативна рамка, дефинирајќи ја одговорноста на истите, во исто така нормативна рамка, доведувајќи ги до директна одговорност пред инвеститорот. Оваа би резултирало со подигнување до повисок степен на одговорност и посериозен пристап кон исполнување на градежните работи за кои се ангажирани независно дали од страна на инвеститорот или од страна на изведувачот. Оваа од аспект што изведувачот е најмалку заштитен од нормативен аспект, бидејќи одговара пред инвеститорот за ангажманите на други учесници во процесот на градба ангажирани од негова страна, а во практика тешко успева при појава на случај да реализира надомест на штета, Секој учесник во процесот на градба треба да биде одговорен за извршената градежна работа од својот домен и стручност.

Исто така врз основа на анализи и истражувања неопходно е да се дефинира што спаѓа во солидноста на градежот. И овој термин има различни толкувања, јасно е дека не се однесува на сите својства на градежот и оставено е толкувањето да се одвива во судските процеси. Полесно би кога било точно би се одредило што влегува во поимот

---

<sup>35</sup> Додадено со измените и дополнувања на Законот за облигациони односи од 2008 година, Член 663 Став 4 од Законот за облигациони односи

солидност на градежот, бидејќи јасно е дека тоа се однесува на потешки и посериозни недостатоци, но потребно е јасно да се постават кои се тие недостатоци.

Со решавање на овој проблем ќе се постигне главната цел која стои на врвот од пирамидата – градба, а тоа е квалитетна градба на највисок степен и заштита на сите страни од тој процес.

## **КОРИСТЕНА ЛИТЕРАТУРА**

- Nikolich, Dz., (2000) Odgovornost za solidnost gradzevine , Pravni zivot, (11/2000)
- Stoicic R., (1993) : Odgovornost izvodzacha gradzevinskih radova za shtetu koja je nastala neizvrshenjem ugovora od gradzenju , dd Dragan Srbnich – Shabac, Pravno ekonomski centar, Beograd,
- Stoicic, R., (2000) : Pojam I pravna priroda ugovora o gradzenju, Pravni zivot (11/2000);
- Vukmir, B.,(2009) : Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera, PRIF – PLUS, Zagreb.;
- Алан, Т., Творт, Џ., Гордон Рис, (2010): Проект Менаџмент во градежништвото,;  
Закон за градење (Сл. весник на РМ, бр. 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 144/2012, 79/2013, 137/2013, 163/2013, 27/2014, 28/2014, 42/2014, 115/2014, 149/2014, 187/2014, 44/2015, 129/2015, 217/2015, 30/2016, 31/2016, 39/2016, 71/2016, 35/2018, 64/2018, 168/2018, 18/2020, 279/2020 и 277/2022
- Закон за облигациони односи (Службен весник на Република Македонија" бр 18/2001, 4/02, 5/03, 84/08, 81/09, 161/09, 123/13);
- Посебни узанси за градење, Службен лист на СФРЈ 18/1977
- Спасевски, Д., (2013): Договорот за градење во македонското и споредбеното право, Скопје;
- Тушевска, Б., (2009): Меѓународно правни аспекти на понудата , Скопје,;
- Услови на договор за проектирање, изградба и изведба на проекти, International Federation of Consulting Engineers CONTRACTS AND AGREEMENTS, (2009);