



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

15. Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva Opatija, 2021.

Aktualnosti sudske prakse u vezi ugovora o građenju

Vitomir Boić, dipl. iur., Županijski sud u Velikoj Gorici, Velika Gorica

**Lijepo je znati, da
nekome fališ.
Gdje god odem, svi mi
kažu:
"Samo si nam ti još
falio"**



Uvod

- Ugovor o građenju - dvostranoobvezan i konsenzualan; aktualno-sudska praksa;
- usmeno-pisano; pisano-usmeno; pisano-pisano; Nada;
- bitan sastojak - obveza izvođača izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu;
- obveza je naručitelja isplatiti mu za to određenu cijenu;
- ugovor o građenju - s klauzulom „ključ u ruke“ - naknada za izvedene izvanstroškovničke radove?



- što je u ugovoreno pod terminom "ukupno ugovorena cijena"?
- nakon ugovora o građenju stranke zaključe i aneks ugovora o građenju, pa se kao sporno pitanje može pojaviti odstupanje od projekta u smislu povećanja građevine?



- specifični ugovori - kao na primjer ugovor o izvođenju soboslikarskih radova nisu ugovori o građenju, nego ugovor djelu
- nepredviđeni radovi koje izvođač može izvesti i bez prethodne suglasnosti naručitelja, ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu suglasnost



Visoki trgovački sud Republike Hrvatske - PŽ-7659/14-8

- ...nesporno da su **sklopile Ugovor o građenju** - tuženik kao naručitelj - tužitelj kao izvođač - izvođenje radova na izgradnji objekta po sistemu „ključ u ruke u funkciji“ te je za izvođenje svih usluga i radova potrebnih za izgradnju i funkcionalnu uporabu predmetne građevine sporazumno utvrđena ukupna cijena u fiksnom i nepromjenjivom iznosu



- sporno je jesu li stranke sklapanjem **Ugovora o uslugama tehničkog savjetovanja i vođenja projekata** izmijenile, odnosno odstupile od ugovorne odredbe „ključ u ruke“.



- ... prvostupanjski sud je pogrešno utvrdio da su stranke tim Ugovorom odstupile od odredbe „ključ u ruke u funkciji“ - ugovorom 2. tužitelj je od tuženika naručio usluge tehničkog savjetovanja i vođenja projekata na svim projektima u kojima se tužitelj pojavljuje kao izvoditelj zemljanih, rovokopačkih i građevinskih radova ...



- taj ugovor nema nikakve veze sa tužiteljevom obvezom izvođenja radova na predmetnoj građevini na temelju Ugovora 1, niti su na taj način stranke odustale od ugovorne odredbe „ključ u ruke u funkciji“



- ... kada stranke sklapaju Ugovor o građenju s klauzulom „ključ u ruke“ - izvođač radova - 630. ZOO - obvezuje samostalno izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine, a u kojem slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova
- pod pretpostavkom da nije došlo do izmjene opsega ugovorenih radova na temelju sporazuma ugovornih strana ili iz razloga za koje odgovara naručitelj



-takvim ugovorom izvođač preuzima na sebe rizik izvođenja svih nepredviđenih radova i viška radova, a naručitelj preuzima na sebe rizik isplate ugovorene cijene i u slučaju manje izvedenih radova



- .. nije sporno da tužitelj nije tražio od tuženika pisanu suglasnost za izvođenje tih radova, niti da je u slučaju njenog izostanka podnio zahtjev nadzornom inženjeru i naručitelju, niti da stranke o tome nisu zaključile pisani dodatak Ugovoru 1, a tuženik osporava da je došlo do izmjene projekta na način da je on zahtijevao dodatne radove i skuplju opremu, dok je ugovorom utvrđena vrijednost radova te je unesena odredba „ključ u ruke“ prema kojoj ugovorena cijena obuhvaća i nepredviđene radove,



- tužitelj nema pravo potraživati naknadu za izvedene izvanstroškovničke radove - iako je tužitelj te radove izveo, sukladno čl. 630. st. 2. ZOO-a ti su radovi obuhvaćeni ugovorenom cijenom, a tužitelj nije dokazao da je na temelju sporazuma s tuženikom došlo do izmjene opsega ugovorenih radova (čl. 630. st. 3. ZOO-a) pa tužitelj ne može posebno potraživati naplatu tih troškova.



Vrhovni sud Republike Hrvatske - Rev 1491/13-2

- - da su tuženica kao naručitelj i tužitelj kao izvođač sklopili Ugovor o izvedbi fasade
-
- - da su prema odredbi čl. 3. st. 1. tog Ugovora stranke utvrdile ugovorenu cijenu zatraženih radova u iznosu 3.405.497,78 kuna,



- - da su prema odredbi st. 2. istog članka u navedenu cijenu uključeni svi troškovi za rad, materijal, rad strojeva, transport (unutarnji i vanjski) povećani troškovi za prekomjerno korištenje i održavanje prometnica, takse, porezi, plaće, režije i dr. do primopredaje građevine te svi drugi izdaci potrebni za dovršenje ugovorenih radova



- - da se prema st. 3 istog članka Ugovora tužitelj obvezuje da će izvođenju eventualnih naknadnih radova pristupiti isključivo na pisani zahtjev naručitelja odnosno tuženice, a po prethodnom od strane naručitelja i izvođača o usuglašenom troškovniku naknadnih radova, te da će cijenu naknadnih radova ugovorne strane regulirati posebnim ugovorom



- - da su prema st. 4. istog članka jedinične cijene iz ugovorenog troškovnika fiksne i nepromjenjive
- - da je tuženica 3.405.497,78 kuna u cijelosti platila
- - da je tužitelj zatražio od tuženice plaćanje dodatnog iznosa 332.564,77 kuna po Okončanoj situaciji



- da su radovi po toj situaciji izvršeni u naznačenim količinama i na temelju građevinske knjige, a odgovaraju ugovorenim uvjetima
- sud polazeći od pretpostavke da se u konkretnom slučaju radi o naknadnim, a ne ugovorenim radovima odbija TZ uz obrazloženje da tužitelj tijekom postupka nije dokazao da je vršio bilo kakve naknadne radove po usuglašenom troškovniku te da bi to bilo regulirano posebnim ugovorom



- Protivno shvaćanju prvostupanjskog suda da bi se u konkretnom slučaju radilo o naknadnim radovima - drugostupanjski sud utvrđuje da se radi o radovima koji odgovaraju ugovorenim uvjetima, što je potvrdio i nadzorni inženjer



- stranke su ugovorile cijenu u ukupnom iznosu za cjelokupno izvedene građevinske radove, to sud zaključuje da tužitelj nema pravo na povećanje cijene za vrijednost radova koji su ugovoreni, niti ima pravo na isplatu cijene za te radove budući da nije dokazao da je u međuvremenu od dana sklapanja ugovora pa do dana ugovorenog završetka radova došlo do povećanja cijene radova za više od deset posto u smislu odredbe čl. 627. ZOO



- Prema odredbi čl. 625. ZOO cijena radova može se odrediti po jedinici mjere ugovorenih radova (jedinična cijena) ili u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena)



- slijedi da ZOO spominje dva načina plaćanja:
- prvi način -na osnovi jedinice mjere ugovorenih radova koji naziva „jedinična cijena“
- drugi način - koji treba biti izražen „u ukupnom iznosu za cijelu građevinu“ koju naziva „ukupno ugovorena cijena“



- Karakteristika prvog načina ugovaranja cijene je u tome da se konačno izvedeni radovi mjere i procjenjuju prema unaprijed dogovorenim troškovniku te će konačna ukupna cijena ovisiti o tome koliko je stvarno količina i materijala izvedeno



- Tzv. „ukupno ugovorena cijena“ određuje se za izvršenje cijelog posla na nekoj građevini - znači da izvođač ima pravo samo na cijenu koju je ugovorio bez obzira na stvarne troškove izvođenja radova i bez obzira na izvedene količine pod pretpostavkom da nije izvodio posebno odobrene dodatne radove
- ugovorena cijena, ako je određena paušalno, iskazuje se u jednom iznosu za sve ugovorene radove



- Pravilno sudovi tumače predmetni Ugovor kada zaključuju da su stranke cijenu radova ugovorile u ukupnom iznosu za cijelu građevinu (ukupno ugovorena cijena)
- protivno revizijskim navodima tužitelja, niti iz jedne odredbe Ugovora ne bi proizlazilo da će se izvedeni radovi obračunati na temelju stvarno izvedenih količina iskazanih u građevinskoj knjizi i jediničnih cijena iz ugovorenog troškovnika, a ugovorena cijena iskazana je u jednom iznosu za sve ugovorene radove



- stranke su odredbom ugovora prema kojoj su „jedinične cijene iz ugovornog troškovnika fiksne i nepromjenjive“ htjele dodatno jasno i izričito ugovoriti čvrstu (fiksnu) cijenu za radove građenja i time isključiti utjecaj promjena cijena raznih elemenata od kojih je cijena sastavljena



- i kada je ugovoreno da se cijena radova neće mijenjati, izvođač može tražiti povećanje cijena, ako se nakon sklapanja ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, a bez njegova utjecaja u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka (čl. 627. st. 1. ZOO)



- kada bi se i radilo o naknadnim radovima u konkretnom slučaju ne bi postojala obveza tuženice za isplatu utuženog iznosa, jer tužitelj nije dokazao da bi postojao pisani zahtjev naručitelja za izvođenje naknadnih radova, niti je dokazao da su ugovorne strane sklopile posebni ugovor prema usuglašenom troškovniku naknadnih radova



Vrhovni sud Republike Hrvatske - Rev 741/2014-2

-predmet spora je zahtjev tužitelja-protutuženika za isplatu 327.645,25 kn s osnova isplate cijene radova po Ugovoru o građenju (dalje: Ugovor) i Aneksu ugovora o građenju (dalje: Aneks) -tužitelj-protutuženik kao izvođač i tužena-protutužiteljica kao naručitelj



- Prema odredbi čl. 630. st. 1. ZOO ako ugovor o građenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevinu



- Prema st. 2. tog zakonskog članka u tom slučaju ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu
- sudovi su zaključili da predmetni Ugovor i Aneks nemaju pravnu prirodu ugovora o građenju s odredbom "ključ u ruke"



- nižestupanjski sudovi propuštaju dati jasnu ocjenu o predmetnom Ugovoru i Aneksu u smislu odredbe čl. 625. ZOO odnosno propuštaju dati ocjenu o tome da li je predmetnim Ugovorom i Aneksom cijena radova određena kao jedinična cijena ili kao ukupno ugovorena cijena



- sudovi zaključuju da je tužena-protutužiteljica u obvezi tužitelju-protutuženiku isplatiti neisplaćeni dio cijene radova u iznosu od 327.645,25 kn jer da to proizlazi iz I. i II. privremenih situacija te konačne situacije koju je tužitelj-protutuženik ispostavio tuženoj-protutužiteljici



- Pri tome sudovi ocjenjuju da su te situacije valjano sastavljene, jer je građevinskim vještačenjem utvrđeno da je tužitelj-protutuženik u tom opsegu izveo radove
- Građevinski vještak je pri tome imao u vidu jedinične cijene radova



- unatoč tome iz obrazloženja prvostupanjske presude, a što prihvaća i drugostupanjski sud proizlazi da su nižestupanjski sudovi predmetni Ugovor i predmetni Aneks ocijenili kao ugovor o građenju sa ukupno ugovorenom cijenom građenja



-navedeno je nejasno i proturječno. Naime, ukoliko bi predmetni Ugovor i predmetni Aneks imali pravnu prirodu ugovora o građenju sa ugovorenom ukupnom cijenom građenja, onda obvezu tužene-protutužiteljice ne bi bilo moguće utvrđivati prema jediničnoj cijeni radova, već prema razmjeru između izvedenih radova u odnosu na ugovorene radove



- ostalo je nejasno koje to ugovorene radove tužitelj-protutuženik ne bi izveo i zašto ne bi imao pravo na isplatu ukupno ugovorene cijene radova



- nejasni su razlozi ocjene nižestupanjskih sudova o pravu tužitelja-protutuženika na isplatu cijene za radove koji se odnose na odstupanje od projekta
- Prema čl. 623. st. 1. ZOO za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova, izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja



- Prema st. 2. istog zakonskog članka izvođač ne može zahtijevati povećanje ugovorene cijene radova što ih je izveo bez takve suglasnosti
- sudovi ocjenjuju da tužitelj-protutuženik ima pravo na cijenu za radove koji se odnose na odstupanje od projekta jer da je predmetna građevina povećana za 118,50 m² pa da nije logično da za te radove tužitelj-protutuženik ne bi imao suglasnost tužene-protutužiteljice



- ukazuju da je nadzorni inženjer tužene-protutužiteljice potpisao konačnu situaciju (što bi značilo da je i prihvatio takve radove)
- ...takvi razlozi su nejasni i neprihvatljivi
- nije nužno da bi svako odstupanje od projekta u smislu povećanja građevine bilo u korist i za interes naručitelja (koji bi za to povećanje snosio i povećane troškove građenja)



- nadzorni inženjer u smislu odredbe čl. 622. ZOO nije ovlašten zastupati naručitelja pri davanju suglasnosti za radove koji odstupaju od projekta, već je ovlašten vršiti nadzor nad radovima i kontrolu količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda...



Vrhovni sud Republike Hrvatske - Revt 573/16-2

-u sporu iz ugovora o izvođenju soboslikarskih radova sklopljenog između naručitelja radova i izvođača radova - radi izvođenja soboslikarskih radova na stambenom objektu u gradnji
- predmet spora je isplata dijela ugovorene naknade u iznosu od 117.120,00 kuna (od ukupne cijene radova od 263.400,00 kuna), a predmet spora po protutužbi je naknada štete zbog nedostataka u izvedbi radova



- predmetni ugovor o izvođenju soboslikarskih radova nije ugovor o građenju iz čl. 620. ZOO, kako je pogrešno zaključio prvostupanjski sud, nego ugovor o djelu iz čl. 590. ZOO, kojim se izvođač obvezuje obaviti određeni posao, kao što je izrada ili popravak neke stvari, izvršenje kakva fizičkog ili umnog rada i sl., a naručitelj se obvezuje platiti mu za to naknadu



- tuženik-protutužitelj je tvrdio da su radovi izvedeni s nedostatkom, ali o tome nije obavijestio tužitelja-protutuženika niti je od njega zatražio otklanjanje nedostataka, sukladno odredbi čl. 604. i 605. ZOO



- on nema pravo na naknadu troškova koje je eventualno imao uvezi s otklanjanjem nedostataka, jer je uslijed svojih propusta izgubio prava po osnovi nedostataka - čl. 608-610 ZOO



Vrhovni sud Republike Hrvatske - Revt 196/15

- - da su tuženik kao naručitelj i tužitelj kao izvoditelj sklopili ugovor o izvođenju radova na rekonstrukciji i izgradnji kolnika, parkirališta, pješačke staze, biciklističke staze i javne rasvjete u ulici ...



- - da su čl. 2. tog Ugovora stranke odredile ukupnu cijenu izvođenja radova i to po jediničnim cijenama u okviru vrste radova i količina iskazanih u ugovornom troškovniku koji je priložen Ugovoru te da su navedene jedinične cijene nepromjenjive i fiksne



- - da su čl. 5. tog Ugovora stranke odredile da će izvedene radove obračunati na temelju stvarno izvedenih količina iskazanih u građevinskoj knjizi i jediničnih cijena iz ugovornog troškovnika



- - da je tužitelj izveo ugovorene radove u iznosu većem i to za iznos od 372.774,29 kn (obračunatih na temelju količina iskazanih u građevinskoj knjizi i jediničnih cijena iz Ugovornog troškovnika)



- da je tužitelj pored toga izveo i hitne nepredviđene radove u vrijednosti od 342.728,26 kn i to radi osiguranja stabilnosti objekata jer je u protivnom prijetio nastanak štete
- da se tuženik suglasio, odnosno da je odobrio te hitne nepredviđene radove



- Pravilno nižestupanjski sudovi tumače predmetni Ugovor kada zaključuju da su stranke cijenu radova ugovorile po jedinici mjere (jedinična cijena)
- iz čl. 5. Ugovora gdje je određeno da će se izvedeni radovi obračunati na temelju stvarno izvedenih količina iskazanih u građevinskoj knjizi i jediničnih cijena iz ugovorenog troškovnika



- kada je tužitelj izveo ugovorene radove u vrijednosti većoj od ugovorene okvirne cijene i to za iznos od 372.774,29 kn, onda je tuženik u obavezi tužitelju isplatiti i taj iznos (čl. 620. st. 1. ZOO)



- Isto tako odlučujući o dijelu tužbenog zahtjeva tužitelja za isplatu iznosa od 342.728,26 kn s osnova izvedenih hitnih nepredviđenih radova, pravilno su nižestupanjski sudovi primijenili materijalno pravo kada su prihvatili taj dio tužbenog zahtjeva tužitelja



- Prema odredbi čl. 624. st. 1. ZOO nepredviđene radove izvođač može izvesti i bez prethodne suglasnosti naručitelja ako zbog njihove hitnosti nije mogao pribaviti tu suglasnost
- Prema st. 2. istog zakonskog članka nepredviđeni radovi iz st. 1. tog članka su radovi koje je nužno izvesti:



- radi osiguranja stabilnosti građevine, sprječavanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost plana na okolnom zemljištu a izazvana je izvanrednim i neočekivanim događanjima,
- - radi sprječavanja nastanka štete uslijed tih događaja, te
- - po naredbi mjerodavnih tijela javne vlasti.



- ...kada je tužitelj izveo radove u vrijednosti od 342.728,26 kn a koji su bili nužno potrebni radi osiguranja objekta odnosno radi sprečavanja nastanka štete uslijed nestabilnosti objekata, onda je tuženik u obvezi tužitelju isplatiti i tu vrijednost (cijenu) radova (čl. 624. st. 4. ZOO) (a i bez obzira na to da li je za te radove tuženik dao tužitelju prethodnu suglasnost - čl. 624. st. 1. ZOO)



Vrhovni sud Republike Hrvatske - Revt 406/17

- ...zahtjev tužitelja da mu se isplati novčana naknada u iznosu od 692.401,19 kn, na ime izvedenih radova prema ugovoru o podizvođenju radova na pripremama terena, ripanja i iskopa kanala i naknadnih radova



- da su stranke sklopile ugovor o podizvođenju kojom je tuženik ustupio, a tužitelj preuzeo obvezu izvođenja radova na pripremi terena, ripanja i iskopa kanala;



- da je navedenim ugovorom utanačeno da će konačna vrijednost biti utvrđena prema opsegu i količinama stvarno izvedenih radova uz korištenje jedinične cijene iz ugovornog troškovnika;
- da je tuženik glavni nositelj posla i u poslovnom odnosu s investitorom i da je tužitelju povjerio obavljanje dijela tog posla ugovorom o podizvođenju;



- da je tužitelj za tuženika izveo sav potreban fakturirani rad, što proizlazi iz troškovnika tužitelja i tuženikovog elaborata o izvedenim radovima;
- da je geodetski elaborat sačinio ovlašteni geodet angažiran od glavnog investitora i da isti predstavlja evidenciju stvarne količine izvedenog posla



- čl. 623. st. 1. ZOO za svako odstupanje od projekta, odnosno ugovorenih radova, izvođač mora imati pisanu suglasnost naručitelja
- on ne može očekivati povećanje ugovorene cijene za radove što ih je izveo bez takve suglasnosti (st. 2. ZOO).



- ... sudovi su zaključili da tužitelj osnovano zahtijeva isplatu naknade za izvedene radove
- tuženikovo ukupno ponašanje u odnosu na izvedene radove jasno upućuje na to da ih je on kao naručitelj odobrio, čime je u okolnostima konkretnog slučaja pisana suglasnost nadomještena kako konkludentnim radnjama tuženika koji se upućuje na njihovo odobrenje, a tako i pisanom evidencijom o izvršenim radovima, što proizlazi iz geodetskog elaborata kojeg je sačinio investitor



- dodatne radove tužitelj je izveo upravo po zahtjevu ovlaštenih osoba tuženika kao naručitelja, pisana suglasnost i nije bila nužna pretpostavka da bi se zahtijevalo plaćanje naknade za izvedene radove



**NIJE NAMA LOŠE
KOLIKO MISLIMO.
KOLIKO MISLIMO
I DOBRO NAM JE.**

