

## УПОРЕДНОПРАВНИ ПРЕГЛЕД ОДГОВОРНОСТИ ЗА ШТЕТУ ОД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

Др Жарко АНЂЕЛКОВИЋ\*

### Осврт

Од нарочитог значаја за наш рад је преглед одговорности за штету од зграде или шире од грађевине и других ствари у правним системима бар оних држава које имају дугу правну традицију. Наравно ту су пре свих европске државе као што су: Немачка, Аустрија, Швајцарска, Француска, Холандија и Енглеска.

У излагању о „стању закона и судске праксе” у вези са одговорношћу за штету од зграде и других ствари у поменутиим државама користићемо, пре свега, рад компетентног немачког научника Jerga Petershagena, који је ову материју изванредно синтетизовао и анализирао у недавно објављеном делу под називом: „Списи уз грађанско право, свезак 237, Гаранција за зграде, члан 836 Грађанског законика у систему обавеза за обезбеђивање саобраћаја”. Можда то није тако уобичајено, али је коректно и према њему и поштено према свима.

### 1. Немачка

Треба знати да је на опште право у Немачкој највише утицала рецепција римског права, више него на права других земаља. Утицај немачког права, односно ослањање на сопствене изворе (царски закони, обичајна и покрајинска права) био је незнатан.

---

\* Др Жарко АНЂЕЛКОВИЋ, професор Високе пословне школе у Лесковцу.

Утицај кодификација у Немачкој био је различит и углавном супсидијарног карактера. Такав је однос са нпр. хамбуршким градским правом у коме је власник гарантовао за случај рушења куће и „за рушење на бродовима који су на доковима тј. у фази градње а становници који станују поред моста обавезни су да га одржавају и одговорни су за стање у коме се налази.”<sup>1</sup>

Касније, у 19. веку правосудни органи и наука су имали став да опште право обухвата *cautio damni infecti* у основи, па тако обавеза јемства је зависила од подношења судског захтева. Још касније, са увођењем нових прописа то је измењено и користио се судски доказ, дакле онај који је обећао јемство могао се ослободити одговорности за штету ако би доказао њену неминовност.

Најобимнија кодификација у Немачкој било је Пруско Опште покрајинско право које је развило одговорност за зграде примарно хармонизујући полицијско и опште кривично право. По овом плану обавезу накнаде штете је имао власник зграде. Ово право је противно римском праву нормирало једну широку и за оштећеног мање компликовану гаранцију (са претпоставком кривице и присуством јавноправне обавезе одржавања зграде).

Из француског *Code civil* из 1804. реципирано је нешто незнатно норми и то углавном у Рајнској области. Комбиновано је француско и римско право. Власник зграде је био одговоран за ону штету која је настала рушењем, и то и због мана у начину градње или због недостатака у одржавању. Јасно је, дакле, нормирана гаранција суседима и другима без обзира на кривицу. Оштећени је, међутим, морао да докаже да је до рушења дошло због грешке у конструкцији или због погрешног одржавања грађевине. Власник се могао ослободити ако докаже „силе које делују споља”.<sup>2</sup>

Дакле, доказивањем да је до штете од рушења зграде дошло услед дејства више силе власник се могао ослободити одговорности. Један члан Баденског законика (члан 1386) се доживљавао као изузетно чињенично стање, тако је негирано да се он односи на нове грађевине које нису откупљене или су у изградњи. Наиме, посредно ослобађање власника од одговорности чинила се тиме, што је за грешку у изградњи, омогућено да у року за десет година тражи и добије регрес од градитеља или предузетника. Тако се гаранција за зграде приближила гаранцији власника за изазивање опасности, али са приказивањем

---

<sup>1</sup> Jörg Petershagen; Die Gebäudehaftung, Berlin 2000, стр. 34.

<sup>2</sup> Као под фусн. 259, стр. 27–44.

недостатка грађевине. Ипак су оштећени добијали обимну заштиту. Важно је навести и једну специфичност овог законика у односу на Code civil да је комшија могао у случају „забрињавајуће опасности од штете тужбом да тражи одстрањивање оног што је рушевно или гаранцију да ће бити уклоњена опасност.”<sup>3</sup>

Занимљива је историја настајања гаранција за зграде и објекте у време стварања Грађанског законика, што је у Немачкој био предмет многих и опширних расправа.

Развијајући гаранцију за зграде аутори Грађанског законика су морали да се баве различитим проблемима и да имају у виду мноштво покушаја решавања тог питања. Прво питање је било да ли је по узору на француско право, али и римски *cautio damni infecti*, требало да се стекне чињенично стање независно од кривице, а слично гаранцији за изазивање опасности или је кривица требало да буде неопходна за наплату из гаранције. Комисија се одлучила у корист кривице јер би пуко пребацивање случајности са оштећеног на поседника или власника било неправедно.<sup>4</sup>

Са одлуком у корист принципа кривице било је тесно повезано и питање обвезника (одговорног). Одбачено је решење да је то власник са образложењем да је корисник на основу своје физичке близине пре у стању да се бави одржавањем у исправном стању. Међутим, други нацрт је нормирао решење које одговара данашњем Грађанском законнику, само накнадну одговорност корисника.<sup>5</sup>

„Терет доказивања како је то предвиђено Немачким Грађанским закоником може бити од користи за област општих обавеза сигурности у саобраћају за зграде и земљиште ради бољег увида власника у његову сферу и, као последица тога, нужног доказивања од стране оштећеног и ризика који се може осигурати. Али она је у тренутној класификацији кривичног права у Грађанском законнику и на основу сингуларитета ове норме тако смештена да погођена страна мора да докаже бар једну објективну повреду обавеза од стране лица надлежног за сигурност. Насупрот томе, чл. 836. Грађанског законика допушта доказивање објективно неисправне градње или одржавања од било ког лица и на тај начин се оријентише према неисправном стању, а полазећи од резултата. То што се у судској пракси као синоними користе неисправно стање и повреда обавезе од стране оптуженог и у члану 8231 Грађанског законика и у члану 835 Грађанског законика не треба

---

<sup>3</sup> Као под фусн. 259, стр. 27–44.

<sup>4</sup> Као под фусн. 259, стр. 27–44.

<sup>5</sup> Као под фусн. 259, стр. 27–44.

да чуди, пошто се како је поменуто, нарочито за неправилно одржавање поставља само једно питање, да ли ће се упориште наћи у самом нестабилном стању или, пак, апстрактно у пропуштању да се оно отклони. За члан 836 Грађанског законика ово укључивање јасно нормиране поделе терета доказивања није штетно све док постоје, речено језиком владајућег права, индиције за непоштовање спољашње и унутрашње брижљивости. Међутим, у вези са општим обавезама за безбедност саобраћаја ово мора да се одбаци ако – без ближег утврђивања – постоје и индиције за одговорност.”<sup>6</sup>

Из овог цитата се уочава да се ради о односу кривичноправних и грађанскоправних законских одредаба немачког права о одговорности за накнаду штете што је од значаја за нашу теорију и судску праксу. Зато ћемо цитирати још и следеће:

„Уколико се зграда и остали објекти налазе у искључивој својини државе, долази у обзир службена гаранција према Грађанском законнику. Судска пракса преноси, међутим, регулативу о терету доказивања из грађанских прописа што за оштећеног нема разлике у погледу извођења доказа да ли је грађевина у власништву јавног или приватног сектора.”<sup>7</sup>

## 2. Аустрија

У вези са преплитањем грађанскоправне и кривичноправне одговорности за штету од грађевине и активирањем гаранције, дакле, у тој тачки може се констатовати блискост или паралелност са немачким правом на плану о којем је овде реч.

Гаранција за зграде у Аустрији је члан 1319 Грађанског законика, али је могућа примена и параграфа 1295 и параграфа 1311, приликом повреде закона о заштити.

Дакле, кључни је параграф 1319 у коме стоји:

„Ако се због рушења или одвајања делова неке зграде или неког другог објекта изграђеног на поседу неко повреди или се проузрокује нека друга штета, онда је корисник зграде или објекта обавезан да надокнади нанету штету уколико је догађај последица лошег стања објекта и ако он не докаже да се побринуо да се отклони опасност.”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Као под фусн. 259, стр. 27–44.

<sup>7</sup> Као под фусн. 256, стр. 27–44.

<sup>8</sup> Као под фусн. 259, стр. 46.

По аустријском грађанском праву појам зграде се у пракси стапа са општим појмом објекта, али постоји слагање о томе да се код објекта мора радити о вештачкој доградњи. Међутим, и удубљења као што су грађевинске јаме се, такође, убрајају у објекте, а судска пракса још инсистира да објекат мора да служи некој сврси и да има везу са земљиштем. Као део неког објекта сматра се све оно што се са њим налази у органској или механичкој вези, као нпр. црепови, гелендери, лифтови и др.

„Са аналогном применом прописа на предмете који по себи не потпадају под претходне појмове у судској пракси се у принципу ипак поступа опрезно. У сваком случају треба за дрвеће као објекат и за гране као његове делове да постоји могућност за гаранцију, а не за постављене машине и лавине са кровова уколико нису истовремено повучени и црепови или слично. И код аналогije се по свој прилици поставља као предуслов извесна чврстина везе спорног предмета са земљишним поседом или објектом како се гаранција за зграде не би дефинисала недовољно прецизно. Насупрот томе делови литературе захтевају шири однос према смисленој примени појма објекта и делова објекта. Нарочито код лавина са кровова оштећени не сме да остане ограничен на право према општим начелима.”<sup>9</sup>

Постоје извесне потешкоће у третирању граничних подручја између гаранције за зграде и одговорности власника стана за падање ризично окаченог или постављеног предмета и избацивање предмета или изливање воде из стана, а нарочито у пракси отвара знатне проблеме. Тако нпр. прозоре који падну треба сматрати делом зграде јер су причвршћени завртњима, док се натписи фирми другачије третирају.

Из тога настају и друге несигурности, тако да се у односу на постављене и окачене предмете праве аналогije и тражи се гаранција за воду или нафту који се ризично чувају, зато се нпр. попуцале водоводне цеви за које би гаранцију могао да обезбеђује корисник који држи зграду се третирају другачије.

Водовод, дакле сам по себи још не представља извор опасности и зато чињеница да је прсла водоводна цев није довољна за аналогну гаранцију. Тражи се оцена ризичног стања према околностима настанка штете и да се сметња у функционисању могла предвидети.

Који догађај активира гаранцију? Основаност гаранције најпре захтева рушење или одвајање делова зграде или објекта. Рушење може

---

<sup>9</sup> Као под фусн. 259, стр. 45–56.

да се посматра као потпуно урушавање објекта, тј. зграде а падање у страну се исто третира, То са становишта правних последица нема разлике ни код одвајања делова зграде (грађевине). Одвајање постоји када се део само разлабави од конструкције. У новијој судској пракси рушење и одвајање морају и у проширеном разматрању да почивају на неком недостатку и није довољно нпр. да су грађевински радови на неком објекту изазвали штету. Недостатак, пак, постоји када објекат не задовољава разумне захтеве у вези са његовим нормалним и препознатљивим стањем.<sup>10</sup>

Уколико су утврђени недостатак и његова каузалност за рушење и штету, онда се корисник зграде може ослободити гаранције ако би доказао да је свесно предузео све што је било потребно за спречавање штете. Уколико корисник зграде не би успео да докаже савесност у сврху ослобађања то би довело до чисте гаранције за ризик по успех. Гаранција корисника зграде се тада налази између гаранције за изазивање опасности и гаранције за проузроковање штете. Ове гаранције се често пружају паралелно.

Дакле, као основни елементи аустријске гаранције за зграде могу да се означе веома широк појам објекта, као и широко тумачење обележја „рушења и одвајања”. Судска пракса је веома отворена. Каузалност између рушења и штете се користи либералније, а не захтева се ни непосредни временски контекст. Проблем је у разграничавању објективне гаранције са гаранцијом за проузроковање штете.

### 3. Швајцарска

Швајцарско право, оно вануговорно право о обавезној гаранцији је подељено на два дела, као и у неким другим државама, и то: 1) на она чињенична стања која су предвиђена приватноправном кодификацијом и 2) на она чињенична стања која су предвиђена специјалним законима.

У Грађанском закону, у делу Облигационог права у чл. 58 стоји да „власник неке зграде или неког другог дела објекта треба да надокнади штету коју је изазвао услед грешке у постројењу или производњи или због погрешног одржавања”.

---

<sup>10</sup> Као под фусн. 259, стр. 45–56.

Из цитиране одредбе закључујемо да је и у швајцарском праву појам објекта шири појам који у себи садржи и појам зграде, тако да се у швајцарској и теорији и пракси сматра да за појам објекта и зграде у суштини важи иста дефиниција. За зграде је посебност „да представљају грађевине које помоћу зидова који су вештачки подигнути или вештачки издубљени и на неки начин затварају створене просторе”.<sup>11</sup>

У новијој судској пракси и у значајном делу теорије заузима се становиште да се у објекте убрајају све врсте грађевинских или техничких, вештачки направљених или поређаних простора који су директно или посредно везани за земљу. Не тражи се трајна веза са земљиштем па се објектом сматрају и тешки терети који се превозе, као и грађевинске скеле, као и пољопривредне машине. Објектима се сматрају и делови који су у чврстој вези са неким објектом као нпр. лифтови.

Гаранција за зграде у швајцарском праву обавезује власнике, али ако је својина пренета на управљање, онда је одговоран управник. Али у судској пракси има изузетака. Тако „код јавног тротоара, чије је право коришћења уписано на терет приватног земљишног поседника није требало да гарантује власник већ корисник права и обвезник одржавања, наиме општина. Овај исход је образлаган тиме што је онај који је изградио простор, који га одржава и њиме располаже може за њега и да гарантује”.<sup>12</sup>

За остваривање права на накнаду штете, ако су се оствариле све претпоставке тог права, важи принцип као и у другим правним системима, да накнаду штете захтева увек онај ко је исту и претрпео. Оштећени је обавезан да поднесе доказе за недостатак на грађевини и да докаже насталу штету. Постојање недостатка се може и претпоставити онда када објекат није безбедан за коришћење. У вези са недостатком разматра се не само његово техничко, него и економско својство. Тако су за зграде са великим прометом људи дата изузетно строга мерила. Наиме, сваки недостатак у принципу води накнади штете. За накнаду штете кривица није неопходан услов. Важно је рећи да гаранција има и превентивни карактер, од власника се траже мере безбедности објекта. Законом је гарантована и тужба за накнаду штете ако власник поседа прекорачењем свог својинског права нанесе другогме штету.

---

<sup>11</sup> Као под фусн. 259, стр. 56–63.

<sup>12</sup> Као под фусн. 259, стр. 56–63.

Дакле, швајцарска гаранција за зграде и објекте је једна од најстрожих европских гаранција за грађевине, јер је за изазивање штете довољан неки грађевински недостатак као основ за накнаду штете.

#### 4. Француска

Француско право је поставило темељ у области гаранција за зграде који је касније послужио као модел за многе европске правне система. Наиме, одредба члана 1386. француског Code civil се сматра најстаријом и она гласи: „Власник неке зграде гарантује за штету насталу због њене рушевности, уколико је она настала као последица лошег одржавања или због неког грађевинског недостатка”.<sup>13</sup>

Међутим, француско право је увело, односно има и једну специфичност у гаранцији за зграде. То је гаранција за држање ствари коју је увела судска пракса, како би се са све већом индустријализацијом лакше долазило до остваривања права на накнаду штете, за случај да је ствари изазову. Тако је то постао основ за остваривање права не зависно од изазивања штете, а штетник се могао ослободити обавезе само доказивањем више силе, поступак оштећеног или трећег лица, као узрока штете.

Као предмети у француском праву сматрају се сви материјални предмети за које не важи посебна гаранцијско-правна регулатива. Класична одговорност за зараде данас тражи да оштећени докаже грађевински недостатак, тј. доказ лошег одржавања.

„Члан 1386. нормира по себи само гаранцију за зграде, под којима се у међувремену у широком разматрању подразумевају међутим и остале грађевине. Зграде су чврсто везане за тло. То су грађевине направљене људском руком, које нису обавезно одређене за становање. Једна таква трајна веза се између осталог одбацује за привремено постављене бараке или скеле.”<sup>14</sup> Зато је и логично озакоњено правило судске праксе о гаранцијама за држање предмета. За јавност намењене улице и путеве у француској је у примени јавно правни систем гаранција.

Обавезник, дакле француске гаранције за зграде је власник и оштећени се у принципу обраћа њему. Небитно је да ли је власник истовремено и корисник зграде, а гаранција власника отпада када

---

<sup>13</sup> Као под фусн. 259, стр. 63–71.

<sup>14</sup> Као под фусн. 259, стр. 63–71.



зграда промени власника, односно накнадна гаранција не постоји. Ако су у питању сувласници, сваки од њих гарантује за штету, али код својине на стану за рушење зграде односно заједничке имовине одговара заједница а код рушења посебне имовине само појединац (власник). Ако постоје грађевински недостаци, онда поред власника позивају се на одговорност градитељ и пројектант.

„Гарантује се за штету која је настала због рушевности, уколико се ова покаже као последица неког грађевинског недостатка или лошег одржавања. Како судска пракса интерпретира, довољно је, али и неопходно, да се зграда или неки њен део сруши. Ако је цреп пао са крова и у Француској се може позвати на одговорност према правилима за гаранције за зграде. Мора међутим увек да се ради о наглом паду грађевине или дела објекта. Нису довољни само недостатак или немогућност функционисања по себи, тако да нпр. клизаво тло или неравнине не активирају гаранцију за зграде. Неће постојати квалификација урушавања ако оштећење може да се објасни грађевинским радовима.”<sup>15</sup>

За грађевински недостатак и недостатак у одржавању терет доказивања у принципу сноси оштећени. Ако су недостаци доказани онда се власник може ослободити само ако докаже вишу силу, учешће оштећеног или трећег лица.

## 5. Холандија

Холандско право је под снажним утицајем француског права, па тако и систем гаранција за зграде. Тако је и као у Code civil, холандско законодавство садржало одредбу према којој власник неке зграде гарантује за њено делимично или потпуно рушење уколико се то рушење могло објаснити повредом обавезе одржавања, конструкцијском или грађевинском грешком. Да би гаранција била што обухватнија термин зграде и рушења је широко тумачен.

Савремено холандско законодавство одређује:

„Корисник неке грађевине која не задовољава захтеве, који смеју да се поставе под датим околностима, а која због тога представља опасност за лица и предмете, гарантује ако се ова опасност оствари,

---

<sup>15</sup> Као под фусн. 259, стр. 63–71.

осим ако би ова гаранција на основу претходног става отпала у случају да је он за ову опасност сазнао тек у тренутку њеног настанка.”<sup>16</sup>

Дакле за разлику од старог законодавства гаранција се не ограничава само на зграде него се пружа и на све грађевине. Према законској дефиницији под грађевинама треба схватити зграде или објекте који су трајно везани за земљиште, било непосредно или преко других зграда или објеката. Тако грађевинске скеле не спадају у појам објекта.

У погледу коришћења права на накнаду у принципу важи да га може користити свако кога је погодила нека штета због недостатка грађевине. Одговоран је по закону корисник под којим се подразумева и власник као корисник. Ради олакшице оштећену постоји претпоставка да је власник земљишног поседа или грађевине истовремено и њихов корисник. Од овог правила постоје два изузетка. Први, у случају наследног закупа од стране корисника тог права код јавних путева гарантује дирекција за изградњу путева и други, да гаранцију за привредне грађевине пружа привредник, ако је штета у вези са привредном делатношћу.

Новина у однесу на друге правне системе је да недостаци грађевине који изазивају штету могу да доведу до остваривања права на накнаду штете. Али норма захтева остваривање опасности, дакле другачије него у си систему гаранција за изазивање опасности. Виша сила ослобађа одговорности.

„Из ове све скупа опсежно уобличене гаранције, поред разматрања праведности нужног доказивања од стране оштећеног, као мотив стоји размишљање да у Холандији постоје за корисника објекта релативно повољне могућности да се обезбеди од таквих ризика и да на тај начин пребаци штету на финансијски јако осигуравајуће друштво.”<sup>17</sup>

## 6. Енглеска

„Енглески *tort-law* се на нетипичан начин заузима за гаранције за зграде у двоструком смислу. Прво се за разлику од већине континентално европских правних прописа за полазну тачку гаранције узима не само грађевина и њено рушење већ се надовезује на цео земљишни посед са додатком предмета који се на њему налазе. С друге

---

<sup>16</sup> Као под фусн. 259, стр. 71–77.

<sup>17</sup> Као под фусн. 259, стр. 71–77.

стране се у самом правном систему манифестује специфичност да је писано право створено веома концентрисано за примену ове материје.”<sup>18</sup> Све ово није лако разумети.

У ранијем праву није постојала генерална гаранција за пропусте, те би се тешко правило поређење гаранција за зграде у смислу правних континенталних система. Власник поседа има извесне одговорности према особама на поседу и изван њега. Најмања мера одговорности је власника према онима који неовлашћено ступају на посед.

После регулативе из 1957. године треба рећи за гаранцију важе приоритетна уговорна правила. Повлашћени су они који имају право ступања на посед и особе које по закону имају право ступања на посед а то су полицијски службеници са налогом за претрес или службеници јавног водовода или гасовода.

За приватне путеве могућа је гаранција, а 1984. године искључена је гаранција за јавне путеве. Циљ је заштита окупера пред непрегледним бројем лица којима би могао пружати заштиту.

Окупера не дефинише закон па се по судској пракси из 1957. године не подразумева обавезно физичко поседовање или лично власништво над објектом са гаранцијом. Власништво може бити подељено на неколико особа који могу доћи у обзир као оптужени. Нпр. један гост је пао на неосветљеном степеништу и преминуо услед фрактуре лобање. У приземљу зграде била је пивница у поседу и била је посматрана као корисник стана јер је располагала са довољно могућности да заштити степениште.

Дакле прописи из 1957. године регулишу гаранције за опасности којима је полазиште посед. Посетилац је дужан на предострожност. Власник се упозорењем ослободити одговорности. Иначе, договорено искључење одговорности не може да има дејство на трећа лица. Оштећени мора да докаже штету и узрочност повреде обавезе за настанак штете.

Измене у законодавству из 1984. године односе се на привилегије позваних лица на посед. Тако се овде надокнађује штета тим лицима, али не и стварима.

Код гаранције за стање грађевине стално се у енглеском праву јављао проблем да ли и у којој мери закуподавац може да се позове на одговорност за не предузимање поправки на зградама. Закуподавац је

---

<sup>18</sup> Као под фусн. 259, стр. 77–102.

ипак у некој обавези према закупцу ако је преузео обавезу одржавања у смислу обавезе предострожности.

Власник који није истовремено и корисник одговара само ако је знао или морао знати за стање поправки које њега обавезују.

По закону из 1990. године за ризично стање зграде примењују се санкције. Најпре власт апелује на власника да уклони грађевинске недостатке, односно ризике. Ако власник не поступи по томе онда сноси новчане казне за прекршај.<sup>19</sup>

## Оцена

Заједнички именилац приказаних страних система гаранција био би доказ за постојање недостатака зграде или објекта. Само држања грађевине није довољно иако поред добрих гаранција важи у Холандији и Швајцарској. У погледу објекта са гаранцијом тенденција је њена стриктна примена, али се у Енглеској и Аустрији гарантује и за предмете који нису вештачке творевине. Одговорно лице је корисник или онај који држи зграду у Енглеској и Аустрији, иначе је власник. Власник се обавезује у Швајцарској и Француској. Холандија обавезује власника само ако је истовремено и корисник. Дакле мерило гаранције варира између објективне гаранције (Француска, Швајцарска и Холандија), преко гаранције за изазивање штете са теретом доказивања (Аустрија) до једноставне гаранције за небригу (Енглеска).

Наш систем одговорности је лоша копија између Француског и Швајцарског система одговорности за зграде са јаким упливом јавних гаранција.

Овде нисмо наводили системе одговорности за штету од зграде у бившим чланицама СФРЈ, због у основи веома сличног и својинског и облигационоправног система и стамбеног законодавства.

---

<sup>19</sup> Као под фусн. 259, стр. 97.