

др Весна Клајн-Татић,
научни сарадник Института друштвених наука у Београду

РАЗЛИКЕ ИЗМЕЂУ ОДГОВОРНОСТИ ЗА СКРИВЕНЕ НЕДОСТАТКЕ КОЈИ УМАЊУЈУ КВАЛИТЕТ ГРАЂЕВИНЕ И ГАРАНЦИЈЕ ЗА СОЛИДНОСТ ГРАЂЕВИНЕ

У раду се испитују међусобни односи одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине и гаранције за солидност грађевине, будући да су оне тесно повезане и да имају истоветан крајњи циљ: обезбеђење одређених својстава грађевине.

Писац прихвата гледиште по коме гаранција за солидност и одговорност за недостатке чине два засебна правна института. Доследно томе, једино гаранција за солидност грађевине има карактер самосталног обећања гаранције, јер изражава посебан циљ који треба да се постигне путем уговора о изградњи: солидност, одн. исправно функционисање грађевине. Одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет јесте, међутим, саставни део уговора о изградњи, као обична клаузула о гаранцији, формално својствена сваком уговору са накнадом за физичка својства ствари.

Кључне речи: *Гаранција за солидност. - Одговорност за недостатке. - Рокови одговорности. - Права наручиоца.*

І. ОПШТИ ПОГЛЕД

1. Гаранција за солидност грађевине је једно сасвим специфично питање из проблематике имовинске одговорности учесника у изградњи, с обзиром на то да се њихова одговорност не темељи, после примопредаје, само на овој гаранцији, него и на скривеним недостацима грађевине који умањују квалитет (1).

(1) Види: чл. 644. и 641. у вези с чланом 615. *Закона о облигационим односима* од 30.3.1978, "Службени лист СФРЈ", бр. 29/1978, са последњим изменама и допунама "Службени лист СРЈ", бр. 31/1993. (у даљем тексту: ЗОО); чл. 1667. и 1669. *Италијанског Грађанског законика* (у даљем тексту: италијански ГЗ); чл. 1792. и 2270. *Француског Грађанског законика* (у даљем тексту: француски ГЗ); чл. 371. *Швајцарског Законика о облигацијама* (у даљем тексту: швајцарски ЗО); чл. 638. *Грађанског законика Савезне Републике Немачке* (у даљем тексту: немачки ГЗ); о томе: Јелена Вилус, *Грађанскоправна одговорност извођача и пројектанта*, Београд, 1973, стр. 198-202; Bernard Soinne, *La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux*, I, Paris, 1960, стр.2 59-270. и 275-322.

2. Са правног становишта, гаранција има двоструки значај. С једне стране, она значи потврду одговорности учесника у изградњи према наручиоцу, после примопредаје грађевине, и пошто је истекао рок одговорности за скривене мане грађевине које умањују квалитет, а која произлази из уговора о изградњи, као уговора о делу. Ако се у гарантном року за солидност појаве недостаци који се тичу солидности грађевине, неће бити потребно да наручилац докажује кривицу пројектанта и градитеља, јер се она претпоставља. За дужност да се изврше обавезе преузете гаранцијом довољно је доказати узрочну везу између штете која је настала на грађевини и несолидно извршених радова. Да би се ослободили одговорности, учесници у изградњи треба да докажу да је до несолидности грађевине дошло из неких разлога за које они не сносе одговорност. Ако, пак, у гарантном року наступи гарантовани случај, то може "оживети" њихову одговорност за несолидност грађевине и по основу уговора о изградњи и/или по основу деликта, до чега никада не би дошло да не постоји, по закону, обавеза гаранције. При томе, појава недостатака грађевине који се тичу њене солидности бива у принципу, заједнички услов и одговорности по основу гаранције, и одговорности по основу уговора, односно деликта (2). Гаранција, према томе, појачава заштиту наручиоца, купаца и крајњих корисника грађевине, као и лица која не користе грађевину а трпе штету од њених недостатака на својим правно заштићеним добрима (телу, здрављу или стварима). Стога, гаранција води ка ефективном проширењу имовинске одговорности учесника у изградњи.

С друге стране, гаранција је средство за ограничење и искључење одговорности за физичке недостатке грађевине (3). Ако се у гарантном року за солидност не појаве недостаци грађевине који се тичу њене солидности, неће настати према учесницима у изградњи, као гарантима, ни једно право ни за наручиоца, ни за трећа лица, ни по једном правном основу, тј. ни по основу гаранције, ни по основу уговора, односно деликта. Такође, после истека рока гаранције учесници у изградњи нису више одговорни ни за шта, па ни за недостатке за које су одговарали у раздобљу гаранције, чак и када су ти недостаци последица умишљаја или зле намере, као што нису одговорни ни у раздобљу гаранције ако наручилац пропусти да стави приговор на несолидност грађевине или да подигне тужбу ради отклањања таквих недостатака у законом одређеном року (4). *Опсег имовинске одговорности коју ус-*

(2) Види: чл. 644. и 645. ЗОО, у вези с члановима 618, ст. 1, 2. и 3, 620, ст. 1. и 3. и 621, односно 154. ЗОО; види у вези с тим: Ј. Радишић, *Професионална одговорност медицинских посленика*, Београд, 1986, стр. 81; види од истог аутора: *Гаранција за трајан квалитет и одговорност за штету од ствари са недостатком*, Београд, 1972, стр. 36-38. и даље; види и: Врлета Круљ, *Нека правна питања у вези са гаранцијом и гаранцијским роковима код купопродаје*, "Наша законитост", Загреб, 1967, бр. 4, стр. 306; Слободан Перовић, *Заблуда о својствима предмета и одговорност за скривене мане*, "Правни живот", Београд, 1972, бр. 1, фуснота 107, на стр. 37; види од истог аутора, *Облигационо право*, Београд, 1980, стр. 407.

(3) Види: Ј. Радишић, *Гаранција за трајан квалитет и одговорност за штету од ствари са недостатком*, стр. 21-22; 36-38; 55; Бранко Вукмир, *Уговори о извођењу инвестицијских радова (међународни)*, I, Загреб, 1908, стр. 237-238.

(4) Упореди: Б. Вукмир, *Ibidem*.

ловљава несолидност грађевине омеђен је, дакле, како гарантованим случајем и гарантним роком, тако и предузимањем одређених радњи од стране наручиоца (5).

3. Но, значајно је нагласити да се у правној теорији и пракси различито тумачи правна природа законом установљене, продужене одговорности пројектанта и градитеља према наручиоцу за недостатке који умањују сигурност и стабилност грађевине и за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине. Разлог за то лежи у чињеници да национални правни системи једногласно усвајају принцип *апсолутне ослобађајуће вредности примопредаје*, према коме одговорност после пријема грађевине престаје, јер пријем значи да су радови добро изведени (6). У једном делу старије правне доктрине тумачило се да је појава недостатака грађевине и радова, после примопредаје, уговорна одговорност пројектанта и градитеља за кршење обавеза преузетих пре пријема, а у другом, деликт који поништава дејство пријема. У савременој правној науци, појава недостатака грађевине тумачи се као одговорност која се темељи на законским гаранцијама да ће радови бити добро изведени и то не само кад је реч о несолидности грађевине, већ и кад су у питању скривени недостаци грађевине који умањују квалитет (7).

У овом раду настојаћемо да испитамо међусобне односе одговорности за скривене недостатке грађевине који умањују квалитет и гаранције за солидност грађевине, будући да су оне тесно повезане и да имају истоветан крајњи циљ. Тек кроз свестрано поређење ових двеју правних институција, могуће је сагледати економско и правно значење гаранције за солидност грађевине.

II. МОГУЋНОСТ И ПОТРЕБА ПОРЕЂЕЊА

1. У француској и италијанској науци и судској пракси усваја се схватање према коме гаранција за солидност грађевине не представља гаранцију посебне врсте, него значи само проширење гаранције учесника у изградњи, као стручњака, за материјална својства грађевине, путем уговора о изградњи, као уговора о делу, сагласно општим прописима грађанског законика (8). Но, и под претпоставком да се прихвати гледиште да се свака одговорност стручњака, која произлази из уговора о изградњи, као уговора о делу, назове гаранцијом, ипак, збуњује чињеница да се одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине употребљава у смислу материјалне гаранције, односно, самосталног обећања гаранције. Нама изгледа, наиме, да код

(5) Види: чл. 644. и 645. ЗОО.

(6) Види: чл. 614, ст. 3. ЗОО; чл. 370, ст. 1. швајцарског ЗО; чл. 1665. италијанског ГЗ; & 640. немачког ГЗ.

(7) Види о томе: В. Soinne, *op. cit.*, I, стр. 28-29, 33. и даље; Ј. Вилус, *op. cit.*, стр. 178-179.

(8) Види члан 1667. у вези с чл. 1669. италијанског ГЗ; у француској доктрини: В. Soinne, *Ibidem*, II, стр. 560; у италијанској доктрини: D. Rubino, *L'appalto, in Trattato di diritto civile italiano*, Torino, 1958, 3a ed, стр. 277-278.

уговора о изградњи, *једино гаранција за солидност грађевине има карактер самосталног обећања гаранције*. Једино гаранција за солидност грађевине изражава посебан циљ који треба да се постигне путем уговора о изградњи. Она за учеснике у изградњи ствара друкчије и шире обавезе од оних које имају по основу уговора о изградњи, као уговора о делу. Јер, резултат који се обећава гаранцијом - солидност, односно исправно функционисање грађевине - не зависи искључиво од каквоће изграђене грађевине, тј. квалитет грађевине је само један од фактора (9). Ако се покаже да учесници у изградњи нису обезбедили солидност грађевине, следи њихова одговорност за несолидност грађевине према наручиоцу. У том случају су и принципи поштрене, професионалне одговорности који се примењују на учеснике у изградњи због несолидности грађевине, у бити, исти они принципи који су најпре примењени на произвођаче индустријских производа, чим је утврђен недостатак производа (10). *Одговорност учесника у изградњи за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине јесте, међутим, саставни део уговора о изградњи, као обична клаузула о гаранцији*. Она покрива само ризик који се тиче каквоће грађевине.

Према томе, када није у питању солидност, односно исправно функционисање грађевине, већ њена остала својства, тада је реч о обавези гаранције која је формално својствена сваком уговору о делу, па и уговору о грађењу. Њу дугује наручиоцу сваки посленик за својства изграђеног дела, па и учесници у изградњи као посленици, за својства изграђене грађевине, код уговора о изградњи, као уговора о делу. Ако учесници у изградњи прекрше ту обавезу, тј. ако се покажу недостаци грађевине који јој умањују квалитет, наручилац има право да их позива на одговорност (11).

2. Југословенски Закон о облигационим односима који познаје гаранцију за солидност грађевине, регулише је одвојено од одговорности за скривене недостатке грађевине, јер подражава схватање наше судске праксе и претежног дела правне теорије да оне чине два засебна правна института (12). Како гарантовање солидности значи њено обезбеђење, одговорности може бити само за несолидност грађевине. Доследно томе, иако су одредбе нашег Закона које регулишу гаранцију насловљене као: *"Одговорност извођача и пројектанта за солидност грађевине"*, треба закључити да је законодавац претпостављао да у слу-

(9) Karl Larenz, *Lehrbuch des Schuldrechts*, II Band, Besonderer Teil, 9. Auflage, стр. 235 (цит. према: Ј. Радишић, *op. cit.*, стр. 17).

(10) Види: Б. Вукмир, *op. cit.*, I, стр. 70-71. и даље.

(11) Види чл. 641. у вези с чл. 615. ЗОО; види и: Ј. Радишић, *Облигационо право, Општи део*, Београд, 1988, стр. 144; види од истог аутора: *Гаранција за трајан квалитет и одговорност за штету од ствари са недостатком*, стр. 11.

(12) Види: чл. 644. и 641. ЗОО; Иван Буклаш, *Одговорност произвођачке привредне организације за недостатке производа*, "Привредно правни приручник", бр. 11/1967, стр. 11; Љубиша Милошевић, *Гаранција за исправан рад проданог производа*, "Наша законитост", Загреб, бр. 3/1968, стр. 213; В. Круљ, *op. cit.*, стр. 305; Ј. Радишић, *Гаранција за трајан квалитет и одговорност за штету од ствари са недостатком*, стр. 43. и даље; С. Перовић, *Облигационо право*, Београд, 1980, стр. 404. и 407; Луција Спиrowић-Јовановић, *Садржина гаранције за исправно функционисање код уговора о продаји*, "Анали Правног факултета у Београду", бр. 3-5/1978, стр. 677-685.

чају недостатака грађевине који се тичу њене солидности постоји, поред одговорности за несолидност, и гаранција за солидност грађевине.

3. Тиме што се истиче тврдња да гаранција за солидност и одговорност за недостатке грађевине чине два засебна правна института, не мисли се и да међу њима постоји нека суштинска разлика, већ само то да се истраживање њихових узајамних односа не би могло никако изоставити. Заједнички и основни услов и одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине и одговорности за несолидност грађевине јесте постојање одређеног недостатка грађевине. У суштини, и једна и друга јесу одговорност за недостатке изграђене грађевине. Али, за разлику од одговорности која претпоставља негативни елемент, тј. непостојање одређених својстава грађевине, код гаранције се истиче у први план позитивни елемент, тј. обезбеђење одређених својстава грађевине. Како, пак, гаранција значи и обавезу да се, због непостојања одређених својстава грађевине, отклоне недостаци, гаранција је и обећање одређених права наручиоцу, а не само гарантовање одређених својстава грађевине у позитивном смислу (13). Отуда се гаранција и одговорност за недостатке, као самостални правни институти, не супротстављају једна другој, већ стоје једна поред друге. Будући да обе почивају и на уговору и на закону, и да обе имају истоветан крајњи циљ: обезбеђење одређених својстава грађевине, то се одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине и гаранција за солидност грађевине налазе у функционалном јединству. Све постојеће разлике између њих имају у већој мери квантитативни него квалитативни значај (14). Те разлике се свде на услове под којима наступа обавеза учесника у изградњи, као гаранта, да обештете наручиоца и на облик тог обештећења.

III. РАЗЛИКЕ У ПОГЛЕДУ НЕДОСТАКА КОЈИ УМАЊУЈУ КВАЛИТЕТ ГРАЂЕВИНЕ И КОЈИ СУ ПОКРИВЕНИ ГАРАНЦИЈОМ ЗА СОЛИДНОСТ ГРАЂЕВИНЕ

1. Теорија и пракса, као и већина грађанских законика, усвајају решење да се на уговор о грађењу примењују правила уговора о делу, ако за уговор о грађењу није предвиђено нешто посебно. Стога, законска претпоставка о престанку одговорности учесника у изградњи за видљиве недостатке грађевине, после примопредаје, произлази из примене на уговор о грађењу правила која важе код уговора о делу (15).

(13) Упореди: Ј. Радишић, *Ibidem*, стр. 19; 37. и даље.

(14) Упореди: *Ibidem* (глава III: "Однос уговорне и законске гаранције за квалитет ствари"), стр. 36-39.

(15) Члан 1667. италијанског ГЗ; чл. 614, ст. 1. ЗОО; види: Ивица Јанковец, *Коментар Закона о облигационим односима* (у даљем тексту: *Коментар ЗОО*), II, изд. Културни центар - Горњи Милановац и Правни факултет - Крагујевац, 1980, стр. 354; види у вези са узансом број (уз. бр.) *Посебних узанси о грађењу* (ПУГ), "Службени лист СФРЈ", бр. 18/77; Петар Шурлан, *Посебне узансе о грађењу са објашњењима, судском праксом и об-*

Према томе, после примопредаје, одговорност пројектанта и градитеља постоји само за *скривене* недостатке грађевине, било да се њима умањује сигурност и стабилност, било квалитет грађевине (16).

2. Међутим, одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине *покрива шири круг недостатака* од оног који покрива гаранција за солидност грађевине. Она се односи на све врсте радова, тј. и на трајне радове, односно оне који чине основну конструкцију грађевине, и на завршне, тзв. мале радове, уколико недостаци који се појаве не угрожавају солидност грађевине, када долазе до примене правила о гаранцији за солидност грађевине (17). Да се одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине односи на све радове, потврђују и законски текстови и општи услови уговора који не полазе од поделе на трајне, односно "велике", и на завршне, односно "мале" радове, у регулисању овог питања (18).

Појам недостатка који умањује квалитет грађевине код уговора о грађењу, као уговора о делу, сличан је том појму код уговора о продаји (19). Недостатак постоји ако грађевина нема потребна својства за њену редовну употребу; ако нема потребна својства за нарочиту употребу за коју је наручилац прибавља и која је била позната учесницима у изградњи или им је морала бити позната и, најзад, ако нема својства и одлике које су изричито или прећутно уговорене, односно прописане (20). Грађански законици националних правних система не садрже одредбе којима би био прецизиран *минимални степен недостатка* који је претпоставка за остваривање права условљених скривеним манам грађевине које умањују квалитет; они једино садрже одредбе којима се на-

расцима уговора, Београд, 1979, стр. 90; Ј. Вилус, *op. cit.*, стр. 229; Золтан Биро, "Примопредаја и преузимање" (Циклус: *Извођење инвестиционих радова у иностранству*, у организацији Југословенског грађевинског центра и Института за упоредно право), Београд, 21. и 22. децембар, 1981, стр. 121; види од истог аутора: *Коментар Закона о облигационим односима* (у даљем тексту: *Коментар ЗОО*), II, изд. "С.а.", Београд, 1980, стр. 90.

(16) Види: чл. 1669. и 1667. италијанског ГЗ; чл. 1792. и 2270. француског ГЗ; чл. 644. и 641. у вези с чл. 615, ст. 1. ЗОО; чл. 371, ст. 2. и 370. ст. 1. швајцарског ЗО; && 633. и 638. немачког ГЗ.

Подела на видљиве и скривене недостатке оправдана је код уговора о изградњи, јер се њоме уважава особени начин на који се код грађевинских радова појављују недостаци. По својој природи, мане у грађењу се испољавају споро, па је отуда логично што је претежан став законодавства, доктрине и праксе, да је потребно сачекати неко време и видети да ли ће се мана појавити или неће и то не само кад су у питању недостаци који умањују сигурност и стабилност грађевине, већ и кад су у питању недостаци који умањују квалитет грађевине.

(17) Ј. Вилус, *op. cit.*, стр. 227; В. Soinnie, *op. cit.*, 407-408; Н. Mazeaud, *La responsabilité contractuelle des entrepreneurs et la réception des travaux*, Mélanges offerts à René Savatier, Paris, 1965, No 17 (према: Ј. Вилус, *Ibidem*).

(18) Члан 1667. италијанског ГЗ; & 633. немачког ГЗ; чл. 49. и 50. Општих услова за грађевинске радове Међународне федерације саветодавних инжењера (ОУ ФИДНЦГ), 1977. и чл. 49. и 50. британских И.Ц.Е. Општих услова; види у вези с чл. 641. ЗОО: Ивица Јанковец, *Коментар ЗОО*, II, изд. Горњи Милановац-Крагујевац, стр. 352-353.

(19) О томе: В. Soinnie, *op. cit.*, I, стр. 100-101; И. Јанковец, *Ibidem*, стр. 353.

(20) Види чл. 479. ЗОО; види случај из енглеске судске праксе; *Crowther v. Shannon Moor Co* (1975. и Weekly Reports 30 (Court of Appeal), у листу "Информатор", бр. 2231/2232, Загреб, 26. и 30.7.1975, стр. 28.

значају степен недостатка који може да буде повод за примену најоштрије санкције против грађевинских посланика, тј. за раскид уговора (21). Но, у правној теорији и судској пракси сматра се - и поред ћутања законодавца - да недостатак, деформација или грешка треба да буде довољно озбиљна, мада не и посебно описана и значајна, да би била узета у обзир (22). Тако је, на пример, *Врховни суд* Босне и Херцеговине, у пресуди Рев. 146/84 од 26.4.1984. године заузео став да носилац станарског права на стану у друштвеној својини има право, као и наручилац, да захтева од извођача отклањање недостатака, па и измену уграђеног материјала слабијег квалитета, осим ако је извођач добио одобрење од наручиоца да употреби слабије квалитетан материјал од уговореног (23). За процену озбиљности недостатка, дакле, која повлачи одговорност учесника у изградњи за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине важе, у ствари, правна правила о одговорности продавца за материјалне недостатке ствари (чл. 121, 478, и 479. *Закон о облигационим односима*) (24). Отуда, код одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине нема конкретизације услова одговорности за недостатке, будући да се код ње појам недостатка схвата веома широко. Одговорношћу за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине *обезбеђују се квалитативна својства грађевине за један краћи временски интервал који почиње да тече од примопредаје грађевине*, и износи, у већини грађанских законика и општинских услова, две године (25).

3. За разлику од појма недостатка који умањује квалитет грађевине, *појам недостатка грађевине који покрива гаранција за солидност поставља се уже*. Гаранцијом су покривени само они недостаци који, због своје природе и интензитета, умањују сигурност и стабилност грађевине, односно њену трајност и издржљивост, тако да због њиховог постојања долази у питање наменска употреба и исправно функционисање грађевине (26). Зато несолидна подлога за паркет у становима, на пример, не представља недостатак у изради грађевине који утиче на њену солидност, тј. стабилност и сигурност, па извођач не одговара за тај недостатак у гарантном року за солидност грађевине, у смислу одредби чл. 644, ст. 1. *Закон о облигационим односима* (27).

(21) Члан 1668. италијанског ГЗ; чл. 619. ЗОО.

(22) В. Soinne, *op. cit.*, I, стр. 101.

(23) *Збирка судских одлука* (ЗСО), књ. IX, св. 2, 1984, број пресуде у збирци 96, стр. 97-99.

(24) И. Јанковец, *op. cit.*, II, стр. 353.

(25) Види: чл. 1667. италијанског ГЗ; чл. 4. француског Закона 67-3 од 1967. којим се мења чл. 2270. француског ГЗ; чл. 13. немачких Општинских услова; чл. 13. аустријских Општинских услова. Рок од две године усвајају и *Закон о облигационим односима* (чл. 615, ст. 2), *Посебне узансе о грађењу* (уз, бр. 85) и, југословенски *Општи услови за уговарање и грађење грађевинских објеката*, 1970. (чл. 42, ст. 2).

(26) Види: З. Биро, *Коментар* ЗОО, II, изд. "С. а.", Београд, стр. 122.

(27) Пресуда *Врховног суда БиХ*, Пж. 179/85. од 18.11.1985. ("Судска пракса", југословенски стручно-информативни часопис, Београд, бр. 1/1987, број пресуде у часопису 87, стр. 54-55); према пресуди *Врховног привредног суда* Сл-1075/65, "исвођач радова мора познавати технички процес објекта који изводи бар у оним границама у којима грешке у пројектовању могу довести у питање сигурност објекта". (цит. у: Јован Војиновић, *Приручник за инвеститоре и извођаче радова у области грађевинарства*, Београд, 1976, стр. 289).

Гаранцијом за солидност обезбеђују се трајност и издржљивост грађевине у *динамичком виду*, тј. у процесу коришћења грађевине и у гарантном року (28). Гаранција обухвата заштиту од недостатака који се појаве као последица неке грешке у *пројекту грађевине*, у *материјалу* од кога је грађевина израђена или у *раду* на градњи грађевине. Одсутност ма и једног од ових битних елемената може наручиоца оставити без права заштите, јер узрок неког недостатка може бити управо у оном од ових елемената који није обухваћен гаранцијом. Претпоставља се да је гаранција потпуна ако садржи наведене елементе (29). Но, тешко да би се могло и замислити да може постојати неки недостатак који не би имао свој узрок у пројекту, материјалу или раду (изради). Али, у сваком случају, разлози недостатака грађевине ван пројекта, материјала и рада, искључени су из гаранције за солидност. Но, значајно је истаћи да се *одговорношћу коју изазивају скривени недостаци који умањују сигурност и стабилност грађевине обезбеђује њена солидност за дужи временски интервал* него у случају одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине; у француском, италијанском и југословенском праву он износи десет година (30). Али, као и рок одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине, и рок одговорности за несолидност грађевине почиње да тече од примопредаје грађевине. Зато, *све до истека рока одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине - од две године од примопредаје - постоји паралелно и алтернативно, и одговорност за несолидност грађевине* (31). После протеча тога рока, гаси се одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине, тако да остаје још пуних осам година одговорност учесника у изградњи за несолидност грађевине по основу гаранције за солидност.

IV. РАЗЛИКЕ У ПОГЛЕДУ НАРУЧИОЧЕВИХ ПРАВА УСЛОВЉЕНИХ НЕДОСТАЦИМА КОЈИ УМАЊУЈУ КВАЛИТЕТ ГРАЂЕВИНЕ И ПРАВА УСЛОВЉЕНИХ НЕСОЛИДНОШЋУ ГРАЂЕВИНЕ

1. У савременој правној науци сматра се да у случају када се, после примопредаје грађевине, појаве недостаци, онда постоји *законска претпоставка о одговорности учесника у изградњи према наручиоцу*, и то, било да су у питању скривени недостаци који умањују квалитет грађевине, било да су у питању скривени недостаци који умањују сигурност и стабилност грађевине, те је на њима терет доказа да се узроци недостатака грађевине и радова налазе ван сфере њихове делатности. При томе је претпоставка о одговорности учесника у изградњи за недостатке грађевине ограничена, како је већ речено, краћим роком

(28) Големинов, *Сходства и различја между гаранционата и законната отговорност за недостатци*, "Правна мисл", бр. 4/1963, стр. 50 (цит. према: Ј. Радишић, *op. cit.*, стр. 40.).

(29) Види о томе: Б. Вукмир, *op. cit.*, I, стр. 237.

(30) Види: чл. 1792, француског ГЗ; чл. 1669. италијанског ГЗ; чл. 644, ст. 1. ЗОО.

(31) Члан 644. у вези с чл. 615. ст. 2. ЗОО; о томе: Д. Рубино, *op. cit.*, стр. 278; В. Soinnie, *op. cit.*, I, стр. 113.

за обезбеђење квалитативних својстава грађевине, а дужим роком за обезбеђење солидности грађевине (32).

2. Одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине, као и гаранција за солидност грађевине, подразумевају и *гаранцију одређених права наручиоцу* за случај да изграђена грађевина нема одговарајућа својства, тј. уколико садржи неке недостатке који јој умањују сигурност и стабилност или квалитет. *Реализацијом тих права успоставља се нарушени принцип еквивалентне размене чинидби у односима између наручиоца и учесника у изградњи*. Код гаранције за солидност грађевине тај принцип успоставља се, по правилу, кроз обавезу градитеља, као гаранта, да отклони недостатке грађевине, тј. само оном чинидбом која представља испуњење уговора о изградњи у његовом натуралном облику (реално испуњење). Међутим, до истека рока од две године од примопредаје, наручилац има право да захтева од градитеља, пре свега да отклони недостатке у примереном року, било да су у питању недостаци који умањују сигурност и стабилности било квалитет грађевине (33).

Остављање примереног рока за отклањање недостатака грађевине, јавља се као претходни услов за стицање других права која потичу из уговора о изградњи, као уговора о делу; тек његовим неуспешним истеком, настаје за наручиоца право да захтева, или отклањање недостатака на рачун градитеља, или снижење накнаде, или раскид уговора. Поред захтева за отклањање недостатака, или поред захтева за снижење накнаде, или поред захтева за раскидање уговора, наручилац има право и на накнаду уговорне штете под условом да ју је претрпео (34). Поред тога, и независно од тога, наручилац има право и на накнаду штете коју је због недостатака грађевине претрпео на другим својим добрима и то према општим правилима о одговорности за штету (35).

3. Да би очувао своја права условљена било скривеним недостацима који умањују квалитет грађевине било несолидношћу грађевине, наручилац је дужан да стави *приговор* на недостатке, јер је то претходни акт у поступку остваривања права судским путем. При томе је рок за приговор на недостатке који умањују квалитет грађевине краћи (36), док је рок за приговор на недостатке који умањују сигурност

(32) Види: Ј. Вилус, *op. cit.*, стр. 181-182; В. Soinne, *Ibidem* (за немачко право), стр. 67.

(33) Види: чл. 1668, ст. 1. италијанског ГЗ; & 633, ст. 2. && 634, ст. 1. и 638. немачког ГЗ; чл. 368, ст. 2. и 3. швајцарског ЗО; чл. 618, ст. 1. и чл. 620, ст. 1. и 2. ЗОО; 3. Биро, *Коментар ЗОО*, II, изд. "С. а.", стр. 93; види и: Ј. Радишић, *op. cit.*, стр. 41-42 и даље; С. Перовић, *op. cit.*, стр. 394.

(34) Види: чл. 1668, ст. 1. и 2. италијанског ГЗ; & 633, ст. 3. и & 634, ст. 1. и 2. немачког ГЗ; чл. 368, ст. 1. и 2. швајцарског ЗО; чл. 620, ст. 3. и чл. 262, ст. 2. ЗОО.

(35) Члан 2043. италијанског ГЗ; & 823. немачког ГЗ; чл. 41. швајцарског ЗО; чл. 1382. француског ГЗ; чл. 154. ЗОО.

(36) Највећи број општих услова уопште не говори о року у коме наручилац треба да стави приговор на скривене недостатке који умањују квалитет грађевине, али се сматра да је потребно да наручилац то учини "одмах" или "чим му је то према редовном току ствари било могуће". Југословенски Општи услови, такође, не одређују рок за стварање приговора, али обавезују извођача да "на први писмени позив инвеститора, приђе отклањању недостатака" (чл. 43). У француском праву се сматра да се пријава мора учинити у кратком року (*bref delai*).

и стабилност грађевине дужи и износи, по *Закону о облигационим односима*, шест месеци од када су недостаци установљени (чл. 645, ст. 1). Овде се још поставља питање у коме року наручилац може да остварује своја права, односно после колико времена наступа губитак његових права. Према правилу које је поставио *Закон о облигационим односима* права наручиоца гасе се према пројектанту и градитељу по истеку једне године, рачунајући од дана обавештавања о недостацима (чл. 616, ст. 1. и чл. 645, ст. 2) (37). Наручилац, дакле, има пре свега право да у оквиру рока одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине (чл. 615, ст. 2. 300), односно у оквиру гарантног рока за солидност грађевине (чл. 644, ст. 1, 2. и 3. 300), захтева отклањање недостатака изграђене грађевине (чл. 618, ст. 1. и 2. и чл. 620, ст. 1. и 2. 300). Ако не добије захтевано испуњење у разумном року, наручилац задржава право да раскине уговор или право да снизи накнаду, уколико су се испунили услови за остваривање ових права (чл. 618, ст. 3. и чл. 620, ст. 3. и 5. 300) (38). По истеку једне године, рачунајући од дана одашиљања обавештења, права наручиоца гасе се према пројектанту и градитељу, као и према другим учесницима у изградњи, као гарантима и дужницима, изузев ако је њиховом преваром био спречен да их употреби (чл. 614, ст. 3. и чл. 617. 300) (39).

У италијанском и југословенском праву дужина рока за приговор одређена је законом. Према чл. 1667, ст. 2. италијанског ГЗ, наручиоцу се ставља у дужност да, под претњом губитка права, посленику "пријави деформације и мане у року од шездесет дана од њиховог откривања", а према чл. 615, ст. 1. 300, наручиоцу се даје право да се позове на неки недостатак грађевине који се није могао открити обичним прегледом, већ се покаже доцније, после прегледа и примања грађевине и радова. "под условом да о томе обавести посленика што пре, а најдуже у року од месец дана од њиховог откривања". (О томе: Ј. Вилус, *op. cit.*, стр. 233; види и: Одлуку француског Касационог суда од 19.10.1964, *Recueil Dalloz*, 65, Ip 165 (цит. према: Ј. Вилус, *Ibidem*); види у вези с чл. 615, ст. 1. 300: И. Јанковец, *Коментар 300*, II, изд. Г. Милановац - Крагујевац, стр. 355; И. Букљајш, *Коментар Закона о обавезним (облигационим) односима* (у даљем тексту: *Коментар 300*), II, књ. 3, Загреб, 1979, стр. 1979; З. Биро, *Коментар 300*, II, изд. "С. а.", стр. 90. и 123.

(37) Рок од једне године под претњом губитка права прописује и чл. 1669. италијанског ГЗ. После истека године дана од дана кад је обавестио учеснике у изградњи о недостацима извршених радова наручилац не може своје право остваривати путем суда. Рок од једне године није исто што и рок застарелости. Ту се ради о престанку самог права наручиоца (преклузији) о чему судови морају да воде рачуна по службеној дужности. Тужба се мора поднети суду најкасније последњег дана једногодишњег рока, да би суд могао по истој поступити. *Роком од једне године за остваривање права због откривених недостатака који умањују квалитет грађевине, односно због скривених недостатака који умањују сигурност и стабилност, дерогирана су општа правила о застарелости потраживања*, сходно чл. 370. Закона о облигационим односима. (Види о томе: И. Букљајш, *Коментар 300*, II, књ. 3, Загреб, стр. 1919-1920; И. Јанковец, *Коментар 300*, II, Г. Милановац - Крагујевац, стр. 348; З. Биро, *Коментар 300*, II, изд. "С. а.", Београд, стр. 90).

(38) Према становишту *Врховног суда Хрватске* заузетом у одлуци Рев. 77/83. од 21.2.1984. године, *рок од годину дана у којем наручилац може судским путем остварити своје право на отклањање недостатака примењује се, у смислу одредбе чл. 616, ст. 1. односно чл. 645, ст. 2. 300, кад после благовременог обавештавања наручиоца нема активности извођача на отклањања недостатака*, али не и онда када су се стране уговорнице споразумеле о начину и року отклањања недостатака. ("Судска пракса", југ. струч. - информатив. часопис, Београд, бр. 3/1985, стр. 47).

(39) Упореди: С. Перовић, *op. cit.*, стр. 407.

5. После истека рока од две године од примопредаје, одговорност учесника у изградњи гаси се за недостатке грађевине који умањују квалитет (чл. 615, ст. 2. у вези с чл. 641. ЗОО), а законска претпоставка о њиховој одговорности остаје за недостатке грађевине по основу гаранције за солидност (чл. 644. ЗОО). Према томе, *за наручиоца могу настати, после истека рока од две године од примопредаје грађевине, само права условљена несолидношћу грађевине*. Утолико су и наручиочева права према учесницима у изградњи условљена несолидношћу грађевине *ужа од права која он има према њима због скривених недостатака који умањују квалитет грађевине, али је рок за њихово остваривање дужи* (40).

6. Међутим, овде је потребно испитати *међусобне односе гаранције за солидност и одговорност за несолидност грађевине*. Јер, како је раније било истакнуто, није само одговорност за недостатке који умањују квалитет грађевине, већ је и одговорност за несолидност грађевине, у суштини, одговорност за недостатке изграђене грађевине. Зато треба одговорити на питање: да ли недостатак грађевине који се тиче њене солидности може наручиоцу дати право и по основу гаранције за солидност и по основу уговорне одговорности за несолидност грађевине када је, *после истека рока од две године од примопредаје*, престала уговорна одговорност учесника у изградњи за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине.

Наша правна теорија и судска пракса стоје на становишту, које подржавамо, да гаранција за солидност појачава одговорност за недостатке грађевине и повећава заштиту крајњег корисника. Ово гледиште има ослонац и у *Закону о облигационим односима* (41). Ако би се прихватило супротно решење, тј. да гаранција искључује уговорну и законску одговорност за недостатке грађевине који се тичу њене солидности, права корисника грађевине била би мања у присуству гаранције, него у случају када нема гаранције учесника у изградњи, као стручњака и произвођача грађевине, с обзиром на то да су права из гаранције, по правилу, ужег обима од права из уговора због несолидности грађевине (42). Како је, свака сврха гаранције да појача заштиту наручиоца, крајњег купца или носиоца станарског права, то ваља усвојити став да *уговорна и законска гаранција за солидност грађевине не дерогира уговорну и законску одговорност за недостатке грађевине који се тичу њене солидност*. Пошто су то две самосталне институције, оне се међусобно не искључују. Ако су се стекли услови и за гаранцију и за уговорну одговорност, наручиоцу се не може ускратити могућност да се користи и једном и другом. Заснивајући однос гаранције са учесницима у изградњи, наручилац самим тим не подређује њему однос уговора о изградњи, као уговора о делу, већ *постаје поверилац у два различита правна односа*. Зато однос између учесника у изградњи, као даваоца, и наручиоца, као примаоца гаранције, не дира и не мења оба-

(40) Види чланове 644. и 645. у вези с члановима 618-621. ЗОО.

(41) Види: чл. 644. ст. 4. ЗОО; види у вези с чл. 501, ст. 2. ЗОО: С. Перовић, *op. cit.*, стр. 407.

(42) Упореди: В. Круљ, *op. cit.*, стр. 306-307; Ј. Спировић-Јовановић, *op. cit.*, стр. 683; Ј. Радишић, *op. cit.*, стр. 42-44.

везе и права из већ раније постојећег његовог односа, тј. из односа учесника у изградњи, као дужника, и наручиоца, као повериоца, из уговора о изградњи. Било би, наиме, нелогично сматрати да су права због мана из уговора о изградњи пуноважно искључена и "умртвљена" гаранцијом за солидност, а да касније она треба поново да "оживе", ако се чинидба из гаранције не оствари (43).

7. Но, упркос томе, у правној теорији преовлађује схватање да се права по основу гаранције и права из уговора о изградњи због несолидности грађевине, морају вршити само одређеним *редоследом* (чак и кад се садржински потпуно подударaju). *Права која пружа гаранција сматрају се старијим по рангу од права из уговора о изградњи због несолидности грађевине*. Отуда, ова друга права имају супсидијарни карактер, тј. могу се корисити само уколико не буду задовољена права која обезбеђује гаранција за солидност грађевине (отклањање недостатака). Становиште да права по основу уговора о изградњи због несолидности грађевине имају супсидијарни карактер прихваћено је и у нашој судској пракси, а усваја га и *Закон о облигационим односима* (44). По једном мишљењу у нашој теорији, правило које предвиђа давање накнадног рока за отклањање недостатака, као претходног услова за евентуални раскид уговора, које је усвојено у *Закону о облигационим односима*, може се успешно бранити не само са практичног већ и са теоријског становишта. Оно води рачуна о интересима оба уговорника, а такође, уноси потребан степен правне сигурности у материју одговорности за материјалне недостатке у двостранотеретним уговорима (45). Отклањање недостатака на изграђеној грађевини или обављеним радовима представља испуњење уговора о изградњи у његовом натуралном облику (реално испуњење). Под условом испуњења обавезе која настаје због појаве недостатака који умањују сигурност и стабилност грађевине, не би се могло прихватити да се наручилац користи, по свом избору, правима која произлазе из уговора о изградњи, тј. правом да захтева раскид уговора, односно снижење цене. У принципу, све док важи обавеза поправке грађевине и радова и док се та обавеза уредно испуњава, може се сматрати да су пројектант и градитељ хтели гаранцијом да искључе алтернативу раскида уговора и смањења цене (46). Претпоставка за овакво тумачење намере учесника у изградњи, као гаранта и дужника, јесте да ће отклањањем недостатака грађевине које покрива гаранција за солидност, наручиочева легитимна права бити у потпуности задовољена. Ако, пак, пројектант и градитељ не буду уредно извршили своје обавезе које настају из гаранције за солидност грађевине, наручиоцу се мора признати право да оствари захтев на одустанак од уговора или на снижење накнаде које он има према њима из уговора о изградњи. У том случају, наравно, морају бити испуњене и претпоставке за примену тих права (47).

(43) Упореди: Ј. Радишић, *Ibidem*, стр. 44.

(44) Види: чл. 618, ст. 1. и чл. 620, ст. 1. и 2. у вези с члановима 644. и 645. ЗОО; види у вези с тим питањем: Ј. Радишић, *Ibidem*, стр. 43-44.

(45) С. Перовић, *op. cit.*, стр. 399.

(46) Види: чл. 619, 620, ст. 3. и чл. 621. ЗОО.

(47) Види: С. Перовић, *op. cit.*; В. Круљ, *op. cit.*, стр. 306.

Према другом становишту, међутим, које се износи у нашој теорији и које нам изгледа исправније, права из гаранције и *права због несолидности грађевине из уговора о изградњи, наручилац може истицати алтернативно, јер нема никаквог оправданог разлога за њихово рангирање* (48). Пошто је реч о два самостална правна института, односно два облигациона односа (из гаранције и из уговора о изградњи), која имају за циљ да обезбеде максималну заштиту наручиоца као корисника грађевине, оне тај циљ могу постићи само онда ако се нуде *наручиоцу и паралелно и алтернативно, а не само супсидијарно*. Према томе, ако наступи гарантовани случај онда се гаранција за солидност и одговорност за несолидност грађевине неће међусобно искључивати, *иако ће се узајамно искључивати истицање појединих правних могућности које проистичу из два основа* (49). То практично значи да ако наручилац затражи отклањање недостатака по основу гаранције за солидност грађевине, онда он не би могао, у исто време, тражити и снижење накнаде по основу уговорне одговорности за несолидност грађевине, и обратно, ако прими грађевину са недостацима и затражи снижење накнаде по основу уговорне одговорности за несолидност грађевине, онда он не би могао, у исто време, тражити отклањање недостатака по основу гаранције за солидност грађевине. Међутим, ако наручилац затражи отклањање недостатака и ако се на делу направљених радова поново појаве недостаци, онда њега првобитни захтев по основу гаранције за солидност грађевине не спречава да захтева, после, снижење накнаде по основу уговорне одговорности за несолидност грађевине. Исто тако, ако градитељ, као гарант, одбије да отклони недостатке зато што би то изискивало претеране трошкове, наручиоцу остаје могућност да истиче своја права по основу уговорне одговорности градитеља за несолидност грађевине. Иако нема кумулирања истоврсних права по основу гаранције за солидност и права по основу уговорне одговорности за несолидност грађевине, до тога може доћи ако су она по садржини друкчија. На пример, ако је наручилац тражио и већ добио поправку грађевине или радова по основу гаранције, он може, по основу уговорне одговорности за несолидност грађевине, захтевати и накнаду штете коју је претрпео због мана које се тичу солидности грађевине. Другим речима, кумулирања може бити само у случају ако је оно што се добија по једном основу мање од онога што би се добило по другом (50).

V. ЗАКЉУЧАК

1. Учесници у изградњи одговарају, после примопредаје грађевине, не само за недостатке који умањују сигурност и стабилност грађевине, него и за недостатке који умањују квалитет. Као и гаранција, и

(48) Ј. Радишић, *op. cit.*, стр. 45-46.

(49) *Ibidem*.

(50) Упореди: Ј. Радишић, *Ibidem*, С. Перовић, *op. cit.*, стр. 407.

одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине почива и на уговору и на закону. Но, за разлику од гаранције, код које се истиче у први план позитивни елемент, тј. обезбеђење одређених својстава грађевине, одговорност претпоставља негативни елемент, тј. непостојање одређених својстава грађевине. Ми прихватamo гледиште по коме гаранција за солидност и одговорност за недостатке грађевине чине *два засебна правна института*, упркос њиховој уској вези. *Пре свега, одговорност за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине нема карактер самосталног обећања гаранције*, чак и под претпоставком да се прихвати мишљење да се свака одговорност стручњака која произлази из уговора о изградњи, као уговора о делу, назове гаранцијом. *Једино гаранција за солидност грађевине изражава посебан циљ који треба да се постигне путем уговора о изградњи*. Она за учеснике у изградњи твори друкчије и шире обавезе од оних које имају по основу уговора о изградњи, као уговора о делу. Ако се покаже да учесници у изградњи нису осигурали солидност грађевине, следи њихова одговорност наручиоцу. Одговорност за скривене недостатке грађевине који умањују квалитет јесте, међутим, саставни део уговора о изградњи, као обична клаузула о гаранцији. Она покрива само ризик који се тиче каквоће грађевине.

Према томе, када није у питању солидност, односно исправно функционисање грађевине, већ њена остала својства, тада је реч о обавези гаранције која је формално својствена сваком уговору о делу, па и уговору о грађењу. Ако учесници у изградњи прекрше ту обавезу, тј. ако се покажу недостаци грађевине који јој умањују квалитет, наручилац има право да их позове на одговорност. У року од две године по пријему грађевине, одговорност због квалитативних недостатака и одговорност за несолидност грађевине по основу гаранције *постоје паралелно и алтернативно*. После истека тога рока, гаси се одговорност за скривене недостатке грађевине који умањују њен квалитет, а остаје и даље, пуних осам година, одговорност учесника у изградњи по основу гаранције за солидност.

2. Дакле, смисао уговорне и законске гаранције за солидност грађевине јесте да, с једне стране, успостави одговорност за недостатке изграђене грађевине уколико у гарантном року за солидност наступи гарантовани случај, а наручилац предузме законом прописане радње а, с друге стране, да општу (законску) одговорност за недостатке изграђене грађевине ограничи (редукује) на одговорности за несолидност грађевине, после истека рока одговорности за скривене недостатке који умањују квалитет грађевине (51).

(Примљено 20. јула 1995)

(51) Види чланове 644. и 645. у вези с члановима 641., 618-621. и 615, ст. 2. ЗОО.

Dr. Vesna Klajn-Tatić

Research Associate at the institute of Social Sciences in Belgrade

DIFFERENCES BETWEEN LIABILITY FOR HIDDEN DEFECTS DIMINISHING THE QUALITY OF A BUILDING, AND THE GUARANTEE FOR THE SOUNDNESS OF THE BUILDING

Summary

After stating the fact that participants in the construction process are liable, after the takeover, also for hidden defects which diminish the quality of a building, as well as for hidden defects diminishing the safety and stability of the building, the author emphasizes that both liabilities are, in essence, a liability for defects of the completed building. However, in contrast to the liability which presupposes a negative element, namely, the lack of specific properties of the building, in case of a guarantee the most important is the positive element, namely, securing specific properties of the building. Therefore, according to the author, the above kinds are, in fact, two different legal institutes, in spite of their close connection. The liability for hidden defects which diminish the quality of a building does not amount to an independent promise of guarantee, being instead a component part of the contract of construction as a usual guarantee clause. It covers only the risk relating to the quality of the building. If soundness is not at issue, namely proper functioning of the building, one has the obligation of guarantee, which is formally connected with every contract of specific performance, including the construction contract - and related to the properties of the result of performance. On the other hand, the principles of a more stricter professional liability applied in case of participants in the construction process due to unsoundness of a building, are in essence the ones which have been applied at the beginning to producers of industrial articles, as soon as a defect was discovered of the article. Therefore, only the guarantee of a soundness of the building has the character of an independently promised guarantee; only such type, namely, expresses the special purpose which should be fulfilled by way of a contract of construction. Hence, the result which is promised by the guarantee - namely, the soundness of the building and its proper functioning - does not depend exclusively on the quality of the completed building, namely, the quality of the building is only one of the necessary factors.

Within the two year time-limit after the takeover of the building, the liability due to defects in quality, and the liability for an unsoundly constructed building on the ground of the guarantee - exist parallelly and alternatively. After the expiration of this time-limit, the liability is extinguished for hidden defects which diminish the quality, while the liability of participants in the construction, on the ground of the guarantee for soundness, remains for full eight years more.

Key words: *Guarantee for soundness. - Liability for defects. - Liability time-limits.
- Rights of the ordering party.*

Vesna Klajn-Tatić

maitre de recherche à l'Institut des sciences sociales de Belgrade

DIFFERENCE ENTRE RESPONSABILITE DES DEFAUTS DISSIMULES DIMINUANT LA QUALITE D'UN BATIMENT ET GARANTIE DE SOLIDITE D'UN BATIMENT

Résumé

Après avoir constaté le fait qu'après la remise du bâtiment, les participants à la construction répondent aussi bien des défauts dissimulés diminuant la qualité de l'ouvrage que de ceux qui en diminuent la sécurité et la stabilité, l'auteur souligne que la responsabilité et la garantie qui en résultent, constituent, en fait, la responsabilité des

défauts d'un bâtiment construit. Cependant, à la différence de la responsabilité qui porte sur un élément négatif, c'est-à-dire l'absence de certaines caractéristiques du bâtiment, la garantie met au premier plan un élément positif, c'est-à-dire assure certaines qualités du bâtiment. Par conséquent, l'auteur opte pour le point de vue d'après lequel la garantie de la solidité et la responsabilité des défauts représentent deux instituts juridiques différents, malgré leur rapport étroit. La responsabilité des défauts dissimulés qui diminuent la qualité d'un bâtiment n'a pas le caractère d'une promesse autonome de garantie, mais fait partie du contrat de construction en tant que simple clause de garantie. Elle couvre uniquement le risque concernant la qualité du bâtiment. En l'occurrence, puisque le point en question n'est pas la solidité même du bâtiment, c'est-à-dire son bon fonctionnement, il s'agit alors d'une obligation de garantie pour les qualités de l'ouvrage, qui, du point de vue formel, est propre à tout contrat d'entreprise et, par là même, au contrat de construction. D'autre part, les principes de responsabilité professionnelle renforcée qui s'appliquent aux participants à la construction en cas de défaut de solidité de l'ouvrage sont, en fait, les mêmes que ceux qui ont été appliqués, à l'origine, sur les fabricants de produits industriels suite à la constatation d'un défaut du produit. Pour cette raison, seule la garantie de solidité du bâtiment a le caractère d'une promesse autonome de garantie; elle seule exprime le but particulier qui doit être réalisé par le contrat de construction. En effet, le résultat promis par la garantie - la solidité, c'est-à-dire le bon fonctionnement du bâtiment - ne dépend pas exclusivement de la qualité du bâtiment construit; autrement dit la qualité du bâtiment n'en est qu'un des facteurs.

Deux ans après la remise du bâtiment la responsabilité résultant des défauts de qualités et celle résultant d'un défaut de solidité sur la base de la garantie existent parallèlement et alternativement. A l'échéance de ce délai la responsabilité des défauts dissimulés qui diminuent la qualité du bâtiment expire, alors que celle impartie aux participants à la construction, au titre de la garantie de solidité, persiste encore pendant huit années pleines.

Mots clés: *Garantie de solidité. - Responsabilité des défauts. - Délais de responsabilité. - Droits du client.*