Mirković Branislav*
https://orcid.org/0009-0007-3597-4111
Končar Sonja**
https://orcid.org/0009-0009-1281-9076

УДК: 347.454.3:69
Оригинални научни рад
DOI: 10.5937/ptp2603053M
Примљено: 19. јун 2026.
Одобрено за објаву: 23. август 2026.
Странице: 51–69

ОДГОВОРНОСТ ИНВЕСТИТОРА ЗА ПРАВНУ И ФАКТИЧКУ ПОДОБНОСТ СТАНА У ИЗГРАДЊИ

АПСТРАКТ: Предмет рада јесте анализа одговорности инвеститора за то да стан у изградњи у тренутку предаје и правног промета буде правно и фактички подобан предмет стицања. Циљ рада јесте да се утврди да ли се одговорност инвеститора према купцу може разумети само у оквирима класичне купопродаје непокретности и општих правила уговорне одговорности или је реч о сложенијем облику одговорности који настаје на пресеку јавноправних претпоставки градње, уговорних односа у току изградње и прометне подобности коначног предмета стицања. Рад је теоријског карактера и заснован је на нормативном, догматскоправном, аналитичком и системском методу, уз анализу релевантне домаће литературе и важећих правних извора. Основна хипотеза рада јесте да одговорност инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи не представља посебан и самосталан правни институт, већ посебан облик сложене уговорне и прометне одговорности у којем се постојећа правила јавног, облигационог и стварног права примењују уз одређене специфичности које произлазе из вишефазности грађевинског подухвата. Резултати анализе показују да се инвеститорова одговорност према купцу не

* Студент докторских студија, оснивач и власник *Brixwell Investment*, Београд, Србија, имејл: branislav@brixwell.rs
** Доктор правних наука, Правобранилаштво Града Новог Сада, Нови Сад, Србија, имејл: ksonja052@gmail.com
© 2026 by the authors. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

формира тек у тренутку продаје, већ знатно раније, кроз планску, дозволну, пројектну, надзорну и извођачку фазу, због чега се њен садржај не може правилно објаснити ако се инвеститор посматра само као продавац или само као наручилац радова.

Кључне речи: *инвеститор, стан у изградњи, правна подобност, фактичка подобност, уговор о грађењу, одговорност инвеститора, промет непокретности.*

1. Увод

Савремени правни и тржишни положај инвеститора више не допушта једноставна одређења. Инвеститор није само лице које улаже капитал, нити само лице које закључује уговор са извођачем, нити само лице које на крају продаје посебне делове објекта. Његов положај је сложен зато што обухвата читав низ узастопних, али међусобно повезаних правних и фактичких радњи: од одлуке о улагању и односа према планским актима, преко прибављања услова и дозвола, до пројектовања, организовања надзора, избора извођача, праћења тока градње и коначно ступања у прометни однос са купцем. Из те сложености произлази и централни проблем овог рада: да ли се одговорност инвеститора према купцу стана у изградњи може разумети само као продавчева одговорност из уговора о промету непокретности, или је реч о одговорности чији је садржај одређен целим претходним током пројекта. Правна релевантност тог питања не произлази само из теоријске потребе да се прецизније опише положај инвеститора. Она произлази још више из саме природе савременог грађевинског тржишта. Купац стана у изградњи не улази у однос са лицем које му преноси већ постојећу и правно затворену ствар, већ са лицем које му обећава резултат једног процеса који још траје или је тек недавно завршен. У таквом односу купац нужно полаже поверење у инвеститора. Управо због тога инвеститорова одговорност према купцу не може бити правилно објашњена ако се посматра тек од тренутка закључења предуговора или уговора о купопродаји. Такав приступ био би сувише узак и занемарио би правну чињеницу да стан у изградњи није обичан предмет промета, већ резултат вишефазног процеса. Крајњи уговор између инвеститора и купца јесте само завршна манифестација једног низа ранијих правних односа који му дају садржину. Ако су ти ранији односи неуредни, правно несигурни или фактички лоше вођени, њихове последице најчешће се на крају појављују управо у односу према купцу.

Домаћа литература то потврђује из различитих углова. Значај планске и просторне одређености за инвеститора истакнут је у раду о инвеститору и просторном планирању, где се показује да сигурност улагања зависи од јасних параметара шта и где може да се гради, у којим роковима се прибављају одобрења и како се завршава пут до документације која омогућава сигуран правни промет (Арсић, 2007, стр. 870–880). Заштита инвеститора не може се свести само на постојање прописа, већ и на њихов квалитет, транспарентност и предвидивост, што је наглашено у раду о праву и заштити инвеститора (Васиљевић, 2007, стр. 3–20). У фази дозвола, рад о специфичностима поступка издавања грађевинске дозволе показује да управо ту настају тешкоће које касније могу добити много шири домашај (Вучетић, 2013, стр. 325–343). У облигационом контексту, радови о уговорној одговорности пројектанта, о општем основу уговорне одговорности, о надзору и одговорности наручилаца, о раскиду уговора о грађењу, као и о споровима из тих уговора, сви на свој начин показују да грађевински пројекат представља мрежу сложених правних односа у којој се ризици не могу лако изоловати на само једног учесника (Јовановић Д., 2020, стр. 318–334; Јовановић Н., 2020, стр. 40–63; Пауновић, 2019, стр. 182–202; Пауновић, 2024, стр. 155–173; Мишковић, 2017, стр. 107–117; Ђорђевић, 2023, стр. 89–103). Коначно, рад о конкуренцији уговорне и вануговорне одговорности отвара додатно питање да ли се инвеститорова одговорност према купцу увек исцрпљује у чистом уговорном моделу или у одређеним ситуацијама добија шири одштетни домашај (Дудаш, 2022, стр. 795–817).

Предмет истраживања овог рада јесте анализа одговорности инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи, са посебним освртом на то како планске, дозволне, пројектантске, надзорне и извођачке фазе утичу на крајњи положај купца. Израз фактичка подобност не користи се као нормативни термин у позитивном праву Републике Србије. У овом раду он се користи као теоријски појам којим се означава техничка и функционална подобност стана за уговорену и редовну употребу, односно скуп својстава која одговарају пројектно-техничкој документацији, уговору и легитимним очекивањима купца.

Циљ рада јесте да се утврди да ли се одговорност инвеститора према купцу стана у изградњи може објаснити само правилима класичне купопродаје и општим правилима уговорне одговорности, или је реч о сложенијем облику одговорности који настаје на пресеку јавноправних претпоставки градње, уговорних односа у току изградње и прометне подобности коначног предмета стицања.

Основна хипотеза рада јесте да одговорност инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи не представља посебан и самосталан правни институт, већ посебан облик сложене уговорне и прометне одговорности у коме се постојећа правила јавног, облигационог и стварног права примењују уз одређене специфичности које произлазе из вишефазности грађевинског подухвата. Методолошки оквир рада заснован је на нормативном, догматскоправном, аналитичком и системском методу, уз анализу релевантне домаће литературе и важећих правних извора.

2. Појам централног института и његов настанак у савременом правном и друштвеном контексту

Појмовно одређење одговорности инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи није једноставно, пре свега зато што право тај израз не познаје као готов, законски обликован институт. У позитивном праву налазимо одвојена правила о планирању и изградњи, о међусобном облигационом односу инвеститора и купца, о промету непокретности и о упису права у катастар, али не и норму која би експлицитно дефинисала овај спој као засебну целину.

Под одговорношћу инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи, у смислу овог рада, треба разумети скуп његових обавеза и ризика у односу према купцу, који се односе на то да предмет стицања буде, с једне стране, правно сигуран и подобан за промет и упис права, а с друге стране, фактички употребљив и усклађен са уговореним и разумно очекиваним својствима. Правна подобност значи да стан или посебан део објекта почива на уредној правној документацији за изградњу, и да тим основом може бити предмет продаје и закључења правног посла између инвеститора и купца. Фактичка подобност значи да оно што се предаје купцу одговара својој намени, техничким и функционалним очекивањима, као и уговореном садржају.

Већ на овом месту мора се извршити разграничење од сродних појмова. Овај институт није исто што и општа одговорност инвеститора. Општа одговорност инвеститора обухватала би и питања према органима управе, према извођачу, према пројектанту, према сувласницима земљишта, па и према јавном интересу. Централни институт овог рада је ужи, јер се односи на крајњи однос према купцу стана у изградњи. Исто тако, он није исто што и одговорност извођача. Извођач је непосредни извршилац радова, док са друге стране инвеститор је организатор,

носилац пројекта и лице које према купцу преузима крајњи исход. Такође, појам није исто што и класична одговорност продавца за правне и материјалне недостатке. Код обичне купопродаје већ постојеће непокретности фокус је на самом предмету у часу закључења и извршења уговора. Код стана у изградњи, напротив, коначни недостатак или правна несигурност често су резултат целог претходног процеса. Настанак овог проблема повезан је са променом природе грађевинских пројеката и тржишта непокретности. Савремени инвеститор по правилу не гради само за сопствене потребе, већ организује читав подухват ради пласмана станова и других посебних делова на тржиште. Тиме купац више не улази у однос са пасивним продавцем већ постојеће ствари, него са лицем које је претходно управљало читавим низом правних и техничких процеса. Управо зато купац од инвеститора очекује више од саме предаје и преноса права. Другим речима, купац очекује правно и фактички уредан резултат таквог подухвата.

Други разлог због којег је овај појам данас важан јесте повећана комплексност грађевинског подухвата. Плански акти, локацијски услови, грађевинска дозвола, техничка документација, стручни надзор, различити уговорни модели извођења, технички преглед, прометна форма и упис права више не делују као једноставне етапе у наведеном процесу. Оне се преклапају, условљавају и могу међусобно производити последице. Отуда инвеститорова одговорност према купцу није последња фаза, већ збирни правни израз читавог претходног процеса. Управо то потврђује и литература. Тако према Арсићу (2007), планска извесност и документација о својини наглашене су као основ инвеститорске и прометне сигурности (стр. 870–880). Надаље, правна заштита инвеститора условљена је квалитетом нормативног окружења и његове примене (Васиљевић, 2007, стр. 3–20), док се дозволна фаза показује као место на којем настају касније тешкоће (Вучетић, 2013, стр. 325–343). У датом процесу, пројектантски, надзорни и извођачки односи обликују унутрашњу расподелу ризика, што је од значаја за питање одговорности инвеститора (Јовановић Д., 2020, стр. 318–334; Пауновић, 2019, стр. 182–202; Вујачић, 2022, стр. 1469–1472). Коначно, могућност раскида и спорови додатно утичу на стабилност једног пројекта чинећи овај процес неизвесним и сложеним (Мишковић, 2017, стр. 107–117; Ђорђевић, 2023, стр. 89–103).

Претходно наведено критичко правно мишљење издвојених аутора показује да појам одговорности инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи није произвољна конструкција, већ

теоријски одговор на реалну потребу да се разуме оно што је у пракси већ одавно присутно.

3. Правна природа централног института

Питање правне природе овог облика одговорности представља средишњи теоријски проблем рада. Основна дилема јесте следећа: да ли је реч о посебном правном институту или о посебном облику већ познатих правних односа и основа одговорности? На први поглед постоји разлог да се нагласи његова посебност. Инвеститор према купцу стана у изградњи не одговара само за обичну предају ствари. Његова обавеза је шира, јер обухвата и резултат планске, дозволне, пројектне, надзорне и извођачке фазе. Купац, у практичном смислу, не купује само стан већ и правну и фактичку поузданост читавог претходног процеса.

Ипак, снажнији је аргумент да овде није реч о самосталном правном институту, већ о посебном облику сложене одговорности унутар постојећег система. Његова основа и даље лежи у важећим правилима јавног, облигационог и стварног права. У том смислу, централни проблем није недостатак норми, већ начин њиховог повезивања. Закон о планирању и изградњи уређује могућност и услове градње (у даљем тексту: ЗПИ, 2009), док Закон о облигационим односима (у даљем тексту: ЗОО, 1978) уређује уговорне односе и последице њихове повреде, прописи о промету непокретности уређују прометну раван, а катастарски режим уређује упис и сигурност правног промета. Оно што овај облик одговорности чини посебним није стварање новог нормативног света, него чињеница да се постојеће норме морају читати интегрисано, а не одвојено. Тај закључак добија додатну тежину када се посматра кроз општи оквир уговорне одговорности. Ако је полазиште уговорне одговорности повреда уговорне обавезе (Јовановић Н., 2020, стр. 40–63), онда је и инвеститорова одговорност према купцу првенствено уговорна по непосредном облику. Купац и инвеститор стоје у уговорном односу, па се почетна анализа мора кретати од повреде онога што је инвеститор преузео. Међутим, то полазиште није довољно да исцрпи цео садржај проблема. Инвеститорова уговорна обавеза према купцу није садржински иста као обавеза типичног продавца већ постојеће и правно затворене непокретности. Она укључује и резултат ранијег процеса, па се зато уговорна одговорност овде појављује у сложенијем облику.

На сличан начин и Јовановић Д. (2020) показује да посебне обавезе пројектанта и саветодавног инжењера, иако специфичне за грађевински

пројекат, још увек остају у општем оквиру уговорне одговорности (стр. 318–334). Из тога произлази важна аналогија. Посебност пројекта не тражи аутоматски настанак новог института, него појачану и прецизнију примену постојећих правила. Зато се и инвеститорова одговорност према купцу, иако практично веома посебна, и даље мора тумачити из постојећег правног система. То, међутим, не значи да се посебност проблема може занемарити. Његова посебност је реална, али није институтивна. Она је функционална и системска. Инвеститор према купцу наступа као лице на коме се спољa сабирају последице унутрашњих односа пројекта. Купац по правилу не уговара са пројектантом, не уговара са надзором и не уговара са извођачем. Он уговара са инвеститором. Отуда инвеститор према купцу одговара не само за свој непосредни прометни чин већ и за правне последице онога што је претходно организовао, покренуо, надзирао или пропустио да надзире.

Теоријски закључак зато гласи да одговорност инвеститора за правну и фактичку подобност стана у изградњи јесте посебан облик сложене уговорне и прометне одговорности, али не и самосталан правни институт. Њена посебност није довољна да се издвоји као ново правило, али јесте довољна да захтева интегрисаније тумачење постојећих правила.

4. Основна правна питања

4.1. Јавноправне претпоставке градње као почетни сегмент инвеститорове одговорности

Прво основно правно питање јесте да ли се инвеститорова одговорност према купцу може одвојити од јавноправних претпоставки градње. Већ сам ЗПИ (2009) показује да је одговор негативан. Тај закон уређује услове и начин уређења простора, грађевинско земљиште, изградњу објеката, вршење надзора и друга питања од значаја за градњу. Уз то, законски оквир је и даље променљив, што потврђују и измене и допуне из 2025. године. Арсић (2007) с правом полази од тога да је за инвеститора од пресудне важности да постоје јасни параметри шта и где може да гради, у којим роковима прибавља одобрења и како долази до документације о праву својине која на крају омогућава сигуран правни промет (стр. 870–880). Инвеститор, дакле, не почиње од уговора са купцем, већ од јавноправног оквира који одређује да ли пројекат уопште може бити правно одржив.

Васиљевић (2007) тај закључак додатно продубљује када указује да заштита инвеститора зависи и од квалитета нормативног система, његове транспарентности и предвидивости (стр. 3–20). То значи да јавноправна сигурност није важна само због инвеститора као улагача, већ и због купца као будућег стицаоца. Ако је јавноправни оквир нормативно мањкав, нејасан или слабо примењиван, тада је и коначни предмет промета оптерећен већом мером правне несигурности. Вучетићев рад о грађевинској дозволи нарочито је важан јер показује да дозволна фаза није неутрална ни техничка по својој природи. Потешкоће у том поступку, као и ширі квалитет планских аката и однос правне и техничке логике, не остају нужно затворени у управној равни (Вучетић, 2013, стр. 325–343). Напротив, ако се у тој фази појаве проблеми, они се касније могу појавити као кашњење, као неусаглашеност између планираног и изведеног, као правна неизвесност промета или као сметња упису права купца. Савременији институционални увиди у систем издавања дозвола такође потврђују да је нормативни оквир релативно детаљан, али да ефикасност још увек зависи од праксе и институционалног функционисања.

Овде треба додати још једну важну напомену. У пракси се често погрешно мисли да су јавноправне претпоставке ствар која се тиче само инвеститора и управе, док купац у тај однос не улази. Формално гледано, то је тачно. Али материјално гледано, купац управо трпи последице успеха или неуспеха тог односа. Ако плански основ није јасан, ако дозволе касне, ако постоје тешкоће у усклађивању документације или ако се у току реализације појаве одступања која правно дестабилизују објекат, тада купац, иако није био странка тих односа, има последице у свом положају. Купчев правни интерес зато почиње раније него што то изгледа на први поглед.

Парцијални закључак ове целине гласи да јавноправне претпоставке градње нису само претходни услов инвеститоровог деловања, већ почетни део његове касније одговорности према купцу.

4.2. Пројектовање, надзор и унутрашња композиција одговорности инвеститора

Друго основно правно питање односи се на унутрашњу композицију односа у пројекту и на питање да ли инвеститор према купцу може остати неутралан у односу на пројектантске, надзорне и извођачке пропусте. Полазиште је и овде у ЗОО, који уређује облигационе односе из уговора,

штете и других законом предвиђених чињеница. Пројектовање, надзор, извођење радова и њихово међусобно повезивање, без обзира на техничку посебност, ипак су пре свега облигациони односи.

Јовановић Д. (2020) указује да уговор о пројектовању и уговор о надзору нису посебно уређени у оквиру ЗОО, односно нису именовани уговори, због чега се садржина и одговорност тих односа морају изводити из општих правила, природе посла и конкретног уговарања (стр. 318–334). За инвеститора је претходно наведено изузетно важно. Ако је садржина обавеза у великој мери препуштена уговорним странама, онда инвеститор већ на нивоу уговарања активно одређује расподелу ризика. Лоше дефинисане обавезе, непрецизни стандарди контроле и нејасна расподела стручне одговорности касније се могу појавити као проблем који више није могуће задржати унутар односа са пројектантом или надзором. Пауновићев рад (2019) о надзору то додатно апострофира. Ако је правни оквир надзора недовољно јасан, тада постоји реална опасност да техничке и фактичке неправилности не буду препознате и заустављене на време (стр. 182–202). Његов каснији рад о одговорности наручилаца иде корак даље и показује да наручилац не може једноставно склонити своју одговорност позивајући се на друга ангажована лица (Пауновић, 2024, стр. 155–173). То има директан значај за тему овог рада. У унутрашњој равни инвеститор може имати регресне и одговорне односе према другим учесницима. У спољашњој равни према купцу он ипак остаје централна фигура пројекта. Вујачићев рад (2022), иако из делимично другачијег дисциплинарног угла, важан је јер показује да тип уговора утиче на начин управљања пројектом, а тиме и на расподелу ризика (стр. 1469–1472). Инвеститоров проблем зато није само у томе шта је нека норма формално прописала, него и у томе како је организовао ток пројекта, како је расподелио контролне механизме и колико је правно и фактички умео да управља сложеним односима.

Овде се види и једна важна практична истина: купац не бира пројектанта, купац не бира надзор, купац не уговара са извођачем. Све те везе према њему стоје иза инвеститора и управо зато инвеститор према купцу не одговара као класичан продавац уговореног предмета продаје, већ и за функционални резултат унутрашње мреже уговорних и организационих односа које је претходно успоставио. Инвеститор се према купцу појављује као лице које је превело стручне и техничке радње других лица у један прометни производ. Због тога се не може ослободити одговорности простим позивањем на аутономију тих стручних учесника. Њихова аутономија постоји у њиховом унутрашњем односу, али не

брише чињеницу да је инвеститор онај који је тај систем успоставио и према купцу га представљао као јединствен и поуздан пројекат.

Парцијални закључак ове целине гласи да се инвеститорова одговорност према купцу не може разумети без претходног разумевања његове уговорне и организационе позиције према пројектанту, надзору и извођачу. Иако купац не улази у те унутрашње односе, њихове последице на крају веома често управо овај субјект може да трпи.

4.3. Уговор о грађењу као извор прометне несигурности

Треће основно правно питање односи се на уговор о грађењу и на то како његов настанак, извршење и евентуални проблеми утичу на каснији однос инвеститора према купцу. У пракси се уговор о грађењу често посматра претежно као интерни инструмент реализације пројекта. Међутим, такво посматрање је непотпуно јер сам уговор не представља само технички оквир извођења радова, већ и правни темељ на којој почива читава реализација објекта.

Грујић (2023) истиче да се правна сложеност јавља већ у фази закључења уговора о грађењу, нарочито када се користи модел надметања (стр. 601–628). То значи да инвеститоров ризик не почиње тек када радови крену, већ и онда када бира модел уговарања, критеријуме избора партнера и начин расподеле почетних обавеза. У том смислу, инвеститор није само пасивни наручилац, већ лице које правно конструише основни однос од кога ће зависити читав даљи ток пројекта. Ђорђевић (2023) наводи да су спорови из уговора о грађењу готово очекивана појава (стр. 89–103). То је од посебног значаја за ову тему, јер указује да несавршеност уговора о грађењу није само „интерни проблем“ извођења радова. Када се тај однос функционално или правно дестабилизује, било кроз спор, било кроз кашњење, било кроз спорни квалитет, последице врло лако излазе из оквира односа инвеститор–извођач и погађају крајњег купца.

Са друге стране, Мишковић (2017) додатно појашњава да раскид уговора о грађењу није ни типична ни једноставна опција, а његове последице не могу бити лако сведене на општи модел повраћаја датог (стр. 107–117). То је важно зато што инвеститор према купцу не може успешно бранити своју позицију простом тврдњом да је настао спор са извођачем или да је уговор раскинут. За купца је одлучујуће да ли је предмет стицања подобан и да ли ће бити благовремено и уредно предат. Интерни раскид, спор или криза у односу инвеститор–извођач не мењају чињеницу да купац према инвеститору очекује резултат. С

тим у вези, инвеститоров уговор са извођачем јесте унутрашњи однос по својим странкама, али није унутрашњи по свом крајњем дејству. Његова успешна или неуспешна реализација непосредно утиче на то да ли ће купцу бити предата правно и фактички одговарајућа непокретност. Због тога уговор о грађењу треба посматрати и као један од најважнијих посредних извора инвеститорове касније одговорности према купцу.

Овде је важно нагласити и да уговор о грађењу увек садржи одређени *вишак* неизвесности у односу на многе друге уговорне односе. Разлог је у томе што се извршење тог уговора не одвија у статичном окружењу, што већина уговора има као своје обележје. Наиме, током градње долази до промена, додатних радова, техничких усклађивања, питања рокова, проблема у испоруци материјала, па и до промене регулаторних или тржишних околности. Због тога уговор о грађењу готово природно производи већи ризик од поремећаја уговорних одредби. Али оно што је за тему овог рада најважније јесте да тај повећани ризик не остаје затворен у односу инвеститор–извођач. Он се, на крају, појављује као ризик купца.

Парцијални закључак ове целине гласи да уговор о грађењу није само интерни техничко-правни однос између инвеститора и извођача, већ један од главних извора касније прометне сигурности или несигурности. Зато се последице његових поремећаја не могу посматрати изоловано од положаја купца.

4.4. Промет непокретности, упис права и правна подобност предмета стицања

Четврто правно питање тиче се саме идеје правно сигурног промета. Закон о промету непокретности (2014) полази од тога да је промет непокретности слободан ако законом није другачије одређено, док Закон о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре (2018) као циљ поступка изричито одређује тачну и потпуну евиденцију у интересу сигурности правног промета. Из тог споја произлази да промет непокретности није само питање формалног закључења уговора већ и питање стања предмета који се ставља у промет. За стан у изградњи то је нарочито важно. Купац не стиче само будућу ствар у економском смислу, него и будући резултат једног правно организованог процеса. Ако је стан фактички изграђен, али није подобан за сигуран промет или уредан упис, инвеститорова обавеза према купцу није у пуној мери остварена. Управо ту се класична продавчева одговорност шири и постаје одговорност за резултат целог претходног пројекта.

Теза коју износи Арсић (2007) о документацији о праву својине као основи сигурног промета овде добија пун значај (стр. 870–880). Ако предмет није правно уређен тако да купац може сигурно да стекне и упише право, тада уговорно очекивање није потпуно остварено. Ако је предмет формално предат, али је правно несигуран или фактички неупотребљив, тада се не може рећи да је инвеститор испунио оно што је купац разумно имао право да очекује. Овде се показује и важна повезаност правне и фактичке подобности. Правна подобност није само питање аката и евиденције, него и питање стварне могућности да купљени стан има своју функцију као предмет права. Фактичка подобност, с друге стране, није само техничко питање квалитета, него и питање испуњења онога што је уговором одређено и извршено. Те две равни се код стана у изградњи не могу строго одвојити.

Треба приметити и следеће. Наиме, сигурност правног промета у овој области не исцрпљује се само у формалној могућности закључења уговора или у томе да је одређена исправа подобна за упис. Права сигурност промета постоји онда када купац може разумно рачунати да ће предмет стицања одговарати и правно и фактички ономе што му је представљено. Ако уговор постоји, али је извршење фактички озбиљно компромитовано, правна сигурност остаје непотпуна. Ако је са друге стране стан технички употребљив, али правно на одређеном сегменту упитан, ни тада се не може говорити о пуној подобности. Управо зато је важно одбацити превише формалистичко схватање инвеститорове обавезе. Она се не исцрпљује у томе да инвеститор „пренесе оно што има“. У условима стана у изградњи он није обичан преносилац права, већ лице које ствара претпоставке да оно што преноси буде правно и фактички поуздан резултат читавог претходног пројекта.

Парцијални закључак ове целине гласи да правна подобност стана у изградњи обухвата више од саме уговорене предаје. Она претпоставља стање које омогућава сигуран промет, уредан упис права и стварно уживање овлашћења која купац стиче.

4.5. Границе уговорне и вануговорне одговорности инвеститора

Пето основно правно питање односи се на то да ли инвеститорова одговорност према купцу остаје само уговорна. Полазна тачка за одговор свакако је уговорна одговорност. Купац и инвеститор по правилу стоје у уговорном односу, па се и основна анализа мора кретати од повреде уговорне обавезе. У том смислу, оквир који даје општи основ уговорне одговорности остаје одлучујући (Јовановић Н., 2020, стр. 40–63).

Међутим, Дудаш (2022) с правом показује да један исти штетни догађај може отворити и уговорни и вануговорни основ одговорности (стр. 795–812). За тему рада наведено је важно не зато што сваки проблем стана у изградњи аутоматски прераста у деликтну раван, него зато што инвеститорову одговорност не треба пребрзо затварати у једини модел неуредног испуњења његове обавезе. Ако је штета купца таква да излази из уобичајеног оквира неуредне предаје или обичног недостатка, ако захвата шире последице по његов правни и фактички положај, тада је легитимно отворити и питање ширег одштетног домашаја.

То посебно долази до изражаја код тежих правних или фактичких мањкавости. Стан који се не може сигурно уписати, који не одговара уговореним својствима у мери која озбиљно нарушава његову употребљивост, или чији је правни положај озбиљно компромитован, може произвести последице које купац доживљава као више од обичне уговорне повреде. Управо зато питање граница инвеститорове одговорности не треба унапред затварати. Ипак, и овде је потребна мера. Није оправдано из сваке повреде инвеститорове обавезе аутоматски изводити вануговорну одговорност. Такво решење било би прешироко и правно недовољно прецизно. Тачније је можда рећи да је уговорна одговорност полазиште, али да вишефазност и сложеност грађевинског пројекта оправдавају опрезније и шире сагледавање њених граница. Посебан разлог за такав опрез лежи у чињеници да купац у овим односима често трпи и временску штету, и организациону штету, и штету повезану са немогућношћу да оствари планирано коришћење или промет стана. Неке од тих последица могуће је релативно лако уклопити у уговорни оквир. Друге су граничне и показују да инвеститоров однос према купцу није сасвим једноставан. Управо зато је корисно задржати шири аналитички поглед на његове границе.

Парцијални закључак ове целине гласи да инвеститорова одговорност према купцу првенствено јесте уговорна, али да посебности грађевинског подухвата могу оправдати и шире сагледавање њених основа и домашаја.

5. Дискусија

Спроведена анализа показује да је основни проблем инвеститорове одговорности погрешно постављен онда када се сведе само на питање да ли је инвеститор наручилац радова или продавац стана. Такво раздвајање јесте практично и прегледно, али правно није довољно. Инвеститор је истовремено и наручилац, и организатор, и носилац јавноправне иницијативе, и уговорна страна према стручним учесницима у пројекту,

и лице које према купцу преузима резултат целог претходног процеса. Управо зато ни његова одговорност према купцу не може бити правилно схваћена парцијално. Ако се посматра само прометна фаза, из вида се губи чињеница да су се узроци проблема могли јавити много раније, у планском или дозволном режиму. Ако се посматра само уговор о грађењу, губи се из вида крајњи положај купца који није учествовао у том унутрашњем односу. Ако се проблем посматра само као питање материјалних или правних недостатака, занемарује се чињеница да иза недостатка често стоји читава мрежа пројектантских, надзорних и организационих пропуста.

Ту се види и главна граница постојећих правних схватања. Позитивно право располаже довољним бројем правила да се проблем реши, али га не нуди у јединственом облику. ЗПИ, ЗОО, прометни и катастарски прописи сваки из своје перспективе регулишу део проблема. Литература такође осветљава различите сегменте: планску сигурност, инвеститорску заштиту, дозволе, пројектантску одговорност, надзор, раскид, спорове и конкуренцију основа одговорности. Оно што недостаје није нужно нова норма, већ интегрисанији начин читања постојећег права. Зато се најважнији налаз рада не односи на то да инвеститорова одговорност ствара ново право. Напротив, уверљивије је рећи да она ствара потребу за интегрисанијим тумачењем постојећег права. Наиме, купчев положај не може бити правилно заштићен ако се инвеститор посматра само као продавац, нити инвеститорова одговорност може бити правилно одмерена ако се игноришу претходне фазе пројекта. Инвеститорова одговорност према купцу јесте одговорност за резултат читавог грађевинског подухвата онолико колико се тај резултат према купцу правно и фактички материјализује.

Овом закључку треба додати још једну важну напомену. Интегрисаније читање постојећег права не значи разводњавање разлика међу гранама права. Напротив, управо прецизно разликовање јавноправних, облигационоправних и прометних елемената омогућава да се разуме како се они у конкретном случају спајају. Проблем настаје онда када се те разлике апсолутизују и када се инвеститоров положај смешта само у једну раван. Тада се губи из вида оно што је у грађевинској пракси можда најважније, а то је да резултат пројекта према купцу никада није производ само једне фазе нити само једне норме. Из тога произлази и шири закључак за праксу. Што су пројекти сложенији, то је мање уверљиво тумачење инвеститора као обичног продавца готове ствари. Истовремено, што је инвеститорова организациона улога израженија, то је слабије становиште да он према купцу одговара само за оно што

је непосредно лично учинио. Управо између те две крајности налази се стварна правна природа његовог положаја.

6. Закључак

Инвеститорова одговорност за правну и фактичку подобност стана у изградњи не представља посебан и самосталан правни институт. Њена правна природа упућује на закључак да је реч о посебном облику сложене уговорне и прометне одговорности, у којој се постојећа правила јавног, облигационог и стварног права примењују уз одређене специфичности које произлазе из вишефазности грађевинског подухвата. Анализа је показала да се инвеститорова одговорност према купцу не формира тек у часу продаје. Напротив, она се обликује много раније: у планској и дозволној фази, у односима са пројектантом, надзором и извођачем, у структури уговора о грађењу и у коначној способности предмета да буде безбедно прометован и уписан. Управо зато инвеститор према купцу не може бити посматран само као продавац већ као централни субјект пројекта.

Основна хипотеза рада може се сматрати потврђеном. Инвеститорова одговорност за правну и фактичку подобност стана у изградњи јесте посебан облик већ познате правне одговорности, а њен значај није у стварању новог права, већ у томе што јасно показује границе парцијалног тумачења инвеститора искључиво кроз једну фазу или једну грану права. Савремени грађевински подухват зато не захтева ново право инвеститора, већ прецизније и системско тумачење постојећег права из перспективе купца који на крају сноси последице целог претходног процеса. Другим речима, средишњи резултат рада није у тврдњи да инвеститору треба признати посебан правни статус који би био нормативно одвојен од постојећег система. Важнији резултат јесте показивање да се његова одговорност према купцу може правилно разумети само онда када се повежу сви релевантни слојеви пројекта: плански, дозволни, пројектантски, надзорни, извођачки и прометни. Тек тада постаје јасно зашто инвеститор у савременом промету станова у изградњи није само једна уговорна страна, већ правна фигура на којој се концентрисано појављују последице читавог претходног пројекта.

Захвалница

Аутори се захваљују академској заједници Правног факултета за привреду и правосуђе у Новом Саду на подршци у објављивању овог рукописа.

Изјава о непостојању сукоба интереса
Аутори изјављују да нема сукоба интереса.

Доприноси аутора
Концептуализација, Б. М.; методологија, С. К.; средства, С. К.; писање – припрема оригиналног нацрта, Б. М.; писање – преглед и уређивање, Б. М. Сви аутори су прочитали и сложили се са објављеном верзијом рукописа.

Финансирање
За ово истраживање нису обезбеђена екстерна финансијска средства.

Изјава о доступности података
Оригинални доприноси представљени у раду укључени су у сам рукопис, а додатна питања могу се упутити ауторима.

Информисани пристанак свих учесника у истраживању/одобрење надлежног одбора
Није применљиво.

Mirković Branislav
Brixwell Investment, Belgrade, Serbia

Končar Sonja
Public Defender's Office of the City of Novi Sad, Novi Sad, Serbia

INVESTOR'S LIABILITY FOR THE LEGAL AND FACTUAL SUITABILITY OF AN APARTMENT UNDER CONSTRUCTION

ABSTRACT: The subject matter of this paper is an analysis of the investor's liability to ensure that an apartment under construction constitutes, at the moment of delivery and legal transfer, a legally and factually suitable object of acquisition. The aim of the paper is to determine whether the investor's liability towards the buyer may be understood solely within

the framework of the traditional sale of property and the general rules of contractual liability, or whether it represents a more complex form of liability arising at the intersection of public-law requirements governing construction, contractual relationships established during the construction process, and the marketability of the final object of acquisition. The paper is theoretical in nature and is based on normative, doctrinal, analytical, and systemic methods, accompanied by an analysis of relevant domestic legal scholarly literature and applicable legal sources.

The principal hypothesis of the paper is that the investor's liability for the legal and factual suitability of an apartment under construction does not constitute a separate and autonomous legal institution, but rather a specific form of complex contractual and transactional liability, within which the existing rules of public law, the law of obligations, and property law are applied subject to certain specific features arising from the multi-stage nature of a construction undertaking. The results of the analysis demonstrate that the investor's liability towards the buyer is not formed only at the moment of sale, but considerably earlier, through the planning, permitting, design, supervisory, and execution phases of the construction process. Consequently, the content of such liability cannot be adequately explained if the investor is viewed merely as a seller or merely as the employer of works under the construction contract.

Keywords: *investor, apartment under construction, legal suitability, factual suitability, construction contract, investor's liability, transfer of immovable property.*

Литература

1. Арсић, С. (2007). Инвеститор и просторно планирање. *Право и привреда: часопис Удружења правника у привреди СР Југославије, 44*(5–8), стр. 870–880
2. Дудаш, А. И. (2022). Конкуренција уговорне и вануговорне одговорности за штету у праву Србије – с освртом на мађарски Грађански законик из 2013. године и пројекат реформе француског Грађанског законика из 2017. године. *Зборник радова Правног факултета, Нови Сад 56*(3), стр. 795–817
3. Ђорђевић, М. (2023). Решавање спорова из уговора о грађењу У: Живковић, М., & Лукић Радовић, В. (уред.), *Савремени проблеми правног система Србије – прилози пројекту 2022.* (стр. 89–103). Београд: Правни факултет Универзитета у Београду – Центар за

издаваштво
4. Грујић, Б. (2023). Надметање као начин закључења уговора о грађењу. *Право и привреда: часопис Удружења правника у привреди СР Југославије, 61*(2), стр. 601–628
5. Јовановић, Д. (2020). Уговорна одговорност пројектанта. *Право и привреда: часопис Удружења правника у привреди СР Југославије 58*(3), стр. 318–334
6. Јовановић, Н. (2020). Општи основ уговорне одговорности у српском праву. *Право и привреда: часопис Удружења правника у привреди СР Југославије*, *58*(1), стр. 40–63
7. Луковић, М. (2023). Преглед најзначајнијих измена и допуна Закона о планирању и изградњи. *Бранич: часопис Адвокатске коморе Србије, 136*(4), стр. 68–88
8. Мишковић, М. (2017). Последице једностраног раскида уговора о грађењу. *Право и привреда: часопис Удружења правника у привреди СР Југославије, 55*(1–3), стр. 107–117
9. Пауновић, М. (2019). Недостаци правног оквира надзора над изградњом објекта. *Бранич: часопис Адвокатске коморе Србије, 132*(3–4), стр. 182–202
10. Пауновић, М. (2024). О одговорности наручилаца у пословима изградње. *Бранич: часопис Адвокатске коморе Србије, 137*(4), стр. 155–173
11. Васиљевић, М. (2007). Право и заштита инвеститора. *Право и привреда: часопис Удружења правника у привреди СР Југославије, 44*(5–8), стр. 3–20
12. Вучетић, Д. (2013). Специфичности поступка издавања грађевинске дозволе. *Зборник радова Правног факултета у Нишу, 51*(65), стр. 325–343
13. Вујачић, Г. (2022). Управљање пројектима у грађевинарству у зависности од типа уговора. *Зборник радова Факултета техничких наука, 37*(9), стр. 1469–1472
14. Закон о облигационим односима. *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Службени лист СР*Ј, бр. 31/93 и *Службени лист* СЦГ, бр. 1/03 – Уставна повеља, *Службени гласник РС*, бр. 18/20
15. Закон о планирању и изградњи. *Службени гласник РС*, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25

16. Закон о промету непокретности. *Службени гласник РС*, бр. 93/14, 121/14 и 6/15
17. Закон о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре. *Службени гласник РС,* бр. 41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23