



Napisao: [Tin Bašić](#) • 03.08.2022. [f](#) [in](#) [📞](#) [🕒](#)

PRAVA I OBVEZE

Iako vlasništvo obvezuje, nema sankcija, pa tako ni obaveze

Svi smo svjesni svojih prava, no kada su obaveze u pitanju tada nerijetko okrenemo glavu na drugu stranu. Dok se stanje uma 'to je moje' (stan) ne pretoči u 'to je naše' (zgrada), društvo neće krenuti naprijed.

Građani su svjesni svojih prava, svakim danom sve više. I to je dobro. Pravo na nešto, pogotovo pravo na slobodu, izražavanje mišljenja, rad, zdravstvenu njegu, školovanje, temeljne su civilizacijske tekovine. Međutim, prava (barem većina njih) ili proizlaze ili su paralelna s obvezama. Nažalost, svjesnost na određeno pravo često zamagljuje i svijest o obvezama.

Zgradarstvo je eklatantan primjer takvog odnosa. Vlasništvo nad nekretninom (pogotovo stanom u višestambenoj zgradi) često se smatra svetinjom, nedodirljivim i Ustavom zajamčenim pravom na koje se često poziva.

Ustav RH jasno spominje vlasništvo u nekoliko svojih članaka:

- Članak 3.
 - Sloboda, jednakost, nacionalna ravnopravnost i ravnopravnost spolova, mirotvorstvo, socijalna pravda, poštivanje prava čovjeka, **nepovredivost vlasništva**, očuvanje prirode i čovjekova okoliša, vladavina prava i demokratski višestranački sustav najviše su vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava.
- Članak 48.
 - (1) Jamči se **pravo vlasništva**.
 - (2) **Vlasništvo obvezuje**. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.
 - (3) Strana osoba može stjecati **pravo vlasništva** uz uvjete određene zakonom.
 - (4) Jamči se pravo nasljeđivanja.
- Članak 50.
 - (1) Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

Promatrajući i analizirajući stanje u višestambenim zgradama u Republici Hrvatskoj, stječe se dojam da se jedan stavak Ustava zaboravlja, čak ga se i ne spominje. Taj stavak (čl.48. st.2. Ustava) JASNO kaže:

- **Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.**

Nakon Ustava RH, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine jasno u svojim odredbama UKAZUJE na OBAVEZE koje proizlaze, odnosno paralelne su s pravom na vlasništvo.

- Članak 30.
 - (1) Pravo vlasništva je **stvarno pravo** na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da **s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja** te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.
 - (2) U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.
- Članak 31.
 - **Vlasništvo obvezuje** i vlasnik je **dužan pridonositi općem dobru**, pa je općenito prilikom izvršavanja svoga prava **dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima** koji nisu protivni njegovu pravu, a osobito:
 - vlasnik se, a ni itko drugi, ne smije služiti svojim pravom s jedinim ciljem da drugome šteti ili da ga smeta
 - vlasnik nije ovlašten zabraniti tuđi zahvat u svoju stvar kad je taj nužan radi otklanjanja štete koja nekome neposredno prijete, a nerazmjerno je veća od one što iz toga zahvata proizlazi za vlasnika, nego je samo ovlašten potraživati naknadu za pretrpljenu štetu

Najveći i jedini problem spomenutih propisa jest činjenica da NE POSTOJE SANKCIJE. Dakle, zakonodavac u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije propisao posljedice za one vlasnike koji krše svoje obaveze i koji ne postupaju obzirno prema općem dobru i tuđim interesima.

Sve počinje od kuće

Tijekom života, svatko od nas barem jednom je čuo rečenicu - sve počinje od kuće, od doma, od odgoja. Autor ovoga teksta posebno pamti jednu sličnu, koju je čuo od profesora Glazbene kulture u srednjoj školi koja kaže - (*in die house*) *Ordnung muss sein!* Da, ne zvuči demokratski i podsjeća na neka ružna vremena ljudske povijesti, no ta je rečenica zapravo temelj razvoja modernoga društva - u kući reda mora biti. Zašto?

Zato što se taj (ne)red izravno pretače (spiralno) na društvo. A kretanje te spirale ili krugova izgleda ovako:

- Dom (kuća, obitelj)
 - Zgrada (susjedi)
 - Naselje (kvart, općina)
 - Grad

- Država

Ne uzlazimo u kategoriju doma (odgoja, iako bi se o tome moglo puno pisati), nego u drugi krug - Zgrada. Naime, u radio [emisiji ZGRADonačelnik](#), na prvom internet poslovnom radiju PoslovniFM, predsjednik Udruge Upravitelj Joško Šupe izjavio je:

- U zgradama postoji nešto što se zove **kućni red**. Pa prva rečenica tog dokumenta morala bi biti – kada vidiš susjeda, reci dobar dan, nasmiješite mu se, pitajte ga kako mu je zdravlje, ima li problema. Pozitivni odnosi unutar zgrade stvorit će i pozitivne odnose općenito - rekao je Šupe.

Izjava je to nakon rasprave u kojoj se govorilo o prijeko potrebnim zakonskim izmjenama ali i novim propisima koji bi doveli u red život, odnose i pravila igre u zgradi. Naime, prema trenutnim propisima koji 'reguliraju zgradu', gotovo da nema sankcija. Naime, propisi koji to reguliraju su:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
 - Uredba o upravljanju zgrade
- Zakon o obveznim odnosima (Odnosi se na Ugovor o upravljanju zgrade, čak i na Međuvlasnički ugovor)
- Zakon o gradnji
 - Pravilnik o održavanju građevina
- Zakon o zaštiti od požara
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima
- Zakon o tržištu električne energije
- Zakona o energetske učinkovitosti
- Zakon o obnovljivim izvorima energije
- Odluka o komunalnom redu (svaki grad donosi svoju odluku)

U spomenutim propisima ponegdje se spominju sankcije fizičkim osobama, osobito u odluci o komunalnom redu koja za svaki grad u Hrvatskoj propisuje pravila ponašanja na javnom prostoru. No, iako propisuje red i čistoću oko zgrade, pa čak i na samoj zgradi (primjerice, u gradovima koji imaju zaštićene zgrade strogo je propisano što se smije i pod kojim uvjetima raditi na pročeljima zgrada), činjenica jest da komunalni redari ne mogu kazniti zgradu (jer nema pravnu osobnost), nego moraju propisati kaznu svakom suvlasniku ponaosob.

Zamislite koliko bi trebalo vremena da se ispišu kazne svim suvlasnicima u zagrebačkoj Mamutici ili Super Andriji koji imaju nekoliko tisuća suvlasnika.

Zato mnogi dionici zgradarstva u Hrvatskoj traže rješenje zakonodavca. Međutim, 'očekivati da će zakonodavac kaznama i mačem to postići nije realno i to je zabluda. Mačem i bičem nitko neće riješiti naše probleme - ističe Joško Šupe.

Bez sukoba

- Ne može netko 'sa strane' (zakonodavac) riješiti naš odnos. Različiti su spektri problema. Vlasnici moraju biti usmjereni jedan na drugoga, bez sukoba. Imamo u Hrvatskoj primjere dobro održanih zgrada, ali to proizlazi iz dobre zajednice unutar zgrade - zaključuje Joško Šupe.

Zakonska rješenja mogla bi i trebala bi dati smjer i okvir unutar kojeg se može kretati i postaviti temelj kvalitetnijeg suživota. No, kako se to nije dogodilo od 1997. godine naovamo, a unatoč brojnim najavama resornog Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, ne treba očekivati da će se to dogoditi u skorije vrijeme.

Zgrada, odnosno suvlasnici zgrade moraju sami postaviti pravila igre. Bez obzira na to kakvog su socio-ekonomskog statusa, obrazovanja, uvjerenja i životnih priča. Zgrada je mikro primjer svake demokracije, svakog društvenog uređenja:

- **Anarhija**
 - *bez vlasti* (prefiks an- znači bez, korijen arch- se prevodi kao vlada ili vlast)) je oblik društva u kojem bi se nastojalo poništiti svaki oblik nametnutog autoriteta; mnogi danas anarhiju tumače kao bezvlašće
 - **PRIMJER U ZGRADI** - suvlasnici se ne drže ni pravila ni propisa, svatko radi što hoće, nema održavanja...
- **Totalitarizam**
 - izraz kojim se od druge polovine 20. stoljeća tradicionalno opisuju politički sistemi u kojima država posjeduje potpunu kontrolu nad društvom, odnosno nastoji nadzirati i upravljati svim aspektima javnog i privatnog života.
 - **PRIMJER U ZGRADI** - Zgrada kontrolira svaki aspekt privatnoga života i prava. Sve je podložno potrebama zgrade i suvlasnik ne smije u svojoj nekretnini napraviti ništa bez dozvole 'zgrade'
- **Diktatura**
 - oblik vladavine u kome se sva vlast nalazi u rukama jednog čovjeka ili manje grupe ljudi te koja nije ograničena nikakvim institucionalnim okvirima kao što su ustav, zakoni ili običaji.
 - **PRIMJER U ZGRADI** - Predstavnik suvlasnika (ili upravitelj, ili zajedno) kontroliraju sve. Predstavnik suvlasnika ulazi u stanove suvlasnika kada hoće i zbog čega god hoće, uzima novac iz pričuve kad mu se prohtije
- **Letargija**
 - definirana kao stanje umora, zamora, premora ili nedostatka energije za normalno funkcioniranje organizma. Može biti praćena depresijom, smanjenom motivacijom ili apatijom. Usko je povezana s melankolijom.
 - **PRIMJER U ZGRADI** - Iako letargija nije 'politički pojam', nego zapravo medicinski, to je nažalost pojam koji obilježava stanje većine zgrada u Hrvatskoj. Nema zainteresiranih za poboljšanje života u zgradi, nema interesa za održavanje, nema interesa za poboljšanje kvalitete života.
- **Demokracija**
 - pluralistički oblik vlasti u kojem sve odluke neke države donosi izravno ili neizravno većina njezinih građana kroz izbore.

- **PRIMJER U ZGRADI** - Suvlasnici izabiru predstavnika suvlasnika koji će ih predstavljati pred upraviteljem i trećim stranama. Sve odluke donose se većinom. Zgrada je održavana, kvaliteta života raste.

Letargija koja obilježava većinu zgrada, pa anarhija, pa diktatura, a tek na kraju demokracija, reflektiraju se i na društvo. Prvo na najbliže društvo - naselje, pa grad, a u konačnici na državu. Ako je osoba nezainteresirana za održavanje i unapređenje nečega čega je suvlasnik, za očekivati je da takav stav ima i prema širem društvenom uređenju.

Problem leži u činjenici da do 1997. godine, nije postojao pojam privatnoga vlasništva. Sve je, zapravo, bilo društveno i slijedom toga 'društveno' se i brinulo i održavalo za zgradu. Uvođenjem pojma privatnog vlasništva, automatski je nastala i obveza za brigu i održavanje tog privatnog. No, pravo na vlasništvo ('to je moje'), vrlo brzo se ukorijenilo u društvo, no pojmovi 'to je naše', 'mi smo odgovorni' nažalost nije.

Kada se stanje razmišljanja 'to je moje' (stan) pretoči u 'to je naše' (zgrada), uslijedit će promjena paradigme u društvu jer će 'to je naše' koje se tiče zgrade, proširiti na 'to je naše' naselje i lokalnu zajednicu.

Do tada, potrebno je raditi na osvješćivanju svih suvlasnika u Hrvatskoj, barem jednog po jednog.

Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom 'Kaos u zgradi širi se oko zgrade – kako kolektivnu odgovornost proširiti na širu zajednicu', autora Tina Bašića, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2022. godinu.

**U tekstu su izneseni osobni stavovi i savjeti autora koji se ne mogu ni pod kojim uvjetima smatrati službenim stavovima Savjeti.hr-a. Savjeti.hr ne preuzima odgovornost za sadržaj ovog teksta.*

*Radi zaštite autorskog angažmana, drugi mediji/portali mogu preuzeti najviše 50 posto teksta objavljenog na Savjeti.hr stranicama uz navođenje **poveznice** na originalni tekst, u prvome odlomku prenesenog teksta. Pročitajte više o [uvjetima korištenja i autorskom pravima](#).*