



Napisao: [Tin Bašić](#) • 21.09.2022. [f](#) [in](#) [📞](#) [🕒](#)

DVOSTRUKA MJERILA

## ODGOVORNOST - Zašto ne zatvaramo vrata od zgrade, a od stana da?

**Kolektivna odgovornost je *de facto* nestala kao pojam iz javnog diskursa – kako biti odgovoran, kako pružiti primjer drugome i kako svojom odgovornošću prema zajedničkom možemo širiti svijest o boljitku na cjelokupnu zajednicu. Koje su mogućnosti rješavanja problema u zgradi i oko zgrade? Kako širiti kolektivnu odgovornost iz zgrade na društvo?**

Kada odlazite iz stana, zatvarate li vrata? Zaključavate li ih? Odgovor je u 99,9 posto slučajeva - DA! A radite li isto s vratima od ulaza u zgradu, pogotovo ako nešto ne štima ili s bravom ili s mehanizmom za zatvaranje vrata (zbog čega se ona ne zatvaraju nego ostaju otvorena)? Odgovor je u velikoj većini slučajeva (nećemo reći 99,9 posto) - NE!

Što kada se brava na ulaznim vratima od zgrade pokvari pa se vrata mogu otvoriti bez ključa? Hoćete li u tom trenutku stati sa svime što radite i pokušati popraviti bravu? Hoćete li zvati bravara jer je svakome omogućeno ući u zgradu?

A što kada se pokvari brava na vratima od vašeg stana zbog čega ne možete zaključati vrata i svatko može ući u stan? Stajete li tada sa svime što radite i zovete bravara?

Odgovor na postavljena dva pitanja nameće se sam po sebi, ali dat ćemo ga:

- Odgovor na **prvo** pitanje - NE
- Odgovor na **drugo** pitanje - DA

Naravno, odgovori se odnose na gotovo 99 posto slučajeva.

Zašto je to tako? Odgovor leži u odgovornosti prema imovini za koju netko smatra da je njegova. Tako (su)vlasnik stana smatra da je stan njegovo vlasništvo, kupio ga je (ili ga je dobio), njegovo ime piše na vlasničkom listu, njegovo prezime je na poštanskom sandučiću i vratima, njegove stvari (sve vrijednosti koje ima) su u tome stanu.

Logično je da će štiti svoju imovinu, svoju nekretninu i sve što se u njoj nalazi. Čak će (u, nadamo se, većini slučajeva) plaćati policu osiguranja kako bi se dodatno zaštitio u slučaju neke nezgode ili štete (pukla cijev, perilica rublja se pokvarila i 30 litara vode se prolilo i procurilo usjedu ispod...).

Najveći je problem u tome što suvlasnici svoju zgradu ne smatraju svojom. Njihovo 'moje' završava na ulaznim vratima stana, sve ostalo (stepenice, prekidači za struju, prozori u hodniku, zid, ulazna vrata) je tuđe i netko drugi će se za to pobrinuti.

### Prava i posljedice

Pojam odgovornosti u pravnom sustavu Hrvatske itekako postoji, gotovo svaki zakon ga ima i definira, ali u isto vrijeme definira posljedice ako se ta odgovornost krši ili zaobilazi. U zgradama nije takav slučaj, barem što se tiče posljedica (sankcija).

[Ustav RH](#) kaže:

Članak 48.

- (1) Jamči se **pravo vlasništva**.
- (2) **Vlasništvo obvezuje**. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici **dužni su pridonositi općem dobru**.

[Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima](#) kaže:

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

Članak 80.

- (1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine **dužan je za taj stan**, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela **brinuti se i tako ih održavati** da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Članak 85.

- (1) Cijelom nekretninom na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano vlasništvo određenoga posebnog dijela **upravljaju suvlasnici** po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.
- (2) Suvlasnici su **dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom**, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu.

Ključne su rečenice:

- Vlasništvo obvezuje i vlasnik je dužan pridonositi općem dobru,
- Suvlasnik je dužan za svoj stan, brinuti se i održavati ga da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.
- Zgradom upravljaju suvlasnici i svi suvlasnici su dužni upravljati tom nekretninom.

Međutim, istodobno nema sankcija ako se suvlasnici u zgradi ne pridržavaju spomenutih odredbi.

### Pravila u društvu

Za razliku od zgrade, pravila ponašanja u društvu (pri tom se ne misli na bonton) jasno određuju što se smije, a što ne smije. A to što se ne smije se sankcionira:

- Ne smije se udariti drugu osobu
- Ne smije se u alkoholiziranome stanju voziti automobil
- Ne smije se krasti (pljačka banke, dućana...)
- Ne smije se razbiti i oštetiti tuđu imovinu (automobil...)
- Ne smije se varati i ne plaćati porez
- Ne smije se na javnoj površini zapaliti vatru i peći roštilj

Popis možemo nastaviti u nedogled. Svaki od spomenutih 'Ne smije se...' ima zakonsku podlogu i pripadajuću sankciju, bilo da je riječ o novčanoj kazni, bilo da je riječ o zatvorskoj.

### A gdje su zgrade?

U višestambenim zgradama nema izričitog sankcioniranja. Propisi jasno ne definiraju sankcije (osim u nekim slučajevima koji se tiču propisa iz gradnje). Bonton i Kućni red su pravila ponašanja koja se uče, ona su odgojna metoda. Za razliku od bontona gdje kao fizičke osobe možemo lako i jednostavno birati želimo li biti u društvu osobe koja je nepristojna ili nekulturna jer možemo otići od te osobe, u zgradi je to puno teže jer nije lako otići (prodaja stana nije jednostavna kao dizanje od stola u restoranu).

Zato je potrebno jasnim pravilima i sankcijama uspostaviti način ponašanja. 'Odgoj u zgradi' nije jednostavno provesti, pogotovo što je riječ o odraslim osobama, a jedino na koga roditelji mogu izravno utjecati su vlastita djeca, dok se na tuđu 'utječe' tako što se problem rješava s njihovim roditeljima (što može biti problem ako roditelji nemaju ni sluha niti volje odgajati svoju djecu).

Primjerice, postavite si pitanje (ako ste odrasla osoba) - koliko često vas u ulazu pozdravljaju mlađi i djeca, a koliko često ste vi to radili i što bi se dogodilo kada bi susjed vašim roditeljima rekao da niste pozdravili u ulazu?

Nažalost, odgovornost prema drugome u posljednjih je nekoliko desetljeća iščezla, ne samo iz javnog prostora nego iz života. Vratimo se na ulazna vrata zgrade s početka teksta. Zgradom upravlja upravitelj, to je tvrtka koja je plaćena da neke stvari drži pod kontrolom (plaćanje režija za zajedničke prostore, kontrolira je li zgrada ispunila određene zakonske propise i pravila...). No, upravitelj neće popraviti vrata ako mu to netko ne kaže.

Postoji (ili bi barem trebao postojati) i predstavnik suvlasnika u zgradi. No, njegove su 'ovlasti' ograničene, on je prvi među jednakima (*primus inter pares*), on je zapravo administrativna spona između suvlasnika i upravitelja.

Što u slučaju da se vrata pokvare i ne mogu se zatvoriti, a predstavnik suvlasnika nije u Hrvatskoj nego je na službenome putu u SAD-u idućih mjesec dana? Tko će javiti upravitelju da je brava potrgana?

### Bude netko drugi

Postavite si još jednom pitanje - što bi bilo da je to brava od vašega stana, ne možete zaključati stan, a morate na službeni put (u SAD na mjesec dana). Biste li ostavili stan otvoren?

Kada odgovor na prethodno pitanje bude JA ĆU JAVITI (jer je na posljednje pitanje je sigurno NE), tada će se odgovornost iz zgrade širiti u društvo. Tada ćemo shvatiti da okolina naše zgrade mora biti čista i uredna, da je potrebno zvati gradske službe jer nešto nije u redu (potrgano je drvo, dječji park je u groznom stanju...), rupa je na cesti....

Kada hodajući ulicom krenemo razmišljati 'JA ĆU JAVITI', umjesto 'BUDE NETKO DRUGI', tada će nam svima - i u zgradi i u društvu, biti bolje.

***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](#).*

