

Napisao: [Tin Bašić](#) • 03.10.2022. [f](#) [in](#) [📞](#) [🕒](#)

SUSJEDI IZ PAKLA

## 'Uzdaj se u se i u svoje kljuse' - gdje završava sloboda jednog suvlasnika u zgradi, a počinje drugog?

**Neriješeni odnosi i sukobi među suvlasnicima posljedica su nekoliko stvari. Gdje počinje i završava sloboda pojedinca u zgradi? Svaki problem ima rješenje, iako možda naočigled to rješenje nije jasno. 'Susjedi iz pakla' žive među nama, a ostali suvlasnici zbog toga trpe. Kako to riješiti?**

'Susjedi iz pakla' su među nama. Nažalost, postoje zgrade u Hrvatskoj koje imaju barem jednoga takvoga, neke nažalost i više njih, dok je manji dio onih koji ga nemaju.

Tko je 'susjed iz pakla'? To je onaj koji u zgradi radi što želi. Ne obazire se na opće društvene norme i pravila, zakoni za njega ne vrijede, nije ga briga za norme ponašanja u zajednici, prema drugima se odnosi bezobrazno, neobzirno i divljački.

Primjeri susjeda iz pakla:

- Suvlasnik ne želi sanirati kupaonicu/tuš, unatoč tomu što je više puta curila voda u stan ispod
- Ako jedan suvlasnik u zgradi ne želi na opomene drugih suvlasnika pomaknuti svoje stvari kojima je zatrpao zajedničke prostore drvarnice, što nam je činiti?
- U zgradi živi stanar koji ima dijagnozu da nije potpuno mentalno zdrav. Sam živi u stanu, u kojem skuplja smeće i otpade iz kontejnera. Stan je prepun smeća, skoro do stropa, u derutnom stanju, bez wc školjke, na podovima slojevi ugaženog smeća, pljesnive hrane na sve strane
- Često, ponekad i više puta tjedno, susjedi iznad rade probleme u smislu da se napiju (ili nešto još gore) te se krenu mlatiti, razbacivati namještaj po stanu i sl. i to neovisno o tome da li je 3 popodne ili 3 ujutro. Paralelno s njima i njihovi psi krenu lajati bez da ih itko utiša, ponekad i satima...
- Kako možemo spriječiti susjeda koji uporno puši cigarete u liftu?
- Napokon smo našli stan koji nam odgovara, ali kreću problemi sa susjedima iznad nas. U ta dva mjeseca smo već u nekoliko navrata bili gore i molili da prestanu sa svojim nekulturnim ponašanjem također od strane djece koja po cijele dane skaču, viču, trče, vuku namještaj itd. Dotična je rekla da ako još jednom dođemo gore da će ona nas prijaviti za uznemiravanje i da njena djeca mogu raditi što žele i da neće prestati...
- Molim za konstruktivan prijedlog kako ste rješavali susjede iz pakla, npr. koji bacaju ručak kroz prozor, uriniraju i povraćaju kroz prozor...

Ovo je samo mali dio iskustava, pitanja i molbi za pomoć koji se mogu naći u [Facebook grupi Predstavnici suvlasnika](#). Nismo se ni dotakli građevinskih radova kasno navečer, vikendom po cijele dane....

### Zakonski propisi

Ono što je evidentno, policija je *de facto* nemoćna, komunalni redari nemaju mogućnost intervenirati jer navedeni problemi nisu u njihovoj nadležnosti. Tko može riješiti navedene i slične probleme?

Zakonski propisi kažu:

#### [Ustav RH](#)

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](#)

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

S druge pak strane, navedeni zakon kaže da:

Članak 82.

- (1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:
  - promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; osobito ne smije prouzročiti povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari,

- ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki suvlasnik može zabraniti; ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu, te izvođenje radova kojima se osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.
    - *Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 141/06), koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006. u stavku 1. podstavku 2. izmijenjen je dio teksta.*
    - *Odredbom članka 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. u stavku 1. podstavku 2. izmijenjen je dio teksta.*
  - radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga suvlasnika bez njegova odobrenja; ali taj će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđim prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,
  - vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugomu čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.
- (2) Ako je za promjenu namjene iz stavka 1. ovoga članka potrebna dozvola vlasti, drugi suvlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojom uskratom.

To znači, da jedan suvlasnik u zgradi ima pravo raditi određene stvari, a drugi je **dužan to trpjeti**.

Zakonske norme ne propisuju detalje, ne propisuju da pravo jednog suvlasnika da renovira svoj stan zadire u pravo i slobodu drugoga kada prvi renovira u 22:00 sata ili nedjeljom u 07:00 sati ujutro.

Što mogu napraviti suvlasnici u zgradi u kojoj jedan ruši zid u 22:00 sata? Realno, ne puno. Mogu pozvati policiju i prijaviti dotičnog za remećenje javnoga reda i mira. Koliko će to riješiti problem, nažalost iskustvo pokazuje da neće.

### Kućni red

Nekada davno, postojao je Kućni red. U vremenima kada su postojali kućni savjeti, kada su se o zgradama brinuli SIZ-ovi, kada nije bilo privatnog vlasništva, koliko toliko se poštivao red (barem načelno). Sloboda pojedinca bila je podređena društvenim pravilima, pojedinac je bio u službi kolektiva (nećemo ulaziti u ocjenu nekadašnjih društvenih uređenja).

Uspostavom privatnoga vlasništva (stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 1997. godine) došlo je do radikalnih promjena u društvenom uređenju. Naravno, tu je i uspostava nove države te novog društvenog uređenja.

Sloboda pojedinca postala je primarna, što je i logično. Međutim, sloboda jednog pojedinca prestaje biti sloboda kada zadire u slobodu drugoga. To je evidentno u višestambenim zgradama. Sloboda pojedinca za opuštanjem i zabavom je naravno poželjna. No ona prestaje kada se to opuštanje i zabava zadire u slobodu i pravo drugoga za mirom i odmorom (primjerice u 01:00 po noći).

Sloboda djece da se igraju u stanu je neupitna. No, ta sloboda zadire u slobodu i pravo drugoga za mirom i odmorom kada ta ista djeca u 23:00 po stanu igraju nogomet.

Suživot u višestambenoj zgradi iznimno je kompleksan. Potreban je izniman kompromis. Problem je u tome što slobode, iako napisane u propisima, nisu egzaktno definirane. Ne, govorimo o ograničavanju sloboda pojedinca, nego o granici slobode jednog kada počinje sloboda drugog.

Kućni red jedna je od ostavština bivšeg društvenog uređenja. Danas, kućni red iako postoji u zgradama, nema pravnu snagu. Kućni red kao dokument donose mnoge zgrade *po defaultu*, no kao dokument ne vrijedi ništa. Nema pravnu snagu, nema mogućnosti da se pojedinac sankcionira jer krši odredbe kućnog reda.

No, trenutni pravni sustav RH omogućuje da unutar propisanih zakona, suvlasnici mogu definirati svoja pravila igre. Tako oni mogu izglasati **Međuvlasnički ugovor** u kojemu jasno i nedvosmisleno uvode **Kućni red** kao temeljni dokument održavanja reda te sankcije za one koji ga se ne pridržavaju te pravilnike kako se te sankcije mogu donijeti.

Kada država ne može urediti odnose, pogotovo ne na ovoj niskoj razini, tada građani (suvlasnici) moraju to učiniti sami. 'Uzdaj se u se u svoje kljuse' zapravo je jedan od modela rješavanja navedenog problema. Ne, nije riječ o modelu Divljeg Zapada, nije riječ o uzimanju pravde u svoje ruke, nego je riječ o pravno i zakonski definiranom modelu koji će omogućiti uspostavu reda.

### Većina odlučuje

O donošenju i uspostavi Međuvlasničkog ugovora odlučuje natpolovična većina suvlasničkih udjela (kolokvijalno se to zove 51 posto suvlasnika). Ovako donesena odluka primjenjuje se na sve suvlasnike u zgradi. Ovaj model eklatantan je primjer demokracije i primjene temeljnog modela demokracije - većina odlučuje.

Da bi se takav Ugovor donio potrebna je temeljna i dobra priprema, pravni savjet, vodstvo iskusnijih te definiranje jasnih pravila igre. Samo u jasno definiranim uvjetima, društvo može napredovati. To vrijedi za zgradu, naselje, grad i državu.

**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.**

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](#).

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).