

OPASNOST OD RUŠENJA ZGRADE

Vicko Prančić, dipl. iur.
Sudac Županijskog suda u Splitu

UDK: 347.517
Ur.: 8. ožujka 2010.
Pr.: 1. rujna 2010.
Izvorni znanstveni rad

Sažetak

Ruševne i dotrajale zgrade, odnosno druge građevine izvor su opasnosti za život i zdravlje ljudi, susjedne zgrade i druge građevine te stvari. Takve zgrade ili građevine osobito su opasne za vremenskih nepogoda (jak vjetar, dugotrajne oborine - kiše ili snijega), kada s dotrajalih fasada otpada žbuka, dolazi do padanja dimnjaka, trošnih prozorskih okana i škura, urušavaju se krovništa ili s njih otpadaju crjepovi i krovni žljebovi ili dolazi do potpunog urušavanja, što dovodi u životnu opasnost prolaznike i ugrožavanja tuđih susjednih nekretnina. Stoga se od vlasnika nekretnine očekuje pravodobno poduzimanje odgovarajućih mjera zbog otklanjanja opasnosti koje prijete prolaznicima i susjednim nekretninama. Odnosno, poduzimanje potrebnih mjera sanacije i popravaka nastalih oštećenja na zgradi ili građevini. Ako on to ne učini dobrovoljno i pravodobno tada i susjed, čija je nekretnina u opasnosti, može zahtijevati od vlasnika zgrade ili druge građevine poduzimanje mjera za sprječavanje nastanka štete. U radu se razmatra zaštita nekretnina kojima prijete opasnost od rušenja zgrade sa stvarnopravnog, obveznopravnog i upravnopravnog gledišta. Iscrpno se razmatra i odgovornost vlasnika zgrade ili druge građevine za štete nastale trećim osobama zbog propusta u njihovoj izgradnji ili zbog neodgovarajućeg održavanja.

Ključne riječi: *zgrada, rušenje, opasnost oštećenja, susjedna nekretnina, naknada štete, otklanjanje opasnosti, osiguranje buduće štete.*

1. UVOD

Pravo vlasništva 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 (članak 30. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-ZVDSP¹). Karakterizira ga potpunost vlasnikove privatne

1 Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09.

pravne vlasti glede stvari, čija je pozitivna strana bezgranično pravo da sa svojom stvari čini što ga je volja, a negativna strana ovlast vlasnika da svakoga drugoga isključi od samovoljnih zahvata u njegovu stvar.

Međutim, pravo vlasništvo ne daje samovoljnu, nego socijalno vezanu moć. Ono se smije izvršavati samo u granicama pravnog poretka. Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru (članak 48. stavak 2. Ustava Republike Hrvatske² i članak 31. stavak 1. ZVDSP-a). U hrvatskom pravnom poretku postoji socijalna vezanost vlasništva. Odnosno, vezanost vlasnikove načelne slobode dužnostima prema drugim subjektima u društvu i društvu kao cjelini.³ Zbog socijalne vezanosti vlasništva vlasnikova privatna pravna vlast nije ograničena u sadržaju, nego u načinu izvršavanja.

Mogućnost izvršavanja prava vlasništva ograničavaju i pravila o susjedskim pravima. Njima se uređuju odnosi između konkurirajućih pravnih vlasti vlasnika susjednih nekretnina, odnosno rješava se pitanje sukoba pravnih vlasti dvaju ili više prava vlasništva na nekretninama. Tim se pravilima s gledišta susjedskopravne zajednice u razgraničavanju pravnih sfera vlasnika susjednih nekretnina ograničava izvršavanje pravne vlasti pojedinih vlasnika/susjeda glede njihovih nekretnina. Pravila o susjedskim pravima izazivaju na strani vlasnika nekretnine dužnost trpljenja, propuštanja ili činjenja u korist vlasnika druge nekretnine iz susjedskopravne zajednice. Kao i pravo zaštite od ponašanja kojima se narušava ravnoteža u izvršavanju prava vlasništva u susjedskoj zajednici.⁴

Odbredbama o susjedskim pravima uređuje se i situacija kada postoji opasnost od rušenja zgrade. Naime, odredbom članka 111. ZVDSP-a propisano je da *kad postoji ozbiljna opasnost da bi se nečija zgrada ili neki drugi dio nečije nekretnine mogao potpuno ili djelomično srušiti, od čega prijeti opasnost susjednoj nekretnini, susjed čija je nekretnina u opasnosti može od onoga čiji je to objekt zahtijevati poduzimanje potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete, kao i zahtijevati dovoljno osiguranje naknade buduće štete.*

Odbredbom članka 111. ZVDSP-a uređeno je susjedsko pravo koje, prema klasifikaciji u teoriji,⁵ spada u skupinu susjedskih prava kojima vlasnik/posjednik jedne nekretnine ima pravo zahtijevati od vlasnika/posjednika susjedne nekretnine neko **činjenje** radi otklanjanja opasnosti kojom se ugrožava susjedna nekretnina.

S obzirom na svoj sadržaj, odredba članka 111. ZVDSP dopunjuje zaštitu prava vlasništva, koja vlasniku pripada na temelju općih odredaba stvarnog odnosno obveznog prava. Naime, prema općim odredbama stvarnog prava, kojima je uređena zaštita prava vlasništva, vlasnik nekretnine kod rušenja susjedne zgrade može

2 Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98. – pročišćeni tekst, 113/00,124/00 – pročišćeni tekst, 28/01, 41/01- pročišćeni tekst, 55/01 ispr.).

3 Vidi Gavella, Nikola, u: Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vladimir, Stipković, Zlatan, Stvarno pravo, svezak I., Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 378.

4 Vidi Gliha, Igor, u: Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vladimir, Stipković, Zlatan, Stvarno pravo, svezak I., Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 668. i dalje: Gliha/Gavella, Stvarno pravo.

5 Vidi Gliha/Gavella, Stvarno pravo, str. 649.

zahtijevati zaštitu od uznemiravanja, odnosno prestanak uznemiravanja u smislu odredbe članka 167. ZVDSP-a kada je već nastupilo bespravno uznemiravanje. Po općim pravilima o naknadi štete može zahtijevati naknadu štete kada je nastala šteta na susjednoj nekretnini. Dakle, u oba je slučaja pretpostavka zahtjeva već nastalo uznemiravanje, odnosno nastala šteta.

Odredba članka 111. ZVDSP-a dopunjuje zaštitu vlasništva time što vlasniku susjedne nekretnine pruža zaštitu protiv budućeg ugrožavanja i nastanka štete na njegovoj nekretnini preventivnim obrambenim zahtjevom, odnosno davanjem osiguranja kao sigurnosti za naknadu štete koja potencijalno može nastati. Svrha je, pravila koja uređuju opasnost od rušenja zgrade, da susjed čija je nekretnina u opasnosti ne mora čekati nastanak štete, da bi tek onda mogao zahtijevati naknadu štete. Nego može i prije nastanka štete zahtijevati poduzimanje odgovarajućih mjera radi sprječavanja nastanka štete te davanje jamstva radi saniranja buduće štete.

2. UREĐENJE ZAŠTITE OD RUŠENJA ZGRADE U POVIJESNOPRAVNOM KONTEKSTU

a) Rimsko pravo

U rimskom je pravu vlasništvo pojmovno shvaćano kao potpuna i isključiva pravna vlast na tjelesnoj stvari.⁶ Unatoč takvom pojmovnom shvaćanju vlasništva, ipak su postojala određena ograničenja vlasništva, pretežno vlasnika zemljišta, i u interesu susjeda i u javnom interesu. U svezi s tim je radi rješavanja sporova i zaštite zemljišnog vlasništva u susjedovnim odnosima, rimsko pravo u slučaju rušenja susjedove trošne građevine vlasniku susjednog zemljišta davalo zahtjev na *cautio damni infecti*. *Cautio damni infecti* je jamstvo što ga je vlasnik nekretnine kojemu je zbog manjkavosti susjednoga zemljišta i zgrada podignutih na tom zemljištu prijetila opasnost od štete mogao tražiti od vlasnika susjednog zemljišta, tj. obećanje stipulacijom da će mu naknaditi štetu koja bi mogla nastupiti.⁷

Pretpostavke za traženje *cautio damni infecti* su:

a) Šteta protiv koje je usmjerena *cautio damni infecti* mora imati svoj temelj u *vitium aedium, loci ili operis* (Dig. 39.2.24.12, Ulp. 81).

Prije svega i najčešće ruševnost (trošno stanje) susjednih zgrada (*vitium aedium*) ovlašćuje ugroženoga vlasnika susjednoga zemljišta zahtijevanje *cautio damni infecti*.

Mnogo manje su uvjeti za *cautio damni infecti* bili u slučaju *vitium loci*, tj. zbog štete koja prijeti susjedu zbog manjkavog stanja susjednog zemljišta (Dig. 39.2.38.1, Paul.; Dig. 6.1.19, Ulp.). Budući da ono što je priroda stvorila manje podložno promjenama od onoga što je stvoreno ljudskim radom. Međutim, nitko ne odgovara za one štete koje imaju svoj uzrok u prirodnom svojstvu zemljišta (npr.

6 Horvat, Marijan, Rimsko pravo, 5. izdanje, Školska knjiga, Zagreb, 1967., str. 119.

7 Horvat, op. cit., str. 153.

ako je zemljište močvarno ili pješčano). Manjkavo svojstvo zemljišta, dakle, svoj nastanak mora imati u vanjskim okolnostima, koja ne smiju biti *naturale vitium*.

Pod *vitium operis* se shvaća ne samo manjkavo (trošno) svojstvo građevina, zbog čega nekomu prijeti opasnost od štete, nego opus znači i svaku građevinsku promjenu koju netko poduzima na svojem zemljištu (Dig. 39.2.19.1, Gai.; Dig. 46.8.18, Pomp.).

Vlasnik zemljišta ne odgovara za one štete koje su prouzročene višom silom (*casus fortuitus*-Dig. 39.2.24.3, Ulp.) ili božanskom silom (*vis divina*-Dig. 39.2.24.4, Ulp.). Primjerice kada se zbog potresa zgrada sruši na susjednu zgradu. Ali, vlasnik je dužan naknaditi štetu koja je nastala nakon proteka određenog vremenskog razdoblja od nastanka izvanrednog prirodnog događaja koji je prouzrokovao opasno stanje njegove zgrade, zemljišta ili kakve naprave, ako je imao vremena spriječiti nastupanje štete poduzimanjem odgovarajućih mjera (na primjer popravljanjem ili uklanjanjem), a propustio je to učiniti (Dig. 39.2.24.5, Ulp.).

b) Šteta za koju se zahtijeva davanje *cautio damni infecti* mora neposredno prijetiti susjednoj nekretnini, a ne osobi. Tko dolazi na ugroženo zemljište ili posjećuje trošnu gostionicu ne može zbog toga što su ugroženi njegov tjelesni integritet ili život zahtijevati davanje *cautio damni infecti* (Dig. 39.2.13.4, Ulp.).

c) Mora se raditi o budućoj prijetećoj šteti, odnosno šteti koja tek predstoji, a ne o šteti koja je već nastupila. Ovaj je zahtjev nedvosmisleno izrečen u oznaci ovoga pravnog sredstva. *Damnum infectum* je šteta koja još nije nastala, ali za koju se bojimo da će nastati.⁸

Pravo zahtijevati *cautio damni infecti* ima ne samo vlasnik/suvlasnik stvari, nego i onaj na čiji rizik ta stvar može propasti (Dig. 39.2.18, Paul.)⁹. Tu spadaju emfiteut, superficijar, plodouživatelj i založni vjerovnik. Obveznopravni ovlaštenici mogu zahtijevati *cautio damni infecti* ako odgovaraju za kustodiju zemljišta.¹⁰

Obveznici na davanje *cautio damni infecti* su vlasnik/suvlasnik zemljišta od kojega prijeti opasnost, emfiteut, superficijar, plodouživatelj, založni vjerovnik. Nadalje na davanje *cautio damni infecti* je obvezan ne samo *bonae fidei possessor*, nego i svaki juristički posjednik.¹¹

Cautio damni infecti stvara uvjetnu obvezu na naknadu štete koja se ostvaruje s *actio damni infecti*, *actio ex stipulatu*. Naime, tužba je uvjetovana time da je stvarno nastupila buduća prijeteća šteta. Šteta obuhvaća ne samo stvarnu štetu (*damnum emergens*), nego i izmaklu korist (*lucrum cessans*).

Ako protivnik odbije dati *cautio damni infecti* u određenom roku koji mu je odredio magistrat, on se ne može prisiliti na davanje jamstva tužbom, nego je

8 *Damnum infectum est damnum nondum factum, quod futurum veremur (D.39,2,2 Gai.); Hoc edictum prospicit damno nondum facto.... de damno vero facto nihil edicto cavetur (Dig. 39.2.7.1, Ulp.).*

9 *Damni infecti stipulatio competit non tantum ei, cuius in bonis res est, sed etiam cuius periculo res est.*

10 Aebli, Wilhelm, *Die cautio damni infecti*, Zürich, 1867., str. 22.

11 Aebli, op. cit., str. 28.

onoga tko je zahtijevao jamstvo, na njegov zahtjev pretor uvodio u posjed (zapravo detenciju) susjednog zemljišta (*missio in possessionem ex primo decreto*). Ako bi susjed i dalje odbijao dati jamstvo pretor je izdavao novi dekret (*missio in possessionem ex secundo decreto*) kojim je ugroženoga susjeda uvodio u isključivi posjed koji je dosjelošću mogao prijeći u civilno vlasništvo¹².

b) Dalmatinsko statutarno pravo

Srednjovjekovno pravno uređenje dalmatinskih gradova počivalo je na odredbama statuta u kojima je kodificirano pravo kojim su uređeni unutarnji društveni odnosi i unutarnja organizacija u gradu. Naime, tijekom općeg razvoja srednjovjekovne komune i pojavom novih životnih odnosa dotadašnje pretežno običajno pravo je postalo nesposobno za reguliranje sve složenijih odnosa koji su se gospodarskim napretkom grada sve više razvijali. Radi poticanja gospodarske aktivnosti u sklopu sve jačeg prometa dobara i razvoja tržišta, jačanja pravne sigurnosti i učvršćenja stečene autonomije, nastaje potreba za kodifikacijom pravnih propisa koji su djelomice već postojali, a djelomice ih je trebalo ustanoviti u skladu s društveno-ekonomskim razvojem. Statutima su uređivani gotovo svi pravnorelevantni društveni odnosi na području grada osim onih koji su i nakon donošenja statuta prepušteni regulaciji običajnog prava. Statuti dalmatinskih gradova većinom su kompilacija pravnih pravila rimskog prava, crkvenih propisa katoličke crkve i običajnog prava. Statutarno je pravo uređivalo ne samo javnopravne odnose, kao što su organizacija vlasti, kaznenopravno ponašanje i sudski postupak, nego i privatnopravne odnose koji se uređuju pravom osoba, bračnim i obiteljskim pravom, stvarnim, obveznim i nasljednim pravom.

Statutarno pravo dalmatinskih gradova je u dijelu koji se odnosi na propise stvarnog, obveznog, obiteljskog i nasljednog prava vrijedilo sve do austrijskog Općeg građanskog zakona iz 1811. godine, koji je u Dalmaciji stupio na snagu 1. siječnja 1816. godine, a na otocima Koločepu, Korčuli, Šipanu, Lastovu, Visu, Mljetu i Lopudu 1. listopada 1816. godine.

Pravo vlasništva u srednjovjekovnoj Dalmaciji nije identično pojmu vlasništva rimskog klasičnog prava ni modernih zakonodavstava. Srednjovjekovno dalmatinsko privatno vlasništvo i pojam vlasništva nije jasno definiran pravni institut „relativno najpotpunije vlasti na stvari“, već je ono samo zbroj raznih stvarnopravnih ovlaštenja. Stoga pojam vlasništva bliži vlasništvu rimskog postklasičnog prava i niz stoljeća kasnijoj koncepciji vlasništva prema učenju postglosatora.¹³ U skladu s tim u dalmatinskim statutima i ispravama nailazimo na nabranje stvarnopravnih ovlaštenja koja pripadaju nositelju prava. Tako vlasništvo tumačilo kao pravo imati

12 Horvat, op. cit., str. 154. Postoji i mišljenje da se s *missio in possessionem ex secundo decreto* na ugroženog susjeda prenosilo vlasništvo zemljišta. Vidi Eisner, Bertold u: Eisner, Bertold i Horvat, Marijan, Rimsko pravo, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948., str. 271.

13 Margetić, Luj, Srednjovjekovno hrvatsko pravo - Stvarna prava, Zagreb, Rijeka, Čakovec, 1983., str. 75.

stvar, posjedovati je, koristiti se njome, uživati njezine plodove, raspolagati, prodati, zamijeniti, darovati itd.¹⁴

Iako je vlasnik načelno imao neograničenu i isključivu vlast na stvari, potrebe praktičnoga života dovele su do određenih prisilnih ograničenja vlasništva, u interesu privatnih osoba, uglavnom susjeda, ili u javnom, tj. općem interesu.

Među propisima koji uređuju ograničenja prava vlasništva u interesu susjeda, odnosno u općem interesu u dalmatinskom statutarnom pravu nalaze se i propisi koji se odnose na trošne zgrade koje mogu biti opasnost za susjeda, odnosno za druge osobe koje mogu biti ugrožene postojanjem takvih zgrada. Odredbe takvog sadržaja nalaze se u statutima većih i gušće naseljenih urbaniziranih gradskih zajednica te su stvarane pod jakim utjecajem rimskog prava, iako ne u svim takvim komunama. Tako na primjer u Trogirskom statutu nema takvih odredaba, iako je grad Trogir bio izrazito urbaniziran i na visokoj civilizacijskoj razini. U statutima manjih komuna gdje nije bilo većih gradskih cjelina, odnosno naselja s većim stupnjem urbanog razvitka ne nalazimo odredbe takvog sadržaja. Primjerice takvih odredaba ne nalazimo u Bračkom statutu, Hvarskom statutu, Lastovskom statutu, Mljetskom statutu i Poljičkom statutu.

Splitski statut u Knjizi III, Glavi XCII. *O trošnim kućama* (De domibus ruinosis) određuje da se komunom može narediti vlasniku trošne kuće da je popravi kako ne bi susjedu ili drugome nanijela kakvu štetu svojim rušenjem („*aptare, murare et taliter facere cum effectum, quod dicta domus non possit alicui personae affere periculum in personis, uel rebus*“).¹⁵

Sličnu odredbu sadrži i **Dubrovački statut**¹⁶ u Knjizi V. Glavi XVII. *O starim i trošnim građevinama* (De laboreris veteribus et ruinosis) kojom je određeno da se vlasnicima kuće uz put ili ulicu koja ima zid ili svod („*murum vel archivoltum*“) tako star i ruševan, koji bi lako mogao pasti, može narediti da taj zid ili svod ojačaju ili obnove. Ako to oni ne bi htjeli učiniti, tada je knez imao ovlast narediti da se zid ili svod sruše do temelja da nekoga ne ugroze.

14 Staničić, Gorana, Susjedovni odnosi u statutima srednjovjekovnih dalmatinskih gradova, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, God. 29, br. 1-2, Split, 1992., str. 264.

15 Odredba Glave XCII. o trošnim kućama glasi: “*Isto tako određeno je i naredeno, ako bi tko imao neku trošnu kuću, a neki bi se od njegovih susjeda bojao da bi mu ta trošna kuća mogla predstavljati opasnost ili nanijeti štetu stvarima i osobama u blizini, da su tada načelnik i njegova Kurija dužni na zahtjev bilo kojeg susjeda poslati dva ili tri majstora da na licu mjesta razvide stanje te trošne kuće. A ako ti majstori zidari zaključče i izvijeste da rečena trošna kuća može predstavljati opasnost osobama i stvarima, onda je vlasnik te kuće smjesta i bez ikakva otezanja, u roku koji mu odredi načelnik i njegova Kurija, na savjet rečenih majstora, dužan tu kuću popraviti, obzidati i tako je učvrstiti da ta kuća ne može ni osobama ni stvarima nanijeti nikakvu štetu. Ako pak u navedenom roku ne bi (kuću) popravio, kao što je rečeno, načelnik i njegova Kurija, pošto taj rok prođe, dužni su, vezani položenom prisegom, dati da se ta kuća sruši na trošak (vlasnika) kuće tako da se nijednoj osobi ne nanese štetu.*“ - vidi Dalmatinsko statutarno pravo - Statut grada Splita - III. znatno prošireno i izmijenjeno izd., Uvodnu studiju napisao, Statut s latinskog preveo i posebnim kazalom pojmova popratio te za tisak priredio Antun Cvitanić, Književni krug Split, 1998., str. 547-549.

16 Statut grada Dubrovnika, Dubrovnik, Državni arhiv u Dubrovniku, 2002.

Isto tako i **Šibenski statut**¹⁷ u Knjizi VI, koja sadrži odredbe kaznenih optužnica i kazni, Poglavlje LXXXI. *O popravku ruševnih zgrada (De aedificiis ruinosis reparandis)* propisuje da se vlasniku ruševne zgrade, koja može nekomu nanijeti štetu, može narediti da zgradu poruši ili popravi. Ako to on ne učini u određenom roku dužan je platiti novčanu kaznu od koje polovica ide komuni, a druga polovica prijavitelju. Ako je ruševna zgrada nekome nanijela štetu propisano je, da je vlasnik navedene zgrade dužan naknaditi ili popraviti nastalu štetu i da se navedena zgrada treba porušiti o izdatku i trošku samog vlasnika.

U funkciji zaštite od rušenja zgrada su i odredbe nekih statuta kojima se uređuje postupanje zidarskih majstora pri izvođenju zidarskih radova. Tako je u **Zadarskom statutu**, Knjizi petoj u Glavi 27. koja ima naslov: *Kazna što ima stići zidare koji propuste poduprijeti zidove iznutra i izvana* određeno da su zidarski majstori i njihovi radnici koji na sebe preuzmu neki posao obvezni poduprijeti zidove izvana i iznutra pod prijetnjom novčane kazne u korist Zadarske općine.¹⁸

U vezi s ruševnim kućama treba primijetiti da su neki dalmatinski statuti vodili brigu o obnovi napuštenih i ruševnih kućišta u gradu pa su takva kućišta i onda kada su imala vlasnika, besplatno dodjeljivana svakome tko je bio spreman kuću obnoviti. Tako su u Glavi IV. **Reformacija korčulanske komune** koja nosi naslov: *O davanju (raskritih) kućišta onima koji ih žele popraviti* propisane pretpostavke za prestanak prava vlasništva zbog nepopravljanja ruševne i zapuštene kuće. U toj se glavi određuje da „sadašnji ili budući knez i suci mogu potpuno po svojoj slobodnoj volji dati i osigurati raskrita i zapuštena kućišta svima i svakom čovjeku, kako domaćima tako i strancima koji ih žele osposobiti za stanovanje, time da ta kućišta ostaju vječno tim ljudima i njihovim potomcima i nasljednicima koji su ih popravili tako da mogu s njima činiti što hoće kao sa svojim vlastitim stvarima, a Komuna se obvezuje braniti i obraniti takvog vlasnika na sudu i izvan suda od svakoga tko bi ga u tome smetao, odnosno braniti i obraniti vlasništvo tih ljudi nad tim kućama tako ustupljenim i dodijeljenim.“ Da bi se izbjegle nesuglasice određeno je da se najprije moraju pitati vlasnici tih kuća žele li popraviti kućište. Ako oni to ne žele, tada gube sva prava na njega i kućište se može ustupiti drugim ljudima. Ako vlasnik kuće izjavi da želi popraviti kuću tada je to morao učiniti u roku od godine dana. Ako to ne bi u tom roku učinio tada je gubio kućište i još je morao platiti novčanu kaznu u korist Komune.¹⁹ Iz toga se vidi da je u gradu bio veliki broj nenastanjenih, oštećenih kuća, pa je komuna odlučila grad obnoviti i naseliti, dajući takve objekte ne samo domaćim ljudima, nego i strancima, pod uvjetom da ih uredi i žive u njima. Istodobno su tom odredbom i dosadašnji vlasnici postali zainteresirani za svoje ruševne kuće, jer su ih inače gubili.²⁰

17 Knjiga statuta, zakona i reformacija grada Šibenika, Šibenik, Muzej grada Šibenika, 1982.

18 Zadarski statut, Zadar, Ogranak Matice Hrvatske u Zadru i Hrvatski državni arhiv u Zagrebu, 1997., str. 489.

19 Korčulanski statut, Zagreb - Korčula, 1987., str. 90.

20 Fazinić, Alena, Utjecaj Korčulanskog statuta na izgradnju grada Korčule u srednjem vijeku, Zbornik otoka Korčule 1, Zagreb, 1970., str. 78.

3. OPASNOST OD RUŠENJA ZGRADE U PRAVNIM SUSTAVIMA KONTINENTALNOEUROPSKOG KRUGA

Moderni pravni sustavi kontinentalno-europskoga kruga u koje ubrajamo njemačko, austrijsko i švicarsko pravo u svojim građanskim zakonicima uređuju zaštitu od rušenja zgrada i drugih građevina.

a) U **njemačkom pravu** zaštita od opasnosti od rušenja zgrada i drugih djela uređena je kao zakonsko ograničenje prava vlasništva u § 908. BGB. U njemu je propisano da vlasnik može, ako njegovom zemljištu prijete opasnost nastanka štete rušenjem zgrade ili drugog dijela koje je spojeno sa susjednim zemljištem ili odvajanjem dijelova zgrade ili dijela, zahtijevati od onoga tko bi bio odgovoran za nastalu štetu prema § 836. stavku 1. ili prema §§ 837. i 838. BGB poduzimanje potrebnih mjera radi otklanjanja opasnosti. Tim preventivnim zahtjevom za otklanjanje opasnosti se, s jedne strane, proširuje, odnosno dopunjava zaštita prava vlasništva što se tiče vlasnika susjedne nekretnine. S druge strane se za vlasnika ruševne zgrade ili drugog dijela ograničavaju prava koja mu pripadaju po odredbi §903 BGB. Po njoj je vlasnik ovlašten činiti sa stvari što ga volja i drugoga isključiti od svakog utjecaja na njegovu stvar, ako to nije protivno zakonu ili pravima trećih.

Prijeteća opasnost postoji ne samo onda kada je izvjestan nastanak buduće štete, nego i onda kada je s obzirom na dane okolnosti slučaja objektivno vjerojatan nastanak štete u skoroj budućnosti na susjednoj nekretnini. Zahtjev za otklanjanje opasnosti odnosi se samo na opasnosti koje dolaze sa susjedne nekretnine, pri čemu se ne mora raditi o nekretnini koja neposredno graniči s ugroženom nekretninom, nego tu spadaju sve nekretnine koje se nalaze u području ugrožavanja.²¹

Ugrožavanje susjedne nekretnine mora se zasnivati na postojećem ili očekivanom ruševnom stanju zgrade ili drugog dijela.

Ruševno stanje ne mora biti jedini uzrok opasnosti od rušenja ili odvajanja dijelova zgrade ili drugog dijela. Zahtjev za otklanjanje opasnosti postoji i onda kada su ljudsko ponašanje ili prirodne sile sudjelovale u rušenju, odnosno odvajanju dijelova zgrade ili drugog djela, ako se je s time, s obzirom na dane okolnosti slučaja, trebalo računati.

Zahtjev je usmjeren na poduzimanje potrebnih mjera radi otklanjanja opasnosti. Te se mjere mogu sastojati u popravljaju zgrade ili drugog dijela ili čak u njihovu rušenju. Međutim, ne može se postaviti zahtjev na poduzimanje određenih mjera, već je stvar obvezanika da sam odredi odgovarajuće mjere radi otklanjanja prijeteće okolnosti.²²

Ovlaštenik zahtjeva je vlasnik/suvlasnik susjedne nekretnine te stvarnopravni ovlaštenici ako im pripadaju zahtjevi iz vlasništva, na primjer plodouživatelj, nositelj prava građenja, ovlaštenik stvarne služnosti, etažni vlasnik. U doktrini je sporno

21 Säcker, F. J., u: Münchener Kommentar BGB, Sachenrecht, 5. izd., München, 2009., § 908, str. 870.

22 Säcker, op. cit., str. 870.

pripada li zahtjev za otklanjanje opasnosti i posjedniku. Prema jednom stajalištu posjednik nije ovlaštenik zahtjeva za otklanjanje opasnosti.²³ Dok je prema drugom vladajućem stajalištu i posjednik (najmoprimac, zakupnik) ovlaštenik tog zahtjeva.²⁴

Obveznik zahtjeva je onaj tko bi prema §§ 836. stavak 1., 837. i 838 BGB bio odgovoran za nastalu štetu. To je u prvom redu samostalni posjednik nekretnine - zgrade ili drugog djela (Eigenbesitzer - § 836. stavak 1. BGB), pri čemu njegova krivnja nije pretpostavka ovog zahtjeva.²⁵ Nadalje obveznik zahtjeva je i onaj tko na tuđoj nekretnini u vršenju nekog prava posjeduje zgradu ili drugo djelo (§ 837. BGB), te onaj tko je za posjednika preuzeo održavanje zgrade ili drugog s nekretninom spojenog dijela ili tko uslijed prava uporabe ima održavati zgradu ili djelo (§ 838. BGB).

b) U *austrijskom pravu* susjed koji je pretrpio štetu rušenjem ili odvajanjem dijelova kakve zgrade ili na zemljištu podignute naprave može prema § 1319. ABGB zahtijevati od posjednika zgrade ili naprave naknadu štete, ako je do rušenja ili odvajanja dijelova došlo zbog manjkavog stanja zgrade ili naprave, tj. zbog njihove loše konstrukcije ili nekvalitetnog načina gradnje ili neodržavanja.

Austrijsko pravo nema odredbe slične § 908. njemačkog BGB-a prema kojoj susjed može spriječiti štetu zahtijevajući od odgovorne osobe poduzimanje odgovarajućih mjera zbog otklanjanja opasnosti koja prijete njegovoj nekretnini od rušenja zgrade ili druge građevine. U odredbama ABGB-a koje uređuju pravna sredstva posjednika kada je smetan u svojem posjedu je, po uzoru na *cautio damni infecti* rimskoga prava, u § 343. propisano je da posjednik stvarnog prava ima pravo zahtijevati sudskim putem osiguranje, ako je već postojeća zgrada ili druga koja stvar²⁶ gotova srušiti se i njemu prijete očigledna šteta. Te ako se na drugi način politička vlast nije već dovoljno pobrinula za javnu sigurnost. Pretpostavka je za primjenu ove odredbe ruševno stanje susjedne zgrade ili druge tuđe stvari, što tužitelj mora dokazati. Ne traži se da se građevina od koje prijete opasnost nalazi u neposrednom susjedstvu ugrožene nekretnine, iako je to u pravilu slučaj, već se zaštita može zahtijevati i od udaljenih građevina, na primjer kada se radi o ruševnom tornju ili visokom dimnjaku.²⁷

Međutim, odredba § 343. ABGB-a nema skoro nikakvo praktično značenje budući da su u takvim slučajevima propisane odgovarajuće javnopravne mjere tako

23 Tako Bassenge, Peter u: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 68. neubearbeitete Aufl., Verlag C.H. Beck München, 2009., str. 1415.

24 Tako Säcker, op. cit., str. 871.

25 Säcker, op. cit., str. 871.

26 Zahtjev postoji ne samo kod građevina u užem smislu, nego i kod svake druge tuđe stvari koja zbog opasnosti od rušenja predstavlja prijetnju za tuđi posjed, pa tu dolaze u obzir na primjer stablo, stup, kip, reklamna ploča, kran. Vidi Kodek, Georg, E.: Die Besitzstörung, Materielle Grundlagen und prozessuale Ausgestaltung des Besitzschutzes, Wien, 2002., Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, str. 678.

27 Kodek, op. cit., str. 678.

da se vlasti dovoljno brinu za javnu sigurnost.²⁸

Zahtjev za osiguranje po § 343. ABGB-a ostvaruje se u postupku zbog smetanja posjeda. § 459. ZPO izrijeком navodi davanje osiguranja prema § 343. ABGB kao mogućí sadržaj konačnog zaključka koji se donosi u postupku zbog smetanja posjeda.

Zahtjev nije usmjeren na otklanjanje opasnog stanja, na primjer na uklanjanje ruševne zgrade ili njezin popravak, nego samo na davanje osiguranja za eventualne zahtjeve za naknadu štete.²⁹ U odgovarajućoj visini nametnuto osiguranje može, međutim, *posredno* izvršiti djelotvoran pritisak na tuženika da otkloni stanje prijeteće opasnosti za susjednu nekretninu.

Vrste osiguranja koje je tuženik dužan dati regulirane su u § 1373 i 1374. ABGB-to su založno pravo (*pignus* ili hipoteka) i jamstvo. Visina tražbine koju treba osigurati mora biti naznačena u tužbenom zahtjevu, pri čemu je mjerodavna visina prijeteće štete.³⁰

Tuženik se i nakon osude može osloboditi stvarnog davanja osiguranja poduzimanjem dovoljnih mjera radi sprječavanja rušenja.³¹

c) U **švicarskom pravu** osoba kojoj prijeti šteta od tuđe zgrade ili dijela (Werk) može zahtijevati od njihovog vlasnika poduzimanje potrebne mjere za otklanjanje opasnosti (članak 59. stavak 1. Obligatinonenrecht-OR), čime se ne dira u policijske propise koji se odnose na zaštitu osoba i imovine (članak 59. stavak 2. OR). Odredba članka 59. OR-a dopunjuje odredbu članka 58. stavka 1. kojom je propisana odgovornost vlasnika zgrade ili drugog dijela za štetu koja nastane zbog mana u konstrukciji ili slabog održavanja. Sudska praksa pod pojmom dijela (Werk) podrazumijeva zgrade te druga stabilna, umjetno (tj. ljudskom rukom) proizvedena, građevinska ili tehnička postrojenja koja su, izravno ili neizravno, trajno spojena sa zemljom. Pojam djela obuhvaća i dijelove ili pripatke ako su čvrsto spojeni s djelom ili tlom, primjerice stube, dizala i vodove kao sastavne dijelove kuće.

Osim obveznopravne zaštite susjed kojemu prijeti šteta zbog prekoračenja granica vlasništva od vlasnika susjednoga zemljišta ima pravo na stvarnopravnu zaštitu na temelju članka 679. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB). Odredbom članka 679. ZGB-a je propisano da osoba kojoj je nanescna šteta ili joj prijeti nastanak štete prekoračenjem prava vlasništva od vlasnika susjednog zemljišta ima pravo podnijeti tužbu zbog otklanjanja oštećenja, zaštite protiv prijeteće štete i naknade štete. Odredba članka 679. ZGB-a dopunjuje odredbu članka 58. OR-a jer ta odredba zasniva odgovornost za susjedovne štete i kada šteta nije posljedica manjkave konstrukcije ili manjkavog održavanja zgrade ili drugog djela, nego se

28 Kodek, op. cit., str. 674.

29 Kodek, op. cit., str. 679.; Gschnitzer, Franz, Sachenrecht, Springer Verlag, Wien-New York, 1968., str. 25.; Ehrenzweig, Armin, Privatrecht I/2, Wien, 1957., Manzsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung, str. 138.

30 Kodek, op. cit., str. 679.

31 Ehrenzweig, op. cit., 138.

može svesti na prekoračenje prava vlasništva.³² Odredba 679. ZGB-a pretpostavlja da je šteta prouzročena načinom korištenja (uporabe) nekretnine, naime, prekoračenjem susjedskim pravom određenih granica vlasništva na nekretnini, dakle, odgovornost je susjedskopravne naravi, zbog čega aktivna legitimacija po navedenoj odredbi pripada samo susjedu. Nasuprot tomu osnova odgovornosti za štetu po odredbi članka 58. OR-a povreda je dužnosti pažnje - zgrada ili drugo djelo mora svojim manjkavim stanjem prouzročiti štetu.³³ Za zasnivanje odgovornosti prema čl. 679. ZGB-a nije bitno postoji li krivnja vlasnika nekretnine ili ne, nego je samo odlučno da je on pri normalnom korištenju (uporabi) nekretnine prekoračio pravne granice svoga prava vlasništva i da se to prekoračenje odrazilo na susjednu tuđu nekretninu povrjeđujući vlasnička prava susjeda. Prekoračenje prava vlasništva može biti činjenjem ili propuštanjem, a kao primjer prekoračenja propuštanjem navodi se slučaj kada vlasnik dopusti da njegova zgrada propada i time ugrožava svoga susjeda.³⁴

4. PRETPOSTAVKE ZA PRIMJENU ODREDBE KOJA UREĐUJE OPASNOST OD RUŠENJA ZGRADE U HRVATSKOM PRAVU

Odredba članka 111. ZVDSP-a pretpostavlja postojanje neposredne prijeteće opasnosti nastanka štete na susjednoj nekretnini zbog potpunog ili djelomičnog rušenja nečije zgrade ili nekog drugog dijela nečije nekretnine, zbog a) neispravne i nekvalitetne izvedbe i b) neprimjerenog održavanja ili neodržavanja.

a) Pojam zgrade i drugog dijela nekretnine

1. Zgrada se u stručnoj literaturi definira kao građevina³⁵ namijenjena stanovanju te gospodarskoj, obrazovnoj, zdravstvenoj, kulturnoj ili drugoj djelatnosti u zatvorenom prostoru.³⁶ S građanskopravnog stajališta ovo funkcionalno određivanje zgrade nije relevantno za prosudbu pojma zgrade kao objekta stvarnih prava, nego je bitan pojam zgrade kako ga shvaćaju odredbe ZVDSP-a.

ZVDSP u članku 9. stavku 3. određuje da sve što je na površini zemlje, iznad

32 Meier-Hayoz, Artur, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 2. Teilband: Das Grundeigentum I, Verlag Stämpfli, Bern, 1966., str. 353.

33 Meier-Hayoz, op. cit., str. 353.

34 Meier-Hayoz, op. cit., str. 374.

35 Građevina se definira kao objekt nastao gradnjom, složeni sklop s estetsko-funkcionalnim i tehničko - tehnološkim obilježjima. Vidi Hrvatska enciklopedija, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, svezak 4, Fr-Ht, str. 310. Tehnički leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2008., str. 271. definira građevinu kao čovjekovo djelo nastalo gradnjom.

36 Tehnički leksikon, str. 1000.; Rječnik hrvatskoga ili srpskoga jezika Jugoslavenske akademije znanosti i umjetnosti, Dio XXII, Zaklapača – zlotvor, str. 823., definira zgradu kao dovršenu građevinu za obitavanje ljudi i domaćih životinja, kao i za proizvođenje i spremanje različitih potreština.

ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.

U članku 152. stavku 5. ZVDSP-a, koji uređuje građenje na tuđem zemljištu, daje se pojam zgrade sa stajališta toga Zakona. Pod zgradom se smatra, ne samo zgrada u užem smislu, nego i svaki drugi građevinski objekt³⁷ koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje. S time da je zgrada izgrađena kada je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.³⁸

Stoga, da bi se nešto smatralo zgradom u smislu odredbe članka 152. stavka 5. ZVDSP-a mora postojati trajna veza kao konstitutivni element pravnog jedinstva zemljišta i zgrade.

Smatramo, međutim, da pod pojam zgrade u smislu odredbe članka 111. ZVDSP-a spadaju i one *privremene zgrade* koje nisu sastavni dio zemljišta u smislu odredbe članka 9. stavka 3. ZVDSP-a. Odnosno koje ne udovoljavaju kriterijima propisanim za pojam zgrade propisanim u članku 152. stavku 5. ZVDSP-a, jer im nedostaje konstitutivni element trajnosti, budući da su podignute samo radi neke prolazne namjene. Naime, i od zgrade čija je namjena prolazna i kratkotrajna, tj. koja nije izgrađena s namjerom da trajno ostane na mjestu gdje je podignuta (na primjer: paviljon, montažna hala i sl.), neovisno o tomu je li ona čvrsto povezana sa zemljištem ili ne, u slučaju potpunog ili djelomičnog rušenja može biti opasnost susjednoj nekretnini.

Za primjenu odredbe članka 111. ZVDSP-a nije od značenja je li zgrada, u građevinskom smislu, u potpunosti izgrađena, odnosno dovršena ili se radi o nedovršenoj zgradi te je li zgrada izgubila namjenu za koju je građena, pa se zgradom smatra i nenastanjena ruševina.

37 Osim termina zgrada i građevinski objekt ZVDSP rabi i pojam građevina u članku 3. stavku 4. i članku 9. stavku 4. (sintagma „zgrade i druge građevine“). Građevinska struka daje prednost riječi građevina u odnosu na riječ „građevinski objekt“. Vidi Dražen Aničić, Primjedbe na nazivlje iz područja građevinarstva u Rječniku hrvatskoga jezika Leksikografskog zavoda Miroslav Krleža i Školske knjige, Zagreb, 2000. u GRAĐEVINAR 54 (2002) 6, str. 382. Primjećujemo da Zakon o obveznim odnosima - ZOO (Narodne novine, br. 35/05 i 41/08) kao rodni (genusni) pojam rabi izraz građevina, te u članku 621. određuje da se pod »građevinom« podrazumijevaju zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.

38 Zakon o prostornom uređenju i gradnji - ZPUG (Narodne novine, br. 76/07 i 38/09) definira u članku 2. točki 47. zgradu kao zatvorenu i/ili natkrivenu građevinu namijenjenu boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari, navodeći istodobno da se zgradom ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine (trafostanice, pothodnici, mostovi i sl. građevine). Osim pojma zgrade ZPUG u članku 2. točki 36. daje i pojam građevine određujući da je građevina građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora.

Osim zgrade u užem smislu pod pojmom zgrade obuhvaćene su i druge građevine (građevinski objekti), na primjer: a) zemljane građevine³⁹ (nasipi, visoke nasute brane, zemljane nastambe), b) tornjevi, industrijski dimnjaci i silosi, c) tuneli i podzemne građevine (skladišta, parkirališta, stanice podzemne željeznice), d) garaže, e) stadioni, f) hale, g) hangari i dr.

U drugi *dio nečije nekretnine*, koji nije obuhvaćen pojmom zgrade, spada objekt namijenjen određenoj svrsi koji je ljudskim radom, po pravilima umijeća i iskustva, izgrađen odnosno izveden. I to ne samo onaj koji je razmjerno trajno povezan sa zemljištem, pa sukladno odredbi članka 9. stavka 3. ZVDSP-a čini sastavni dio nekretnine, nego i objekt koji je privremeno čvrsto povezan sa zemljištem. Primjerice tu spadaju: a) zidovi, osobito visoki potporni zidovi koji nisu osigurani protiv pada, b) ograde, c) dalekovodni stupovi zajedno sa žicama voda, stupovi žičare, toranjska zakretna dizalica na tračnicama, d) nadgrobni spomenici i dr.

O obvezi vlasnika ograde da održava u dobrom stanju svoju ogradu ako postoji opasnost da bi nanijela štetu susjedu govori izričito odredba članka 102. stavka 3. ZVDSP-a.

2. Za prosudbu pitanja radi li se o zgradi ili drugom dijelu nečije nekretnine bitno je da se radi o objektu koji je tvorevina ljudskog rada, odnosno da se radi o umjetnom djelu izgrađenom ili stvorenom čovjekovim radom. Stoga se odredba članka 111. ZVDSP-a ne primjenjuje u onim slučajevima kada se radi o opasnostima koje proizlaze za susjednu nekretninu zbog prirodnog stanja nečije nekretnine, neovisno o tomu je li se moglo i moralo otkloniti to prirodno stanje.⁴⁰ Naime, pasivnost protiv djelovanja prirodnih sila koje ugrožavaju susjednu nekretninu, ne znači da vlasnik u izvršavanju prava vlasništva postupa protivno općim interesima (članak 31. stavak 1. ZVDSP-a), te da je polazeći od načela da vlasništvo obvezuje dužan poduzimati odgovarajuće mjere, radi otklanjanja opasnosti koja je rezultat prirodnog stanja njegove nekretnine.

3. Smatramo da se odredba članka 111. ZVDSP-a ne primjenjuje ni u slučaju kada se radi o opasnosti koja prijete od stabla koje se nalazi na susjednoj nekretnini. Naime, iz sintagme „*može od onoga čiji je to objekt*“, koja je uporabljena u navedenom članku, proizlazi nedvojben zaključak da se odredba članka 111. ZVDSP-a primjenjuje samo na objekte koji su rezultat ljudskog rada, a ne i na plodove nekretnine koje zemlja rađa na svojoj površini (članak 9. stavak 2. ZVDSP-a).⁴¹

39 U literaturi se zemljane građevine definiraju kao građevinski objekti nastali iskopavanjem ili nasipavanjem materijala tla koji ne sadrže primjese umjetnih sredstava radi ostvarenja trajnog ili privremenog povezivanja. Vidi Tehnička enciklopedija Leksikografskoga zavoda Miroslav Krleža, svezak 11, Zagreb, 1997., str. 596.

40 Dakle, u slučaju kada komadi stijene / litice prijete survati se na obližnju zgradu nisu ispunjene pretpostavke za primjenu odredbe članka 111. ZVDSP-a. To znači da u tom slučaju vlasnik nekretnine ne mora poduzimati mjere radi otklanjanja opasnosti i sprječavanja nastanka štete.

41 Prema tomu kada prijete opasnost nastanka štete od starog i trulog stabla koje se nalazi na susjednom zemljištu, jer ga olujni vjetar može lako srušiti na susjednu zgradu nisu ispunjene pretpostavke za primjenu odredbe članka 111. ZVDSP-a.

b) Potpuno ili djelomično rušenje

1. Zgrada je sustav koji stari, koji je izložen istodobnom utjecaju različitih vanjskih čimbenika (temperатурne promjene, vjetar i kiša, potres, gravitacijska opterećenja, slijeganje temeljnih podloga i dr.) koji utječu na njezinu trajnost, koji se odupire tim vanjskim utjecajima i prilagođuje uvjetima okoliša. Ako zgrada nema potrebnu otpornost prema vanjskim utjecajima i ako se ona ne može prilagoditi promjenama prilika u okolišu, ona se oštećuje i propada, pa joj se tako skraćuje vijek trajanja. Pri tome je od značenja i vijek trajanja materijala ugrađenog u konstrukcije. Odnosno, vrijeme u kojem, uz predviđene uvjete uporabe, ne počinje propadanje djelovanjem agresivnih čimbenika okoliša. Propisi i normativi za održavanje stambenih zgrada određuju amortizacijske rokove i vijek trajanja pojedinih elemenata na kojima se moraju izvršiti izmjene dotrajalih elemenata. Tijekom procesa starenja zgrade dolazi do oštećenja ne samo obodnih konstrukcija zgrade, pod čime se razumijevaju krovovi, fasade i konstrukcije u tlu, nego i do oštećenja pojedinih građevnih elemenata, instalacija i opreme.

Pod pojmom rušenja obuhvaćene su sve opasnosti koje proizlaze iz statike i dinamike zgrade ili drugog objekta, odnosno takve opasnosti koje predstavljaju tipičnu opasnost zgrade, odnosno drugog objekta.

Potpuno rušenje zgrade ili drugog dijela nekretnine postoji kada nastupi otkazivanje (slom ili raspucavanje) vertikalno i horizontalno međusobno povezanih dijelova građevne konstrukcije,⁴² odnosno razaranje glavnih nosivih konstrukcija (konstruktivnih veza) objekta, što dovodi do gubitka stabilnosti i potpunog uništenja objekta djelovanjem vlastite težine. Rušenje građevina je svaki postupak kojim se djelomično ili u cijelosti ruše konstruktivni dijelovi građevina ili građevina u cjelini.

Djelomično rušenje zgrade ili drugog dijela nekretnine postoji kada zbog otkazivanja (sloma odnosno raspucavanja) konstruktivnih veza objekta ili nekog njegovog dijela dođe do razaranja (uništenja) samo dijela objekta. Odnosno kada zbog rasklimavanja (oslabljivanja) veza ili odvajanja pojedinog dijela, koji je ugrađen u zgradu ili drugi objekt i čini cjelinu s preostalim dijelom zgrade ili drugog objekta, dođe do rušenja tog dijela zgrade ili drugog objekta.

U praksi se najčešće događa da se pojedini dijelovi ili građevni elementi zgrade odvajaju, odnosno otpadaju sa zgrade, čime mogu prouzročiti štetu susjednim nekretninama, osobito u izgrađenim dijelovima naselja gdje je mali razmak između zgrada. Tu mislimo na odlamanje i otpadanje žbuke s fasade te komada raspucanih kapitela i vijenaca zgrade, otpadanje crijepa s krova, krovnog žlijeba i odvodnih cijevi, prozorskih krila, krovnih prozora, vrata, dimnjaka, balkona, vanjskih stubišta, rukohvata stubišta ili balkona, rasvjetnih tijela i sl.

2. Padanje *snježne lavine* s krovnih ploha ili *ledenih siga* s krova ne smatra se rušenjem dijela zgrade. To stoga jer oni nisu sastavni dio zgrade. Naime, dijelom

⁴² U zgradi su najčešće građevne konstrukcije temelji, zidovi, stupovi, međukatne konstrukcije, stubišta i krovšta. Vidi Hrvatska enciklopedija, svezak 4, Fr-Ht, str. 312.

zgrade smatra se stvar koja je radi izgradnje zgrade ugrađena u zgradu ili stoji u čvrstoj građevnoj povezanosti sa zgradom tako da se po shvaćanju u prometu smatra cjelinom zgrade.

3. Pod pojmom rušenja zgrade ili drugog dijela nekretnine ne spada *plansko uklanjanje* zgrade ili drugog dijela nekretnine ili njihova dijela kada dolazi do potpune ili djelomične razgradnje zgrade ili drugog dijela nekretnine s mjesta gdje se nalazi.⁴³ Takvo plansko rušenje zgrada i drugih građevina svaki je postupak kojim se djelomično ili u cijelosti ruše konstruktivni dijelovi zgrade, odnosno građevine ili zgrada, odnosno građevina u cjelini. Tom planskom uklanjanju zgrada i drugih građevina pristupa se kada je potrebno srušiti dotrajale zgrade i ostale građevine koje više nisu u uporabi, kako bi se oslobodio prostor za novu izgradnju ili prenamjenu prostora.

c) Ozbiljna opasnost

1. Opasnost je stanje u kojemu postoji vjerojatnost da će nastupiti povreda nekog pravnoga dobra. Postavlja se, međutim, pitanje kolika mora biti vjerojatnost za nastanak štete na susjednoj nekretnini da bi opasnost bila mjerodavna. Daleka mogućnost nastanka štete nije naime, dostatna, ali se ne može tražiti niti da nastanak štete bude siguran. Potrebno je da vjerojatnost dostigne takav stupanj da se prema općem iskustvu može očekivati nastanak štete. Postojanje opasnosti prosuđuje se po objektivnim mjerilima. Subjektivna ocjena o postojanju opasnosti nije mjerodavna. U slučaju bojazni, koja se temelji samo na pukoj umisli vlasnika susjednog zemljišta, tako ne postoji stvarna, nego samo tobožnja, imaginarna opasnost.

Ozbiljna opasnost postoji ne samo onda kada je siguran budući nastanak štete, nego i onda kada je danim okolnostima, odnosno stvarnim stanjem prilika u bliskoj budućnosti objektivno vjerojatan nastanak štete. Pretpostavlja se stanje stvari kod kojega u normalnim prilikama postoji dovoljna vjerojatnost da će u dogledno vrijeme nastupiti šteta za susjednu nekretninu. Prognoza vjerojatnosti potrebna za utvrđenje konkretne opasnosti mora se temeljiti na stvarnim činjenicama, a ne na pukim pretpostavkama i nagađanjima.

2. Opasnost se mora temeljiti na već postojećem ili očekivanom *ruševnom stanju* zgrade ili drugog objekta, pri čemu nije od značenja što je uzrok takvoga stanja. Ruševno stanje zgrade može biti posljedica propusta kod građenja, ili neodgovarajućeg održavanja zgrade, odnosno drugog objekta.⁴⁴

43 ZPUG u članku 2. točka 35. 4. određujući pojam uklanjanja građevine i njezina dijela navodi da je to: „izvedba radova razgradnje građevine ili njezinog dijela s mjesta gdje se nalazi, uključivo i zbrinjavanje zatečenog otpada u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i otpada nastalog razgradnjom građevine, te dovođenje građevne čestice odnosno zemljišta na kojemu se nalazila građevina u uredno stanje.“

44 Stoga je shvaćanje izraženo u literaturi (vidi Gliha/Gavella, *Stvarno pravo*, str. 666.) gdje se

Propusti kod građenja mogu nastati, zbog neispravnog ili nepotpunog projekta ili neispravne i nekvalitetne izvedbe.

Prilikom projektiranja zgrade, a ovisno o njezinoj namjeni, planiranoj trajnosti i mikroklimi u prostorijama, provodi se izbor materijala i vrste konstrukcije, usklađivanje s klimatskim prilikama i lokacijom zgrade. Nepoznavanje tih uvjeta kod projektiranja može dovesti do oštećenja građevnih konstrukcija zgrade, što može imati za posljedicu i ruševno stanje zgrade. Uzroci takvih oštećenja mogu biti: a) nedostatno poznavanje fizikalnih i kemijskih svojstava građevnog materijala te zbog toga neadekvatna primjena i smještaj tih materijala u obodnoj konstrukciji ili elementu takve konstrukcije, b) nedostatno dimenzioniranje slojeva materijala u konstrukciji zbog nepoznavanja njihovih svojstava i mehaničkih opterećenja koja djeluju na obodnu konstrukciju, c) nepoznavanje metoda za zaštitu materijala od korozije ili izbor sastava takvih materijala koji korodiraju u međusobnom kontaktu, d) nepoznavanje zakona provođenja topline kroz obodnu konstrukciju, nepoznavanje utjecaja temperature na materijale i konstrukciju, te nepoznavanje zaštite od utjecaja temperaturnih primjena, e) nepoznavanje zakona gibanja vlage kroz obodnu konstrukciju i utjecaja vlage na materijale u obodnoj konstrukciji, f) nepoznavanje vanjskih utjecaja (sunčevo zračenje, oborine, vjetar, promjene temperature, zagađenost zraka) na građevne materijale, g) neispravno tehničko rješenje građevnih detalja konstrukcije ili elemenata, h) projektno rješenje koje onemogućava održavanje konstrukcije i njezinih elemenata tijekom uporabe.

Do neispravne i nekvalitetne izvedbe može doći, među ostalim, zbog: a) nepoznavanja fizikalnih i kemijskih svojstava upotrijebljenih materijala koji nisu predviđeni projektom, jer se često zbog pomanjkanja na tržištu mora predviđeni materijal projektom zamijeniti drugim, b) ugradnje nekvalitetnih materijala, c) nepoštivanja projektom predviđenih dimenzija dijelova slojevite konstrukcije, d) gradnje pri nepovoljnim atmosferskim prilikama, e) nekvalitetnih prethodnih i pripremnih radova, f) nepoštivanja projekta i projektom predviđene tehnologije građenja, g) mehaničkog oštećenja prethodno ugrađenih dijelova konstrukcija i h) neprovođenja zaštite od korozije dijelova konstrukcije tijekom uskladištenja i gradnje.⁴⁵

Održavanje zgrada se definira kao trajna aktivnost (ulaganje sredstava) za cijelo vrijeme uporabe zgrade, kojom se zgradi u cjelini i svim njezinim dijelovima osigurava razina služnosti u određenim dopustivim granicama.⁴⁶⁻⁴⁷ Tekuće održavanje, kao bitna osnova svake uporabe zgrade, služi za očuvanje vrijednosti nekretnine te tako štiti i od gubitka supstancije. Propisno održavanje zgrade zahtijeva

govori samo o neodržavanju nekretnine kao uzroku nastanka stanja zbog kojega dolazi do potpunog ili djelomičnog rušenja zgrade preusko.

45 Vidi Tehnička enciklopedija, svezak 10, str. 222.

46 Vidi Cerić, Anita, Katavić, Mariza, Upravljanje održavanjem zgrada, *Građevinar*, 53 (2000), 2, str. 84.

47 ZPUG u članku 2. stavku 1. točki 35. 2. određuje da je održavanje građevine: „izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.“

redovitu provjeru građevnoga stanja zgrade na sve opasnosti na koje, prema općem životnom iskustvu, treba računati, u pravilu, posredstvom stručnih osoba. Pravilna stručna prosudba stanja zgrade te uklanjanje oštećenja sprječavaju posljedične štete te omogućuju dugoročno održavanje građevinskog objekta.

3. Nije odlučeno postoji li **krivnja** na strani vlasnika zgrade, odnosno drugog objekta od kojih prijeti opasnost nastanka štete. Susjed ima pravo na zahtjeve iz članka 111. ZVDSP-a i onda ako je do ruševnog stanja zgrade ili drugog objekta došlo zbog nepredvidivih izvanrednih događaja, na primjer: potresa, odrona zemlje, požara, eksplozije, udara vozila i sl.. Na vlasniku zgrade, odnosno drugog objekta je dužnost poduzeti odgovarajuće mjere radi uklanjanja oštećenja na zgradi ili drugom objektu koji su prouzročeni nepredvidivim izvanrednim događajima, odnosno mjere radi uklanjanja ruševina.

4. Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, u skladu s odredbom članka 82. stavka 1. podstavka 1. ZVDSP-a, 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. Navedena 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 bilo opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari.

Prema odredbi članka 92. stavka 1. ZVDSP-a svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti zajedničkom upravitelju štete za koje je spoznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nekretnine kojima taj upravlja. Također i štete na onim posebnim dijelovima te nekretnine na kojima je uspostavljeno vlasništvo u korist određenoga suvlasničkoga dijela ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine. Kad prijeti opasnost od štete, svaki suvlasnik je ovlašten poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika (stavak 2. istog članka).

U vezi s otklanjanjem opasnosti koja prijeti susjednoj nekretnini zbog neodržavanja nekretnine koja je u etažnom vlasništvu pojavljuje se i pitanje popravaka na tim nekretninama. ZVDSP pri uređenju toga pitanja razlikuje hitne i nužne popravke.

Hitni popravci su radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi kao i veća oštećenja nekretnine (članak 382. stavak 2. ZVDSP).

Nužni popravci su radovi koje treba poduzeti da bi se otklonila oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine od kojih prijeti opasnost za život i zdravlje ljudi (članak 383. stavak 1. ZVDSP).

Vrste i način poduzimanja hitnih i nužnih popravaka na zgradama pobliže su

uređeni Uredbom o održavanju zgrada - Uredba.⁴⁸

Hitnim popravcima se prema odredbi članka 5. stavka 1. Uredbe smatra poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade osobito u slučaju: kvarova na plinskim instalacijama; kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu; puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica; kvarova na električnoj instalaciji; znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala; prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova; narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade; kvarova na dizalu i otpadanja dijelova pročelja.

Popisano je također da upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade ako iste ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade (članak 5. stavak 2. Uredbe).

Nužnim popravcima se prema odredbi članka 6. Uredbe smatra poduzimanje radova osobito radi: sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja; sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala; sanacije ravnih i kosih krovova; sanacije klizišta; zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.); popravka pročelja zgrade; izolacije zidova, podova i temelja zgrade.

5. Nekretnina kojoj prijeti opasnost nastanka štete zbog rušenja ne mora **neposredno graničiti** s nekretninom na kojoj se nalazi zgrada, odnosno drugim dijelom nečije nekretnine koja je u ruševnom stanju. Naime, pod susjednim nekretninama u smislu odredbe članka 111. ZVDSP-a podrazumijevaju se ne samo neposredno susjedna nekretnina, nego i sve druge nekretnine koje se nalaze u dotičnom području ugrožavanja, odnosno u bliskom prostornom odnosu s ruševnom zgradom ili drugim dijelom nečije nekretnine. Tako da rušenje zgrade ili drugog objekta, bez obzira na to što neka druga nekretnina leži između tih nekretnina, može imati štetno djelovanje na tu nekretninu. Primjerice rušenje visokog industrijskog dimnjaka.

6. Odredba članka 111. ZVDSP-a navodi opasnost koja prijeti susjednoj nekretnini od zgrade ili drugog objekta koji su u takvom ruševnom, odnosno oštećenom stanju da u bliskoj budućnosti, po redovnom tijeku stvari, zbog djelovanja prirodnog zakona sile teže treba očekivati njihovo potpuno ili djelomično rušenje. Navedena odredba se primjenjuje u slučaju kada se na susjednom zemljištu nalazi tvornica ili pogon u kojima zbog prisutnosti opasnih tvari ili opasnih spojeva postoji mogućnost eksplozije koja može imati posljedicu rušenja zgrade ili drugog objekta i nastanak štete na susjednim nekretninama.

⁴⁸ NN, br. 64/97.

7. Odredba članka 111. ZVDSP-a ne primjenjuje se ni onda kada se radi o opasnosti koja za susjednu nekretninu nastaje u izravnoj vezi s rušenjem i oštećenjem susjednih zgrada i drugih građevina. Odnosno u vezi s razbacivanjem odlomljenih komada zgrade ili druge građevine po okolnim objektima zbog *podmetanja eksplozivnih naprava, raketiranja ili bombardiranja* za vrijeme rata.

8. Vlasnik ugrožene nekretnine nema pravo zahtijevati od vlasnika zgrade ili drugog objekta poduzimanje potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete i davanje osiguranja naknade buduće štete iz članka 111. ZVDSP-a ako je **sam prouzročio opasnost** od rušenja zgrade koja se nalazi na susjednom zemljištu. Tako što je na svojoj nekretnini obavljao nedopušteno kopanje, odnosno poduzeo druge radnje koje su dovele do gubitka stabilnosti susjednog zemljišta i građevina koje se nalaze na njemu.

9. Ruševno stanje zgrade ili drugog objekta mora biti *bitni*, ali ne i *isključivi uzrok* opasnosti od potpunog ili djelomičnog rušenja. Nije bitno je li rušenje izvana potaknuto ljudskom djelatnošću ili prirodnim događajem, nego da se susjedna zgrada ili druga građevina nalaze u takvom stanju da svojim postojanjem ugrožavaju susjedne nekretnine. Zahtjev za otklanjanje opasnosti postoji i onda kada su ljudsko ponašanje (na primjer naslanjanje na nedovoljno učvršćeni dio zgrade, oslanjanje na nedovoljno nosivi dio zgrade, npr. na trošnu ogradu stubišta, nenamjerno guranje na slabo povezani dio zgrade) ili prirodne sile i pojave (na primjer vremenski utjecaji - kiša, vjetar) početni uzrok nastanka opasnosti, ako se je s tim, s obzirom na dane okolnosti slučaja, moralo računati. Stoga je vjetar olujne jačine u području gdje je uobičajeno da takav vjetar puše, na primjer bura na Jadranu, prirodna pojava koja se može predvidjeti i na što treba računati, zbog čega ta okolnost ne isključuje primjenu odredaba koje uređuju opasnost od rušenja zgrade. Primjena odredbe članka 111. ZVDSP-a dolazi u obzir i onda kada je do djelomičnog rušenja, odnosno odvajanja i padanja nekog dijela zgrade došlo ponašanjem životinje, ako je ispunjena pretpostavka ruševnog stanja zgrade, odnosno drugog dijela nekretnine.

Samo u slučaju kada se radi o *izvanrednim, nepredvidljivim događajima* (npr. potres) ne dolazi u obzir primjena odredbe članka 111. ZVDSP-a, jer u tom slučaju nedostaje element neposredno predstojeće opasnosti.

5. SADRŽAJ ZAHTJEVA

1. Susjed, čija je nekretnina u opasnosti može zahtijevati od onoga čiji je objekt od kojega prijeti opasnost nastanka štete njegovoj nekretnini:

a) poduzimanje mjera koje su potrebne za otklanjanje opasnosti i sprječavanje nastanka štete. Ne postoji zahtjev na poduzimanje točno određenih mjera. Vlasniku zgrade ili drugog objekta od kojih prijeti opasnost od rušenja prepušteno je na volju da odredi, odnosno odabere potrebne mjere radi otklanjanja opasnosti.

Mjere se sastoje u radovima popravka, a ako je potrebno i u rušenju i uklanjanju zgrade ili drugog objekta. Treba uzeti u obzir da su potrebne mjere u smislu članka 111. ZVDSP-a poduzete onda ako se njima sprječava da u situaciji potpunog ili djelomičnog rušenja zgrade ili drugog objekta dolazi do njihova padanja na susjedno zemljište i nanošenje štete susjednoj nekretnini, na primjer podizanjem zaštitnoga zida. Za postojanje ovog zahtjeva načelno je irelevantna visina troškova koji su potrebni za otklanjanje opasnosti i sprječavanje nastanka štete. Postavljanje ploče upozorenja o postojanju opasnosti od rušenja zgrade ili drugog objekta naravno nije dovoljno, jer se time ne otklanja postojeće stanje opasnosti.

b) davanje dovoljnog osiguranja naknade buduće štete. Zakon ne određuje izričito o kojoj vrsti osiguranja se radi, odnosno u čemu se sastoji to osiguranje. Stoga smatramo da osiguranje može biti stvarno, na primjer osnivanje založnog prava ili davanje kaucije (gotovog novca, vrijednosnih papira, bankarskih garancija) te osobno, davanje jamstva. Kod ocjene pitanja koje osiguranje je dovoljno treba voditi računa da to osiguranje bude odgovarajuće s gledišta vrijednosti i s gledišta sigurnosti (pouzdanosti). Koje i kakvo osiguranje je dovoljno ovisi o okolnostima svakog konkretnog slučaja. Između različitih mogućnosti davanja osiguranja pravo izbora je na strani obvezanika.

Visinu osiguranja treba odrediti u tužbenom zahtjevu. Pri odmjeravanju visine osiguranja mjerodavna je predvidiva visina štete koja prijete susjednoj nekretnini.

2. Prema odredbi članka 102. stavka 3. ZVDSP-a vlasnik ograde je dužan održavati u dobrom stanju svoju ogradu ako postoji opasnost da bi nanijela štetu susjedu. U pravilu nije dužan ponovo graditi svoj srušeni zid, osim ako to od njega traži odredba stavka 2. ovoga članka, tj. ako je vlasnik dužan s desne strane svojega glavnoga ulaza, gledano s puta, ograditi svoj prostor i razdvojiti ga od susjedova prostora.

3. Zahtjevi za poduzimanje mjera radi otklanjanja opasnosti i sprječavanja nastanka štete i radi davanja dovoljnog osiguranja su *nezastarivi*.

4. Susjed čijoj nekretnini prijete nastanak štete od rušenja zgrade ili dugog objekta ovlašten je i na *samopomoć* ako su ispunjene pretpostavke propisane u odredbi članka 1053. ZOO. Naime, odredbom članka 1053. stavka 1. ZOO-a propisano je da onaj tko u slučaju dopuštene samopomoći prouzroči štetu osobi koja je izazvala potrebu samopomoći, nije ju dužan naknaditi, time da je stavkom 2. istog članka propisano da se pod dopuštenom samopomoći podrazumijeva pravo svake osobe otkloniti povredu prava kad neposredno prijete opasnost, ako je takva zaštita nužna i ako način otklanjanja povrede prava odgovara prilikama u kojima nastaje opasnost.

5. Smatramo da susjed radi otklanjanja opasnosti koja prijete njegovoj nekretnini od rušenja zgrade ili objekta ima pravo sam i po pravilima koja uređuju *poslovodstvo bez naloga*, poduzeti potrebne mjere radi otklanjanja prijeteće opasnosti u smislu

odredbe članka 1121. ZOO. Odnosno, ako taj posao ne trpi odgađanje te predstoji šteta ili propuštanje očite koristi, te ako su poduzete mjere bile nužne i korisne za vlasnika zgrade ili drugog objekta. U tom slučaju susjed kao poslovođa bez naloga ima pravo, u skladu s odredbom članka 1124. ZOO, zahtijevati od vlasnika zgrade ili drugog objekta kao gospodara posla naknadu nužnih i korisnih izdataka, naknadu pretrpljene štete i isplatu primjerene naknade za trud za uspješno otklanjanje štete.

Suđeno je da je vlasnik zemljišta na kojem se nalazi stara kuća vlasništvo tuženika, koja je potpuno dotrajala i u vrlo lošem stanju, pa je njezino rušenje bilo neodgodivo zbog objektivne opasnosti od urušavanja i dovođenja u opasnost ljudi i imovine, koji je tuženika o namjeri poduzimanja radnje rušenja uredno obavijestio, postupao kao poslovođa bez naloga kada je porušio tu kuću.⁴⁹

6. Radi uspostavljanja određene ravnoteže u susjedskoj zajednici vlasnik ugrožene susjedne nekretnine može u smislu odredbe članka 299. stavka 1. točke 7. Ovršnoga zakona⁵⁰ zahtijevati određivanje privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine kojom će se naložiti vlasniku nekretnine od koje prijeti opasnost nastanka štete obavljanje određenih radnji sprječavanja nastanka štete. Vlasnik ugrožene nekretnine, kao predlagatelj osiguranja, treba, učiniti vjerojatnim da postoji ozbiljna opasnost da će se potpuno ili djelomično srušiti susjedna zgrada ili drugi objekt i da je privremena mjera nužna radi sprječavanja nasilja ili nastanka nenadoknadive štete.

7. Na ovlašteniku zahtjeva je teret dokaza da postoji ozbiljna opasnost potpunog ili djelomičnog rušenja nečije zgrade ili drugog dijela nekretnine i da njegovoj nekretnini prijeti opasnost i nastanak štete, te da obveznik zahtjeva nije još poduzeo potrebne mjere radi otklanjanja opasnosti i sprječavanja nastanka štete. Ako obveznik zahtjeva osporava tvrdnje ovlaštenika zahtjeva koje se tiču poduzimanja mjera, morati će dokazati da je poduzeo potrebne mjere radi otklanjanja opasnosti.

6. LEGITIMACIJA

a) Aktivno legitimirana osoba (ovlaštenik zahtjeva) na poduzimanje svih potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete i davanje dovoljnog osiguranja naknade buduće štete u prvom je redu vlasnik susjedne nekretnine kojoj prijeti opasnost zbog rušenja zgrade ili drugog objekta. Ako je susjedna nekretnina u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu tada je svaki od suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika legitimiran za postavljanje navedenog zahtjeva. Suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom neodvojivo povezano vlasništvo nekog posebnog dijela nekretnine (etažni vlasnik) isto je tako aktivno legitimiran za postavljanje navedenih zahtjeva. Nositelj prava građenja također je aktivno legitimiran za postavljanje navedenih zahtjeva.

⁴⁹ VSRH, Rev-1343/1991 od 27. kolovoza 1991. godine: <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

⁵⁰ Narodne novine, br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08.

U skladu s odredbom članka 100. stavka 2. ZVDSP-a, ovlaštenici navedenih zahtjeva su i osobe koje nekretninu posjeduju na temelju prava izvedenoga iz njegova, dakle, osobe koje neposredno posjeduju nekretninu.

b) Pasivno legitimirana osoba za poduzimanje svih potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete i davanje dovoljnog osiguranja naknade buduće štete vlasnik je zgrade ili drugog objekta od čijeg rušenja prijete nastanak štete susjednoj nekretnini.

Ako se zgrada ili drugi objekt nalaze u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu tada su pasivno legitimirani suvlasnici, odnosno zajednički vlasnici. Oni su u tom slučaju jedinstveni suparničari.

Ako opasnost od rušenja prijete od zgrade u etažnom vlasništvu ili kojeg zajedničkog dijela zgrade tada su pasivno legitimirani svi etažni vlasnici i oni su u parnici jedinstveni suparničari.

Ako se radi o konstrukcijama ili napravama koje su čvrsto spojene na zajednički dio zgrade za povećanje kvalitete i udobnosti stanovanja ili korištenja određenog posebnog dijela zgrade, koje su isključivo vezane za korištenje određenog posebnog dijela zgrade i kao takve su posebno vlasništvo etažnog vlasnika, na primjer konstrukcije za sušenje robe ili držanje cvijeća, klima uređaji, nadstrešnice nad terasama, tada je u slučaju opasnost koja prijete susjednoj nekretnini rušenjem, odnosno padanjem tog dijela konstrukcije ili naprave, pasivno legitimiran taj etažni vlasnik.

Ako je vlasnik zgrade od koje prijete opasnost za susjednu nekretninu nositelj prava građenja tada je on pasivno legitimiran.

Jednako kao vlasnik zgrade ili drugog objekta pasivno je legitimirana i osoba koja nekretninu, tj. zgradu ili drugi objekt posjeduje na temelju prava izvedenoga iz njegova prava (članak 100. stavak 4. ZVDSP-a).

7. ZAŠTITA OD OPASNOSTI OD RUŠENJA ZGRADE NA TEMELJU PROPISA OBVEZNOG PRAVA

Učinci zaštite od opasnosti od rušenja zgrade mogu se ostvariti ne samo stvarnopravnoj, nego i na obveznopravnoj razini na temelju odredaba članka 1047. ZOO, koja ima preventivnu funkciju. Naime, prema odredbi članka 1047. stavka 1. ZOO-a svatko može zahtijevati od drugoga ukloniti izvor opasnosti od kojega prijeti znatnija šteta njemu ili drugome, kao i suzdržati se od djelatnosti od koje proizlazi uznemirivanje ili opasnost štete, ako se uznemirivanje ili šteta ne mogu spriječiti odgovarajućim mjerama. Sud će na zahtjev zainteresirane osobe narediti poduzimanje odgovarajućih mjera za sprječavanje nastanka štete ili uznemirivanja ili uklanjanje izvora opasnosti, na trošak posjednika izvora opasnosti, ako ovaj sam to ne učini (stavak 2. članak 1047. ZOO).

U skladu s navedenim odredbama ZOO-a susjed čija je nekretnina u opasnosti zbog ozbiljne opasnosti da se susjedna zgrada ili drugi objekt potpuno ili djelomično sruši može popularnom tužbom iz članka 1047. ZOO-a zahtijevati poduzimanje svih potrebitih mjera za otklanjanje izvora opasnosti. Dakle, u ovom slučaju kada prijeti opasnost od potpunog ili djelomičnog rušenja zgrade ili drugog objekta naglasak je na otklanjanju izvora opasnosti. Kod postavljanja tužbenog zahtjeva tužitelj je dužan precizirati tužbeni zahtjev tako da točno označi koje mjere (vrstu) i u kojem opsegu zahtijeva da izvrši tuženik radi otklanjanja izvora opasnosti kako bi, u slučaju prihvatanja tužbenog zahtjeva, sudska presuda sadržavala sve elemente iz odredbe članka 26. stavka 1. OZ potrebne za podobnost ovršne isprave za ovrhu.

U tom slučaju sud će narediti poduzimanje odgovarajućih mjera da bi se otklonila opasnost od potpunoga ili djelomičnoga rušenja susjedne zgrade ili drugog objekta i time spriječila mogućnost nastanka štete na susjednoj nekretnini na trošak osobe koja je vlasnik ili posjednik ruševne zgrade ili drugog objekta.⁵¹

8. ODGOVORNOST ZA ŠTETU ZBOG RUŠENJA ZGRADE

ZOO ne sadrži posebne odredbe o odgovornosti za štetu prouzročenu potpunim ili djelomičnim rušenjem zgrade ili druge građevine.⁵² Stoga o odgovornosti za štetu

51 Suđeno je da se poduzimanje odgovarajućih mjera za sprječavanje nastanka štete ili uznemiravanja ili da se ukloni izvor opasnosti određuje na trošak posjednika izvora opasnosti, Okružni sud Zagreb, Gž-3324/87-2 od 23. lipnja 1987., Pregled sudske prakse, 35/63.

52 Do stupanja na snagu Zakona o obveznim odnosima (Službeni list SFRJ, br. 29/78, 39/85, 46/85 - ispr. i 57/89; Narodne novine, br. 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01) na pitanje odgovornosti za štetu od građevina primjenjivala su se pravna pravila OGZ-a. Prema noveliranom pravnom pravilu iz § 1319. OGZ-a, ako tko bude povrijeđen ili inače bude kakva šteta prouzrokovana rušenjem ili odvajanjem dijelova kakve zgrade ili neke na zemljištu podignute naprave, obavezan je posjednik zgrade ili naprave na naknadu, ako je događanje posljedica manjkavog stanja naprave, a on ne dokaže, da je upotrijebio svu pažnju, potrebnu za otklanjanje opasnosti; prijevod prema Vuković, Mihajlo, Pravila građanskih zakonika, Školska knjiga, Zagreb, 1961., str. 1028. Radi se o odgovornosti po osnovi predmnijevane

nastalu rušenjem zgrade ili drugog objekta valja odlučiti primjenom onih odredaba ZOO-a koje uređuju odgovornost za štetu.

Šteta mora biti prouzročena upravo silom gibanja uslijed potpunoga ili djelomičnoga rušenja zgrade ili drugog objekta, pa makar i posredovanjem drugih materijala koji su pokrenuti rušenjem.

Zgrada ili drugi objekt od kojega prijeti opasnost nastanka štete smatra se **opasnom stvari** u smislu odredbe članka 1063. ZOO-a (članak 173. ZOO/78). Stoga vlasnik takve ruševne zgrade ili drugog objekta odgovara za štetu od opasne stvari prema odredbi članka 1064. ZOO-a (članak 174. ZOO/78). U vezi s tim u sudskoj praksi koja je nastala u primjeni ZOO/78 izraženo je stajalište:

- ruševna zgrada kod koje zbog dotrajalosti postoji opasnost pucanja i padanja dijelova zgrade na pločnik i dr. predstavlja opasnu stvar, pa za štetu nastalu na parkiranom vozilu blizu zgrade odgovara vlasnik zgrade,⁵³

- grad kao vlasnik zgrade odgovara za štetu nastalu padanjem dotrajale žbuke s fasade kao opasne stvari, koje ga odgovornosti ne oslobađa prenošenje održavanja na specijalizirano poduzeće,⁵⁴

- za štetu trećoj osobi koja je nastala padom crijepa s krovništva višestambene zgrade ne odgovara upravitelj zgrade, već suvlasnici nekretnine - zgrade s koje je pao crijep, jer crijep u padu predstavlja opasnu stvar, dok upravitelj nekretnine za svoje propuste odgovara suvlasnicima zgrade,⁵⁵

- za štetu nastalu zbog urušavanja dotrajalog balkona zgrade, kao dijela građevinskog objekta, odgovara njezin vlasnik u smislu odredbi čl. 173. i 174. ZOO/78,⁵⁶

- vlasnik restorana odgovara gostu za štetu koju je pretrpio padom nadstrešnice koja je bila postavljena u restoranu.⁵⁷

U sudskoj praksi do stupanja na snagu ZOO je u vezi s padanjem dijelova zgrade odgovornost štetnika za nastalu štetu u nekim slučajevima utemeljena na krivnji (članak 154. stavak 1. ZOO/78 - sada 1045. ZOO). Tako je primjenom odredbe članka 154. stavka 1. ZOO/78 suđeno:

- da vlasnik kuće odgovara za štetu nastalu na parkiranom automobilu zbog rušenja dimnjaka, pri čijoj gradnji nisu poštivana pravila građevinske struke i pri uporabi materijala "šidel elemenata" i u načinu i količini obloge (trebalo je obložiti elemente po čitavoj visini armirano-betonskim plaštem), a u kojem slučaju, ni uz

krivnje, a posjednik se može osloboditi odgovornosti ako dokaže da je upotrijebio svu pažnju za otklanjanje opasnosti i nastanak štete. Vidi Vuković, Mihajlo, *Obvezno pravo*, knjiga I., Školska knjiga, Zagreb, 1956., str. 226. Tako i sudska praksa u primjeni pravnog pravila noveliranog §1319. biv. OGZ. Vidi VSH, Gž-1020/75 od 13. I. 1976. - Pregled sudske prakse, 9/146 i VSH, Gž-2873/77 od 19. IX. 1978., Pregled sudske prakse, 14/223.

53 VSRH, Rev-829/98 od 18. 4. 2001., Izbor odluka VSRH, 2/2001-39.

54 VSRH, Rev-716/1996 od 26. 1. 2000., Izbor odluka VSRH, 1/2000-49.

55 Županijski sud u Bjelovaru, Gž-1812/2004 od 27. 1. 2005., Izbor odluka VSRH, 2/2005-31.

56 VSRH, Rev-2114/01 od 6. 3. 2002. i Rev-132/1999 od 16. 4. 2002., <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

57 VSRH, Rev-2478/1997 od 20. 1. 2000. - Izbor odluka VSRH, 1/2000-51.

nevrijeme i olujnu buru ne bi došlo do rušenja dimnjaka,⁵⁸

- da vlasnik stana odgovara za štetu na automobilu padom stakla koje je bilo neispravno postavljeno na balkonu stana.⁵⁹

Izraženo stajalište da vlasnik kuće, odnosno stana u naprijed navedenim slučajevima odgovara za nastalu štetu po osnovi krivnje smatramo pogrešnim, jer su i dimnjak i staklo na ostakljenom balkonu sastavni dio građevinskog objekta, do njihova urušavanja je došlo zbog manjkavosti pri građenju, odnosno postavljanju. Stoga takva kuća odnosno stan predstavljaju opasnu stvar, zbog čega njihov vlasnik odgovara na temelju objektivne odgovornosti u smislu odredaba članka 1063. i 1064. ZOO, odnosno (članak 173. i 174. ZOO/78).

Suđeno je da ugostitelj na temelju odredbe članka 18. stavka 2. ZOO/78 (sada 10. stavak 2. ZOO-a) odgovara gostu, koji je sjedio za stolom vrtne restauracije koja se nalazila na pločniku ulice, za štetu koju je pretrpio zbog pada žbuke sa zgrade u kojoj se nalazi ugostiteljski objekt, bez obzira na to što nije vlasnik zgrade s koje je žbuka pala. Naime, ugostitelj je dužan u izvršavanju obveza iz svoje profesionalne djelatnosti postupati s povećanom pažnjom. Stoga je dužan poduzeti sve mjere potrebne da gost u ugostiteljskom objektu ne bude ozlijeđen padom nekog predmeta, pa tako i padom žbuke s fasade zgrade na vrtnu restauraciju.⁶⁰

Budući da se šteta koja je nastala od ruševne zgrade smatra štetom koja je nastala u svezi s opasnom stvari uzročna veza se ne dokazuje, već se **uzročnost predmnijeva** (članak 1063. ZOO). Štetnik se može osloboditi odgovornosti za nastalu štetu ako dokaže postojanje činjenica navedenih u članku 1067. ZOO, i to:

- šteta potječe od nekog nepredvidivog uzroka koji se nalazio izvan stvari, a koji se nije mogao spriječiti, izbjeći ili otkloniti, tj. da se šteta dogodila višom silom,

- šteta je nastala isključivo radnjom oštećenika ili treće osobe, koju on nije mogao predvidjeti i čije posljedice nije mogao izbjeći ni otkloniti.

Štetnik se oslobađa odgovornosti djelomično ako je oštećenik djelomično pridonio nastanku štete.

Okolnost da ruševno stanje zgrade nije isključivi uzrok potpunoga ili djelomičnoga rušenja, nego da je do toga došlo pod utjecajem vremenskih nepogoda ne isključuje odgovornost štetnika za nastalu štetu.

Nepovoljni vremenski utjecaji (na primjer zimska oluja s obilnim snijegom, jaki ljetni pljusak uz olujni vjetar i sl.), na koje treba računati s obzirom na klimatske datosti određenog područja, nisu izvanredni prirodni događaj, odnosno viša sila koja bi oslobađala štetnika od odgovornosti za nastalu štetu. U sudskoj je praksi izraženo stajalište da vjetar olujne jačine, odnosno olujna bura u primorskim dijelovima Hrvatske ne predstavlja višu silu već prirodni fenomen koji se može predvidjeti i da ta okolnost ne isključuje štetnikovu odgovornost za štetu.⁶¹

58 VSRH, Rev-153/1997 od 5. 2. 1997., <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

59 VSH, Rev-1349/1990. od 31. 10. 1990., Pregled sudske prakse, 53/75.

60 VSRH, Rev-281/1995 od 28. 9. 1999., <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

61 VSRH, Rev-153/1997 od 5. 2. 1997. i Rev-1738/1997 od 8. 3. 2000., <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

Štetnik je osim naknade, štete odnosno uspostave prijašnjeg stanja u obvezi izvesti i radove kojima se uklanja opasnost od štete koja je nastala zbog njegove štetne radnje.⁶²

9. UPRAVNOPRAVNE MJERE U SLUČAJU OŠTEĆENJA GRAĐEVINE ZBOG KOJIH PRIJETI OPASNOST NASTANKA ŠTETE NA SUSJEDNOJ NEKRETNINI

Zaštitu od opasnosti koja prijeti susjednim nekretninama od oštećenih zgrada i građevina pružaju i norme upravnog prava. Naime, određenim upravnopravnim mjerama koje donose nadležna upravna tijela, moguće je djelotvorno spriječiti nastanak štete na susjednim nekretninama.

Prema odredbi članka 270. stavka 1. ZPUG-a vlasnik građevine odgovoran je za njezino održavanje. Stavkom 2. istog članka propisano je da je vlasnik građevine dužan osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezinog trajanja očuvaju bitni zahtjevi za građevinu, unaprjeđivati ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu te je održavati tako da se ne naruše svojstva građevine, odnosno kulturnog dobra ako je ta građevina upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. U slučaju oštećenja građevine zbog kojeg postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, okoliš, prirodu, druge građevine i stvari ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, vlasnik građevine dužan je poduzeti hitne mjere za otklanjanje opasnosti i označiti građevinu opasnom do otklanjanja takvog oštećenja (stavak 3. članak 270. ZPUG-a).

Odredbom članka 287. stavka 1. ZPUG-a propisano je da u slučaju neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi, druge građevine ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, građevinski inspektor može na temelju ovoga Zakona *usmenim rješenjem* narediti investitoru, odnosno vlasniku građevine i/ili izvođaču, poduzimanje hitnih mjera radi osiguranja, odnosno zabraniti korištenje građevine ili njezinog dijela do izvršenja naredbe kada to ocijeni potrebnim. S time da stavkom 4. istog članka određeno da obveza izvršenja usmenog rješenja počinje teći od dana priopćenja usmenog rješenja stranci. Ako je investitor, odnosno vlasnik i/ili izvođač građevine nepoznat ili nedostupan ili mu je iz bilo kojeg razloga nemoguće izreći hitnu mjeru ili je odbije izvršiti u određenom roku, građevinski inspektor istim rješenjem naređuje izvršenje hitne mjere posredstvom druge osobe na trošak i odgovornost izvršenika (članak 287. stavak 6. ZPUG).

Otklanjanje oštećenja na *postojećoj građevini* uređeno je odredbama članka 298. ZPUG-a.

Prema tim odredbama u provedbi inspekcijskog nadzora građevinski inspektor rješenjem naređuje vlasniku građevine otklanjanje oštećenja na postojećoj građevini zbog kojih postoji opasnost za život ljudi, okoliš, druge građevine ili stabilnost

62 VSH, Rev-122/85 od 6. 2. 1985. - Pregled sudske prakse, 28/31a.

tla na okolnom zemljištu u određenom roku te poduzimanje mjera iz članka 287. ovoga Zakona (stavak 1.). Rješenjem iz stavka 1. ovoga članka građevinski inspektor naređuje vlasniku građevine i uklanjanje građevine ili njezinog dijela ako u određenom roku ne otkloni oštećenja i određuje način izvršenja inspekcijskog rješenja posredstvom druge osobe u roku od trideset dana od dana utvrđenja da vlasnik u određenom roku nije postupio prema naređenom (članak 287. stavak 2. ZPUG). Rješenje iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se na znanje jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi oštećena građevina i nadležnoj policijskoj upravi (članak 287. stavak 3. ZPUG). Smatra se da je građevinski inspektor donošenjem rješenja iz stavka 1. ovoga članka postupio u skladu s člankom 383. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (članak 287. stavak 4. ZPUG).

Navedenim člankom posebno su propisana prava i obveze građevinskog inspektora glede donošenja rješenja o otklanjanja oštećenja i uklanjanju građevine kada se građevina nalazi u naselju ili dijelu naselja, koje je upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kao kulturno povijesna cjelina ili je građevina upisana u taj Registar ili se nalazi u zaštićenom dijelu prirode.

Ako se građevina iz stavka 1. članka 287. ZPUG-a nalazi u naselju ili dijelu naselja, koje je upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kao kulturno povijesna cjelina ili je građevina upisana u taj Registar ili se nalazi u zaštićenom dijelu prirode, građevinski inspektor rješenje iz stavka 1. ovoga članka odmah dostavlja tijelu državne uprave nadležnom za poslove zaštite kulturnih dobara i zaštite prirode (članak 287. stavak 5. ZPUG). Tijelo će iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a u roku od petnaest dana od dana primitka rješenja u slučaju građevine koja se nalazi u naselju ili dijelu naselja, koje je upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, kao kulturno povijesna cjelina ili je građevina upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, odrediti vlasniku građevine način i rok otklanjanja oštećenja. Isto će tijelo odlučiti o mogućnosti uklanjanja građevine koja je kao pojedinačno zaštićeno kulturno dobro upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ako vlasnik u određenom roku ne otkloni oštećenja (članak 287. stavak 6. ZPUG). Rješenjem o otklanjanju oštećenja na postojećoj građevini iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a, koja nije upisana kao pojedinačno zaštićeno kulturno dobro u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, građevinski inspektor naređuje vlasniku građevine i uklanjanje građevine ili njezinog dijela, ako u roku i na način određen od tijela iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a ne otkloni oštećenja. Određuje i način izvršenja inspekcijskog rješenja putem druge osobe u roku od trideset dana od dana utvrđenja da vlasnik u određenom roku nije postupio prema naređenom (članak 287. stavak 7. ZPUG). Rješenjem o otklanjanju oštećenja na postojećoj građevini iz stavka 5. ovoga članka, koja je upisana kao pojedinačno zaštićeno kulturno dobro u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, građevinski inspektor naređuje vlasniku građevine i uklanjanje građevine ili njezinog dijela, ako u roku i na način određen od tijela iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a ne otkloni oštećenja te određuje način izvršenja inspekcijskog rješenja putem druge osobe u roku od trideset dana od dana utvrđenja da vlasnik u određenom mu roku nije postupio prema naređenom,

koje će se provesti ako to odobri tijelo iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a (članak 287. stavak 6. ZPUG). U slučaju građevine, koja je upisana kao pojedinačno zaštićeno kulturno dobro u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i za koju tijelo iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a ne odobri uklanjanje, a vlasnik nije otklonio oštećenja, tijelo iz stavka 5. članka 287. ZPUG-a provesti će taj postupak prema posebnom zakonu (članak 287. stavak 9. ZPUG).

Navedenim je člankom propisano i u kojem slučaju građevinski inspektor može donijeti rješenje o uklanjanju *dijela građevine*. Naime, prema stavku 10. članka 287. ZPUG-a građevinski inspektor naređuje uklanjanje dijela građevine ako je oštećenje na postojećoj građevini takvo da se uklanjanjem dijela građevine ne narušava mehanička otpornost i stabilnost preostalog dijela građevine. Ako bi se uklanjanjem dijela građevine narušila mehanička otpornost i stabilnost preostalog dijela građevine, građevinski inspektor narediti će uklanjanje cijele građevine.

Prema odredbi članka 300. stavka 1. ZPUG-a u provedbi inspeksijskog nadzora građevinski inspektor će rješenjem investitoru, odnosno vlasniku, među ostalim, narediti uklanjanje građevine, odnosno njezinog dijela:

- ako tijekom građenja utvrdi neotklonjive nepravilnosti zbog kojih je ugrožena stabilnost građevine i stabilnost okolnih građevina ili je na drugi način ugrožen život ljudi,

- ako se radi o građevini oštećenoj ili porušenoj u Domovinskom ratu, a Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka je izdalo potvrdu da građevinu nije moguće uvrstiti u projekt obnove ratom oštećenih ili porušenih građevina.

Iznimno od stavka 1. članka 300. ZPUG-a građevinski inspektor neće investitoru, odnosno vlasniku narediti uklanjanje građevine ili njezinog dijela (potporni zidovi, podzemne građevine u neposrednoj blizini drugih građevina i sl.), ako bi tim uklanjanjem nastala opasnost za život ljudi, druge građevine ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, nego će investitoru, odnosno vlasniku narediti izradu projekta sanacije od ovlaštene osobe. Investitor je takvu građevinu, odnosno njezin dio obvezan označiti opasnom i po izradi projekta sanacije od ovlaštene osobe ukloniti ju preko ovlaštenog izvođača, odnosno njezin dio sukladno projektu sanacije (članak 300. stavak 103. ZPUG).

Ako izvršenik ne postupi po rješenju inspektora iz članka 287. stavka 1., članka 298. stavka 1. i članka 300. stavka 1. ZPUG-a, rješenje će se izvršiti posredstvom druge osobe na trošak i odgovornost izvršenika (članak 302. stavak 4. ZPUG).

U sudskoj praksi u primjeni članka 58. Zakon o građenju⁶³ (kojemu sadržajno odgovara članak 300. ZPUG) suđeno je da se u slučaju promjene vlasništva objekta rušenje naređuje novom vlasniku objekta.⁶⁴ Nadalje je suđeno da građevinski inspektor može naložiti uspostavu prijašnjeg stanja kada utvrdi neotklonjive nedostatke zbog kojih je ugrožena stabilnost građevine ili okolnih građevina ili na koji drugi način su ugroženi životi ljudi ili okoliš, neovisno o tomu izvode li se radovi na vlastitom ili tuđem

63 Narodne novine, br. 77/92, 82/92, 26/93, 33/95.

64 Upravni sud Republike Hrvatske, Us-7563/1995 od 3. travnja 1997. godine, web stranice UpSRH.

zemljištu.⁶⁵ U primjeni istoga zakona također je suđeno da se otklanjanje nedostataka na građevini nalaže vlasniku građevine bez obzira na to što se druga osoba koristi građevinom.⁶⁶

U primjeni članka 89. Zakon o gradnji⁶⁷ (kojemu sadržajno odgovara članak 298. ZPUG-a) suđeno je da otklanjanje oštećenja na građevini, građevni inspektor naređuje svim vlasnicima zgrade.⁶⁸

10. USPOSTAVA PRIVREMENOG UPRAVLJANJA STVARJU (SEKVESTRACIJA)

Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici su dužni, jer vlasništvo obvezuje, pridonositi općem dobru (članak 48. stavak 1. i 2. Ustava). Pravila o susjedskim pravima ograničavaju izvršavanja prava vlasništva radi uređenja susjedskih odnosa. Tim se odredbama susjedu, među ostalim, nalažu i određena činjenja glede vlastite stvari, kako bi se omogućilo njegovom susjedu racionalno i mirno korištenje svoje nekretnine. Pravni poredak očekuje od vlasnika da poštivanje dužnosti koje mu je zakonodavac nametnuo u vezi sa susjedskim pravima. To znači da je vlasnik ruševne zgrade obavezan izvršiti nametnute mu dužnosti kada je u pitanju njegova ruševna zgrada ili koji drugi objekt, tj. poduzeti potrebne mjere radi otklanjanja opasnosti koja njihovim potpunim ili djelomičnim rušenjem prijeti susjednoj nekretnini. Postavlja se pitanje, međutim, kako postupiti u slučaju kada se vlasnika ne može prisiliti poduzimanje zakonom određeno činjenje. Radi razrješenja te situacije ZVDSP je propisao mogućnost uspostave privremenog upravljanja stvarju (sekvestracije).

Kada je radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, spomenika kulture, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi određeno da je vlasnik na temelju zakona dužan nešto poduzeti glede vlastite stvari, a njega se na to ne može prisiliti, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan je ovlašten uspostaviti privremeno upravljanje tom stvarju (sekvestraciju) primjenjujući na odgovarajući način pravila o privremenom skrbništvu nad ostavinom za slučaj da su nasljednici nepoznati ili nepoznatoga boravišta, ako posebni zakon ne određuje što drugo (članak 32. stavak 3. ZVDSP). U izvršavanju privremenoga upravljanja, općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može stvari dati u zakup (članak 32. stavak 4. ZVDSP), ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme (članak 32. stavak 5. ZVDSP). Zakupnina može koristiti samo za održavanje stvari ili ispunjenje druge

65 Upravni sud Republike Hrvatske, Us-7269/1999 od 11. travnja 2002. godine, web stranice UpSRH.

66 Upravni sud Republike Hrvatske, Us-5762/1996 od 6. svibnja 1998. godine, Zbornik odluka Upravnog suda Republike Hrvatske 1977.-2002., 406.

67 Narodne novine, br. 52/99, 75/99, 117/01.

68 Upravni sud Republike Hrvatske, Us-7427/2002 od 17. kolovoza 2006. godine, web stranice UpSRH.

obveze zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju (članak 32. stavak 6. ZVDSP).

Vlasnik ima pravo na vraćanje posjeda stvari i prije proteka roka iz ugovora, ako u cijelosti isplati uložena sredstva ili ispuni drugu obvezu zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju (članak 32. stavak 7. ZVDSP).

U skladu s navedenim odredbama članka 32. ZVDSP-a, koje uređuju institut sekvestracije, kada je u pitanju ruševna zgrada li drugi objekt, a vlasnika se ne može prisiliti na poduzimanje dužnih radnji (jer mu je nepoznato boravište ili je nepoznat) može se odrediti sekvestracija. Tako da se u privremenom upravljanju odredi popravak ili rekonstrukcija, odnosno uklanjanje ruševne zgrade ako popravak ili rekonstrukcija nije moguća, zbog opasnosti koja prijete za život i zdravlje ljudi ili susjednih nekretnina, odnosno radi zaštite drugih opravdanih interesa. Akt o uspostavi privremenog upravljanja stvarju koji donosi općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan je upravni akt.⁶⁹

11. NAPUŠTENA NEKRETNINA I GUBITAK PRAVA VLASNIŠTVA

Ustav jamči pravo vlasništva, dok je odredbom članka 50. Ustava propisano da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti (stavak 1.). Članak 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁷⁰ propisuje da svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva i da se nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva osim u javnom interesu i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava. Odredbom stavka 2. istoga članka Protokola broj 1 je propisano da odredbe iz stavka 1. toga članka ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima kako bi uredila uporabu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.

Ruševna i napuštena zgrada, pored toga što neposredno ugrožava susjednu nekretninu, može biti opasna prijetnja:

- za zdravlje okolnih susjeda - u takvim kućama, koje često nemaju ni vrata ni prozora te su dostupne svakome, baca se smeće, što pogoduje naseljavanju štakora, miševa i drugih štetočina koji mogu biti prenositelji bolesti ljudi i životinja, odatle se šire neugodni mirisi,

- za nastanak požara čime se, osobito u gustom naselju, ugrožavaju i susjedni objekti,

- sigurnosti okolnih susjeda, jer je takva zgrada često stjecište i utočište skitnica, uživatelja droge, kriminalaca, nemoralnih osoba.

Stoga društvo ima interes da se takve ruševne i napuštene zgrade poprave, ako

⁶⁹ Više o intervenciji javne vlasti kada prijete opasnost od ruševnih zgrada vidi Sarvan, Desa: Postupanje sa zgradama od kojih prijete opasnost od nastanka štete, Informator, broj 4986 od 19. prosinca 2001.

⁷⁰ Narodne novine - Međunarodni ugovori, br. 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst i 8/99. - ispravak.

je to s obzirom na njihovo stanje još moguće, a ako to nije moguće onda je potrebno takve kuće srušiti i tako otkloniti opasnost koju predstavljaju za susjedne nekretnine, okolne susjede i prolaznike.

Nepopravljanje ruševne zgrade uz ispunjenje pretpostavki određenih posebnim propisom može dovesti do presumpcije gubitka vlasništva. Naime, takva ruševna zgrada može se smatrati napuštenom nekretninom i postati vlasništvo Republike Hrvatske (članak 133. stavak 2). Međutim da bi se neka nekretnina smatrala napuštenom nekretninom posebnim propisom moraju biti propisane pretpostavke za prestanak prava vlasništva zbog nepopravljanja zgrade (članak 133. stavak 3. ZVDSP). Takav poseban propis Republika Hrvatska još nije donijela.

12. ZAKLJUČAK

Opasnost od rušenja zgrade u hrvatskom je pravu statuirana kao susjedsko pravo na temelju kojega vlasnik ili posjednik susjedne nekretnine može zahtijevati od vlasnika zgrade ili drugog objekta, od kojega prijeti nastanak štete, poduzimanje mjera na njegovoj nekretnini radi sprječavanja štete od potpunoga ili djelomičnoga rušenja zgrade ili drugog objekta. Ovo je susjedsko pravo bitno jer se radi otklanjanja budućih negativnih utjecaja, odnosno nastanka štete nalaže vlasniku ili posjedniku susjedne nekretnine dužnost brinuti se o održavanju svoje zgrade ili drugog objekta i poduzimati mjere za otklanjanje oštećenja koja mogu prouzročiti štete na susjednim nekretninama. Odredbom članka 111. ZVDSP-a propisano je ne samo pravo susjeda da zahtijeva poduzimanje odgovarajućih mjera, kojima će se spriječiti nastanak štete na susjednoj nekretnini, nego je predviđeno i pravo susjeda kojemu prijeti šteta od rušenja zgrade ili drugog objekta da zahtijeva i davanje dovoljnog osiguranja za popravlanje moguće nastale štete. Osim stvarnopravne zaštite, koja pripada susjedu, koji se smatra ugroženim od potpunog ili djelomičnog rušenja susjedne, odnosno okolne zgrade ili drugog objekta, hrvatsko pravo i odredbama obveznopravne i upravnopravne naravi pruža zaštitu vlasniku ili posjedniku susjedne nekretnine od štete koja može nastati od rušenja zgrade ili drugog objekta.

Svrha je ovoga rada bila dati cjelovitu analizu svih pitanja bitnih za primjenu odredbe članka 111. ZVDSP-a koja uređuje opasnost od rušenja zgrade i odredaba obveznopravne i upravnopravne naravi značajne za sprječavanje nastanka štete na susjednoj nekretnini. Nakon svega može se reći da stvarnopravna, obveznopravna i upravnopravna pravila hrvatskoga prava na zadovoljavajući način osiguravaju vlasniku ili posjedniku zaštitu od štete koja prijeti njihovoj nekretnini od potpunoga ili djelomičnoga rušenja susjedne zgrade ili drugog objekta.

Summary

DANGER POSED BY THE COLLAPSE OF BUILDINGS

Derelict and deteriorated buildings and other constructions are a source of peril to life and health, nearby buildings, other constructions and objects. Such buildings or constructions present danger especially during bad weather conditions (strong wind, long-lasting precipitations-rain or snow) when pieces of mortar fall from decrepit facades, chimneys fall off as well as worn-out windows and window shutters. In such cases roofs can collapse or lose tiles or gutters. Sometimes, the whole derelict and deteriorated buildings or other constructions completely collapse causing life threatening situations for passers-by and peril for nearby immovable properties owned by others. Therefore, the owner of the real property is expected to take adequate measures in due time to remove danger caused by the state of his building posing a threat to passers-by and nearby immovable properties. He also has a responsibility to take necessary measures to reconstruct and repair damages caused on a building or a construction. If he does not do that by his own will and in due time, the neighbour whose real property is in danger may ask from the owner of the building or other construction to take all necessary measures to prevent damage. The author in the article discusses the protection of buildings in danger of collapse from different legal aspects taken from regulations of real property, civil obligations and administrative issues. He gives a special consideration to the liability for damages of the owner of the building or other construction caused to third persons due to omissions during their construction or irresponsible maintenance.

Key words: *building, collapse, danger from damages, nearby real estate, remuneration of damages, removal of the danger, insurance, future damages.*

Zusammenfassung

EINSTURZGEFAHR VON GEBÄUDEN

Baufällige und heruntergekommene Gebäuden stellen eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Menschen, sowie für andere Gebäuden und Dinge dar. Besonders gefährlich sind solche Gebäuden bei starken Witterungen (z.B. im Fall von starkem Wind, längerer Regens- oder Schneezeit), bei denen es zum Fassade-, Schornstein- und abgenützten Fenster-, Dacheinsturz, bzw. zum Einsturz von Dachziegeln und Dachrinnen oder sogar zum Einsturz des ganzen baufälligen Gebäudes kommen kann, was sowohl Passanten, als auch naheliegende Gebäuden in Gefahr bringt. Insofern wird von dem Gebäudeeigentümer erwartet, rechtzeitig die

erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, damit keine Gefahr für die Passanten und naheliegenden Gebäuden besteht. Mit anderen Worten, der Eigentümer sollte alle Sanierungs- und Reparaturarbeiten am Gebäude rechtzeitig vornehmen. Andernfalls kann der Nachbar, dessen Gebäude gefährdet ist, vom Gebäudeeigentümer verlangen alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen um mögliche Schäden zu verhindern. Das Thema des Gebäudeschutzes wird in dieser Arbeit aus einer sachen-, schuld- und verwaltungsrechtlicher Hinsicht betrachtet. Darüber hinaus wird die Verantwortung des Gebäudeeigentümers für Schäden, die Drittpersonen als Folge mangelnden Baues oder Instandhaltung entstanden sind, unter die Lupe genommen.

Schlüsselwörter: *Gebäude, Einsturz, Schadengefahr, naheliegendes Gebäude, Schadenersatz, Gefahrbeseitigung, Versicherung gegen künftige Schäden.*

RIASSUNTO

PERICOLO DI ROVINA DI EDIFICIO

Gli edifici in rovina e fatiscenti, come anche le altre costruzioni, rappresentano una fonte di pericolo per la vita e la salute delle persone, degli edifici attigui e delle altre costruzioni della medesima cosa. Tali edifici o costruzioni sono particolarmente pericolosi in occasione di maltempo (forte vento, abbondanti piogge o neve), quando dalle fatiscenti facciate si stacca l'intonaco, cadono i camini, le finestre logorate dall'usura o le imposte, rovina il tetto oppure dallo stesso cadono tegole e mattoni, o capita una totale distruzione di tali edifici o costruzioni logorate dall'usura; tutto ciò mette in pericolo di vita i passanti e compromette gli altrui immobili attigui. Ci si aspetta, pertanto, che il proprietario prenda tutte le misure necessarie al fine di scongiurare il pericolo che incombe sui passanti a causa dello stato del suo edificio ovvero che provveda a sanare i deterioramenti sugli edifici e le costruzioni. Qualora non vi provveda spontaneamente e tempestivamente, anche il vicino la cui costruzione sia in pericolo, può pretendere da parte del proprietario dell'edificio o di altra costruzione che vengano poste in atto tutte le misure necessarie a prevenire il verificarsi del danno. Nel contributo si esamina sotto il profilo dei diritti reali, delle obbligazioni e del diritto amministrativo la tutela degli immobili minacciati dal pericolo di rovina d'edificio. Si analizza in maniera esaustiva anche la responsabilità del proprietario dell'edificio o di altra costruzione per i danni cagionati a terzi in conseguenza di omissioni nella costruzione o di un'impropria manutenzione.

Parole chiave: *edificio, rovina, pericolo di danneggiamento, immobile confinante, risarcimento del danno, rimozione del pericolo, assicurazione del danno futuro.*