

LIFT KAO ZAJEDNIČKI UREĐAJ U STAMBENOJ ZGRADI I OPASNA STVAR

*Difficilis est cura rerum alienarum
(Teško je brinuti se o tuđim stvarima)
Cicero*

U “registru” značaja funkcionalne ispravnosti zajedničkih delova stambene zgrade za kolektivno stanovanje, na kojima je konstituisano pravo zajedničke nedeljive svojine – *etažum*,¹ sasvim na prvom (prioritetnom) mestu je *lift*.

Ta dizalica za ljude i robu je složen tehnički uređaj za masovni prevoz, ne “tako skupa limuzina”, vrlo opasna po ŽIVOT.

Pri ovom izlaganju permanentno imamo u vidu konstantnu ili neoborivu pretpostavku da je *zaštita života i zdravlja ljudi nesumnjiv i opšti interes i nesporno glavna obaveza države*. Zar ovo nije univerzalan princip iz Uvoda i prvog paragrafa Univerzalne deklaracije o pravima čoveka?²

Takođe, podrazumevamo da u našem pravnom sistemu postoje zakonske i druge odredbe koje kao propisi “uređuju” ovu materiju održavanja liftova i opšte odgovornosti za štetu. Međutim, ako se iole ozbiljnije (ljudski i stručno) podvrgnu oceni i prva i druga konstatacija blago je zaključiti da se zbog pravne praznine u održavanju liftova radi o krajnjoj nepažnji (*culpa lata*).

Naime, lift je opasna stvar “čiji položaj, ili upotreba, ili osobine ili samo postojanje, predstavljaju povećanu opasnost od štete za okolinu...”³

Ovo je najznačajniji deo definicije, teorijsko-iskustvene, koju je izrekao profesor Konstantinović. I kao da je u vremenu pravnog definisanja opasne stvari imao baš na umu lift, kao opasnu stvar u faktičkom i pravnom smislu. Međutim, zakonima i sudskom praksom nije definisan pojam opasnih stvari, odnosno opasne delatnosti. Preovladalo je, kako je pisao sudija Šemić, mišljenje “da bi definisanje značilo u današnje vreme odsustvo fleksibilnosti...”⁴ Mi se s tim slažemo, jer definicije su zaista nepouzdate i u vremenu burnih razvoja nepraktične, te vrlo podložne “zubu vremena”. I latinska glasi: *Probatio specialis praevalet generali* – Dokaz posebnog, jači je od dokaza opšteg. Ali, bez obzira na ovu opštost, definicija opasne stvari za lift stoji, kao što stoji da ta naprava ugrožava živote.

* Dr Žarko Anđelković, Javno preduzeće “Gradsko stambeno”, Beograd.

¹ Žarko Anđelković, Svojina na zajedničkim delovima višespratnica i njihovo održavanje – Teorija o etažumu, “Sudska praksa”, br. 3, Poslovna politika DD, Beograd, 2000.

² Usvojena i proklamovana Rezolucijom Generalne skupštine Ujedinjenih nacija 217A (III) od 10. XII 1948. godine.

³ Prof. dr Mihajlo Konstantinović, Skica za Zakonik o obligacionim odnosima i ugovorima, Beograd, 1969, čl. 136.

⁴ Milan Šemić, sudija Vrhovnog suda Srbije, Prouzrokovanje i naknada štete, Zrenjanin, 1999, str. 138.

Za štetu od stvari ili delatnosti, od kojih potiče povećana opasnost štete za okolinu, odgovara se bez obzira na krivicu (čl. 154. st. 2). Prema ovoj odredbi ZOO⁵ za štetu od lifta odgovaraju vlasnici posebnih delova zgrade po principu individualne ili kolektivne odgovornosti (sudske odluke), odnosno treće lice kome su poslovi održavanja povereni po principu objektivne odgovornosti. Međutim, članom 174. ZOO je utvrđeno da za štetu od opasne stvari odgovara njen imalac, a za štetu od opasne delatnosti odgovara lice koje se njom bavi. Imaoci su u našem predmetu rada vlasnici posebnih delova zgrade, koji su istovremeno i titulari prava zajedničke nedeljive svojine na zajedničkim delovima i uređajima u stambenoj zgradi (*etažum*).

Ako su poslovi održavanja u nadležnosti javnog stambenog preduzeća (*ex lege*), isto će odgovarati za štetu od lifta po principu objektivne, vanugovorne odgovornosti. Odgovornost za štetu od lifta se, dakle, može i ugovoriti poveravanjem (ugovorom) poslova održavanja i tada imamo ugovorenu odgovornost, prema uslovima iz sadržine ugovora (podrazumeva se hijerarhija propisa). Članom 184. Zakona o obligacionim odnosima je predviđeno da “preduzeća i druga pravna lica koja vrše komunalnu ili drugu sličnu delatnost od opšteg interesa odgovaraju za štetu ako bez opravdanog razloga obustave ili neredovno vrše svoju uslugu”. Odredba ne sadrži preduzetnika.

Imalac opasne stvari neće biti odgovoran ako mu ona bude protivpravno oduzeta, već lice koje mu je stvar oduzelo (čl. 175. ZOO). Lift, iako nepokretna stvar, može biti oduzet njenom imaocu. To je npr. slučaj kada je legalno izabrani predsednik skupštine zgrade propustio da zaključi ugovor o održavanju sa trećim licem. On će biti odgovoran za štetu od lifta, jer su ostali vlasnici dovedeni u zabludu i nalaze da im je lift protivpravno oduzet (čl. 183. ZOO). U sličnim slučajevima ima i namere (*dolus*), a tu je i odgovornost zakonodavca.

Ko je imalac lifta?

Lift je u ogromnoj većini stambenih zgrada, zajednički deo zgrade, te sada “jeste i biće” da na tim delovima, po Zakonu, “vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine”⁶ (čl. 13. stav 2). Dakle, imaoci lifta (u stambenim zgradama sa dva ili više posebnih delova zgrade) su vlasnici posebnih delova zgrade u obliku privatne svojine koji je zakonodavac izvanredno formulisao kao “zajednička nedeljiva svojina”.

Međutim, to što su liftovi privatizovani, u poslednjoj deceniji prošlog milenijuma, ne oslobađa državu odgovornosti za brigu o životima građana. Osim, ako se država nije oslobodila ideološkog “predumišljaja” da njene odgovornosti i nema u uslovima dominantne privatne svojine. Demokratizacija države u oblasti imovinsko-pravnih odnosa (na liftovima) podrazumeva upravo veću brigu, pa i pravo da ograničava privatnu svojinu.

I u razvijenim državama ustavi i drugi propisi sadrže ovu odredbu. Dakle, ne postoji ograničenje Evropske unije pri potrebnom usklađivanju ovdašnjih propisa. Ko će i kada da objasni Evropskoj uniji da pravo zajedničke nedeljive svojine na zajedničkim delovima zgrade predstavlja napredak i odgovornost? Otuda već po-

⁵ Zakon o obligacionim odnosima, “Sl. list SFRJ”, br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, kao i “Sl. list SRJ”, br. 31/93.

⁶ Zakon o izmenama i dopunama Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, “Službeni list SRJ”, br. 29/96.

slednjih sto godina razvijene države iz organizacije čiji članovi tražimo da budemo nisu u sporu sa “težom” koja kao da po inerciji ili neznanju vlada i sada: “Stambena zgrada, pa time i lift kao njen deo, je privatno vlasništvo pa država nema pravo da se meša u ‘odnose’ u višestambenim zgradama.” Za slične svojinsko-pravne odnose u zemljama Evropske unije u primeni je institut susvojine ili zajedničke svojine, koji su “majka i otac detetu” zvanom “pravo zajedničke nedeljive susvojine”.

Upravo u razvijenim zemljama, u njihovim ustavima⁷ stoji ograničenje privatne svojine u opštem interesu, dok se mi ovde iscrpljujemo terminološki oko toga je li isto opšti i javni interes? Deca imaju različita imena i tamo i ovde, ali znaju sva da se u liftovima gine.

Na čemu (ne)odgovorni temelje stav da stanari (vlasnici) moraju sami održavati lift (važi i za još neke zajedničke delove zgrade)?

Kažu to je privatna svojina, kažu postoje propisi po kojima se vlasnici mogu organizovati, kažu tržišno poslovanje se mora primeniti i baš svašta još govore, a da je jedva ponešto i to delimično od toga tačno.

Šta je činjenično stanje u vezi sa liftovima (u većini slučajeva i sa ostalim vitalnim delovima “kula”)?

Zakonom su vlasnici liftova (i ostalih zajedničkih i posebnih delova zgrade) ovlašćeni da formiraju organe uprave zgrade (skupština, odnosno savet zgrade). Jača je od ove zakonske životne činjenice, tj. stvarnost da preko 50% stambenih zgrada u Srbiji nije nikada, a i sada nema niti će ikada imati formirane organe uprave na sadašnjim zakonskim postavkama pa ni na drugačijim. Fakat pred kojim padaju sva gornja obrazloženja.

Materijalno-finansijsko stanje vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade je takvo da nemaju novac da okreće stan u kome žive, a kamoli da ulažu u krov, lift ili druge zajedničke delove zgrade.

Navike i naravi iliti naša svest i savest o kulturi uopšte, a pogotovu o kulturi urbanog stanovanja nije na zavidnom nivou, koji obavezuje na brigu.

Psihološki odnos prema vlasništvu, odnosno privatnoj svojini, je kod nas nažalost katastrofalan. Znanja o svojini, njenim domenima i ograničenjima, shvatanje i ispunjavanje obaveza iz svojine često nisu bolja strana ni onih na funkcijama odgovornim za uređenje ovog pitanja.

Neprimena građansko-pravnih i naročito ni krivično-pravnih propisa za razne zloupotrebe i bahatosti, neznanja ili špekulativne interese, čak i dela onih predstavnika organa uprave u zgrada koje su ih konstituisale.

Ima zgrada koje su “male opštine” ili “velike fabrike” u kojima bez propisa o javnom interesu, o minimumu obaveznih radova održavanja, održavanje liftova znači samo “nesreću”.

Pravno stanje svojine (u teoriji i propisima) se sažeto može ovako izraziti:

“U prvoj fazi je i nemačka doktrina, do donošenja Nemačkog građanskog zakonika bila pod uticajem francuskih liberalnih shvatanja o sadržini prava svojine. Pristalice pandektnog prava polazeći od francuskog pojma neograničene svojine i

⁷ Podsetimo se profesora D. Stojanovića i njegovog citata Borskog Ustava iz 1949. godine. Član 14. tog Ustava glasi: “Zajamčeni su svojina i nasledno pravo. Sadržina i granice se određuju zakonom. Svojina obavezuje. Njena upotreba treba da služi opštem dobru zajednice.” Slična odredba postoji i u italijanskom Ustavu (čl. 42. st. 2). Vidi: Pravo svojine u evropskoj ekonomskoj zajednici, Pravni život, br. 11-12/91.

pogrešne interpretacije rimskih izvora, zastupali su shvatanje apsolutističke individualne svojine, pre svega to je u svojim redovima činio Savinji i Windscheid. Međutim, neposredno po stupanju na snagu NGZ, većina autora uviđa da je svojina već u rimskom pravu, kao i u važećim kodifikacijama, potčinjena ograničenjima, tako da se već u tom periodu govorilo o obavezama vlasnika, ali se zbog tada opštevažećeg liberalnog mišljenja, nije prelazilo na shvatanje o vezanosti svojine. U drugoj fazi učenja o svojini, u Francuskoj se pojavljuju gledišta da svojina više nije “*exaltatio de l’individu solé consu sans reports positifs ed obligatoires avec ses semblables* – egzaltacija izolovane individue shvaćene bez pozitivnih i obaveznih odnosa sa sebi sličnima” i za njih svojina predstavlja dobro koje je izloženo stalnom odnosu napetosti i koje mora biti orijentisano ne samo jednostrano na individuu već i na značaj zajednice. Savatier zahteva: “individualna svojina se mora staviti u službu javnog interesa”. Collon – Capitant konačno odbacuje zabluđu pogrešnog učenja da je u rimskom pravu svojina bila neograničeno pravo. Svojina se tretira tako što se ovlašćenja vlasnika povezuju sa odgovarajućim ograničenjima. Danas većina francuskih autora prihvata stav da je prvobitno rimsko shvatanje o svojini bilo povezano sa određenim ograničenjima.”⁸

Na opasnost i ozbilnost problema eksploatacije i održavanja liftova ukazuje već i obim Pravilnika o tehničkim normativima za liftove na električni pogon za vertikalni prevoz lica i tereta⁹ koji ima 318 članova. Odgovorni bi mogli da uzmu ovaj pravilnik, pročitaju ga i uporede sa stanjem liftova u zgradama.

Takođe, postoji Pravilnik o uslovima za vršenje pregleda tehničke dokumentacije, pregleda i ispitivanja oruđa za rad, opasnih materijala, instalacija i radne sredine, sredstava i opreme lične zaštite i osposobljavanje radnika za bezbedan rad,¹⁰ po kome liftovima održavanje mogu pružiti lica visoke stručnosti i obrazovanja. Naime, pravno lice koje se bavi održavanjem liftova mora imati zaposlena najmanje dva inženjera elektro i mašinske struke sa državnim ispitom. A predsednik uprave zgrade?

Inače, samo u Beogradu postoji oko 5.700 liftova u stambenim zgradama koje održava Javno stambeno preduzeće. Ili 56 liftova u Vranju koje niko ne održava i redom po zemlji Srbiji.

Lako je uočljiva statistika da se građani nekoliko puta više voze liftovima nego automobilima. Neartikulisanošć javnog interesa u takvom vertikalnom saobraćaju je saglasnost države da se vozi na crveno. Tako liftovi iz crvene prelaze u crnu, umesto evropsku zonu. Zašto?

Zaključak bi mogao da bude da nisu zgrade, nego ljudi bogatstvo, jer izreka kaže da zgradu ne čine cigle nego ljudi. Zašto? Valjda ne podređujemo čoveka svojini nego obrnuto. Valjda je to i ekonomski i pravno. Pa što je ljudska dobrobit ne može biti protivustavno ni po sadašnjem ni po budućem koji teži socijalnoj državi.

Ovde nismo govorili o krivici i odgovornosti onoga ko je ukinuo naknadu,¹¹ niti onoga ko je nije uveo, jer iz konteksta i duha stambenih propisa je javni interes za održavanje zgrada (liftova) sporan samo državi? Ili ćemo u vezi svojine u održavanju zgrada od “centra zemlje – pakla do neba”?

⁸ Kao pod fusnotom 7.

⁹ “Službeni list SFRJ” (SRJ), br. 16/86, 28/89, 22/92 i 47/95.

¹⁰ “Službeni glasnik RS”, br. 7/99.

¹¹ Odluka Ustavnog suda Republike Srbije IU br. 186/96 (“Sl. glasnik RS”, br. 1/2001)