

Stanarsko pravo – povijesnopravni pregled i transformacija u Republici Hrvatskoj

UDK: 347.251(497.5)(091)
351.778.51(497.5)(091)

Sažetak:

U radu se analizira stanarsko pravo kao institut socijalističke Jugoslavije i načini uređenja tadašnjih stambenih odnosa te njegove reperkusije na zakonodavstvo Republike Hrvatske nakon njezina prelaska na kapitalizam i otvoreno tržište. Nadalje, razmatra se uređenje stanarskog prava kroz etape razvoja u SFRJ, njegova osnovna obilježja i intencije zakonodavca, transformacija u demokratskoj Hrvatskoj kroz Zakon o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo te u konačnici, njegovo ukidanje Zakonom o najmu stana i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Gljučne riječi: stanarsko pravo, stambeni odnosi, pravo vlasništva, Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, najam stana

Uvod

Intencija ovog seminarskog rada jest dati pregled uređenja stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj s obzirom na pravo vlasništva. Društveno-političke elite su svojedobno na različite načine težile uređenju stambenog pitanja kao jednog od elementarnih životnih pitanja pojedinca u društvenoj cjelini. Potrebno je shvatiti prošlost objekta interesa da bi se što zornije shvatila njegova sadašnja svrhovitost i razložnost odabranog uređenja.

Stanarsko pravo, kao pravni institut i subjektivno pravo predstavlja zanimljivo, i prije svega, osebujno i naročito uređenje stambenih odnosa. Ono je bilo pokušaj uređenja stambenih odnosa na socijalno utemeljenim kriterijima, a o čemu su odlučivali društveni organi s ciljem omogućavanja trajnog i sigurnog stanovanja u određenom stanom, kao objektu tog prava, te omogućavanja kupnje istog temeljem prava prvokupa ovlaštenika ili zamjene stana. No, pitanje je u kojoj je mjeri bila ispunjena svrha takvog instituta? Naime, stanarsko pravo, kao svojevrsna želja za „ispravljanjem povijesne nepravde“ odmaklo je od prava vlasništva i ugovora o najmu, no pitanje je kuda je odmaklo, odnosno na koji je način djelovalo na gospodarstvo našeg društva u cjelini? U radu ću ukazati na njegov povijesni razvoj, no u fokusu će biti posljednja faza razvoja u kojoj je ono dostiglo najviši stupanj diferencijacije. Zanimljiva je isprepletenost instituta građanskog prava sa

stanarskim što nam zorno pokazuje, između ostalih, nužnost postojanja ugovora o uporabi stana kao elementarna pretpostavka nastanka prava i obveza koje je stanarsko pravo podrazumijevalo za titulara.

S druge strane, dolazimo do reafirmacija prava vlasništva 90-ih godina prošlog stoljeća, kao stvarnog prava koje „svojem nositelju daje najpotpuniju, za svakog mjerodavnu privatnu pravnu vlast na stvari što je pravni poredak dozvoljava i jamči“.¹ Logično se postavlja pitanje kojim se pravnim aktima pravni sustav Republike Hrvatske uopće, a time i stambeno pravo reintegriralo u kontinentalno europski pravni krug te kojim se načelima rukovodilo pri tome, osobito uzmemo li u obzir stečena prava trećih osoba, kao i članova njihovih obiteljskih domaćinstava? Svjestan kompleksnosti ukazane problematike, rad započinjem konciznim pregledom stanarskog prava, odnosno, njegovih ovlaštenika i njihovih prava te objekta, sadržaja prava kao i pretpostavki njegova eventualnog prestanka. Nadalje, da bi se šire zahvatila tema, predmetom obrade bit će i njegova transformacija kroz Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo kao i njegovo konačno ukinuće Zakonom o najmu i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

1. Stanarsko pravo – pravni institut i subjektivno pravo pravnog poretka socijalističke Jugoslavije

Osnovni zakonski akti koji su uređivali položaj stanara u SFRJ su Uredba o upravljanju stambenim zgradama iz 1953. godine, Zakon o stambenim odnosima iz 1959., 1973., i 1974., te kasnije republičke inačice navedenog zakona kao i onog o gospodarenju stambenim zgradama, Zakon o privrednom poslovanju stambenim zgradama u društvenom vlasništvu iz 1965. i 1968., Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958., Zakon o prometu zemljišta i zgrada, Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada te propisi o financiranju stambene izgradnje.

1.1. Povijesni pregled razvoja uređenja stambenih odnosa u bivšoj Jugoslaviji

A) Period 1945. do 1953. godine

Inicijalni period u razvoju stambenih odnosa se isto tako naziva period „administrativnog upravljanja stambenim fondom“ pod vodstvom države koja:

1. definira najamninu kao upola manju od one koja se za identične stanova plaćala 1939. godine, dok su se više stanarine snižavale na zakonom određen iznos koja je taman pokrivala troškove održavanja zgrade, kao i
2. kriterij raspodjele stanova koji je u potpunosti bio u rukama državnih tijela koji su rješenjem odlučivali o oduzimanju viška stambenog fonda i prisilnoj raspodjeli stambenog fonda te iznajmljivanju ispražnjenih stanova, pri čemu vlasnik stana nije imao pravo dirati u stanarski odnos.

Ovakva zakonodavna rješenja su dovele do mnogih problema pošto je izuzetno niska najamnina dovela do propadanja stambenog fonda jer su obespravljeni vlasnici stanova u potpunosti izgubili interes za održavanje vlastitih objekata, a stanari nisu čuvali stan na primjeren način sigurni u svom nedodirljivom položaju, što je prouzročilo propadanje stambenog fonda. Pri raspodjeli stanova državni aparat nije odlučivao po jedinstvenim kriterijima već se otvorio prostor za samovolju pri odlukama, dok je prisilino osnivanje sustanarskih odnosa snižavalo standard stanovanja i produciralo mnoštvo pravnih problema

¹ Gavella, N., et al., Stvarno pravo, Zagreb, 2007, str. 373.

B) Period od 1953. do 1959. godine

Uredbom o upravljanju stambenim zgradama započinje naredna faza razvoja društvenih odnosa, a određene su bitne promjene utoliko što se prenosi upravljanje stambenim fondom na novoosnovane organe društvenog upravljanja čije se pravo odlučivanja ograničava s utvrđenjem „prava na stan“ (subjektivno pravo koje je titularima „osiguravalo trajno korištenje suglasno propisima o redu u stambenim zgradama“),² a dodatna zaštita stanarima se osigurava poštivanjem načela zakonitosti pri dodjeli stana, kao i kod prestanka ugovora o korištenju stana te u postupku prestanka prava na korištenje stana. Uvodi se, ovisno o lokalnim uvjetima i kvaliteti stana, distinkcija pri određivanju stanarina s obzirom na stambenu tarifu te novi sustav kreditiranja stambene izgradnje čime se pozitivno utjecalo na degeneraciju stambenog fonda.

C) Period od 1958. do 1974. godine

Ovaj je period obilježen nacionalizacijom svih najamnih stambenih zgrada i građevnog zemljišta Zakonom o nacionalizaciji. Takvim je prelaskom u društveno vlasništvo došlo do povećanja stambenog fonda i stvaranja materijalnog uporišta za rad organa društvenog upravljanja pod kojim su ostale samo zgrade u društvenom vlasništvu, a obiteljskim su stambenim zgradama upravljali vlasnici. Novina u upravljanju zgradama jesu skupovi stanara koje su činili svi punoljetni stanara zgrade u društvenom vlasništvu te stambene zajednice, a uz koje su postojali i prije ustanovljeni kućni savjeti. Isto tako, u ovom je periodu konačno uređeno stanarsko pravo i pravo davanja stanova na korištenje. Ovaj period završava provedbom ustavne reforme i delegiranjem stambenih odnosa u djelokrug rada republika i autonomnih pokrajina.

1.2. Stanarsko pravo u posljednjem periodu – od 1974. do 1996. godine

U posljednoj fazi postojanja, stanarsko je pravo, bilo uređeno republičkim Zakonom o stambenim odnosima (ZSO).

Čl. 1 ZSO.: „Ovim se zakonom uređuje osnivanje samoupravnih interesnih zajednica u stambenoj oblasti, ostvarivanje samoupravljanja u stambenim zgradama, prava i obaveze koje nastaju davanjem na korištenje i korištenjem stanova u društvenom vlasništvu, pravo na korištenje stana na kojem postoji pravo vlasništva, prava vlasnika obiteljske kuće ili stana na useljenje u svoj stan i zamjenu stana te pitanja stambenih standarda i racionalnog korištenja stanova.“

1.2.1. Stanarsko pravo – pojam

Stanarsko pravo je subjektivno pravo, odnosno, skup ovlaštenja što ih norme objektivnog prava priznaju nositelju, da stan dobiven na korištenje temeljem valjane pravne osnove, trajno i nesmetano koristi i održava sukladno vlastitim i potrebama svoje obitelji te da sukladno zakonskim propisima sudjeluje u upravljanju zgradom u kojoj se stan nalazi.

Prava i dužnosti koja proizlaze iz stanarskog prava, također imaju i osobe koje su sukladno ranijim propisima stekle stanarsko pravo na stan u vlasništvu građana (čl. 3. st. 2. ZSO).

Posebnost ovog subjektivnog prava je u činjenici da osim ovlaštenja određuje i skup dužnosti koje su posljedica činjenice pripadanje stambenog fonda, odnosno, stana kao objekta prava, u društveno vlasništvo.

² Tumbri, T., Stanarsko pravo u zakonodavstvu, praksi i teoriji, Zagreb 1991, str. 38

Ono je ustavno pravo socijalističkog pravnog poretka bivše Jugoslavije i kao takvo je definirano čl. 164. st. 1. Ustava SFRJ, odnosno, čl. 242. st. 1. Ustava SRH:

„Jamči se građaninu da na stan u društvenom vlasništvu stječe stanarsko pravo kojim mu se osigurava da, pod uvjetima određenim zakonom, trajno koristi stan u društvenom vlasništvu radi zadovoljavanja osobnih i porodičnih stambenih potreba.“

1.2.2. Subjekti stanarskog prava

Subjektima stanarsko prava mogle su biti isključivo fizičke osobe, a za razliku od ostalih osoba što imaju pravo na korištenje stana, oni se nazivaju stanarima te kao takvi imaju status korisnika stana, a u što su se u SRH ubrajali uz samog stanara te njegovog bračnog druga i članovi obiteljskog domaćinstva ukoliko su s njim stanovali, podstanar i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva kao i druga osoba koja s dopuštenjem stanara s njim stanuje te najmprimci i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva ukoliko zajedno stanuju.

Treba posebno naglasiti da se stanarsko pravo moglo ostvarivati isključivo na jednom stanu.

Nositeljem stanarskog prava na jedan stan može biti isključivo jedna osoba, uz iznimku bračnih drugova koji su, pod uvjetom da zajedno žive, mogli zajedno biti nositeljem stanarskog prava, dok, ostali članovi obiteljskog domaćinstva nositelja su nazivani „potencijalnim nositeljima stanarskog prava“ te su ga mogli steći pod zakonskim uvjetima i u određenim slučajevima, a što je ovisilo o njihovom sporazumu ili odluci nadležnog organa.

1.2.3. Objekt stanarskog prava

Objektom stanarskog prava, ZSO u čl. 6. definira:

1. stan kao skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje u pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju posebni glavni ulaz,
2. stambenu zgradu s jednim stanom koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena za stanovanje ako se i koristi u tu svrhu,
3. obiteljsku kuću, stambenu zgradu koju građanin u cjelini može imati u vlasništvu prema vežećim propisima, ako je izdana dozvola za njenu upotrebu, odnosno, ako se faktički može koristiti, a pod uvjetom da ne podliježe rušenju prema posebnim propisima,
4. određene prostorije koje kumulativno ispunjavaju slijedeće pretpostavke te čine:
 - a) skup prostorija,
 - b) namijenjenih za trajno stanovanje,
 - c) s prijeko potrebnim sporednim prostorijama,
 - d) koje, po pravilu, čine jedinstvenu građevinsku cjelinu te,
 - e) po pravilu imaju poseban glavni ulaz, a o čemu razrješava nadležni stambeni organ.³

Svojevrsan otklon zakonodavca od kogentnog određenja objekta stanarskog prava predstavlja umetanje riječi „po pravilu“ kojim se „dopustilo“ da objekt stanarskog prava čine i oni skupovi prostorija koji ne čine „fizičku“ već cjelinu „po namjeni“ (npr. u nekim starijim zgradama stanovi imaju izdvojen nužnik ili smočnicu) a isti se otklon primjenio i po

³ Crnić, Jadranko, Zakon o stambenim odnosima s komentarom, Zagreb 1990, str. 23, 24

pitanju zasebnog ulaza pa će se iznimno smatrati stanom i skup prostorija bez posebnog glavnog ulaza, ovisno o svim konkretnim činjenicama koje bi trebao utvrđivati općinski organ uprave nadležan za stambene poslove (čl. 13. ZSO) ili sud kao o prethodnom pitanju u parničnom postupku.

Stanarsko se pravo moglo steći isključivo na zakonom određenim objektima u društvenom vlasništvu, no međutim, građani koji su stekli stanarsko pravo nad stanom u privatnom vlasništvu do 26. kolovoza 1974. godine, odnosno, do dana stupanja na snagu republičkog ZSO-a, zadržavali su i dalje to stanarsko pravo nad stanovima u privatnom vlasništvu, a što utvrđuje st. 2. čl. 3. ZSO-a.

Zanimljiva je Črnkova teza o protuzakornosti prijenosa stanarskog prava stečenog na stanovima nad kojima postoji pravo vlasništva prije stupanja na snagu ZSO iz 1974. godine. Naime, svoju tezu Črnko temelji na slijedećim argumentima:

1. ZSO iz 1974. ne dopušta stjecanje stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu,
2. u kontekstu stambenog statusa, ZSO rabi samo termine stjecanje, zadržavanje i zamjena,
3. zadržati i zamijeniti se može samo ono što se ima, a nijedna osoba osim supružnika nema stanarsko pravo i stoga zaključuje da nijedna osoba iz čl. 12. ZSO-a (roditelji, baka, djed, dijete itd nositelja) nakon smrti nositelja stanarskog prava isto ne može zadržati,
4. u poglavlju „Stjecanje stanarskog prava“ ZSO-a se nigdje ne spominju osobe iz čl. 3. st. 2. Zakona koji nositeljima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu daje samo prava iz st. 1. čl. 3. (sadržaj stanarskog prava – prava i obveze) ne spominjući pritom samo stjecanje,
5. te pošto je stjecanje stanarskog prava uopće moguće samo na stanovima u društvenom vlasništvu, autor zaključuje da je ispravnom primjenom zakona nemoguće da bi netko od osoba iz čl. 12. ZSO-a mogao steći stanarsko pravo na stanu u privatnom vlasništvu.⁴

Stanarsko se pravo, prema republičkom ZSO-u, nije moglo steći nad stanovima u vlasništvu građana sukladno ustavnoj garanciji prava vlasništva, no, vlasnik je svoj stan mogao iznajmiti ili ustupiti drugoj osobi uređujući pritom međusobna prava i obveze ugovorom o najmu (čl. 3. ZSO).

Stan kao objekt stanarskog prava, može biti isključivo građevna cjelina, dok fizički dijelovi stana mogu biti objekt sustanarskog odnosa koji se u ovom periodu više ne mogu zasnivati, odbačeni kao relikv prošlosti.

Stanove nad kojima se moglo stjecati stanarsko pravo, Tumbri dijeli na slijedeće vrste:

1. Odgovarajući stan – stan koji zadovoljava potrebe osobe koja ima pravo na dodjeljivanje stana te potrebe članova njegova obiteljskog domaćinstva (koji su činili bračni drug, djeca, pastorčad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, osobe koje je dužan uzdržavati kao i osoba koja s njim živi u izvanbračnoj zajednici ako se ista može izjednačiti s bračnom) ili takav stan koji odgovara stanu što ga je nositelj stanarskog prava do tada koristio i kao takav osigurava trajnije nesmetano stanovanje nositelju i članovima obiteljskog domaćinstva.

Pri dodjeli je davatelj stana bio dužan uzeti u obzir, uz navedene pretpostavke, i najracionalnije korištenje stanova sukladno propisanim stambenim standardima, a radnik koji bi odbio dodijeljeni stan jer ne bi udovoljavao njegovim potrebama i potrebama obitelji zadržavao je mjesto na listi prvenstva za dodjelu drugog stana. Isto tako, osoba koja bi dobila manji stan mogla se u potonjim raspodjelama natjecati za dodjelu odgovarajućeg, a ona što je dobila veći od odgovarajućeg mogla se tim stanom koristiti trajno uz plaćanje

⁴ Črnko, J., Stanarsko pravo na stanu u privatnom vlasništvu, *Odvjetnik*, 68 (1995), 7/8, str. 115-118

povišene stanarine, ukoliko je ustanovljena takva obveza, ili na određeno vrijeme, do dodjele odgovarajućeg ukoliko je takvo što predviđao ugovor o korištenju tog stana ili rješenje o dodjeli stana na korištenje.⁵ Pod drugom kategorijom „odgovarajućih stanova“ nalazimo stanove koje davatelj ili druga zakonom određena osoba otkazuje dotadašnjem korisniku stanarskog prava nad tim stanom te pri tome mora uzeti u obzir da preseljenjem u odgovarajući stan se ne pogoršaju uvjeti stanovanja osoba koje bi se trebale useliti u taj stan, a pri čemu se ispituju objektivne (veličina stana i njegova racionalna iskorištenost) i subjektivne okolnosti (zdravstveno stanje nositelja stanarskog prava i članova obiteljskog domaćinstva te druge okolnosti koje mogu utjecati na stanovanje).

2. Stanovi solidarnosti – kao što iz samog imena možemo naslutiti, izgrađivani su udruženim sredstvima izdvojenim iz osobnih dohodaka radnika radi stambenog zbrinjavanja najugroženijeg sloja ljudi te radnika koji nisu imali sredstava za razrješenja stambenog pitanja.

3. Kadrovske stanovi – ovom kategorijom stanova stambeno su se zbrinjavali deficitarni kadrovi, dakle, dodjeljivali su se po posebnim mjerilima sukladno potrebama za suficitarnim kadrovima

4. Druge kategorije stana na koje se može steći stanarsko pravo – posljednja kategorija stana bila je predviđena za nositelja stanarskog prava nad stanom u zgradi koja se mora rušiti ili obnoviti zbog toga što predstavlja opasnost za život ljudi i imovinu ili pak se stan prenamjenjuje u poslovni prostor, s time što takav stan ne smije bitno pogoršavati uvjete stanovanja nositelja stanarskog prava.

Čl. 8. ZSO-a određuje nad kojim se prostorijama, unatoč činjenici što zadovoljavaju pretpostavke da budu objekti stanarskog prava, nemogu postati objektom takvog odnosa, i to su:

- A) stanovi namijenjeni za privremeni smještaj i prostorije koje se koriste kao nužni smještaj, a pod njim se smatra jedna ili više prostorija s minimalnim higijenskim uvjetima (mogućnost korištenja vode i nužnika) koji se korisniku osigurava u istom mjestu najduže do dvije godine, u kojem je zaštićen od vremenskih nepogoda, a njegovo pukuštvo od oštećenja kao i kada se korisniku osigura jedna ili više soba u podnajmu, ako njegove materijalne prilike omogućuju da plaća povećane troškova stanovanja, ili ako osoba koja je dužna osigurati nužni smještaj isti osigura osobi koja je dužna iseliti smještaj u stanu koji ona koristi (čl. 10. ZSO),
- B) prostorije i hoteli za samce, domovi umirovljenika, studentski, učenički i drugi slični domovi i objekti
- C) stanovi za službene potrebe, čije je korištenje funkcionalno povezano s poslom koji se obavlja te koji je određen općim aktom davatelja stana objektom za službene potrebe (npr. stanovi čuvara pruga, cesta, brana, stanovi u vojnom krugu itd.)
- D) stanova koji se daju u dugoročan zakup stranim državljanima, a to mogu biti isključivo stambene zgrade s jednim stanom te zakupodavac mogu biti isključivo organizacije udruženog rada i društveno-političke zajednice, na period od 5 do 30 godina,
- E) stanovi koji se daju na korištenje stranim državljanima zaposlenim u stranim diplomatskim konzularnim i drugim predstavništvima, predstavništvima stranih firmi, međunarodnih organizacija i udruženja.

1.2.4. Pretvorba stambenog u poslovni prostor

Ovaj proces mogao se izvršiti u iznimnim slučajevima kada je takva promjena bila u skladu s uvjetima uređenja prostora i pod uvjetima što ih je propisala općinska skupština

⁵ Tumbri, op.cit. (bilj. 2), str. 61

o rasporedu poslovnih prostorija, a uslijed čega ne smije doći do smanjenja stambenog fonda i to na način da ZSO propisuje obvezu davatelju stana koji zahtjeva prenamjenu stambenog u poslovni prostor prethodnog osiguranja, na istom mjestu, a iz sredstava koji nisu namijenjena za stambenu izgradnju, približno jednako useljivog stana, osim ako u takvom stanu nema stanara ili se nalazi u objektu koji je proglašen spomenikom kulture te ako bi takva prenamjena pridonijela revitalizaciji tog objekta. Isto tako, pretvorba se može dogoditi i nad stanovima nad kojima postoji pravo vlasništva, na zahtjev vlasnika, a radi obavljanja djelatnosti osobnim radom sredstvima u vlasništvu građana, ako isti ne koristi stan u društvenom vlasništvu ili vlasništvu druge osobe, a što mora odobriti nadležni općinski organ.

1.2.5. Stjecanje stanarskog prava

Čl. 59. ZSO:

„Stanarsko pravo se stječe danom useljivanja u stan na osnovi pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.“

Nastanak i opstanak stanarskopravnog odnosa, ovisi o postojanju slijedećih pravnih pretpostavki:

1. Akt o dodjeli stana na korištenje – odluka ili rješenje ovlaštenog davatelja stana, kojeg čl. 2. te st.1. čl. 11. ZSO-a definira kao radnike u organizacijama udruženog rada, radnim zajednicama i drugim samoupravnim organizacijama i zajednicama (SIZ mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske, osnovne zajednice mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika), radne ljude u društveno-političkim i drugim društvenim organizacijama, društveno-političke zajednice kao i vlasnike obiteljske kuće ili stana kao posebnog dijela zgrade kad ih koristi osoba koja je po ranijim propisima stekla stanarsko pravo na stanu u privatnom vlasništvu te JNA za stanove izgrađene iz njenih sredstava, koja je usklađena s općim aktom o zadovoljenju stambenih potreba, određujući konkretan društveni stan da se dodijeli određenoj osobi na korištenje kako bi ista, a po ispunjenju ostalih pravnih pretpostavki, stekla stan radi zadovoljenja vlastitih stambenih potreba.

Takve akte dijelimo na:

A) opće akte o davanju stanova na korištenje kojim su se utvrđivale: osnove i mjerila davanja stana na korištenje kao i odobravanje stambenih kredita (pri čemu se uzimao u obzir stambeni status radnika, radni staž i doprinos kao glavni kriteriji, a dopunski su bili: broj članova obiteljskog domaćinstva, materijalne prilike radnika, zdravstveno stanje i druge važne okolnosti bitne za utvrđenje radnikove stambene potrebe), način utvrđivanja i važenja liste reda prvenstva, veličina i opremljenost stana koji se može dati na korištenje i visina mogućeg stambenog kredita, obaveza udruživanja vlastitih sredstava s društvenim sredstvima radi stjecanja stanarskog prava te osnove i mjerila za sudjelovanje vlastitim sredstvima kao i rokovi i način vraćanja vlastitih sredstava, zatim, uvjeti i rokovi za vraćanje stambenih kredita, definiranje stanova koji se smatraju stanovima za službene potrebe te uvjeti i način korištenja, uvjeti za davanje na korištenje drugog stana uslijed dužnosti iseljenja iz stana za službene potrebe, obaveza održavanja stana te uvjeti pod kojima se može uskratiti suglasnost za davanje dijela stana podstanaru i način potvrđivanja odlučnih činjenica. Isto tako, navedenim aktima definirali su se organi koji odlučuju o davanju stana na korištenje te o žalbi odnosno prigovoru na rješenje o davanju stana na korištenje, kao i rok za donošenje odluke o davanju stana na korištenje odnosno odobrenju stambenog fonda. Ovakav se akt donosio referendumom svake organizacije u obliku samoupravnog sporazuma ili pravilnika, a općinski je sadržajno odudarao od samoupravnog općeg akta organizacije ili radne zajednice stoga što nije uređivao pitanja vezana za radni odnos kod

davatelja stana na korištenja, ali je obavezno propisivao krug osoba kojima se može dati stan na korištenje;

B) pojedinačne akte o dodjeli stana na korištenje odnosno odobrenju stambenog kredita donesene temeljem samoupravnog općeg akta organizacija odnosno radnih zajednica kojim se odlučivalo o pravu radnika na dodjelu stana na korištenje, a kojim se uspostavljao poseban pravni odnos davatelja stana i budućeg stanara sukladno kojem je radnik stjecao legitimaciju i ovlaštenje na zaključenje ugovora o korištenju stana te pribavljanje druge pravne osnove za useljenje u stan. Sadržaj, oblik i postupak donošenja propisivao se od strane svake organizacije i zajednice zasebno, a sukladno Zakonu o općem upravnom postupku. Isto tako, „ovaj se akt smatrao osnovnim fundamentom iz kojeg izvire sve ostale pravne i faktične radnje radi stjecanja stanarskog prava.“⁶ Protiv ovog akta radnik je imao pravo žalbe nadležnom organu u zajednici odnosno organizaciji ukoliko je smatrao da je takvom odlukom povrijeđeno njegovo ili pravo na dodjelu stana drugog radnika, a potom i sudu, dok je i sam ZSO u čl. 86. dao za pravo radniku da odbije dodijeljeni neodgovarajući stan pritom zadržavajući utvrđeno mjesto na listi reda prvenstva za dodjelu drugog stana.

2. Ugovor o uporabi stana ili druga valjana pravna osnova stjecanja – daljnju fazu u procesu stjecanja stanarskog prava činilo je zaključenje ugovora o korištenju stana ili pribavljanje kakve druge pravne osnove da bi se u konačnici došlo do useljenja u stan. Takav se ugovor u pravilu zaključivao na neodređeno vrijeme sukladno trajnoj naravi stanarskog prava, a samo iznimno, kada je to previđao zakon, i na određeno vrijeme. Morao je biti u pisanom obliku a sadržaj su mu činile slijedeće stavke: imena ugovornih strana, akt o davanju stana na korištenje, podatke o stanu koji se daje na korištenje, odredbe o stanarini i korištenju zajedničkih prostorija i uređaja te zemlje oko zgrade kao i plaćanju naknade za to korištenje, odredbe o obvezama nositelja stanarskog prava po pitanju tekućeg održavanja stana, međusobnim obvezama ugovornih strana, posebne obveze i prava stanara utvrđenog samoupravnim općim aktom, odredbe o vlastitu udjelu ako postoji obveza plaćanja takvog udjela, odredbe o korištenju drugih prostorija što se ne smatraju stanom, a dane su na korištenje zajedno sa stanom te mjesto i datum zaključenja ugovora i potpise.⁷

Među druge valjane pravne osnove stjecanja stanarskog prava ubrajao se: akt davatelja stana na korištenje, rješenje nadležnog organa koje zamjenjuje ugovor o korištenju stana, ugovor o zamjeni stana te zakon odnosno druge činjenice uz koje zakon vezuje stjecanje stanarskog prava (a tu ubrajamo sporazum članova obiteljskog domaćinstva koji će postati nositeljem stanarskog prava nakon smrti nositelja ili kad se on prestane koristiti stanom iz drugog razloga, sporazum sustanara po pitanju korištenja prostorija nakon iseljenja jednog od sustanara te useljenje u stan kojim se jedan bračni drug koristi kao nositelj stanarskog prava).

Kada govorimo o ugovornoj zamjeni stana kao pravnoj osnovi stjecanja stanarskog prava, od značaja je napomenuti nerijetke neugodne situacije u kojima su se ugovorne strane mogle zateći ukoliko ne bi bilo suglasja volja pri potrebnom izvršenju samog ugovora što nas navodi na pitanje o prinudenoj izvršivosti ugovora o zamjeni stanova. Kačer zastupa tezu prema kojoj je takvo izvršenje ugovora moralo biti moguće jer bi se na taj način štitila pravna sigurnost te smatra kako nema opravdanja stav prema kojem se u izboru suprostavljenih interesa valjalo odrediti u korist strane koja nije „vjerna“ ugovoru.⁸ Polazi od činjenice prinudnog ispunjenja svih ugovora, pa bi time trebalo biti moguće

⁶ Cf. *ibid.*, str. 88

⁷ Cf. *ibid.*, str. 90

⁸ Kačer, H., *Prinudno izvršenje ugovora o zamjeni stana*, Zbornik Pravnog fakulteta u Splitu, 27 (1990), 2, str. 123

takvo ispunjenje i ugovora o zamjeni stanova, polazimo li od načela „pacta sunt servanda“. Kačer prigovara nedorečenosti zakonskog teksta, ali i sudske prakse po ovom pitanju te zahtijeva izričito zakonsko određenje o prinudnosti ispunjenja osnovne obveze kod ugovora o zamjeni stanova.

3. Useljenje u stan – posljednja pravna pretpostavka uslijed kojeg je dolazilo do stjecanja stanarskog prava. Useljenje u dodjeljeni stan moralo je biti pravno utemeljeno te obavljeno u zakonskom roku od 30 dana od zaključenja ugovora o korištenju stana odnosno od stjecanja prava na useljenje jer bi u protivnom neopravdano nepoštivanje roka dovelo do gubljenja prava na useljenje u taj stan.

1.2.6. Sadržaj stanarskog prava

Sadržaj stanarskog prava obuhvaća prava i dužnosti nositelja stanarskog prava. Prava nositelja stanarskog prava bila su slijedeća:

1. Pravo na korištenje stana – osnovno ovlaštenje koje ujedno predstavlja i dužnost nositelja ovog prava, njime ovlaštenik zadovoljava svoju osnovnu potrebu i izvršava svrhu ovog instituta – stambenog zbrinjavanja sebe i svoje obitelji na neograničeno vrijeme, a konkretna ovlaštenja koja izviru iz ovog prava za nositelja stanarskog prava omogućuju mu odlučivanje o eventualnom useljavanju osoba i korištenju „njegova stana“ kao i pravo otkazivanja korištenja svim korisnicima stana uz opravdan razlog, osim maloljetnoj djeci, bračnom drugu te članovima obitelji koje je dužan uzdržavati. Pritom je bio dužan omogućiti drugoj strani primjeren rok za iseljenje u minimalnom trajanju od 30 dana.

2. Pravo na zamjenu stana – sukladno čl. 69. ZSO-a, nositelj stanarskog prava može zamijeniti svoj stan za stan drugog stanara uz suglasnost davatelja tih stanova, ali se ne može mijenjati stan koji se nalazi u zgradi koja se mora rušiti po odluci nadležnog tijela ili ako stanar ili maloljetni član njegova obiteljskog domaćinstva gradi drugi stan ili obiteljsku kuću u istom mjestu, čime se gubi stanarsko pravo na prethodnom objektu, da bi se ono u isto vrijeme steklo na drugom u trenutku useljenja u zamjenski stan.

3. Pravo davanje dijela stana na korištenje podstanarima – takav se odnos zasnivao ugovorom podstanara i nositelja stanarskog prava uz potreban pristanak vlasnika ili davatelja stana, a odnosio se na dio stana pri čemu je nositelj stanarskog prava bio dužan podstanaru osigurati minimum uvjeta stanovanja sukladan odluci skupštine općine. Bitno je za naglasiti da nositelj korištenjem ovog svog prava nije prenosi dio ovlaštenja na podstanara već je za njega konstituirao novo pravo koje ne dira nositeljevo pravo korištenja stana

4. Pravo na sudjelovanje u upravljanju zgradom – ostvarivanjem stanarskog prava nad stanom u stambenoj zgradi automatski implicira pravo sudjelovanja u upravljanju, popravljanju i uopće brizi za zgradu u kojoj živi, i to izravno na skupu stanara te neizravno preko izabраниh delegata u kućnom savjetu.

5. Pravo na korištenje zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi i pravo korištenja zemljišta – ovlaštenje svih stanara zgrade na korištenje zajedničkih prostorija i uređaja te dijelova zemljišta što služi za redovitu upotrebu zgrade. No, isključivo bi temeljem ugovora o zakupu nositelj stanarskog prava mogao koristiti vrtove, voćnjake i vinograde koji su dijelovi parcele na kojoj se nalazi sama zgrada, dok bi eventualna upotreba dvorišta zgrade za garažiranje vlastitog automobila bila moguća samo uz pristanak organa upravljanja zgradom u društvenom vlasništvu ili vlasnika obiteljske stambene zgrade u kojoj nositelj ostvaruje svoje stanarsko pravo.

6. Pravo na održavanje stana – ugovorna obveza davatelja stana na korištenje odnosno SIZ-a stanovanja koji je dužan obavljati popravke i sve radove u primjerenom roku nad zgradom. Sam nositelj stanarskog prava je mogao učiniti takve popravke ukoliko bi

nadležni stambeni organ utvrdio njihovu nužnost ali i bez takvog utvrđenja ukoliko bi se radilo i hitnim popravcima te troškove odbiti od dijela stanarine, odnosno, sudskim putem zahtijevati njihovu naknadu.

7. Pravo na obavljanje poslovne djelatnosti u stanu – iako su stanovi predviđeni isključivo za stanovanje, ZSO predviđa mogućnost nositelja ili člana obiteljskog domaćinstva da iznimno u dijelu stana obavlja određenu djelatnost osobnim radom sredstvima rada u vlasništvu građana ako se time ne nanosi šteta i ako se druge stanare i zakupce poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana i poslovnih prostorija, a za što je stanaru potrebna dozvola skupa stanara pri čemu mu Zakon nameće obvezu obavještanja stambenog organa i davatelja stana o početku obavljanja djelatnosti (čl. 72).

8. Pravo prvokupa – Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada je predviđao pravo nositelja stanarskog prava, a iznimno i sustanaru (kao nositelju stanarskog prava na dijelu stana) koji se nalazio u sustanarskom odnosu s vlasnikom ili jednim od vlasnika stana, da, ukoliko davatelj stana na korištenje ili vlasnik stana odluče prodati stan na kojem postoji stanarsko pravo, nositelj istog ima pravo prije ostalih kupiti stan (dakle, isključivo stan, ne i poslovne prostorije, a ukoliko se garaža i nusprostorije prodaju sa stanom tada bi se i one smatrale objektom ovakvog prava prvokupa) i to na način da u roku 30 dana odgovori na ponudu prodavatelja te položi u nadležnom općinskom sudu iznos kupovne cijene, a ukoliko bi takav prodavatelj prodao stan drugom ili po povoljnijim uvjetima od ponude nositelju stanarskog prava on je bio ovlašten zahtijevati poništaj takvog ugovora, i to, u roku 30 dana od dana kada je saznao za prodaju i uvjete prodaje te 6 mjeseci od dana izvršenog prijenosa u zemljišnim knjigama, a po isteku jedne godine od toga dana ako su mu zgrada ili posebni dio zgrade bili ponuđeni za višu cijenu od one po kojoj je objekt prodaj, ili uz teže uvjete, ili je prodaja prikrivena zamjenom, darovanjem ili na drugi način te stupanje na mjesto kupca.⁹

Obveze nositelja stanarskog prava:

1. Obveza na korištenje stana – pravo i dužnost nositelja stanarskog prava izvire iz potrebe da se omogući suživot stanara u zgradama s brojnim stanovima, a obvezuje nositelja na brižljivo postupanje pri korištenju stana nenanoseći pritom štetu stanu ni zgradi te zabranom ometanja drugih stanara i korisnika poslovnih prostora te zajedničkih prostorija zgrade.

2. Plaćanje stanarine – jedna je od elementarnih obaveza nositelja stanarskog prava da plaća naknadu za korištenje stana od dana kada „mu je, u skladu s odlukom o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove, omogućeno useljenje u stan.“¹⁰ Stanarina se plaća do 15. u mjesecu za prethodni mjesec, a njena visina ovisi o vrijenosti i kvaliteti stana a utvrđuje se rješenjem nadležnog organa zajednice stanovanja.

3. Plaćanje drugih naknada vezanih uz korištenje stana i zajedničkih prostorija te uređaja u zgradi – sukladno ZSO-u, iz stanarine se osigurava održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, amortizacija stanova i stambene zgrade, dio sredstava za izgradnju novih stanova te pokriće troškova upravljanja stambenim zgradama i drugih obaveza na teret stanarine propisanih zakonom i na osnovi zakona (čl. 42 ZSO), a u slučaju nezaposlenosti nositelja stanarskog prava moglo se dogoditi plaćanje stanarine ili osloboditi takvog stanara plaćanja troškova popravaka na stanu.

4. Plaćanje troškova tekućeg održavanja stana – takvi su troškovi obaveza stanara te se ne podmiruju iz stanarine, a odnose se uglavnom na troškove popravaka kao posljedica redovitog korištenja stana. Čl. 75. definira obvezu održavanja stana prema normativima što ih sporazumno utvrde skupština općina i SIŽ-a.

⁹ Belaj, V.: Pravo prvokupa stana, Zakonitost, 44 (1990), 9-10, str. 1260

¹⁰ Crnić, op. cit. (bilj. 3), str. 152

5. Obveza na vraćanje stana – stanar je dužan predati stan davatelju stana, odnosno SIZ-u stanovanja onakvog kakvog ga je primio i to praznog od osoba i stvari. Pritom se uzimaju u obzir promjene u stanu uzrokovane njegovim redovitim korištenjem a koje se utvrđuju zapisnikom koji se sastavlja prilikom predaje objekta. Ukoliko bi došlo do spora davatelj i stanara po pitanju sporazuma o stanju stana prilikom predaje, mogli su tražiti od stambenog organa da utvrdi činjenično stanje.

6. Obveza omogućavanja radova u stanu potrebnih za popravak zgrade – dužnost stanara da omogući obavljanje radova prijekih za popravak kvarova ili korisnih poboljšanja na zgradi u vlastitom stanu ako ih drukčije nije moguće izvršiti ili ako bi ih se izvan njegova stana moglo izvršiti samo uz nerazmjerne troškove.

1.2.7. Prestanak stanarskog prava

Čl. 95. ZSO-a: „Stanarsko pravo može prestati samo u slučajevima i na način koji su predviđeni ovim zakonom.“

Pod prestankom stanarskog prava razumijemo gubitak tog prava za njegova dotadašnjeg titulara i to u apsolutnom smislu, potpunim prestankom ili pak, u relativnom smislu, promjenom objekta odnosa, a pri čemu je potrebno ispunjenje pravne osnove prestanka stanarskog prava koja je različita od slučaja do slučaja. Klasifikacija slučajeva prestanka stanarskog prava prema Tumbri je slijedeća:

1. **Prestanak stanarskog prava prestankom ugovora o korištenju** – pri čemu razlikujemo slijedeće mogućnosti prestanka:
 - A) Otkazom ugovora o korištenju stana** – i to nositelja stanarskog prava, koji mora biti u pismenom obliku uz potpis predan davatelju, pri čemu nositelj nije bio dužan navesti razloge otkaza te je imao dužnost iseljenja u roku 30 dana od danog otkaza, ili, davatelja stana tužbom nadležnom sudu (redovni ili sud udruženog rada) utemeljenoj na zakonom određenim tzv. „općim razlozima za otkazivanje daljeg korištenja stana“ (korištenje stana protivno ugovoru o korištenju, nekorištenje stana, neplaćanje stanarine ili druge obvezujuće naknade za korištenje stana, ometanje drugih stanara ili korisnika stana u njihovu mirnom korištenju stana ili poslovnih prostore, obavljanje poslovne djelatnosti u stanu suprotno zakonu, izdavanje stana podstanarima ili trećim osobama, prestanak radnog odnosa, neracionalno korištenje stana).
 - B) Sporazumnim raskidom ugovora o korištenju stana** – mada hrvatski ZSO nije izriekom predvidio ovakav modalitet raskida stanarskopravnog odnosa, on je bio moguć, što potvrđuje sudska praksa a logičan je nastavak uobičajene prakse raskida stanarskog prava normiranog čl. 88. ZSO-a iz 1974. godine.
2. **Prestanak stanarskog prava otkazom stanarskog prava** – ovaj je institut uveden u hrvatski pravni sustav 1985. godine umjesto dotadašnjeg instituta otkaza ugovora o korištenju stana, što znači da sve navedeno pod tom stavkom istovjetno je ovom novijem institutu SRH.
3. **Prestanak stanarskog prava zbog rušenja zgrade** – normirano čl. 107. ZSO-a po kojemu stanarsko pravo prestaje ako se zgrada ili dio iste mora rušiti temeljem rješenja nadležnog organa radi dotrajalosti ili većih oštećenja uslijed kojih bi takav objekt predstavljao neposrednu opasnost za život ili zdravlje ljudi, susjedne objekte i sigurnost prometa, ili u postupku izvršenja rješenja o eksproprijaciji zgrade a pri čemu se, logično, stanaru nameće obveza iseljenja temeljem rješenja stambenog organa nakon što mu općina ili osoba u čijem se interesu zgrad ruši osigura drugi stan koji mu bitno ne pogoršava uvjete stanovanja.
4. **Prestanak stanarskog prava zbog smrti nosioca stanarskog prava** – svako subjektivno pravo prestaje smrću njegova ovlaštenika pa tako i stanarsko, no, to nužno ne

mora voditi do gubitka stanarskog prava nad konkretnim stanom iz razloga što njegov bračni drug ili ostali članovi obiteljskog domaćinstva to pravo naslijeđuju sporazumnim određenjem novog nositelja između članova ili pak određenjem ostavitelja. Do konačnog prestanka ovog prava dolazi ukoliko je umrla nositelj stanarskog prava živio sam, odnosno, bez članova obiteljskog domaćinstva.

5. **Prestanak stanarskog prava u drugim slučajevima** – u ovu skupinu slučajeva prestanka stanarskog prava spadaju:
 - A) stjecanje stanarskog prava na drugi stan nositelja stanarskog prava, a što je vrlo jasno definirao čl. 60. određenjem kako nitko ne može, kao stanar, koristiti dva ili više stanova te je nametnuo obvezu takvom stanaru da u roku 30 dana od stjecanja stanarskog prava na drugi stan obavijesti stambeni organ koji će stan koristiti, a stan koji ne zadržava je bio dužan u istom roku predati davatelju, a u suprotnim bi rješenje donio stambeni organ nakon saslušanja strana;
 - B) stjecanje prava vlasništva nad drugim useljivim stanom ili obiteljskom stambenom zgradom u istom mjestu nositelja stanarskog prava, ili njegova maloljetna djeteta, sukladno čl. 61. ZSO-a takav je nositelj bio obavezan u roku 30 dana obavijestiti stambeni organ te s članovima svog obiteljskog domaćinstva preseliti u tu kuću ili stan nad kojim je ostvario pravo vlasništva, a stan nad kojim je imao stanarsko pravo predati davatelju, jer bi u suprotnom nadležni stambeni organ donio rješenje o ispražnjenju stana u određenom roku
6. **Prestanak stanarskog prava zbog poništenja odnosno ništavosti ugovora o zamjeni stana** – u ovu grupu spadaju slučajevi sklapanja fiktivnih ugovora o zamjeni stana kojim se stjecala protupravna imovinska korist te su se činile razne makinacije stanarskim pravom. Stoga je čl. 70 ZSO-a normirao postupanje u ovakvoj situaciji određenjem po kojemu je ugovor o simuliranoj zamjeni stanova ništavan, a ukoliko bi netko uselio u stan temeljem takvog ugovora stambeni bi organ donio rješenje o njegovu iseljenju ili naredio uspostavu prijašnjeg stanja. Isto tako, postavljena je presumpciju po kojoj se smatralo da je zamjena simulirana kad se jedna od stranaka u zamjeni stana sama ili s članovima obiteljskog domaćinstva, a bez opravdanog razloga, ne useli u stan u roku 30 dana od dobivene suglasnosti u koji se zamjenom imala useliti ili kad se utvrdi da takav stan uopće ne postoji te kad se jedna od stranaka useli u prazan stan u svom vlasništvu u kojem nije stanovala ni jedna od stranaka iz ugovora o zamjeni.
7. **Prestanak stanarskog prava odreknućem** – jednostranom izjavom volje nositelja o odreknuću od prava prestaje svako subjektivno pravo, a time je svojevremeno moglo prestati i stanarsko pravo. Ovakav način prestanka stanarskog prava nije predviđao ZSO. Sukladno građanskopravnim odredbama takvu je izjavu slobodno morao dati poslovno sposoban ovlaštenik ovlaštenoj osobi s namjerom da prestane stanarski odnos. Isti se učinak mogao polučiti konkludentnim činom iseljavanja nositelja stanarskog prava i članova njegova obiteljskog domaćinstva u drugi stan ili kuću te povratom ključeva i svih odgovarajućih isprava davatelju stana.
8. **Prestanak stanarskog prava zbog useljenja vlasnika u svoj stan** – kako navodi čl. 123. ZSO-a, vlasnik obiteljske kuće ili stana u kojem stanuje osoba koja je po propisima do stupanja na snagu ZSO-a stekla stanarsko pravo na stanu u vlasništvu građana imala je pravo zamijeniti stan u kojem stanuje i nad kojim ima stanarsko pravo za stan u svom vlasništvu radi vlastitog useljenja i useljenja svojeg punoljetnog djeteta, pod uvjetom da je, takvom stanaru ponudila u zamjenu u istom mjestu stan koji ne bi bitno pogoršao uvjete stanovanja i ako bi na njemu ta osoba mogla steći stanarsko pravo. Ukoliko bi bile ispunjene sve propisane pretpostavke, a stanar ne bi pristao na zamjenu, vlasnik obiteljske kuće ili stana je mogao svoje pravo na zamjenu ostvariti tužbom nadležnom općinskom sudu.

2. Transformacija stanarskog prava u pravo vlasništva – Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (dalje: ZP) uređuje uvjete i načine prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim dijelom zemljišta te način određivanja cijene stana, uz mogućnost stanaru da pod, ovim zakonom propisanim uvjetima, kupi samo jedan stan (čl. 1.). Naime, društveno vlasništvo na stambenom fondu, kao oblik upravljanja društvenim stanovima, pokazalo se potpunim promašajem u svojem djelovanju dovevši do devastacije dosadašnjeg i stagnacije pri građenju novog stambenog fonda. Zadovoljenje stambenih potreba građana odvijalo se, u pravilu, privatnim sredstvima građana, a ne društvenim, što zorno prikazuje nesvrhovitost ovakve organizacije upravljanja stambenim fondom i potrebu određenih regulativnih rekonstrukcija u vidu pretvorbe stambenog fonda u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva.

Stambena je politika destabilizirajuće djelovala na tokove gospodarskog i društvenog razvoja, iz prostog razloga, što je tretirana isključivo u funkciji politike zaštite standarda umjesto da stimulira cjelokupno gospodarstvo zemlje. „Iz tog se razloga pristupilo uvođenju ekonomskih odnosa u stambeno-komunalnu privredu radi zaustavljanja erozije društvenog kapitala i postupnog smanjenja opterećenja gospodarstva u cjelini, a sve to u zaštiti interesa RH kao suverene države u teškom tranzicijskom i ratnom periodu s ciljem angažiranja kapitala stanovništva za obnovu i razvoj razorene zemlje. Da bi se uveli jedinstveni kriteriji za prodaju društvenih stanova (što dosada nije bilo) te otklonili dosadašnji problemi i dvojbe vezane uz prodaju stanova, pokazalo se potrebnim donijeti odgovarajući zakon.“¹¹

2.1. O zakonu

Predmet prodaje po ovom zakonu jesu:

1. stanovi, pod uvjetom, da su u društvenom vlasništvu ili da je na njima prema posebnim propisima izvršena pretvorba vlasništva, odnosno da čine imovinu za koju je pokrenut postupak prisilne nagodbe, stečaja i likvidacije, te da na njima postoji stanarsko pravo,
2. osim stanova mogu se prodavati i prostorije na kojima postoji stanarsko pravo a koje se prema posebnom zakonu (ZP) ne smatraju stanom, ako prema posebnim propisima mogu biti u prometu.¹²

Iz naziva Zakona proizlazi intencija prodaje stanova na kojima već postoji stanarsko pravo. Osim stanova koje Zakon o stambenim odnosima definira kao skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje u pravilu čine jednu građevinsku cjelinu i imaju posebni glavni ulaz, ZP predviđa za prodaju i zajedničke dijelove zgrade (hodnici, temelji, dizala, stepeništa i tsl.) te pripadajući dio zemljišta, odnosno dio zemljišta koji se nalazi pod zgradom ili zemljište koje služi redovnoj upotrebi zgrade, kao i prostorije na kojima postoji stanarsko pravo a ne smatraju se stanom ukoliko mogu biti u prometu.

Stanovi nad kojima je izvršena pretvorba vlasništva sukladno Zakonu o pretvorbi izuzmu li se iz kapitala poduzeća, dani su na upravljanje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu koji ih ne mogu otuđiti, ali imaju sva prava davatelja stana na korištenje. Ukoliko nakon razrješavanja vlasničkopravnih odnosa oko takvih stanova organ upravljanja u poduzeću donese odluku da vrijednost stanova ulazi u društveni kapi-

¹¹ Tumbri, T., Stambena reforma – prodaja stanova u društvenom vlasništvu na kojima postoji stanarsko pravo, *Zakonitost*, 45 (1991), 2-3, str. 291

¹² Crnić, op. cit. (bilj. 3), str. 4 i 9

tal poduzeća, Hrvatski će fond za razvoj 35% sredstva ostvarenih prodajom tih stanova uplatiti općini ili gradu.

Odredbe ovog zakona ne odnose se na prodaju stanova:

1. u pravu vlasništva na kojima je stečeno stanarsko pravo, ako se ne radi o pravu vlasništva stečenog pretvorbom vlasništva, kao i one stanove koji čine imovinu za koju je pokrenut postupak prisilne nagodbe, stečaja i likvidacije,
2. koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut postupak radi rušenja objekata,
3. koji se nalaze u objektima ili na području pod posebnom društvenom zaštitom, za koje je posebnim zakonom određena zabrana prodaje,
4. koji se nalaze u poslovnim zgradama koje se koriste za obavljanje djelatnosti državne uprave, zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, energetike, prometa i veza i objektima od interesa za Republiku,
5. koji su u samostojećim ili dvojnim zgradama – vilama (prizemlje + 2 kata), s pripadajućim okolnim zemljištem, a nalaze se u prvoj zoni u naselju ili u zoni uz more do 300 m (atraktivne zone).

Prvi izuzetak, odnosi se na stanove na kojima postoji pravo vlasništva i stanarsko pravo koje se moglo steći do stupanja na snagu republičkog Zakona o stambenim odnosima 26. srpnja 1974. godine, što ne znači apsolutnu zabranu prodaje stana. Naime, vlasnik ima pravo prodati vlastiti stan ugovorom o prodaji prema odredbama ZOO stanaru ili drugoj osobi. Sukladno čl. 34. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada vlasnik je dužan preporučenim pismom ili podneskom preko suda ponuditi stan na prodaju stanaru, a ukoliko stanar ne iskoristi pravo prvokupa, vlasnik ima pravo prodati stan drugome po višoj cijeni ili pak može u roku godine dana od dana stupanja na snagu ZP-a prodati stan općini ili gradu po cijeni utvrđenoj temeljem građevinske vrijednosti stana, pri čemu su grad ili općina obvezni kupiti stan i isplatiti cijenu u roku 5 godina u jednakim godišnjim obrocima, od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ukoliko se stanar prethodno ugovorom obvezao otkupiti taj stan od općine ili grada pod uvjetima utvrđenim ZP-om.

Nadalje, objekti pod posebnom državnom zaštitom kao što su spomenici kulture, pomorsko dobro i tsl., stanovi obuhvaćeni Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, oni stanovi i prostorije na kojima se po ZSO-ima ne može steći stanarsko pravo, stan neće moći kupiti stanar koji je vlasnik stana na kojem postoji stanarsko pravo ukoliko je pokrenuo zakonom propisani postupak za useljenje u stan u vlastitom vlasništvu, stanovi koji se moraju rušiti ili su u postupku eksproprijacije te se ovaj Zakon ne odnosi na prodaju tzv. „useljivih stanova“.

2.2. Ovlaštenici na kupnju stana

Stan ima pravo kupiti:

1. stanar pod uvjetima ovog zakona i uz njegovu suglasnost i članovi obiteljskog domaćinstva (bračni drug i osobe koje s njim stanuju posljednje dvije godine i to srodnici po krvi u uspravnoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, očuh i maćeha, usvojitelj i osobe koje je stanar dužan uzdržavati, osoba s kojom živi u izvanbračnoj zajednici ukoliko se ista može izjednačiti s bračnom),
2. supružnici, ukoliko su zajedno nositelji stanarskog prava, odnosno, jedno od njih uz suglasnost drugoga,
3. sustanari kad imaju stanarsko pravo stan kupuju zajedno, svaki u dijelu na kojem ima stanarsko pravo, osim ako se drukčije ne dogovore, iznimno, ako jedan ili više sustanara ne podnesu zahtjev za kupnju svog dijela stana u roku, stan imaju pravo kupiti ostali sustanari,

4. hrvatski vojni invalid iz domovinskog rata te supružnik, roditelji i djeca, usvojenici, pastorčad, očuh, maćeha i usvojitelj, poginulih, zatočenih ili nestalih branitelja domovinskog rata imaju pravo pod propisanim ovim zakonom kupiti stan koji su dobili na privremeno korištenje, odnosno u najam sukladno odredbama Zakona o privremenom korištenju stanova i Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata ako je nositelju stanarskog prava na tom stanu prestalo stanarsko pravo.

2.3. Postupak za kupnju stana

1. Nositelj stanarskog prava pokreće postupak za kupnju stana podnošenjem zahtjeva u pisanom obliku vlasniku koji je vlasništvo stekao pretvorbom vlasništva izvršenom prema posebnim propisima,
2. kupac mora zatražiti, u roku jedne godine od dana podnošenja zahtjeva za kupnju stana, od prodavatelja sklapanje ugovora o kupoprodaji stana, a ukoliko u vremenu određenom za podnošenje zahtjeva za kupnju stana nisu nesumnjivo utvrđene sve činjenice odlučne za prodaju stana prema ZP-u, rok od jedne godine počinje teći od trenutka kad se one utvrde.

U situaciji u kojoj su činjenice nedvojbeno utvrđene, prodavatelj je dužan sklopiti ugovor s kupcem u roku 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora jer u protivnom kupac ima pravo u roku 30 dana po proteku navedenog roka pokrenuti postupak i tražiti od suda presudu koja u potpunosti nadomješta ugovor, dok će takav prodavatelj biti prekršajno kažnjen novčanom kaznom.

Zaključeni ugovor o prodaji stana je prodavatelj dužan dostaviti na mišljenje nadležnom javnom pravobranitelju u roku 8 dana od dana sklapanja koji će, ustanovi li da je ugovorena cijena viša ili niža od utvrđene sukladno odredbama ovog zakona dostaviti mišljenje da se konkretni stan ne može prodati te ako nakon zaključenja ugovora javni pravobranitelj utvrdi da nisu postojali zakonski uvjeti za sklapanje ugovora, zatražit će poništenje ugovora u roku od godine dana od dana sklapanja ugovora. Javni pravobranitelj je dužan intervenirati kad god utvrdi koliziju ugovora i odredbi Zakona, a kad izrazi pozitivno mišljenje o ugovoru, strane su dužne ovjeriti svoje potpise.

Danom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana prestaje stanarsko pravo kupcu koji je obvezan redovito plaćati mjesečne obroke otplate stana, ali u vremenu u kojem njegov ukupni prihod padne ispod utvrđenog zajamčenog osobnog dohotka kupcu miruje obveza otplate mjesečnih obroka u najdužem trajanju od jedne godine. U slučaju raskida ili poništenja ugovora, dotadašnji kupac nastavlja koristiti odnosni stan suglasno uvjetima propisanim zakonom. Rok obročne otplate ne može biti duži od 32 godine, a ovisi o cijeni stana i starosti zgrade. Visina godišnjeg obroka ne može biti manja od 1,2% zbroja građevinske vrijednosti položajne pogodnosti stana.

Pravo vlasništva stana kupac stječe upisom u zemljišne knjige u kojem će se prema posebnom propisu utvrditi oblik i veličina građevne čestice nužne za redovnu uporabu zgrade, ili polaganjem ugovora u zemljišno-knjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju sud osniva o položenim ugovorima prema pravilniku koji donosi ministar pravosuđa i uprave. Time se naglašava načelo javnosti, kao jedno od bitnih načela zemljoknjižnog prava. U slučajevima obročne otplate stana, ugovor o prodaji stana mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava uknjižbu založnog prava u korist prodavatelja na kupljenom stanu za iznos cijene kamata ili uknjižbom u zemljišnu, odnosno, intabulacijsku ili drugu knjigu u koju se upisuje založno pravo na nekretnini, a ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, hipoteka se stječe polaganjem ugovora u zemljišno-knjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju taj sud vodi.

Prava stanara stečena važećim propisima ostaju netaknuta povodom prodaje stana u društvenom vlasništvu u kojem stanuje (čl. 30. st. 1.), što znači da činjenica prodaja stana sukladno ovom Zakonu drugoj osobi, ne mijenja stanarska prava stanara koji stanuje u njemu.

2.4. Definiranje cijene stana

Cijena stana određuje se ugovorom ovisno o:

1. građevinskoj vrijednosti stana, u kojoj je sadržana vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a koja se definira temeljem podataka o građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta i važećeg indeksa promjene HRD prema DEM na dan kad se utvrđuje vrijednost objekta nominalnih osobnih dohodaka u gospodarstvu RH na dan kada se utvrđuje vrijednost a ujedno je određeno da će se vrijednost objekta u ratom ugroženom području smanjiti za 10%,
2. vrijednosti pripadajućeg zemljišta, ovisno o zoni i veličini naselja u kojoj se stan nalazi te položaju stana u zgradi,
3. prema visini sredstava što ih je stanar (kupac) uložio u stan (sredstva kojima je povećao vrijednost stana umanjena za amortizaciju, nevraćena sredstva koja je uložio radi stjecanja stanarskog prava, sredstva koja stanaru radi stjecanja stanarskog prava nisu isplaćena na ime naknade za ekspropirane nekretnine),
4. osobnom i općem popustu koji se priznaje kupcu,
5. korektivnom faktoru položajne pogodnosti,
6. popustu žrtvama rata.

Za provedbu revalorizacije primjenjuje se indeks vrijednosti HRD prema DEM po srednjem deviznom tečaju NBH-a, a svi neisplaćeni obroci iz ugovora revaloriziraju se u trenu dospjeća kada nastupi uvećanje ili umanjeње navedenog indeksa za minimalno 10% u odnosu na dan sklapanja ugovora. Ovakva primjena devizne klauzule je omogućila kupcima stanova da sve neisplaćene buduće obroke otplaćuju uvijek u istoj novčanoj svoti neovisno o vremenu sklapanja ugovora.

3. Ukidanje stanarskog prava – pravo vlasništva i najam stana

Stanarsko pravo je ukinuto stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova (5. studenog 1996.) i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 1. siječnja 1997. godine. Naime, kao institut i subjektivno pravo propalog, socijalističkog pravnog poretka, ono nije imalo osnova za postojanje u Republici Hrvatskoj čijim je ustavom došlo do prihvaćanja kapitalističkog društvenog uređenja. Takvo uređenje je zahtijevalo reafirmaciju privatnog vlasništva i duboke promjene u uređenju stambenih odnosa. Na preostalom dijelu stambenog fonda prestaje postojanje društvenog vlasništva te se novi stambeni odnosi grade na ugovoru o najmu i pravu vlasništva, pri čemu je stanarsko pravo ostala činjenica koja determinira zasnivanje novih odnosa utemeljenih na ugovoru o najmu i priznavanje određenih prava.

3.1. Stjecanje položaja najmoprimca i (obvezna) uspostava ugovornog odnosa između vlasnika stana i dosadašnjeg stanara

Čl. 30. Zakona o najmu stanova je ukinuto stanarsko pravo te dosadašnji nositelji stanarskog prava su postali najmoprimci, uz iznimku osoba protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz odnosno prestanak stanarskog prava, danom stupanja na snagu Zakona o

najmu stanova, 5. studenog 1996. godine. Dakle, bez volje stranaka je uspostavljen pravni odnos najma i to neovisno o vremenu i načinu stjecanja stanova za to pravo, što znači da su svi stanari dobili položaj najmoprimca neovisno o tome jesu li stanarsko pravo stekli nad stanovima u bivšem društvenom vlasništvu te ga nisu otkupili, u privatnom vlasništvu (do 1974. godine) ili nad konfisciranim, nacionaliziranim i na ikoji drugi način oduzetim stanovima u bivšoj državi (sukladno čl. 2. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine).

Zakon je propisao dužnost vlasniku da obavijesti najmoprimca u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ZN-a o svojem vlasništvu i adresi. No, ukoliko najmoprimac ne može utvrditi osobu vlasnika stana, predmnjevom se vlasnikom stana smatra fizička ili pravna osoba koja je upisana u zemljišne knjige ili u knjige položenih ugovora ili osoba kojoj je fond za gospodarenje stambenim zgradama uplaćivao amortizaciju za dotičan stan.

Nadalje, Zakon o najmu stana je nametnuo obvezu najmoprimcu (ako su bračni drugovi bivši nositelji stanarskog prava zajedno, tada oba podnose zahtjev) da u roku 6 mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona ili od dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stanom podnese vlasniku stana pisani zahtjev za sklapanjem ugovora o najmu koji treba sadržavati sve bitne elemente ugovora. Vlasnik stana je u tom slučaju obavezan na sklapanje ugovora o najmu na neodređeno vrijeme, a ukoliko u roku 3 mjeseca ne bi sklopio ili bi odbio sklapanje ugovora, najmoprimac je bio ovlašten od suda zatražiti donošenje presude koja bi u potpunosti zamijenila ugovor o najmu. Isto tako, vlasnik nacionaliziranog ili konfisciranog stana koji mu se vraća u vlasništvo, a na kojemu je postojalo stanarsko pravo ima obvezu sklapanja ugovora o najmu, no rokovi su znatno oštrije te iznose 60 dana od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a odbije li, dotadašnji će stanar imati pravo podnijeti tužbu nadležnom sudu u roku 60 dana od odbijanja sklapanja ugovora o najmu, presuda koje će u potpunosti zamijeniti ugovor. Sklapanjem ugovora bivši stanar postaje „zaštićen najmoprimac“.

Na strani stanara nema zakonom propisane obveze na sklapanje ugovor o najmu te je njegova jedina „sankcija“ gubljenje povlastica koje su predviđene za zaštićenog najmoprimca ukoliko ne ispoštuje propisane rokove. No međutim, u sudskoj je praksi utvrđeno pravilo postupanja koje navedene rokove ne tretira prekluzivnim te propust najmoprimca da u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ZN-a zatraži od najmodavca sklapanje ugovora o najmu nije zapreka da najmoprimac zahtijeva od suda donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu.¹³ Isto tako, na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova prihvaćeno je stajalište da na strani bivšeg stanara, uz ex lege stjecanje prava i obveza najmoprimca postoji i obveza sklapanja ugovora o najmu s vlasnikom stana jer bi u protivnom vlasnik stana bio ovlašten na podnošenje tužbe za iseljenje najmoprimca pošto bi se u tom slučaju najmoprimac nalazio u tom stanju bez valjane pravne osnove, odbijajući sklopiti ugovor o najmu bez opravdanog razloga.¹⁴ S druge strane, postoje li opravdani razlozi za nesklapanje ugovora o najmu, tužbeni bi se zahtjev odbio.

Dakle, vlasnik stana je obavezan na sklapanje ugovora o najmu isključivo u odnosu na bivšeg nositelja stanarskog prava koji je to pravo stekao i konzumirao sukladno ranije važećim propisima. No, u situacijama, kada članovi obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava nisu definirali svoj status za važenja ZSO-a ili pak iz nekog drugog razloga im najmodavac osporava svojstvo ovlaštenika stanarskog prava, ZN im daje za pravo pokretanje postupka pred sudom radi utvrđivanja spornog statusa.

¹³ Režić, S., Neka pitanja vezana uz primjenu zakona o najmu stanova, s naglaskom na pravni položaj zaštićenog najmoprimca, Zbornik radova PFS, 40 (2003), 1/2(69/70), str. 27.

¹⁴ Brežanski, J., Najam stana – položaj zaštićenog najmoprimca, Zbornik PFR, 25 (2004) 1, str. 487.,489.

Dvojbena je situacija kod priznavanja prava povlaštenog najmoprimca članovima obiteljskog domaćinstva koji su zajedno s nositeljem stanarskog prava koristili objekt nad kojim je postojalo privatno vlasništvo druge osobe nakon 1974. godine (o pravu istih na stjecanje stanarskog prava govori i Črnko, što sam napomenuo u prvom dijelu rada). Naime, takvim se osobama priznavao status bivšeg nositelja stanarskog prava, odnosno, povlaštenog najmoprimca te je naša sudska i upravna praksa takvim rješenjima bila sklonija unatoč tome što je nositelj stanarskog prava umro poslije 1974. godine, a na privatnim se stanovima više nije moglo steći stanarsko pravo.¹⁵

Osoba koja se kao najmoprimac koristi s dva stana ne može svoj status povlaštenog najmoprimca iskoristiti dvostruko, već mora izabrati jedan stan i s vlasnikom tog objekta sklapiti ugovor sukladno zakonskoj obvezi.

3.2. Status povlaštenog najmoprimca – posebna prava i obveze

Perfekcija ugovora o najmu stana između vlasnika stana i bivšeg stanara dovodi do nastanka prava i obveza sukladno odredbama ZN-a i to onih „temeljnih“ propisanih za odnose najmodavaca i najmoprimaca uopće ali i posebnih:

1. **Pravo na plaćanje zaštićene najamnine** – ona ne može biti niža od troškova potrebnih za redovito održavanje zgrade u kojoj se nalazi stan, a definira se sukladno uvjetima koje određuje Vlada RH uzimajući u obzir pritom opremljenost stana, troškove održavanja zgrade te materijalnih mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca.
2. **Pravo prvokupa** – ukoliko se vlasnik odluči na prodaju stana, zaštićeni najmoprimac ima pravo prvokupa. Naime, ZN je odredio obvezu vlasnika da stan ponudi na prodaju zaštićenom najmoprimcu te mu predoči cijenu i uvjete prodaju preporučenim pismom ili podneskom preko nadležnog suda te ukoliko ne izjavi da pristaje na kupnju stana u roku 30 dana, vlasnik ga može prodati drugome, ali ne pod povoljnijim uvjetima. U protivnom, najmoprimac ima pravo tužbe na poništaj ugovora i zahtjeva da se stan pod istim uvjetima proda njemu, u roku 30 dana od kad je saznao za prodaju i uvjete prodaje.
3. **Pravo na posebnu zaštitu kod otkaza ugovora o najmu** – najmodavac može otkazati ugovor o najmu na neodređeno vrijeme (osim u čl. 19. propisanih „uobičajenih“ razloga: korištenja stana suprotno Zakonu, neplaćanje najamnine i drugih troškova u svezi sa stanovanjem u ugovorenim rokovima, izdavanje stana ili dijela stana u podnajam bez dopuštenja najmodavca, ometanje drugih najmoprimaca ili korisnika zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom, dovođenjem u stan za vrijeme duže od 30 dana, bez dopuštenja najmodavca, osobe koja nije navedena u ugovoru o najmu a ne radi se o njegovu bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je po zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć, korištenje stana u druge namjene uz pismenu opomenu s rokom za otklanjanje razloga za otkaz)¹⁶ ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, pri čemu je jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb dužna najmoprimcu osigurati odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca i to ukoliko on ili njegov bračni drug u vrijeme stupanja na snagu Zakona na području RH nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan primjeren za korištenje ili ako te osobe kao najmoprimci koriste stan u vlasništvu države ili jedinice lokalne samouprave,

¹⁵ Tumbri, T., Od stanarskog prava do najma, Pravo u gospodarstvu, 36 (1997) 4, str. 670.

¹⁶ Tumbri, T.: Novo pravno uređenje stambenih odnosa, Zbornik PFZ, 46 (1996) 6, str. 626.

4. Pravo na otkup stana – ukoliko je to pravo stekao sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ali ga nije mogao ostvariti zbog propisanih razloga u propisanom roku, zadržava to pravo.

Uz zaštićenog najmoprimca, posebnu zaštitu uživaju članovi njegova obiteljskog domaćinstva u slučaju njegove smrti ili napuštanja stana te prava i obveze prelaze na jednog člana, koji je upisan u ugovor o najmu sukladno dogovoru članova obiteljskog domaćinstva, a u slučaju spora najmodavac će odrediti tog ovlaštenika koji je dužan u roku 60 dana od nastale promjene zatražiti sklapanje ugovora o najmu.

Navedene odredbe ZN-a koje se odnose na bivše stanare, odnosno, nositelje stanarskog prava, na jednaki se način odnose i na bivše sustanare, odnosno, nositelje stanarskog prava na dijelu stana koji danom sklapanja ugovora o najmu s vlasnikom stana postaju zaštićeni najmoprimci. Ukoliko bi se jedan sustanar – zaštićeni najmoprimac trajno prestao koristiti dijelom stana, otsali se mogu proširiti na njegov, sada ispražnjeni dio samo uz suglasnost najmodavca. Najmodavac može ispražnjeni dio stana koristiti za svoje potrebe, ako se ne usuglasi s proširenjem sustanara, ali ga je dužan fizički odijeliti na zahtjev sustanara ako bi se useljenjem vlasnika pogoršali uvjeti stanovanja istog. Također, i dosadašnji stanari u nacionaliziranim, konfisciranim i drugim stanovima na koje se odnosi Zakon o naknadi povratom tih stanova njihovim prijašnjim vlasnicima i sklapanjem ugovora o najmu s vlasnikom stana će steći pravni položaj zaštićenog najmoprimca, a do tada imaju status najmoprimca koji su stekli *ex lege*.¹⁷

Osoba koja je stekla status podstanara zaštićenog prema važećim propisima koji su prethodili ZN-u, zadržava to pravo na konkretnom stanu neovisno o promjenama najmodavca, odnosno, najmoprimca. Što se tiče otkaza, može mu se dati pod istim pretpostavkama kao i zaštićenom najmoprimcu, no bitna je razlika što su prava zaštićenog podstanara neprenosiva te se gase smrću nositelja ili napuštanjem stana.

Zaključak

„Pretvorba prava na stvarima je pojava da ona prava koja su postojala na stvarima u bivšem pravnom poretku, ali u postojećem pravnom poretku ne ulaze u krug zatvorenog broja stvarnih prava, mjenjaju po sili zakona svoj sadržaj, pretvarajući se u prava takve vrste kakva postoji u suvremenom pravnom poretku.“¹⁸

Stanarsko pravo, za koje se u literaturi često navodilo da štiti interes a ne potrebu, svoju je osebnost iskazalo u dvojakom pogledu. Kao pravni institut, ono je bilo usmjereno na omogućavanje materijalno isplativog, sigurnog i dugotrajnog stanovanja na stanu u društvenom vlasništvu, za nositelja prava, ali i njegovu obitelj. Također, prijenos prava se omogućavao široko definiranom krugu „članova porodičnog domaćinstva“ nakon smrti ili napuštanja samog stana od strane nositelja ovog prava. Sam čin dodjele vršio se sukladno općim i posebnim kriterijima, bodovanjem na listi prvenstva. Isto tako, izdiferencirala se klasifikacija stanova, ovisno o potrebama nositelja kojeg je trebalo stambeno zbrinuti. Kao subjektivno pravo je bilo trajno, strogo osobno, apsolutno pravo na jednoj društvenoj stvari vezanoj uz jednog nositelja, koje je obvezivalo korištenje te društvene stvari sukladno njezinoj namjeni i naravi, a moglo je prestati isključivo na način i pod pretpostavkama utvrđenim zakonom. No, rekao bih da je ključna stvar u čitavoj priči oko stambenog zbrinjavanja konkretna „baza“, odnosno stambeni fond. Da, svrha je bila plemenita i da, ovo pravo odnosno institut je funkcionirao, no na koji način? Najbolji odgovor daje prof. Tumbri u svom udžbeniku na temu stanarskog prava u kojem u zaključku napominje po-

¹⁷ Cf. *ibid.*, str. 629.

¹⁸ Gavella, *op. cit.* (bilj. 1), str. 116.

trebu uvođenja, a sukladno društveno-političkim promjenama 1991. godine na prostoru bivše države, ekonomskih stanarina. Esencija čitave priče jest svakako stambeni fond, odnosno pravo vlasništvo kao (ne)postojeći faktor problematike. Nepobitni su napretci u razvoju ovog instituta, no isto je tako nepobitno propadanje i neuspješno kreditiranje obnavljanja stambenog fonda. Uređenje stambenih odnosa na osnovama društvenog vlasništva, koje pripada svakome, ali nikome u potpunosti loše je završena priča s čijim je posljedicama RH do dana današnjeg opterećena. Vlasnici stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, destimulirani i obespravljani, s razlogom, nisu ulagali u stanove, dok su nositelji stanarskog prava, sigurni u svojoj poziciji, uglavnom stanove neprimjereno održavali. S druge je strane, glomazno i neefikasno gospodarstvo nesposobno na primjeren način ulagati u revitalizaciju stambenog fonda dodatno doprinijelo propadanju istog.

No, ovo nije priča o promašenosti komunističkog društvenog uređenja. Ovo je pregled problematike uređenja stambenih odnosa s obzirom na pravo vlasništva u koje se „zapetljala“ Republika Hrvatska. Odmak od kontinentalnoeuropskog pravnog kruga duboko je uzdrmala pravni sustav ove zemlje. Kačer u svojem radu „Reafirmacija prava vlasništva (na nekretninama) u hrvatskom pravu“ iz 2003. godine predviđa da će se proces vraćanja oduzete imovine sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za jugoslavenske komunističke vladavine, otegnuti na pretrpanim hrvatskim sudovima u narednih 30 godina! Stavimo li samu denacionalizaciju u kontekst oduzetih stanova nad kojima se u 45 godine bivše države stjecalo stanarsko pravo dolazimo do prilično zamršene tematike koja je doduše „papirnato“ raspetljana Zakonom o naknadi i Zakonom o prodaji stanova te Zakonom o najmu stanova i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, no u praksi je to kompliciran proces. Upravo iz tog razloga jesu u ovom radu obuhvaćena iskustva iz sudske prakse sutkinja Režić i Brežanski. Činjenica da je sudska i upravna praksa uglavnom polazila od potreba zaštite stečenih prava trećih pri tumačenju zakonskih akata čitava je dodatna problematika. Kačer u navedenom radu o njoj progovara s prilično oštih pozicija kad govori o većoj zaštiti bivših stanara i njihovih obiteljskih domaćinstava (kao posljedici lobiranja sudruga stanara, primjerice) nego vlasnika stanova koji su 50 godina čekali na vraćanje svoje imovine. Zanimljivi su rezultati socijološkog istraživanja Čaldarevića u toku 1992. godine, odnosno, nakon donošenja Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo na temu otkupa društvenih stanova. Istraživanjem je utvrđeno da su ispitanici u fazi odlučivanja o otkupu stana opterećeni strahom od financijskog opterećenja, ali i nedovoljnom jasnoćom zakonskih propisa o proceduri otkupa koje smatraju nedovoljno pripremljenim. Sam otkup smatraju iznuđenim sredstvom zaštite stanara od nesigurne budućnosti, a najveći je broj ispitanika bio tek djelomično obavješten o samoj proceduri otkupa. Ovakvi rezultati od važnog su značaja zakonodavcu i pravnicima uopće. Do dana današnjeg su zakonski akti vezani za razrješenje ove problematike mjenjani po nekoliko puta te ukidani od strane Ustavnog suda. Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu teško je breme razvoju pravnog sustava Republike Hrvatske i potrebno je analizirati uzroke nastanka i postojanja takvih opterećenja. Okrugli stol u Zagrebu koji se održao u lipnju mjesecu 2003. godine na temu stanarskog prava koji je okupio pravnike zemalja bivše Jugoslavije, dodatno je produbio samu problematiku baveći se sumnjivim i nepravilnim postupanjem hrvatskih sudova, a sukladno tada važećim propisima 90-ih godina, pri oduzimanju stanarskog prava s obzirom na nacionalnu pripadnost nositelja i vlasnika stana, što čitavoj priči daje dodatan nacionalni, dnevno-politički naboj koji nije tema ovog rada.

Navedenim stavkama ukazao sam na slojevitost i duboku problematiku pitanja stanarskog prava i njegove pretvorbe. Sposobnost kvalitetnog uređenja problematike ovog rada, između ostalog, iskazuje sposobnost pravnog sustava Republike Hrvatske i na taj način determinira brzinu završetka pristupnih pregovora za ulazak u Europsku Uniju te uspješnost u ostvarivanju temeljnih vanjskopolitičkih ciljeva pri euro-integriranju.

Summary

This paper analyzes tenancy right as a legal institute of socialist Yugoslavia and the style of design at the time of housing relations and its repercussions on the Croatian legislation after its transition to capitalism and open markets. Furthermore, it examines the regulation of tenancy right through its stages of development in Yugoslavia, its main characteristics and intentions of the legislator, transformation in the democratic Croatia, through the Law on Sale of Apartments with Tenancy Rights, and ultimately, his abolition by the Law of Property Leasing and the Law on Ownership and other Property Rights.

Key words: tenancy right, housing relations, property rights, the Law on Sale of Apartments with Tenancy Rights, property leasing

