

Milan Franić, znanstveni novak
Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu

STAMBENI ODNOSI U SVJETLU REINTEGRACIJE HRVATSKOG PRAVNOG PORETKA U KONTINENTALNOEUROPSKI PRAVNI KRUG

UDK: 349.44 : 34. 23 (497.5)

Primljeno: 15. 06. 2009.

Stručni rad

U tekstu se problematizira uklopivost pojedinih zakonskih regulativa i stavova sudske prakse u oblasti stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj u poimanje vlasništva karakteristično za kontinentalnoeuropski pravni krug.

Ključne riječi: *stanarsko pravo, pravo zaštićenog najmoprimca, pravo vlasništva*

1. UVOD

Nakon Prvog svjetskog rata, zbog ratne devastiranosti i manjka stambenog prostora u gradovima, u kombinaciji s pojačanim migriranjem prema gradu i urbanizacijom, općenito se primjećuje početak jačanje javnopravne komponente u regulaciji stambenih odnosa. U zemljama kontinentalnoeuropskog pravnog kruga ova komponenta sve do sedamdesetih godina prošlog stoljeća, obilježenih neoliberalnom krizom socijalne države, a i nakon nje, prerasta u sve složeniji pravni okvir tzv. stambene politike države. Ovdje to ipak nije dotaklo temelje pravnog uređenja stambenih odnosa, koji ostaju privatnopravni odn. građanskopravni (vlasništvo i najam).

No, privatnopravnost temelja stambenopravnog uređenja u zemljama socijalističkog pravnog kruga nije ostala netaknuta. Na ovom tragu, u hrvatskom pravnom poretku, u vrijeme njegove četrdesetpetogodišnje pripadnosti socijalističkom pravnom krugu, razvila se osebujna regulacija stambenih odnosa. Zbog egzistencijalne važnosti regulacijskog objekta te brojnosti i složenosti propisa, ova materija izdvojila se u posebnu pravnu granu, tzv. stambeno pravo. Iz temelja stambenopravnog uređenja pomjereni su građanskopravni instituti (vlasništvo i najam), na mjesto kojih je stupilo stanarsko pravo, kao središnji institut stambenog prava, iako ne i jedina pravna osnova korištenja stana.

Nizom pravnih propisa, donesenih u vremenu od 1990. do 2006. godine, stanarsko pravo je ukinuto pretvaranjem u pravo otkupa odn. vlasništva i u subjektivno pravo najmoprimca s pravom ugovaranja zaštićene najamnine.

U ovom radu pokušat ćemo, argumentacijom iz pojedinih zakonskih rješenja i pojedinih stavova sudske prakse koji su se iskristalizirali u ovoj oblasti, izvesti zaključak o uklopivosti pozitivnog hrvatskog stambenopravnog uređenja u kontinentalnoeuropski pravni krug.

2. NACRT KRONOLOGIJE ZAKONSKOG REGULIRANJA STAMBENIH ODNOSA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Datum koji otvara kronologiju uspostave (novog) stambenopravnog uređenja u Republici Hrvatskoj je 22. prosinca 1990. godine, kada je stupio na snagu Ustav RH¹, koji u svojim odredbama ne spominje ni društveno vlasništvo ni stanarsko pravo. Istovremeno, Ustavnim zakonom za provedbu Ustava RH², propisana je obveza usklađivanja zakona i drugih propisa s Ustavom.

Prvi ozbiljniji zahvat u ovu materiju otpočeo je donošenjem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća³. Odredbama ovog Zakona izvršena je pretvorba uspostavom prava vlasništva na većem dijelu stambenog fonda⁴.

19. lipnja 1991. stupio je na snagu Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo⁵, izuzetno važan propis u ovoj oblasti, koji je omogućio nositeljima stanarskog prava na društvenim stanovima da otkupom stana i upisom svog prava u zemljišne knjige steknu vlasništvo stana.⁶ Od otkupa su izuzeti stanovi u pogledu koji je ustanovljena zakonska zabrana raspolaganja⁷ ili zakonska nemogućnost otkupa u smislu odredbe čl. 3. st. 1. toč. 1-5 Zakona o prodaji stanova⁸.

¹ Ustav Republike Hrvatske, NN br. 41/01- proć. tekst i 55/01- ispravak

² Ustavni zakon za provedbu Ustava Republike Hrvatske, NN br. 34/92 do 110/96

³ Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, NN br. 19/91, 83/92, 84/92, 94/93, 2/94, 9/95, 21/96 i 118/99

⁴ Tumbri, Tanja: *Novo pravno uređenje stambenih odnosa*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Zagrebu 1997., str. 619.

⁵ Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, NN br. 43/92- proć. tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 11/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02. Dalje: Zakon o prodaji stanova

⁶ Žuvela, Mladen: *Ugovor o najmu stana*, Godišnjak IV. Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, 1997. str. 88.

⁷ Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, NN br. 53/90, 60/91, 25/93, i 70/93.

⁸ Stanovi u poslovnim zgradama koji se koriste za obavljanje djelatnosti državne uprave, zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, energetike, prometa, veza.; stanovi koji se nalaze u objektima ili na području pod posebnom društvenom zaštitom za koje je posebnim zakonom određena zabrana prodaje, stanovi koji se nalaze u zgradama –dvoetažnim vilama na područjima atraktivnih zona, stanovi u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima je stanarsko pravo stečeno do 1974., ali ne i onih koji su pravo vlasništva stekli pretvorbom, stanovi koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut postupak rušenja.

5. studenog 1996. stupio je na snagu Zakon o najmu stanova⁹. Tada je prestalo postojati stanarsko pravo i dijelom je prestao važiti Zakon o stambenim odnosima¹⁰.

Ovim zakonom riješeno je pitanje privatnih stanova na kojima je stečeno stanarsko pravo do 26. prosinca 1974. godine, kada je prestala mogućnost stjecanja stanarskog prava na ovim stanovima.¹¹ To je učinjeno ex lege transformacijom statusa nositelja stanarskog prava na tim stanovima u status najmprimca.

Od neobične je važnosti odredba članka 30. ZNS-a koja propisuje da danom njegova stupanja na snagu prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema ranijim propisima, te da iste osobe (ex lege) stječu prava i obveze najmprimaca, izuzev one protiv kojih je u tijeku postupak otkaza ili prestanka stanarskog prava. Iz citirane odredbe proizlazi da su sve one osobe koje su se na dan 5. studenog 1996. mogle iskazati nositeljima stanarskog prava stekle status najmprimaca. Nadalje, čl. 31. st. 1. ZNS-a daje tim osobama pravo ugovoriti zaštićenu najamninu.

1. siječnja 1997. stupio je na snagu Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine¹², kojim je uređeno pitanje oduzetih stanova. Člankom 22. propisano je da se oduzeti stanovi u pravilu ne vraćaju u vlasništvo (nacionalizirani stanovi na kojima postoji stanarski odnos), uz iznimku konfisciranih stanova i nacionaliziranih stanova na kojima ne postoji stanarski odnos.

Člankom 22. st. 3. propisano je (pravilo) da prijašnjem vlasniku nacionaliziranog stana na kojem postoji stanarski odnos pripada pravo na naknadu, a stanaru pripada pravo na otkup stana.

Člankom 22. st. 2. propisano je (iznimka) da se prijašnjem vlasniku daje u vlasništvo i posjed nacionalizirani stan na kojem ne postoji stanarski odnos.

U čl. 32. i 33. regulirana je druga iznimka, a to je pitanje konfisciranih stanova, koji se vraćaju u vlasništvo (ali ne i u posjed!) prijašnjem vlasniku, čime stanar stječe pravni položaj najmprimca sukladno odredbama ZNS.

Istog dana stupio je na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹³ te je člankom 360. izvršena pretvorba uspostavom prava vlasništva na preostalom (manjem) dijelu stambenog fonda. Stupanjem na snagu ZV-a u cijelosti je prestao važiti ZSO 85.

⁹ Zakon o najmu stanova, NN br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06. Dalje: ZNS

¹⁰ Zakon o stambenim odnosima, NN br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93, dalje: ZSO 85

¹¹ Danom stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima NN br. 52/74

¹² Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, NN br. 92/96, 92/99, 80/02 i 81/02. Dalje: Zakon o naknadi

¹³ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06. Dalje: ZV

3. ožujka 2006. stupio je na snagu Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade¹⁴. Time je prestala važiti odredba čl. 52. st. 4. ZNS, koja je propisivala da se osobe koje temeljem valjane pravne osnove koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade ne mogu iseliti do donošenja posebnog propisa. Odredbom čl. 1. st. 2. propisano je da se ovaj Zakon odnosi i na prodaju stanova koji su nastali prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi.

Propisano je da korisnici nadstojničkih stanova i stanova nastalih prenamjenom zajedničkih prostorija stupanjem na snagu ovog Zakona stječu pravni položaj najmpromca s pravom ugovaranja zaštićene najamnine te pravo otkupa stana pod zakonskim uvjetima¹⁵. Korisnik je dužan, u prekluzivnom roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona, podnijeti zahtjev za otkup ili zahtjev za sklapanje ugovora o najmu.¹⁶

Novi pravni režim stambenih odnosa, uspostavljen donošenjem prikazanih propisa u vremenu od 1990. do 2006. godine, nije cjelovit. U prilog ovom zaključku govori postojanje pravnih praznina i prijepornih zakonskih rješenja, s posljedičnom pojavom neujednačenosti sudske prakse, kao i neizrealizirani pokušaji izmjena i dopuna propisa u ovoj oblasti (ZNS) u kombinaciji s (neviđenom) pasivnošću zakonodavca po tom pitanju.

3. STANARSKO PRAVO I NOVO ZAKONSKO UREĐENJE STAMBENIH ODNOSA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Sistemskim tumačenjem odredbi Zakona o prodaji stanova, Zakona o naknadi i ZNS izlučuju se dvije solucije provedbe ukidanja stanarskog prava.¹⁷

U prvoj soluciji stanarsko pravo na društvenim i nacionaliziranim stanovima pretvoreno je u pravo stanara na otkup stana odn. u vlasništvo. Dolazi do izražaja povlaštenost stanara, u vidu otkupne cijene (u visini cca 10% tržišne) i mogućnosti dugoročne obročne otplate iste. U slučaju otkupa nacionaliziranog stana, stanarskom pravu zakon daje prednost pred (prijašnjim) vlasništvom, priznavajući stanaru pravo otkupa, ne vraćajući stan (prijašnjem) vlasniku.¹⁸

U drugoj soluciji stanarsko pravo pretvoreno je u subjektivno pravo najmpromca s pravom ugovaranja zaštićene najamnine, a što je bio slučaj s privatnim i konfisciranim stanovima te neotkupljenim društvenim stanovima. Bivši stanar postao je zaštićeni najmpromac na neodređeno vrijeme, u kojem statusu je ostao

¹⁴ Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade, NN br. 22/06

¹⁵ Čl. 2.-5. u svezi sa čl. 18. Zakona

¹⁶ Morović-Pavić, Ljerka i Gazzari, Vesna *Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade*, Informator br. 5448 od 24. svibnja 2006.

¹⁷ Prva solucija: ex čl. 3. i 4. Zakona o prodaji stanova u svezi s čl. 22. st. 3. Zakona o naknadi,

Druga solucija: ex čl. 30. i 31. ZNS u svezi s čl. 32. i 33. Zakona o naknadi

¹⁸ Kačer, Hrvoje: *Reafirmacija prava vlasništva (na nekretninama) posebno u svezi denacionalizacije, pretvorbe i privatizacije*, Zbornik Radova Pravnog Fakulteta u Splitu 1-2(69-70)/2003., str. 35.

u posjedu stana, uz obvezu plaćanja (netržišne i povlaštene) zaštićene najamnine. Vlasnik je u stvarnosti onemogućen u izvršavanju vlasničkopravnih ovlasti, u vidu isključenosti iz posjeda stana i ograničenog prava na otkaz najmoprimcu¹⁹ te bitne ograničenosti u uporabi i korištenju stana i raspolaganja istim, a sve pod teretom prava zaštićenog najmoprimca na stanu, koja se po njegovoj smrti produljenjem ugovora prenose i na članove njegovog obiteljskog domaćinstva koji su upisani u ugovor. Vlasnikovo ovlaštenje raspolaganja ograničeno je i pravom prvokupa na strani zaštićenog najmoprimca. Od stana on ubire zaštićenu najminu, po iznosu neusporedivu s onom slobodno ugovorenom.²⁰²¹²²

Proizlazi kako u sukobu prava vlasništva i stanarskog prava, kako na nacionaliziranim tako i na privatnim stanovima, zakonsko rješenje ide u prilog stanarskog prava.

Ističemo ovdje još jedno zapažanje, u funkciji uvoda u nastavak izlaganja. Dok je prva solucija ponudila konačno rješenje (u vidu stjecanja prava vlasništva na stanu otkupom stana i provedbom zemljišnoknjižnog upisa), i time s pozicije današnjeg bavljenja ovom temom izgubila na aktualnosti, s drugom solucijom (zaštićeni najam) to nije slučaj. U pogledu statusa zaštićenih najmoprimaca, kao i vlasnika ovih stanova, brojna pitanja ostala su prijeporna, a što je, u kombinaciji s neviđenom pasivnošću zakonodavca u pogledu zakonske reforme ove problematike, Ustavni sud RH i sudove dovelo u nezavidan položaj.

Stoga nakon iznošenja zaključka o smjeru kretanja (nekih) zakonskih rješenja novog sustava stambenih odnosa, u nastavku prikazujemo smjer kretanja sudske prakse glede (nekih) prijepora u primjeni ZNS.

¹⁹ v. čl. 19., 21. i 40 ZNS

²⁰ Sve do šezdesetih godina prošlog stoljeća Split je prostorno obuhvaćao ono što danas nazivamo njegovim širim centrom (prostor današnjih gradskih kotareva Centar, Dobri, Manuš, Lučac, Poišan, Bačvice i Firule). (Uglavnom) u ovoj zoni nalaze se zaštićeno unajmljeni stanovi. S druge strane, faktor atraktivnosti lokacije kombiniran s ograničenom ponudom, u navedenim gradskim kotarevima već dugo formira najviše cijene stambenog prostora, što vlasnicima istog daje mogućnost iznimno unosnog raspolaganja. Usporedbe radi, navodimo primjer mjesečnog iznosa od 152, 80 kuna, koji je na ime zaštićene najmnine ubirao vlasnik stana površine 99,87 metara četvornih, smještenog na trećem katu stambene zgrade u Splitu, Kralja Zvonimira 23, Gradski kotar Poišan. (Presuda Općinskog suda u Splitu broj I P 117/98).

²¹ Iz složenih kriterija Uredba Vlade RH o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najmnine proizlaze simbolični iznosi koji ne dosežu niti 5% tržišne najmnine za isti prostor. Tako *Sansović, Koraljka u Institut zaštićenog najma u stambenom zakonodavstvu RH*, HPR svibanj 2008., str. 54.

²² «U Splitu ima nešto manje od 400 stanova koji se nalaze u privatnom vlasništvu, nikad nisu bili konfiscirani ni nacionalizirani, ali njihovi vlasnici više od pola stoljeća ne mogu ući u njih, jer u njima žive zaštićeni najmoprimci. Čelnici Udruge "Proljeće", koja okuplja vlasnike takvih stanova i kuća, upozoravaju da su zaštićene najmnine preniske. One iznose tek 2,5 kuna po četvornom metru!» Preneseno iz novinskog članka *Već pola stoljeća ne mogu u svoje stanove* objavljenog u Slobodnoj Dalmaciji od 1. veljače 2009.

4. O NEKIM PRIJEPORIMA U PRIMJENI ZAKONA O NAJMU STANOVA

Prikazat ćemo tri pitanja koja su se u primjeni ZNS pokazala prijepornima, i to:

- karakter rokova iz čl. 33. st. 2. ZNS;
- tumačenje odredbe čl. 31. st. 2. al. 2. ZNS o vlasništvu useljive kuće ili stana;
- problem pravne praznine nastale ukidanjem odredbe čl. 40 st. 2 ZNS.

4.1. Karakter roka iz čl. 33. st. 2. ZNS

Članak 33. ZNS-a u prva tri stavka propisuje tri roka, i to:

60 dana od dana stupanja na snagu ZNS, kao roku u kojem je vlasnik dužan obavijestiti najmoprimca o svojem vlasništvu i svojem prebivalištu, odnosno sjedištu;

6 mjeseci od dana stupanja na snagu ZNS-a, odnosno dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o najmoprimčevu pravu da se koristi stanom, kao rok u kojem je najmoprimac dužan podnijeti vlasniku pisani zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana; i

3 mjeseca od dana vlasnikovog primitka najmoprimčevog pisanog zahtjeva za sklapanje ugovora, kao rok u kojem je vlasnik dužan s najmoprimcem sklopiti ugovor, jer ukoliko ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor, najmoprimac će tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti isti.

U pogledu navedenih rokova pojavio se najveći prijepor u svezi sa ZNS, sadržan u pitanju je li rok od 6 mjeseci, u smislu citirane odredbe čl. 33. st. 2. ZNS, kao rok u kojem je najmoprimac dužan podnijeti vlasniku pisani zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana, prekluzivne naravi.

Nastavno, analiziramo ovo pitanje s aspekta ustavnosudske prakse, Zajedničkih sastanaka te prakse županijskih sudova.

4.1.1. Ustavnosudska praksa

Ustavnosudska praksa stvorena po ovom pitanju posljedična je maloj vrijednosti predmeta spora u pravnim stvarima najma sa zaštićenom najaminom, zbog koje se redovni pravni put iscrpljuje (već) žalbom te nije dopuštena revizija. Navedeno je izazvalo velik priljev ustavnih tužbi u ovoj materiji.²³

²³ Marković, Sandra: Značenje i karakter rokova iz članka 33. Zakon o najmu stanova - ustavnosudska praksa, Godišnjak XX., Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator 2005., str. 752.

U nastavku analiziramo relevantne odluke Ustavnog suda RH.

U prvoj odluci²⁴ Ustavni sud RH odbio je ustavnu tužbu podnositeljice prihvativši stajalište parničnih sudova koji su zaključili da u slučaju kada najmoprimac ne postavi zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana, odnosno ne želi sklopiti isti, najmodavac ga na to ne može prisiliti, pa najmodavcu jedino preostaje zahtijevati iseljenje, budući se najmoprimac u stanu nalazi bez valjane pravne osnove. Parnični sudovi smatraju da rokovi nisu prekluzivni, pa kad je vlasnik podnio tužbu radi iseljenja, zaštićeni najmoprimac da je i tada mogao podnijeti ili zahtjev, ili tužbu, ili protutužbu radi sklapanja ugovora o najmu. Parnični sud usvojio je tužbeni zahtjev vlasnika stana utvrdivši iz ponašanja tuženice nepostojanje ozbiljne volje za sklapanje ugovora s tužiteljem.

Proizlazi da je u ovoj odluci izraženo stajalište da se radi o neprekluzivnom, odnosno instruktivnom roku.

U drugoj odluci²⁵ Ustavni sud RH usvojio je ustavnu tužbu podnositeljice - tužiteljice u parničnom postupku, te je ukinuo presudu županijskog suda kojom je usvajajuća prvostupanjska presuda preinačena u odbijajuću. Prvostupanjski sud utvrdio je da je tužiteljica stekla status najmoprimac te da se ne može uzeti u obzir istek roka od 6 mjeseci iz čl. 33. st. 2. ZNS-a. Županijski sud preinačio je pobijanu odluku i odbio tužbeni zahtjev, s obrazloženjem da tužiteljica, iako je po sili zakona stekla status najmoprimca, svoje pravo nije realizirala pravodobnim zaključenjem ugovora, a u smislu roka propisanog čl. 33. st. 2. ZNS-a. Ukidajući prethodnu odluku u povodu ustavne tužbe, Ustavni sud RH obrazlaže da ZNS nigdje ne propisuje da bi propuštanje roka iz čl. 33. imalo za posljedicu gubitak prava kojeg je podnositeljica stekla po sili zakona.

Time je u predmetnoj odluci ponovno zauzet stav o neprekluzivnosti, odnosno instruktivnosti navedenog roka.

U trećoj, i iznimnoj, odluci²⁶ Ustavni sud RH odbio je ustavnu tužbu podnositeljice - tužiteljice iz parničnog postupka, i to protiv odluke županijskog suda kojom je potvrđena prvostupanjska presuda kojom je odbijen tužbeni zahtjev na iseljenje. Naime, nesporno je da je tužiteljica bila nositelj stanarskog prava na predmetnom stanu. No, u međuvremenu je treći s vlasnikom stana sklopio ugovor o najmu sa zaštićenom najaminom, pa tužiteljica ovdje petitom na iseljenje ustaje prema ovom trećem. U obrazloženju sud ističe da je tužiteljici istekao propisani rok iz čl. 33. st. 2. za isticanje zahtjeva za sklapanje ugovora prema vlasniku.

Ovdje je, pod okolnostima pomalo specifičnog činjeničnog stanja, zauzet stav da se ipak radi o prekluzivnom roku.

²⁴ U-III-2000/2001 od 10. srpnja 2002.

²⁵ U-III-1031/2000 od 1. lipnja 2005.

²⁶ U-III-225/2003 od 14. svibnja 2003.

Za istaknuti je i jedno izdvojeno mišljenje koje postoji u redovima sudaca Ustavnog suda RH, a to je ono sutkinje Agate Račan, koja smatra da se radi o prekluzivnim rokovima.²⁷

Iz gornjeg se daje zaključiti da je stav Ustavnog suda RH da se radi o neprekluzivnom, odnosno instruktivnom roku. Imperativ ovog stava relativno je ublažen jednom (doduše specifičnom) drugačijom odlukom i jednim izdvojenim mišljenjem u sudačkim redovima.

4.1.2. Zajednički sastanci Građanskog odjela Vrhovnog suda RH i predstavnika građanskih odjela županijskih sudova

Na Zajedničkim sastancima prevladalo je mišljenje da se ne radi o prekluzivnom već, naprotiv, o instruktivnom roku. To znači da najmoprimac neće izgubiti pravo na postavljanje zahtjeva vlasniku iz razloga propusta roka iz članka 33. stavaka 2. ZNS.

4.1.3. Praksa županijskih sudova

U prvoj odluci ističe se da je „u pravu tužiteljica kada tvrdi da rok od 6 mjeseci iz čl. 33. st. 2. ZNS nije prekluzivne naravi“²⁸.

U drugoj, iznimnoj, odluci navodi se da je „tužitelj tužbeni zahtjev za donošenje presude koja zamjenjuje ugovor valjalo odbiti, jer tužitelj, kao najmoprimac, u roku od 6 mjeseci iz čl. 33. st. 2. ZNS, nije podnio vlasniku zahtjev za sklapanje ugovora. Protekom tog roka izgubio je status koji je stekao po samom zakonu, jer je prava i obveze najmoprimca stekao ex lege, ali samo do zaključenja ugovora o najmu“²⁹.

Proizlazi da je stav utemeljen na većinskoj praksi županijskih sudova da se radi o neprekluzivnom, odnosno instruktivnom roku, a istom se protivi i jedno drugačije mišljenje.

4.1.4. Zaključak

Iz gornje analize ustavnosudske prakse, stavova zauzetih na Zajedničkim sastancima te prakse županijskih sudova, uz citirane iznimke, načelnim se u sudskoj praksi ukazuje stajalište o neprekluzivnosti, odnosno instruktivnosti predmetnog roka.

Usvajajući ovakav stav ističe se da instruktivnost ovog roka ne bi trebalo tumačiti tako da pitanje istog izgubi svaku važnost, u smislu nepostojanja vremenskog ograničenja za najmoprimca do kojeg on može ispuniti svoju obvezu i sklopiti ugovor. Valjana osnova uporabe stana ne prestaje protekom ovog roka, već od onog trenutka, kojeg sud treba utvrditi, od kojeg se može smatrati da

²⁷ Marković, Sandra: op.cit. Str. 757.

²⁸ Županijski sud u Dubrovniku, Gž 1052/98 od 4. srpnja 2002. Tako i Županijski sud u Osijeku, Gž 1267/01 od 20. lipnja 2001.

²⁹ Usamljeno mišljenje izrečeno u odluci Županijskog suda u Bjelovaru, Gž 1651/99 od 3. veljače 2000.

najmoprimac ne želi, odnosno da neopravdano odbija sklapanje ugovora. Tim trenutkom najmoprimac gubi pravnu osnovu uporabe stana i vlasnik mu osnovano može uputiti petiti na iseljenje. Ovo mišljenje nalazi uporište u pravnoj znanosti i sudskoj praksi³⁰

Za napomenuti je ovdje da, za razliku od ZNS, Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade izriječno regulira pravnu narav ovog roka, i to upravo na suprotan način. Naime, stupanjem na snagu Zakona korisnici nadstojničkih stanova i stanova nastalih prenamijenom zajedničkih prostorija stekli su pravni položaj najmoprimalca te pravo otkupa stana i pravo ugovaranja zaštićene najamnine. No, oba zahtjeva im prekludiraju u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona, čime gube pravni položaj najmoprimalca.

Proizlazi kako je sudskim tumačenjem roka iz čl. 33. st. 2. ZNS kao neprekluzivnog sudska praksa u sukobu prava vlasništva i prava na najam stana sa zaštićenom najamninom (odn. bivšeg stanarskog prava) išla u prilog ovom drugom. Zauzimanje suprotnog stava dovelo bi do toga da bi najmoprimac odn. bivši stanar, od trenutka u kojem je prekludiran u pravu na zaključenje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, stanovao u stanu bez valjane pravne osnove, što bi, s druge strane, vlasnika dovelo u poziciju da može prema njemu osnovano ustati petitom na iseljenje.

4. 2. Tumačenje odredbe čl. 31. st. 2. al. 2. ZNS o vlasništvu useljive kuće ili stana

Odredbom čl. 31. st. 2. al. 2. ZNS propisano je da pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan. Kao prijeporno pojavilo se pitanje može li se useljivom kućom smatrati i kuća za odmor.

Vrhovni sud RH³¹ zauzeo je stajalište da vlasništvo kuće za odmor nije zapreka na strani najmoprimalca za priznavanje zaštićene najamnine.³² U obrazloženju koje polazi od argumenta prirode stvari domašaj ove odredbe tumači se restriktivno. Navodi se kako je kuća za odmor posebne namjene, tj. nije namijenjena stanovanju već boravku za vrijeme godišnjeg odmora, tj. zapravo u kratkom razdoblju tijekom godine, pa se kao takva ne može ni iznajmljivati tijekom cijele godine.

Pojavilo se i pitanje treba li uzimati u obzir neke dodatne kriterije, npr. gdje se nalazi useljiva kuća ili stan, radi li se o odgovarajućoj kući ili stanu i sl.³³

Na Zajedničkim sastancima izraženo je mišljenje da ZNS ne predviđa dodatne kriterije i da se stoga neki drugi kriteriji ne mogu uzimati u obzir. U praksi se

³⁰ Tako i Brežanski, Jasna u *Najam stana- položaj zaštićenog najmoprimalca*, str. 10.

Utvrdivši da najmoprimac neopravdano odbija sklapanje ugovora, *Općinski sud u Osijeku*, presudom P 2621/01 od 9. veljače 2001., usvaja vlasnikov tužbeni zahtjev na iseljenje.

³¹ Rev 40/99 od 10. lipnja 1999.

³² Tako i Režić, Sovjetka: opet. cit. Str. 27.

³³ Brežanski, Jasna: opet.cit., str. 26.

pojavi i drugačije mišljenje, po kojem je u svakom pojedinom slučaju potrebno utvrditi o kakvoj se kući, odnosno stanu radi (broj prostorija, lokacija, unutarnje uređenje i sl.) da bi se pomoću tih elemenata utvrdilo postoje li okolnosti koje isključuju pravo na zaštićenu najamninu.³⁴

I ovdje je sudska praksa išla u prilog zaštićenom najmoprimcu, ne smatrajući vlasništvo kuće za odmor na njegovoj strani zaprekom za ugovaranje zaštićene najmnine.

4.3. Problem pravne praznine nastale ukidanjem odredbe čl. 40 st. 2 ZNS

U smislu čl. 40. st. 1. al. 1. u svezi s čl. 21. st. 1. ZNS zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana ako najmodavac u stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

Člankom 40 st. 2. bilo je propisano da najmodavac može otkazati zaštićenom najmoprimcu s namjerom useljavanja u stan samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca.

Odredbu čl. 40. st. 2. ZNS ukinuo je Ustavni sud RH i prestala je važiti 6. listopada 1998.³⁵

Argumentacija ove odluke, kako u cijelosti, tako i u svezi ukidanja citirane odredbe, pod velikim je znakom upitnika. Zasniva se na dvije nepreispitane postavke: da je vlasništvo na ovim stanovima opravdano ograničeno u interesu Republike Hrvatske i da je to ograničenje postavljeno radi socijalnih interesa najmoprimaca. Polazeći od ovih postavki, sud priznaje i dozvoljava da vlasništvo i dalje bude ograničeno, ničim i nigdje ne ulazeći u pitanje pravnog temelja ovakvih ograničenja. Kao dodatni razlog navodi se kako su vlasnici «dužni pridonositi općem dobru» i «dužni trpiti i nadalje» određena ograničenja. Pored toga, ukidanje odredbi ZNS argumentira se time što su one tegotnije za vlasnika u usporedbi s odgovarajućim regulativom (nevažec!) ZSO 85.³⁶

Upravo u tom smislu Ustavni sud obrazlaže ukidanje odredbe čl. 40. st. 2. ZNS, navodeći kako je neselektivna i nepovoljnija za vlasnike od odgovarajuće regulative ZSO 85. Naime, po ZSO 85 vlasnik stana u kojem stanuje stanar imao je pravo u stan u svom vlasništvu useliti sam ili useliti svoje punoljetno dijete. To

³⁴ Županijski sud u Zagrebu, Gž 4225/99 i Gž 7952/98.

³⁵ Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, br. U-I-762/1996, U-I-763/1996, U-I-795/1996 do U-I-906/1996, U-I-934/1996, U-I-945/1996, U-I-69/1997 do U-I-100/1997, U-I-107/1997, U-I-109/1997, U-I-115/1997, U-I-164/1997, U-I-170/1997, U-I-228/1997, U-I-321/1997, U-I-329/1997, U-I-353/1997, U-I-460/1997 do U-I-464/1997, U-I-477/1997, U-I-594/1997 do U-I-597/1997, U-I-645/1997, U-I-1115/1997, U-I-1272/1997, U-I-1286/1997, U-I-188/1998; NN br. 48/98 i 69/98 – ispr.

³⁶ v. Sansović, Koraljka: Institut zaštićenog najma u stambenom zakonodavstvu RH, HPR svibanj 2008., str. 49.

pravo vlasnik je imao ako stanaru ponudi u zamjenu u istom mjestu stan koji bitno ne pogoršava uvjete stanovanja u odnosu na dotadašnji stan i ako na tom stanu taj stanar stječe stanarsko pravo. Ako je vlasnik stanovao u teškim stambenim prilikama, drugi odgovarajući stan stanaru je iz postojećeg stambenog fonda osiguravala općina. Time je ZSO 85 bio povoljniji za vlasnike, barem za one koji su stanovali u teškim stambenim prilikama, budući je ukinuta odredba ZNS-a obvezu proširila i na one vlasnike čiji bi stanari u bivšem režimu bili stambeno zbrinuti od strane općine. ZSO 85 regulirao je otkaz najma bez navođenja razloga, pa je i u tom smislu bio povoljniji za vlasnike, jer ZSN otkaz propisuje samo u slučajevima kad se najmoprimac ogriješio o zakon i ugovor ili je stan potreban najmodavcu. Stoga Ustavni sud RH ocjenjuje da je ova odredba protivna temeljnim vrednotama iz čl. 3., zajamčenom pravu vlasništva iz članka 48. te određenju iz članka 50. Ustava RH.

Ukidanjem članka 40. st. 2. stvorena je pravna praznina koja je rezultirala određenim prijedorima. Na Zajedničkom sastanku održanom 05. prosinca 1999. zauzeto je stajalište da cilj ukidanja predmetne odredbe nije bio u tome da se najmodavcu omogući otkazivanje ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu, a da mu ne osigura drugi useljiv stan, već je svrha bila u tome da se usklade kriteriji za osiguranje drugog stana.³⁷

U međuvremenu, u nizu sudskih postupaka odlučivalo se i odlučuje se povodom zahtjeva vlasnika (jer namjerava useliti u stan) za iseljenje zaštićenog najmoprimca, a da se najmoprimcu ne osigurava drugi stan.³⁸

Kao ogledni primjer postupanja sudske prakse u ovoj situaciji, navodimo potvrđujuću presudu Županijskog suda u Rijeci, kojom je udovoljeno tužbenom zahtjevu za iseljenje zaštićenog najmoprimca, pri čemu se najmoprimcu ne osigurava drugi stan.³⁹ Tuženik je protiv ove odluke podnio ustavnu tužbu. O istoj Ustavni sud RH još nije odlučio, ali je rješenjem, na prijedlog podnositelja, odgodio ovrhu u ovom predmetu do donošenja odluke u postupku pokrenutom ustavnom tužbom ili dok Ustavni sud RH ne odluči drugačije.⁴⁰

Izlažemo i stajalište koje je o ovom pitanju zauzeo Županijski sud u Splitu.⁴¹ Naime, prvostupanjski sud usvojio je vlasnikov tužbeni zahtjev radi iseljenja zaštićenog najmoprimca, a u svezi otkaza ugovora o najmu stana sa zaštićenom najmaninom, iz razloga što vlasnik u predmetni stan namjerava useliti svoje potomke. Drugostupanjski je sud, postupajući u povodu žalbe tuženika, potvrdio prvostupanjsku presudu i dopustio izvanrednu reviziju.

U odnosu na meritum spora obrazlaže se da „obzirom na to kako je sada stipulirana odredba članka 40. st. 1. al. 1., a u svezi s odredbom čl. 21. ZNS-a, nema

³⁷ Brežanski, Jasna: opet.cit., str. 29.

³⁸ Ibidem str. 30.

³⁹ Županijski sud u Rijeci, Gž 1258/00-2 od 18. rujna 2002.

⁴⁰ U-III-135/2003 od 20. travnja 2003.

⁴¹ GŽ-3641/04, od 4. ožujka 2005.

osnova za protivljenje zaštićenog najmoprimca otkazu, a time i iseljenju, ako se dokaže da najmodavac ima realne namjere useliti, bilo osobno, bilo svoje potomke, u taj stan. Zakonodavac je imao dovoljno vremena za noveliranje Zakona na način da ograniči mogućnost otkaznih razloga zaštićenom najmoprimcu u odnosu na iste razloge koji su propisani za otkaz ugovora o najmu osobe koja taj status nema, što do sada nije učinio. Obzirom na to da je prvostupanjski sud utvrdio ostvarenje otkaznog razloga iz čl. 40. st. 1. al. 1. ZNS-a, ovom sudu nije preostalo drugo no odbiti žalbu tuženika kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu.“

U odnosu na dopuštanje izvanredne revizije u obrazloženju se navodi kako „sud ocjenjuje da se radi o pravnoj praznini koju nije ovlašten „popuniti“ primjenom analogije te propustu zakonodavca da regulira važnu materiju. Pitanje tumačenja i primjene važeće odredbe čl. 40. st. 1. al. 1. ZNS važno je za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana, pa je stoga u ovom predmetu dopuštena izvanredna revizija“.

Jedanaestogodišnja pasivnost Hrvatskog sabora u popunjavanju ove pravne praznine koju je 1998. stvorio Ustavni sud RH doima se gotovo nevjerojatnom. Do sada je Vlada RH izradila dva Konačna prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (prosinac 1998. i srpanj 2003.) i uputila ih u zakonodavni postupak. Međutim, do donošenja spomenutog zakona nije došlo. Na neispunjavanje ove zadaće Sabor su relativno nedavno podsjetili Ustavni sud RH (Izvješće broj U-X-2191/07 od 20. lipnja 2007.) i Pučki pravobranitelj (Izvješće o radu za 2007. godinu, str. 119. i dalje).

Proizlazi kako egzistiranje ove pravne praznine u praksi dovodi do toga da općinski sudovi po tužbi vlasnika presuđuju iseljenje zaštićenog najmoprimca, županijski sudovi ove presude po žalbi zaštićenog najmoprimca potvrđuju, a Ustavni sud RH na prijedlog zaštićenog najmoprimca kao podnositelja ustavne tužbe, riješava odgodu ovrhe. Paradoks je u tome što je ukidanje ove odredbe, koje samo po sebi ide u prilog vlasnicima oslobađajući ih obveze osiguravanja najmoprimcu drugog useljivog stana, u praksi proizvelo suprotan učinak, stavljajući vlasnika u pogledu otkaza ugovora zaštićenom najmoprimcu u teži položaj no što ga je imao dok je ukinuta odredba bila na snazi.

5. ZAKLJUČAK ILI O (NE)INTEGRIRANOSTI NOVOG HRVATSKOG STAMBENOPRAVNOG UREĐENJA U KONTINENTALNOEUROPSKI PRAVNI KRUG

Iz analize prikazanih zakonskih rješenja i prijepornih pitanja koja su se pojavila u primjeni ZNS ponavljamo iznesene zaključke:

- a) u sukobu prava vlasništva i stanarskog prava, kako na nacionaliziranim tako i na privatnim stanovima, zakonsko rješenje ide u prilog stanarskog prava;

- b) po pitanju karaktera roka iz čl. 33. st. 2. i tumačenja odredbe čl. 31. st. 2. al. 2. ZNS sudska praksa zauzela je stajališta koja idu u prilog bivšem nositelju stanarskog prava odn. zaštićenom najmoprimcu;
- c) ukidanje odredbe čl. 40. st. 2. ZNS koje samo po sebi ide u prilog vlasnicima oslobađajući ih obveze osiguravanja najmoprimcu drugog useljivog stana, u praksi je proizvelo suprotan učinak, stavljajući vlasnika u pogledu otkaza ugovora zaštićenom najmoprimcu u teži položaj no što ga je imao dok je ukinuta odredba bila na snazi.

Osvrćemo se opet na obrazloženje citirane Odluke Ustavnom suda⁴², u kojoj se navodi kako su vlasnici «dužni pridonositi općem dobru» i «dužni trpiti i nadalje» ograničenja prava vlasništva, ničim i nigdje ne ulazeći u pravni temelj tih ograničenja, i u kojoj se ukidanje pojedinih odredaba ZNS zasniva na njihovoj usporedbi s odgovarajućim odredbama Zakona o stambenim odnosima SRH iz 1985. godine.

Dovođenjem u vezu istaknutih zaključaka i izloženog obrazloženja citirane Odluke Ustavnog suda RH stječe se slika o jednom tretiranju prava vlasništva od strane zakonodavca i sudske prakse koje ni po čem ne nalikuju pojmu i mjestu tog prava u pravnim sustavima zemalja kontinentalnoeuropskog pravnog kruga. Naime, teret prava zaštićenog najmoprimca toliko je jak da seže do negacije vlasništva, jer se vlasničkopravne ovlasti pod njim u stvarnosti ne mogu izrealizirati, a u negaciji vlasništva očituje se karakteristika socijalističkog pravnog kruga, kojem je hrvatski pravni poredak relativno dugo pripadao.

Može se reći kako se problematizirana regulativa *de lege lata*, kao i po njoj stvorena sudska praksa, može opravdati (barem) dvjema argumentima nemale snage. Prvo, opravdiva je u smislu provizornog odn. tranzicijskog rješenja. Drugo, opravdiva je i u svjetlu socijalne težine regulirane problematike, stave li se u kontekst prilika vremena u kojem je nastala.

Ipak, s pozicije današnjeg trenutka, kada je prošlo gotovo 19 godina od donošenja Ustava RH i kada je RH u predvorju Europske unije, problematizirana rješenja izrazito su neodrživa.

Spomena je vrijedno iskoristivo iskustvo Republike Slovenije. Stanovanjskim zakonom iz 1991. nositelji stanarskog prava stekli su položaj najmoprimaca, dok je novi Stanovanjski zakon iz 2003. regulirao odnos najmoprimac-vlasnik dajući povlastice najmoprimcu u svrhu kupnje stana po tržišnoj cijeni od vlasnika, kupnje drugog stana ili kuće, istodobno time omogućujući vlasniku da u kratkom roku ostvari pravo vlasništva na stanu u punom opsegu.⁴³

Navedena rješenja koja nudi slovenski Stanovanjski zakon iz 2003., za razliku od pozitivnih rješenja u našem pravnom poretku, na tragu su afirmacije prava vlasništva. Kao takva ona puno više nalikuju i pojmu i mjestu prava vlasništva u kontekstu kontinentalnoeuropskog pravnog kruga. Stoga bi, *de lege ferenda*,

⁴² v. bilj. 34

⁴³ *ibid.* Str. 53.

mogla poslužiti kao dobar uzor nezamislivo nužnoj temeljitoj reformi našeg ZNS, kojom bi se, nadati se, hrvatski pravni poredak u segmentu stambenopravne regulacije, (konačno) reintegrirao u kontinentalnoeuropski pravni krug.

POPIS LITERATURE

Članci

Brežanski, Jasna: Zakon o najmu stanova – primjena u praksi, Hrvatska pravna revija 02/02, str. 1.-23.

Brežanski, Jasna: *Najam stana – položaj zaštićenog najmoprimca*, Zbornik radova PFRi

01/04, str. 1.-35.

Kačer, Hrvoje: *Reafirmacija prava vlasništva (na nekretninama) posebno u svezi denacionalizacije, pretvorbe i privatizacije*, Zbornik Radova PFSt, 1-2(69-70)/2003.

Marković, Sandra: *Značenje i karakter rokova iz članka 33. Zakon o najmu stanova - ustavnosudska praksa, Godišnjak XX., Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse*, Organizator, Zagreb 2005., str. 747.-757.

Marović-Pavić, Ljerka i Gazzari, Vesna: *Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade*,

Režić, Sovjetka: *Neka pitanja vezana uz primjenu Zakona o najmu stanova, s naglaskom na pravni položaj zaštićenog najmoprimca*, Zbornik Radova PFSt, br. 69-70 2003., str. 23.-28.

Sansović, Koraljka: *Institut zaštićenog najma u stambenom zakonodavstvu RH*, HPR svibanj 2008., str. 47.-56.

Tumbri, Tanja: *Novo pravno uređenje stambenih odnosa*, Zbornik radova PFZg 1997., str. 619.-640.

Tumbri, Tanja: *Od stanarskog prava do ugovora o najmu stana*, Informator br. 4515 od 14. lipnja 1997., str. 22.-23.

Žuvela, Mladen: *Ugovor o najmu stana*, Godišnjak IV. Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse 1997., str. 87.-107.

Pravni propisi

Ustav Republike Hrvatske, NN br. 41/01- proč. tekst i 55/01- ispravak

Ustavni zakon za provedbu Ustava Republike Hrvatske, NN br. 34/92 do 110/96

Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, NN br. 19/91, 83/92, 84/92, 94/93, 2/94, 9/95, 21/96 i 118/99

Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba,

NN br. 53/90, 60/91, 25/93, i 70/93.

Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,

NN br. 43/92- proč. tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 11/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02

Zakon o najmu stanova, NN br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06

Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, NN br. 92/96, 92/99, 80/02 i 81/02

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06

Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade, NN br. 22/06

Zakon o stambenim odnosima, NN br. 52/74

Zakon o stambenim odnosima, NN br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93

Uredba o uvjetim i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, NN br. 40/97 i 117/05

Sudske odluke

Ustavni sud Republike Hrvatske

U-I-762/1996, U-I-763/1996, U-I-795/1996 do U-I-906/1996, U-I-934/1996, U-I-945/1996, U-I-69/1997 do U-I-100/1997, U-I-107/1997, U-I-109/1997, U-I-115/1997, U-I-164/1997, U-I-170/1997, U-I-228/1997, U-I-321/1997, U-I-329/1997, U-I-353/1997, U-I-460/1997 do U-I-464/1997, U-I-477/1997, U-I-594/1997 do U-I-597/1997, U-I-645/1997, U-I-1115/1997, U-I-1272/1997, U-I-1286/1997, U-I-188/1998; NN br. 48/98 i 69/98 – ispr.

U-III-2000/2001 od 10. srpnja 2002.

U-III-135/2003 od 20. travnja 2003.

U-III-225/2003 od 14. svibnja 2003.

U-III-1031/2000 od 1. lipnja 2005.

Vrhovni sud Republike Hrvatske

Rev 40/99 od 10. lipnja 1999.

Županijski sudovi

Županijski sud u Zagrebu, Gž 7952/98.

Županijski sud u Zagrebu, Gž 4225/99.

Županijskog suda u Bjelovaru, Gž 1651/99 od 3. veljače 2000.

Županijski sud u Osijeku, Gž 1267/01 od 20. lipnja 2001.

Županijski sud u Dubrovniku, Gž 1052/98 od 4. srpnja 2002.

Županijski sud u Rijeci, Gž 1258/00-2 od 18. rujna 2002.

Županijski sud u Splitu, GŽ-3641/04 od 4. ožujka 2005.

Općinski sudovi

Općinski sud u Splitu, I P 117/98

Općinski sud u Osijeku, P 2621/01 od 9. veljače 2001.

THE RIGHTS ON THE FLAT IN THE CONTEXT OF REINTEGRATION OF CROATIAN LEGAL SYSTEM INTO CONTINENTAL EUROPEAN LEGAL FAMILY

The paper deals with specific statutory regulation and particular court decisions in the field of the rights on the flat in the Republic of Croatia, with the aim of examining their accordance with the concept of property rights in Continental European legal family.

Keywords: *the right of flat occupancy, the right of protected tenant, property rights*