

NAJAM STANA – POLOŽAJ ZAŠTIĆENOG NAJMOPRIMCA

- s osvrtnom na predložene izmjene i dopune Zakona o najmu stana -

Mr. sc. Jasna Brežanski, sutkinja
Vrhovni sud Republike Hrvatske

UDK: 347.453(497.5)
Ur.: 26. siječnja 2004.
Pr.: 23. veljače 2004.
Pregledni članak

U referatu je dat prikaz odredaba Zakona o najmu ("Narodne novine", broj 91/96. i 48/98.) kojima se uređuje pravni položaj zaštićenog najmoprimca, s naglaskom na ona pitanja koja su se u praksi pokazala kao značajna i sporna. Sukladno tome obrađena su pitanja zasnivanja najma, subjekata ugovora o najmu, sadržaja i oblika ugovora i prestanak ugovora. Posebno je ukazano na pitanja koja su raspravljana na Zajedničkom sastanku predstavnika Vrhovnog suda Republike Hrvatske i županijskih sudova, zatim na situaciju nastalu nakon što je Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo neke odredbe Zakona o najmu, a dat je osvrt i na predložene izmjene i dopune Zakona o najmu u dijelu u kojem se odnose na zaštićenog najmoprimca.

Ključne riječi: *najam stana, zaštićeni najmoprimac.*

I. Uvod

Zakon o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96. i 48/98. – dalje: Zakon o najmu ili ZNS uz pojedine članke) stupio je na snagu 5. studenog 1996. godine i jedan je od onih zakona čije je donošenje pobudilo poseban interes.

To ne treba čuditi kada se zna da je time započelo novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj, ukidanjem stanarskog prava i uređenjem korištenja stana na ugovornom temelju, poštujući pri tome nove vlasničkopravne odnose nastale ukidanjem društvenog vlasništva.

Ubrzo po stupanju na snagu Zakona o najmu moglo se uočiti da je opravdano i izuzetno značenje koje se pridavalo upravo onim odredbama Zakona o najmu koje uređuju pravni režim korištenja stanova za sve one korisnike koji su, do stupanja na snagu Zakona o najmu, koristili stanove temeljem stanarskog prava.

S tim u svezi treba istaknuti da je Zakon o najmu, u osnovi, podijeljen u dvije cjeline:

- prvi dio (članak 1. do 29., ZNS) sadrži odredbe koje uređuju institut najma i osnovna prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stanova;

- drugi dio (članak 30. do 49., ZNS) sadrži prijelazne odredbe, koje uređuju prava i obveze u svezi s najmom stana dotadašnjih nositelja stanarskog prava i sustanarskog prava, zaštićenih podstanara te osoba iz članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", broj 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93., dalje: ZSO)

Tim je prijelaznim odredbama uređeno pitanje prestanka stanarskog prava i stjecanja ex lege prava i obveza najmoprimca; sklapanja ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom; plaćanje zaštićene najamnine i drugih troškova; pravnog položaja članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca; prijelaza prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca; otkaza

ugovora o najmu; prava prvokupa u korist najmoprimca; prava određenih kategorija osoba (sustanar, zaštićeni podstanar, osoba iz članka 61. stavka 5., ZSO) kojima zakon također priznaje pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Ovdje treba dodati da pravni režim uređen prijelaznim odredbama za tzv. zaštićeni najam obuhvaća ili izričito upućuje i na primjenu nekih odredaba sadržanih u prvom dijelu Zakona o najmu.

Tako npr. odredba članka 7. ZNS-a određuje pojam i način utvrđivanja zaštićene najamnine, a odredbe članka 40. ZNS-a upućuju na primjenu općih odredaba o otkazu, predviđajući da se zaštićenom najmoprimcu otkaz ugovora o najmu može dati pored razloga iz članka 19. ZNS-a i zbog razloga predviđenih u članku 40. ZNS-a.

Nadalje, neke odredbe iz prvog dijela (nazivaju ga i "općim" dijelom Zakona o najmu) nesumnjivo će se na odgovarajući način primjenjivati i na ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem, npr. one o sadržaju ugovora (članak 5. ZNS).

Pozornost koja se pridavala upravo tim prijelaznim odredbama Zakona o najmu već prilikom njegovog donošenja nastavila se i tijekom njegove, sada već višegodišnje primjene, pri čemu su najčešće dvojbe i sporna pitanja bila vezana upravo uz primjenu prijelaznih odredaba, a predmet sudskih postupaka koji se vode glede najma stana odnose se gotovo isključivo na međusobna prava i obveze najmodavca i zaštićenog najmoprimca.

To na određen način potvrđuju i inicijative za ocjenu ustavnosti i zakonitosti pojedinih odredaba Zakona o najmu pokrenute pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske (dalje: Ustavni sud RH), odluke koje je povodom toga donio Ustavni sud RH, kao i Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, koji je Vlada Republike Hrvatske podnijela Hrvatskom saboru u srpnju 2003. godine (dalje: Konačni prijedlog ZIDZNS) jer su predmet razmatranja najvećim dijelom pojedina prava i obveze zaštićenih najmoprimaca sadržani u prijelaznim odredbama Zakona o najmu te u završnim odredbama koje se odnose na korištenje stanova namijenjenih za nadstojnike zgrade.

Zakon o najmu, i to upravo u dijelu koji se odnosi na prava i obveze zaštićenog najmoprimca, bio je jedna od tema i na više Zajedničkih sastanaka predstavnika Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske i predstavnika građanskih odjela županijskih sudova (1998., 1999. i 2001. godine, u daljnjem tekstu: Zajednički sastanak Vrhovnog suda RH i županijskih sudova) na kojima je raspravljano o nizu pitanja za koja se pretpostavljalo da bi se mogla pokazati ili su se već u određenim predmetima pokazala kao sporna.

Ustavni sud RH svojom je odlukom U-I-762/1996 i dr.¹ od 31. ožujka 1998. ukinuo sljedeće odredbe Zakona o najmu:

- članak 21. stavak 2., kojom je bila predviđena obveza najmodavca da u slučaju otkaza ugovora o najmu sklopljenog na neodređeno vrijeme osigura najmoprimcu drugi useljiv stan pod uvjetima koji nisu nepovoljniji za najmoprimca,

- članak 31. stavak 2. podstavak 3., prema kojem pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac koji sa članovima domaćinstva nije koristio stan dulje od 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona o najmu, bez suglasnosti vlasnika stana,

- članak 39. prema kojem je najmodavac mogao dati otkaz ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu koji prima stalnu socijalnu pomoć ili koji ima više od 60 godina, samo u slučaju ako bi tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb osigurali drugi odgovarajući stan sa zaštićenom najamninom koju bi taj najmoprimac mogao plaćati,

¹ Odluka Ustavnog suda RH 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 od 31. ožujka 1998. ("Narodne novine", broj 48/98).

- članak 40. stavak 2., prema kojem je najmodavac u slučaju kada daje zaštićenom najmoprimcu otkaz ugovora o najmu stana iz razloga ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, dužan tom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan koji neće biti za najmoprimca nepovoljniji od stana koji je koristio.

Kao što je vidljivo, osim ukinutog članka 21. stavak 2. ZNS-a svi ostali ukinuti članci sadržani su u prijelaznim odredbama i odnose se na odnose iz tzv. zaštićenog najma.

Navedena odluka Ustavnog suda RH nesumnjivo je bila jedan od razloga, iako ne jedini, zbog kojih se pristupilo izmjenama i dopunama Zakona o najmu.

Sadašnjem Konačnom prijedlogu ZIDZNS-a prethodio je Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova koji je Vlada Republike Hrvatske prihvatila 3. prosinca 1998. i uputila ga u zakonodavni postupak, međutim, do donošenja spomenutog Zakona nije došlo.

Konačnim prijedlogom ZIDZNS mijenjali bi se sljedeći članci Zakona o najmu:

- članak 7. ZNS-a koji se odnosi na određivanje zaštićene najamnine,
- članak 40. ZNS-a koji se odnosi na otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu,
- članak 52. ZNS-a u dijelu koji se odnosi na korištenje stana namijenjenog za nadstojnika.

Daljnja predložena rješenja Konačnog prijedloga ZIDZNS odnose se:

- na subvencije za kupnju stana zaštićenom najmoprimcu koji koristi stan u vlasništvu fizičke osobe;
- na osobe koje su prenamijenile zajedničke prostorije u zgradi u stan;
- na subvencije za kupnju stana bivšim zaštićenim najmoprimcima koji su iseljeni iz stana bez osiguranja drugog stana.

Imajući na umu sve izloženo u okviru ovog referata bavit ćemo se upravo pitanjima vezanim uz prijelazne odredbe Zakona o najmu i uz određene završne odredbe tog Zakona (članak 52., ZNS).

Težište je pri tome na onim pitanjima koja su se u primjeni i tumačenju Zakona o najmu već do sada mogla uočiti kao značajna otvorena pa i problematična.

Uz pojedina od tih pitanja osvrnut ćemo se pobliže i na rješenja koja se predlažu Konačnim prijedlogom ZIDZNS, za pravni status zaštićenog najmoprimca.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno nastojat ćemo izložiti problematiku vezanu uz sljedeća pitanja ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom:

- zasnivanje odnosa najma
- subjekte ugovora o najmu
- sadržaj ugovora o najmu
- oblik ugovora o najmu
- zaštićenu najamninu
- prestanak ugovora o najmu.

II. Zasnivanje odnosa najma

Pokazalo se da su upravo pitanja vezana uz zasnivanje odnosa tzv. zaštićenog najma izazvala niz dvojbi i različitih stajališta.

Odredba članka 30. Zakona o najmu,² svrstana u prijelazne odredbe Zakona o najmu, uređuje prava i obveze u svezi s najmom stana osoba koje su prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu Zakona o najmu stekle stanarsko pravo.

² Članak 30. ZNS u cijelosti glasi:

Danom stupanja na snagu Zakona o najmu prestalo je stanarsko pravo svim tim osobama (članak 30. stavak 1., ZNS) koje tim danom stječu prava i obveze najmoprimca (članak 30. stavak 2., ZNS).

Suglasni smo s ocjenom da se Zakon o najmu temelji na uspostavljanju odnosa najma sklapanjem ugovora o najmu.³

Prema odredbama članka 3. Zakona o najmu, međusobna prava i obveze najmoprimca i najmodavca u svezi s najmom stana uređuju se ugovorom o najmu stana.

Ugovorom o najmu stana najmodavac se obvezuje predati najmoprimcu stan za stanovanje, a najmoprimac se obvezuje plaćati određenu najamninu (članak 3. stavci 1. i 2. ZNS).

Međutim, određene kategorije osoba, iz članka 30. stavaka 1. ZNS-a, a to su dotadašnji nositelji stanarskog prava, ex lege stječu prava i obveze najmoprimca.

Stoga se zaključuje⁴ da se, prema Zakonu o najmu, najam zasniva na dva načina:

- ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmoprimca i najmodavca i
- stjecanjem pravnog položaja najmoprimca i zasnivanjem odnosa najma na temelju samog Zakona, ex lege, bez volje stranaka.

Takva pravna situacija, koja nedvojbeno postoji, izazvala je neka daljnja pitanja u odnosu na kategoriju bivših nositelja stanarskog prava.

Tako se postavilo pitanje, koji je sadržaj prava i obveza najmoprimca koje ex lege stječu osobe iz članka 30. stavka 1. ZNS-a.

Prema jednom mišljenju, te osobe stupanjem na snagu Zakona o najmu stječu prava i obveze zaštićenog najmoprimca.

Prema suprotnom mišljenju, one stječu prava i obveze najmoprimca (neki ga nazivaju i "običnim najmoprimcem"), ali ne i prava i obveze zaštićenog najmoprimca, jer ova posljednja stječu tek zaključenjem ugovora o najmu.

Mogućnost različitog tumačenja nesumnjivo proizlazi iz činjenice da odredbama Zakona o najmu nije izričito određeno koji i od kada se određeni najmoprimac smatra zaštićenim najmoprimcem.⁵ Stoga iz zakonskih odredaba nije sasvim jasno da li raniji stanar ex lege postaje zaštićenim najmoprimcem danom stupanja na snagu Zakona o najmu, ili od dana kad zaključi ugovor o najmu odnosno od dana donošenja odluke suda koja zamjenjuje taj ugovor.

Pravni pojam "zaštićeni najmoprimac", Zakon o najmu prvi puta spominje u članku 35. Međutim, kako sve osobe iz članka 30. stavka 1. ZNS-a ulaze u krug zaštićenih najmoprimaca, zaključuje se da im, ex lege, pripadaju prava i obveze upravo zaštićenog najmoprimca.

Suprotni argumenti temelje se na odredbama Zakona o najmu koje predviđaju sklapanje ugovora o najmu između stanara kao najmoprimca i vlasnika stana (članci 31. i 33.,

"(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka danom stupanja na snagu ovoga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca.

(3) Prava i obveze najmoprimca iz odredbi stavka 1. i 2. ovoga članka iznimno ne stječu osobe protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava. "

³ Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari. Zakon o najmu stana i Zakon o zakupu poslovnog prostora, Organizator, Zagreb, 1997. g.

⁴ T. Tumbri: Od stanarskog prava do ugovora o najmu stana, Informator br. 4515 od 14. lipnja 1997. (u daljnjem tekstu: op. cit.) str. 22; T.N.: Zasnivanje i prestanak najma stana, Informator br. 4490, od 19. ožujka 1997. str. 7.; Katica Amidsić-Peričević: Uz Zakon o najmu stanova, Informator br. 4453. str. 17.

⁵ Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari: op. cit., str. 57.

ZNS), iz čega se izvodi zaključak da pravo na zaštićenu najamninu i ostala prava zaštićenog najmoprimca, osobe iz članka 30. stavka 1. stječu tek od tog momenta.

U praksi se do sada nije pokazalo da bi pitanje takvog razlikovanja pravnog statusa najmoprimca bilo od posebnog i načelnog značenja, pri čemu neke odluke govore o najmoprimcu, a neke o zaštićenom najmoprimcu.

Zbog njihove međusobne povezanosti, uz pitanja statusa najmoprimca, izložit ćemo i pitanje koje se, također, pokazalo kao sporno, tj. da li na strani osoba koje ex lege stječu prava i obveze najmoprimca postoji obveza sklapanja ugovora o najmu s najmodavcem.

Zakon o najmu u članku 31. stavak 1. ZNS-a predvidio je da vlasnik stana i osoba iz članka 30. koja ispunjava uvjete najmoprimca sklapaju, sukladno odredbama ovoga Zakona, ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu.

Za vlasnika stana nedvojbeno postoji obveza sklapanja ugovora o najmu s osobom koja je stakla prava i obveze najmoprimca i koja mu je podnijela zahtjev za sklapanje ugovora, što u praksi nije sporno.

To proizlazi iz odredbi članka 33. stavak 3. Zakona o najmu,⁶ jer za slučaj da vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu, najmoprimac može tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor".

Predviđen je i slučaj (članak 32., ZNS) kad vlasnik stana nije dužan sklopiti ugovor o najmu stana i to s osobom koja kao najmoprimac koristi dva stana.

U toj će situaciji vlasnik stana, prema izboru najmoprimca, sklopiti ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom samo za jedan stan.

Nema, međutim, zapreke da se ugovor o najmu sklopi i za drugi stan, ali s najamninom koju najmodavac tog stana slobodno određuje.⁷

Što se tiče stanara i njegove obveze na sklapanje ugovora i posljedica u slučaju nepodnošenja takvog zahtjeva, iako je ovlašten od vlasnika zahtijevati sklapanje ugovora, a od suda donošenje presude koja zamjenjuje ugovor (članak 33. stavak 2., ZNS), Zakon o najmu o tome ne sadrži izričite odredbe i ne daje direktan odgovor.

Upravo u svezi s primjenom tih odredaba u praksi su se pojavile određene dvojbe glede njihovog tumačenja i dosega u svezi s pitanjem zasnivanja odnosa najma, pravnog statusa najmoprimca, obveze zaključenja ugovora o najmu i daljnjih prava kako najmoprimca tako i najmodavca.

To je pitanje raspravljano i na jednom od Zajedničkih sastanaka Vrhovnog suda RH i županijskih sudova, pri čemu stajališta nisu bila jedinstvena.

⁶ Članak 33. ZNS u cijelosti glasi:

"(1) Vlasnik stana dužan je obavijestiti najmoprimca iz članka 30. stavka 2. ovoga Zakona o svojem vlasništvu i o svojem prebivalištu, odnosno sjedištu u roku od 60 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana najmoprimac je dužan podnijeti vlasniku stana u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno od dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stanom.

(3) Ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu stana najmoprimac će tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. Ti se postupci smatraju hitnim.

(4) Ako najmoprimac ne može utvrditi vlasnika stana smatrat će se da je vlasnik stana osoba koja je upisana u zemljišne knjige ili u knjigu položenih ugovora ili osoba kojoj je fond za gospodarenje stambenim zgradama uplaćivao amortizaciju za dotičan stan."

⁷ Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari, op. cit., str. 52.

Prema jednom mišljenju raniji nositelji stanarskog prava po samom zakonu stekli su pravni status zaštićenog najmoprimca, pa nezaključivanje ugovora o najmu nema utjecaja na taj status.

Takva stajališta zauzeta su i u nekim sudskim odlukama (npr. odluke Županijskog suda u Zagrebu br. Gž 1361/99. od 14. studenog 2000., Gž 1172/99. od 26. rujna 2000. i Gž 5930/99. od 31. listopada 2000.).

Prema istom mišljenju, uzimajući u obzir da interes pravnog reda zahtijeva da se takav ugovor zaključi, trebalo bi dopustiti vlasniku u situaciji kad je najmoprimac pasivan, da on inicira parnicu iz članka 33. stavka 3. Zakona o najmu, tj. da traži od suda donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu.

Prema suprotnom stajalištu, stupanjem na snagu Zakona o najmu bivši nositelji stanarskog prava stječu ex lege prava i obveze najmoprimca, ali ne stječu ex lege prava i obveze zaštićenog najmoprimca.

Stoga, prema istom mišljenju: status zaštićenog najmoprimca stječu tek sklapanjem ugovora o najmu stana (odnosno donošenjem presude koja zamjenjuje taj ugovor u smislu članka 33. stavak 3.).

U daljnjem obrazloženju takvog stajališta naglašeno je da je zakonodavac prilikom uređenja odnosa iz oblasti stanovanja institut stanarskog prava zamijenio klasičnim institutom građanskog prava, tj. najmom u kojem se prava i obveze uređuju ugovorom, a posebna zaštita propisana je za kategoriju bivših nositelja stanarskog prava.

Da bi egzistirao odnos najma, smatra se nadalje, i kad se radi o najmoprimcu bivšem nositelju stanarskog prava, potrebno je da stranke sklope ugovor kojim se ne uređuje samo pitanje visine najmnine već i niz drugih pitanja (npr. položaj članova obiteljskog domaćinstva).

Ističe se, nadalje, da iz odredaba članka 34. stavak 1. i članka 36. Zakona o najmu proizlazi da se status zaštićenog najmoprimca stječe sklapanjem ugovora o najmu, a da to slijedi i iz odredbe članka 40. stavak 1. Zakona o najmu koji predviđa otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu.

Takvo je stajalište zauzeto npr. u odlukama Županijskog suda u Bjelovaru br. Gž 366/2000 i Gž 2046/2000.

U svezi s tim smatra se, također, da odredbama Zakona o najmu, posebno odredbom članka 33. stavak 3., nije predviđeno pravo vlasnika na pokretanje postupka radi donošenja odluke suda koja zamjenjuje ugovor o najmu. Smatra se, naprotiv, da vlasnik u takvom slučaju može zahtijevati iseljenje najmoprimcu.

U raspravi na spomenutom Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova većina je, u osnovi, prihvaćala stajalište da na strani bivšeg stanara, uz to što je ex lege stekao prava i obveze najmoprimca, postoji obveza sklapanja ugovora o najmu s vlasnikom stana.

Suglasni smo s takvim mišljenjem i smatramo da za takvo zaključivanje ima osnove upravo temeljem odredaba Zakona o najmu, usprkos njihove nedorečenosti.

Čini nam se, također, da obveza zaključivanja ugovora postoji neovisno o tome kako tumačili sadržaj ex lege stečenih prava i obveza najmoprimca (ili zaštićenog najmoprimca), dakle, obveza zaključivanja ugovora o najmu postoji u oba slučaja.

Koncepcija Zakona o najmu zasniva se na ugovornoj osnovi i čini nam se da se s pravom naglašava⁸ kako Zakon o najmu nigdje ne predviđa mogućnost korištenja stanom ako osoba koja ima pravni položaj najmoprimca i vlasnik stana ne urede svoje odnose ugovorom o najmu.

⁸ Tanja Tumbri: Od stanarskog prava do ugovora o najmu, Informator br. 4515, str. 23.

Na to upućuje i odredba članka 34. Zakona o najmu.⁹

Smatramo da niti odredba članka 30. ne otklanja osnovno načelo Zakona o najmu o ugovornom temelju odnosa najma stana.

Radi se o odredbi prijelaznog karaktera, što pokazuju i naziv Glave XIII. u kojoj se nalazi.

Njezina je nedvojbeno svrha pružiti pravnu i socijalnu sigurnost osobama na koje se odnosi.

Dajući im, ex lege, prava i obveze najmoprimca, Zakon o najmu daje im pravo, ali i obvezu zaključivanja ugovora o najmu, naravno, ako žele nastaviti stanovati u stanu kao najmoprimci.

I neki od autora posebno su se bavili upravo tim pitanjem. Ima onih koji, također, smatraju da stjecanje pravnog položaja najmoprimca i zasnivanje odnosa najma ex lege ne znači još i uspostavljanje ugovornog odnosa između vlasnika stana i osobe koja se koristi njegovim stanom kao najmoprimac, već je potrebno da osoba kojoj Zakon o najmu priznaje status najmoprimca sklopi ugovor o najmu s vlasnikom stana.¹⁰

Ima međutim i autora koji smatraju da se status zaštićenog najmoprimca stječe ex lege¹¹ iako napominju da Zakon o najmu (članak 31. stavak 1. i članak 8.) predviđa sklapanje ugovora o najmu.

S obzirom na sve naprijed izloženo, čini nam se ispravnim zaključiti da je Zakon o najmu, radi uspostavljanja ugovornog odnosa između osoba kojima priznaje prava i obveze najmoprimca i vlasnika stana predvidio obvezu sklapanja ugovora o najmu stana, za obje strane, dakle i za najmoprimca i za najmodavca.

Navodimo i sljedeće odluke koje polaze od takvog pravnog shvaćanja.

Tako se u razlozima odluke Županijskog suda u Dubrovniku, Gž 1052/99, od 4. srpnja 2002. između ostalog navodi:

"Načelno je u pravu žaliteljica kada tvrdi da rok od 6 mjeseci iz članka 33. stavak 2. Zakona o najmu stanova (dalje: ZNS), u kojem je najmoprimac dužan podnijeti zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana, nije prekluzivni rok.

Naime, prema sada prevladavajućem stajalištu pravne teorije i prakse, taj rok nije prekluzivne naravi, već ga treba cijeliti kao razumni rok uvažavajući okolnosti svakog konkretnog slučaja. To znači da se tolerira prekoračenje tog roka u razumnom trajanju ovisno o razlozima prekoračenja. To dalje znači da onaj najmoprimac (bivši nositelj stanarskog prava) koji bez opravdanih razloga u razumnom roku ne zaključi ili odbije s vlasnikom zaključiti ugovor o najmu stana (kao što je u ovom slučaju) stan koristi bez valjane pravne osnove i u tom slučaju vlasnik – najmodavac ima pravo tužbom tražiti iseljenje najmoprimca (bivšeg nositelja stanarskog prava). A to zato što se, prema jedinstvenom stajalištu i pravne teorije i sudske prakse, radi o ugovornom odnosu, dakle i o obvezi reguliranja međusobnih odnosa zaključenjem ugovora o najmu (kako to ispravno navodi i prvostupanjski sud u obrazloženju pobijane presude)."

⁹ Olga Jelčić: Naknada za oduzetu imovinu i sudska nadležnost, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 1997., str. 37.

Članak 34. ZNS u cijelosti glasi:

"(1) Do sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno do donošenja odluke suda iz članka 33. stavka 3. ovoga Zakona ili do iseljenja iz stana korisnici stana dužni su plaćati naknadu u visini stanarine koju su za taj stan plaćali do stupanja na snagu ovoga Zakona i utvrđenu komunalnu naknadu.

(2) Naknada za korištenje stanom, smatra se predujmom najamnine."

¹⁰ Tanja Tumbri: op. cit., br. 4515, str. 22.; Lj.A. Još o Zakonu o najmu stanova, Informator br. 4532-4533, str. 19.

¹¹ Ozren Roja: op. cit., str. 18.

Isto stajalište prihvaća i odluka Županijskog suda u Osijeku, Gž 1267/01 od 20. lipnja 2001.

Ustavni sud RH u svojoj naprijed citiranoj odluci br. U-I-762/1996 i dr., ne prihvaćajući prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti članka 33. stavka 3. Zakona o najmu, u razlozima navodi i sljedeće:

"Naime, do primjene osporene odredbe članka 33. stavka 3. Zakona o najmu, dolazi samo ukoliko vlasnik stana ne sklopi s najmoprimcem na njegov zahtjev ugovor o najmu stana, pa ona kao takva, nije protivna odredbama članka 49. Ustava, jer je u funkciji ostvarenja prava i obveze kako vlasnika stana, tako i najmoprimca da sklope ugovor. Obveza sklapanja ugovora proizlazi već i iz odredbe članka 31. stavka 1. Zakona o najmu, za koju je Sud utvrdio da nije u nesuglasju s Ustavom."

Uz potvrđan odgovor na pitanje da li obveza na sklapanje ugovora postoji i za najmoprimca, vezuju se i daljnja pitanja o posljedicama za najmoprimca u slučaju kad obvezu ne izvrši uzimajući posebno u obzir da je ovlašten zatražiti od vlasnika sklapanje ugovora odnosno od suda donošenje presude koja zamjenjuje ugovor (članak 33. stavak 3.).

S tim u svezi vraćamo se na već naprijed izloženo sporno pitanje da li vlasnik može od suda tražiti donošenje presude koja zamjenjuje ugovor, kako to, prema odredbama članka 33. stavak 3. može zahtijevati najmoprimac.

Slažemo se sa stajalištem (iako smo naveli i suprotno mišljenje) da odredbe Zakona o najmu, pa niti odredbe članka 33. stavak 3. ne daju ovlaštenje najmodavcu zahtijevati od suda donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu.

U dugogodišnjoj sudskoj praksi, u različitim slučajevima, također, nije bilo sporne odredbe, da se od suda može zahtijevati donošenje presude koja zamjenjuje ugovor samo kad zakon na to ovlašćuje.

Zakon o najmu ovlašćuje najmoprimca na postavljanje takvog zahtjeva, ali ne sadrži odredbe koje bi takvo ovlaštenje davalo najmodavcu.

Prema tome, ako najmoprimac ne postavi zahtjev za sklapanje ugovora o najmu odnosno ne želi sklopiti ugovor o najmu, najmodavac ga na to ne može siliti putem suda.

Čini nam se, također, da bi najmodavac u takvom slučaju mogao tražiti samo njegovo iseljenje.¹²

Na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova (2001.g.) većina je, također smatrala da bi najmodavac u takvom slučaju bio ovlašten na podnošenje tužbe za iseljenje najmoprimca, a ne na podnošenje tužbe radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana.

Polazi se od toga da se najmoprimac odnosno osoba koja je ex lege stekla prava i obveze najmoprimca, a koja bez opravdanih razloga odbija sklapanje ugovora o najmu nalazi u stanu bez valjane pravne osnove.

Iz toga bi, dakle, proizlazilo da se sankcija za najmoprimca ne bi ograničavale samo na gubitak posebne zaštite koju bi uživao kao zaštićeni najmoprimac, već bi gubio pravo na daljnje korištenje stanom.

Takvo stajalište prihvaćaju i već citirane odluke Županijskog suda u Dubrovniku, Gž 1052/99, od 4. srpnja 2002. i Županijskog suda u Osijeku, Gž 1267/01, od 20. lipnja 2001.

To bi bila dosljedna primjena stajališta da Zakon o najmu ne omogućava korištenje stana temeljem odnosa najma bez zaključivanja ugovora o najmu. To se odnosi i na osobe iz članka 30. stavak 1. ZNS-a za koje nije sporno da su ex lege stekle prava i obveze najmoprimca (odnosno po nekima, zaštićenog najmoprimca), ali samo do zaključivanja ugovora o najmu.

¹² Tanja Tumbri: op. cit., str. 22.; Senka Andrijašević-Rac: op. cit., str. 55.

Tako npr. prema odluci Županijskog suda u Bjelovaru br. GŽ 1651/99, od 3. II. 2000.g. (objavljen u Izboru odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. 1/2001, sent. 79) "osoba koja je u času stupanja na snagu Zakona o najmu stana imala status nositelja stanarskog prava u smislu članka 30. stavak 2. stekla je prava i obveze najmoprimca ali dok s vlasnikom stana kao najmodavcem ne zaključi pisani ugovor o najmu u skladu s odredbama članaka 31. i 33. istog Zakona, odnosno dok nadležni sud po zahtjevu najmoprimca ne donese presudu koja zamjenjuje taj ugovor".

Treba očekivati da će se u praksi, u konkretnim predmetima, postavljati pitanje da li na strani najmoprimca (stanara) postoje opravdani razlozi zbog kojih ugovor o najmu nije zaključen, jer ako bi takvi opravdani razlozi postojali, zahtjev za njegovo iseljenje iz tog razloga ne bi bio osnovan.

To mogu biti najrazličitiji razlozi i njihovo postojanje odnosno nepostojanje treba ocjenjivati zavisno od okolnosti svakog konkretnog slučaja.

Slijedom izloženog treba naglasiti da sama okolnost da ugovor o najmu nije zaključen, ne znači nužno da se osoba koja je po zakonu stekla prava i obveze najmoprimca nalazi u stanu bez valjane osnove.

Ako postoje opravdani razlozi zbog kojih takav najmoprimac nije mogao zaključiti ugovor o najmu (npr. zbog toga što vlasnik neosnovano odbija zaključenje ugovora ili vlasnik najmoprimcu nije bio poznat), moguće je da tužbeni zahtjev na iseljenje najmoprimca bude neosnovan iako ugovor o najmu nije zaključen. U takvom će slučaju trebati cijeniti ponašanje obiju stranaka i sa stajališta postojanja obveze svake od njih na zaključenje ugovora o najmu utvrditi da li se, i u odnosu na koju od stranaka, može smatrati, da je svoju obvezu izvršila.

Vezano s pitanjem sklapanja ugovora o najmu, još jedno pitanje postavljalo se od samog početka primjene Zakona o najmu, a to je pitanje značenja odnosno karaktera rokova koje Zakon o najmu predviđa u članku 33. ZNS-a.

Prema odredbi članka 33. stavak 1. ZNS-a, vlasnik stana dužan je obavijestiti najmoprimca (iz članka 30. stavak 2., ZNS) o svojem vlasništvu i o svojem prebivalištu odnosno sjedištu u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona.

Prema odredbi članka 33. stavak 2. ZNS-a najmoprimac je obavezan podnijeti zahtjev za sklapanje ugovora o najmu u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona (odnosno od pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stanom).

Ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor, najmoprimac će tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor.

Kao što je već rečeno, u praksi se postavilo pitanje da li su ti rokovi prekluzivni.

Na Zajedničkim sastancima Vrhovnog suda RH i županijskih sudova to je pitanje u više navrata razmatrano.

Prevladalo je mišljenje da se ne radi o prekluzivnim već, naprotiv, o instruktivnim rokovima. To znači da najmoprimac neće izgubiti pravo na postavljanje zahtjeva vlasniku samo s razloga što taj zahtjev nije podnio u roku iz članka 33. stavci 2. i 3. Zakona o najmu.

Citirali smo i sudsku praksu koja zauzima isto stajalište (odluka Županijskog suda u Dubrovniku, GŽ 1052/98, od 4. srpnja 2002., odluka Županijskog suda u Osijeku, GŽ 1267/01, od 20. lipnja 2001.)

U svezi s rokovima iz članka 33. Zakona o najmu, još bismo dodali da za podnošenje tužbe kojom najmoprimac zahtijeva donošenje presude koja zamjenjuje ugovor nisu predviđeni nikakvi rokovi.

Spomenuli smo već da je u sudskoj praksi bilo izraženo i suprotno mišljenje (istina, usamljeno), tj. da su rokovi iz članka 33. stavci 2. i 3. Zakona o najmu prekluzivni rokovi i da propuštanjem tih rokova najmoprimac gubi pravo podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora.

Primjenom takvog stajališta, u predmetu Županijskog suda u Bjelovaru br. Gž 366/2000, tužbeni zahtjev tužitelja, koji je podnio tužbu radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana, odbijen je jer tužitelj kao najmoprimac zahtjev za sklapanje ugovora nije podnio vlasniku, u roku od 6 mjeseci iz članka 33. stavak 1. Zakona o najmu.

Protekom tog roka, smatra se, nadalje, prema istom mišljenju najmoprimac je izgubio status koji je stekao po samom zakonu jer je prava i obveze najmoprimca stekao ex lege, ali samo do sklapanja ugovora o najmu stana.

Međutim, ako se rokovi iz članka 33. stavak 2. i 3. ZNS ne smatraju prekluzivnim, kako smo to već izložili, valjana osnova za korištenje stana ne prestaje samom činjenicom isteka tih rokova već od onog trenutka, a koji bi sud trebao utvrditi, u odnosu na koji se može smatrati da najmoprimac ne želi odnosno da neopravdano odbija sklopiti ugovor o najmu.

Odgovor na pitanje do kada je najmoprimac imao valjani osnov za korištenje stana temeljem ex lege stečenih prava i obveza najmoprimca, može biti od važnosti za niz međusobnih prava i obveza stranaka. To stoga, jer bi u daljnjem korištenju stana bez valjane pravne osnove korisnik izgubio pogodnosti koje je po zakonu imao kao najmoprimac prvenstveno npr. što se tiče visine naknade (članak 34., ZNS), a moglo bi se postaviti npr. i pitanje naknade štete.

Okolnost da su rokovi iz članka 33. stavak 2. i 3. Zakona o najmu instruktivnog, a ne prekluzivnog karaktera, ne bi trebalo u praksi tumačiti na način da pitanje roka odnosno zakonske odredbe koja se odnosi na rokove gube svaku važnost, i da ne postoji nikakvo vremensko ograničenje za najmoprimca do kada on može koristiti svoje pravo i ispuniti svoju obvezu na sklapanje ugovora.

Naprotiv, ako se polazi od toga da su obje stranke dužne sklopiti ugovor o najmu, da stanar ex lege ima prava i obveze najmoprimca do trenutka sklapanja ugovora o najmu,¹³ da se najmoprimac koji ne želi zaključiti ugovor o najmu ili bez opravdanih razloga odbije njegovo zaključenje nalazi u stanu bez valjane pravne osnove i da vlasnik stana može u tom slučaju tražiti njegovo iseljenje iz stana, tada je od bitnog značenja, ocjenjujući ponašanje stranaka, utvrditi da li su one pravodobno reagirale u izvršenju svojih obveza.

Spomenut ćemo, u svezi s time, sudsku praksu koja je u nekim situacijama kad rok nije bio (dovoljno) određen, posezala za "razumnim rokom" u kojem je trebalo poduzeti dužnu radnju.¹⁴

S obzirom na znatan broj sporova koji se vode u svezi s primjenom Zakona o najmu, bilo po tužbi vlasnika za iseljenje bilo po tužbi najmoprimca radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu, može se zaključiti da nije sklopljen znatan broj ugovora i da će sudska praksa morati dati odgovor na niz pitanja koja je Zakon o najmu ostavio otvorenim.

O nizu tih pitanja izjasnio se npr. Županijski sud u Osijeku u naprijed citiranoj presudi Gž 1267/01, od 28. lipnja 2001., kao i Općinski sud u Osijeku presudom P 2621/01 od 9. veljače 2001. kojim je udovoljeno tužbenom zahtjevu za utvrđenje prestanka zakonom uspostavljenog odnosa najmoprimca i za iseljenje najmoprimca nakon što je utvrđeno, u bitnome, da je najmoprimac bez opravdanih razloga odbio sklopiti ugovor o najmu s najmodavcem.

Ustavni sud RH svojom odlukom br. U-III-2000/2001, od 10. srpnja 2002., odbio je ustavnu tužbu protiv tih odluka, a u razlozima odluke Ustavnog suda RH, između ostalog, je navedeno:

"Sudovi su u postupku u kojem su donesene osporavane presude pravilno iznijeli svoje stajalište prema kojem odredba članka 33. stavka 3. Zakona o najmu stanova ne daje

¹³ M. Žuvela: op. cit., str. 96.;

Olga Jelčić: Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 1997., str. 137.

¹⁴ Tako nap. odluka VSRH, Gž 103/82, od 10. III. 1983., objavljena u Pregledu sudske prakse br. 23/124.

ovlaštenje najmodavcu zahtijevati od suda donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu stana, jer se zahtjev za donošenje takve presude može podnijeti samo kad zakon na to izrijekom ovlašćuje, a Zakon o najmu stanova tu ovlast izrijekom daje samo najmoprimcu u spomenutoj odredbi članka 33. stavka 3. Slijedom iznesenog sudovi su zaključili da u slučaju kad najmoprimac ne postavi zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stanova, odnosno ne želi sklopiti ugovor, najmodavac ga na to ne može prisiliti, pa mu jedino preostaje zahtijevati iseljenje tog najmoprimca. Navedeni zaključak polazi od toga da se najmoprimac odnosno osoba koja je ex lege stekla prava i obveze najmoprimca, a bez opravdanih razloga odbija sklapanje ugovora o najmu, nalazi u stanu bez valjane pravne osnove, iz čega sudovi dalje zaključuju da se sankcije za najmoprimca ne bi ograničavale samo na gubitak posebne zaštite koju uživa kao zaštićeni najmoprimac, već gubi i pravo na daljnje korištenje stanom.

Također, sudovi su stajališta da rokovi iz odredaba članka 33. Zakona o najmu stanova nisu prekluzivni, pa u slučaju kada je vlasnik stana podnio tužbu radi iseljenja (nakon što je prethodno u konkretnom slučaju dva puta postupio prema odredbi članka 33. stavka 1. Zakona o najmu stanova), zaštićeni najmoprimac je mogao podnijeti ili zahtjev, ili tužbu, ili protutužbu radi sklapanja ugovora o najmu, jer bi u suprotnom vlasnik ostao bez ikakve mogućnosti uređivanja odnosa između sebe kao vlasnika stana i zaštićenog najmoprimca u njegovom stanu."

U svezi sa zasnivanjem odnosa najma u praksi postavilo se i pitanje može li zaposlenik po osnovi radnog odnosa od poslodavca zahtijevati zaključivanje ugovora o najmu za određeni stan temeljem Zakona o najmu.

Prema stajalištu zauzetom u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske (dalje: Vrhovni sud RH) broj Rev 2283/99, od 29. kolovoza 2000. (objavljena u Izboru odluka 2/2000. sent. br. 30) "Zakon o najmu stanova osim za stanare ne sadrži odredbe o dodjeli stanova zaposlenicima po osnovi radnog odnosa, pa niti zaključivanjem ugovora o najmu."

U obrazloženju te odluke, između ostalog, je navedeno: "Danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", br. 91/96 - ZNS - stupio na snagu 5. studenog 1996. godine) članak 53. propisano je da između ostalog prestaje vrijediti glava V Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93 - ZSO). Samim time prestaje vrijediti članak 79. ZSO koji je propisivao da davalac stana u društvenom vlasništvu donosi odluku o davanju stana na korištenje osobi koja treba da se useli u taj stan, odnosno odluku o stambenom kreditu, u skladu sa Samoupravnim općim aktom, odnosno Općim aktom o davanju stana na korištenje.

ZNS, a ni Zakon o radu ("Narodne novine", br. 38/95, 54/95 k 65/95 - ZR) ne sadrže odredbe o obvezi dodjele stanova zaposlenicima po osnovi radnog odnosa pa makar i u formi zaključivanja ugovora o najmu stana, a niti ZNS sadrži obvezu vlasnika stanova da propišu uvjete i mjerila te kriterije za davanje u najam svojih stanova, kao što je to propisao članak 51. ZNS za Vladu Republike Hrvatske ili Poglavarstvo Grada Zagreba, općina i gradova, za stanove u njihovom vlasništvu."

III. subjekti ugovora o najmu

III.1. Subjekti ugovora o najmu su ugovorne strane, tj. najmodavac i najmoprimac.

Kao *najmodavac* može se pojaviti fizička i pravna osoba.

Najmodavac može biti vlasnik stana, ali i druga osoba koja je ovlaštenik prava koje u sebi sadrži i pravo na davanje stana u najam ili podnajam.¹⁵

¹⁵ Mladen Žuvela: op. cit., str. 93.

Zakon o najmu u prijelaznim odredbama (članci 30. do 33., ZNS) govori, istina, isključivo o vlasniku stana, kao osobi koja u svojstvu najmodavca zaključuje ugovor o najmu stana.

Međutim, iako se ugovor o najmu redovito ili najčešće sklapa s vlasnikom, time se ne isključuju drugi ovlaštenici davanja stana u najam, koji su slijedom toga i pasivno legitimirani u parnici u kojoj se traži donošenje presude koja zamjenjuje ugovor o najmu.

Tako je u presudi Vrhovnog suda RH, Gzz 71/99, od 29. III. 2000., (objavljena u Izboru odluka 1/2000 sent. 38) zauzeto stajalište da je "u parnici u kojoj se traži zaključivanje ugovora o najmu pasivno legitimiran grad čija je komisija donijela rješenje o davanju stana u najam".

Očito predviđajući teškoće za najmoprimce u pronalaženju vlasnika stana Zakon o najmu u članku 33. stavak 4. sadrži odredbu o predmnjevi da se vlasnikom smatra osoba koja je upisana u zemljišne knjige ili u knjigu položenih ugovora ili osoba kojoj je fond za gospodarenje stambenim zgradama uplaćivao amortizaciju za dotičan stan.

Međutim, time se u praksi sigurno ne mogu otkloniti slučajevi u kojima se ni na opisani način neće moći utvrditi vlasnik stana.

Mogućnost rješenja za takve situacije vidi se¹⁶ u primjeni članka 362. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 73/00, 114/01, dalje: Zakon o vlasništvu ili ZV uz pojedine članke), koji sadrži presumpciju da su nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu a za koje nije utvrđeno u čijem su vlasništvu, u vlasništvu Republike Hrvatske.

Sigurno je, ponavljamo, da će upravo teškoće oko utvrđenja vlasnika biti one okolnosti koje će sudovi uzimati u obzir kod ocjene pitanja da li je najmoprimac izvršio svoju obvezu zaključivanja ugovora o najmu.

U svojstvu najmodavca može se istovremeno javiti više osoba.

To je npr. slučaj suvlasnika kad je stan u suvlasništvu.

Odredbe o ovlaštenjima suvlasnika, općenito, kao i glede davanja stvari u najam, treba potražiti u Zakonu o vlasništvu.

Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade ovlašten je taj dio cijeli ili pojedine njegove dijelove dati u najam ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika ako nije što drugo ugovoreno ili upisano u zemljišnoj knjizi (članak 81., ZV).

O davanju u najam kao i otkazivanju ugovora o najmu glede posebnog dijela nekretnine (dakle u ovom slučaju stana) glede kojeg nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade, što znači da na tom dijelu svi suvlasnici nekretnine ostvaruju suvlasnička ovlaštenja, suvlasnici odlučuju po općim pravilima o odlučivanju o poslovima redovite uprave (članak 86. alineja 7., ZV). To znači da je dovoljna suglasnost suvlasnika koji zajedno imaju više od polovine nekretnine (članak 40., ZV).¹⁷

Za davanje cijele stvari u najam na dulje od jedne godine, potrebna je suglasnost svih suvlasnika jer se to smatra poslom koji premašuje okvir redovitog upravljanja, dakle o poslu izvanredne uprave (članak 41., ZV).

Citiranim odredbama Zakona o vlasništvu izmijenjena je situacija suvlasnika u odnosu na odredbe članka 15. ZOVO-a, u primjeni kojeg je sudska praksa zauzimala stajalište da je davanje u najam stana (poslovnog prostora) posao izvanredne uprave.

U takvoj situaciji kad najmoprimac zahtijeva od suda donošenje presude koja nadomješta ugovor o najmu tužbom trebat će obuhvatiti sve suvlasnike.

¹⁶ Senka Andrijašević-Rac i Vesna Gazzari: op. cit., str. 55.

¹⁷ Tatjana Josipović: Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje), Inženjerski biro Zagreb, 2001., Prava na nekretninama – IV. savjetovanje, str. 28.

Najmoprimac može biti po prirodi stvari samo fizička osoba, budući da se prema izričitoj zakonskoj odredbi stan predaje za stanovanje (članak 3. stavak 1., ZNS).¹⁸

Prema odredbama članka 4. stavka 1. Zakona o najmu, ugovor o najmu stana sklapa se s jednom osobom, a iznimno s oba bračna druga.

Na Zajedničkim sastancima Vrhovnog suda RH i županijskih sudova, u odnosu na bračne drugove, kao sporno, postavilo se pitanje da li se ugovor o najmu može zaključiti samo s jednim bračnim drugom.

Pitanje proizlazi iz činjenice da su bračni drugovi bili sunositelji stanarskog prava, prema ranije Zakonu o stambenim odnosima i da su stoga oba bračna druga temeljem odredaba članka 30. stavak 1. i 2. stekla prava i obveze najmoprimca.

Iz toga nesumnjivo proizlazi pravo svakog od bračnih drugova na sklapanje ugovora o najmu.

To znači da ni jedan od bračnih drugova ne može drugom bračnom drugu, ranijem sunositelju stanarskog prava, koji želi zaključiti ugovor o najmu, osporiti to njegovo pravo.

Isto tako vlasnik je, u slučaju kad postoji zahtjev oba bračna druga, u obvezi sklopiti ugovor o najmu s oba bračna druga.

Sve navedeno u praksi nije sporno.

Navodimo i odluku Županijskog suda u Rijeci broj GŽ 391/97, od 16. lipnja 1999.g. (objavljena u Izboru odluka 1/2000. sent. 37) koja se izjasnila o pravima bivših bračnih drugova u primjeni članka 30. Zakona o najmu.

Izraženo je stajalište da "bivši bračni drugovi koji su ostali sunositelji stanarskog prava imaju sada istovjetnu pravnu poziciju sunajmoprimaca, tako da niti jedan od njih spram drugog nema neko veće ili pak jače pravo na korištenje stana."

U obrazloženju te odluke navedeno je između ostalog: "Novi materijalno-pravni propis kojim je uređena stambena problematika (ZNS), kako to pravilno zaključuje sud prvog stupnja, doista nema odredbi koje bi se odnosile na konkretnu pravnu situaciju, s tim da se postojeći prijedor ne može razriješiti niti supsidijarnom primjenom Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94 i 7/96).

Slijedom toga, valjan je i drugi zaključak suda prvog stupnja, tj. da se temeljem navedene pravne norme stranke nalaze u pravnoj poziciji najmoprimaca, dakle, da obje stranke glede stanovanja u predmetnom stanu imaju pravni osnov u najmu, što znači da stan koriste kao svojevršni sunajmoprimci.

Kod takovog stanja stvari, ukoliko se međusobni odnosi ovakvih najmoprimaca toliko poremete da im zajednički život u stanu postane nesnošljiv, jedan od najmoprimaca nema pravne mogućnosti za iseljenje drugog najmoprimca. Naime, obje su stranke u potpuno istovjetnoj pravnoj poziciji i s jednako jakim pravima glede stanovanja u odnosnom stanu, pa niti tužiteljica, a niti tuženik ne mogu biti u povoljnijoj situaciji koja bi im davala osnova za iseljenje bivšeg bračnog druga odnosno sadašnjeg sunajmoprimca iz odnosnog stana."

Situacija je bitno različita kad jedan od bračnih drugova ili bivših bračnih drugova više nije bio sunositelj stanarskog prava.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev 147/02 (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003., sent. 42) "kad jedan od bračnih drugova zadržava stanarsko pravo, drugom bračnom drugu ne pripada status zaštićenog najmoprimca".

U obrazloženju se između ostalog ističe:

"To zajedničko pravo prestalo je razvodom braka, a nižestupanjski sudovi su pravilno ocijenili da je tužiteljica temeljem članka 65. stavka 3. ZSO zadržala stanarsko pravo kao roditelj kojem su povjerena zajednička maloljetna djeca.

¹⁸ Mladen Žuvela: op. cit., str. 93.

Stoga u vrijeme kada je temeljem članka 53. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, dalje: ZNS) stupanjem na snagu tog zakona prestala vrijediti Glava V. – Stanarsko pravo ZSO (dana 5. studenog 1996. godine) tuženik nije stekao prava i obveze najmoprimca u smislu članka 30. stavka 2. ZNS, jer nije imao stanarsko pravo koje bi mu temeljem članka 30. stavak 1. ZNS prestalo."

Međutim, postavlja se pitanje da li se ugovor o najmu može zaključiti samo s jednim bračnim drugom, iako su oba bračna druga sunositelji stanarskog prava, kad samo jedan od bračnih drugova ističe takav zahtjev, a drugi ne želi sklopiti ugovor o najmu.

S tim u svezi, na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova izneseno je mišljenje da je nužno da oba bračna druga, raniji sunositelji stanarskog prava, sklope ugovor o najmu. Takvo mišljenje izražavaju izgleda i neki autori.¹⁹

Što više, smatra se da bračni drug koji nije sklopio ugovor o najmu zadržava prava i obveze najmoprimca i ne gubi ih time što će u ugovoru biti uneseni kao osoba koja ima pravo koristiti stan (odluka Županijskog suda u Zagrebu br. Gž 5930/99, od 21. listopada 2000.).

Većina je, međutim, smatrala, a to je i naše mišljenje, da zahtjev za sklapanje ugovora može podnijeti i samo jedan bračni drug, odnosno da se ugovor o najmu može sklopiti i samo s jednim od bračnih drugova kao najmoprimcem.²⁰

Zakon o najmu štiti interese dotadašnjih (su)nositelja stanarskog prava i daje im ex lege prava i obveze najmoprimca s pravom sklapanja ugovora o najmu i svim daljnjim pravima koja iz toga proizlaze.

Zakon o najmu nikoga ne sili da bude najmoprimac ako on to ne želi, vezujući, naravno, uz tako izraženu volju određene pravne posljedice.

Stoga nam se čini da odredbe Zakona o najmu ne ograničavaju bračne drugove u suglasnom odlučivanju da samo jedan od njih sklopi ugovor o najmu.

Svakako da se status bračnog druga koji nije zaključio ugovor o najmu bitno razlikuje od statusa bračnog druga koji je sklapanjem ugovora postao zaštićeni najmoprimac.

U pravilu, bračni drug imat će status člana obiteljskog domaćinstva koji se upisuje u ugovor, što znači da ne bi mogao zadržati prava i obveze najmoprimca.

Uz navedeno sporno pitanje glede bračnih drugova kao subjekata ugovora o najmu vezuje se jedno daljnje značajno pitanje, a tiče se prava na ugovaranje zaštićene najamnine u smislu članka 31. Zakona o najmu.

Prema toj odredbi (članak 31. stavak 2.) nema pravo na zaštićenu najamninu, između ostalog, najmoprimac koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Postavilo se pitanje je li odlučujuće što onaj bračni drug koji nije podnio zahtjev za zaključenje ugovora o najmu ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Ima mišljenja (takva je praksa Županijskog suda u Zagrebu) da nije odlučujuće koji je od bračnih drugova vlasnik takve nekretnine.

Obrazlaže se to time da se radi o bivšim sunositeljima stanarskog prava i (su)najmoprimcima, a smatra se da bi svako drugo tumačenje te zakonske odredbe moglo dovesti do zloupotreba.

Tako i prema odluci Županijskog suda u Zagrebu, Gž 9221/01, od 26. studenog 2002., u razlozima koje odluke je, između ostalog, navedeno:

"Budući su tužitelji bili sunositelji stanarskog prava, dakle oboje imaju pravo zaključiti ugovor o najmu, to činjenica što suprug tužiteljice ima u vlasništvu useljivu kuću, isključuje pravo tužiteljice na zaštićenu najamninu – članak 31. stavak 2. Zakona o najmu stanova."

¹⁹ Senka Andrijašević-Rac i Vesna Gazzari: op. cit., str. 13.

²⁰ Tanja Tumbri: Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, str. 622.

Čini nam se da, kraj izričite odredbe članka 31. stavka 2. podstavak 2. ZNS-a koji govori o vlasništvu useljive kuće ili stana najmoprimca nema zakonskog uporišta za tumačenje da bi se ta odredba odnosila na osobu koja nije najmoprimac, pa ni kad se radi o bračnom drugu u situaciji kad on ne sklapa ugovor o najmu.

III.2. U ugovor o najmu, osim ugovornih strana, dakle najmodavca i najmoprimca, unose se **i druge osobe koje će koristiti stan.**

Prema odredbama članka 5. točke 5. Zakona o najmu, ugovor o najmu sadrži podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom.

Prema odredbama članka 19. stavka 1. točke 4. ZNS-a (koja se u vezi s člankom 40. ZNS primjenjuje i na zaštićenog najmoprimca) najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana "ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje."

U prijelaznim odredbama Zakon o najmu sadrži posebne odredbe o osobama koje se upisuju u ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem.

Prema članku 37. stavku 1. Zakona o najmu, osobe koje na dan stupanja na snagu toga Zakona imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva, stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima, upisuje se u ugovor o najmu stana.

Ako najmodavac smatra da ni jedna od osoba zatečenih u stanu na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nema pravni položaj nositelja stanarskog prava, te osobe mogu pokrenuti postupak pred sudom radi utvrđivanja pravnog položaja zaštićenog najmoprimca (članak 37. stavak 2., ZNS).

Za osobe koje su prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ulazile u krug osoba koje su se smatrale članovima obiteljskog domaćinstva (članak 12., ZSO), mogu se, u svezi s primjenom Zakona o najmu, pojaviti različite situacije.

Jedna se odnosi na njihov pravni položaj, odnosno stjecanje svojstva nositelja stanarskog prava i u vezi s time, svojstva najmoprimca (članak 30. stavci 1. i 2., ZNS), a zatim i prava na sklapanje ugovora o najmu u svojstvu zaštićenog najmoprimca.

To će se odnositi, kako na slučaj kad je član obiteljskog domaćinstva ex lege stekao svojstvo nositelja stanarskog prava, prema odredbama Zakona o stambenim odnosima (članak 67. stavci 2. i 3., ZSO), ali nije pribavio odgovarajuću ispravu o tom svom statusu, tako i na situaciju kad između članova obiteljskog domaćinstva do stupanja na snagu Zakona o najmu nije određen onaj koji postaje nositelj stanarskog prava.²¹

Druga se pitanja javljaju u svezi s osporavanjem svojstva člana obiteljskog domaćinstva i njegovog upisivanja u ugovor o najmu stana, kao osobe koja će zajedno sa zaštićenim najmoprimcem koristiti stan, a vezano s time i neka daljnja pitanja o kojima govorim nastavno.

Što se tiče pravnog položaja nositelja stanarskog prava, iz kojeg proizlazi pravo na status zaštićenog najmoprimca, Zakon o najmu sadrži o tome odredbe u kojima predviđa pokretanje postupka pred sudom radi utvrđivanja položaja zaštićenog najmoprimca (članak 37. stavak 2.).

Smatramo, međutim, da ni u slučaju da Zakon o najmu ne sadrži odredbe o pokretanju postupka pred sudom radi utvrđenja svojstva zaštićenog najmoprimca, ne bi bilo zapreke na

²¹ Tanja Tumbri: op. cit., str. 17.

podnošenje tužbe na utvrđenje u smislu članka 187. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., dalje: ZPP).

Nije, međutim, nužno da se o tome, dakle o utvrđivanju svojstva zaštićenog najmoprimca, odlučuje u posebnoj parnici.

U parnici koju bi takva osoba pokrenula radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana (članak 33. stavak 3., ZNS), sud bi, kao o prethodnom pitanju, odlučivao o postojanju svojstva nositelja stanarskog prava odnosno zaštićenog najmoprimca.

U sudskoj praksi javljaju se obje situacije. Tako je npr. u odluci Vrhovnog suda RH broj Rev 432/99, od 16. lipnja 2001. ocijenjeno da je ovlašten na podnošenje tužbe na utvrđenje da je stekao stanarsko pravo tužitelj, inače član obiteljskog domaćinstva, koji svoje pravo temelji na odredbama članka 67. stavka 2. Zakona o stambenim odnosima, dakle na stjecanju ex lege stanarskog prava nakon iseljenja stanara.

U nizu predmeta sudovi su o tome odlučivali kao o prethodnom pitanju.

U svezi s time navodimo razloge iznesene u presudi Županijskog suda u Zagrebu, Gž 3360/02, od 27. svibnja 2003. u kojima se između ostalog kaže:

"Predmet spora jest zahtjev tužitelja za donošenje presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana temeljem odredbe članka 33. stavka 3. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, dalje: ZNS).

Tako je, u bitnome, utvrđeno da je tuženica vlasnik prijepornog stana, da je tužitelj bio član obiteljskog domaćinstva svoje sada pok. bake A. L. i njezinog supruga G. L., kao sunositelja stanarskog prava na tom stanu – koji status je stekao zajedničkim stanovanjem duže od dvije godine prije bakine smrti (članak 12. ranije važećeg Zakona o stambenim odnosima - "Narodne novine", broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93, dalje: ZSO), da je nakon smrti bakinog supruga tužitelj, kao jedini član obiteljskog domaćinstva, postao temeljem ZSO nositelj stanarskog prava na tom stanu, a slijedom čega je danom stupanja na snagu ZNS stekao prava i obveze najmoprimca (članak 30. stavci 1. i 2. ZNS). Obzirom na izloženo, prvostupanjski sud smatra da su u konkretnom slučaju ostvarene pretpostavke za prihvaćanje tužbenog zahtjeva temeljem odredbe članka 33. stavak 3. ZNS.

Tuženica u žalbi i nadalje osporava zaključak suda u pogledu tužiteljeva statusa člana obiteljskog domaćinstva, odnosno stjecanja pravnog položaja zaštićenog najmoprimca – pozivajući se na nepriepornu činjenicu da tužitelj nije u krvnom srodstvu sa pok. G. L., kao posljednjim nositeljem stanarskog prava (umro nakon svoje supruge – tužiteljeve bake).

Međutim, navedeni prigovor tuženice ne može se prihvatiti, jer smrću tužiteljeve bake kao (su)nositeljice stanarskog prava – u rečenoj situaciji zajedničkog stanovanja preko dvije godine prije bakine smrti – tužitelju nije prestao na taj način stečeni status člana obiteljskog domaćinstva stanara, pa neovisno i o tome što je baka umrla prije svoga supruga."

Navodimo i razloge iznesene u odlukama koje su donijete povodom zahtjeva najmoprimca za donošenje presude koja zamjenjuje ugovor o najmu, pri čemu su sudovi često odlučivali i o zahtjevu da se određene osobe unesu u ugovor.

U razlozima presude Županijskog suda u Zagrebu, Gž 8142/00, od 7. veljače 2003., kojom je tužbeni zahtjev u tom dijelu odbijen, navodi se sljedeće:

"Odredbom članka 37. stavak 1. ZNS propisano je da se u ugovor o najmu stana upisuju osobe koje na dan stupanja na snagu ovog Zakona imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva stečenog prema odredbama ZSO-a.

Iz citirane zakonske odredbe jasno proizlazi da se u ugovor o najmu stana kao član obiteljskog domaćinstva može upisati samo ona osoba koja je na dan stupanja ZNS-a imala pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva stečen prema odredbama ZSO-a.

Tužiteljica niti ne spori utvrđenje suda prvog stupnja da njezin unuk s njom stanuje tek od 11. srpnja 1995. godine, dakle manje od dvije godine u času stupanja na snagu ZNS-a (6. studenog 1996. godine) pa nije imao položaj člana obiteljskog domaćinstva u smislu

odredbe članka 12. ZSO-a, jer s tužiteljicom nije stanovao posljednje dvije godine, računajući od stupanja na snagu ZNS-a."

Prema odluci Općinskog suda u Zagrebu, Ps 787/01, od 11. lipnja 2002., kojom je također udovoljeno tužbenom zahtjevu najmoprимca za donošenje presude koja zamjenjuje ugovor o najmu ili istovremeno odbijen zahtjev da se u ugovor o najmu unese određena osoba, razloži su sljedeći:

"Međutim, osnovano su se protivili I. i II. tuženici da u ugovoru o najmu uz gore navedene članove domaćinstva, bude unesen i mlt. T. M.

To stoga jer nisu ispunjeni uvjeti predviđeni odredbom članka 12. prije važećeg Zakona o stambenim odnosima kojim je propisano da se članovima obiteljskog domaćinstva stanara smatraju osobe koje s njim stanuju posljednje dvije godine i to između ostalih srodnici po krvi u pravoj liniji. Naime, mlt. T. je rođen 2. svibnja 1997. g., dakle, nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, a koji je stupio na snagu 5. studenog 1996. g.

Također sud smatra da u ovom konkretnom slučaju ne bi mogla primijeniti odredba stavka 3. navedenog članka, jer se ne radi o osobi, koju bi tužiteljica, kao raniji stanar, sada najmoprимac, bila dužna uzdržavati, s obzirom da je mlt. T. unuk tužiteljice.

Nadalje u ugovor je kao član obiteljskog domaćinstva navedena njegova majka i zakonska zastupnica.

Stoga, a kako je neosnovan dio tužbenog zahtjeva za unašanje mlt. T., kao člana obiteljskog domaćinstva tužiteljice stoga je tužiteljicu u tom dijelu tužbenog zahtjeva valjalo odbiti kao s neosnovanim i odlučiti kao pod točkom I. izreke ove presude."

Što se tiče ostalih prava osoba sa statusom člana obiteljskog domaćinstva, a u svezi s pravom da zajedno sa zaštićenim najmoprимcem koriste stan, na Zajedničkim sastancima Vrhovnog suda RH i županijskih sudova razmatrano je više pitanja.

Postavilo se pitanje da li i kako te osobe ostvaruju zaštitu svog prava da se upisuju u ugovor o najmu ako je taj ugovor sklopljen, a one nisu upisane.

Može li ta osoba tužbom tražiti da se ugovornim stranama ili jednoj od njih naloži upisati tu osobu u ugovor o najmu, odnosno da li bi tužbeni zahtjev mogao glasiti na utvrđenje da ta osoba ima prava osobe upisane u ugovor o najmu.

Da li može zahtijevati zaštitu u situaciji kad ugovor o najmu nije uopće sklopljen (npr. najmoprимac napusti stan prije nego je došlo do sklapanja ugovora), niti najmoprимac namjerava sklopiti ugovor o najmu.

Je li s tim u svezi različita situacija člana obiteljskog domaćinstva u odnosu na najmoprимca od one u odnosu na najmodavca.

Nadalje, Zakon o najmu ne sadrži odredbe koje bi uređivale odnose između najmoprимca i ostalih osoba koje se upisuju u ugovor o najmu odnosno koje imaju pravo koristiti stan.

Postavlja se stoga pitanje može li najmoprимac uskratiti daljnje korištenje stana članu obiteljskog domaćinstva koji je upisan u ugovor.

Ako može, da li se to njegovo pravo ograničava na slučajeve kad za to postoje određeni (opravdani) razlozi ili samo zbog razloga poremećenosti odnosa ili to njegovo pravo nije ograničeno.

O tim pitanjima u raspravi su iznesena različita mišljenja, ali dvojbe nisu otklonjene.

Izneseno je i mišljenje da odnose između najmoprимca i članova obiteljskog domaćinstva treba riješiti primjenom instituta jačeg prava koje bi, naravno, pripadalo najmoprимcu.

Posebno značenje koji se pri razmatranju tih pitanja daje npr. razlogu poremećenosti međusobnih odnosa nesumnjivo pokazuje razumljiv utjecaj odredaba Zakona o stambenim odnosima i jednu primjetnu tendenciju da se neka pitanja u primjeni Zakona o najmu rješavaju analognom primjenom ranije važećih odredaba Zakona o stambenim odnosima.

U odluci Županijskog suda u Zagrebu br. Gž 7566/99, od 10. listopada 2000., kojom je udovoljeno zahtjevu tužiteljice, kao najmoprimca za iseljenje tuženika, inače zeta tužiteljice, u razlozima se, između ostalog, navodi:

"Nije sporno da tuženik nije u ugovoru o najmu naznačen kao osoba koja bi imala pravo koristiti stan, pa slijedi da on, nakon što mu je tužiteljica opozvala dozvolu za korištenje stana, nema pravnu osnovu za korištenje stana.

Naime, to proizlazi iz odredbe članka 3. stavka 1. Zakona o najmu prema kojoj je najmoprimac osoba koja ima pravo koristiti stan za stanovanje, te iz odredbe članka 19. stavka 1. točke 4. Zakona o najmu prema kojoj najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju osobe koju je prema zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje. Prema tome, ako se može otkazati ugovor o najmu zbog toga što tuženik koristi stan, onda je evidentno da tuženik zapravo nema pravo koristiti se stanom.

Tuženik smatra da nije odlučno što on nije naznačen kao osoba koja ima pravo koristiti se stanom, u ugovoru o najmu stana, međutim, kao što proizlazi iz izloženog, osoba za koju nije u ugovoru o najmu naznačeno da ima pravo koristiti se stanom nema to pravo, osim u posebnim slučajevima (spomenuta odredba članka 19. stavka 1. točke 4. Zakona o najmu). Tuženik ne spada niti u jedan od takvih slučajeva, a treba još naglasiti i to da je pravo najmoprimca da neku osobu ne odredi osobom koja bi imala pravo koristiti se stanom, jer sadržaj ugovora o najmu stranke (najmoprimac i najmodavac) određuju slobodno, osim u pogledu onih uvjeta koji su propisani odredbama Zakona o najmu (članak 3. stavak 3.)."

Sigurno da je odgovor na pitanja o odnosu najmoprimca i članova obiteljskog domaćinstva od izuzetne važnosti jer osim uskraćivanja prava na korištenje stana može značiti isključivanje mogućnosti ostvarivanja prava iz članka 38., tj. prijelaza i stjecanja prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca pod pretpostavkama iz tog članka.

Međutim, usprkos tome, ako u odredbama Zakona o najmu nema uporišta za tumačenje da taj Zakon ograničava pravo najmoprimca na uskraćivanje daljnjeg korištenja stana osobama upisanim u ugovoru o najmu, temeljem odredbe članka 37. stavka 1. ZNS-a, ne čini nam se da bi osnovu, za to ograničenje mogli potražiti u analognoj primjeni Zakona o stambenim odnosima.

Iako se ne radi o istoj situaciji, smatramo korisnim navesti da su se prava članova obiteljskog domaćinstva na korištenje stana pokazala spornim i u primjeni Zakona o prodaji stanova. Stajalište koje je u tom slučaju zauzela sudska praksa, otklanjajući primjenu Zakona o stambenim odnosima, proizlazi iz odluke Vrhovnog suda RH broj Rev 3233/94, od 28. listopada 1997. (objavljena u Izboru odluka 1/1998 sent 73), a prema kojoj nakon što je stanar otkupio stan, na odnose vlasnika i članova obiteljskog domaćinstva, u svezi s korištenjem stana, ne primjenjuje se odredba Zakona o stambenim odnosima.

U razlozima odluke navedeno je, između ostalog:

"Prestankom stanarskog prava i stjecanjem prava vlasništva na spornom stanu od strane tužitelja, prestao je postojati između tužitelja i tuženika pravni odnos nositelja stanarskog prava i člana obiteljskog domaćinstva, pa nema mjesta primjeni članka 68. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/90).

Upravo zbog navedenog revident neosnovano upućuje na sudsku praksu nastalu u primjeni navedene odredbe.

Naprotiv, pravni odnos tužitelja kao vlasnika spornog stana i tuženika kao osobe koja koristi sporni stan protivno volji vlasnika, pravilno su nižestupanjski sudovi ocijenili prema

odredbama Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91) koji je bio na pravnoj snazi u vrijeme donošenja pobijanih presuda.

Kako se u ovoj pravnoj stvari radi, dakle, o tužbi vlasnika stana za iseljenje tuženika koji stanuje u stanu protivno volji vlasnika stana, to je pravilno primijenjeno materijalno pravo od strane nižestupanijskih sudova kada je tuženiku naloženo iseljenje iz spornog stana.

Pri tome valja još navesti da tuženikov pravni status člana tužiteljeva obiteljskog domaćinstva u vrijeme kada je tužitelj bio nositelj stanarskog prava, ne dovode tuženika u povoljniji pravni položaj u parnici u kojoj vlasnik (raniji nositelj stanarskog prava) zahtijeva njegovo iseljenje."

Sudska praksa morat će odgovoriti i na neka druga pitanja.

Tako npr. neki smatraju da bi trebalo postaviti pitanje pravnog statusa djeteta rođenog nakon zaključenja ugovora o najmu, kao i nekih drugih osoba koje se naknadno pojavljuju kao potencijalni korisnici stana (zetovi, snahe), kao i pitanje statusa bračnih drugova u slučaju razvoda braka.

Citirali smo već odluku Općinskog suda u Zagrebu, Ps 787/01, od 11. lipnja 2002., kojom je odbijen zahtjev zaštićenog najmoprimca da se u ugovor o najmu unese unuk najmoprimca koji je rođen nakon stupanja na snagu Zakona o najmu, a čija je majka inače unesena u taj ugovor o najmu kao član obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

U primjeni Zakona o najmu postavlja se niz pitanja i u svezi s nastavljanjem najamnog odnosa i prijelazu prava u slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili kad zaštićeni najmoprimac napusti stan (članak 38., ZNS-a).

Prema općim odredbama članka 24. stavka 2. ZNS-a u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

Prema odredbama članka 38. stavka 1. ZNS-a drugačije je određen krug osoba na koje prelaze prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca u slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili kada zaštićeni najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca iz ugovora o najmu prelaze na osobu navedenu u ugovoru o najmu stana, ovisno o sporazumu tih osoba.

U slučaju spora najmoprimca će odrediti najmodavac (članak 38. stavak 2., ZNS).

Izgleda da bi u smislu citiranih zakonskih odredaba do prijelaza prava i obveza iz govora o najmu moglo doći uz kumulativno ispunjenje sljedećih pretpostavki:

- da se radi o osobama koje određuje Zakon o najmu;
- da su upisane u ugovor o najmu;
- da su zajedno s najmoprimcem nastavile koristiti stan i da stanuju u stanu.

Ustavni sud RH u svojoj odluci U-I-533/2000, od 24. svibnja 2000. (objavljena u "Narodnim novinama", broj 56, od 6. lipnja 2000.) ne prihvaćajući prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti članka 24. Zakona o najmu u razlozima između ostalog navodi:

"U osporavanim odredbama stavaka 2., 3., i 4. ovoga članka, ne radi se o nasljeđivanju najmoprimčevih prava, već o nastavljanju najamnog odnosa samo od strane najmoprimčevog bračnog druga, pa tek ako njega nema, i od strane određenih osoba (dijete, pastorka ili usvojenik) koje su zajedno s najmoprimcem bile navedene u ugovoru o najmu stana koji je sklopljen i radi zadovoljavanja njihovih stambenih potreba.

Naime, smrt najmoprimca ili njegovo napuštanje stana, nije u Zakonu predviđen razlog za prestanak ugovora o najmu stana, pa ovdje osporavane odredbe samo detaljnije uređuju način prelaska prava i obveza iz ugovora o najmu na osobe koje su ostale u stanu i koje su istovremeno obuhvaćene tim ugovorom kao osobe koje stanuju s prvotnim najmoprimcem.

Sud stoga ocjenjuje da takvo nastavljanje najamnog odnosa s osobama koje u tom odnosu sudjeluju od njegovog početka, odnosno u ugovor su upisane u skladu sa Zakonom, nije u nesuglasju s temeljnom vrednotom ustavnog poretka o nepovredivosti vlasništva, niti je protivno Ustavom zajamčenom pravu vlasništva, niti se njome na neustavan način uvodi neko novo ograničenje prava vlasništva"

Na iste je razloge uputio u svezi s neprihvatanjem prijedloga za pokretanje postupka ocjene ustavnosti članka 37. (o pravu člana obiteljskog domaćinstva da se upiše u ugovor) i članka 38. Zakona o najmu (o prijelazu prava i obveza u slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili kada on napusti stan).

IV. SADRŽAJ UGOVORA O NAJMU

U svezi s pravom zaštićenog najmoprimca odnosno osobe na koju prelaze prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca (članak 33. stavak 3. i članak 38. stavak 3., ZNS) da od suda zahtijeva donošenje presude koja zamjenjuje ugovor o najmu, u primjeni Zakona o najmu postavilo se više pitanja vezano za sadržaj tog ugovora.

Prema odredbama općeg dijela Zakona o najmu međusobna prava i obveze najmoprimca i najmodavca u svezi s najmom stana uređuju se ugovorom o najmu (članak 3. stavak 2.).

Najmoprimac i najmodavac slobodno ugovaraju uvjete najma stana u svim onim pitanjima koja nisu propisana Zakonom o najmu (članak 3. stavak 3.).

Iz toga slijedi da u situaciji kad bi najmodavac i najmoprimac ugovorom drukčije uredili pitanja koja su uređena Zakonom o najmu, u slučaju spora primjenjivale bi se odredbe Zakona o najmu.

Uvjete sklapanja ugovora o najmu stana koji nisu propisani Zakonom stranke ugovaraju slobodno.

Navedene načelne odredbe nesumnjivo dolaze do primjene i prilikom sklapanja ugovora o najmu sa zaštićenim najmoprimcem.

Postoji, međutim, niz odredaba Zakona o najmu koje ograničavaju slobodu ugovaranja, a kad se radi o ugovoru sa zaštićenim najmoprimcem, ta ograničenja mogu proizlaziti kako iz općih odredaba Zakona o najmu tako i iz njegovih prijelaznih odredaba.

Tako npr. članak 8. ZNS-a određuje osobe koje imaju pravo na sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, članak 21. u svezi s člankom 40. ZNS-a određuje pretpostavke za otkaz i dr.

Kao primjer ograničavanja sloboda ugovaranja ističu se odredbe članka 5. ZNS.

Prema članku 5. Zakona o najmu ugovor o najmu sadrži osobito:

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana,
8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
9. odredbe o primopredaji stana.

Ocjenjuje se da je time određen obvezni sadržaj ugovora i da se radi o bitnim sastojcima ugovora o najmu.²²

²² Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari: op. cit. str. 15.

S tim u svezi može se postaviti više pitanja.

Npr. koje posljedice nastaju kao stranke ne postignu suglasnost o svim sastojcima ugovora iz članka 5. ZNS-a i da li je valjan ugovor o najmu iako ne sadrži sve sastojke predviđene odredbama članka 5. ZNS-a. Na to pitanje Zakon o najmu ne daje direktni odgovor.

Nadalje, da li su svi sastojci iz članka 5. Zakona o najmu bitni sastojci ugovora u smislu općih propisa građanskog prava,²³ što bi značilo da u nedostatku nekog od njih ugovor nije valjano nastao.

Smatramo da to ne proizlazi iz odredaba članka 5. ZNS-a i da npr. nedostatak odredaba o održavanju stana ili o uporabi zajedničkih prostorija ne bi se mogao smatrati nedostatkom bitnog elementa ugovora o najmu u tom smislu da ugovor nije ni nastao.

Može se, također, uočiti da u presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu u sadržaj ugovora često nisu unijeti svi elementi iz članka 5. ZNS-a. Tako npr. nedostaju odredbe o troškovima koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem (članak 5. točka 4., ZNS).

Stranke nedvojbeno mogu ugovorom urediti i niz drugih pitanja, o kojima postignu suglasnost, jer to izričito proizlazi iz odredaba članka 3. stavka 3. ZNS-a.

U svezi s pravom najmoprimca da od suda traži donošenje presude koja zamjenjuje ugovor (članak 38., ZNS) također se postavilo pitanje da li se s uspjehom može tražiti od suda da u ugovor o najmu unese i sastojke koji nisu predviđeni člankom 5. Zakona o najmu.

Ima mišljenja da je to moguće, ali samo kad postoji suglasnost stranaka o sadržaju tih drugih odredaba. Neki su se sudovi u tom pravcu već izjasnili u svojim odlukama (npr. Županijski sud Zagreb).

Čini nam se da iz odredaba Zakona o najmu ne proizlazi takvo ograničenje za sud prema kojem bi on, donoseći presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu, sadržaj tog ugovora morao ograničiti samo na one odredbe koje predviđa članak 5. ZNS-a, a svaku drugu odredbu unijeti samo ako o tome stranke postignu suglasnost.

Prema odredbama članka 5. ZNS-a ugovor o najmu sadrži osobito one sastojke koji se navode u članku 5. točkama 1. do 9. ZNS-a.

Uz ove sastojke koje ugovor "osobito" sadrži, dakle, koji nisu navedeni taksativno, može nedvojbeno sadržavati i druge odredbe.

Člankom 3. stavkom 3. Zakona o najmu određuje se koja su ovlaštenja stranaka kod sklapanja ugovora o najmu u pogledu njegova sadržaja. Stoga ima mišljenja da je i sud, vezan okvirima koji bi vrijedili i za stranke, kad donosi presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu, koji bi inače sklapale stranke.

To znači da one uvjete (tako ih naziva Zakon o najmu) koje bi stranke mogle ugovoriti slobodno i suglasno i sud može unijeti u ugovor samo ako su stranke o tome suglasne.

Međutim, takva suglasnost, čini nam se, ne bi bila potrebna za one uvjete koji su npr. drugim odredbama Zakona o najmu izrijekom propisani i koje stranke ne bi mogle ugovoriti drukčije, a koji se ipak ne ograničavaju samo na one iz članka 5. Zakona o najmu.

Tako npr. ugovorom bi se mogla unaprijed odrediti osoba na koju prelaze prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca, u slučaju njegove smrti ili napuštanja stana (članak 38. stavak 1., ZNS).

Nadalje, u sudskoj praksi može se primijetiti da se u presudama koje zamjenjuje ugovor o najmu kao sadržaj ugovora unosi npr. odredba koja proizlazi iz članka 16. Zakona o najmu, o obvezi najmoprimca da dopusti najmodavcu ulazak u stan u svezi s nužnim popravcima. Smatramo da za unošenje takve odredbe ne bi bila potrebna suglasnost stranaka.

²³ Martin Vedriš, Petar Klarić: *Građansko pravo*, "Narodne novine 1998", str. 106. i dalje.

Međutim, ukoliko bi se ugovorom detaljnije uređivalo u koje vrijeme i uz koje uvjete najmodavcu pripada to pravo, takve odredbe mogle bi se unijeti kao sadržaj ugovora samo uz suglasnost stranaka.

U presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu kao sadržaj ugovora nalazimo, nadalje, i odredbu da je najmodavac dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od svih oštećenja, što je, inače, predviđeno člankom 14. stavkom 1. Zakona o najmu kao obveza najmodavca (tako npr. presuda Općinskog suda u Zagrebu broj Ps 312/97).

Moglo bi se zaključiti da sudovi, osim sastojaka iz članka 5. ZNS-a, kao sadržaj ugovora najčešće unose obveze stranaka koje su, inače predviđene zakonom, za što, načelno, ne bi trebala suglasnost stranaka, kako smo to naprijed izložili.

Drugo je pitanje je li takve odredbe nužno unositi u ugovor i da li je svrsishodno unositi ih u ugovor prepisujući zakonsku formulaciju bez daljnje razrade.

Međutim, u situacijama kad sud donosi presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu, ne treba prečesto očekivati od stranaka koje su u sporu da postignu suglasnost makar i o dijelu sadržaja ugovora.

Citirali smo sudske odluke (Točka III.) u kojima su sudovi, prihvaćajući zahtjev za donošenje presude koji zamjenjuje ugovor o najmu stana odbili zahtjev za unošenje u ugovor određenih osoba kao korisnika stana zajedno s najmodavcem (presuda Županijskog suda u Zagrebu, Gž 3360/02, od 27. svibnja 2003.).

Vezano sa sadržajem ugovora o najmu još bismo napomenuli da Zakon o najmu ništa ne govori o sudbini ugovora o najmu stana²⁴, sklopljenih prije stupanja na snagu Zakona o najmu dakle, u režimu Zakona o stambenim odnosima (članak 109. i sl., ZSO).

Ima mišljenja da se na takve ugovore trebaju primijeniti odredbe Zakona o najmu²⁵.

Međutim, u odluci Vrhovnog suda RH, Rev 1387/02, od 11. ožujka 2003., zauzeto je sljedeće stajalište: "Ugovor o najmu zaključen po odredbama Zakona o stambenim odnosima po svom sadržaju nije ugovor o najmu koji je uređen Zakonom o najmu stanova, niti to prešutno može postati."

U razlozima se, između ostalog, navodi sljedeće:

"Tuženici su s ranijim vlasnicima sklopili ugovor o najmu temeljem odredbe članka 109. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93 – dalje ZSO), pa je neodlučna okolnost da je taj ugovor nazvan ugovorom o podstanarskim odnosima.

Radi se o ugovoru o najmu na neodređeno vrijeme, koji u smislu članka 111. ZSO prestaje na osnovi pismenog otkaza.

Najmodavci su pismom od 26. prosinca 1996. godine otkazali tuženicima (najmodavcima) ugovor o najmu uz otkazni rok duži od ugovorenog (i zakonskog) roka od 30 dana.

Kako je ugovor o najmu kuće sukladno zakonskoj odredbi prestao otkazom, tuženici koriste kuću bez pravne osnove, pa je neosnovan njihov prigovor kojim žele odgoditi tužiteljev zahtjev tvrdnjom da najamni odnos još traje.

Neosnovan je prigovor tuženika glede primjene Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96), jer ugovor koji su sklopili s najmodavcem svojim sadržajem nije ugovor uređen tim zakonom, niti je takav mogao prešutno postati."

²⁴ M.Žuvela, op. cit. str. 91.

²⁵ O.Roje, op. cit. str. 8.

V. OBLIK UGOVORA O NAJMU

Odredbama članka 4. Zakona o najmu predviđeno je da se ugovor o najmu sklapa u pisanom obliku.

Zakon o najmu ne sadrži neke druge odredbe glede oblika ugovora, npr. o posljedicama nedostatka pisanog oblika.

Stoga do primjene dolaze opće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Tu prvenstveno mislimo na primjenu odredaba članka 73. ZOO-a o konvalidaciji ugovora koji nije sklopljen u propisanom pisanom obliku.²⁶

Taj će se ugovor smatrati pravovaljan, iako nije zaključen u tom obliku, ako su ugovorne stranke u cijelosti ili u pretežnom dijelu izvršile obveze koje iz njega nastaju.

U sudskoj praksi, u cilju održavanja ugovornog odnosa, dosta se često pribjegavalo primjeni članka 73. ZOO-a čak i u slučajevima u kojima je zakonom bila predviđena ništavost ugovora zbog nedostatka pisanog oblika (npr. kod ugovora o prodaji nekretnina).

Nije nam bila dostupna sudska praksa, u svezi s primjenom Zakona o najmu, koja bi se odnosila na nedostatak pisanog oblika.

Navodimo jednu noviju odluku Vrhovnog suda RH u kojoj je zauzeto stajalište o tom pitanju u svezi ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Prema toj odluci (Rev 208/96, od 19. siječnja 2000., objavljena u Izboru odluka 1/2000 sent. 34) valjan je usmeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija koji je izvršen u pretežnom dijelu.

U razlozima te presude rečeno je, između ostalog: "Neosnovani su revizijski razlozi da usmeni ugovor ne bi proizvodio pravne učinke, jer da se ugovor o zakupu zaključuje u pismenoj formi. Ovo stoga, kako to zaključuju i nižestupanjski sudovi i ugovori za koje se po odredbi članka 73. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96 i 112/99), traži pismena forma, a sačinjeni su usmeno, proizvode pravne učinke i smatraju se pravno valjanim, ako su izvršeni u pretežitom dijelu, o čemu se u nazočnom slučaju i radi, jer je tuženik tužitelju plaćao po 700 DEM mjesečno."

Isto tako u odluci Rev 219/98, od 20. rujna 2000. (objavljenoj u Izboru odluka 1/2001 sent. 38) zauzeto je stajalište da je valjan usmeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija kad su ga ugovorne strane u cijelosti izvršavale (od 15. prosinca 1991. do kraja 1992.g.).

Kao što smo već rekli, smatramo da bi odredbe članka 73. ZOO-a trebala primijeniti i kad se radi o ugovoru o najmu stana.

Što se tiče izmjena i dopuna ugovora o najmu trebalo bi također primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima (članak 67. stavak 2.) prema kojima propisani oblik vrijedi i za sve izmjene i dopune ugovora.

Kasnije usmene dopune bile bi valjane samo ako se radi o sporednim točkama o kojima u formalnom ugovoru ništa nije rečeno (članak 67 stavak 3., ZOO).

To bi značilo npr. da usmena izmjena odredbe o najamnini prema općim propisima ne bi bila valjana, jer se ne radi o sporednoj odredbi.

Međutim, što se tiče zaštićene najamnine, prema odredbi članka 36. Zakona o najmu ako se zbog izmjene propisa iz članka 7. ovoga Zakona promijeni visina zaštićene najamnine, najmoprimac je dužan plaćati tu najmninu bez izmjene ugovora, a na temelju izračuna najmodavaca.

VI. ZAŠTIĆENA NAJAMNINA

Najamnina je jedan od bitnih sastojaka ugovora o najmu stana.

²⁶ M.Žuvela, op. cit. str. 96.

O.Roje, op. cit. str. 3.

Prema odredbi članka 3. stavka 1. Zakona o najmu ugovorom o najmu najmodavac se obvezuje predati najmodavcu stan za stanovanje, a najmodavac se obvezuje u ime najma stana platiti naknadu najmodavcu.

Najamnina može biti (članak 6., ZNS):

- zaštićena najamnina
- slobodno ugovorena najamnina.

Zadržat ćemo se na nekim spornim pitanjima koja su se javljala u sudskoj praksi u svezi s pravom na zaštićenu najminu.

S obzirom da se Konačni prijedlog ZIDZNS odnosi i na zaštićenu najminu, izložit ćemo predložena rješenja.

Zaštićena najamnina utvrđuje se na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske²⁷ (članak 7. stavak 1., ZNS).

Uvjeti i mjerila utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmodavca (članak 7. stavak 2., ZNS).

Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisima, kako je to sve predviđeno člankom 7. Zakona o najmu (članak 7. stavak 3., ZNS).

Osim o objektivnim okolnostima vezanim za stan i za zgradu u kojoj se nalazi, zaštićena najamnina ovisi i o subjektivnim okolnostima, tj. o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmodavca.

Odredbe članaka 6. i 7. Zakona o najmu bile su predmet ocjene pred Ustavnim sudom RH, koji nije prihvatio prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti tih odredaba (Odluka Ustavnog suda RH br. U-I-762/96 i dr. koju smo već citirali).

U obrazloženju te odluke, između ostalog, je navedeno:

"Utvrđivanje uvjeta i mjerila na način kako je to učinjeno u osporenoj odredbi, ni u čemu ne vrijeđa jednakost kao najvišu vrednotu ustavnog poretka Republike Hrvatske iz članka 3. Ustava. Tim se uvjetima i mjerilima samo utvrđuju objektivni elementi za određivanje zaštićene najmine, koji se za one građane koji na takvu najminu imaju pravo, primjenjuju jednako za sve, i oni nisu ni u kakvoj svezi s uvjetima i mjerilima za određivanje cijene stana u slučaju njegove kupnje prema odredbama Zakona o prodaji. Ovakvim propisivanjem, osobito uzimanjem u obzir imovinskih prilika najmodavca, ostvaruje se i načelo o Republici Hrvatskoj kao (i) socijalnoj državi (članak 1. stavak 1. Ustava).

Predlagatelji pod 5) i 10), kao najmodavci osporavaju članak 7. Zakona o najmu iz istih razloga zbog kojih osporavaju i njegov članak 6., ali pri tome gube iz vida da vlasništvo i obvezuje te da su i vlasnici dužni pridonositi općem dobru, što u konkretnom slučaju znači trpiti i nadalje određena ograničenja u prihodima u situaciji kad se jedan pravni sustav mijenja i usklađuje s ustavnim odredbama.

Posebno osporavaju odredbu stavka 1. toga članka kojom se daje u nadležnost Vladi Republike Hrvatske da utvrdi uvjete i mjerila za određivanje zaštićene najmine, jer da je to suprotno temeljnim odredbama Ustava o naknadi tržišne vrijednosti, pa i onim po Zakonu o izvlaštenju, zbog čega da bi to trebalo urediti zakonom, a ne podzakonskim propisom.

Prijedlozi nisu osnovani iz istih razloga koji su navedeni za članak 6. Zakona o najmu, a glede osporavanja stavka 1. ne nalazi se da bi time što je ovlast za određivanje uvjeta i mjerila dana Vladi Republike Hrvatske, bila povrijeđena neka Ustavna odredba, tim više kada je zakonodavac odredio najnižu granicu zaštitne najmine i dao okvire uvjeta i mjerila koje

²⁷ Uredba o mjerilima i uvjetima za utvrđenje zaštićene najmine objavljena u "Narodnim novinama" broj 40/97.

propisuje Vlada Republike Hrvatske (stavak 2. članka 7.). Također se utvrđuje da je takvo ovlaštenje Vlade Republike Hrvatske, u skladu s njezinom ovlasti iz članka 110. Ustava Republike Hrvatske."

Odredbama članka 8. Zakona o najmu određeno je koji korisnici stanova plaćaju zaštićenu najamninu.

To su korisnici:

- koji se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja,
- koji se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja,
- koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu ovoga Zakona,
- koji su određeni posebnim propisom.

Prema daljnjim odredbama Zakona o najmu to su i:

- zaštićeni podstanar (članak 47. stavak 3. ZNS)
- osobe koje su primjenom odredbe članka 61. stavka 5. ZSO stekle pravo koristiti se stanom u vlasništvu drugog građanina (članak 48. stavak 3. ZNS)
- osobe koje su stekle status najmoprimca na temelju članka 26. stavka 1. i članka 33. Zakona o naknadi²⁸ za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj 92/96, 39/99, 42/99, 80/02, 81/02, dalje: Zakon o naknadi).

Odredbe članka 8. Zakona o najmu bile su također predmet ispitivanja pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske koji je odbio prijedloga za pokretanje postupka ocjene ustavnosti.²⁹

U razlozima te odluke navedeno je:

"Prijedlozi nisu osnovani iz istih razloga navedenih za članak 6. Zakona o najmu.

Također se može pripomenuti da stanovi u predmetnom smislu ne predstavljaju nekretnine iz članka 52. Ustava, pa država nije u smislu odredbe stavka 2. toga članka Ustava dužna dati naknadu za ograničenja kojima su vlasnici stanova podvrgnuti zbog prava najmoprimca na zaštićenu najamninu."

Zakon o najmu, u odredbama članka 31., predviđa slučajeve u kojima najmoprimac koji je ex lege stekao prava i dužnosti najmoprimca (članak 30., ZNS-a) nema pravo na zaštićenu najamninu.

Odlukom Ustavnog suda RH br. U-I-762/96 i dr. ukinuta je odredba članka 31. stavak 2. podstavak 3. ZNS-a prema kojoj pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac koji sa članovima domaćinstva nije koristio stan dulje od šest mjeseci prije stupanja na snagu Zakona o najmu bez suglasnosti vlasnika stana. Konačni prijedlog ZIDZNS u vezi sa člankom 31. ZNS-a ne sadrži nikakve odredbe.

Stoga, prema sada važećim odredbama članka 31. ZNS-a, pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji:

- u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost
- ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

U tumačenju članka 31. Zakona o najmu pokazali su se spornim domašaj i značenje odredbe o vlasništvu useljive kuće ili stana.

Prethodno smo već razmatrali (Točku III.1.) pitanje od kakvog je utjecaja na pravo na zaštićenu najamninu okolnost da useljivu kuću ili stan ima onaj bračni drug koji nije sklopio ugovor o najmu kao najmoprimac.

²⁸ Mladen Žuvela: op. cit. str. 98.

Ozren Roje: op. cit. str. 18.

²⁹ Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-762/96 i dr. objavljeno u "Narodnim novinama", broj 48, od 6. travnja 1998.

U situaciji kad je taj ugovor sklopio samo jedan od bračnih drugova, izrazili smo mišljenje da je za priznavanje prava na zaštićenu najamninu odlučujuće jedino vlasništvo useljive kuće ili stana onog bračnog druga koji je sklopio ugovor o najmu kao najmoprimac.

U primjeni iste odredbe postavila su se i neka daljnja pitanja.

Jedno od njih odnosilo se na vlasništvo kuće za odmor i utjecaja tog vlasništva na pravo na zaštićenu najamninu.

O tome se izjasnio Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci broj Rev 40/99, od 10. lipnja 1999.g., (objavljena u Izboru odluka 2/1999., sent. 80).

Prema zauzetom stajalištu vlasništvo kuće za odmor nije zapreka na strani najmoprimca za priznavanje zaštićene najamnine.

U razlozima te odluke navedeno je, između ostalog, sljedeće:

"Tužitelji zahtjevom svoje tužbe traže da sud utvrdi da oni imaju pravni položaj zaštićenog najmoprimca u odnosu na stan koji koriste, tj. da im pripada pravo na zaštićenu najamninu.

Sudovi nižeg stupnja su njihov zahtjev ocijenili neosnovanim.

Kod toga su se ti sudovi pozvali na odredbu članka 31. stavak 2. alineja 2. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96), po kojoj pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Što se tiče razloga zbog kojeg su ti sudovi ocijenili tužbeni zahtjev neosnovanim, i to stoga što tužitelji imaju u vlasništvu kuću za odmor ovaj sud također smatra da su i utoliko pogrešno primijenili materijalno pravo.

Kuća za odmor je naime kuća posebne namjene, tj. nije namijenjena stanovanju već boravku za vrijeme godišnjeg odmora, tj. zapravo u kratkom razdoblju tokom godine. Ona se kao takva ne može ni iznajmljivati u toku cijele godine.

Stoga gledajući na svrhu prije spomenutog propisa ovaj sud smatra, da ova nije bila da pogodnost zaštićene najamnine bude vezana među ostalim i za posjedovanje kuće za odmor na strani najmoprimca."

U istoj odluci (Rev 40/99., objavljena u Izboru odluka 2/1999. sent. 79) zauzeto je i sljedeće stajalište:

"Za ocjenu pitanja prava na zaštićenu najamninu nije dovoljno da najmoprimac ima u vlasništvu kuću već je potrebno da se radi o useljivoj kući."

Nadalje postavilo se pitanje da li primjenom odredbe članka 31. stavak 2. ZNS-a, uz vlasništvo useljive kuće i stana, treba uzimati u obzir i neki dodatni kriterij, kao npr. gdje se nalazi useljiva kuća ili stan, da li se radi o odgovarajućem stanu i dr.

Na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova izraženo je mišljenje da Zakon o najmu ne predviđa daljnje dodatne kriterije i da se stoga neki drugi kriteriji ne mogu uzimati u obzir.

Polazi se pri tome od toga da je zakonodavca vlasništvo useljive kuće ili stana uzeo u obzir kao imovinski kriterij.

Zato su, prema sada odredbama Zakona o najmu, i posljedice isključivo u sferi prava na zaštićenu najamninu, a ne dovode se u pitanje ostala prava najmoprimca u svezi s korištenjem stana.

Tako će npr. najmoprimac koji, u istom mjestu, ima useljivu kuću ili stan doduše izgubiti pravo na zaštićenu najamninu, ali će moći nastaviti korištenje stana u istom svojstvu.

Čini nam se, također, da iz navedene odredbe članka 31. stavka 2. ne proizlazi da zakonodavac pravi razliku s obzirom na veličinu ili neke druge karakteristike useljive kuće ili stana koje najmoprimac ima u vlasništvu.³⁰

³⁰ Zlatan Turčić: Useljiva kuća ili stan, prema odredbama Zakona o najmu, Informator br. 4594-4595 od 18. I 21. ožujka 1998.g.

Prema tome, vlasništvo useljive kuće ili stana, samo po sebi, kao određena vrijednost, temeljem imovinskog kriterija ima za posljedicu gubitak prava na zaštićenu najamninu.

Ima međutim i mišljenja da je, doduše, odlučan imovinski kriterij, ali da je ovisan i o imovinskom stanju, dakle materijalnim pitanjima najmoprimca koje su mu omogućile stjecanje vlasništva nekretnina. Upućuje se pri tome na odredbe članka 8. stavka 1. Zakona o najmu prema kojoj pravo na zaštićenu najamninu imaju i osobe slabijeg imovnog stanja.

Stoga se smatra da je u svakom pojedinom slučaju potrebno utvrditi o kakvoj se kući odnosno stanu radi (broj prostorija, unutarnje uređenje, mjesto gdje se nalazi unutarnje uređenje i dr.) da bi se pomoću tih elemenata utvrdilo postoje li okolnosti koje isključuju pravo na zaštićenu najamninu.

Takvo stajalište zauzeto je, npr. u presudama Županijskog suda u Zagrebu br. Gž 4225/99 i Gž 7952/98.

Kao što se vidi pristupa ima različitih.

Budući da Zakon o najmu ne određuje što se smatra useljivom kućom ili stanom, to je, također, jedno od pitanja na koje bi trebala odgovoriti sudska praksa.

Ustavni sud RH (odluka i rješenje broj U-I-762/96 i dr.) odbio je prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti članka 31. stavka 2. podstavka 2. Zakona o najmu.

U obrazloženju odluke u svezi s time se navodi:

"Prema ovoj se odredbi pravo na zajamčenu najamninu gubi zbog činjenice da najmoprimac ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan. Svi predlagatelji smatraju da je odredba preširoka, i da bi takvo ograničenje eventualno imalo smisla kad bi se useljiva kuća ili stan nalazili u istom mjestu u kojem je unajmljeni stan, kao i da bi trebalo određenije navesti da ta kuća ili stan odgovara potrebama obitelji najmoprimca, uspoređujući tu odredbu s odgovarajućim odredbama Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine. Međutim, takva usporedba nije primjerena. Kriteriji iz spomenutog Zakona o stambenim odnosima bili su određeni u sasvim drugu svrhu od osporavanog kriterija, pa je nositelj stanarskog prava koji bi u vlasništvo stekao u istom mjestu useljivu kuću ili stan kao posebni dio zgrade koji bi ujedno odgovarao potrebama njegovog obiteljskog domaćinstva, morao iz tog stana iseliti. Dakle, vlasništvo nekretnina čija vrijednost svakako nije zanemariva, kao u osporavanoj odredbi, postavljeno je kao razlog gubitka prava na zaštićenu najamninu, ali ne znači i gubitak najmoprimatejskog statusa, niti najmoprimcu zbog vlasništva takvih nekretnina prijeti koja druga posljedica vezana uz njegovo stanovanje. Stoga Sud ne nalazi da bi time što zbog svojeg imovnog stanja koje se sastoji upravo i od useljive kuće ili useljivog stana, najmoprimac gubi pravo na zaštićenu najamninu kad silom zakona i neovisno od volje vlasnika stana u njegovom stanu stanuje, bilo povrijeđeno načelo jednakosti, pa ni ono pred zakonom, jer svi najmoprimci koji u vlasništvu posjeduju useljivu kuću ili stan, neće imati pravo na zaštićenu najamninu. Također nema razloga da se zakonodavcu ospori pravo propisivati kriterije za gubitak prava na zaštićenu najamninu, koji ovise o imovnom stanju najmoprimca, kao što je propisao i da uvjeti i mjerila za određivanje zaštićene najamnine ovise, između ostalog, i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca."

Konačni prijedlog ZIDZNS (članak 1.) odnosi se i na odredbe članka 7. ZNS-a odnosno na utvrđivanje i visinu zaštićene najamnine.

Prema predloženom rješenju zaštićena najamnina bi se utvrđivala (prema izmijenjenom članku 7. stavku 2., ZNS), temeljem uvjeta i mjerila ovisno o "opremljenosti stana, iskoristivosti stana te *visini sredstava potrebnih za redovito održavanje te nekretnine u skladu s načelom pokrića troškova*.

Ovisno o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca, zaštićena najamnina subvencionira se putem sustava socijalne skrbi u okviru prava na pomoć za podmirenje troškova stanovanja, u skladu s posebnim propisima.

Bitno je u predloženim izmjenama i dopunama da se visina zaštićene najamnine uskladi s gospodarskim kretanjima odnosno s troškovima potrebnim za redovito održavanje zgrade.³¹

Platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca sada bi bile odvojene, od utvrđivanja visine zaštićene najamnine odnosno njezina visina utvrđivala bi se neovisno o tim mogućnostima.

Najmoprimac bi se štitio subvencioniranjem zaštićene najamnine putem sustava socijalne skrbi.

Predložene izmjene i dopune obrazlažu se time da sadašnja visina zaštićene najamnine, u pravilu, nije dostatna za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koje troškove snose vlasnici zgrade.

U obrazloženju uz Konačni prijedlog ZIDZNS-a u svezi s time navodi se, između ostalog, sljedeće: "U razvijenim sustavima najamnog stanovanja jedno od osnovnih načela najma, čak i u režimu neprofitnih ili niskoprofitnih najamnina, te povlaštenih ili zaštićenih grupa korisnika stanova uključivo i socijalno ugrožene osobe, je to da najamnina pokriva vlasniku stana najmanje troškove održavanja nekretnine (i zgrade i stana), a tzv. ranjive skupine stanovništva koje uključuju i socijalno ugrožene kategorije zbrinjavaju se u okviru sustava socijalne skrbi."

VII. PRESTANAK NAJMA

Zakon o najmu predviđa kao načine prestanka najma istek vremena, otkaz i raskid ugovora.

Primjenom općih propisa obveznog prava, dakle općih odredaba Zakona o obveznim odnosima i odgovarajućih posebnih odredaba o zakupu (budući da Zakon o obveznim odnosima u okviru zakupa uređuje i najam), mogući su i drugi načini prestanka najma, npr. propašću stvari, sporazumom stranaka, sjedinjenjem³² najmoprimca i najmodavca u jednoj osobi i dr.

Prijelaznim odredbama Zakona o najmu status zaštićenog najmoprimca posebno je uređen i glede prestanka ugovora o najmu.

Odredbe o tome sadržane su sada u članku 40. ZNS-a.

Odlukom Ustavnog suda RH br. U-I-762/96 i dr. ukinuta je, naime, odredba članka 39. ZNS-a koja se također odnosila na otkaz ugovora o najmu prema kojoj je najmodavac mogao dati otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmoprimcu koji prima stalnu socijalnu pomoć ili koji ima više od 60 godina života, samo ako bi tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb osigurali drugi odgovarajući stan sa zaštićenom najamninom koju bi taj najmoprimac mogao plaćati. Konačni prijedlog ZIDZNS u tom smislu ne sadrži odredbe.

Odredbe članka 40. upućuju i na primjenu općih odredaba o otkazu ugovora o najmu iz članka 19. ZNS-a ali su određeni i posebni slučajevi kad zaštićenom najmoprimcu najmodavac može otkazati ugovor o najmu.

Ovdje treba podsjetiti da je Ustavni sud RH citiranom odlukom, osim odredbe članka 39. ukinuo i odredbu članka 40. stavak 2. ZNS-a koja je sadržavala obvezu osiguranja drugog useljivog stana najmoprimcu.

³¹ Vesna Gazzari: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, "Informator" br. 5111, str. 7. – dalje: Prijedlog zakona

³² M.Žuvela, op. cit. str. 101.

M.Vedriš-P.Klarić, op. cit. str. 384.

Tako prema sada vrijedećem tekstu članka 40. ZNS-a³³ zaštićenom najmoprimcu najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana:

- iz razloga propisanih člankom 19. ZNS,
- iz razloga propisanog u članku 21. stavku 1. ZNS,
- 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.

Prema članku 19. ZNS-a osnovna je pretpostavka za otkaz ugovora o najmu stana da se najmoprimac ili ostali korisnici stana koriste stanom suprotno zakonu ili ugovoru o najmu. Zakon o najmu određuje samo najčešće razloge, koje primjerice navodi ("osobito") zbog kojih se može dati otkaz ugovora o najmu stana najmoprimcu ako ne plati najamninu i ostale ugovorene troškove u vezi s korištenjem stana u za to ugovorenom roku; ako se stan ili dio stana daje u podnajam bez njegove suglasnosti; ako se ometa ostale korisnike zgrade ili najmoprimce u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom u zgradi; u slučaju kada se najmoprimac koristi stanom za ostale namjene, a ne za stanovanje.

Predviđen je i postupak koji prethodi otkazu (pisana opomena s rokom za otklanjanje razloga za otkaz).

Prema članku 21. stavak 1. ZNS najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

Ukinutom odredbom članka 40. stavka 2. ZNS-a bilo je propisano da u slučaju propisanom u članku 21. stavak 1. ZNS-a najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca.

Ukinute odredbe nisu još zamijenjene novom odgovarajućom odredbom, iako je Prijedlog ZIZNS-a iz 1998. godine sadržavao odredbe u tom pravcu, a sada ih sadrži i Konačni prijedlog ZIDZNS-a, o čemu nastavno opširnije govorimo.

Tako sada članak 40. stavak 1. podstavak 1. ZNS-a sadrži odredbe koje daju pravo najmodavcu da otkaže ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu zbog predviđenih razloga, ali ne sadrži odredbe o njegovoj obvezi da u tom slučaju osigura najmoprimcu drugi stan.

O tom je problemu raspravljano i na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova 5. prosinca 1999. godine.

Većina je suglasno izrazila mišljenje da cilj ukidanja odredbe članka 40. stavka 2. ZNS-a 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.

³³ Članak 40. ZNS u cijelosti glasi:

"(1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, iz razloga:

- propisanog u članku 21. stavku 1. ovoga Zakona;*
- 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.*

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, dužni su najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

(4) Najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučaju iz stavka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

(5) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.), te njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenih u stavku 1. podstavcima 1. i 2. ovoga članka."

U međuvremenu, u nizu sudskih postupaka odlučivalo se i odlučuje se povodom zahtjeva vlasnika (jer namjeravaju useliti u stan) za iseljenje zaštićenog najmodavca a da se zaštićenom najmodavcu ne osigurava drugi stan.

Povodom odluke Županijskog suda u Rijeci, Gž 1258/00-2, od 18. rujna 2002., kojom je udovoljeno tužbenom zahtjevu za iseljenje zaštićenog najmodavca, pri čemu se najmodavcu ne osigurava drugi stan, podnesena je ustavna tužba Ustavnom sudu RH³⁴.

Ustavni sud RH nije još odlučio o tužbi, ali je svojim rješenjem U-III-135/2003 od 20. travnja 2003., povodom prijedloga tužitelja, odgodio ovrhu u istom predmetu time da odgoda ovrhe ostaje na snazi do donošenja odluke u postupku pokrenutom ustavnom tužbom ili dok Ustavni sud RH ne odluči drukčije.

U razlozima navedene odluke Ustavnog suda RH između ostalog se ističe:

"S obzirom da je Ustavni sud RH svojom odlukom od 31. ožujka 1998. ukinuo odredbu stavka 2. članka 40. Zakona o najmu stanova, koja ja određivala dužnost najmodavca da u slučaju otkaza ugovora o najmu stana zaštićenom najmodavcu osigura drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmodavca, potrebno je prije donošenja odluke utvrditi okolnosti i način provedbe Odluke Ustavnog suda RH broj U-I-762/1996 i dr. od 31. ožujka 1998.

Nakon utvrđivanja mjerodavnih okolnosti ovoga predmeta, Ustavni sud RH će donijeti odluku o ustavnoj tužbi."

Ne bez razloga ističe se³⁵ da je ukidanje članka 40. stavka 2. Zakona o najmu izazvalo najteže posljedice za zaštićenog najmodavca.

Kod toga treba razlikovati značaj ukidanja te odredbe u odnosu na ukidanje odredbe članka 21. stavka 2. ZNS-a.

Ova posljednja odredba odnosila se na svakog najmodavca (tzv. "običnog najmodavca") koji je sklopio ugovor o najmu stana prema općim odredbama Zakona o najmu.

Konačni prijedlog ZIDZNS-a ne sadrži odredbe koje bi se odnosile na ukinuti članak 21. stavak 2. ZNS-a.

Smatra se³⁶ da se takva odredba nije mogla održati pri nastojanju da se zakonskim rješenjima motiviraju vlasnici stanova da stanove daju u najam u što većem broju.

Stoga, kad se radi o osiguranju drugog stana najmodavcu prilikom otkaza, predložena rješenja odnose se isključivo na zaštićenog najmodavca.

Položaj zaštićenog najmodavca kojem najmodavac otkazuje ugovor o najmu stana jer nema riješeno vlastito stambeno pitanje, a namjerava useliti u taj stan prema Konačnom prijedlogu ZIDZNS-a, rješava se na dva načina:

- osiguravanjem drugog odgovarajućeg stana s pravima i obvezama zaštićenog najmodavca

- predviđenom mogućnošću da zaštićeni najmodavac sam riješi svoje stambeno pitanje kupnjom stana uz određenu financijsku pomoć (subvenciju) države.

Prema prijedlogu izmijenjenog članka 40. ZNS-a³⁷ zaštićenom najmodavcu najmodavac može, pored razloga propisanih člankom 19. Zakona o najmu stanova, otkazati

³⁴ Biljana Barjaktar: Otkaz ugovora o najmu zaštićenom najmodavcu u slučaju useljenja najmodavca u stan, Informator, broj 5169, od 20. rujna 2003.

³⁵ Vesna Gazzari, Prijedlog zakona, str. 7

³⁶ Vesna Gazzari, Prijedlog zakona, str. 7

³⁷ Konačni prijedlog izmijenjenog članka 40. u cijelosti glasi:

"(1) Zaštićenom najmodavcu najmodavac može, pored razloga propisanih člankom 19. Zakona o najmu stanova, otkazati ugovor o najmu stana ako nema riješeno vlastito stambeno pitanje te namjerava useliti u taj stan.

ugovor o najmu stana ako nema riješeno vlastito stambeno pitanje te namjerava useliti u taj stan.

Određeno je i kad se smatra da najmodavac fizička osoba nema riješeno stambeno pitanje, a to je u slučajevima:

- ako za potrebe stalnog stanovanja koristi temeljem najma stan u vlasništvu druge fizičke osobe,
- ako zajedno sa zaštićenim najmoprimcem stanuje u istom stanu ili obiteljskoj kući, odnosno
- ako stanuje u prostoru koji nije primjeren za zdravo stanovanje njegovog obiteljskog domaćinstva,

a da pri tome taj najmodavac ili njegov bračni drug nemaju u vlasništvu drugi useljivi stambeni prostor (stan ili obiteljsku kuću) koji odgovara potrebama njihovog stalnog stanovanja kao mjesta prebivališta.

U navedenim slučajevima da bi se najmodavcu omogućilo useljenje u stan, jedinica lokalne samouprave dužna je na zahtjev tog najmodavca osigurati za najmoprimca drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca, i to u roku godine dana od dana podnošenja tog zahtjeva.

Za područja posebne državne skrbi to je obveza Republike Hrvatske.

Iznimno, obveza osiguranja najmoprimcu odgovarajućeg stana nije predviđena za slučaj ako on ili njegov bračni drug imaju u vlasništvu useljivi odgovarajući stambeni prostor (stan ili kuću) na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuju, odnosno ako

(2) U smislu odredbe stavka 1. ovoga članka smatra se da najmodavac fizička osoba nema riješeno stambeno pitanje ako za potrebe stalnog stanovanja koristi temeljem najma stan u vlasništvu druge fizičke osobe ili zajedno sa zaštićenim najmoprimcem stanuje u istom stanu ili obiteljskoj kući, odnosno ako stanuje u prostoru koji nije primjeren za zdravo stanovanje njegovog obiteljskog domaćinstva, a taj najmodavac ili njegov bračni drug nemaju u vlasništvu drugi useljivi stambeni prostor (stan ili obiteljsku kuću) koji odgovara potrebama njihovog stalnog stanovanja kao mjesta prebivališta.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, kako bi se najmodavcu omogućilo useljenje u stan, jedinica lokalne samouprave dužna je na zahtjev tog najmodavca osigurati za najmoprimca drugi odgovarajući stan s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca, i to u roku godine dana od dana podnošenja tog zahtjeva.

(4) Na područjima posebne državne skrbi, umjesto jedinice lokalne samouprave iz stavka 3. ovoga članka, drugi odgovarajući stan za zaštićenog najmoprimca osigurava Republika Hrvatska, u okviru stanova za stambeno zbrinjavanje u skladu sa Zakonom o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", broj 26/03 – pročišćeni tekst). U tom slučaju zahtjev za osiguranje drugog stana najmodavac podnosi Ministarstvu za javne radove, obnovu i graditeljstvo.

(5) Ako najmoprimac sporazumno ne pristane na preseljenje u ponuđeni stan, najmodavac odnosno jedinica lokalne samouprave ili Republika Hrvatska mogu putem suda tražiti njegovo iseljenje. Ti postupci smatraju se hitnim.

(6) Iznimno od odredbe stavka 3. i 4. ovoga članka, jedinica lokalne samouprave, odnosno Republika Hrvatska nije dužna najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan ako on ili njegov bračni drug imaju u vlasništvu useljivi odgovarajući stambeni prostor (stan ili kuću na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuju, odnosno ako su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (5. studenog 1996.).

(7) Najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i njegovi pravni sljednici, ne mogu otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu iz razloga određenog u stavku 1. ovoga članka.

(8) Najmodavac koji je nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova kupio stan u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac, kao i pravni sljednici tog najmodavca, ne mogu otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprimcu, odnosno tražiti njegovo iseljenje iz razloga određenog u stavku 1. ovoga članka.

(9) Otkazni rok u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ne može biti kraći od godinu dana, a najmoprimac nije dužan iseliti iz stana dok mu najmodavac ne isplati naknadu za vlastita ulaganja kojima je povećao vrijednost stana."

su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (5. studenog 1996.)

Predviđeni su i slučajevi kad najmodavac ne može otkazati ugovor o najmu odnosno tražiti iseljenje zaštićenog najmoprimca jer namjerava useliti u taj stan, i to:

- kad je najmodavac otkupio stan po odredbama Zakona o prodaji stanova
- kad je najmodavac nakon stupanja na snagu Zakona o najmu kupio stan u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac.

Protiv najmoprimca koji ne pristane na preseljenje u ponuđeni stan, najmodavac, jedinica lokalne samouprave ili Republika Hrvatska mogu podnijeti tužbu sudu radi iseljenja.

U svezi s predloženim rješenjima može se primijetiti da se odnose samo na situaciju kad najmodavac sam namjerava useliti u stan. To je razlika prema sada vrijedećim odredbama članka 40. ZNS-a (odnosno članka 21. stavka 1., ZNS) koji predviđa osim slučaja kad najmodavac namjerava useliti sam i slučajeva kada namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

Nadalje, može se postaviti pitanje koliko će biti efikasno predloženo rješenje o obvezi jedinice lokalne samouprave do osigura odgovarajući stan za najmoprimca (prema ukinutim odredbama ta je obveza teretila najmodavca), koliko će ona biti zainteresirana da rješava stambeno pitanje najmodavca i koje su posljedice ako ona na zahtjev najmodavca ne osigura takav stan.

Što se tiče iznimaka, tj. situacija u kojima se zaštićenom najmoprimcu ne osigurava drugi stan, postavlja se pitanje primjerenosti kriterija, ustvari sankcija za zaštićenog najmoprimca u situaciji kad je vlasnik nekretnine, ne on nego njegov bračni drug (koji, dakle, nije zaštićeni najmoprimac jer to ne moraju biti oba bračna druga) i kad je taj bračni drug raspolagao svojim vlasništvom.

Zaštićeni najmoprimac gubi jedno značajno pravo, status zaštićenog najmoprimca (što pogađa i njegove pravne sljednike – članak 38., ZNS), iako nema u vlasništvu opisanu nekretninu niti je raspolagao, a niti je mogao raspolagati, vlasničkim pravima.

Prema odredbama Zakona o najmu i prema ukinutim odredbama članka 21. stavka 2. i članka 40. stavka 2. ZNS-a okolnost da je sam najmoprimac imao u vlasništvu useljivu kuću ili stan nije bila od utjecaja na njegovo pravo korištenja stana i osiguranja drugog stana prilikom otkaza.

Prema vrijedećim odredbama Zakona o najmu to je isključivo razlog za gubitak prava na zaštićenu najamninu.

Za razliku od Prijedloga izmjena ZNS-a iz 1998. godine koji je predviđao retroaktivnu primjenu odredbe o osiguravanju drugog odgovarajućeg stana zaštićenom najmoprimcu, sadašnji Konačni prijedlog ZIDZNS ne sadrži takve odredbe.

Retroaktivno djelovanje vidimo, međutim, u odredbi kojom se predviđa gubitak prava zaštićenog najmoprimca na osiguranje drugog stana ako je nekretnina otuđena nakon 5. studenog 1996. godine, kao dana stupanja na snagu Zakona o najmu.

Ipak, predviđena je subvencija za kupnju stana i onim bivšim zaštićenim najmoprimcima koji su, do stupanja na snagu ovoga Zakona (misli se na Zakon o izmjenama i dopunama ZNS-a) iseljeni iz stana u vlasništvu fizičke osobe radi useljenja osoba iz članka 21. Zakona o najmu stanova, odnosno protiv kojih je donesena sudska presuda o iseljenju, bez osiguranja drugog stana.

Glede drugog predviđenog načina rješavanja stambenog zbrinjavanja zaštićenog najmoprimca osiguravanjem bespovratnih sredstava za kupnju stana u kojem stanuje ili za kupnju drugog stana radi iseljenja iz dosadašnjeg stana, te subvencije teretile bi Republiku Hrvatsku, a mogle bi ih odobriti i jedinica lokalne samouprave u skladu s razrađenim pretpostavkama i kriterijima (novi članci 40.a, 40.b i 40.c) i predviđenim postupkom za ostvarivanje prava na subvenciju.

Sveobuhvatna analiza predloženih rješenja prelazila bi okvire ovog rada.

Čini nam se ipak da sa stajališta osnovnog interesa zaštićenog najmoprimca, a taj je nesumnjivo u tome da mu se ne može otkazati ugovor o najmu zbog namjere vlasnika da useli u taj stan, bez osiguranja drugog stana, što su dosadašnje odredbe Zakona o najmu beziznimno osiguravale, predložene izmjene, objektivno, nepovoljnije su za položaj zaštićenog najmoprimca.

Neovisno o tome da li će predviđena rješenja biti i konačna rješenja, treba se nadati da će izmjene i dopune Zakona o najmu biti uskoro donesene, jer, kao što je vidljivo, njima treba riješiti neka bitna pitanja prava i obveza zaštićenog najmoprimca i najmodavca.

VIII. STANOVI NAMIJENJENI ZA NADSTOJNIKE

U završnim odredbama Zakona o najmu predloženim izmjenama članka 52. ZNS-a (briše se stavak 4.)³⁸ i novim člankom 5. Konačnog prijedloga ZIDZNS rješava se pitanje osoba koje su:

- do stupanja na snagu Zakona o najmu (5. studenog 1996.

- na temelju valjane pravne osnove

uselile u stan namijenjen za nadstojnika i u njemu stalno stanuju.

One stječu pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Ako je ta osoba preminula, pravni položaj zaštićenog najmoprimca stječe bračni drug, odnosno član obiteljskog domaćinstva koji u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona koristi taj stan, a kojeg članovi tog domaćinstva sporazumno odrede.

Priznaje mu se također i pravo na subvencije za kupnju stana iz članka 40.a/ kao i pravo da od suda zahtijevaju donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu.

U obrazloženju uz Konačni prijedlog ZIDZNS, između ostalog, se ističe:

Neophodno je utvrditi prava i obveze glede korištenja tog stana, radi usklađivanja stambenog položaja tih osoba s današnjim sustavom vlasničkih pravnih, odnosno najamnih odnosa u stanovanju, ne zadirući pri tome u pravo vlasništva.

Naime, u pogledu vlasničkog pitanja tih stanova, odredbom članka 5. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrade ("Narodne novine", broj 52/73) koji je prestao važiti 1. siječnja 1997. godine stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "stan za nadstojnika zgrade" izrijeком se svrstavao u zajedničke dijelove zgrade.

Budući da prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (članak 1.), predmet prodaje uz stan su bili i zajednički dijelovi i uređaji zgrade, to proizlazi da su vlasnici kupili i odgovarajući zajednički dio zgrade, pa slijedom toga su i stanovi namijenjeni za nadstojnika zgrade došli u novi pravni režim."

IX. PRENAMJENA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA ZGRADE U STAN

Novom odredbom Konačnog prijedloga ZIDZNS-a status zaštićenog najmoprimca predlaže se i za osobe koje su:

- do 19. lipnja 1991. godine kao dana stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

- vlastitim sredstvima izvršile prenamjenu zajedničkih prostorija zgrade u društvenom vlasništvu u stan,

- za potrebe vlastitog stanovanja ili stanovanja svoje obitelji

³⁸ Članak 52. stavak 4. ZNS u cijelosti glasi:

"Osobe koje na temelju valjane pravne osnove koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade ne mogu se iseliti do donošenja posebnog propisa."

- a ne ispunjavaju pretpostavke iz članka 372. Zakona o vlasništvu za stjecanje prava vlasništva na tom stanu

U obrazloženju uz Konačni prijedlog ZIDZNS-a u vezi sa navedenim odredbama navodi se, između ostalog: "Naime, u slučaju koji se predlaže urediti ovim prijedlogom Zakona, radi se o zajedničkim prostorijama uređenim za stanovanje (spremišta, praonice i sl.), na kojima osobe koje su izvršile to uređenje ne mogu steći pravo vlasništva temeljem spomenutog članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Naime, određene osobe su u pravilu iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, svojim sredstvima uredile te prostorije za potrebe vlastitog stanovanja, ali ne ispunjavaju zakonske uvjete za stjecanje prava vlasništva iz spomenutog članka 372. Zakona o vlasništvu... Te prenamjene "korištenja" prostorija izvršene su prije privatizacije stambenog fonda temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa obzirom da današnji status osoba koje stanuju u tim prostorijama nije pravno definiran, potrebno je urediti njihov pravni položaj u pogledu daljnjeg korištenja istih, pri čemu se ne zadire u pravo vlasništva tog dijela zgrade."

Moglo bi se zaključiti, iako predložene zakonske odredbe nisu sasvim određene, da osobama koje su izvršile opisanu prenamjenu nedostaje odobrenje nadležnog tijela, kao jedna od pretpostavki za stjecanje prava vlasništva temeljem odredbe članka 372. Zakona o vlasništvu.

Što se tiče vlasničkopravnog statusa tih prostora, postavlja se niz pitanja. Tako npr. što je bio predmet prodaje stanaru kao zajednički dio zgrade (praonica i sl.) ako je u to vrijeme već bila izvršena prenamjena zajedničke prostorije u stan.

U svakom slučaju, priznavanje pravnog položaja zaštićenog najmoprimca zaštita je za navedene osobe, čime se ne isključuje mogućnost da dokazuju stjecanje prava vlasništva temeljem nekog od zakonom predviđenih osnova stjecanja.

Ako je ta osoba preminula, pravni položaj zaštićenog najmoprimca stječe bračni drug odnosno član obiteljskog domaćinstva koje u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona koristi taj stan, a kojeg članovi tog domaćinstva sporazumno odrede.

Priznato im je i pravo da od suda zahtijevaju donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu.

X. ZAKLJUČAK

Zakon o najmu stanova u svojim je prijelaznim odredbama uredio odnose nastale transformacijom stanarskog prava u pravo najma stana, pri čemu su stanari i još neke kategorije korisnika stana stekli pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Iako Zakon o najmu sadrži niz odredaba o međusobnim pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca i vlasnika stana odnosno najmodavca u njegovoj primjeni, pokazalo se da postoje dvojbe i različita mišljenja osobito u svezi s nekim bitnim pitanjima, kao što su zasnivanje najma, subjekt ugovora, sadržaj i oblik ugovora, pretpostavke prava na zaštićenu najamninu, prestanak ugovora.

Nove odnose koji su nastali stupanjem na snagu Zakona o najmu treba rješavati primjenom odredaba tog Zakona, uzimajući u obzir s jedne strane posebnu zaštitu koju Zakon o najmu pruža bivšim nositeljima stanarskog prava i članovima njihovog obiteljskog domaćinstva, ali s druge strane poštujući i razlike u pravnom uređenju njihovog statusa.

Naime, uza svu zaštitu koju Zakon o najmu predviđa radi pravne sigurnosti stanara, prava zaštićenog najmoprimca različita su od prava bivših nositelja stanarskog prava, kako su bila uređena u Zakonu o stambenim odnosima. To se odnosi i na članove njihovog obiteljskog domaćinstva.

U ovom članku govori se upravo o naprijed navedenim pitanjima koja su potaknuta u svezi s primjenom Zakona o najmu. O nekima su u sudskoj praksi već zauzeta stajališta, o nekima još ne.

Na neka od tih pitanja odgovor bi trebale dati predstojeće izmjene i dopune Zakona o najmu koje se najvećim dijelom odnose upravo na pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Nismo sigurni da je trebalo očekivati da Zakon o najmu izrijeком rješava množinu pitanja koja se sada postavljaju i nije li sama okolnost da ne sadrži posebne odredbe (npr. o daljnjem prijelazu prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca) odgovor na neka postavljena pitanja.

Svrha je ovog članka bolje uočavanje tih pitanja i upoznavanje sa zauzetim stajalištima, ali isto tako i sa različitim mišljenjima koja se o njima iskazuju.