

ZAKON O NAJMU STANOVA

- primjena u praksi -

I. Uvod

Zakon o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96 – dalje Zakon o najmu) jedan je od onih zakona čije je donošenje pobudilo poseban i razumljiv 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, uvažavajući pri tome nove vlasničkopravne odnose nastale ukidanjem društvenog vlasništva.

Ubrzo po stupanju na snagu Zakona o najmu (5. studenog 1996.g.) niz autora opširno je pisalo o toj temi¹ s naglaskom na značenje promjena koje on donosi i na sadržaj njegovih odredaba.

Već tada, na samom početku njegove primjene, moglo se uočiti da bi neka pitanja u tumačenju i primjeni Zakona o najmu u praksi mogla izazvati dileme i biti sporna.

Isticalo se da je u mnogim pitanjima nedorečen² i da je ostalo dosta otvorenih pitanja.³

S obzirom da je od početka primjene Zakona o najmu prošlo gotovo pet godina, moglo se uočiti da, zaista, ima pitanja koja su izazvala nedoumice i različita mišljenja, bilo zbog nedostataka u zakonskom uređenju, bilo zbog različitih tumačenja zakonskih odredaba.

Zakon o najmu 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 Republike Hrvatske 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.

Uzimajući u obzir sve izloženo, svrha ovog izlaganja nije sveobuhvatna analiza promjena i novina koje donosi Zakon o najmu niti cjeloviti prikaz sadržaja njegovih odredaba.

Težište je, naprotiv, na pojedinim pitanjima koja su se već javila u svezi s njegovom primjenom u praksi, ili su se, neovisno o tome, mogla uočiti kao značajna, otvorena pa i problematična.

Pri tome je nužno izložiti i sadržaj niza zakonskih odredaba, koliko je to potrebno za razumijevanje onih pitanja koja su predmet raspravljanja u okviru ovog referata.

¹ Vidi npr:

- Tanja Tumbri: Novo pravno uređenje stambenih odnosa, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu 1997, str. 619 (u daljnjem tekstu Novo pravno uređenje)

- Mladen Žuvela: Ugovor o najmu stana (Od stanarskog prava do najma stana), Aktualnosti Hrvatskog zakonodavstva I pravne prakse, Zagreb 1998.

- Ozren Roje: Novi stambeni odnosi u svjetlu Zakona o najmu stanova, Informator, Male stranice, br. 4466 – 4469 od 25. i 28. studenoga 1996.g. i 11. i 4. siječnja 1997.g.

² Ozren Roje: opt. cit. str. 15.

³ Tanja Tumbri: Novo pravno uređenje, str. 638.

Imajući na umu sve navedeno nastojat ćemo izložiti problematiku vezanu uz:

- zasnivanje odnosa najma stana,
- subjekte ugovora o najmu stana,
- sadržaj ugovora o najmu stana,
- oblik ugovora o najmu stana,
- najamninu,
- završne odredbe i primjenu propisa.

II. Zasnivanje odnosa najma stana

Zakonom o najmu uređuju se prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana (čl. 1.).

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

Suglasni smo s ocjenom da se Zakon o najmu temelji na uspostavljanju odnosa najma sklapanjem ugovora o najmu⁴.

Prema odredbama čl. 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 (čl. 3. st. 1. i 2.).

Međutim, određene kategorije osoba, iz čl. 30. st. 1., a to su dotadašnji nositelji stanarskog prava ex lege stječu prava i obveze najmoprimca.

Odredba čl. 30. Zakona o najmu, svrstana u prijelazne odredbe Zakona o najmu (čl. 30. do čl. 49.), 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.

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

Stoga se zaključuje⁵ 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 i to prvenstveno 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 čl. 30. st. 1.

Prema jednom mišljenju, to 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

⁴ Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari. Zakon o najmu stana i Zakon o zakupu poslovnog prostora, Organizator, Zagreb 1997.g.

⁵ T. Tumbri: Od stanarskog prava do ugovora o najmu stana, Informator br. 4515 od 14. lipnja 1997.g. (u daljnjem tekstu: op. cit.) str. 22

T.N.: Zasnivanje i prestanak najma stana, Informator br. 4490 od 19. ožujka 1997.g. str. 7.

Katica Amidsić-Peričević: Uz Zakon o najmu stanova, Informator br. 4453. str. 17

zaštićenim najmoprimcem.⁶ 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 čl. 35. Međutim, kako sve osobe iz čl. 30. st. 1. 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 koji predviđaju sklapanje ugovora o najmu između stanara kao najmoprimca i vlasnika stana iz čega se izvodi zaključak da pravo na zaštićenu najamninu i ostala prava zaštićenog najmoprimca, osobe iz čl. 30. st. 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 zajedno 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.

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.

Prema odredbi čl. 33. st. 3. Zakona o najmu, 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".

Zakonom o najmu (čl. 32.) predviđen je slučaj 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, Zakon o najmu o tome ne sadrži izričite odredbe i ne daje direktan odgovor.

Zakon o najmu u čl. 31. st. 1. predvidio je da vlasnik stana i osoba iz čl. 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.

Upravo u svezi s primjenom tih odredaba u praksi su se pojavile određene dvojbe glede njihovog tumačenja i domašaja 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 Republike Hrvatske i županijskih sudova pri čemu stajališta nisu bila jedinstvena.

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.

⁶ Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari: op. cit. str. 57.

⁷ Senkla Andrijašević-Rac, Vesna Gazzari, opt. cit. str. 52.

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

Prema istom mišljenju, uvažavajući da interes pravnog reda zahtijeva da se takav ugovor zaključi, trebalo bi dozvoliti vlasniku, u situaciji kad je najmoprimac pasivan, da on inicira parnicu iz čl. 33. st. 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 čl. 33. st. 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 posebno 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 najamnine već i niz drugih pitanja (npr. položaj članova obiteljskog domaćinstva).

Ističe se, nadalje, da iz odredaba čl. 34. st. 1. i čl. 36. Zakona o najmu proizlazi da se status zaštićenog najmoprimca stječe sklapanjem ugovora o najmu, a da to slijedi i iz odredbe čl. 40. st. 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 čl. 33. st. 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 Republike Hrvatske 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 osnova 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.

Na to upućuje i odredba čl. 34. Zakona o najmu⁹.

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

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

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

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 stana¹⁰.

Ima međutim i autora koji smatraju da se status zaštićenog najmoprimca stječe ex lege¹¹ iako napominju da Zakon o najmu (čl. 31. st. 1. i čl. 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.

Ustavni sud Republike Hrvatske u svojoj Odluci i Rješenju br. U-I-762/1996 i dr. (objavljena u "Narodnim novinama" br. 48 od 6. travnja 1998.g., u daljnjem tekstu Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-762/96 i dr.) ne prihvaćajući prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti čl. 33. st. 3. Zakona o najmu, u razlozima navodi i slijedeće:

"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 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 (čl. 33. st. 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 čl. 33. st. 3. može zahtijevati najmoprimac.

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

U dugogodišnjoj sudskoj praksi, također, nije bilo sporne, 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 najmoprimcu.

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

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.

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

Na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda Republike Hrvatske 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 sankcije za najmoprimca ne bi ograničavala samo na gubitak posebne zaštite koju bi uživao kao zaštićeni najmoprimac već bi gubio pravo na daljnje korištenje stanom.

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 čl. 30. st. 1. 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.

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 čl. 30. st. 2. stekla je prava i obveze najmoprimca ali dok s vlasnikom stana kao najmodavcem ne zaključi pisani ugovor o najmu u skladu s odredbama čl. 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 cijeliti 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.

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 čl. 33.

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

Prema odredbi čl. 33. st. 2. 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).

¹² Tanja Tumbri: op. cit. str. 22.

Senka Andrijašević-Rac: op. cit. str. 55.

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 Republike Hrvatske 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 iz razloga što taj zahtjev nije podnio u roku iz čl. 33. st. 2. i 3. Zakona o najmu.

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

Spomenuli smo već da je u sudskoj praksi izraženo i suprotno mišljenje (istina, usamljeno), tj. da su rokovi iz čl. 33. st. 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 je odbijen jer tužitelj kao najmoprimac zahtjev za sklapanje ugovora nije podnio vlasniku, u roku od 6 mjeseci iz čl. 33. st. 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 čl. 33. st. 2. i 3. ne smatraju prekluzivnim, kako smo to već izložili, valjani osnov 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 (čl. 34.), a moglo bi se postaviti npr. i pitanje naknade štete.

Okolnost da su rokovi iz čl. 33. st. 2. i 3. Zakona o najmu instruktivnog, a ne prekluzivnog karaktera, ne bi trebalo u praksi tumačiti na način da pitanje roka gubi svaku važnost, i da ne postoji nikakovo 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

¹³ M. Žuvela: op. cit. str. 96.

Olga Jelavić: 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.

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 najmodavca radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu, može se zaključiti da niti do danas, pet godina od primjene Zakona o najmu nije sklopljen znatan broj ugovora i da će sudska praksa morati dati odgovor na niz pitanja koja je Zakon o najmu ostavio otvorenim.

U svezi sa zasnivanjem odnosa najma u praksi se postavilo i pitanje da li zaposlenik može 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 broj Rev 2283/99 od 29. kolovoza 2000.g. (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) čl. 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 čl. 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 sarže 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 čl. 51. ZNS za Vladu Republike Hrvatske ili Poglavarstvo Grada Zagreba, općina i gradova, za stanove u njihovom vlasništvu.

Zato se ponuda tužiteljici na zaključenje ugovora o najmu ne može smatrati odlukom, a niti ugovorom, pa utoliko ne može steći svojstvo ništavosti po čl. 103. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91, 73/91, 3/94 i 7/96 - ZOO).

Nadalje, ugovor o najmu zaključen između tužitelja M.B. i tuženika pod 2. nije trebao biti sklopljen pod nekim uvjetima ili kriterijima jer oni nisu propisani Zakonom o najmu ili nekim drugim propisom. Zato i za taj ugovor nisu ispunjene pretpostavke ništavosti.

ZOO propisuje u čl. 27. situaciju obaveznog sklapanja i obaveznog sadržaja ugovora, kada na to upućuje neki drugi zakon.

Za odnose najma ZNS takvo što ne propisuje, pa su najmodavci slobodni u odabiru osoba sa kojima će ući u ove odnose, zaključujući isti sa sadržajem sukladno svojim potrebama. Zato ne postoji obvezatnost sklapanja ugovora o najmu sa sadržajem kako su to tužitelji zatražili tužbenim zahtjevom, sve kada bi na strani tuženika i predležala pasivna legitimacija."

III. Subjekti ugovora o najmu

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

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

U svojstvu najmodavca može se istovremeno javiti više osoba.

¹⁵ Mladen Žuvela: opt. cit. str. 93.

To je npr. slučaj suvlasnika kad je stan u suvlasništvu. Tada je za davanje cijelog stana u najam na dulje od jedne godine potrebna suglasnost svih suvlasnika kako to proizlazi iz odredaba čl. 41., čl. 70. i čl. 81. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, u daljnjem tekstu Zakon o vlasništvu).

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

Zakon o najmu u prijelaznim odredbama (čl. 30. do 33.) 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 Republike Hrvatske br. Gzz 71/99 od 29. III. 2000.g. (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".

Očigledno predviđajući teškoće za najmoprimce u pronalaženju vlasnika stana Zakon o najmu u čl. 33. st. 4. sadrži odredbu o predmijevi 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 niti na opisani način neće moći utvrditi vlasnik stana.

Mogućnost rješenja za takve situacije vidi se¹⁶ u primjeni čl. 362. st. 3. Zakona o vlasništvu 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.

Najmoprimac može biti po prirodi stvari samo fizička osoba, budući da se prema izričitoj zakonskoj odredbi, stan predaje za stanovanje (čl. 3. st. 1.).¹⁷

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

Na Zajedničkim sastancima Vrhovnog suda Republike Hrvatske 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 važećem Zakonu o stambenim odnosima i da su stoga oba bračna druga temeljem odredaba čl. 30. st. 1. i 2. stekle prava i obveze najmoprimca.

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

To znači da nijedan 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 čl. 30. Zakona o najmu.

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

¹⁷ Mladen Žuvela: opt. cit. str. 93.

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 prijemor 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 svojevrsni 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."

Međutim, postavlja se pitanje da li se ugovor o najmu može zaključiti samo s jednim bračnim drugom, kad samo jedan od bračnih drugova ističe tako zahtjev, a drugi ne želi sklopiti ugovor o najmu.

S tim u svezi, na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda Republike Hrvatske 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.¹⁸

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.¹⁹

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 čl. 31. Zakona o najmu.

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

¹⁸ Senka Andrijašević-Rac i Vesna Gazzar: op. cit. str. 13.

¹⁹ Tanja Tumbri: Zakonik Pravnog fakulteta u Zagrebu, str. 622.

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

Ima mišljenja (takva je praksa Županijskog suda u Zagrebu) da nije odlučno 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.

Čini nam se da kraj izričite odredbe čl. 31. st. 2. podstavak 2. 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 niti 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 čl. 5. toč. 5. Zakona o najmu, ugovor o najmu sadrži podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom.

Prema odredbama čl. 19. st. 1. toč. 4. 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 čl. 37. st. 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 (čl. 37. st. 2.).

Za osobe koje su, prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ulazile u krug osoba koje su se smatrale članovima obiteljskog domaćinstva (čl. 12. Zakona o stambenim odnosima), mogu se, u svezi s primjenom Zakona o najmu, pojaviti različita pravna pitanja.

Jedno od tih pitanja odnosi se na njihov pravni položaj odnosno stjecanje svojstva nositelja stanarskog prava i svojstva najmoprimca (čl. 30. st. 1. i 2. Zakona o najmu), a vezano s time 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 važećim odredbama Zakona o stambenim odnosima (čl. 67. st. 2. i 3.) tako i na situaciju kad između članova obiteljskog domaćinstva do stupanja na snagu Zakona o najmu nije određen onaj koji postaje nositelj stanarskog prava.²⁰

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.

²⁰ Tanja Tumbri: op. cit. str. 17.

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

Smatramo, međutim, da niti u slučaju da Zakon o najmu ne sadrži odredbe o pokretanju postupka pred sudom radi utvrđenja svojstva zaštićenog najmprimca, ne bi bilo zapreke na podnošenje tužbe na utvrđenje u smislu čl. 187. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92 i 112/99, u daljnjem tekstu ZPP).

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

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

U sudskoj praksi javljaju se obje situacije. Tako je npr. u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske 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 čl. 67. st. 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 novije vrijeme to se posebno odnosilo na parnice u kojima se zahtijevalo donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o prodaji stana temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 27/91, 33/92, 43/92, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95, 11/96, 68/98 i 96/99, u daljnjem tekstu Zakon o prodaji stanova) ili se zahtijevalo utvrđenje ništavim sklopljenog ugovora, jer da kupac nije bio nositelj stanarskog prava.

Tako je npr. u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev 277/99 od 21. prosinca 1999.g. (objavljena u Izboru odluka 1/2000 sent. 97) zauzeto sljedeće stajalište: "Ništav je ugovor o prodaji stana sklopljen s osobom kojoj otkazom nakon sklopljenog ugovora prestane stanarsko pravo i utvrdi se da je otkazni razlog postojao u vrijeme sklapanja ugovora."

U odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Gzz 24/95 od 22. studenog 1995.g. (objavljenoj u Izboru odluka 2/1995 sent. 65) povodom tužbenog zahtjeva za donošenje presuda koja zamjenjuje ugovor o prodaji zauzet je stav da nositelj prava raspolaganja odnosno vlasnik nije dužan prodati stan stanaru čije je stanarsko pravo u vrijeme isticanja zahtjeva za kupnju stana bilo sporno.

Što se tiče ostalih prava, osoba sa statusom člana obiteljskog domaćinstva, a u svezi prava da zajedno sa zaštićenim najmprimcem koriste stan, za Zajedničkim sastancima Vrhovnog suda Republike Hrvatske i županijskih sudova razmatrano je više pitanja.

Postavilo se tako 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.

Da li ta osoba može 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 je s tim u svezi različita situacija člana obiteljskog domaćinstva u odnosu na najmprimca od one u odnosu na najmodavca.

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

Postavlja se stoga pitanje da li najmprimac može 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 iz 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 najmoprimca i članova obiteljskog domaćinstva treba riješiti primjenom instituta jačeg prava koje bi, naravno, pripadalo najmoprimcu.

Poseban značaj 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.g., 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 čl. 3. st. 1. Zakona o najmu prema kojoj je najmoprimac osoba koja ima pravo koristiti stan za stanovanje, te iz odredbe čl. 19. st. 1. toč. 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 čl. 19. st. 1. toč. 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 (čl. 3. st. 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 čl. 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 čl. 37. st. 1. ne čini nam se da bi osnov 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 Republike Hrvatske 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 čl. 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 nižestupanjskih 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 koja su, za sada, tek naznačena.

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 rastave braka.

Moguće je očekivati da će se u daljnjoj primjeni Zakona o najmu postavljati (ako se već nije postavilo) pitanja u svezi s nastavljanjem najamnog odnosa i prijelaznom pravu u slučaju smrti najmoprimca ili kad najmoprimac napusti stan.

Prema odredbama čl. 24. st. 2. 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 njihovom sporazumu.

Prema odredbama čl. 38. st. 1. 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.

Izgleda da bi prema citiranim zakonskim odredbama do prijelaza prava i obveza iz ugovora 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 Republike Hrvatske u svojoj odluci U-I-533/2000 od 24. svibnja 2000.g. (objavljena u "Narodnim novinama", broj 56 od 6. lipnja 2000.g.) ne prihvaćajući prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti čl. 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,

pastorak 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 čl. 37. i čl. 38. Zakona o najmu.

Uzimajući u obzir sve naprijed izloženo, u svezi sa pravima drugih osoba, prvenstveno članova obiteljskog domaćinstva koje se javljaju kao korisnici stana, čini nam se preuranjenim zauzimanje sveobuhvatnih stavova o nizu pitanja koja se, doduše, mogu javiti, ali o kojima se sudska praksa još nije izjašnjavala u konkretnim predmetima.

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) svojevrsan odgovor za neka postavljena pitanja.

IV. Sadržaj ugovora o najmu

Međusobna prava i obveze najmoprimca i najmodavca u svezi s najmom stana uređuju se ugovorom o najmu (čl. 3. st. 2.).

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

Ako 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 ovim Zakonom stranke ugovaraju slobodno.

Postoji niz odredaba Zakona o najmu koje ograničavaju slobodu ugovaranja.

Tako npr. čl. 8. određuje osobe koje imaju pravo na sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, čl. 19., 21. i 22. određuju pretpostavke za otkaz i dr.

Kao primjer ograničavanja sloboda ugovaranja ističu se odredbe čl. 5. Zakona o najmu.

Prema čl. 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 ugovora²¹ i da se radi o bitnim sastojcima ugovora o najmu.²²

S tim u svezi može se postaviti više pitanja.

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

Nadalje, da li su svi sastojci iz čl. 5. Zakona o najmu bitni sastojci ugovora u smislu općih propisa građanskog prava²³ što bi značilo da u nedostatku nekog od njih ugovor nije valjano nastao.

S dužnim oprezom, ipak, nam se čini 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 niti nastao.

Stranke nedvojbeno mogu ugovorom urediti i niz drugih pitanja, o kojima postignu suglasnost, jer to izričito proizlazi iz odredaba čl. 3. st. 3.

Međutim, u svezi s pravom najmoprimeca da od suda traži donošenje presude koja zamjenjuje ugovor (čl. 38.) postavilo se pitanje da li se s uspjehom može tražiti od suda da u ugovor o najmu unese i sastojke koji nisu predviđeni čl. 5. Zakona o najmu.

Ima mišljenja da je to moguće 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 čl. 5. Zakona o najmu, a svaku drugu odredbu unijeti samo ako o tome stranke postupaju suglasno.

Prema odredbama čl. 5. Zakona o najmu ugovor o najmu sadrži osobito one sastojke koji se navode u čl. 5. toč. 1. do 9.

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

Člankom 3. st. 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, kad donosi presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu, koji bi ugovor inače sklapale stranke, vezan okvirima koji bi važili i za 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 na 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 čl. 5. Zakona o najmu.

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

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.

²¹ Mladen Žuvela: opt. cit. str. 95.

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

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

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

Moglo bi se zaključiti da sudovi, osim sastojaka iz čl. 5. 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 da li je 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.

Može se također uočiti da u presudama koje zamjenjuju ugovor o najmu u sadržaj ugovora često nisu unijeti svi elementi iz čl. 5. Zakona o najmu. Tako npr. nedostaju odredbe o troškovima koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem (čl. 5. toč. 4.).

V. Oblik ugovora o najmu

Odredbama čl. 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 čl. 73. ZOO o konvalidaciji ugovora koji nije sklopljen u propisanom pismenom obliku.

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 čl. 73. ZOO 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 primjene Zakona o najmu, koja bi se odnosila na nedostatak pisanog oblika.

Međutim, navodimo jednu noviju odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske 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.g. 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 čl. 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.g. (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 čl. 73. ZOO trebale doći do primjene 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 (čl. 67. st. 2.) prema kojima propisani oblik važi 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 (čl. 67 st. 3. ZOO).

To znači npr. da usmena izmjena odredbe o najamnini ne bi bila valjana, jer se ne radi o sporednoj odredbi.

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

VI. Najamnina

Najamnina je jedan od bitnih sastojaka ugovora o najmu.

Prema odredbi čl. 3. st. 1. Zakona o najmu ugovorom o najmu najmodavac se obvezuje predati najmoprimcu stan za stanovanje, a najmoprimac se obvezuje u ime najma stana platiti naknadu najmoprimcu.

Najamnina može biti (čl. 6.):

- 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 najmninu.

Zaštićena najamnina utvrđuje se na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske²⁴.

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 najmoprimca.

Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisima, kako je to sve predviđeno čl. 7. Zakona o najmu.

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 najmoprimca.

Odredbe čl. 6. i 7. Zakona o najmu bile su predmet ocjene pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske koji nije prihvatio prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti tih odredaba²⁵ (Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-762/96 i dr.).

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 najamnine, koji se za one građane koji na takvu najmninu 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.

²⁴ Uredba o mjerilima i uvjetima za utvrđenje zaštićene najamnine objavljena u "Narodnim novinama" broj 40/97

²⁵ Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske - "Narodne novine", broj 48 od 6. travnja 1998.g.

Ovakvim propisivanjem, osobito uzimanjem u obzir imovinskih prilika najmprimca, 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 najamnine, 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 najamnine i dao okvire uvjeta i mjerila koje 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 čl. 8. Zakona o najmu određeno je koji korisnici stanova plaćaju zaštićenu najmninu.

To su oni korisnici koji:

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

Prema daljnjim odredbama Zakona o najmu to su i:

- zaštićeni podstanar (čl. 47. st. 3.)
- osobe koje su primjenom odredbe čl. 61. st. 5. ZSO stekle pravo koristiti se stanom u vlasništvu drugog građanina (čl. 48. st. 3.)
- osobe koje su stekle status najmprimca na temelju čl. 26. st. 1. i čl. 33. Zakona o naknadi.²⁶

Odredbe čl. 8. Zakona o najmu bile su također predmet ispitivanja pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske koji je odbio prijedloga za pokretanje postupka ocjene ustavnosti.²⁷

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 najmprimca na zaštićenu najmninu."

²⁶ Mladen Žuvela: op. cit. str. 98.

Ozren Roje: op. cit. str. 18.

²⁷ Odluka i rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-762/96 I dr. objavljeno u "Narodnim novinama", broj 48 od 6. travnja 1998.

Prema odredbama čl. 31. Zakona o najmu pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji:

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

U tumačenju čl. 31. Zakona o najmu pokazalo se spornim domašaj i značenje odredbe o vlasništvu useljive kuće ili stana.

Prethodno smo već (toč. III.1.) razmatrali 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.

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

Nadalje, 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 čl. 31. st. 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 čl. 31. st. 2., 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 Republike Hrvatske 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 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 čl. 31. st. 2. ne proizlazi da zakonodavac pravi razliku s obzirom na veličinu ili neke druge karakteristike useljive kuće ili stana koje najmoprimac ima u vlasništvu.²⁸

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 najmoprimeca koje su mu omogućile stjecanje vlasništva nekretnina. Upućuje se pri tome na odredbe čl. 8. st. 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 isto jedno od pitanja na koje će trebati odgovoriti sudska praksa.

Ustavni sud Republike Hrvatske (odluka i rješenje broj U-I-762/96 i dr.) odbio je prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti čl. 31. st. 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 najmoprimeca, 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 najmoprimecu 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 najmoprimeci 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 najmoprimeca, kao što je propisao i da uvjeti i mjerila za određivanje zaštićene najamnine ovise, između ostalog, i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimeca."

²⁸ Zlatan Turčec: Useljiva kuća ili stan, prema odredbama Zakona o najmu, Informator br. 4594-4595 od 18. I 21. ožujka 1998.g.

VII. Završne odredbe, primjena Zakona o stambenim odnosima

Prema odredbama čl. 53. Zakona o najmu danom stupanja na snagu toga Zakona prestale su vrijediti Glava I., IV., V., VI., VII., VIII., IX., X. i XI. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93).

Glava II. i III. Zakona o stambenim odnosima prestale su vrijediti temeljem čl. 394. st. 1. Zakona o vlasništvu.

Odredbom čl. 52. st. 1. predviđeno je da će se postupci pokrenuti prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti će se prema tom Zakonu.

Nije izričito rečeno na koje postupke se odnosi ta odredba pa se zaključuje da se odnosi na sve postupke pokrenute na temelju odredaba Zakona o stambenim odnosima, dakle kako na upravne tako i na sudske i druge postupke.²⁹

To nadalje znači da će temeljem odredbe čl. 52. Zakona o najmu i dalje biti na snazi i vrijediti odredbe Zakona o stambenim odnosima za postupke koji su do stupanja na snagu Zakona o najmu pokrenuti po odredbama Zakona o stambenim odnosima.

Pozivom na odredbe čl. 52. Zakona o najmu, Ustavni sud Republike Hrvatske u odluci br. U-I-892/94 od 20. studenog 1996.g. ukinuo je odredbe čl. 94. Zakona o stambenim odnosima u dijelu u kojem je ostao na snazi temeljem stavka 1. članka 52. Zakona o najmu.

Upravni sud Republike Hrvatske u više je odluka zauzimao stajališta u svezi s primjenom čl. 52. Zakona o najmu.

Prema odluci Us 4212/97 od 18. studenog 1998.g. ako je postupak za priznanje stanarskog prava, odnosno za iseljenje iz predmetnog stana, pokrenut za vrijeme važenja Zakona o stambenim odnosima, za izvršenje rješenja o iseljenju nadležno je upravno tijelo.

Zauzeta su i sljedeća stajališta:

"Upravno tijelo nije nadležno odlučiti o zahtjevu za iseljenje ako u vrijeme važenja Zakona o stambenim odnosima nije učinjena ni jedna radnja u cilju vođenja upravnog postupka, bez obzira na to što je zahtjev podnesen upravnom tijelu u vrijeme njegova važenja." (Us 10261/92 od 25. veljače 1999.g.).

"Kada se stranke, postupajući po odredbi čl. 93. st. 1. Zakona o stambenim odnosima, obratila davatelju stana sa zahtjevom za priznanje stanarskog prava prije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, postupak se smatra započetim po odredbama Zakona o stambenim odnosima." (Us 4012/97 od 11. studenog 1998.g.).

Kao što smo već naveli, na citirane odredbe čl. 52. Zakona o najmu treba obratiti pažnju i u parničnim postupcima.

²⁹ Senka Andrijašević-Rac, Vesna Gazzar: op. cit. str. 77.

VIII. Zaključak

Zakon o najmu stanova donio je velike primjene na području uređenja odnosa u svezi s korištenjem stana. Prestao je važiti Zakon o stambenim odnosima, ukinuto je stanarsko pravo.

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

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

U ovom članku govori se o nekim pitanjima koja su potaknuta u svezi s primjenom Zakona o najmu, a vezana su uz zasnivanje odnosa najma, subjekte ugovora o najmu, sadržaj i oblik ugovora o najmu, najamninu te završne odredbe Zakona. O nekima od tih pitanja u praksi su već zauzeta stajališta, o nekima još ne.

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.