

USTAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Ustavni sud Republike Hrvatske, u sastavu Jadranko Crnić, predsjednik Suda te suci Zdravko Bartovčak, dr. Velimir Belajec, dr. Nikola Filipović, Ante Jelavić Mitrović, mr. Vojislav Kučeković, Jurica Malčić, mr. Hrvoje Momčinović, Ivan Marijan Severinac i Mladen Žuvela, u povodu prijedloga za pokretanje postupaka za ocjenu ustavnosti, na sjednici održanoj dana 31. ožujka 1998. godine, donio je

ODLUKU

I.

1. Pokreće se postupak za ocjenu ustavnosti odredaba Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96) te se ukidaju njegove odredbe:

- članka 21. stavka 2.,
- članka 31. stavka 2. podstavka 3.,
- članka 39.,
- članka 40. stavka 2.

2. Odredbe članka 21. stavka 2. i članka 40. stavka 2. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96), prestaju vrijediti istekom šest mjeseci od dana objave ove odluke.

i

RJEŠENJE

II.

1. Ne prihvaća se prijedlog za pokretanje postupka radi ocjene suglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96) u cjelini.

2. Ne prihvaćaju se prijedlozi za pokretanje postupka ocjene ustavnosti odredaba:

- članka 6.,
- članka 7.,
- članka 8.,
- članka 30.,
- članka 31. stavka 1.,
- članka 31. stavka 2. podstavaka 1. i 2.,
- članka 32.,

- članka 33. stavka 3.,
- članka 40. stavka 1.,
- članka 42.
- članka 44.,
- članka 48. stavka 1. i
- članka 52. stavka 3.

Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96).

III.

Ne prihvaćaju se prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredbe članka 3. stavka 1. točke 2., odredaba čl. 27., 28., 34. i 59. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine" broj, 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95 i 11/96) i odredbe članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 58/95).

IV.

Ova odluka i rješenje objavit će se u "Narodnim novinama".

Obrazloženje

I.

1. Predlagatelji 1) Gracijela Višković iz Poreča, 2) Savez udruženja stanara Hrvatske zastupan po Marijanu Babiću, predsjedniku Izvršnog odbora, 3) 151 građanin zastupan po punomoćnicima Zvonimiru Hodaku i Marijanu Ruždjaku, 4) Ljubo Hržić iz Zagreba, 5) Georgina Juriša, Jasna Špoljarić, dr. Tahira Filipović, Vlasta Cvitaš i Miroslav Slavić, svi zastupani po punomoćnici Atifi Hadžić, odvjetnici, 6) Danica Mirković-Vejvoda iz Rijeke, 7) 2354 građana zastupanih po punomoćnicama Tatjani Burjačenko Grubiša i Beti Korać-Zuppi, odvjetnicama, 8) mr. Drago Vuković iz Dubrovnika, 9) Ante Baković iz Splita, 10) Udruženje vlasnika obiteljskih kuća i etažnih stanova Republike Hrvatske, Zagreb, zastupano po dr. Vladimiru Brkljačiću, predsjedniku, 11) Mario Picinich iz Rijeke, 12) Udruženje stanara grada Splita zastupano po dr. Mariji Rožman, 13) Ivo Matas i grupa građana iz Splita, 14) Ivo Siminiati iz Splita, 15) Marko Pilipović iz Splita, 16) Željko Ostoja iz Splita, 17) Ivan Stapić iz Splita, zastupan po punomoćnici Dolji Cerenja Blažević, odvjetnici, 18) Atlantida i Ozren Roje iz Splita i 19) Mira Spevec iz Zagreba,

podnijeli su Ustavnom sudu Republike Hrvatske posebne prijedloge za pokretanje postupka ocjene ustavnosti pojedinih odredaba:

- 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, i dalje: Zakon o prodaji) i

- Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, dalje: Zakon o najmu).

Predlagatelj pod 4) smatra da bi trebalo ukinuti cijeli Zakon o najmu ne navodeći određene razloge za neustavnost cijelog Zakona, a u nekoliko prijedloga osporavaju se pojedine grupe odredaba, ili pojedine odredbe za čiju se nesuglasnost s Ustavom također ne navode konkretni razlozi.

Predlagatelji pod 10) osporavaju i formalnu ustavnost Zakona o najmu, jer da nije donesen u Ustavom propisanom postupku, a osporavaju i suglasnost toga Zakona s međunarodnim ugovorima koji su sastavni dio unutarnjeg pravnog poretka Republike Hrvatske.

2. U tijeku postupka Sud je o prijedlozima zatražio odgovor od Hrvatskog državnog sabora kao donositelja tih zakona, kao i od Ministarstva pravosuđa i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja stručno mišljenje. Hrvatski državni sabor nije odgovorio, Ministarstvo pravosuđa obavijestilo je Sud da je prijedloge ustupilo Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, koje je Sudu i dostavilo mišljenje glede prijedloga za ocjenu ustavnosti odredbe članka 3. stavka 1. točke 2. Zakona o prodaji i odredaba članka 30. i članka 31. Zakona o najmu. To Ministarstvo prijedloge smatra neosnovanim, pa tako u svezi odredbe članka 3. stavka 1. točke 2. Zakona o prodaji u bitnom navodi da imajući u vidu odredbu članka 50. Ustava, prema kojoj se vlasništvo ne može ograničiti ili oduzeti osim u interesu Republike, to da dosljedno toj odredbi nema mogućnosti otkupa stanova na kojima postoji vlasništvo, jer da bi svako drukčije rješenje kojim bi se ograničilo vlasničko pravo bilo u protivnosti s rečenom ustavnom odredbom. U svezi odredaba članka 30. Zakona o najmu, Ministarstvo navodi da se one odnose kako na prijašnje nositelje stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, tako i na stanare koji koriste stanove u vlasništvu građana, jer da su svi ti stanari glede prava i dužnosti koje proizlaze iz stanarskog prava bili izjednačeni temeljem odredbe članka 3. stavka 2. ranije važećeg Zakona o stambenim odnosima. Zbog toga da su svi ti stanari izjednačeni u svojim pravima glede sticanja pravnog položaja najmoprimca po sili zakona. U svezi članka 31. Zakona o najmu, Ministarstvo navodi da je dosljedno odredbi članka 30. Zakona o najmu, prema kojoj su svi stanari koji su taj pravni položaj stekli prema ranije važećim propisima po sili zakona postali najmoprimci, odredbom članka 31. određeno da su vlasnici stanova i najmoprimci dužni sklopiti ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme bez obzira na okolnost u čijem je vlasništvu određeni stan.

3. Prijedlozi za ocjenu Zakona o najmu u cjelini, nisu prihvaćeni.

Od prijedloga za ocjenu pojedinih odredaba toga Zakona prihvaćeni su samo oni u odnosu na odredbe članka 21. stavka 2., članka 31. stavka 2. podstavka 3., članka 39. i članka 40. stavka 2.

Prijedlozi za ocjenu ustavnosti odredaba članka 3. stavka 1. točke 2. i odredaba čl. 27., 28., 34. i 59. Zakona o prodaji, i prijedlog za ocjenu ustavnosti odredbe članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 58/95), također kao neosnovani nisu prihvaćeni.

4. Sud uvodno ističe da je pri ocjenjivanju suglasnosti osporavanih propisa imao na umu i ustavnu obvezu usklađivanja zakona s Ustavom (članak 4. Ustavnog zakona za provedbu Ustava Republike Hrvatske, "Narodne novine", broj 34/92 - pročišćeni tekst, 91/92, 62/93, 50/94, 105/95 i 110/95), što je u oblasti uređivanja stambenih odnosa bilo posebno izraženo, budući da Ustav ne poznaje ni društveno vlasništvo, ni stanarsko pravo. U tom tranzicijskom razdoblju, prvo je donesen Zakon o prodaji (1991. godine) i bio je i u funkciji pretvorbe društvenog vlasništva nad stanovima u pravo vlasništvo. Kasnije, 1996. godine, donesen je i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96 - stupio na snagu 1. siječnja 1997.) koji cjelovito uređuje vlasničkopravne odnose u skladu s Ustavom, i u svezi stanovanja. Zakon o najmu donesen je radi uređivanja odnosa koji su ranije bili uređeni Zakonom o stambenim odnosima ("Narodne novine", broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93), što također predstavlja usklađivanje s Ustavom odnosa u oblasti stanovanja, a koju oblast, kao što je već rečeno, u određenoj mjeri uređuje i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Stupanjem na snagu Zakona o najmu i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o stambenim odnosima prestao je vrijediti u cijelosti, osim što će se postupci pokrenuti prema odredbama Zakona o stambenim odnosima do stupanja na snagu Zakona o najmu dovršiti prema odredbama Zakona o stambenim odnosima (članak 52. stavak 1. Zakona o najmu).

Pri uređivanju odnosa u oblasti stanovanja radi njihovog usklađivanja s Ustavom, zakonodavac je sada više nepostojeći institut stanarskog prava zamijenio klasičnim institutom građanskog prava: najam, s posebnom zaštitom kroz propisivanje njegovog sklapanja na neodređeno vrijeme, propisivanjem zaštićene najamnine i primjerice određivanjem otkaznih razloga. Time je posebno zaštitio i kategoriju onih nositelja stanarskog prava koji su to pravo imali na stanovima u privatnom vlasništvu, jer njima nije omogućio kupnju stana pod uvjetima iz Zakona o prodaji i time se je u provođenju zakonodavne politike opredijelio za potvrđivanje kontinuiteta vlasništva na tim stanovima, kao zajamčenog ustavnog prava. Istovremeno, pretvaranjem vlasnika stanova iz statusa davatelja stanova na korištenje u status najmodavaca, vlasnici stanova stekli su pravni položaj svojstven položaju vlasnika u klasičnom građanskopravnom sustavu koji se u Republici Hrvatskoj uspostavlja i na ovom području.

S obzirom da se usklađivanje stambenog zakonodavstva provodilo, kao što je već rečeno, u tijeku tranzicijskog razdoblja pretvorbe i privatizacije, zakonodavcu (državi) se nije moglo odreći pravo da uredi pravni položaj stanara, kao (zaštićenih) najmoprimalaca, a vlasnikova ograničenja stanarskim pravom kao ograničenja zaštićenim najmom. Takvim načelnim pristupom koji istovremeno transformira i ograničava suprostavljene interese (vlasnika i njihovih stanara), a izvire iz ustavnog načela (članak 16.) prema kojem se prava jednih mogu zakonom ograničiti da bi se zaštitila prava drugih ljudi te pravni poredak, ne povrijeđuju se najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske, kao što su jednakost, socijalna pravda i nepovredivost vlasništva.

II.

Ocjena Zakona o prodaji

1. Predlagatelji pod 3), 6), 7), 11), 12), 14) i 15), kao raniji nositelji stanarskog prava, predlažu pokrenuti postupak ocjene ustavnosti odredaba članka 3. stavka 1. točke 2., i čl. 7., 27., 28., 34. i 59. Zakona o prodaji.

Smatraju da su odredbe navedenih članaka protivne odredbama članka 3. članka 14. stavka 2., članka 35. i članka 61. Ustava.

U pristupu ocjenjivanju ovdje osporenih odredaba, također treba imati na umu da se radi o jednom od prvih tranzicijskih propisa u ovoj oblasti u kojem je došlo do izražaja spomenuto opredjeljenje zakonodavca glede stanova u vlasništvu na kojima je tada postojalo stanarsko pravo.

2. U članku 3. stavku 1. točki 2. Zakona o prodaji, propisano je da se odredbe toga Zakona ne odnose na prodaju stanova u pravu vlasništva na kojima je stečeno stanarsko pravo ako nije obuhvaćeno odredbom članka 2. toga Zakona.

Predlagatelji pod 3), 6), 7), 11), 12) i 14), kao najmoprimalci ističu da osporavanom odredbom osobama s jednakim pravnim statusom (nositelja stanarskog prava), u postupku usklađivanja propisa iz oblasti stambenih odnosa s Ustavom, nije omogućen jednak način razrješavanja stambenog statusa; da je zakonodavac utvrdio dvije kategorije nositelja stanarskog prava koje nisu u ravnopravnom položaju, za što da nije bilo ni ustavne ni zakonske osnove, čime da su povrijeđena ustavna načela jednakosti i vladavine prava, kao i temeljne slobode i prava čovjeka i građanina iz članka 14. stavka 2. Ustava, tj. jednakosti svih pred zakonom. Navode da se radi o stečenom pravu osoba koje se sada dijele ovisno o tome tko je davatelj stana na korištenje, da je to pravo u ranijem ustavnom uređenju bilo zajamčeno kao sigurno i trajno, i da je stjecano temeljem istih zakonskih propisa, čime je stanarsko pravo zaštićivalo i obitelj, zbog čega su osporavanom odredbom povrijeđene i odredbe članka 35. i članka 61. stavka 1. Ustava, prema kojima se svakom građaninu jamči štovanje i pravna zaštita njegova osobnog obiteljskog života, dostojanstva, ugleda i časti, odnosno obitelj je pod osobitom zaštitom Republike.

Prijedlozi nisu osnovani.

U času kada je Hrvatski državni sabor donosio propise u području stanovanja već su bile na snazi odredbe Ustava koji ne poznaje stanarsko pravo, jamči pravo vlasništva, a Republiku Hrvatsku uređuje kao socijalnu državu, pa se u okviru svoje zakonodavne politike država opredijelila da će pretvorbu glede vlasništva stanova provesti samo za stanove koji su bili u društvenom vlasništvu (redovito prodajom njihovim stanarima). Za stanove u vlasništvu na kojima je postojalo stanarsko pravo, odlučeno je da to pravo pretvori u svojevrsni najam s klasičnim osobitostima tog instituta, na način da dotadašnji nositelji stanarskog prava postaju najmoprimcima, a dotadašnji davatelji stanova na korištenje koji su bili i ostali vlasnici tih stanova, u odnosu na bivše nositelje stanarskog prava, sada najmoprimce, postanu najmodavcima.

Glede pozivanja predlagatelja na stečena prava, napominje se da pravo na kupnju stana na kojem je postojalo stanarsko pravo, a kako je to omogućeno odredbama Zakona o prodaji, nikad prije stupanja tog Zakona na snagu nije uopće postojalo kao posebno pravo nositelja stanarskog prava (osim kao pravo prvokupa, a to je pravo zadržano i za zaštićenog najmoprimca - članak 44. Zakona o najmu), a posebno ne ustavno pravo, pa se ni u kojem smislu, pravo na kupnju stana koji je oduvijek u vlasništvu, ne može smatrati stečenim. Dakle, samim stjecanjem stanarskog prava i u vrijeme tog stjecanja, a ni kasnije, nije se stjecalo i pravo na kupnju toga stana pod uvjetima i na način koji je u novom ustavnopravnom poretku omogućen Zakonom o prodaji.

Točno je da se je stanarsko pravo stjecalo na zakonom propisani način i pod zakonom propisanim uvjetima, jer se svako pravo, da bi se imalo, mora prvo steći. To samo po sebi ne mora značiti da se neko pravo stječe zauvijek i da se njegov naziv, sadržaj i obim ne mogu nikad mijenjati u smislu tzv. individualističke teorije stečenih prava, prema kojoj bi ta prava bila iznad zakona, pa i Ustava, ali i po toj teoriji samo kad su stečena isključivo jednostrano izraženom vlastitom voljom, i kada se diraju povratnim djelovanjem pravnih propisa. Stanarsko pravo nije se nikad stjecalo jednostranom izjavom volje, već samo temeljem ugovora ili pak useljenjem na temelju valjane pravne osnove. Pri tomu su prava i obveze stanara bile određene ugovorom, odnosno aktom o davanju stana na korištenje, u skladu sa zakonom.

Ne radi se, kako predlagatelji spominju, ni o povratnom djelovanju osporene odredbe. Ustavom Republike Hrvatske je propisano, u članku 90. stavku 2., da samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje, no ovaj Sud ne nalazi da bi osporena odredba u išemu bila nesuglasna s navedenom ustavnom odredbom. Ona, naime, nema povratnog djelovanja, već upravo za budućnost isključuje odredbe Zakona o prodaji od primjene na stanove u pravu vlasništva na kojima je bilo stečeno stanarsko pravo ako nije obuhvaćeno odredbom članka 2. toga Zakona.

Također, ne nalazi se da bi osporenim odredbama bilo povrijeđeno načelo jednakosti kao temeljna vrednota iz članka 3. Ustava. Točno je da su nositelji stanarskog prava na stanovima u vlasništvu građana imali prava i dužnosti nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, i to na način da su stan mogli nesmetano i trajno koristiti i održavati te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom (članak 3. Zakona o stambenim odnosima - "Narodne novine", broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93, dalje: Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine), ali se njihov pravni položaj od početka stjecanja prava razlikovao od pravnog položaja nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, upravo zbog činjenice što je to pravo postojalo na stanovima koji su bili u vlasništvu građana. To vlasništvo na stanu, bilo je na određeni način zaštićeno i u ranijem režimu (a i sada je zaštićeno odredbom članka 48. stavka 1. Ustava, prema kojoj se jamči pravo vlasništva), pa već zbog te činjenice stanarsko pravo na stanu u vlasništvu, nikad nije bilo u svemu jednako stanarskom pravu na stanu u društvenom vlasništvu. Napuštanjem samog naziva "stanarsko pravo", i njegovim pretvaranjem u pravo najma s posebnim režimom zaštite najmoprimca glede visine najamnine i ugovaranja najamnog odnosa na neodređeno vrijeme s ograničenim mogućnostima otkazivanja, u sadržaju korištenja stana za bivše nositelje stanarskog prava na stanovima u vlasništvu, nije se taj sadržaj bitno promijenio. Prema tome, razlika između nositelja stanarskog prava na stanovima u vlasništvu i onih na stanovima u ranijem društvenom vlasništvu, kad prvi nemaju pravo kupiti stan prema odredbama Zakona o prodaji, posljedica je i različitog vlasničkog režima na stanovima na kojima su imali stanarsko pravo. Tu razliku država je u provođenju

zakonodavne politike i transformacije vlasničkih odnosa uvažila, uz istovremeno pružanje odgovarajuće zaštite bivšim nositeljima stanarskog prava kroz odredbe Zakona o najmu. Ocjenjuje se da je zakonodavac na opisani način postupio u okviru ustavnih ovlaštenja te da propisivanjem kao u osporavanoj odredbi nije povrijedio ustavne odredbe na koje predlagatelji ukazuju.

Konačno, ne može se utvrditi da bi osporavanom odredbom bio povrijeđen ni članak 35. Ustava, u kojem se svakom građaninu jamči štovanje i pravna zaštita njegovog osobnog i obiteljskog života, dostojanstva, ugleda i časti, kad im se ne omogućuje da pod uvjetima iz Zakona o prodaji kupe stan u kojem stanuju, sada kao najmoprimci. Također, kada je nakon donošenja Zakona o najmu pravni položaj bivših nositelja stanarskog prava na stanovima u vlasništvu, uređen na način da im se pod propisanim uvjetima jamči najamni odnos na neodređeno vrijeme i sa zaštićenom najamnikom, ne nalazi se da bi osporenom odredbom bila povrijeđena odredba članka 61. stavka 1. Ustava, prema kojoj je obitelj pod osobitom zaštitom Republike.

Zbog navedenog prijedlog nije prihvaćen.

3. U članku 7. Zakona o prodaji bila je uređena mogućnost da stanar u stanu u privatnom vlasništvu kupi stan u kojem stanar, koji je inače mogao kupiti stan prema tom Zakonu, nije podnio zahtjev za kupnju toga stana.

Odredbe toga članka osporavaju kao neustavne, predlagatelji pod 7) kao najmoprimci. Međutim, taj članak je brisan člankom 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 58/95), pa glede njega prijedlog nije mogao biti prihvaćen.

U svezi istoga članka 7. Zakona o prodaji, predlagatelj pod 14) smatra da je baš njegovim ukidanjem, kao i izmjenom članka 28. istog Zakona, povrijeđen Ustav u njegovim odredbama članka 3., članka 14., članka 49. st. 2., 3. i 4., članka 50. stavka 1. i članka 61. Time se zapravo, predlaže ocjena ustavnosti propisa kojima je određeni propis stavljen izvan snage. Međutim, pravo je zakonodavca, kako da određeni propis donosi, tako i da ga stavlja izvan snage kad ocijeni da nije primjeren relevantnim okolnostima, a istovremeno ovaj Sud nije našao da je stavljanjem izvan snage navedenih propisa bila povrijeđena neka ustavna odredba.

Predlagatelji pod 7) predlažu ocijeniti i odredbe članka 27. i 34. Zakona o prodaji, no ne navode konkretne razloge zbog kojih bi te odredbe bile u nesuglasju s Ustavom, pa ni taj prijedlog nije prihvaćen.

Predlagatelj pod 14), kao najmoprimac smatra da je i izmijenjeni članak 28. Zakona o prodaji u nesuglasju s odredbama Ustava koje navodi i kod članka 7. Zakona o prodaji, no ne navodi konkretno razloge zbog kojih osporava odredbe toga članka. Stoga ni taj prijedlog nije prihvaćen.

Predlagatelj pod 15) predlaže pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredbe članka 59. Zakona o prodaji, kako je izmijenjena člankom 18. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 58/95), i prema kojoj Vlada Republike Hrvatske može prema potrebi produžiti određeni rok utvrđen tim Zakonom. Sud ocjenjuje da osporavana odredba nije ni u čemu u nesuglasju s Ustavom, pa ni taj prijedlog nije prihvaćen.

III.

Ocjena Zakona o najmu

1. Predlagatelji pod 2), 3), 4), 6), 7), 11), 12), 14) i 16), bili su nositelji stanarskog prava na stanovima u vlasništvu građana, kojima je taj status prestao danom stupanja na snagu Zakona o najmu, temeljem njegove odredbe članka 30. stavka 1., i od toga su dana, temeljem odredbe stavka 2. istoga članka Zakona o najmu, stekli prava i obveze najmoprimca. Predlagatelji pod 18) ne navode svoj status, ali se može zaključiti da su bili nositelji stanarskog prava na stanu u tzv. državnom vlasništvu.

Predlažu pokrenuti postupak ocjene ustavnosti odredaba članka 7. stavka 2., i čl. 30. do 48.

Smatraju da odredbe navedenih članaka nisu u suglasju s odredbama članka 3., članka 14. stavka 2., članka 35., članka 48., članka 49. stavka 1., članka 50., članka 54. i članka 61. Ustava.

Predlagatelji pod 1), 5), 8), 9), 10), 13), 17) i 18) vlasnici su stanova u kojima stanuju najmoprimci.

Predlažu pokrenuti postupak ocjene ustavnosti odredaba čl. 6., 7., 8., 21., 30. do 50. i članka 52. Zakona o najmu.

U žarištu osporavanja odredaba Zakona o najmu od strane bivših nositelja stanarskog prava na stanovima u vlasništvu, a sadašnjih najmoprimaca, nalaze se odredbe članka 30., posebno stavka 1. prema kojoj danom stupanja na snagu toga Zakona prestaje stanarsko pravo, i stavka 2., prema kojoj osobe iz stavka 1. toga članka danom stupanja na snagu toga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca. Stoga će se prvo raspraviti prijedlozi glede toga članka i razlozi za njegovu ocjenu, a potom će se isto učiniti za ostale osporavane odredbe, po njihovom zakonskom redosljedu.

2. Člankom 30. Zakona o najmu u stavku 1. propisano je da danom stupanja na snagu toga Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu toga Zakona; u stavku 2. je propisano da osobe iz stavka 1. toga članka danom stupanja na snagu toga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca; stavkom 3. određeno je da prava i obveze najmoprimca iz odredaba st. 1. i 2. toga članka iznimno ne stječu osobe protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava.

Ovim je člankom (u svezi sa čl. 6. i 8.) stanarsko pravo dosadašnjih nositelja toga prava pretvoreno u zaštićeni najam. Učinjeno je to i kao nužna sastavnica pretvorbenog postupka u tranzicijskom razdoblju u oblasti građanskopravnih odnosa i usklađivanja stambenog zakonodavstva s Ustavom, u kojoj funkciji je i cijeli Zakon o najmu.

Predlagatelji pod 2), 3), 4), 6), 7), 11), 12) i 16), kao najmoprimci, u bitnom navode da se osporavanim odredbama stanarsko pravo kao stečeno ustavno pravo ukida unatrag, a ne samo ubuduće, da je izostala odredba kojom bi se u određenom roku stanarima osigurali zamjenski stanovi koje bi oni mogli otkupiti prema uvjetima iz Zakona o prodaji, ili im osigurati povoljne stambene kredite, čime da su dovedeni u nejednak položaj povredom načela jednakosti iz članka 3. Ustava. Također navode da je jedno od obilježja stanarskog prava bila njegova trajnost; da je u Ustavu Socijalističke Republike Hrvatske bilo dignuto na rang ustavnog prava; da se je na stanovima u vlasništvu građana stjecalo sporazumno s vlasnikom stana, tj. ugovorom, pa ako je bilo stečeno do 26. 12. 1974., moglo se je i dalje zadržati; nositelji stanarskog prava u takvim stanovima da su imali ista prava i dužnosti kao i stanari na stanovima u društvenom vlasništvu, dakle da nema razlike između stanarskog prava stečenog na stanu u društvenom vlasništvu i onog stečenog na stanu u vlasništvu građana, jer se to pravo stjecalo na svim stanovima temeljem istih propisa; sada da se građani dijele ovisno o tome tko je bio davatelj stana na korištenje; pa se ukidanjem stanarskog prava ukidaju stečena prava suprotno dobrim običajima i Ustavu, i institucionalizira se nejednakost osoba koje su ranije imale ista prava i bile u istoj pravnoj poziciji. Ukazuju i da su nositelji stanarskog prava na stanovima u vlasništvu građana izdvajali sredstva za stambenu izgradnju, da se uvijek smatralo da oni imaju riješeno stambeno pitanje, zbog čega da nisu mogli sudjelovati u postupcima dodjele stanova na korištenje, dakle da su u svemu bili izjednačeni s nositeljima stanarskog prava na ostalim stanovima te da se osporenim odredbama, osim načela jednakosti, vrijeđa i odredba članka 14. stavka 2. Ustava, prema kojoj su svi jednaki pred zakonom.

Prijedlozi nisu osnovani.

Prvo treba ponoviti da stanarsko pravo, prema Ustavu Republike Hrvatske, ne samo da nije ustavno pravo, već takvo pravo u našem novom ustavnopravnom sustavu više uopće ne postoji, zbog čega se ono moralo ukloniti i iz stambenog zakonodavstva. To je učinjeno na način da su nositelji stanarskog prava postali najmoprimci. Taj novi status najmoprimca nije bitnije promijenio sadržaj stanarskog prava kako je ono bilo stečeno u bivšem sustavu, a što je već rečeno pod II.2.

Također, i ovdje treba ponovno navesti da osporenim odredbama nije povrijeđeno načelo jednakosti kao temeljna vrednota iz članka 3. Ustava. Naime, točno je da su nositelji stanarskog prava na stanovima u vlasništvu građana imali prava i dužnosti nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu, ali to na način da su stan mogli nesmetano i trajno koristiti i održavati te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom (članak 3. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine), no njihova se pravna pozicija od početka stjecanja prava razlikovala od pravne pozicije drugih nositelja stanarskog prava, upravo zbog činjenice što je to pravo postojalo na stanovima koji su bili u vlasništvu građana. To vlasništvo na stanu bilo je zaštićeno i u ranijim režimima, a i sada je zaštićeno odredbom članka 48. stavka 1. Ustava, prema kojoj se jamči pravo vlasništva, pa već zbog te činjenice stanarsko pravo na stanu u vlasništvu, nikad nije bilo u svemu jednako stanarskom pravu na stanu u društvenom vlasništvu. Dakle, i u ranijim režimima stečeno stanarsko pravo na stanu u vlasništvu, predstavljalo je upravo teret (ograničenje) na tom vlasništvu, ali nije bilo po svojoj pravnoj snazi ni jednako, a naročito ne jače od tog vlasništva. Napuštanjem samog naziva "stanarsko pravo", i njegovim pretvaranjem u pravo najma s posebnim režimom zaštite najmoprimca glede visine najamnine i ugovaranja najamnog odnosa na neodređeno vrijeme, u sadržaju korištenja stana za bivše nositelje stanarskog prava na stanovima u vlasništvu, kao što je već rečeno, nije se taj sadržaj bitno promijenio. Činjenica da ti bivši nositelji stanarskog prava na tim stanovima ne mogu stanove kupiti prema odredbama Zakona o prodaji, dakle protiv volje njihovih vlasnika, posljedica je zakonodavne politike Hrvatskog državnog sabora, ali nije i povreda ustavnih odredaba o jednakosti.

Dakle, u odnosu na ove predlagatelje vrijedi i sve što je rečeno pod II.2.

Članak 30. osporavaju i predlagatelji pod 5) i 8) kao najmodavci. Navode da se već Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine služio fikcijom da su vlasnici stanova na kojima postoji stanarsko pravo davatelji stana na korištenje te da se i Zakon o najmu služi fikcijom da su vlasnici stanova sada najmodavci, pa da se štiteći sadržaj stanarskog prava kroz institut najma grubo vrijeđa i vlasništvo kao najjače stvarno pravo, i institut pravnog posla uopće, da se radi o potajnom izvlaštenju jer da je vlasniku oduzet posjed stana.

Prijedlozi nisu osnovani.

Promjenom statusa nositelja stanarskog prava u status najmoprimca, nije se vlasnicima kao najmodavcima oduzeo posjed stana, jer su oni posredni posjednici u smislu odredbe članka 10. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Dakle, nisu uvođenjem statusa najmodavca izvlašteni, niti im je nametnuto ikakvo veće ograničenje koje na stanu u njihovom vlasništvu nije ranije postojalo kad je bio opterećen stanarskim pravom, već je to ograničenje transformacijom stanarskog prava u najam smanjeno. To je bilo nužno učiniti i zbog razloga jer građanskopravni sustav kojem se Republika Hrvatska vratila ne poznaje institut stanarskog prava, pa je opravdano stanarsko pravo transformirano u obveznopravni odnos najma, kako je to područje redovito uobičajeno uređeno i u ostalim zemljama srednjoeuropskog pravnog kruga. Nakon što novi ustavni poredak u Republici Hrvatskoj više ne poznaje institut stanarskog prava, zakonodavac je na određeni način opravdano želio zaštititi bivše nositelje stanarskog prava na stanovima u vlasništvu, što je i učinio na način da im je priznao status najmoprimca, a vlasnicima stana, kao bivšim davateljima stana na korištenje, priznao status najmodavca. Treba opet naglasiti da priznavanjem bivšim nositeljima stanarskog prava statusa najmoprimca, nije uvedeno neko novo ograničenje vlasnicima stanova, već je samo bivši stanarski odnos uređen kao klasični građanskopravni odnos sui generis. Takvim propisivanjem, prema stajalištu ovoga Suda nisu povrijeđene odredbe članka 3., članka 48. stavka 1. i članka 50. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske.

3. U članku 6. Zakona o najmu propisano je da najamnina koju za korištenje stana plaća najmoprimac može biti zaštićena najamnina ili slobodno ugovorena najamnina.

Predlagatelji pod 5) i 10), kao najmodavci navode da zaštićeni najmoprimci plaćaju zaštićenu najmninu u visini sredstava potrebnih tek za redovno održavanje zgrade te da se njima ograničava pravo vlasništva kad zbog propisane zaštićene najmnine ne mogu slobodno ugovarati najmninu.

Prijedlozi nisu osnovani.

Najmoprimci koji imaju pravo na zaštićenu najamninu, određeni su u članku 8. Zakona o najmu, a među njima su i osobe koje su imale pravni položaj nositelja stanarskog prava do stupanja na snagu Zakona o najmu. Određivanjem da bivši nositelji stanarskog prava, koji su temeljem Zakona o najmu (članak 30.) postali najmoprimci, imaju pravo na zaštićenu najamninu, zakonodavac nije uveo nikakvo novo ograničenje vlasništva, pa se ne nalazi da bi time bila povrijeđena odredba članka 50. stavka 1. Ustava.

4. U članku 7. stavku 1. Zakona o najmu određeno je da uvjete i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine određuje Vlada Republike Hrvatske, u stavku 2. istoga članka, propisano je da se uvjeti i mjerila za zaštićenu najamninu utvrđuju ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca, dok je u stavku 3. toga članka određeno da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovnog održavanja zgrade, određenog posebnim propisom.

Predlagatelji pod 7) i 12), kao najmoprimci smatraju da je uvođenje kategorije imovnog stanja kao uvjeta za određivanje zajamčene najamnine diskriminatorno u odnosu na prava stanara sa pravom otkupa, kod kojih je imovno stanje bilo samo daljnja mogućnost kupiti stan još jeftinije u gotovini, a za devize i uz veće popuste, kao i da je već odredba članka 27. Zakona o prodaji kao korektiv neprovodivosti osporavane odredbe ukazivala na nedvojbenu namjeru zakonodavca da poštujući ustavno načelo jednakosti građana, omogući i stanarima u vlasničkim stanovima otkup stana.

Prijedlozi nisu osnovani.

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 najamninu 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 najmoprimca, 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.

5. U članku 8. Zakona o najmu određeno je da zaštićenu najamninu plaćaju korisnici stanova koji se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja (tzv. socijalni stanovi), zatim, koji se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja, pa, koji su

imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu toga Zakona, i konačno, koji su određeni posebnim propisom.

Predlagatelji pod 5), 10) i 19), kao najmodavci smatraju da su navedenim odredbama povrijeđene odredbe članka 3., 48. i 50., Ustava. Ističu da najamnine moraju biti tržišne i da svi najmodavci, a ne samo neki imaju ustavno pravo na takve najmnine, pa ako država želi zaštititi pojedine najmoprimce, da to mora subvencionirati iz svojih fondova, proračuna ili drugih izvora.

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.

6. *Članak 21. stavak 1. Zakona o najmu* određuje da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. toga Zakona, ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati. Prema *stavku 2. toga članka*, u slučaju iz stavka 1. toga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca.

Predlagatelji pod 10) i 13), kao najmodavci smatraju da navedena odredba *članka 21. stavka 2.* nije u skladu s odredbama članka 3., članka 48. stavka 1. i članka 50. stavka 1. Ustava.

Ističu da ta odredba štiti najmoprimca u pravu najma, koje nije ustavno pravo te da je to suprotno pravu vlasništva najmodavca. Navode da se tom odredbom najmodavcu uskraćuje pravo na otkaz najma stana prema ugovoru sklopljenom na neodređeno vrijeme, jer da on mora osigurati najmoprimcu drugi useljivi stan pod uvjetima stanovanja koji nisu nepovoljniji za najmoprimca, što da predstavlja izuzetno veliko ograničenje mogućnosti bilo neposrednog bilo posrednog korištenja stana, jer je gotovo nemoguće osiguranje drugog useljivog stana navedenih karakteristika. Smatraju da se radi o najstrožim uvjetima kod otkaza ugovora o najmu, jer se teret osiguranja drugog useljivog stana prebacuje na samog najmodavca, jer se moraju osigurati uvjeti za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca i tada kada je stambeni prostor daleko prevelik i neracionalno korišten, a s druge strane je najmodavac bez ikakvog stambenog prostora, i jer se dosadašnji slobodni otkazi prema članku 111. Zakona o stambenim odnosima i ugovori o najmu jednostrano mijenjaju na štetu vlasnika, kao ograničenje vlasništva.

Prijedlog je osnovan.

Već je Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine propisivao suštinski gotovo na isti način, pa je u članku 123. stavku 1. rekao da vlasnik obiteljske kuće ili stana u kojem stanuje osoba iz članka 3. stavka 2. toga Zakona ima pravo, pod uvjetima iz toga Zakona, zamijeniti stan u kojem stanuje i ima stanarsko pravo za stan u svojem vlasništvu, radi svojeg useljenja ili useljenja svojeg punoljetnog djeteta. U stavku 2. istoga članka Zakona o stambenim odnosima, bilo je određeno da pravo iz stavka 1. toga članka vlasnik ima u slučaju ako osobi iz članka 3. stavka 2. toga Zakona ponudi u zamjenu u istom mjestu stan koji bitno ne pogoršava uvjete stanovanja u odnosu na dosadašnji stan i ako na tom stanu stječe stanarsko pravo. Međutim, isti je Zakon o stambenim odnosima sadržavao i članak 124., koji je u stavku 1. propisivao da, ako vlasnik obiteljske kuće odnosno stana stanuje u teškim stambenim uvjetima, osobi iz članka 3. stavka 2. toga Zakona, drugi odgovarajući stan koji ne može biti veći od dosadašnjeg osigurat će općina na čijem području stanar stanuje, iz postojećeg stambenog fonda.

Ovdje ukazujemo na odredbe Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine, jer je bio povoljniji za vlasnike, bar za one koji su stanovali u teškim stambenim uvjetima, budući da se obveza proširila i na one vlasnike čiji bi stanari u bivšem režimu bili stambeno zbrinuti od općine (osim izuzetka iz članka 40. stavka 3. u svezi stavka 1. podstavka 2. istoga članka Zakona o najmu).

Naime, otkazi su prema Zakonu o najmu mogući samo u slučajevima kad se najmoprimac ogriješio o zakon i ugovor (članak 19.) ili je pak stan potreban najmodavcu (članak 21.). Nasuprot tome, najmodavci iz članka 109. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine mogli su otkazati najam bez navođenja razloga (članak 111. toga Zakona), dakle došli su u teži položaj, jer ne mogu otkazati bez razloga čak ni onima s kojima su u ugovornom najamnom odnosu već bili u času stupanja na snagu Zakona o najmu. To je ograničenje koje vrijeda temeljne vrednote jednakosti i vladavine prava iz članka 3., kao i zajamčeno pravo vlasništva iz članka 48. stavka 1. mimo određenja iz članka 50. stavka 2. Ustava.

Valjalo je stoga odredbu članka 21. stavka 2. ukinuti, no zbog njezine povezanosti s odredbom stavka 1. istoga članka trebalo je učinak njezinog ukidanja odgoditi u smislu odredbe članka 21. stavka 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 13/91), što je učinjeno u točki I.2. odluke. U određenom roku od šest mjeseci zakonodavac može primjereno urediti pretpostavke za otkaz u smislu odredbe članka 21. stavka 1. Zakona o najmu.

7. *Članak 31. Zakona o najmu* u stavku 1. propisuje da vlasnik stana i osoba iz članka 30. koja ispunjava uvjete najmoprimca sklapaju, sukladno odredbama toga Zakona, ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu. U stavku 2. određene su iznimke od prava na zaštićenu najamninu, pa tako to pravo nema najmoprimac koji u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost (podstavak 1.), koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan (podstavak 2.) i najmoprimac koji se sa članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stanom dulje od posljednjih 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona o najmu, bez suglasnosti vlasnika stana (podstavak 3.).

7.1. Odredbu *članka 31. stavka 1.* osporavaju predlagatelji pod 10) i 19), navodeći iste razloge kojima predlagatelji pod 5) i 8) osporavaju članak 30. te navode da institutom zaštićenog najma koji traje neodređeno vrijeme država na teret vlasnika jamči najmoprimcu zaštićenu, potpuno neekonomsku najamninu. Smatraju da bi takva odredba možda bila shvatljiva da je trajanje takvog najma ograničeno na neko razumno vrijeme, no da tako kako je stipulirana zapravo predstavlja tiho izvlaštenje bez ikakvog ustavnog temelja i u interesu samo jedne grupe građana. Također navode da prava zaštićenog najmoprimca nasuprot prava vlasnika na nesmetano korištenje svojom stvari ne mogu proizlaziti iz zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode i ljudskog okoliša, pa da ta odredba predstavlja najgrublju povredu odredaba članka 3., članka 14. stavka 2. i članka 48. stavka 1., članka 49. i članka 50. Ustava.

Prijedlog nije osnovan iz razloga kao za članak 30. Zakona o najmu.

7.2.1. *Članak 31. stavak 2. podstavak 1. (obavljanje poslovne djelatnosti u stanu)* Zakona o najmu osporavaju predlagatelji pod 2), 3), 4), 7) i 12), kao najmoprimci, i pod 10) kao najmodavci, pa tako smatraju da je ta odredba u nesuglasju s načelom jednakosti iz članka 3. Ustava, zatim s načelom jednakosti pred zakonom iz članka 14. stavka 2., načelu o poduzetničkoj slobodi iz članka 49. stavka 1. i ustavnom pravu na rad iz članka 54. stavka 1. Ustava. Navode (predlagatelji pod 3) da je osobna stvar svakog pojedinca da odluči hoće li dio stana koji inače služi za zadovoljavanje njegovih osobnih i obiteljskih potreba za stanovanje, iskoristiti i za poslovnu djelatnost, pa da nema ni propisa ni ustavnog temelja za bilo kakvo ograničenje te njegove slobodne odluke, tim više što se obavljanjem poslovne djelatnosti u dijelu stana ne diraju prava vlasnika stana.

Prijedlozi nisu osnovani.

Prema odredbi članka 3. stavka 1. Zakona o najmu, ugovorom o najmu stana obvezuje se najmodavac predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu.

Iz navedene odredbe treba zaključiti da najmodavac i najmoprimac ugovor o najmu stana pod uvjetima iz Zakona o najmu sklapaju (samo) radi stanovanja, a ne i radi obavljanja poslovne djelatnosti u tom stanu. Za to stanovanje najmodavac i najmoprimac ugovaraju određenu najamninu, a za osobe iz članka 8. Zakona o najmu, ta će najamnina za stanovanje biti zaštićena.

Za slučaj da najmoprimac u stanu za koji je sklopio ugovor radi stanovanja pod uvjetima iz Zakona o najmu, obavlja i poslovnu djelatnost, zakonodavac je propisao gubitak prava na zaštićenu najamninu, jer obavljanje poslovne djelatnosti prelazi sadržaj stanovanja u smislu odredbe članka 3. stavka 1. Zakona o najmu. Stoga je dosljedno koncepciji cijelog Zakona o najmu zakonodavac mogao propisati da pravo na zaštićenu najamninu gubi onaj najmoprimac koji stan, osim za stanovanje koje je u svojem sadržaju zaštićeno visinom najmnine, koristi i za obavljanje poslovne djelatnosti.

Zbog navedenog, propisivanjem razloga za gubitak prava na zaštićenu najamninu kao u osporenoj odredbi, prema stajalištu ovoga Suda, zakonodavac nije povrijedio ni jednu od ustavnih odredaba na koju predlagatelji ukazuju.

7.2.2. Glede članka 31. stavka 2. podstavka 2. Zakona o najmu, koji određuje gubitak prava na zajamčenu najamninu onom najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan, predlagatelji (pod 2), 3), 4), 7) i 12)), kao najmoprimci ukazuju da takvo ograničenje nije postojalo ni pri kupnji stanova prema odredbama Zakona o prodaji, osim ako je useljiva kuća ili stan bila u istom mjestu, a da se sada ne definira ni veličina, kvaliteta, funkcionalnost, niti se određuje udaljenost od aktualnog mjesta stanovanja, ne govori se o stanu ili kući koja odgovara potrebama porodičnog domaćinstva stanara, pa da ta odredba nije u skladu s načelom jednakosti iz članka 3., i načelom jednakosti svih pred zakonom iz članka 14. stavka 2. Ustava.

Prijedlozi nisu osnovani.

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 najmoprimateljskog 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 najmnine ovise, između ostalog, i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

7.2.3. U članku 31. stavku 2. podstavku 3. Zakona o najmu, određeno je da pravo na zaštićenu najamninu gubi najmoprimac koji se sa članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stanom dulje od posljednjih 6 mjeseci prije stupanja na snagu toga Zakona, bez suglasnosti vlasnika stana.

Predlagatelji pod 2), 7) i 12), kao najmoprimci smatraju da osporena odredba gubitak prava na zaštićenu najamninu veže uz odsutnost suglasnosti vlasnika stana, i da je taj rok počeo teći prije stupanja na snagu Zakona o najmu, u koje vrijeme je važio Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine, koji ni za jedan od u njemu navedenih slučajeva nekorištenja stana zbog opravdanih razloga nije propisivao dužnost stanara da traži suglasnost vlasnika stana. Smatraju da osporenom odredbom zakonodavac stavlja u neravnopravan položaj osobe koje se ničim nisu ogriješile o zakon, i čak su se ponašale u skladu sa zakonom koji je određene situacije smatrao opravdanim razlogom za nekorištenje stana. Te činjenice da nije trebao potvrditi vlasnik stana svojom suglasnošću, jer su bile opravdane po samom zakonu. Ističu da se naknadnim propisivanjem određenih uvjeta za stjecanje određenih prava, za vrijeme kad nikakvi uvjeti nisu za to bili propisani, grubo narušavaju načela ustavne jednakosti pred zakonom (čl. 3. i 14. st. 2. Ustava), pa predlažu ukinuti i tu odredbu.

Prijedlozi su osnovani.

Ovaj Sud smatra da ni ovdje usporedba s odgovarajućim odredbama Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine, nije primjerena, jer je prema tom Zakonu, nekorištenje stana duže od šest mjeseci u nedostatku tim Zakonom određenog razloga kada se smatralo nekorištenje opravdanim, dovodilo do mogućnosti otkaza stanarskog prava, a prema osporenoj odredbi dovodi samo do prestanka prava na zaštićenu najamninu, dok sva ostala najmoprimčeva prava ostaju nedirnuta.

Međutim, Sud ovu odredbu ipak cijeni kao nesuglasnu s Ustavom, jer ne čini razlike među razlozima nekorištenja stana koji mogu biti opravdani, pa čak i takvi da najmoprimac na njih ne može utjecati. Vlasnik stana bi i iz spekulativnih razloga mogao i u nekom zaista opravdanom ili nužnom slučaju uskratiti najmoprimcu svoju suglasnost i time ga dovesti u situaciju da izabere između gubitka prava na zaštićenu najamninu i odsustovanja za njega iz korisnog i opravdanog, ili nužnog, pa čak i neotklonjivog razloga. Uvjetovanjem nekorištenja stana u smislu ove osporene odredbe, bezuvjetnom suglasnošću vlasnika stana, prema stajalištu ovoga Suda, zakonodavac je povrijedio temeljne vrednote slobode i poštivanja prava čovjeka iz članka 3., kao i odredbu članka 16. Ustava, prema kojoj se slobode i prava mogu ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje. Stoga je Sud ovu odredbu ukinuo, ocjenjujući da je neustavna prvenstveno zbog suglasnosti vlasnika stana koju traži za odsustvovanje najmoprimca iz stana, kao i zbog nepreciznog i neodređenog normiranja koje dovodi do povreda navedenih ustavnih odredaba, jer pogađa i one najmoprimce koji iz potpuno opravdanih razloga ne koriste stan.

Konačno, ta odredba sadrži i prikriveno povratno djelovanje kad se primjenjuje na odsustvovanje najmoprimca iz stana i prije stupanja na snagu Zakona o najmu, a što nije propisano u skladu s odredbom članka 90. stavka 2. Ustava.

8. *Članak 32. Zakona o najmu*, propisuje da vlasnik stana nije dužan sklopiti ugovor o najmu stana s osobom koja se kao najmoprimac koristi s dva stana. U tom će slučaju vlasnik stana, prema izboru najmoprimca, sklopiti ugovor o najmu stana pod uvjetima iz članka 31. stavka 1. toga Zakona samo za jedan stan.

Predlagatelji pod 7) i 12), kao najmoprimci opet ukazuju da je odredba toga članka u koliziji sa Zakonom o stambenim odnosima iz 1985. godine, prema čijim su odredbama stanari mogli dobiti dva stana na korištenje ako jedan nije odgovarao potrebama obiteljskog domaćinstva stanara. Takvo određenje da narušava osnovnu ustavnu kategoriju vladavine prava iz članka 3. Ustava i načelo jednakosti iz iste ustavne odredbe.

Prijedlozi nisu osnovani.

Prvo, Ustavni sud ne ocjenjuje suglasnost između odredaba raznih zakona kao akata iste pravne snage, a posebno ne suglasnost zakona koji je na snazi s odredbama zakona koji je prestao vrijediti.

Drugo, svejedno treba reći da ni ovdje usporedba s odredbama Zakona o stambenim odnosima iz 1985. nije primjerena, jer stanari koji su u smislu toga Zakona koristili dva stana, morali su biti u postupku temeljem njegovih odredaba članka 60., slijedom čega trebaju očekivati okončanje tih postupaka prema odredbama istog Zakona o stambenim odnosima, a kako to propisuje članak 52. stavak 1. Zakona o najmu.

9. *Članak 33. stavak 3. Zakona o najmu* propisuje da ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprимca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu stana najmoprимac će tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor, a ti se postupci smatraju hitnim.

Predlagateljica pod 19) smatra da se navedenom odredbom suprotno odredbama članka 49. Ustava, propisuje da poduzetničku, odnosno tržišnu slobodu ograničava državna vlast te presudom umjesto vlasnika izriče njegovu volju za sklapanje ugovora o najmu.

Prijedlog nije osnovan.

Naime, do primjene osporene odredbe članka 33. stavka 3. Zakona o najmu, dolazi samo ukoliko vlasnik stana ne sklopi s najmoprимcem 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 najmoprимca 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.

10. *Članak 39. Zakona o najmu* propisuje da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmoprимcu koji na temelju posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, iz razloga propisanog u članku 19. stavku 1. podstavku 1. toga Zakona (neplaćanje najamnine), jedino u slučaju ako tom najmoprимcu jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, osigura drugi odgovarajući stan s pravom plaćanja zaštićene najamnine koju može podmiriti.

Ovaj članak osporava predlagatelj pod 10), kao najmodavac, navodeći da za jedinice lokalne samouprave vrijedi povoljniji režim, jer one, za razliku od najmodavca ne moraju u slučaju kad najmodavac daje otkaz temeljem ove odredbe, osigurati stan koji nije nepovoljniji za najmoprимca, već drugi odgovarajući stan s pravom plaćanja zaštićene najamnine koju može podmiriti. Smatra da se time uvode dvojni, nejednaki kriteriji, jedni za najmodavca, a drugi za lokalnu samoupravu, čime da se krši članak 14. stavak 2. Ustava. Ističe da navedeni kriteriji uopće nisu pravno jasni i da omogućuju diskrecionu ocjenu bez mogućnosti provjere njihove pravne i stvarne valjanosti, što unosi dodatnu pravnu nesigurnost suprotno načelu vladavine prava iz članka 3. Ustava i načelu jednakosti svih pred zakonom iz članka 14. stavka 2. Ustava te da se time stvarno onemogućuje vlasnika stana da ikad dođe u posjed svoje imovine.

Prijedlog je osnovan.

Ovom se odredbom zaštićuju posebne kategorije zaštićenih najmoprимaca od otkaza zbog razloga iz članka 19. stavka 1. podstavka 1. Zakona o najmu, na način da mogućnost otkaza takvim najmoprимcima ovisi od volje jedinica lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, vezujući posve neprimjereno (ne)mogućnost otkaza zbog plaćanja najamnine s nečijim godinama života (60 godina), iako bi eventualno opravdanje mogla imati korelacija s nečijim imovnim stanjem.

Prema stajalištu ovoga Suda, osporavana odredba je nedorečena i neobvezujuća za jedinicu lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb, zbog čega nije u skladu s načelom vladavine prava i ustavnim pravom jednakosti svih pred zakonom i djelomično na neprimjeren način promiče ideju socijalne pravde, pa ju je trebalo ukinuti.

11. *U članku 40. stavku 1. Zakona o najmu* propisano je da zaštićenom najmoprимcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. toga Zakona, iz razloga propisanog u članku 21. stavku 1. toga zakona (podstavak 1.) i 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 života (podstavak 2.).

Te odredbe osporava predlagatelj pod 2), kao najmoprimac, pa navodi da namjeravano useljenje treba biti pravo samo vlasnika koji je to bio u času stupanja na snagu Zakona o najmu, jer da se u protivnom to pravo može zloupotrijebiti, zbog čega da i na tom području nema odgovarajuće zaštite, što da opet upućuje na nejednakost nositelja stanarskog prava, a time i na povredu članka 3. Ustava.

Iste odredbe osporavaju i najmodavci - predlagatelj pod 10), kao nesuglasne odredbama članka 14. stavka 2. i članka 48. stavka 1. Ustava. Navodi da se u pravo na otkaz unose imovinski i dobni kriteriji, kojima se među samim vlasnicima stvaraju dvije kategorije.

Prijedlozi nisu osnovani.

Što se tiče navoda predlagatelja pod 2), treba reći da je vlasnik stana u kojem stanuje najmoprimac, ograničen u svojem pravu da taj stan proda drugoj osobi, pravom prvokupa najmoprimca. Ukoliko najmoprimac ne iskoristi svoje pravo prvokupa, nema povrede Ustava ako vlasnik isti stan proda drugoj osobi. Takvom promjenom vlasnika ništa se bitno ne mijenja u pravnoj sferi najmoprimca te se ne nalazi da bi osporavana odredba u nečemu bila nesuglasna Ustavu, posebno ne načelu jednakosti ili vladavine prava iz članka 3. Ustava.

Glede navoda predlagatelja pod 10), ovaj Sud ocjenjuje da time što je zakonodavac odredio posebne kategorije najmodavaca koji nemaju riješeno stambeno pitanje, nije povrijedio ustavnu odredbu prema kojoj su svi pred zakonom jednaki. Naime, treba smatrati da je zakonodavac bio vođen ustavnim određenjem Republike Hrvatske kao socijalne države. Istovremeno se ne nalazi da bi svojevrsnom zaštitom određenih kategorija najmodavaca, kao u slučaju iz osporavane odredbe, bilo povrijeđeno nečije zajamčeno pravo vlasništva. No i ovdje zakonodavcu ostaje odrediti primjerene pretpostavke za otkaz (obvezu osiguranja drugog stana najmoprimcu od strane jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba), jer je odredbu stavka 2. istoga članka Sud ukinuo.

12. U članku 40. stavku 2. Zakona o najmu propisano je da u slučaju iz stavka 1. podstavka 1. toga članka (razlozi za otkaz propisani u članku 21. stavku 1. Zakona o najmu), najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo u slučaju ako je zaštićenom najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca.

Ovu odredbu osporavaju najmodavci - predlagatelj pod 10), smatrajući da ne bi bilo moguće u današnjem demokratskom društvenom sustavu donositi zakone kojima se opet, pa i još restriktivnije, ograničavaju pa čak i oduzimaju vlasnička prava te se stvaraju različite kategorije vlasnika.

Prijedlog je osnovan.

Osporenom se odredbom uvjetuje pravo najmodavca da zaštićenom najmoprimcu otkáže ugovor o najmu stana kad u taj stan želi useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, osiguravanjem najmoprimcu drugog useljivog stana pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca, dakle na isti način kao što je to propisano u članku 21. stavku 2. Zakona o najmu, za koju je Sud utvrdio da nije suglasna Ustavu. Stoga i ovdje stoje razlozi koji su navedeni pod III.6., zbog čega ju je i kao nedovoljno selektivnu trebalo ukinuti i glede zaštićenih najmoprimaca, no zbog njezine povezanosti s odredbom stavka 1. istoga članka trebalo je učinak njezinog ukidanja odgoditi u smislu odredbe članka 21. stavka 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 13/91), što je učinjeno u točki I.2. odluke. U određenom roku od šest mjeseci zakonodavac može na odgovarajući način urediti pretpostavke za otkaz u smislu odredbe članka 40. stavka 1. podstavka 1. Zakona o najmu.

Uz navedeno, odredba članka 40. stavka 1. podstavka 2., u kojem slučaju drugi odgovarajući stan najmoprimcu obvezno osigurava jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb, ne može biti od utjecaja na ocjenu ovdje osporene odredbe stavka 2.

13. U članku 42. Zakona o najmu stanova, propisano je da osobe koje su stekle pravo na kupnju stana prema odredbama Zakona o prodaji stanova ("Narodne novine", broj 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 87/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95 i 11/96) ali zbog propisanih razloga to pravo nisu mogle ostvariti u propisanom roku, zadržavaju to pravo i kao najmoprimci do rokova određenih tim Zakonom.

Navedenu odredbu osporavaju predlagatelji pod 18). Smatraju da je problematična, kontroverzna i nedorečena te da ugrožava pravnu sigurnost, zbog čega da je protivna načelu vladavine prava, pa da ju treba ukinuti.

Prijedlog nije osnovan.

Osporavana odredba samo potvrđuje da osobe koje zbog određenih razloga nisu mogle ostvariti svoje pravo na kupnju stana prema odredbama Zakona o prodaji, zadržavaju to svoje pravo i kao najmoprimci, jer im je u međuvremenu stupanjem na snagu Zakona o najmu prestalo stanarsko pravo. Dakle, tom se odredbom ne vrijeđa načelo vladavine prava, kad u njoj određenim osobama i nakon što im je prestao status nositelja stanarskog prava omogućuje kupnju stana prema odredbama Zakona o prodaji, što zbog propisanih razloga izvan njihove volje nisu mogli učiniti još za vrijeme dok su imale status nositelja stanarskog prava.

14. Člankom 44. Zakona o najmu, u stavku 1. određeno je da je najmodavac koji namjerava prodati stan dužan preporučenim pismom ili podneskom preko suda taj stan ponuditi na prodaju zaštićenom najmoprimcu i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje. Stavak 2. istoga članka propisuje da ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, najmodavac može stan prodati drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima i za višu cijenu. U stavku 3. istoga članka, propisano je da kada se prema ponuđenim uvjetima cijena ima u cjelini ili djelomično isplatiti u gotovu, izjava o prihvaćanju ponude može imati učinak samo ako zaštićeni najmoprimac kojem je ponuda učinjena položi u roku iz stavka 2. toga članka najmodavcu, kod nadležnog suda ili kod javnog bilježnika, cijeli iznos koji se prema ponudi ima isplatiti u gotovu.

Predlagatelji pod 5), kao najmodavci smatraju da je tom odredbom vlasnicima oduzeto pravo raspolaganja stanom, dok također najmodavci - predlagatelj pod 10) drži da nije u skladu s Ustavom što najmodavac može prodati stan, u slučaju da najmoprimac ne prihvati ponudu, samo za višu cijenu, jer da ne postoji nikakva povreda prava prvokupa ako najmodavac stan proda za istu cijenu po kojoj je učinio ponudu najmoprimcu. Navodi da se time sužuje mogućnost prodaje, što da predstavlja ograničenje prava raspolaganja svojom stvarju, čime da se vrijeđaju odredbe čl. 3., 48. i 50. Ustava.

Prijedlozi nisu osnovani.

Glede navoda predlagatelja, napominje se da je pravo raspolaganja s vlasništvom sastavni dio prava vlasništva, ali i ono može biti ograničeno u smislu članka 16. Ustava, da bi se zaštitila sloboda i prava drugih tj. ovdje zaštićenih najmoprimaca. Osim toga, ne radi se o nekom novom ograničenju, jer je na sadržajno gotovo istovjetan način takvo ograničenje, odnosno pravo prvokupa stanara, postojalo i u bivšem sustavu (članak 34. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada - "Narodne novine", broj 52/73).

15. Članak 48. stavak 1. Zakona o najmu, propisuje da osobe koje su primjenom odredbe članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine stekle pravo koristiti se stanom, imaju pravo taj stan otkupiti prema odredbama Zakona o prodaji, ako nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan i ako je vlasnik tog stana otkupio drugi stan prema odredbama istog Zakona.

Predlagatelji pod 7), kao najmoprimci navode da Zakon ne određuje gdje bi se imala nalaziti kuća ili stan kao što je to predviđao Zakon o stambenim odnosima iz 1985. godine, koji je govorio o useljivoj kući ili stanu na području grada ili općine u kojoj se nalazi i sporni stan te je govorio o odgovarajućem stanu ili kući koja

odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava, kao i da je vlasništvo useljivog stana ili kuće u istom mjestu bio eliminacijski kriterij kod otkupa tzv. "državnih stanova" dok se nije spominjao pri otkupu ostalih stanova.

Predlagatelji pod 1), 5), 9), 10) i 17), kao najmodavci ističu da činjenica što je vlasnik mogao otkupiti stan u društvenom vlasništvu, ne može biti za njega otegotna okolnost, niti mu može uskraćivati pravo vlasništva na drugom stanu, da se radi o prisilnoj prodaji bez mogućnosti ostvarivanja tržišne cijene, o ograničavanju vlasničkih prava, u stvari o svojevrsnom izvlaštenju odnosno svojevrsnoj konfiskaciji, odnosno o novoj nacionalizaciji i oduzimanju imovine bez pravične naknade, čime da se ugrožava sama ustanova vlasništva, što je protivno odredbama čl. 3., 28., 48. stavku 2. i članku 50. Ustava.

Prijedlozi nisu osnovani.

Glede navoda predlagatelja pod 7), treba reći da vlasništvo kuće ili stana, bez drugih ograničenja (isto mjesto), može biti dvojbena, ali po ocjeni Suda zbog toga osporavana odredba nije nesuglasna s Ustavom. Konačno, najmoprimac ne mora stan otkupiti, u kojem slučaju stječe svojstvo zaštićenog najmoprimca, bez obzira na činjenicu što ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Što se tiče navoda predlagatelja pod 1), 5), 9), 10) i 17), treba imati na umu činjenicu da su oni bili nositelji stanarskog prava na većem stanu od onog u njihovom vlasništvu, i taj su veći stan mogli kupiti pod netržišnim uvjetima prema odredbama Zakona o prodaji. Zadržavanje stanarskog prava na većem stanu bilo je uvjetovano njihovom dužnošću da stan koji su stekli u vlasništvo, a koji nije odgovarao njihovim obiteljskim potrebama, iznajme pod uvjetima iz čl. 109. do 118. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine (članak 61. stavak 5. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine). Stoga i propisivanjem kao u osporenoj odredbi, da su oni dužni najmoprimcima, ali samo onima koji nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan, i samo u slučaju da su kupili stan na kojem su imali stanarsko pravo, prodati stan prema odredbama Zakona o prodaji, nisu oni kao vlasnici tih stanova stavljeni u nepovoljniji položaj. Ocjenjuje se da je osporavana odredba izraz načela socijalne pravde iz članka 3. Ustava, a ne ograničavanje ili oduzimanje prava vlasništva protivno odredbama članka 50. Ustava.

16. *Članak 52. stavak 3. Zakona o najmu* propisuje da se presuda o iseljenju osoba koje se koriste stanovima u vlasništvu fizičkih osoba na temelju članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine neće izvršiti dok vlasnik stana toj osobi ne osigura drugi odgovarajući stan na kojem će steći pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Predlagatelji pod 13), kao najmodavci osporavaju navedenu odredbu smatrajući da nije jasno zašto se teret osiguravanja drugog odgovarajućeg stana najmoprimcu stavlja na teret vlasnika stana, umjesto da taj teret preuzme država. Navode da se time vlasnici stanova dovode u neravnopravan položaj i da to nije u skladu sa člankom 48. Ustava.

Prijedlog nije osnovan.

Osporavana odredba, po ocjeni Suda, nadovezuje se na odredbu članka 48. stavka 1. Zakona o najmu. Naime, usklađivanje stambenog zakonodavstva s Ustavom, donošenjem Zakona o najmu, nije obavljeno odmah po donošenju. Ustava, pa su tom odredbom zaštićeni najmoprimci kojima se prema Zakonu o stambenim odnosima iz 1985. godine mogao otkazati najam zbog neispunjavanja ugovornih obveza (članak 112. stavak 1.), dok sam taj Zakon nije propisivao druge posebne razloge za raskid ili za otkaz ugovora o najmu. Stoga je zakonodavac opravdano na ovdje propisani način zaštitio najmoprimce, ali samo one koji su to postali prema odredbi članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. godine, dakle kada su vlasnici unatoč tom vlasništvu zadržali stanarsko pravo na većem stanu kojeg su opet bez ograničenja mogli otkupiti prema pogodovnim odredbama Zakona o prodaji.

17. Predlagatelj (najmodavci) pod 10), navodi da cijeli Zakon nije u skladu s odredbom članka 82. stavka 1. Ustava, jer da je trebao biti donesen većinom glasova svih zastupnika Zastupničkog doma Hrvatskog državnog sabora, a prema podacima kojima on raspolaže da je donesen glasovima većine prisutnih zastupnika, čime da je donesen u protuustavnoj proceduri.

Prijedlog nije osnovan.

Uvidom u fonogram sa sjednice Zastupničkog doma na kojoj je Zakon o najmu donesen (11. sjednica održana 11. listopada 1996.), utvrđeno je da je za njega glasovala "velika većina zastupnika", što predstavlja potrebnu većinu u smislu spomenute odredbe članka 82. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske, prema kojoj ako Ustavom nije drugačije određeno, Zastupnički dom i Županijski dom donose odluke većinom glasova ukoliko je na sjednici nazočna većina zastupnika.

18. Predlagatelj (najmodavci) pod 10), posebno ističu da je Zakon o najmu suprotan i odredbama međunarodnih ugovora koje je Republika Hrvatska prihvatila i koje su po pravnoj snazi iznad zakona, i to:

- Općoj deklaraciji o pravima čovjeka Ujedinjenih nacija od 10. prosinca 1948. i to člancima 1., 2., 7., 8., 17., 25. i 30.;

- Međunarodnom paktu o građanskim i političkim pravima Ujedinjenih nacija ("Narodne novine", broj 53/91) i to članku 14.1;

- Europskoj konvenciji o ljudskim pravima iz Rima, 4. studenog 1950. - članci 6. i 7. te Prvom protokolu uz tu Konvenciju iz Pariza, 20. ožujka 1952. - članak 1.;

- dokumentima Kopenhaškog sastanka konferencije o ljudskoj dimenziji KESS-a - stavci 1., 2., 3., 4., 5.3., 5.7., 5.9., i 9.6.,

zbog čega da je osporavani Zakon suprotan i članku 134. Ustava Republike Hrvatske, prema kojem međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, čine dio unutarnjeg pravnog poretka Republike, a po pravnoj su snazi iznad zakona.

Prijedlog nije osnovan.

Sud je ovaj prijedlog razmatrao smatrajući da bi eventualnom nesuglasnošću odredaba Zakona o najmu s odredbama međunarodnih ugovora koji čine dio unutarnjeg pravnog poretka Republike Hrvatske bilo povrijeđeno ustavno načelo vladavine prava i obvezi svih, a to znači i Hrvatskog državnog sabora da se drži Ustava i zakona i poštuje pravni poredak Republike Hrvatske, dakle i međunarodne ugovore koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom i objavljeni, pa čine dio unutarnjeg pravnog poretka Republike, a po pravnoj su snazi iznad zakona.

Prema odredbi članka 29. Zakona o sklapanju i izvršavanju međunarodnih ugovora ("Narodne novine", broj 28/96), na sukcesiju glede međunarodnih ugovora države prednice Republika Hrvatska primjenjuje odnosna pravila međunarodnog prava ako ti ugovori nisu u suprotnosti s Ustavom Republike Hrvatske i pravnim poretkom Republike Hrvatske. Zakon o potvrđivanju Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i Protokola br. 1., 4., 6., 7. i 11. uz tu Konvenciju, donesen je na sjednici Zastupničkog doma 17. listopada 1997. ("Narodne novine - Međunarodni ugovori", broj 18/97).

Pregledom odredaba dokumenata međunarodnog prava za koje predlagatelj navodi da su povrijeđene odredbama Zakona o najmu, Sud je utvrdio da u dijelu u kojem inače nije prihvaćen prijedlog za pokretanje postupka ocjene ustavnosti, taj Zakon nije u nesuglasju s tim odredbama međunarodnog prava.

Posebno se pri tome skreće pozornost na odredbu članka 1. stavka 2. Prvog protokola (Pariz, 20. ožujka 1952.) uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Rim, 4. studenoga 1950.), prema kojoj pravo na mirno uživanje svojeg vlasništva ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.

Upravo u predmetnoj oblasti, prema ocjeni Suda, zakonodavac je imao pravo ocijeniti postojanje interesa za ograničavanje vlasništva, i propisati kao u Zakonu o najmu, pogotovo imajući na umu da zakonodavac tim Zakonom nije proširio ograničenja koja su već ranije postojala kroz institut stanarskog prava.

IV.

Temeljem odredbe članka 21. stavka 1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 13/91) i odredbe članka 45. stavka 1. Poslovnika Ustavnog suda Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 24/94) odlučeno je i riješeno kao u izreci.

Točka I.2. izreke, kojom je odgođen prestanak važenja odredbe članka 21. stavka 2. i članka 40. stavka 2. Zakona o najmu, temelji se na odredbi članka 21. stavka 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske.

Objava ove odluke i rješenja temelji se na odredbi članka 20. stavka 1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske.

Broj: 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)

Zagreb, 31. ožujka 1998.

USTAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Predsjednik
Jadranko Crnić, v. r.