

Obitelj u hrvatskom stambeno-pravnom sustavu

Tanja Tumbri
Pravni fakultet
Sveučilište u Zagrebu

Pregledni članak
UDK 314.6:349.44
Primljeno: studeni 1994.

I u hrvatskom stambeno-pravnom sustavu obitelj je, posebno obiteljsko domaćinstvo, pravno relevantna činjenica uz koju se vežu određeni pravni učinci odnosno određena subjektivna prava s obzirom na stan, njegovu upotrebu odnosno korištenje. Ta prava nisu uvijek i nisu za sve članove obitelji jednaka nego ovise o pravnoj osnovi korištenja (upotrebe) stana odnosno pravnog odnosa u kojem se stan koristi, vrsti stana, o vezi koja postoji između pojedinih članova obitelji, a i o nekim drugim okolnostima.

Najveća prava, s time i najveću zaštitu u pravnom odnosu, koji se oblikuje u vezi sa stanom, važeći propisi priznaju i osiguravaju obitelji nositelja stanarskog prava (stanara), dok je obitelj vlasnika stana, najmoprimca i podstanara potpuno zapostavljena, gotovo zaboravljena. Njoj, naime, pozitivni propisi ne priznaju nikakva prava u vezi sa stanom kojim se koristi zajedno s vlasnikom odnosno najmoprincem i podstanarom. Da bi članovi obitelji najmoprimca i podstanara imali pravo na korištenje stana, ugovor o najmu odnosno podstanarskom odnosu mora biti zaključen i u njihovu korist.

Autorica smatra da bi postojeće pravno stanje de lege ferenda trebalo mijenjati na način da se i članovima obitelji vlasnika najmoprimca i podstanara priznaju i određena prava u korištenju stana te da im se u izvršavanju tih prava osigura odgovarajuća zaštita. Načelo zabrane zloupotrebe subjektivnog prava ne bi, po njenom mišljenju, smjelo ostati jedino sredstvo zaštite.

1. Uvod

Gotovo i nema propisa kojim se uređuju stambeni odnosi a u kojem se na ovaj ili onaj način ne spominje obitelj. A kad je postojanje obiteljskog odnosa pravno relevantna činjenica i sa stajališta stambenog prava, tada za članove obitelji nastaju i određena subjektivna prava koja onda to pravo i štiti. Koja će i kakva prava u stambenim odnosima pripadati pojedinom članu obitelji i hoće li mu uopće pripadati, ovisi o pravnoj osnovi korištenja stana odnosno o vrsti pravnog odnosa u kojem se koristi stan (stanarski, vlasnički i dr.), vrsti stana kojim se koristi (stan bez posebne namjene, službeni stan i dr.), a o stambenopravnom statusu (položaju) osobe čijoj obitelji pripada (vlasnik, stanar, sustanar, podstanar i dr.), o vezi (odnosu) koja postoji s tom osobom (bračni drug, član domaćinstva), o tome ulazi li u krug članova obiteljskog domaćinstva ili pripada krugu ostalih korisnika stana, i dr.

U ovom članku, zbog ograničenosti prostora koji nam je na raspolaganju, nećemo govoriti o stambenopravnom položaju obitelji odnosno njezinih članova u svim odnosima koji nastaju s obzirom na stan i njegovu upotrebu odnosno korištenja, nego samo u vlasničkom stanarskom, najamnom i podstanarskom odnosu kao najkarakterističnijim odnosima kojima se koristi stan. Bit će riječi i o pravima koja se pojedinim članovima obitelji boraca i invalida odnosno žrtava Domovinskog rata i braniteljima RH priznaju radi stjecanja stana u vlasništvo odnosno na korištenje (upotrebu).

2. Stambenopravni položaj obitelji vlasnika stana

Propisi koji uređuju vlasničke odnose na stanu¹ nigdje ne spominju prava članova obitelji vlasnika stana u pogledu korištenja stana u kojem stanuju zajedno s vlasnikom toga stana, iz čega se može zaključiti da im ne priznaju ni-

¹ To su Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (Narodne novine, br. 52/73), Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima (Narodne novine, br. 53/91), a i neke odredbe Zakona o stambenim odnosima (Narodne novine, br. 51/85, 42/86, 22/92, 70/93, 14/94 - dalje: 290).

kakva prava. Prema tim propisima, naime, sva ovlaštenja u tom odnosu vežu se uz vlasnika stana. O njegovoj volji ovisi tko će od članova njegove obitelji s njim stanovati i dokle će stanovati. To se odnosi i na njegovog bračnog druga i roditelje i djecu te druge osobe koje je po zakonu dužan uzdržavati. Postojanje braka, roditeljskog ili nekog drugog odnosa koji pretpostavlja i zajednicu stanovanja s vlasnikom stana ne sprečava, dakle, vlasnika da svakom korisniku stana otkáže daljnje korištenje stana, a da pri tome ne mora dokazivati ni poremećenost međusobnih odnosa, niti navoditi druge razloge, a niti tim korisnicima osiguravati nužni smještaj.

Članovi obitelji suvlasnika stana u istom su položaju, s tom razlikom što njihovo korištenje stanom ne ovisi samo o pravu vlasništva osobe čijoj obitelji pripadaju i o volji te osobe da s njom stanuju, nego i o drugim suvlasnicima toga stana. Naime, ako drugi suvlasnici (koji se ne koriste stanom) zatraže useljenje u stan, ili promjenu dotadašnjeg načina korištenja, ili razvrgnuće suvlasničke zajednice prodajom toga stana, suvlasnik koji je stanovao u tom stanu morat će iz njega iseliti zajedno s članovima svoje obitelji.

Povoljniji pravni položaj od izloženog ima bračni drug u slučaju njihovog zajedničkog vlasništva stana, kao dijela zajedničke imovine, jer tada i on ima ista ovlaštenja kao i njegov bračni drug. Ta ovlaštenja bračni drugovi izvršavaju zajedno ako se nisu drukčije dogovorili ili ako zakonom nije drukčije propisano. Takva situacija postoji sve dok jedan od njih ne podnese zahtjev da se zajedničko vlasništvo podijeli određivanjem njegovog udjela u zajedničkoj imovini odnosno sve do razvrgnuća zajednice nakon čega jedan bračni drug može steći i vlasništvo cijelog stana. U slučaju prodaje zajedničkog stana u izvršnom postupku bračni drug ima pravo provokupa².

3. Stambenopravni položaj obitelji nositelja stanarskog prava

Pri korištenju stana na kojem je stečeno stanarsko pravo bračni drug i ostali članovi obitelji nositelja stanarskog prava (stanara) nisu u jednakom stambenopravnom položaju. Njihov položaj je različit i za vrijeme dok traje stanarsko pravo njegova nositelja i nakon što ono prestane. O tome detaljnije u nastavku izlaganja.

3.1. Stambenopravni položaj bračnog druga

U važećem stambenopravnom sustavu bračni su drugovi sunositelji stanarskog prava na stanu u kojem zajedno stanuju³, a time i ravnopravni nositelji prava i obveza što čini sadržaj tog prava. Takav položaj imaju sve dok su u braku odnosno dok traje bračna zajednica i dok se zajedno koriste stanom.

Ravnopravan položaj bračni drugovi imaju i prema trećim osobama, pa tako i prema osobi ovlaštenoj na otkazivanje stanarskog prava⁴, bez obzira o kojem se otkaznom razlogu radi. Jednak materijalno-pravni položaj bračnih drugova stavlja ih u parnici (ako do nje dode) u položaj nužnih suparničara⁵. Stoga oboje moraju biti obuhvaćeni tužbom kao tuženi, a odluka donesena u tom sporu jednaka je za oba bračna druga.

Makar jedan i drugi imaju stanarsko pravo, način na koji stječu to pravo nije jednak niti je ista pravna osnova stjecanja. Naime, dok je pravna osnova stjecanja stanarskog prava za bračnog druga, kojemu je stan dodijeljen na korištenje rješenje o dodjeli stana⁶, ili neka druga činjenica na osnovi koje se može steći stanarsko pravo (npr. ugovor o zamjeni stana), za drugog bračnog druga je to zakon odnosno činjenice: 1) da je bračni drug osoba koja je to pravo stekla; 2) da je uselio u stan kojim se bračni drug koristi kao stanar, i 3) da je stanovanje u tom stanu zajedničko⁷. Zaključenje

² Čl. 287. Zakona o braku i porodičnim odnosima (pročišćeni tekst - *Narodne novine*, br. 51/89. i 59/90).

³ "Kad je stanarsko pravo stekao jedan od bračnih drugova koji zajedno stanuju, stanarsko pravo" - kaže se u čl. 64 st. 2. - "ima i drugi bračni drug".

⁴ J. Jerković: Pasivna legitimacija bračnih drugova u parnici povodom otkaza ugovora o korištenju stana, *Informator*, br. 2814 od 25.2. 1981, str. 20.

⁵ VSH, Rev-652/90, Pregled sudske prakse, Zagreb, 1990, br. 50, str. 125. U tom smislu su i ranije odluke istog suda. Rev-235/81 od 4.6. 1981., Rev-1223/83 od 22.12. 1983., te odluka 86/86 od 1.2. 1983. I. Crnić: *Stambeni odnosi u praksi*, Informator, Zagreb, 1990, str. 19.

⁶ Do 1985. god. to je bio ugovor o korištenju stana.

⁷ T. Tumbri: *Stanarsko pravo u zakonodavstvu, praksi i teoriji*, Zagreb, 1991, str. 176.

braka, samo za sebe, bez useljenja u stan koji, kao stanar, koristi drugi bračni drug i bez zajedničkog stanovanja nije dovoljno za stjecanje stanarskog prava na tom stanu⁸.

Bračni drugovi koji zajedno stanuju ne mogu biti sunositelji stanarskog prava na jednom stanu i svaki od njih stanar ili član obiteljskog domaćinstva⁹ drugog stanara u drugom stanu, niti mogu u isto vrijeme kao nositelji stanarskog prava (stanari) koristiti dva ili više stanova¹⁰. Ako imaju ili steknu stanarsko pravo na drugi stan, moraju se odlučiti koji će stan zadržati, a stan koji ne zadržavaju predati davocu stana na korištenje. Tek ako oba stana zajedno odgovaraju potrebama njihova obiteljskog domaćinstva, mogu ih zamijeniti za jedan veći u roku koji im odredi nadležno stambeno tijelo¹¹.

Zajedničko stanarsko pravo bračnih drugova prestaje prestankom braka, a i kad se jedan od njih trajno prestane koristiti stanom. Tada se, naime, zajedničko stanarsko pravo ne dijeli nego ostaje samo jednom bračnom drugu¹².

U slučaju smrti stanarsko pravo će zadržati preživjeli bračni drug pod pretpostavkom da je on to pravo prije stekao¹³.

Nakon razvoda braka bračni drugovi sporazumno određuju koji će od njih zadržati stanarsko pravo, a kojem će to pravo prestati. Ako se ne sporazumiju, o tome na zahtjev jednog od njih odlučuje sud, uzimajući u obzir stambene potrebe obaju bračnih drugova, njihove djece i drugih osoba što stanuju zajedno s njima, razloge zbog kojih je brak razveden, materijalne prilike bračnih drugova, tko je od njih i kada stekao stanarsko pravo (prije ili poslije zaključenja braka), mogućnost dobivanja drugog stana, zdravstveno stanje i druge okolnosti važne za rješenje spora¹⁴.

Ako su, međutim, bračni drugovi imali samo zajedničku djecu, pa su sva ta djeca povjerena na čuvanje i odgoj samo jednome od njih, taj će zadržati stanarsko pravo neovisno o tome kako ga je stekao prije razvoda braka¹⁵. To rješenje nije zapreka da bivši bračni drugovi sporazumno riješe spor o stanarskom pravu ili da zamjenom stana za dva manja riješe svoje stambeno pitanje. Ako se, međutim, jedna strana usprotivi takvom načinu rješenja spornog pitanja u odnosu na konkretan stan, sud nije ovlašten donijeti odluku drugačiju od one koja proizlazi iz odgovarajuće zakonske odredbe¹⁶.

Roditelj kojemu su povjerena zajednička djeca na odgoj i čuvanje ostaje nositeljem stanarskog prava i u slučaju da se izmijeni odluka o čuvanju i odgoju djece i djeca povjere drugom roditelju odnosno drugoj osobi na odgoj, čuvanje i uzdržavanje¹⁷.

Ako obiteljsko domaćinstvo bivših bračnih drugova ima osim zajedničke djece i drugu maloljetnu djecu iz nekog drugog braka ili iz izvanbračne zajednice, gornje se rješenje ne može primijeniti, nego odluku o tome koji će od bivših bračnih drugova zadržati stanara ako pravo donosi sud uzimajući u obzir spomenute okolnosti.

Bračni drug koji je po odluci suda prestao biti nositelj stanarskog prava dužan je (na zahtjev bivšeg bračnog druga koji ostaje isključivi nositelj stanarskog prava) iseliti iz stana s članovima svog obiteljskog domaćinstva. Ako je bračni drug nespošoban za rad, ili je nespošoban koji od članova obiteljskog domaćinstva koji s njim moraju iseliti, bivši bračni drug (koji zadržava stanarsko pravo) dužan mu je, prije useljenja, osigurati nužni smještaj¹⁸. Ta obveza

⁸ Isto kao u bilj. 7. Vidjeti T. Tumbri: Brak i stanarsko pravo, *Zakonitost* /44/, 1990, br. 11-12, str. 1451.

⁹ ZSO upotrebljava termin "porodično domaćinstvo".

¹⁰ Vidjeti čl. 60 st. 1. ZSO-a.

¹¹ Taj rok ne može biti kraći od jednog, niti dulji od šest mjeseci.

¹² Čl. 64 st. 3. ZSO-a.

¹³ Čl. 64 st. 2. ZSO-a. O tome u: T. Tumbri: *Brak i stanarsko pravo*, o.c. str. 1453.

¹⁴ Čl. 65 st. 2. ZSO-a.

¹⁵ Čl. 65 st. 3. ZSO-a. Tako i VSRH, odluci Rev-596/1991, od 3.7.1991, VSH, *Izbor odluka*, 1993, br. 183, str. 179. te odluci Rev-2381/90 od 6.2. 1991. *Pregled sudske prakse*. Zagreb, 1990, br. 118 i 119, str. 123 i 124.

¹⁶ V.odl. VSHR, Rev-569/1990, od 11.7.1991. VSH, *Izbor odluka*, 1993, str. 176.

¹⁷ *Izbor odluka* br. 181, str. 177 i 178.

¹⁸ Čl. 66 ZSO-a. Opširnije: T.Tumbri: *Brak i stanarsko pravo*, o.c., str. 1455.

za njega ne postoji kad bivši bračni drug ima stan u koji se može useliti¹⁹.

Rješenja o kojima je upravo bilo riječi ne primjenjuju se kad se bračni drugovi koriste stanom na koji jedan od njih ima pravo vlasništva odnosno stanom što je njihovo ili zajedničko vlasništvo ili suvlasništvo, jer se odnosi bivših bračnih drugova koji nemaju svojstvo stanara uređuju po pravilima građanskog prava²⁰.

Uređenje odnosa između bivših bračnih drugova o zadržavanju stanarskog prava nije vezano uz rokove, što znači da se ti odnosi mogu urediti i nakon relativno dužeg vremena računajući od razvoda braka.

Kad bivši bračni drugovi sporazumno odlučuju o zadržavanju stanarskog prava, oni ne mogu odlučiti da stanarsko pravo zadrži onaj bračni drug kojemu nisu povjerena djeca na odgoj i čuvanje. Takav sporazum ne bi bio dopušten, jer bi mogao biti štetan za interese malodobne djece, a kao takav ne bi bio ni pravna osnova za zadržavanje stanarskog prava.

Na stan u službene potrebe koji je, radi obavljanja određene funkcije, dan na korištenje jednom bračnom drugu drugi bračni drug ne stječe stanarsko pravo, jer to pravo ne može steći ni njegov bračni drug.²¹ On može stanovati u tom stanu samo dok drugi bračni drug obavlja službenu funkciju zbog koje mu je dodijeljen stan, a ako ovaj umre, ima pravo na dodjelu drugog stana, ali samo pod uvjetima koji su određeni općim aktom davaoca.

Prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, bračni drugovi imaju pravo, uz popuste predviđene tim zakonom, kupiti stan u kojem stanuju uz suglasnost drugog. Ta suglasnost mu je potrebna zbog toga što se kupnjom stana mijenja dotadašnji stambenopravni status njegovog bračnog druga. On, naime, time gubi svoje stanarsko pravo i od sunositelja stanarskog prava postaje članom domaćinstva vlasnika stana (svog bračnog druga). Njegovo dotadašnje pravo na trajno i nesmetano korištenje stana pretvara se u bitno

slabije pravo - čije postojanje ovisi o volji vlasnika. On doduše može, ako je stan kupljen sredstvima zajedničke imovine, naknadno tražiti da se utvrdi njegov udio u vlasništvu toga stana. Međutim, dok se to pitanje ne riješi, vlasnik ga uvijek može iseliti iz stana, ako smatra da više ne mogu zajedno živjeti pod istim krovom. Da to spriječi, mogao bi se jedino pozvati na opće načelo zabrane zlopotrebe subjektivnog prava, a hoće li u tome uspjeti, drugo je pitanje.

3.2. Stambenopravni položaj ostalih članova obitelji nositelja stanarskog prava

Pravo da se koriste stanom na koji je neka osoba stekla stanarsko pravo važeći propisi ne priznaju samo njenom bračnom drugu nego i ostalim članovima njezine obitelji koji čine obiteljsko domaćinstvo²². Status člana obiteljskog domaćinstva prema Zakonu o stambenim odnosima ne čine, međutim, svi članovi njegove obitelji, odnosno svi krvni srodnici i srodnici po tazbini, nego srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, očuh i maćeha, usvojilac i osoba koja s njim živi u izvanbračnoj zajednici, ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom te osoba koja je ranije bila član domaćinstva, a ostala je u istom stanu²³.

Za razliku od bračnih drugova čije je pravo na korištenje stanom samostalno pravo, pravo članova obiteljskog domaćinstva je akcesorno pravo. Akcesorni karakter toga prava manifestira se kod nastanka, trajanja i prestanka toga prava. Zbog akcesornog karaktera njihova prava na korištenja stanom članovi obiteljskog domaćinstva stanara ne mogu utjecati na dozvoljene dispozicije stanarskim pravom pa ni onda kad one imaju za posljedicu prestanak njihova prava na korištenje stanom. Tako npr. nositelj stanarskog prava može zamijeniti stan u kojem zajedno s njima stanuje, otkazati stanarsko pravo ili ga se odreći bez obzira na to što će nji-

¹⁹ O tome i Okružni sud u Puli u čl. br. 62. 137/87 od 25.2.1988; I. Crnić: *Stambeni odnosi u praksi*. Informator, Zagreb, 1990, str. 10.

²⁰ Zaključak sa sjednice Građanskog odjela VSH od 25.2. ? O tome i: Tumbri: *Korištenje stana u vlasništvu građana*. Informator, br. 2721 od 4.4. 1980.

²¹ Čl. 8, st.3. ZSO-a.

²² V.čl. 67 ZSO-a.

²³ Čl. 12 st.1. ZSO-a.

hovi interesi biti time povrijeđeni. U slučaju zamjene stana oni će ga morati slijediti u drugi stan, a kod otkaza stanarskog prava ili njegovog prestanka na drugi način morat će zajedno s njim iseliti iz stana. Samo onda kad je nositelj stanarskog prava s određenim članovima obiteljskog domaćinstva odselio u drugi stan koji je dobio za sebe i te članove, ostali članovi obiteljskog domaćinstva moći će ostati u stanu što su ga do tada koristili²⁴. U tom slučaju jedan od njih postat će novi nositelj stanarskog prava na taj stan.

Iako je pravo članova obiteljskog domaćinstva da se koriste stanom akcesorno, nositelj stanarskog prava ne može ih spriječiti da ga slijede u novi stan sve dok to njihovo pravo postoji.

Nositelj stanarskog prava koji ne želi da se pojedini članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje koriste stanom, može im to korištenje uskratiti i tražiti njihovo iseljenje²⁵. Kako je, međutim, njihovo pravo na korištenje stanom i apsolutno pravo, nositelj stanarskog prava može im otkazati daljnje korištenje stana samo ako za to postoje zakonske pretpostavke, a to su: 1. da su se njihovi međusobni odnosi toliko poremetili, 2. da je njihov zajednički život u stanu postao nesnošljiv. Pri tome nije bitno je li nesnošljivost zajedničkog života prouzročena nečijom krivnjom. I u ovom slučaju vrijedi opće načelo zabrane zloupotrebe prava.

Nositelj stanarskog prava koji traži iseljenje člana obiteljskog domaćinstva mora tom članu ostaviti primjeren rok za iseljenje, a ako se u tom roku ne iseli, može tražiti njegovo iseljenje sudskim putem. Prije nego o tome odluči, sud upućuje stranke, kad je to moguće, da zamijene zajednički stan za dva manja, ostavljajući im za to primjeren rok. Kad je stanaru dodijeljen na korištenje stan i za člana domaćinstva čije iseljenje traži, član domaćinstva ni-

je dužan iseliti prije nego mu stanar osigura nužni smještaj²⁶.

Nositelj stanarskog prava nikada ne može uskratiti korištenje stana maloljetnim članovima obiteljskog domaćinstva te onima koje je dužan uzdržavati. Ta se zabrana, međutim, ne odnosi na punoljetnog člana domaćinstva koji ima maloljetno dijete²⁷.

Za razliku od stanara, članovi njegova domaćinstva nisu ovlašteni tražiti iseljenje stanara, niti mu na bilo koji način uskratiti korištenje stanom²⁸.

Kad stanar umre, a i kad se iz drugih razloga trajno prestane koristiti stanom, članovi njegovog obiteljskog domaćinstva imaju pravo nastaviti s korištenjem stana, a mogu na njemu steći i stanarsko pravo, osim kad se stanar prestao koristiti stanom na osnovi otkaza stanarskog prava ili ugovora o zamjeni stana.

Ako je u stanu ostalo više članova obiteljskog domaćinstva, oni sporazumno između sebe određuju osobu koja će biti nositelj stanarskog prava (stanar) i o tome obavještavaju davaoca stana na korištenje. Ako se o tome ne sporazumiju, osobu stanara određuje stambeno tijelo.

Ako davalac stana na korištenje smatra da stan nije racionalno iskorišten, može od stambenog organa tražiti iseljenje stanara, ali im je prethodno dužan osigurati drugi odgovarajući stan. Prava na iseljenje članova domaćinstva zbog neracionalnog korištenja nema u slučaju smrti stanara²⁹.

Članovi obiteljskog domaćinstva stanara imaju pravo da se nesmetano koriste stanom iz kojeg se stanar iselio u drugi stan, dodijeljen mu za njega i određene članove njegova domaćinstva, ali samo ako stan nije veći od odgovarajućeg za članove koji su ostali u stanu³⁰. Gotovo ista pravna situacija za članove domaćinstva nastaje kad stanar ima ili stekne u istom

²⁴ "Preostali članovi porodičnog domaćinstva" - kaže se u čl. 60. st.3. ZSO-a - "imaju pravo da nesmetano koriste stan iz kojeg se stanar iselio, ako nije veći od odgovarajućeg za one članove porodičnog domaćinstva koji su ostali u stanu".

²⁵ Čl. 68. st.2. ZSO-a.

²⁶ Čl. 68. st.4. ZSO-a.

²⁷ Zaključak sjednice Gradanskog odjela VSH pd 28.12. 19 ; v. I.Crnčić: Zakon o stambenim odnosima s komentarom, *Narodne novine*, Zagreb, 1987, str. 224.

²⁸ "Ako je zbog postupka tužitelja kao stanara zajednički život bio nesnošljiv, to ne daje pravo tuženima kao članovima porodičnog domaćinstva da uskrate tužitelju da nastavi korištenje stana". Od 1. VSH, Rev-378/77 od 3.8.1977; J. Crnčić: o.c., str. 217.

²⁹ Čl. 67. st.5. ZSO-a.

³⁰ Čl. 60. st.4. ZSO-a.

mjestu useljivu obiteljsku kuću ili stan, koji ne odgovara potrebama cijele njegove obitelji.

U naprijed navedenim slučajevima članovi obiteljskog domaćinstva stječu pravo korištenja stanom *ex lege*. Ako davalac stana na korištenje odbije da im to pravo prizna, mogu od nadležnog stambenog tijela ishoditi rješenje koje zamjenjuje odluku davaoca kojom im priznaje to pravo³¹.

Na stanu za službene potrebe članovi obiteljskog domaćinstva osobe kojoj je stan dan na korištenje nemaju nikakva prava a ni pravnu mogućnost da nastave s korištenjem stana i steknu određeno pravo na korištenje toga stana kad prestane funkcija osobi kojoj je stan dodijeljen. Izuzetak postoji jedino u slučaju smrti te osobe. Tada im se može osigurati drugi stan.

Za kupnju stana na koji određena osoba ima stanarsko pravo članovi obiteljskog domaćinstva te osobe moraju imati pristanak te osobe, jer ona time gubi stanarsko pravo i postaje članom obiteljskog domaćinstva vlasnika stana (kupca).

4. Stambenopravni položaj obitelji najmoprimca

Najmoprimac je osoba koja se koristi stanom na osnovi ugovora o najmu sklopljenog s vlasnikom stana.

U važećem pravnom sustavu ugovor o najmu je pravna osnova korištenja stana na koji postoji pravo vlasništva.

Na ugovor o najmu stana primjenjuju se odredbe čl. 109-119. još uvijek važećeg Zakona o stambenim odnosima i opće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Iako se u spomenutim odredbama nigdje ne govori o pravima i obvezama koja u odnosu što nastaje ugovorom o najmu stana imaju članovi obitelji najmoprimca, smatramo da se i oni mogu zajedno s najmoprimcem koristiti iznajmljenim stanom, osim kad je ugovorom dru-

kčije ugovoreno. To je razumljivo jer i najmoprimac obično ne zadovoljava svoje stambene potrebe sam, nego u krugu svoje obitelji.

Za razliku od prava najmoprimca, pravo članova obitelji najmoprimca da se koriste iznajmljenim stanom akcesorno je pravo - ovisi o pravu najmoprimca, ali i o njegovoj volji da s njim stanuju. Ipak, ako najmoprimac umre, najamni odnos se ne prekida, nego se nastavlja s njegovim zakonskim nasljednicima³², a to su obično članovi njegove obitelji koji su se i do tada koristili stanom. Ovo, naravno pod pretpostavkom da ugovorom o najmu nije bilo drukčije predviđeno. Ako oni to ne žele, mogu sporazumno raskinuti ugovorni odnos ili otkazati ugovor o najmu.

5. Stambenopravni položaj obitelji podstanara

Podstanarski odnos nastaje ugovorom sklopljenim između vlasnika stana odnosno nositelja stanarskog prava³³ i podstanara, a uređen je zakonskim i ugovornim odredbama³⁴.

Pravo podstanara da se koristi dijelom stana, da upotrebljava dio stana vlasnika odnosno nositelja stanarskog prava, uz obvezu plaćanja najamnina, relativno je pravo, djeluje samo prema drugoj ugovornoj strani. Ono je i akcesorno stanarskom pravu odnosno pravu vlasništva. Takva su i prava članova obitelji podstanara, ako je ugovor o podstanarskom odnosu sklopljen i u njihovu koristi. Ako, međutim, tim ugovorom ništa nije predviđeno u pogledu prava članova obitelji, članovi obitelji podstanara nemaju pravo koristiti se dijelom stana danog u najam podstanaru. Podstanar dakle u tom slučaju nije ovlašten bez pristanka najmoдавca u iznajmljenu prostoriju useliti niti svoga braćnoga druga, niti nekoga drugog člana obitelji, a ni bilo koju drugu osobu.

Drukčiji pravni položaj ima u praksi jedino obitelj tzv. "zaštićenog podstanara"³⁵, tj. njegov braćni drug, njegova djeca i osobe koje je po

³¹ Čl. 93, st.1. i 2. ZSO-a.

³² To, doduše, nije predviđeno spomenutim odredbama ZSO nego odredbom čl. 599. Zakona o obveznim odnosima. Iako se to odnosi na zakup, odnosno najam, koji nisu uređeni posebnim propisima, ne vidimo razloga zašto se u nedostatku drugog rješenja ne bi mogli primijeniti i na najam stana.

³³ Ugovor o podstanarskom odnosu može sklopiti i najmoprimac ako ugovorom o najmu nije zabranjeno davanje dijela stana u podnajam.

³⁴ Na ugovor o podstanarskom odnosu odnose se odredbe čl. 109-118 istog zakona koje se odnose na najam.

³⁵ To je osoba koja stambenu prostoriju koristi sama ili s jednim ili više članova obiteljskog domaćinstva na osnovi akta stambenog organa.

zakonu dužan uzdržavati, iako bi se - iz važećih propisa - to teško moglo zaključiti³⁶.

6. Prava koja se u vezi sa stanom priznaju obiteljima žrtava Domovinskog rata i hrvatskih branitelja

Kad se govori o stambenopravnom položaju obitelji u hrvatskom pravnom sustavu, treba spomenuti i prava koja, radi pribavljanja stana u vlasništvo ili na korištenje (upotrebu), pozitivni propisi priznaju članovima obitelji žrtava Domovinskog rata te obitelji poginulog i nestalog hrvatskog branitelja. To su: pravo na određeni popust na cijenu stana kod kupnje stana u kojem stanuju kao po osnovi stanarskog prava³⁷ i tzv. "pravo na stan"³⁸ te pravo na privremeni smještaj u prazne, ispražnjene ili napuštene stanove³⁹.

"Pravo na stan" koje se priznaje HRVI Domovinskog rata i obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, koji na području RH nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću, niti se takvim stanom koriste u svojstvu nositelja stanarskog prava ili na temelju odluke o privremenom korištenju stana, nije stvarno pravo (što bi se moglo zaključiti iz njegovog naziva), nego pravo dobivanja stana na upotrebu odnosno u najam.

Pravo na privremeni smještaj u prazne, ispražnjene ili napuštene stanove imaju prognanici i izbjeglice te obitelji branitelja RH na

vrijeme od godinu dana odnosno do njihova povratka u ranije mjesto boravka⁴⁰.

7. Umjesto zaključka

Analiza rješenja što ih sadrže važeći propisi kojima se uređuju odnosi s obzirom na stan i stanovanje pokazuje da se o obitelji vodi briga ne samo pri utvrđivanju stambenih potreba i dodjele stana na korištenje (upotrebu) nego i u svim drugim odnosima koji postoje ili nastaju u vezi sa stanom. Pri tome je od posebnog značenja postojanje obiteljskog domaćinstva jer se uz tu činjenicu važu određena prava, za realizaciju kojih su predviđeni i određeni pravni instrumenti.

Najveća prava, a time i zaštitu, imaju članovi obitelji nositelja stanarskog prava (stanara), a najmanju obitelj vlasnika stana i najmoprimca odnosno podstanara.

S obzirom na to da stanarsko pravo kao pravni institut treba u skoroj budućnosti i formalno ukinuti te postojeće stanarske odnose pretvoriti u najamne odnosno vlasničke odnose, trebalo bi već sada razmišljati o djelotvornoj zaštiti članova obitelji vlasnika stana i najmoprimca. To se, naravno, odnosi i na članove obitelji budućih "zaštićenih najmoprimaca". Načelo zabrane zloupotrebe subjektivnog prava na koje su se oni i do sada mogli pozvati ne bi, po našem mišljenju, smjelo ostati jedino sredstvo koji će štiti svoje pravo na korištenje (upotrebu) stana.

³⁶ Prema važećim propisima ta je osoba zaštićena jedino kod otkaza. Njoj se, naime, otkaz stanarskog prava može dati samo pod uvjetima i u slučajevima koji su u ZSO-u propisani za otkaz stanarskog prava stanaru.

³⁷ Pravo na popust na cijenu stana predviđeno je Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, (*Narodne novine*, br. 43/92, 69/92, 25/93. i 48/93, 2/94, 44/94. i 47/94. - čl. 16).

³⁸ Vidjeti Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata (*Narodne novine*, br. 2/94 - čl. 16 - 24).

³⁹ V. Zakon o privremenom korištenju stanova (*Narodne novine*, br. 66/91).

⁴⁰ Čl. 9. st. 1. Zakona o privremenom korištenju stanova.

*Summary**FAMILY IN THE REGULATION OF CROATIAN HOUSING**Tanja Tumbri*

In the Croatian housing and legal system, family and family household in particular are legally relevant facts that give rise to certain legal effects and personal rights related to a flat and its use. The rights are not always the same for all the family members. They depend on the legal relationship and the underlying legal basis for the use, on the type of the flat and on the family relationship among individual family members and some other circumstances. According to valid regulations, most rights and thus also maximum protection in the legal relation established in regard to a flat are given to the legal tenant's family. The families of the owner, lessee and subtenant are completely neglected and almost forgotten. Positive legislation does not recognize any rights belonging to them in connection with the flat that they together occupy. In order for the lessee's and subtenant's families to have the rights to a flat, the lease and subtenancy agreements have to be made to their advantages as well.

The author thinks that the present legal situation de lege ferenda should be changed, so that the family members of the lessee and the subtenant could also be guaranteed certain rights regarding the flat and the execution of these rights ought to be protected. The principle of prohibiting the misuse of some personal rights should not remain the only means of protection.