

НОВИНЕ У ПРЕДНАЦРТУ ЗАКОНА О СТАМБЕНИМ ОДНОСИМА

Уставноправни разлози су налагали доношење републичког закона о стамбеним односима као потпуног закона, јер је чланом 7, став 1, тачка 7. Закона о примени одредаба савезних закона у области друштвено-политичког система и у другим областима, за које је чланом 16. и 17. Уставног закона за спровођење Уставних амандмана XI до XLI одређено да пре-стају најдоцније 31. XII 1971. године („Службени гласник СРС” број 51/71). Ради очувања правног континуитета предвиђено је да се до доношења новог републичког закона о стамбеним односима примењују одребе савезног Закона о стамбеним односима („Службени лист СФРЈ” број 11/66).

Нацртом Закона о стамбеним односима покушало се да се уваже бројни, како економски, тако и социјални разлози, јер су деформације на тржишту станова биле очигледне.

Разумљиво, посебна пажња је посвећена станарском праву са основном концепцијом да је коришћење стана заштићени закуп, уговорни однос између лица које је добило стан на коришћење и даваоца стана, односно радне организације која привређује стамбеним фондом.

Чланови 8, 28. и 32. Преднацрта прописују како се стиче станарско право. Наиме, чланом 8. је регулисано, као и досада, да се станарско право стиче даном законитог усељења у стан, ако овим законом није друкчије одређено. Да би неко лице постало носилац станарског права потребно је, пре свега, да давалац стана на коришћење донесе акт о давању стана на коришћење (члан 28. Преднацрта), да на основу акта даваоца стана склопи уговор о коришћењу стана са организацијом за привређивање стамбеним зградама (у даљем тексту: стамбено предузеће) — члан 32. и најзад, да се усели у стан, јер је коришћење стана најважнија компонента станарског права. Уговор о коришћењу стана се закључује у писменој форми и на неодређено време, а може се закључити и на одређено време ако се стан додељује на привремено коришћење до обезбеђења уговореног стана. Од ова три услова за стицање станарског права постоје случајеви у којима неки од њих недостају, на пример акт даваоца стана на коришћење: када се власник усељава у сопствени испражњени стан, када се сустанар проширује у испражњени сустанарски део стана и сл. Уговор као правни основ за стицање станарског права садржи како обавезне одредбе које проистичу из закона, тако и диспозитивне

одредбе које се могу утврђивати законом, општим актом даваоца стана односно општим актом стамбеног предузећа.

Међутим, и у Преднацрту је задржана једна ранија нелогичност да према члану 37. (раније члан 55. Закона), ако се лице коме је стан додељен без оправданог разлога не усели у стан у року од 30 дана од дана закључења уговора, он губи право на коришћење стана, не рачунајући потребно време за припремање стана на коришћење.

Противно правној логици овде се губи право на коришћење стана, као есенцијално овлашћење станарског права, ако се не усели у стан у року од 30 дана од дана закључења уговора, иако је према цитираном члану регулисано да се станарско право стиче даном законитог усељења у стан. Апсурдно је да се неко право губи још пре него што је стечено. И без ове одредбе давалац стана на коришћење може тужбом суду тражити да суд утврди да се лице коме је стан додељен (не носилац станарског права, јер то пре усељења није ни могло постати) није у предвиђеном року уселило у стан, да затим тражи продају стана како би са станом могло даље да диспонира.

Чланом 3. Преднацрта установљава се дужност даваоца стана на коришћење да донесе општи акт о давању стана на коришћење, с тим што је већим делом дата обавезна садржина таквог акта: да се њим утврђују као услови давања стана на коришћење ред првенства при давању стана, услови под којима носилац станарског права може давати стан подстанарима, услови под којима носилац станарског права може стан користити за обављање пословне делатности, услови под којима се може извршити пресељење радника у одговарајући стан којим се битно не погоршавају његови услови становања и услови за раскид уговора о коришћењу стана када носилац станарског права раскине радни однос пре рока датог у писменој форми приликом ступања на рад. Ово стога што је врло честа појава да радници који добију стан у једној радној организацији напуштају ту радну организацију односећи собом и стан и крћећи стално углавном оскудне стамбене фондове на тај начин. Као што се види, велики број питања је сада препуштен регулативи даваоца стана на коришћење, док је то раније било регулисано савезним законом.

Најважније је да сада лице које сматра да је давањем стана на коришћење другом лицу повређено његово право одређено општим актом даваоца стана на коришћење, може да поднесе тужбу суду са одређеним тужбеним захтевом: да му давалац стана у одређеном року да на коришћење тај или други стан и то одговарајући, као и право на накнаду штете која је тужиоцу нанета повредом његовог права. Тужба се подноси у року од 30 дана од дана сазнања о давању стана на коришћење, односно најкасније у року од 90 дана од дана усељења другог лица у додељени стан. Мислим да ова последња одредба о року од 90 дана од усељења изазива правну несигурност лица коме је стан додељен и који се у стан већ уселио, па би требало оставити само онај први рок од 30 дана од дана сазнања. Насупрот оваквом регулисању, чланом 38. Закона, у ставу 4. регулисано је да се против решења донетог по приговору не може покренути у овим стварима ни управни ни судски поступак. Сада је у овој осетљи-

вој и најважнијој животној потреби радног човека обезбеђена судска заштита.

Из Преднацрта су изостављене одредбе о праву грађана на својину на појединим становима и породичним стамбеним зградама, јер је то предмет регулације Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта. Иначе, поставља се питање да ли није превелик обим права на два већа или три мања стана како је то Закон о национализацији дозволио, па се сматра да је за задовољавање породичних потреба довољан један већи или два мања стана. Зна се да је спекулација са становима врло велика, да власници више станова издају цео стан подстанарима (иако Закон изричито прописује да се подстанару може издати само део стана) уз огромне закупнине које су и десетину пута веће од кирије — станарине за тај стан, с обзиром да општинске скупштине углавном нису прописале колике највеће закупнине за део стана могу бити.

Сада је прецизирано да се под породичним домаћинством сматрају брачни друг, деца, родитељи носиоца станарског права, као и лица која је носилац станарског права по закону дужан издржавати а која са њим заједно станују. На овај начин ће се спречити да се после смрти носиоца станарског права или његовог трајног престанка коришћења стана појављују као корисници стана и друга лица која нису била чланови његовог домаћинства, као на пример по основу доживотног издржавања и сл. Судска пракса је чврсто стајала на становишту да се чланом домаћинства не може сматрати лице које је по основу оваквог уговора имало право коришћења стана али само за живота примаоца издржавања.

Станарско право које је по својим компонентама у данашњем правном режиму стамбене привреде јаче од власничког права, може престати на више начина:

— смрћу носиоца станарског права који није имао чланове домаћинства,

— отказом уговора о коришћењу стана, и

— престанком уговора о коришћењу стана ако се зграда или део зграде у којој је стан мора рушити.

Интересантан је начин престанка станарског права услед отказа, а разлози отказа су сада проширени. Према члану 45. Преднацрта, отказ уговора о коришћењу стана се може дати носиоцу станарског права који има празан стан или породичну стамбену зграду у истом месту а који по површини одговара потребама његовог породичног домаћинства. Овде би се могло поставити питање појма „истог места“, какав је случај, рецимо, Београда, јер смо недавно у недељном прилогу „Политике“ могли видети да ће се шире подручје града Београда простирати чак до Шапца и Новог Сада. Да ли је данас под појмом истог места обухваћен Земун и Београд, те би овом питању требало посветити још пажње. Сигурно да је овакав случај и са осталим републичким центрима. Као празан стан сматра се и стан дат на коришћење после 23. VII 1959. године. Ово је необично важна новина јер је масовна појава да појединци користе станове у друштвеној својини а сопствене станове издају у закуп. Сматра се да само у Београду неколико стотина лица живи искључиво од ренте на бази изнај-

мљивања станова у приватној својини. Даље, отказ уговора о коришћењу стана се може дати носиоцу станарског права и кад он и чланови његовог породичног домаћинства који су заједно са њим становали у стану престану да ненаменски користе стан непрекидно дуже од 6 месеци односно годину дана. Сматраће се да стан није искоришћен наменски и у случају када носилац станарског права само повремено навраћа у стан као и у случају када цео стан издаје на коришћење подстанарима, или кад цео стан користи лице које није члан породичног домаћинства. На овај начин ће се спречити да носилац станарског права потврђује своје право само формалним повратком у земљу сваких 6 месеци односно сваке године и на тај начин годинама стан не користи наменски а убира велике приходе од њега. Ипак, мислим да се овде није водило рачуна да ли је радник у иностранство упућен, да ли је отишао „по потреби службе” или не. Не можемо раднике који су упућени или су по „потреби службе” отишли у иностранство да доводимо у ситуацију да по повратку у земљу немају ни основни стандард — стан. Оставити да радне организације својим општим актом регулишу овакве ситуације, чини се да није у овом моменту пожељно, јер је претежнији друштвени интерес.

Појачана су права радних организација да могу отказати стан раднику који је при занивању радног односа добио стан а затим самовољно напустио радну организацију, или буде осуђен због кривичног дела, па му престане радни однос „по његовој молби или захтеву”. Овај последњи случај није по стилизацији усклађен са Основним законом о радним односима који овакав начин престанка радног односа не дефинише, па је употребљена погрешна терминологија. Наиме, члан 100. ОЗРО-а („Сл. лист СФРЈ” број 12/70), прописује да раднику може да престане радни однос и да иступи из радне организације, под условом да о томе обавести радну заједницу и да остане на раду онолико времена колико је то општим актом прописано, од дана саопштења своје намере.

С друге стране, сопственици „неусељених станова” на којима друга лица имају легално станарско право, имају само голо право својине и доведени су сада у бољи положај. Према подацима, у Србији има 120.000 до 150.000 станова чији власници у њима не станују а многи од њих живе у тешким стамбеним приликама. Чланом 54. Преднацрта, предвиђено је да сопственик може тражити испражњење своје породичне стамбене зграде и стана, ако носиоцу станарског права даје у замену стан који одговара и задовољава потребе носиоца станарског права и чланова његовог породичног домаћинства. Суд може усвојити тужбени захтев за испражњење стана и у случају када сопственик понуди у замену мањи стан који задовољава потребе носиоца станарског права, затим ако носилац станарског права остварује економску корист издавањем стана подстанарима или га користи за обављање пословне делатности. Досада је сопственик био дужан да обезбеди други одговарајући стан, што је у стамбеној оскудици било врло тешко, поготово што је одговарајући стан значајно и исту површину. Треба такође имати у виду, с друге стране, да су многи од ових сопственика својину стекли по далеко нижој цени од прометне вредности. Сопственику се такође даје право да слободно располаже испражњеним сүстанарским делом стана.

Нацртом је побољшана дефиниција одговарајућег стана односно другог стана, па према члану 6. Преднацрта, као одговарајући стан сматра се и стан који, узимајући у обзир све услове становања, а нарочито величину, удобност и место на коме се стан налази, битно не погоршава његове услове становања — носиоца станарског права који би се у тај стан имао уселити. Као други стан који задовољава потребе носиоца станарског права и чланова његовог породичног домаћинства сматра се стан који има бар минимум опреме и површине који одговара просечним урбанистичким нормативима у насељу.

„Заштићени подстанари” тј. они који су као подстанари затечени 23. јула 1959. године, када је Закон о стамбеним односима ступио на снагу, сада су изједначени не само са носиоцем станарског права у погледу отказа уговора о коришћењу стана већ и са сүстанарима, јер је то у суштини сүстанарски однос. Овим се иде на ликвидацију сүстанарских односа, јер се по члану 57. Преднацрта празан стан може дати само на коришћење једном носиоцу станарског права, дакле забрањено је стварање нових сүстанарских односа.

Нацртом се више не предвиђа категорија „нужног смештаја” која је по члану 77, став 2. Закона регулисана тако да се под нужним смештајем сматра просторија која обезбеђује станаре од елементарних непогода и њихово покућство од оштећења. Нүжни смештај се обезбеђивао брачном другу који је након развода брака по одлуци сүда у ванпарничном поступку престао бити носилац станарског права на заједничком стану, као и у неким случајевима отказа уговора о коришћењу стана. У пракси се овај нүжни смештај приближио обезбеђењу другог стана, те се није било речи о санкцији каква је иначе била интенција законодавца. Код развода брака је и до 70% бивших брачних другова остајало да живи у истом стану услед оскудице станова који би могли послужити као нүжни смештај.

Пошто је коришћење стана уговорни однос, према Преднацрту сви спорови треба да се решавају у сүдском поступку а не у управном поступку (досада се пред управним органом утврђивало бесправно усељење и расправљали се сүстанарски спорови).

Као што се види, Преднацрт доноси многа побољшања, мада се поставља питање да није пренаглашено право стамбеног предузећа, као што је нејасно да ли ће стамбено предузеће савезних органа управе имати исти положај као и градско стамбено предузеће или не. Треба бити посебно опрезан колико и које материје препустити регулативи радних организација. У сваком случају Преднацрт је дао могућност да се елиминишу многе шпекулације које су биле један од извора социјалних разлика и неоснованог обогаћења појединаца.

Радмила Петаковић