

мр Драгор Хибер,
асистент Правног факултета у Београду

УТИЦАЈ ПЛОДОУЖИВАЊА И СЛУЖБЕНОСТИ СТАНОВАЊА НА СТАНАРСКО ПРАВО

а) У жижи пажње наше најшире јавности у последње време било је питање односа станарског права и права својине на стану. Акција популарно названа „Имаш кућу врати стан“ упозорила је на принцип добро знан и широко усвојен у правним системима који познају право станара слично нашем станарском праву, па и код нас: за случај поседовања права својине (или истог права) на одговарајућем стану, станарско право се губи (1). Нespoјивост ових права израз је најдубљих својстава станарског права, пре свега његове везаности за потребе (2).

Бар са гледишта поменуће акције, чињеница да својина на стану доводи до губитка станарског права не отвара *нове* значајне проблеме. То не значи да озбиљних отворених питања ту нема. Поменимо, примера ради, различито одређен круг лица чија својина на стану доводи до наведене последице (3), спор који у пракси постоји поводом непосредног дејства стицања права својине на станарско право, и следствено, природе акта (декларативан или конститутиван) о престанку станарског права (4), еластичност критеријума у одређивању када се стан може сматрати усељивим (5).

(1) Вид. чл. 13 и 14 Закона о стамбеним односима СР Србије, „Службени гласник СРС“, бр. 30/1980., чл. 10 Закона од 1. септембра 1948. у Француској, чл. 333 ГЗ РСФРС, чл. 186 ГЗ ЧССР.

(2) Вид. о станарском праву као праву заснованом на потребама: Обрен Станковић и Милодраг Орлић, *Стварно право*, Београд, 1981, стр. 461—464.

(3) Тако Закони о стамбеним односима СР Србије, СР Црне Горе, СР Хрватске и САП Косова предвиђају да до губитка станарског права долази када својину на стану стиче носилац станарског права или малолетни члан његовог породичног домаћинства, у САП Војводини то је случај само када је стицалац носилац, док је по прописима СР Босне и Херцеговине и СР Македоније, уз одређена ограничења, губитком станарског права забрањено стицање права својине на другом стану од стране било ког члана породичног домаћинства.

(4) Провладава став да се станарско право губи моментом стицања права својине на стану, и да одлука управног органа има декларативан карактер. Вид. Стефанија Браун-Шалат, *Управно-судска пракса у примени неких одређби Закона о стамбеним односима*, „Наша законитост“, бр. 4/1979, стр. 98; Пресуда Врховног суда Војводине, У бр. 1226/79, од 7. маја 1979 (из архиве суда). Супротно: Врховни суд Србије, У бр. 2686/78, од 16. децембра 1978, „Билтен судске праксе ВС Србије“, бр. 6/1979. Овај суд сматра да нема места губитку станарског права ако је носилац пре доношења првостепеног решења управног органа отуђио стан на коме је стекао право својине.

(5) Тако се по схватању Врховног суда Србије не сматра празним стан у који су се усељили чланови домаћинства носилац станарског права — власника стана на основу природног целања домаћинства (У бр. 7593/75, од 16. новембра 1976, „Билтен судске праксе ВС Србије“, бр. 4/1977); када носилац станарског права изгради нову зграду не тражи се да је издато одобрење за њену употребу (Пресуда Врховног суда Србије, Увп бр. 200/77, од 24. маја 1978, „Билтен судске праксе ВС Србије“, бр. 8—9/1978), довољно је чак да зграда није у остављеном року довршена (Врховни суд Србије, У бр. 3640/77, Светислав Вуковић, *Коментар закона о стамбеним односима*, Београд, 1982, стр. 61). Иза овако еластичне праксе стоји идеја да се с једне стране, спречи „рентнијерство“ (вид. Светислав Вуковић, *op. cit.*, стр. 58), с друге да се омогући нормално улагање личних средстава у побољшање стамбених прилика породице.

Са гледишта начелних правно-политичких опредељења према станарском праву као релативно новом у свету субјективних грађанских права и у много чему посебно, пажњу заслужује његов однос према другим стварним правима која имаоцу дају овлашћење употребе стана, плодоуживању и службености становања (*habitatio*). Питање је, наиме, да ли је и поседовање ових права на одговарајућем стану разлог губитка станарског права.

Недавно је на ово питање одговорио Врховни суд Србије:

„Када није стечено право својине на стану, већ само право доживотног плодоуживања, онда нема места аналогiji код примене члана 14. став 1. Закона о стамбеним односима, те се доживотни плодоуживалац не може иселити из стана у коме станује као носилац станарског права по том основу“ (6).

Образлажући исто коначно решење, Окружни суд као првостепени позвао се на чињеницу да у стану на коме ималац станарског права има плодоуживање станује власник стана. Отуда, сматра овај Суд, тај се стан не може сматрати усељивим, па нису испуњени услови за престанак станарског права.

Оваквом образложењу могуће је упутити приговоре. Плодоуживалац, наравно, може своје право супроставити сваком па и власнику. Правно посматрано стан је дакле усељив, изузев ако Суд не признаје власнику, имајући у виду наше раније стамбене прописе, станарско право на том стану (7). Битно је, међутим, да се може закључити да овај Суд дозвољава могућност да, ако су испуњени услови, стицањем плодоуживања станарско право престане (8).

Врховни суд Србије пак, сматра, да престанку станарског права има места само ако је у конкуренцији са правом својине, а не и другим стварним правом на стан (9), па питање усељивости стана није од утицаја на решење спора.

Строго језичко тумачење члана 14. Закона о стамбеним односима СР Србије даје за право Врховном суду. Закон изричито говори искључиво о утицају права својине на станарско право. Суд је ипак сматрао да је потребно да, истина без подробнијег образложења, изричито отклони могућност примене аналогije у овом случају.

(6) Пресуда Врховног суда Србије, У бр. 399/80, од 11. јануара 1981, „Правни живот“, бр. 8—9/1982, стр. 934—935.

(7) Вид. чл. 3 ст. 3 Закона о стамбеним односима ФНРЈ, „Службени лист ФНРЈ“, бр. 16/1959. Вид. детаљније Драгор Хибер, *Престанак станарског права*, магистарски рад, Београд, 1982, (дактилографисано), стр. 479—481.

(8) Ову могућност прихватио је и Управни суд Хрватске, У бр. 2232/77, „Преглед судске праксе“, бр. 13/1978. Као да је Суду у доношењу оваквог решења „помогла“ чињеница да је власник стана на коме постоји плодоуживање члан породичног домаћинства носилац станарског права — плодоуживаоца. По мишљењу Суда ова околност указује да се „његово право с обзиром на могућност усељавања у стан може изједначити са власништвом стана“. Наравно да је наведена околност сама по себи без утицаја. Закључивањем путем *argumentum a contrario* чини се да је могућност престанка станарског права услед постојања службености на стану раније прихватио и Врховни суд Србије. Вид. Пресуду Врховног суда Србије, У бр. 1532/76, „Билтен судске праксе СР Србије“, бр. 5/1977.

(9) Са гледишта упоребења са станарским правом, што ће касније бити предмет расправљања, могуће је поистоветити *ususfructus* и *habitatio*. Разлике које између њих постоје (питање преносивости, личног и породичног коришћења, сношења трошкова текућег одржавања стана) могу се за ову прилику занемарити; и станарско право је начелно непреносиво (вид. изричиту одредбу чл. 10. ст. 2 Закона о стамбеним односима СР БиХ, „Службени лист СР БиХ“, бр. 13/1974; упор. чл. 17. Закона од 1. септембра 1948. у Француској), на носиоцу станарског права је обавеза текућег одржавања стана (вид. чл. 28. Закона о стамбеним односима СР Србије).

Размишљање о могућности аналогije нити је случано нити сасвим неоправдано. *Ratio legis* правила да станарско право престаје у случају стицања права својине на стану могао би најме остати неостварен, ако се на исти начин не би санкционисало и стицање службености.

б) У литератури је указано, а то заправо представља конкретизацију, идеје да станарско право за разлику од других субјективних права почива на потребама, на утицај потреба на губитак овог права. Поједини случајеви престанка станарског права (односно одговарајућег права у другим земљама) објашњавани су управо недостатком потребе за станом на коме постоји ово право (10).

Утврдити да не постоје потребе за конкретним станом значи утврдити да је ималац станарског права у могућности да своје стамбене потребе задовољава на други начин, а не у стану који као носилац станарског права користи; ради се, дакле, увек о посредном закључивању.

Овакав је закључак могуће извести из понашања имаоца станарског права: ако он у стану (дуже време) не станује, ако цео стан издаје, ако се по закључењу уговора о замени не усели у стан на који је заменом стекао станарско право, са доста поуздања је могуће закључити да потреба за станом више нема.

До истог закључка је могуће доћи и применом једног релативно објективног критеријума: ако је носилац станарског права истовремено ималац субјективног права које за предмет има неки други стан, који му обезбеђује задовољење стамбених потреба, нема више разлога пружати му ону заштиту коју даје станарско право.

Треба, дакле, одговорити на питање, које квалитете треба да испуњава то друго субјективно право и стан на који се односи, да би се могло узети да су стамбене потребе обезбеђене, и да ли лична службеност која обухвата овлашћење коришћења стана, може значити остварење тих квалитета.

Уз уважавање значајних непрецизности у техници коју је законодавац употребио (11), изричито одређујући овакве случајеве престанка станарског права, и имајући у виду решења која широко примењује судска пракса мада без чврстог упоришта у закону (12), могло би се се рећи да је потребно да то друго право има најмање исти квалитет као и станарско, да пружа исти степен сигурности, да подједнако даје

(10) Вид. Обрен Станковић и Миодраг Орлић, *op. cit.*, стр. 461—464. Упор. Alfred Rieg, *L'immeuble d'habitation dans le droit patrimonial de la famille*, зборник „*L'immeuble urbain a usage d'habitation*”, редакција Jean Carbonnier, Paris, 1963, p. 438 и 445, Pierre Galland, *Le bail des locaux d'habitation ou usage professionnel*, Paris, 1980, p. 80, Ју К. Толстон, *Советское жилищное право*, Ленинград 1967, стр. 164 и 186.

(11) Вид. чл. 13. Закона о стамбеним односима СР Србије, који губитком станарског права санкционише коришћење два стана на основу уговора о коришћењу стана! Овим изразом може бити обухваћено својство носноца станарског права али и својство корисника стана, што је било предмет расправа у пракси.

(12) Судска пракса тако, без упоришта у закону, истражује подобност оба стана да задоволе стамбене потребе носноца станарског права и чланова његовог поподиног домаћинства, за случај стицања станарског права на два стана. Вид. нпр. Пресуду Врховног суда Србије У бр. 1940/74 од 8. јануара 1975, „Правни живот”, бр. 8—9/1975, Пресуду Врховног суда Србије У бр. 194/78, од 29. септембра 1978, „Билтен судске праксе ВС Србије”, бр. 1/1979. Суд иде тако даљко, да тражи да носилац користи оба стана истовремено (ВС Србије, У бр. 7193/76, Светислав Вуковић, *op. cit.*, стр. 56), што је и фактички и правно (вид. чл. 29. ст. 5. Закона о стамбеним односима СР Србије) немогуће.

трајност становања, коју иначе пружа станарско право. Стан на који се то право односи треба притом да задовољава стамбене потребе носиоца (13).

При претпоставци да је испуњен последњи, фактички услов, на први би се поглед могло рећи да лична службеност, под условом да траје доживотно, јер тако обезбеђује потребну трајност за *имаоца*, представља право потребних квалитета. Тражена трајност и супростављивост *erga omnes*, могли би значити исти квалитет права онеме које даје станарско.

в) Треба, међутим, имати у виду да стан по правилу, поред носиоца станарског права користе и друга лица, унутар којих се издвајају чланови његовог породичног домаћинства и да право не може бити равнодушно ни у односу на њихов правни положај (14). Поред овлашћења да стан заједно са носиоцем станарског права користе, које је супростављиво свим трећим, а под одређеним условима и самом носиоцу станарског права (15), они имају право и да наставе коришћење стана, односно да буду одређени за носиоца станарског права за случај смрти дотадашњег носиоца (16), као и у неким другим случајевима у којима престаје станарско право дотадашњег носиоца.

Доктрина је ово право чланова породичног домаћинства различито објашњавала (17). Нама се чини да је реч о *супсидијерном*, и изузев када се ради о овлашћењу да се настави коришћење стана по престанку носиоцевог станарског права, *акцесорном* праву (18).

Управо се с обзиром на последње право чланова породичног домаћинства, у стварном дејству разликује стицање службености од стицања права својине. Губитак станарског права и пресељење носиоца са члановима породичног домаћинства у стан на коме има право службености, значило би за ове престанак могућности да по носиоцевој смрти (у прихваћеној хипотези доживотне службености) наставе коришћење стана „по сопственом праву”.

(13) Вид. чл. 14. ст. 5. Закона о стамбеним односима СР Србије и Друштвени договор о мерилима о рационалном коришћењу стана, „Службени лист града Београда”, бр. 14/1975.

(14) Тако је у Француској Законом од 19. децембра 1961 измењен чл. 831 *Code civil*-а, и предност у наслеђивању права закупа (дакле не „права задржавања у стану” — *droit au maintien dans les lieux* које мање-више одговара нашем станарском праву; настављање коришћења стана по овом праву слично је као и код нас) дата је оном наследнику који је у моменту смрти закупца заједно са њим становао. Вид. Lucien Linossier, *Le Partage des Successions confondues*, у зборнику *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, стр. 262. Вид. и чл. 1751 *Code Civil*-а, који је садашњи облик добио Законом од 4. августа 1962, где се опет код „обичног” закупа, независно од редовних правила, уређују имовински односи за случај развода брака и на основу социјалних чинилаца одређује ко ће од бивших брачних другова наставити коришћење стана, без обзира ко је од њих и када закључио уговор о закупу. Вид. Alfred Rieg, *Le statut du logement familial en droit français*, зборник *Sonderdruck am Festschrift für Gunter Beitzke zum 70. Geburtstag*, Berlin, New York, 1979, p. 660, Pierre Galand, *op. cit.*, p. 68—69.

(15) Вид. чл. 20 ст. 2 Закона о стамбеним односима СР Србије.

(16) Вид. чл. 18. Закона о стамбеним односима СР Србије, чл. 5 Закона од 1. септембра 1948. у Француској; исто Уредба о стамбеним односима из 1971. у Мађарској. Вид. Belá Porovich и сарадници, *A Lakaselosztas és a lakberek új rendszere*, Budapest, 1971, стр. 115.

(17) Тако постоји мишљење (које делује сасвим неприхватљиво) да носилац станарског права и корисници стана представљају јединствени субјект права (вид. Милка Јанковић, *Станарско право*, „Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада”, том II, стр. 152), да је уговор о коришћењу стана увек у корист чланова породичног домаћинства као трећих (вид. Мартин Ведириш, *Основи имовинског права*, Загреб, 1971, стр. 272), или да чланови породичног домаћинства имају сопствено субјективно право.

(18) Упор. Alfred Rieg, *L'immeuble d'habitation dans le droit patrimonial de la famille*, стр. 438—441. Вид. Драгор Хибер, *op. cit.*, стр. 454—456.

д) Да ли овај „лородични карактер“ станарског права отклања поменућу могућност аналогije? Одговор на ово питање зависи од неких основних правно-политичких одређења у односу на станарско право.

С једне стране треба указати да многи правни писци, и то са свим различитих полазишта (19), инсистирају на везаности станарског права за личност. Каже се да се ради о праву „које припада једном одређеном лицу или брачним друговима заједно... и престаје смрћу носиоца“ (20), „неутубивом праву датом на лично несметано и трајно уживање“ (21).

Ова се схватања свакако до извесне мере могу критиковати. Али она исправно, и за постављени проблем значајно, указују да је станарско право субјективно право које се признаје (и даје и даље обезбеђује) одређеном лицу; његов је настанак данас повезан са одређеним статусом, најчешће радника у одређеној организацији удруженог рада, или нпр. врхунског спортисте, борца НОР-а, социјално угроженог лица (22). Овако схваћена везаност за личност доводи у питање наведени могући утицај његове „лородичне димензије“.

С друге стране, када се станарско право посматра као субјективно имовинско право, нарочито се истиче његова трајност, стабилност. Изузетно широка могућност супростављања овог права праву својине власника стана, односно праву даваоца стана на коришћење у чији фонд друштвених средстава стан улази, отворила је питање стварних правних ефеката овог права. Доктрина је поставила питање није ли дошло до преласка својинских овлашћења са сопственика стана на носиоца станарског права (23), и да ли ће, перспективно посматрано, опстати право уживања стана или својина на стану (24).

Одговор на ова питања наравно зависи од решења низа проблема која у оформљењу станарског права прихвати законодавац и судска пракса. Али се на један општи начин може рећи да се станарско право (и слична права у другим земљама) налазе између супростављених сила, од којих једна тежи да га суштински „одведе“ у простор личне својине (25), а друга да га „врати“ ка закупцу.

(19) Вид. нпр. Андреје Гамс, *Основи стварног права*, са М. Петровићем, Београд, 1980, стр. 111, који станарско право види као неимовинско право везујући га за посебан статус носиоца. Упор. и Миодраг Орлић, *Друштвено-економски ефекти станарског права*, саветованс „Правни и друштвено-економски односи у стамбеној области“, Београд, 1979, стр. 21, о схватањима која станарско право везују за друштвену својину и самоуправљање.

(20) Вид. Светислав Аранђеловић, *Друштвена својина у стамбеној области*, Београд, 1965, стр. 10.

(21) Вид. Добросав Митровић, *Установа назакупа и право на стан*, „Правни живот“, бр. 7—8/1958, стр. 3—4.

(22) До истог закључка долази се и историјском анализом процеса настанка стамбеног права. Посебна заштита дата је оним лицима која су већ били закупци стана, и то под условом да немају на располагању неки други стан (вид. чл. 10 француског Закона од 1. септембра 1948., Закон, о становима и Правилник за спровођење Закона о становима из 1923. код нас. чл 5—7), или чак, по Закону о становима, да нису у таквим имовинским приликама да могу да изграде други стан (вид. М. Стојановић и Д. Томашевић, *Коментар Закона о становима и Правилника за извршење истог*, Београд, 1923, стр. 10).

(23) Вид. Радомир Буровић и Миодраг Орлић, *Могућност заштите општих друштвених интереса у домену режима непокретности и стамбених односа*, саветовање „Самоуправно регулисање одговорности и сузбијање незаконитости и криминала у привреди“, Београд, 1970, стр. 31.

(24) Вид. Jean Derruppé, *La nature juridique du droit de preneur à bail et la distinction des droits réel et des droits de créance*, thèse, Paris, 1952, p. 68 и 72, Jean-Pierre Sortais, *L'occupant*, зборник *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, стр. 290—291.

(25) Ево како је то изразио Леон Гершковић: „Право на стан треба да буде подједнако осигурано грађанину, без обзира на облик својине на стану, оно мора имати снагу личне својине, бити трајно стварно право лица у односу на стан који користи“. *Основи правни институти у области стамбеног газдинства*, „Нова администрација“, бр. 5/1956, стр. 534.

Ове се дилеме јасно преламају на проблему на који се односи коментарисана одлука Врховног суда Србије. Прихватити став да због заштите потенцијалних интереса корисника стана — чланова породичног домаћинства носиоца станарског права, да наследе ово право (да станарско право пређе на њих — да употребим еуфемизам широко распрострањен не само у нашој литератури) (26) значи учинити крупан корак у објективном преношењу стана у економску сферу носиоца станарског права; он бива намењен не само да обезбеди носиочеве стамбене потребе, већ и да реши стамбено питање потомка.

Нама се овакво опредељење не чини оправданим. С једне стране привилегија коју даје станарско право оправдана је до оне мере до које је чини нужном оскудица станова(27). С друге стране, и када се станарско право посматра као израз друштвене својине, резултат радног доприноса и право везано за самоуправљање нема разлога на основу једног у суштини социјалног права породице (28) практично омогућити апропријацију друштвених средстава односно прелазак сржи својинских овлашћења са власника на корисника стана само на основу чињенице становања.

Тиме је изречен вредносни суд у односу на став који је заузео Врховни суд Србије. Духу нашег стамбеног система више би одговарало да стицање плодоуживања или службености становања доводи до губитака станарског права. Аналогија се дакле чини могућом и оправданом, али остаје да се види да ли је дозвољена.

д) Станарско право може престати само у случајевима и на начин који су предвиђени законом(29). Овим је изречено једно од начела која представљају суштину станарског права — начело легалитета у његовом престанку(30). Његову садржину чини правило да ово може престати (противно вољи имаоца) само у случајевима *изричито* предвиђеним законом. Странке не могу располагати овим правом ни тако, што ће утврдити неки други начин престанка ван законом предвиђених, или предвидети неки други модалитет. Правила којима се предвиђа престанак станарског права императивног су карактера(31).

Изгледа нам да правна сигурност у овој области, тако важној и осетљивој, и *само она*, ипак искључује тумачење по аналогiji. Разре-

(26) Вид. нпр. Андреја Гамс, *op. cit.*, стр. 111, Светислав Аранђеловић, *op. cit.*, стр. 10, Marcel Planiol et Georges Ripert, *Traité pratique de Droit civil*, par J. Hamel, F. Givord et A. Tunc, том X, Paris, 1956, p. 587, Henri Léon et Jean Mazeaud, *Leçons de Droit civil*, par M. de Juglart, Paris, 1980, том 3, 2, p. 517.

(27) Не треба заборавити објективне консеквенце станарског права: „... стамбено законодавство пружало је заштиту онима који су већ имали стан као закупци, али је остало немоћно да реши стамбени проблем нових генерација које су биле у потрази за станом”. — Миодраг Орлић, *Правна природа закупа*, док. дис., Београд, 1974, дактилографисано, стр. 9.

(28) Треба отклонити тешке последице које би смрт носиоца станарског права могла да има. Упор. М. R. Legais, *Le droit au bail dans le partage*, „Revue trimestrielle de droit civil”, № 2/1956, p. 230—231, Pierre Galand, *op. cit.*, p. 87.

(29) Вид. чл. 19 Закона о стамбеним односима СР Србије.

(30) Вид. Андреја Гамс, *op. cit.*, стр. 105, Богдан Лоза, *Облигационо право*, посебан део, Сарајево, 1961, стр. 120, Velâ Popovich, *op. cit.*, стр. 104, Ју. К. Толстон, *op. cit.*, стр. 153.

(31) Упор. Обрен Станковић и Миодраг Орлић, *op. cit.*, стр. 522, Henri Léon et Jean Mazeaud, *Leçons de Droit civil*, том 3, књ. 2, редакција Michel de Juglart Paris 1980, стр. 488.

шење ситуације која настаје стицањем службености мора се, *de lege lata* оставити евентуалној корективној примени других правила стамбеног или стварног права(32).

Сложивши се тако са решењем које је прихватио Врховни суд Србије, остаје да се заложимо *de lege ferenda* за друго. Поред разлога изнетих у овом осврту могу се за то изнети и други, истина мање битни(33).

(32) Имамо у виду престанак станарског права због некористићења (чл. 50 Закона о стамбеним односима СР Србије) или престанак службености застарелости или тзв. либераторном узупацијом, зависно који се стран користи.

(33) Разлози за необзирање на интерес чланова породичног домаћинства могли би се тражити и у чињеници да је у стицању службености увек ангажована воља носиоца станарског права, и да та воља обухвата и опцију за коришћење стана на коме постоји службеност, а напуштање станарског права. Корисници стана се, пак, не могу супротставити отказу који даје носилац станарског права. Вид. Драгор Хибер, *op. cit.*, стр. 242—243.