



USTAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Broj: U-I-3154/2018

U-I-3291/2018

U-I-3937/2018

Zagreb, 2. srpnja 2019.

Ustavni sud Republike Hrvatske, u sastavu Miroslav Šeparović, predsjednik, te suci Andrej Abramović, Mato Arlović, Snježana Bagić, Branko Brkić, Mario Jelušić, Lovorka Kušan, Rajko Mlinarić, Goran Selanec i Miroslav Šumanović, rješavajući o prijedlozima za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti zakona s Ustavom Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 56/90., 135/97., 113/00., 28/01., 76/10. i 5/14.), na sjednici održanoj 2. srpnja 2019. donio je

RJEŠENJE

Ne prihvaćaju se prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članaka 30. i 53. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. i 68/18.).

Obrazloženje

I. POSTUPAK PRED USTAVNIM SUDOM

1. Hrvatski sabor, na sjednici održanoj 11. listopada 1996., donio je Zakon o najmu stanova koji je objavljen u "Narodnim novinama" broj 91/96., a stupio je na snagu 5. studenoga 1996.

Ustavni sud donio je 31. ožujka 1998. odluku i rješenje broj: U-I-762/1996 i dr. ("Narodne novine" broj 48/98. i 66/98. - ispravak), kojom su ukinuti članci 21. stavak 2., 31. stavak 2. podstavak 3., 39. i 40. stavak 2. Zakona o najmu stanova.

Prijelaznim i završnim odredbama (člankom 20.) Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade ("Narodne novine" broj 22/06.) propisan je prestanak važenja članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova danom stupanja na snagu tog zakona.

1.1. Na temelju članka 27. stavka 6. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: Ustavni zakona) od raspravljanja i glasovanja u ovom postupku izuzeli su se sutkinja Ingrid Antičević Marinović i suci Josip Leko i Davorin Mlakar.

2. Denis Velić iz Rijeke, Zdenka Čoza iz Rijeke i Damir Josip Šoštarko Vimpušek iz Zagreba (u daljnjem tekstu: predlagatelji), koje zastupa Danica Mirković Vejvoda,

odvjetnica iz Rijeke, podnijeli su 30. kolovoza 2018., 17. rujna 2018. te 26. listopada 2018. Ustavnom sudu prijedloge za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članaka 30. i 53. Zakona o najmu stanova.

2.1. Ustavni sud napominje da se, za razliku od dvaju prvonavedenih prijedloga, prijedlog predlagatelja Damira Josipa Šošarka Vimpušeka nominalno, pored članaka 30. i 53., odnosi i na članak 28.a stavak 1., te na članak 28.c stavke 1. i 2. Zakona o najmu stanova, koji su u taj zakon uvedeni člankom 2. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova ("Narodne novine broj 68/18.), a koji je stupio na snagu 4. kolovoza 2018.

Ustavni sud je na temelju navoda i argumentacije tog prijedloga utvrdio da se on supstancijalno ne odnosi na članke 28.a stavak 1. i 28.c stavke 1. i 2., već samo na članke 30. i 53. Zakona o najmu stanova, slijedom čega je prijedlog predlagatelja Damira Josipa Šošarka Vimpušeka, podnesen po istoj punomoćnici i u gotovo istovjetnom sadržaju kao i prijedlozi predlagatelja Denisa Velića i Zdenke Čoza, razmotrio u ovom ustavnosudskom postupku zajedno s naznačena druga dva prijedloga, u kojima su predmet osporavanja samo članci 30. i 53. Zakona o najmu stanova.

Razlozi za takvo stajalište Ustavnog suda u odnosu na prijedlog predlagatelja Damira Josipa Šošarka Vimpušeka izlažu se u točkama 7. i 7.1. obrazloženja ovog rješenja.

3. U Ustavnom sudu bilo je prethodno, u razdoblju od 24. srpnja 2015. do 1. lipnja 2016., bilo zaprimljeno više od šezdeset prijedloga kojima se također predlagalo pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom članaka 6., 7. i 8., te članaka 30. - 53. Zakona o najmu stanova (s time da su se ti prijedlozi, uz navedeno, odnosili i na članak 3. stavak 1. točku 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, "Narodne novine" broj 27/91., 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 26/93., 2/94., 29/94., 44/94., 58/95., 11/96., 11/97. i 68/98.).

4. U povodu tih ranije podnesenih prijedloga Ustavni sud donio je rješenje broj: U-I-3150/2015 i dr. od 1. lipnja 2016. (www.usud.hr) i prijedloge nije prihvatio.

II. PRIGOVORI PREDLAGATELJA

5. Prigovori predlagatelja u ovim ustavnosudskim predmetima u osnovi su istovjetni prigovorima iznesenima u prethodno zaprimljenim prijedlozima u odnosu na članke 30. i 53. Zakona o najmu stanova, a koje su isticali predlagatelji u pravnom položaju zaštićenih najmoprimaca. Prigovori se, kao i prethodno, svode na protivljenje zakonodavnom konceptu privatizacije stambenog fonda u Republici Hrvatskoj na kojem su ranije postojala stanarska prava, u dijelu koji se tiče stanova koje bivša država, s jedne strane, formalno nije oduzela njihovim vlasnicima, ali je, s druge strane, na tim stanovima zasnovala stanarska prava trećih osoba.

III. OCJENA USTAVNOG SUDA

6. Ustavni je sud sve ranije prijedloge takve vrste već razmotrio s formalnopravnog i materijalnopravnog gledišta i svoja pravna stajališta odnosno razloge za njih cjelovito izložio u rješenju broj: U-I-3150/2015 i dr. od 1. lipnja 2016. Stoga smatra suvišnim njihovo ponavljanje te predlagatelje upućuje na obrazloženje navedenog rješenja koje je dostupno na internetskim stranicama Ustavnog suda (www.usud.hr).

Zbog toga je Ustavni sud i u povodu ova tri razmatrana prijedloga, na temelju članka 43. stavaka 1. i 2., u vezi s člankom 54. Ustavnog zakona, donio rješenje kao u izreci.

7. Zaključno, Ustavni sud ponavlja da se (i) u prijedlozima razmatranim u ovom ustavnosudskom postupku - neovisno ukazuje li se u njima na nesuglasnost s Ustavom, izrijekom, "članaka 30. i 53. Zakona o najmu stanova" (predlagatelji Velić i Čoza) ili na nesuglasnost s Ustavom, izrijekom, "članka 28.a stavka 1. i članka 28.c stavaka 1. i 2. u vezi s člancima 30. i 53. Zakona o najmu stanova" (predlagatelj Damir Josip Šoštarko Vimpušek) - zapravo izražava nezadovoljstvo činjenicom da je u pravnom poretku Republike Hrvatske napušten pravni koncept stanarskih prava te su ona u jednom dijelu zamijenjena pravnim institutom (zaštićenog) najma.

Naime, člancima 30. i 53. Zakona o najmu stanova propisano je:

"Članak 30.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka danom stupanja na snagu ovoga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca.

(3) Prava i obveze najmoprimca iz odredbi stavka 1. i 2. ovoga članka iznimno ne stječu osobe protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava."

"Članak 53.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje vrijediti Glava I., IV., V., VI., VII., VIII., IX., X. i XI. Zakona o stambenim odnosima ('Narodne novine', br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.)"

Ustavni sud podsjeća (a što je nedvojbeno poznato predlagatelju Damiru Josipu Šoštarku Vimpušku, jer on jedini od troje predlagatelja ističe kao neustavne i odredbe zakonske novele iz 2018. godine) da je, što je već navedeno, 4. kolovoza 2018. stupio na snagu Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova. Njime je uređen prijelazni pravni režim u okviru kojeg bi, tijekom razdoblja od stupanja zakona na snagu do 1. rujna 2023., u pravnom poretku Republike Hrvatske trebao biti napušten ne samo koncept stanarskih prava (jer on ne postoji još od 1996. godine i stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, na što se upravo i odnose osporeni članci 30., 53. i drugi navedenog zakona) - već se napušta i pravni institut zaštićenog najma.

U tu je svrhu člankom 2. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova uvedeno novo poglavlje XI.a, pod nazivom "Zaštićeni najmoprimac i podstanar", s člancima 28.a, 28.b, 28.c, 28.d, 28.e, 28.f, 28.g, 28.h, 28.i, 28.j, 28.k, 28.l, 28.m i 28.n. Novouvedeni članak 28.a stavak 1. odnosno članak 28.c stavci 1. i 2. Zakona o najmu stanova, koje kao neustavne ističe predlagatelj Damir Josip Šoštarko Vimpušek, glase:

"Članak 28.a

(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova ('Narodne novine', br. 91/96.) (u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar), za stan koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. rujna tekuće godine je fiksna i iznosi 1,20 puta zaštićene najmnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 31. kolovoza 2018.

(...)"

"Članak 28.c

(1) Dana 1. rujna 2023. godine prestaje pravo zaštićenog najmoprimaca i zaštićenih podstanara na zaštićenu najmninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije, osim prava na zaštićenu najmninu i drugih prava najmoprimaca i zaštićenih podstanara stanova koji su u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske.

(2) Zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar iz stavka 1. ovoga članka kojima je prestalo pravo na zaštićenu najmninu i druga prava zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara i predmnijevani najmoprimac, dužni su iseliti iz stana najkasnije do 1. rujna 2023. godine, ako s najmodavcem, odnosno vlasnikom stana nisu sklopili novi ugovor o najmu stana ili ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(...)"

Prema stajalištu Ustavnog suda, supstancijalni sadržaj citiranih (kao i ostalih novouvedenih) zakonskih odredaba iz poglavlja XI.a Zakona o najmu stanova - napuštanje instituta zaštićenog najma - bespredmetno je dovoditi "u vezu" sa zakonskim odredbama kojima je institut zaštićenog najma svojedobno bio uveden (članci 30., 53. i drugi Zakona o najmu), te zatim na toj osnovi "zagovarati" uvođenje (povratak) davno napuštenih modaliteta stanarskih prava, kako to čini predlagatelj Damir Josip Šoštarko Vimpušek.

7.1. Iz tih je razloga Ustavni sud s prijedlogom predlagatelja Damira Josipa Šoštarko Vimpušeka postupao kao da se njime osporava suglasnost s Ustavom samo članaka 30. i 53. Zakona o najmu stanova.

8. Zbog navedenog, Ustavni sud donio je i u ovim predmetima, na temelju članka 43. stavaka 1. i 2. u vezi s člankom 54. Ustavnog zakona, rješenje kao u izreci.

PREDSJEDNIK

dr. sc. Miroslav Šeparović, v. r.