

Dr. sc. Maja BUKOVAC PUVAČA,
redovita profesorica u trajnom izboru
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci
maja.bukovac.puvaca@pravri.uniri.hr

UDK 347.254(497.5)(094.5)
347.453.3(497.5)(094.5)
Izvorni znanstveni članak
Rad stigao: 27. ožujka 2024.
Rad prihvaćen: 26. travnja 2024.

Dr. sc. Gabrijela MIHELČIĆ,
redovita profesorica
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci
gabrijela.mihelcic@pravri.uniri.hr

Dr. sc. Maša MAROCHINI ZRINSKI,
izvanredna profesorica
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci
masa.marochini@pravri.uniri.hr

ZAŠTIĆENI NAJMOPRIMCI - JUČER, DANAS, SUTRA (I VICE VERSA?)

Sažetak: U radu je prikazana recentna zakonodavna aktivnost u Republici Hrvatskoj usmjerena na rješavanje problema zaštićenog najma (po osnovi bivšeg stanarskog prava) u stanovima koji su u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba (tzv. privatnim stanovima). Problem je to za koji hrvatski zakonodavac već desetljećima pokušava pronaći rješenje i uspostaviti pravičnu ravnotežu zaštite prava na mirno uživanje imovine (vlasništva) s jedne i prava na poštovanje doma s druge strane. Nakon sažetog pregleda dosadašnjeg razvoja zakonodavnih okvira, sudske prakse Europskog suda za ljudska prava i hrvatskih sudova, te osnovnih naglasaka pravne teorije, u radu se prikazuju planirane faze izvršenja sudske odluka i programskih mjera (jedne opće i pet posebnih) koje bi, prema očekivanju zakonodavca, trebale konačno riješiti navedeni problem. Zaključuje se da, iako za ocjenu provedivosti i učinkovitosti predviđenog modela treba sačekati početak njegova provođenja, ono što svakako treba pozdraviti je činjenica da je država promijenila pristup problemu. Umjesto dosadašnjih pokušaja da ravnotežu zaštite prava vlasnika i zaštićenih najmoprimaca pronađe pristupajući problemu zaštićenog najma kao njihovom dvostranom, privatnopravnom odnosu, sebe je (napokon) prepoznala kao sudionika tog (trostranog) odnosa: vlasnik – država – zaštićeni najmoprimac, te se kroz programske mjere planira uključiti isplata novčanik iznosa i vlastitim stambenim fondom.

Ključne riječi: zaštićeni najam, Europski sud za ljudska prava, Statileo protiv Hrvatske, registar stanova, programske mjere, solidarna naknada

1. Uvod

Pokušaji uspostave odgovarajućeg normativnog okvira zaštićenog najma u Republici Hrvatskoj traju jako dugo. Kategorija koja zahtjeva uspostaviti pravičnu ravnotežu interesa dvije ugovorne strane, vlasnika stanova kao najmodavaca i zaštićenih najmodavaca opterećuje hrvatskog zakonodavca gotovo tri desetljeća, sve od 1996. i donošenja Zakona o najmu stanova.¹ Željeni cilj koji se namjeravao ostvariti do danas nije dosegnut. U drugim pravnim sustavima koje su morale jednake brige, zakonodavci su srčanije i odlučnije ušli u koštac s ovim problemom. Usporedbe radi u vrijeme dono-

¹ NN, br. 91/96, dalje: ZNS/96.