

PRAVNÁ PRIRODA STANARSKOG PRAVA.

I. ZNAČAJ STAMBENOG PITANJA

Stambeno pitanje koje se usled nagle industrijalizacije u socijalizmu zaoštrava iziskuje veliku pažnju u pogledu njegovog pravnog regulisanja. Postojeći propisi iz te oblasti¹ regulišu detaljno ovu materiju. To je potvrda značaja stana u životu radnih ljudi. Obezbeđenje stana u savremenim urbanim uslovima je osnovna i jedina materijalna mogućnost čoveka da ostvari niz svojih ljudskih relacija, da svojoj egzistenciji dade punu ljudsku dimenziju.

U našoj zemlji su područtvanjem stambenog fonda stvoreni osnovni uslovi za realizaciju ravnopravnih odnosa u rešavanju stambenog pitanja. Pravno je ukinuta mogućnost upotrebe stambene svojine kao izvora eksploracije. Stanarsko pravo se suštinski razlikuje od nekadašnjeg obligacionog ugovora o zakupu stana. Pravna teorija još uvek traži odgovor gde je mesto ovom novom, specifičnom pravu. Rešenja ovog pitanja kreću se od gledišta da je stanarsko pravo po svojoj suštini ugovor o zakupu, koji je doživeo izvesne transformacije, do gledišta da se ovde nalazimo na terenu jednog novog, specifičnog prava karakterističnog za naše društvene odnose.

Ono što se nesumnjivo može utvrditi je činjenica da je volja stranaka u oblasti regulisanja stambenog pitanja ograničena pozitivnim propisima, a ovo daje stambenom pravu izgled vrlo blizak stvarnom pravu svojine ili službenosti stana. Istovremeno se ne mogu negirati određeni elementi ugovaranja (naročito u najnovijim propisima iz ove oblasti), sa doduše još velikim ograničenjima volja stranaka. Ta se ograničenja naročito potvrđuju u činjenici, da jednom stečeno pravo na korišćenje stana može prestati samo u slučajevima zakonom predviđenim.

II. ISTORIJSKI RAZVOJ STANARSKOG PRAVA KOD NAS

Pravna priroda stanarskog prava ne može se u potpunosti osvetliti bez sagledavanja razvoja društvene svojine na stambenim zgradama. Isto je potrebno, bar u najkraćim crtama dati prikaz postepenog ograničavanja i transformacije postojeće privatne svojine u ovoj oblasti.

¹ Zakon o stambenim odnosima (»Sl. list SFRJ«, br. 17/62, 10/65). Osnovni zakon o privrednom poslovanju (gazdovanju) stambenim zgradama u društvenoj svojini (»Sl. list SFRJ«, br. 35/65).

Najamna svojina u stambenoj oblasti bila je osnovni i gotovo isključivi oblik svojine u staroj Jugoslaviji.

I. Konfiskacija izvršena u toku rata i revolucije i neposredno posle njih, bila je jedan od načina, na koji je izvršeno podruštvljavanje stambenih zgrada. Prve mere posle oslobođenja preduzete, da bi se ograničila privatna svojina na stambenim zgradama (Zakon iz 1945) bilo je uvođenje administrativnog sistema raspodele stanova. Istim propisima bila je onemogućena i eksploracijacija putem rente, jer je izvršeno smanjivanje stanarine na polovinu predratne (iz 1939. godine).

Ove mere koje su bile nužne s obzirom na postojeću društveno-političku situaciju u našoj zemlji, pokazale su odmah i svoje određene negativne posledice. Nizak nivo stanarina, onemogućavao je održavanje stambenih zgrada, a ceo postojeći sistem stambenih odnosa delovao je destimulativno na zainteresovanost za pojedinačnu i kolektivnu stambenu izgradnju.

II. Donošenjem Uredbe o upravljanju stambenim zgradama (1954. godine) uvodi se društveno upravljanje nad svim velikim najamnim zgradama i zgradama u državnoj svojini. Stanari su formiranjem kućnih saveta postali zainteresovani za održavanje zgrada i stanova. U privatnom sektoru kućni saveti postaju sredstvo ograničavanja privatne svojine. Vlasnik, koji je bio ekonomski nezainteresovan za održavanje i opravke zgrada lišava se i prava upravljanja. Uvođenje kućnih saveta u zgradama državne svojine značilo je pretvaranje državne svojine u društvenu.

Uredbom je izmenjen sistem u određivanju stanarine. Stanarinu određuje tarifom narodni odbor, a privatni sopstvenici dobijaju 10% od njenog ukupnog iznosa. Uveden je i nov naziv »ugovor o korišćenju stana« namesto ugovora o zakupu stana. Ugovorom o korišćenju stana stiče se stanarsko pravo. Pojavom prava na stan najamni odnos se transformira u jednoj trajno pravo, koje se može izgubiti samo pod uslovima propisanim predviđenim.

III. Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (1958. godine) uvodi se ograničenje broja stambenih zgrada koje je moglo imati jedno lice u svojini. Sve stambene zgrade, koje imaju više od dva, ili tri manja stana nacionalizovane su. Tako je omogućeno »uspostavljanje sklada između svojinskih odnosa i socijalističkog sistema društvenog upravljanja«.²

IV. Zakonom o stambenim odnosima i drugim zakonima iz te oblasti (1959. godine — izmene i dopune 1962. godine) napušta se administrativni sistem raspodele stanova. Nov način raspodele stanova zasnovan je na principima u kojima će rad i uloga u proizvodnji i drugim delatnostima imati odlučujući značaj. Davaoci stana na korišćenje su: opština, državni organi, ustanove, privredne i društvene organizacije, opštinski fond za stambenu izgradnju, društveno-pravna lica i drugi. Investitori daju stanove na korišćenje službenicima i radnicima prema

Zakon o stambenim odnosima (prečišćen tekst — »Sl. list SFRJ«, br. 11/66, Zakon o privrednom poslovanju i društvenom upravljanju stambenim zgradama u društvenoj svojini (»Sl. glasnik SR Srbije«, br. 53/65).

² Iz ekspozeze Šentjurc Lidiye »O predlozima zakona iz stambene oblasti« pođnetog SNS, 13. aprila 1959. godine.

pravilniku o raspodeli stanova, a opštinski narodni odbor daje na korišćenje slobodne stanove redom prema hitnosti i potrebi određenog lica. Stanarsko pravo se ovim zakonima dalje proširuje i učvršćuje kao samostalno i originalno pravo. Postojeća privatna svojina u stambenoj oblasti do te mere je ograničena i preobražena, da je po svojoj sadržini postala veoma slična stanarskom pravu u društvenoj svojini.

V. Osnovnim zakonom o privrednom poslovanju (gazdovanju) stambenim zgradama u društvenoj svojini (»Sl. list SFRJ«, br. 35/65) predviđa se da se privredno poslovanje svim stambenim zgradama i stanovima u društvenoj svojini mora organizovati na principima privrednih preduzeća. Stambene zgrade u društvenoj svojini ovim zakonom prestaju da budu pravna lica i moraju se uneti u fond zgrada stambenog preduzeća zajedno sa svim svojim sredstvima, pravima i obavezama.

Osnivači stambenog preduzeća mogu biti privredne i druge radne organizacije, državni organi, samostalne ustanove i dr. (detaljnije odredbe nalaze se u Republičkom zakonu).

Ovim zakonom organizovano je učešće stanara u poslovima upravljanja u tim zgradama na nov način.

Najnoviji precišćen tekst Zakona o stambenim odnosima (»Sl. list SFRJ«, br. 11/66) usaglašava sve svoje odredbe sa novim Osnovnim zakonom.

III. STANARSKO PRAVO

Pre izlaganja o stanarskom pravu, pre određivanja njegove definicije treba istaći da kod nas postoje dva oblika svojine na stambenim zgradama. Postoji građanska svojina i društvena svojina u stambenoj oblasti. Između ova dva sektora nema velikih suprotnosti. Razlike koje postoje mogu se utvrditi razmatranjem:

I. položaja sopstvenika (nosioca prava građanske svojine na stanu) i postojećih ograničenja toga prava koja su predviđena pozitivnim propisima;

II. utvrđivanjem, kakav je položaj stanara u zgradi u građanskoj svojini za razliku od stanaškog prava u zgradama koje su objekt društvene svojine.³

Privatna svojina na najamnim stambenim zgradama ukinuta je Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (član 2) i po istom zakonu ograničena samo na:

- 1) porodične stambene zgrade (sa dva ili tri manja stana),
- 2) na dva stana kao posebne delove zgrade (etažna svojina),
- 3) na dve porodične stambene zgrade sa dva stana i trećim manjim stanom,
- 4) na porodičnu stambenu zgradu i jedan etažni stan.

Vidi se, da su ograničenja privatne svojine svedena do te mere da pravo lične (građanske) svojine ni u čemu ne remeti socijalističke

³ Svetislav Aranđelović »Društvena svojina u stambenom gazdinstvu« (referat podnet na Simpozijumu o društvenoj svojini, Beograd, 1965).

odnose. Pravo svojine na stan priznaje se u principu radi zadovoljenja ličnih potreba ili potreba porodice.

Sopstvenik porodične stambene zgrade može raspolagati ovom zgradom, tj. otuđiti je, pokloniti i sl. Pravo davanja na korišćenje stanova u porodičnoj stambenoj zgradi u svojini građana ima sopstvenik zgrade (analogno sopstvenik stana — član 42. Zakona o stambenim odnosima, »Sl. list ŠFRJ«, br. 11/66). Odredbom člana 42. istog zakona, propisano je, da je vlasnik stana u porodičnoj stambenoj zgradi isključivi davalac stana na korišćenje i bez njegove saglasnosti niko se u takav stan ne može usleti.

Isto važi i za korišćenje stana kao posebnog dela zgrade.

Zato se svako useljenje, protivno odredbama ovog zakona tretira kao bespravno useljenje i sopstvenik može, koristeći postupak iz člana 129. Zakona zahtevati iseljenje takvog lica iz svoga stana.

Sopstveniku porodične zgrade nameću se određene pozitivne činidbe. Ako sam stanuje u stanu, sopstvenik je dužan da se pridržava svih propisa o tekućem održavanju i opravkama stambene zgrade. Ako se stan u privatnoj svojini nalazi u zgradi koja je objekt društvene svojine, sopstvenik je dužan da plaća iste iznose za održavanje zajedničkih uređaja, kao i ostali nosioci koji nisu vlasnici stanova. U propisima o stambenim odnosima je izričito naglašeno da se odredbe ovog zakona, koje se odnose na nosioca stanarskog prava primenjuju i na vlasnika stana, (član 3. stav 3).

Regulišući odnos između sopstvenika i nosioca stanarskog prava, zakonodavac je težio, da u što većoj meri izjednači položaj takvih nosioca stanarskog prava sa nosiocima stanarskog prava koji stanuju u stanovima u društvenoj svojini.

Osim raspolažanja u smislu opterećenja, poklona ili otuđenja vlasniku u ovom slučaju ostaje samo pravo da prisvoji jedan deo stanarine, da se useli u stan kad se isprazni, odnosno da uz obezbeđenje odgovarajućeg stana nosiocu stanarskog prava, izvrši zamenu svog dosadašnjeg stana za stan u svojoj zgradi. Kod zamene se ne vodi računa o tome, da li će stan biti racionalno iskorišćen. Nosiocu stanarskog prava mora se obezbediti drugi odgovarajući stan (član 95. stav 2).

Iz navedenih pozicija nosioca stanarskog prava u zgradi koja je u građanskoj svojini, vidi se da je ona skoro u potpunosti van domena slobodnog ugovaranja i skoro izjednačena sa položajem stanara u zgradi u društvenoj svojini. Značajna razlika je jedino u tome, što nosilac stanarskog prava u zgradi građanske svojine nema pravo samoupravljanja. Zato je odnos između vlasnika i nosioca stanarskog prava, odnos upravljača i korisnika i time se približava odnosu zakupca i zakupodavca. Uprkos postojanja ovog elementa razlike, možemo zaključiti da zakonska ograničenja, kako ona koja nalažu vlasniku preuzimanje pozitivnih činidbi, tako i ona, koja se odnose na trpljenje i propuštanje od strane vlasnika u odnosu na objekte svojine, transformisale su ovo pravo do te mere da se ono po svome sadržaju gotovo izjednačilo sa правом na stan koje pripada nosiocu stanarskog prava u zgradama koje su objekt društvene svojine. Time je promenjen i osnovni kvalitet privatne svojine u jedno novo pravo — pravo lične svojine na stan.

1. DEFINICIJA I SADRŽAJ STANARSKOG PRAVA

Stanarsko pravo je pravo, koje ovlašćuje nosioca da trajno i nesmetano koristi stan, pod uslovima zakonom predviđenim, kao i da učestvuje u upravljanju zgradom, ako je zgrada pod društvenim upravljaњem (član 3). Titular stanarskog prava je fizičko lice, i to na jednom stanu može imati stanarsko pravo samo jedno lice (član 18. stav 1. Zakona — prečišćen tekst). Izuzetak su bračni drugovi, koji se smatraju zajedničkim nosiocima stanarskog prava (član 18. stav 2). Ako je ugovor o korišćenju stana zaključio jedan bračni drug a žive u zajedničkom domaćinstvu, nosilac stanarskog prava je i drugi bračni drug. Kada se brak razvede, a bračni drugovi su bili zajednički nosioci stanarskog prava, po zahtevu jednog od njih, opštinski sud rešava u vanparničnom postupku, ko će od njih ostati nosilac stanarskog prava. Raniji bračni drugovi mogu se o tome i sami sporazumeti.

Druga lica koja žive u domaćinstvu sa titularom stanarskog prava su korisnici stana. Njima to pravo pripada i posle smrti nosioca stanarskog prava, ili kad on iz drugih razloga prestane da koristi stan, osim ako je prestao da koristi stan na osnovu otkaza ugovora o korišćenju stana, raskida tog ugovora ili na osnovu ugovora o razmeni toga stana.

Sustanarski odnosi koji postoje na dan stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima (1958. godine), ostaju na snazi (član 107. Zakona o stambenim odnosima — prečišćen tekst, 1965. godine). U slučaju smrti ili iseljenja jednog sustanara, drugi sustanar po sili zakona (član 111. stav 2.), dobija upražnjeni stan. Ako stan ne bi bio racionalno iskorišćen davanjem ispravnjenog dela na korišćenje drugom sustanaru, davalac stana na korišćenje može tom sustanaru otkazati ugovor o korišćenju stana, ako mu obezbedi drugi stan, koji odgovara delu stana koji je koristio kao sustanar (član 111. stav 3.).

Sustanar ne može bez pristanka drugih sustanara dati na korišćenje podstanaru prostorije u svom delu stana ili useliti drugo lice osim bračnog druga ili lica koje je po zakonu dužno izdržavati. Zakon član 109. određuje, da se novi sustanarski odnosi ne mogu više zasnivati.

Nosilac stanarskog prava ima određeno pravo raspolaganja tim stanom. On može izvršiti zamenu svog stana za stan drugog korisnika (čl. 25). Zamena je uslovljena saglasnošću davalaca tih stanova na korišćenje. Davanje saglasnosti za zamenu stanova može se odbiti samo ako je stan namenjen isključivo korišćenju određenom krugu lica, a nosilac stanarskog prava koji u stan treba da se useli putem zamene ne pripada tom krugu lica, ili ako je nosiocu stanarskog prava koji putem zamene treba da se useli u stan otkazano korišćenje ranijeg stana usled njebove krivice (član 26. stav 1.).

Isto tako je odobreno, da nosilac stanarskog prava dâ deo svog stana na korišćenje drugom licu kao podstanaru (član 78—92). Podstanarski odnos zasniva se pismenim ili usmenim ugovorom između nosioca stanarskog prava i podstanara.

Nosilac stanarskog prava ima određene obaveze: dužan je uredno plaćati stanarinu, koristiti stan, stambene prostorije i zajedničke uređaje sa pažnjom dobrog domaćina (član 28. stav 1.), snositi troškove

tekućeg održavanja stana kao i ispunjavati dužnosti u vezi sa upravljanjem stambenom zgradom.

Trajno i nesmetano korišćenje stanarskog prava ograničeno je izuzetno u slučaju kad je stan dodeljen na osnovu radnog odnosa. I u ovom slučaju stan se može otkazati, ako radni odnos nije prestao krvicom nosioca stanarskog prava, ili ako je stan koristio više od 10 godina.

Po prestanku ugovora o korišćenju stana nosilac stanarskog prava dužan je predati stan davaocu stana na korišćenje, odnosno organizaciji za gazdovanje stambenim zgradama u društvenoj svojini, u stanju, u kome je stan primio, uzimajući u obzir promene do kojih je došlo usled redovne upotrebe stana (član 34. stav 1).

2. STICANJE STANARSKOG PRAVA

Stanarsko pravo nastaje na osnovu tri akta:

1. davanjem stana na korišćenje;
2. zaključenjem ugovora o korišćenju stana; i
3. useljenjem u stan.

Stan se daje na korišćenje naročitim aktom od strane davaoca stana na korišćenje. Osnivanjem stambenog preduzeća ili posebne poslovne stambene jedinice za privredno poslovanje (gazdovanje) stambenim zgradama ne dira se u pravo na davanje stanova na korišćenje od strane organa i organizacija koje to pravo imaju po Zakonu o stambenim odnosima. (član 4. stav 1. ZOSO).

Akt o davanju stana na korišćenje ne donosi se kad je davalac stana na korišćenje građanin, građansko pravno lice ili organizacija za gazdovanje stambenim zgradama u društvenoj svojini.

Na osnovu akta davaoca stana na korišćenje zaključuje se ugovor o korišćenju stana između lica koje je dobio stan i organizacije za gazdovanje stambenim zgradama u društvenoj svojini (odnosno vlasnika porodične stambene zgrade i nosioca stanarskog prava). Odredbom člana 44. stav 2. Osnovnog zakona određuje se, da se ugovor o korišćenju stana ne može zaključiti na određeno vreme, osim u sučajevima predviđenim ovim zakonom:

1. kad organizacija za gazdovanje stambenim zgradama u društvenoj svojini može slobodno ugovarati visinu stanarine (član 32. Osnovnog zakona o privrednom poslovanju stambenim zgradama u društvenoj svojini);

2. ako je od strane ovlašćenog lica ili nadležnog organa odlučeno, da se zgrada u kojoj je taj stan ima rušiti u roku koji nije duži od tri godine od dana zaključenja ugovora — ugovor o korišćenju stana će se isto tako zaključiti na određeno vreme (član 46. stav 1);

3. ugovor o korišćenju stana se zaključuje na određeno vreme kad nosilac stanarskog prava ima da koristi stan privremeno, dok mu davalac stana na korišćenje, odnosno nosilac prava korišćenja ili sopstvenik ne obezbedi drugi ugovoren stan.

Po svom karakteru ugovor o korišćenju stana je više formalnost propisana zakonom, nego izraz slobodne volje stranaka. Svi bitni elementi ovog ugovora propisani su zakonom (trajnost — izuzetak član

44. stav 2, član 46. stav 1, uslovi otkaza, te prava i obaveze ugovornih strana). Ugovor mora biti zaključen u pismenom obliku. Njegova sadržina je određena zakonom (član 44. — prečišćen tekst).

Useljenje u stan vrši se po pravilu na osnovu ugovora o korišćenju stana. Lice kome je dat stan mora se useliti u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, inače gubi pravo na korišćenje stana (član 55. stav 1).

Za utvrđivanje pravne prirode stanarskog prava treba istaći, da je odlučujuća faza u nastajanju stanarskog prava javnopravni element, koji se ogleda u donošenju rešenja o davanju stana. Ovaj javno-pravni elemenat ukazuje da ugovor o korišćenju stana nije osnovni i jedini akt kojim se konstituiše stanarsko pravo, osim slučajeva, kada akt o davanju stana na korišćenje ne prethodi zaključenju ugovora o korišćenju stana. Isto tako ugovor o korišćenju stana nije uvek odlučujući akt za sticanje stanarskog prava, već instrument kojim se bliže regulišu prava i obaveze nosioca stanarskog prava.

U našoj pravnoj teoriji još je sporan pravni karakter ugovora o korišćenju stana. Neki izjednačuju ovaj ugovor po njegovoj pravnoj prirodi sa ugovorom o zakupu, navodeći samo ove elemente razlikovanja:⁴

- 1) Ugovor o korišćenju stana može se zaključiti samo na osnovu akta davaoca stana na korišćenje (izuzetak član 43. stav 2).
- 2) Strogo je formalan ugovor (pismena forma).
- 3) Ne zaključuje se na određeno vreme (izuzeci — član 44. stav 2, član 46. stav 1. Osnovnog zakona).
- 4) Ugovarači ne mogu slobodno određivati visinu stanarine (izuzetak član 32. Osnovnog zakona).
- 5) Zakonom su detaljno određena prava i dužnosti ugovorača.

Ali navedeni elementi razlikovanja ukazuju baš suprotno, da ugovor o korišćenju stana ima novu sadržinu, novi smisao i značaj i sa klasičnim ugovorom o zakupu nema ničeg po suštini zajedničkog, što bi ih po pravnoj prirodi izjednačilo.

3. PRESTANAK STANARSKOG PRAVA

Stanarsko pravo prestaje otkazom, usled rušenja stana, odnosno zgrade ili smrću titulara prava. Otkaz se može dati nosiocu stanarskog prava na osnovu tužbe kod opštinskog suda i po donošenju presude u kojoj je konstatovano da su ispunjeni uslovi navedeni u zakonu za otkaz.

Sloboda raskida ugovora o korišćenju stana postoji samo za nosioca stanarskog prava, jer on može uvek otkazati ne navodeći razlog za otkaz.

Nosiocu stanarskog prava otkaz se može dati, ako on, korisnici stana ili podstanar koriste stan ili zajedničke uređaje protivno ugovoru ili nameni, ili ih oštećuju, odnosno koriste na način kojim se drugi

⁴ Dr Bogdan Loza: »Obligaciono pravo«, posebni deo, Sarajevo, 1961. godine, str. 116.

stanari ometaju u mirnom korišćenju stana. Nosioca stanarskog prava potrebno je prethodno pismeno opomenuti da prestane s talkvima po-stupcima. Pismenu opomenu upućuje preporučenim pismom organizacija za gazzdovanje stambenim zgradama u društvenoj svojini, odnosno sopstvenik porodične stambene zgrade ili sopstvenik stana. Ako pisma na opomenu ostane bez dejstva, daje se otkaz. Presuda kojom se nosiocu stanarskog prava nalaže iseljenje ne može se prinudno izvršiti pre nego što mu se obezbedi odgovarajući stan, ako po odredbama ovog zakona ima pravo na takav stan. Otkaz se daje i u slučaju, ako nosilac tri uza-stopna meseca ne plaća stanarinu (izuzetak člana 54. stav 3) i troškove za korišćenje zajedničkih uređaja. Nekorišćenje stana u vremenskom roku dužem od 6 meseci neprekidno, ako se nosilac stanarskog prava i članovi njegovog domaćinstva nalaze u zemlji (član 61. stav 1), ili duže od jedne godine (član 61. stav 3), ako su u inostranstvu, a nosilac stanarskog prava se stalno tamo zaposli ili dobije izdržavanje od nekog lica van zemlje, predstavlja isto razlog za otkaz. (Lica koja se nalaze u inostranstvu po osnovu svog radnog odnosa sa domaćom privrednom organizacijom, državnim organom, ustanovom ili društvenom organizacijom, ili koja su u inostranstvu radi specijalizacije, školovanja, lečenja ili drugih sličnih razloga, zadržavaju svoje stanarsko pravo za vreme te odsutnosti, i ne može im se dati otkaz). Ovo se odredbe primenjuju u slučaju kad ta lica odlaze u istu svrhu privremeno u drugo mesto u zemlji (u ovim slučajevima može nosilac stanarskog prava ceo stan ili deo stana dati na korišćenje drugom licu kao podstanaru, ali samo ako je prethodno ponudio davaocu stana na korišćenje da on odredi podstanara, pa davalac stana na korišćenje nije to uradio).

Iz taksativno navedenih razloga (član 58—59) vidi se, da se otkaz može dati samo u slučajevima koji ustvari predstavljaju povredu obaveza koje leže na nosiocu stanarskog prava. Dok god ne izvrši navedene povrede njegovo pravo je apsolutno i on ne može biti lišen toga prava. To ukažuje da je snaga ovog prava daleko jača od obligacionog prava i da je ono vrlo blisko jednom svojinskom pravu.

Ugovor o korišćenju stana prestaje na osnovu rešenja nadležnog organa ako se zgrada u kojoj je stan mora rušiti. U ovom slučaju ugovor o korišćenju stana prestaje po sili zakona. Iseljenje se može izvršiti, tek pošto se nosiocu stanarskog prava obezbedi drugi stan, koji bitno ne pogoršava njegove uslove stanovanja.

Smrću nosioca stanarskog prava stanarsko pravo se ne nasleđuje (ovo potvrđuje da je stanarsko pravo — lično pravo). Prema odredbi člana 20. Zakona o stambenim odnosima — precišćen tekst, konstituiše se novo stanarsko pravo u korist jednog od lica koje je član porodičnog domaćinstva umrlog titulara. Članovi domaćinstva sporazumno između sebe određuju lice koje će biti nosilac stanarskog prava. O tome moraju obavestiti drugu ugovornu stranu (član 21. tač. 1).

Osnov zasnivanja ovog prava nije nasleđivanje umrlog nosioca stanarskog prava već činjenica da je novi nosilac, do tog momenta koristio taj stan i da mu se na osnovu toga priznaje pravo da ga i dalje koristi; (po našem pravu, ugovor o korišćenju stana je i ugovor u korist članova domaćinstva).

4. PRAVA STANARA U UPRAVLJANJU STAMBENIM ZGRADAMA

Elemenat društvenog samoupravljanja koji postoji u zgradama koje su objekt društvene svojine, značajan je zbog utvrđivanja pravne prirode stanarskog prava. Ovaj elemenat, doprinosi, pored ostalih činjenica bitnog značaja, o kojima je ranije bilo reči, da stanarsko pravo postoji kao novo, originalno pravo.

Stanari ostvaruju prava u upravljanju stambenom zgradom neposredno ili preko organa koje sami biraju i koji su im odgovorni za rad (član 13, Osnovnog zakona o privrednom poslovanju — gazdovanju — stambenim zgradama u društvenoj svojini).

Republičkim zakonom o privrednom poslovanju (gazdovanju) i društvenom upravljanju stambenim zgradama u društvenoj svojini (»Sl. glasnik SR Srbije«, br. 53/65) predviđeni su organi društvenog upravljanja stambenom zgradom. Prema odredbi ovog zakona (član 10) stanari upravljaju stambenom zgradom neposredno na skupu stanara ili preko kućnih saveta.

Kućni savet se bira u stambenim zgradama u kojima ima više od 20 stanova, a skup stanara može odlučiti, da li će zgrada koja ima 20 ili manje stanova imati kućni savet.

Kućni savet ima najmanje 3 člana, a mandat članovima kućnog saveta traje godinu dana.

Najšira ovlašćenja u upravljanju stambenom zgradom ima skup stanara (utvrđuje program tekućeg održavanja stambene zgrade, stara se o njegovom sprovođenju i odlučuje o korišćenju sredstava za tekuće održavanje zgrade). Članom 11. Republičkog zakona detaljnije se određuju ovlašćenja skupa stanara.

Skup stanara ima pravo i dužnost da razmatra izveštaj o radu organizacije za gazdovanje stambenim zgradama i stavlja primedbe i predloge na taj izveštaj. Isto tako skup stanara bira i opoziva članove kućnog saveta i predstavnike stanara u radnički savet organizacije za gazdovanje stambenim zgradama.

Ovlašćenja kućnog saveta (u odnosu na ranije odredbe) su znatno smanjena, jer je skup stanara taj, koji određuje koje će poslove vršiti kućni savet.

Kućni savet je obavezan da obaveštava skup stanara o izvršavanju poverenih poslova.

Nadzor nad organima društvenog upravljanja stambenom zgradom vrši opštinski organ uprave nadležan za stambene poslove.

Možemo zaključiti, da u najvišem organu (skup stanara) upravljanja stambenim zgradama u društvenoj svojini, učestvuju svi stanari, pa je u ovoj oblasti neposredno upravljanje zastupljeno u potpunosti. U rukama svih stanara skoncentrisani su bitni elementi upravljanja. Osnov učešća u upravljanju je korišćenje određenih delova društvene imovine. Ujedinjenjem elemenata korišćenja sa upravljanjem stambenom zgradom, izgubila se osnovna suprotnost koja je karakteristična za zakupni odnos, gde su ova dva elementa razjedinjena (zakupodavac — upravljanje, zakupac — korišćenje).

Treba istaći, da je uvođenjem društvenog samoupravljanja stambenim zgradama za stanarsko pravo vezano i jedno političko, neimovinsko ovlašćenje koje daje novu sadržinu i značaj ovom pravu.

5. ODNOS STANARSKOG PRAVA PREMA ZAKUPNOM ODNOSU

Upoređujući ugovor o zakupu (posebno ugovor o zakupu stana kao najčešći i najznačajniji vid zakupa) sa stanarskim pravom, pokušavamo otkriti bitne elemente, koji čine ova dva suštinski različitim.

Suštinske promene našle su potvrdu i u uvođenju novih naziva. Zakonom o stambenim odnosima preko instituta stanarskog prava, uvodi se nov termin za ugovor »ugovor o korišćenju stana«, namesto ugovora o zakupu stana (ova promena je već uvedena Uredbom o upravljanju stambenim zgradama).

Ugovor o zakupu stana, koji je u kapitalizmu imao veliku važnost zbog širokog obima upotrebe, imao je sve bitne karakteristike usklađene sa osnovnim principima individualističkog poretka; slobodom ugovaranja na osnovu formalno-pravne jednakosti. Praktično, to je značilo prepuštanje zakupaca stanova volji i vlasti interesa zakupodavca, njihovoj eksploataciji.

Uslove ugovora određivao je zakupodavac, najčešće u obliku pretvodno formulisanog kućnog reda (zakupnog formulara). Ti formulari nisu bili kontrolisani ni odobravani. Puna sloboda zakupodavca došla je do izražaja u načinu određivanja kirije (najamnine), gde se u potpunosti poštovala volja zakupodavca.

Takva situacija uslovila je, da radnička klasa, kao glavni deo zakupaca u opštoj borbi za poboljšanje svoga položaja, traži zaštitne mere u stambenoj oblasti. »Jedna od najklasičnijih i jedna od prvih mera državnog intervencionizma bilo je angažovanje države na području stambenog prava. Neophodno je bilo da država interveniše u ovoj oblasti«, pošto nije mogla da prepusti volji kućevlasnika da slobodno disponiraju stambenim prostorom i da iz stambene krize za sebe izvlače neopravdane koristi. Mere zaštite stanara, ograničenje visine zakupnine i dodela stanova administrativnim putem, bile su poznate posle I svetskog rata u mnogim zemljama (Engleska, Nemačka, Francuska) i one su manje-više postale trajna institucija (»Pozitivna ograničenja privatne svojine«, dr Dragoljub Stojanović).

a) *Pojam, opšte karakteristike, elementi ugovora o zakupu*

Ugovor o zakupu (locatio conductio rerum) je ugovor kojim se jedna strana obavezuje da ustupi drugoj izvesnu stvar na upotrebu i korišćenje, s tim, da joj ova za to plati neku naknadu i po isteku izvesnog vremena istu stvar vrati.

Ugovor o zakupu je obligacioni ugovor. Zato se njime zasnivaju prava i dužnosti samo između ugovorača. Zakupni odnos je imovinski, a ne lične prirode. Zato je moguća promena na strani bilo kog subjekta, bilo zakupca, bilo zakupodavca. Izuzetno »ovakvo obligaciono dejstvo ugovora o zakupu može biti prošireno upisom zakupa nepokretnosti u javne knjige, tj. u zemljišnu knjigu odnosno intabulacionu knjigu«. (Dr Borislav Blagojević: Posebni deo obligacionog prava, 1939. godine).

Ugovor o zakupu je teretan-komutativan, jer njime obe strane stiču prava i obaveze, a između tih prava i obaveza postoji uobičajena ekvi-

valencija. Zaključuje se neformalnom saglasnošću izjava volja o bitnim elementima ugovora.

Bitni elementi ugovora o zakupu su: predmet zakupa, zakupna cena i vreme trajanja zakupa.

Interesantno je zadržati se na trećem bitnom elementu ovog ugovora. Ugovor o zakupu je vremenski ograničen. »Zakupni odnosi starog i srednjeg veka, odnoseći se najvećim delom na zemljište, mogli su biti večiti, te kao takvi obavezivati, ne samo zakupca, nego i njegove potomke za neodređeno vreme. U eri kapitalizma, vreme trajanja ugovora o zakupu mora biti ograničeno, određeno.« (Dr. B. Blagojević: »Posebni deo obligacionog prava«, 1939. godine).

Dužina zakupnog odnosa određuje se bilo kalendarski ili prema činjenicama koje će se u budućnosti dogoditi.

Iz ovih karakteristika ugovora o zakupu vidimo, da ugovor o korišćenju stana ima mnoge elemente razlikovanja u odnosu na zakupni odnos. To je, pre svega, stroga formalnost, koja se traži pri zaključenju ugovora o korišćenju stana, zaključivanja ovog ugovora na neodređeno vreme (osim izuzetaka predviđenih Osnovnim zakonom) i imperativnost propisa koji određuju prava i obaveze stranaka.

b) Zakup stana u pravu ostalih socijalističkih zemalja

Pregled načina regulisanja stambenog pitanja ima za cilj da uporedi naša zakonska rešenja u ovoj oblasti sa rešenjima nekih drugih socijalističkih zemalja. Savremene kapitalističke države zadržale su sve one bitne elemente zakupa u njegovom klasičnom obliku (promene su nastale jedino u pogledu određene mere intervencionizma države u ovoj oblasti — o kojima je već bilo reči). S obzirom na cilj ovog rada, da prvenstveno ukaže na suštinske promene zakupa stana u jedno novo, originalno pravo — nije ni potrebno zadržati se posebno na načinu regulisanja stambenog pitanja u ovim državama.

Sovjetsko pravo (Osnovi građanskog zakonodavstva i građanskog sudskog postupka SSSR i saveznih republika)

Treba napomenuti, da sovjetsko pravo zadržava staru terminologiju (zakup stana, zakupac, zakupodavac). Uprkos toga, sadržajno ovaj ugovor ima odlike, koje ga po mnogim njegovim elementima razlikuju od klasičnog ugovora o zakupu. Po mnogim karakterističnim oznakama institut zakupa stana u sovjetskom pravu sličan je našem institutu zakupa stana u periodu administrativne raspodele stanova. Dodela stana vrši se na osnovu upravnog akta. Odluku o dodeli donosi izvršni komitet lokalnog sovjeta (u zgradama lokalnih sovjeta trudbeničkih deputata) ili se donosi zajedničkom odlukom administracije i zavodosko-fabričkog ili lokalnog komiteta sindikata (ovu odluku potvrđuje izvršni komitet sovjeta trudbeničkih deputata).

Iako se ovaj ugovor tretira kao obligacioni, ima određena stvarno-pravna dejstva (član 54: u slučaju prenošenja prava svojine na imovini datoju u zakup sa zakupodavca na drugo lice, ugovor o zakupu zadržava važnost prema novom vlasniku).

Ugovor se zaključuje na određeno vreme, ali zakupac ima pravo, da po isteku ugovorenog roka, ugovor produži. Ovo pravo zakupodavac može osporavati samo preko suda, u slučaju ako zakupac sistematski neispunjava svoje obaveze iz ugovora.

Obezbeđena trajnost ugovora i zaštita zakupca potvrđuje se i članom 61. (ugovor o zakupu stana može biti raskinut i zakupac može biti iseljen iz stambene prostorije u kojoj stanuje samo preko suda i sa razloga koji su određeni zakonom).

U slučaju raskida ugovora od strane zakupodavca, dužnost je obezbediti nužni smeštaj zakupcu (izuzetak se primenjuje samo kada je zakupac sistematski kvario ili razarao stan, ili činio drugima, koji zajednički s njim žive u zgradici, život nemoguć, a mere upozorenja su ostale bez dejstva).

Treba istaći da je regulisano zaključenje ugovora između vlasnika zgrade u ličnoj svojini i zakupca. Iz zakonskog teksta ne vidi se razlika između odnosa zakupac — zakupodavac, kada su u pitanju zgrade u državnoj svojini, u odnosu na zgrade u ličnoj svojini. Interesantno je napomenuti da se stana u zgradama koje su objekt lične svojine određuju sporazumom stranaka, s tim da ne može premašiti okvire koji su za te zgrade određeni zakonodavstvom saveznih republika.

Za zgrade u državnoj svojini stana se određuje zakonodavstvom saveza SSR.

*Građanski zakonik Čehoslovačke Socijalističke Republike
od 1964. godine*

U poglavljju »o ličnoj svojini« (par. 127), ovaj zakon određuje šta može biti objekt lične svojine, navodeći tu i porodične zgrade. U ličnoj svojini može biti samo jedna porodična kuća. Za korisnika predviđa zakonik da porodična zgrada može imati najviše pet stambenih prostorija, ne računajući tu kuhinje. Veći broj stambenih prostorija ona može imati samo ako ukupna površina poda ne prelazi 120 m^2 ; od stambenih kuhinja se u ovaj zbir uračunavaju samo površine preko 12 m^2 (par. 128, stav 1).

Ako to nije u suprotnosti sa društvenim interesima, sopstvenik može predati stvar na korišćenje drugom licu ili s njom i na drugi način raspolagati.

U građanskom zakoniku Socijalističke Republike Čehoslovačke usvojena je nova terminologija u pogledu regulisanja stambenog pitanja (lično korišćenje stanova, sporazum o dodeljivanju stana, korisnik). Ove formalne novine su potvrda suštinske, unutrašnje promene, jer lično korišćenje stana nema više ništa bitno zajedničkog u načinu regulisanja sa klasičnim ugovorom o zakupu stana.

Lično korišćenje stana prema odredbi zakonika nije vremenski ograničeno (par. 153).

Odluku o dodeljivanju stana donose mesni narodni odbori i drugi organi nadležni prema propisima o upravljanju stambenim zgradama.

Na osnovu ove odluke državne, zadružne i druge socijalističke organizacije predaju stanove građanima na lično korišćenje. Pre predaje

stana zaključuje se sporazum o dodeljivanju i preuzimanju stana, između organizacije i građanina.

Visinu naknade za korišćenje i usluge određuje mesni narodni odbor, ako se o ovom ne sporazumeju same stranke.

Osim prava korišćenja stana, korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja, zakonom je dato korisnicima stanova pravo da učestvuju u upravljanju zgradom i to lično ili preko lica koja su u tu svrhu izabrana (o načinu upravljanja stambenim zgradama nema u ovom zakoniku detaljnijih odredbi).

Prestanak prava korišćenja stana. — Korisniku je dato pravo da pismeno izjavи (ili se pismeno sporazume sa organizacijom) da se sa stonom ne želi koristiti.

Na zahtev organizacije, sud može ukinuti pravo na korišćenje stana, samo u slučaju činjenica ili povreda od strane korisnika koje su taksativno u zakoniku navedene. U određenim slučajevima i narodni odbor ima ovlašćenje da ukine ovo pravo. Zaštita korisnika u slučaju ukidanja stanarskog prava, obezbeđena je obavezom dodele drugog stana (odgovarajućeg, ili smeštaja, ako je to dovoljno).

Zakonom se priznaje pravo na zajedničko korišćenje stana.

U slučaju smrti korisnika stana, korisnici postaju njegova deca, unuci, roditelji, braća i sestre, zet i snaja, koji su sa njim na dan njegove smrti živeli u zajedničkom domaćinstvu, a koji nemaju svoj stan.

Iz ove odredbe zakonika proizilazi, da se pravo na korišćenje stana ne nasleđuje, već je osnov prelaska toga prava na drugo lice život u zajedničkom domaćinstvu.

Građanski zakonik Narodne Republike Poljske (1964. godine)

U odeljku »o svojini« građanski zakonik Narodne Republike Poljske, određuje definiciju lične svojine. Lična svojina je svojina na stvarima namenjenim za zadovoljenje ličnih, materijalnih i kulturnih potreba njegovog vlasnika i članova njegove uže porodice.

Predmet lične svojine mogu biti porodične kuće ili stan, koji predstavljaju zasebnu nepokretnost sa privrednim zgradama, koje su potrebne za njihovo korišćenje.

Član 138. određuje da se davanje pod zakup jednog dela porodične kuće ili stana koji se nalaze u ličnoj svojini, ne smatra promenom njihove namene. To važi i za davanje pod zakup cele porodične kuće ili celog stana, pod uslovom da je to učinjeno iz opravdanog razloga i po postupku određenom posebnim propisima.

U pogledu odredbi koje se odnose na zakup poslovnih i stambenih prostorija nema novina (terminoloških i suštinskih) koje bi značile promenu klasičnog ugovora o zakupu. Značajno je ukazati na par. 689. u kome se predviđa, ako zakup prostorije nastaje na osnovu odluke državnog organa o dodeljivanju prostorija, otkaz zakupa od strane zakupodavca može biti dat samo iz razloga predviđenih posebnim propisima o stambenim i poslovnim prostorijama.

Po madarskom građanskem zakoniku (1959. god.) zakup stana ima elemente sličnosti sa načinom regulisanja stambenog pitanja kod nas u administrativnom periodu.

Pravni propisi mogu predviđati obavezu zakupodavca da zaključi ugovor o zakupu stana s licem određenim rešenjem upravnog organa izvršnog odbora. Ugovor može biti zaključen na određeno i neodređeno vreme.

Zakupac se štiti u pogledu otkaza, jer se otkaz može dati iz istih razloga, koji su predviđeni Zakonom o stambenim odnosima kod nas.

6. PRAVNA PRIRODA STANARSKOG PRAVA

Upoređujući ugovor o zakupu (posebno zakup stana) kao najčešći i najznačajniji vid zakupa sa stanarskim pravom, postavlja se i suštinsko pitanje pravne prirode stanarskog prava.

Da li je stanarsko pravo jedno novo stvarno pravo, koje proširuje broj već postojećih stvarnih prava, ili novo pravo, koje ne smemo svrstati u stvarna prava? Isto tako se postavlja pitanje, da li je stanarsko pravo zadržalo i u kojoj meri elemente zakupnog odnosa.

Neki autori tvrde, da je stanarsko pravo obligaciono pravo. Ustvari, oni ugovor o korišćenju stana izjednačuju sa ugovorom o zakupu stana. Razlika se priznaje jedino u dužini trajanja i stabilizovanja zasnovanog odnosa kod stanarskog prava (Radivoje Vasić: Pravna priroda prava na stan, »Pravni život«, br. 4/56).

Ova shvatanja se ne mogu prihvati. Čak kad se ugovor o korišćenju stana zaključuje između vlasnika porodične zgrade i nosioca stanarskog prava, on vrlo malo podseća na klasični građansko-pravni ugovor o zakupu stana. Svi njegovi elementi, počevši od samih stranaka, koje ga zaključuju, pa do sadržaja prava i obaveza određeni su zakonom (visina stanarine, davanje otkaza — takođe su određeni propisima). Vlasnik porodične zgrade može otkazati stan samo pod istim uslovima, pod kojima se može otkazati nosiocu stanarskog prava u zgradu koja se nalazi u društvenoj svojini. I ovo je potvrda, da je autonomija volje stranaka potisnuta imperativnim propisima.

Jedino što podseća na slobodu stranaka kod raskida ugovora o korišćenju stana je pravo nosioca stanarskog prava da dâ otkaz, ne navedeći razlog (otkazni rok 30 dana).

Ne treba prevideti da je ugovor o korišćenju stana samo jedna činjenica u sklopu ostalih na osnovu kojih nastaje stanarsko pravo. Time se i umanjuje značaj ovog ugovora, jer nije isključivi instrument stanarskog prava pri sticanju. Nositelj stanarskog prava ne može izgubiti stanarsko pravo zbog toga, što ugovor o korišćenju stana nije zaključen iz razloga koji stoje na strani organizacije za gospodovanje stambenim zgradama (ili sopstvenika porodične zgrade odnosno sopstvenika stana). U ovim slučajevima, opštinski sud na zahtev lica koje treba da koristi stan, donosi rešenja u vanparničnom postupku koje zamenjuje ugovor o korišćenju stana. Rešenje suda zamenjuje ugovor o korišćenju stana, dok taj ugovor ne bude zaključen po odredbama ovog zakona.

Sve ovo upućuje na zaključak da stanarsko pravo, iako povištiće iz ugovora nije obligaciono pravo, već apsolutno pravo, koje deluje prema svima.

Nosiocu stanarskog prava, dokle god vrši svoje pravo u granicama zakona, ne smetajući drugim stanarima, niko to pravo ne može oduzeti.

To daje stanarskom pravu stalnost, koja je inače karakteristična za absolutna prava. I pored absolutnog dejstva, stanarsko pravo nije imovinsko stvarno pravo. Stvarna prava ne prestaju otkazom a stanarsko pravo prestaje otkazom. Ono se gasi smrću nosioca stanarskog prava, dok stvarna prava prelaze na naslednika ostavioca. Ovlašćenje učestovanja u upravljanju zgradom, data su nosiocu stanarskog prava, a ta ovlašćenja nisu vezana ni za jedno dosad postojeće stvarno pravo. (Prednacrt Zakona o pravima na stvari pošao je od concepcije da stanarsko pravo nije stvarno pravo, pa ga zbog toga nije ni regulisao).

Zato stanarsko pravo u sistemu absolutnih prava, predstavlja lično svojinsko pravo. Ono se javlja kao korelat društvene svojine, ako su u pitanju zgrade u društvenoj svojini, odnosno ono predstavlja ograničenje građanske svojine u zgradama privatnog sektora. Po prof. Gamsu, stanarsko pravo predstavlja jednu vrstu lične svojine. Pojedinac, stičući tzv. stanarsko pravo, stiče jedno lično svojinsko pravo neposredno iz društvene svojine na stambenim zgradama, kao neposrednu posledicu i krajnju realizaciju društvene svojine.

7. STANARSKO PRAVO KAO OBLIK LIČNE SVOJINE

Rečeno je već, da u sistemu absolutnih prava stanarsko pravo predstavlja lično svojinsko pravo — kao korelat društvene, a ograničenje građanske svojine.

Lična svojina je predviđena i priznata i Ustavom SFRJ (član 23. stav 1: građanima se zajemčuje pravo svojine na predmetima koji služe ličnoj potrošnji, upotrebi ili zadovoljavanju njihovih kulturnih i drugih ličnih potreba). Znači, lična svojina se razlikuje od privatne po objektu. Objekt privatne svojine su sredstva za proizvodnju, a objekt lične svojine su sredstva za ličnu potrošnju. Privatna svojina je eksploatatorska, a lična svojina nema te kvalitete.

I pravna teorija priznaje institut lične svojine, kao derivatnu formu socijalističke društvene svojine. Po prof. Gamsu, svaka kolektivna svojina ima svoj korelat — ličnu svojinu, koja je po svojoj pravnoj prirodi pre administrativno-pravna pojava nego građansko-pravna. »Lična svojina je ona materijalna vrednost, koju pojedinac dobija u cilju krajnjeg realizovanja kolektivne svojine, a u svojstvu članâ nekog kolektiva. U tom smislu je takođe neka vrsta lične svojine kod nas pravo na stan u okviru svojinskog režima na zgradama za stanovanje. Mera korišćenja ili, ako se hoće, prisvajanja stvari, određena je čvrstim pravilima, koje stranke svojom voljom ne mogu menjati niti ovlašćenja povodom tog korišćenja prenositi na druge«. (Dr A. Gams: »Osnovi stvarnog prava«, Beograd, 1959. godine str. 101).

Tako shvaćena lična svojina u našem pravu obuhvata i stanarsko pravo, kao oblik lične svojine na stanu, koji služi zadovoljenju jedne od osnovnih životnih potreba našeg radnog čoveka.

Nada Mrkšić, asistent
Pravno-ekonomskog fakulteta
u Nišu

RÉSUMÉ

Le droit de logement diffère essentiellement du contrat d'obligation classique sur le louage d'habitation. Ce droit assure à son titulaire la jouissance permanent et sans trouble du logement dans les conditions prévues par la loi, ainsi que la participation dans la gestion de la maison, si celle-ci se trouve dans la propriété sociale.

En ce qui concerne les logements en Yougoslavie ils peuvent être dans la propriété sociale et dans la propriété des citoyens.

Le droit des citoyens sur les maisons d'habitation est limité et il est reconnu en principe aux fins de la satisfaction des besoins personnels ou des besoins de la famille. Les positions du titulaire du droit de logement dans une maison qui est la propriété d'un citoyen sont presque identifiées à la condition du locataire dans une maison qui se trouve dans la propriété sociale. La seule différence consiste dans le fait que le titulaire du droit de logement dans une maison appartenant à un citoyen n'a pas le droit de gestion de la maison d'habitation.

Le contrat relatif à la jouissance du logement n'est pas le seul acte ni l'acte décisif en vertu duquel on acquiert le droit de logement. Le droit de logement prend naissance en vertu de trois actes: par la cession du logement en jouissance, en passant le contrat relatif à la jouissance du logement et en s'installant dans le logement. (L'acte relatif à la cession du logement en jouissance n'est pas nécessaire quand le bailleur du logement est un citoyen).

En vertu de l'acte relatif à la cession en jouissance du logement le contrat relatif à la souissance du logement est conclu. Tous les éléments essentiels de ce contrat sont prescrits par la loi (la durée, les conditions de congé, ainsi que les droits et devoirs de parties contractantes). Le contrat relatif à la jouissance du logement n'est pas l'expression de la volonté libre des parties.

Au titulaire du droit de logement personne ne peut retirer ce droit — ce qui assure la permanence de ce droit, qui est du reste caractéristique pour tous les droits absolus. Dans le système des droits absolus, le droit de logement représente le droit de propriété personnelle.

Ce droit apparaît comme corrélatif de la propriété sociale, s'il s'agit de maisons qui sont dans la propriété sociale, c'est à dire il représente une limitation de la propriété de citoyen dans les maisons qui se trouvent dans le secteur privé.

Le fait que le droit de logement se distingue essentiellement du contrat classique relatif au louage de logement est confirmé par l'existence du mandat non-patrimonial de la participation dans la gestion des maisons d'habitation, ce qui attribue à ce droit un nouveau contenu et une nouvelle portée.