



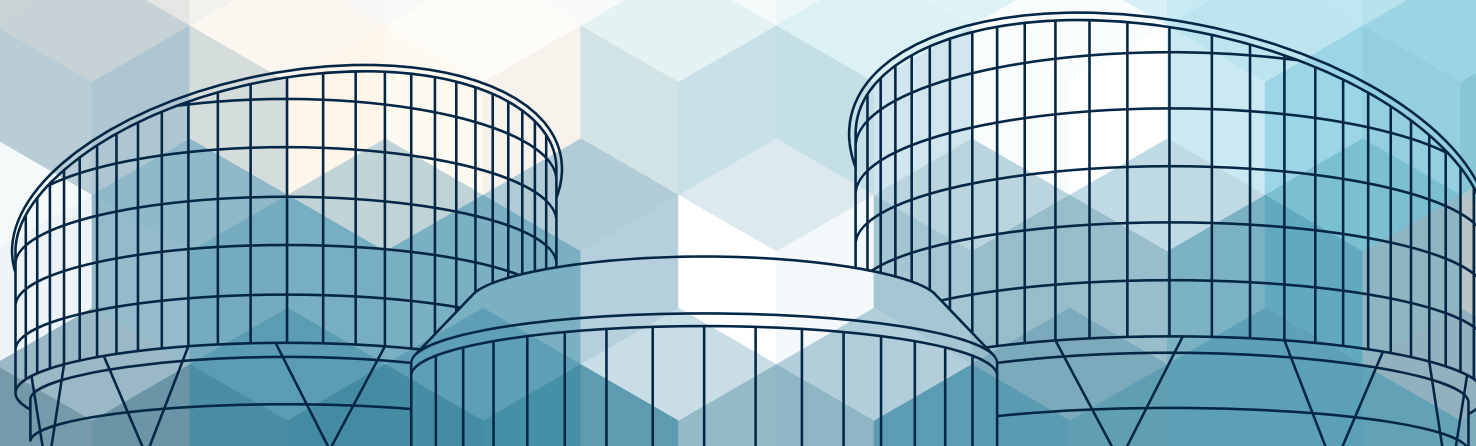
Пројекат финансира  
Европска унија

 ПРАВОСУДНА  
АКАДЕМИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО  
ПРАВДЕ

# *Бито и др. против Словачке*



Изјава о ограничењу одговорности. Ова публикација је израђена уз помоћ Европске уније. Садржај ове публикације искључива је одговорност пројекта „Подршка Европске уније Правосудној академији“ и ни у ком случају не одражава ставове Европске уније.

## АНАЛИЗА ПРЕСУДЕ

Повреда права на неометано уживање имовине власника станова у којима станују закупци под режимом законски регулисаних закупнина (повреда чл. 1 Протокола број 1)

# *Бито и др. против Словачке<sup>1</sup>*

(БРОЈ ПРЕДСТАВКЕ: 30255/09, ПРЕСУДА ОД 28.01.2014.)

---

<sup>1</sup> *Bittó and Others v. Slovakia.*

## СЕНТЕНЦА:

---

Дуготрајност трансформације стамбеног система из социјалистичког у тржишни, као и бројна ограничења наметнута власницима станова у којима су живели закупци под режимом законски регулисаних закупнина, наметнула је власницима станова прекомеран индивидуални терет чиме је повређено њихово право на неометано уживање имовине.

## ЧИЊЕНИЧНИ ОПИС:

---

Након увођења комунистичког система 1948. године у тадашњој Чехословачкој, многе куће намењене за становање биле су конфисковане у корист државе, често без исплате било какве накнаде. Неким власницима куће нису биле одузете, али су њихова својинска права била на разне начине ограничена. На становима који су се налазили у приватним кућама станарско право замењено је „правом трајног коришћења“. То је право 1992. године трансформисано у закуп са регулисаном закупнином. Када су током деведесетих година многе конфисковане куће враћене ранијим власницима, у њима су се налазили закупци који су имали право на регулисану закупнину, која је била значајно нижа од тржишне закупнине. Осим тога, власници станова могли су да раскину уговор о закупу или да траже исељење закупца са регулисаном закупнином само под условом да му обезбеде други одговарајући смештај под истим условима. Штавише, они су својинска права могли да пренесу само на закупца, а не и на неко треће лице. Иако је држава након изласка из комунистичког система предузела извесне мере у циљу уједначавања тржишне и регулисане закупнине, регулисана закупнина ипак је остала нижа од тржишне, док је било предвиђено да ће сви односи регулисаног закупа престати најкасније 2016. године.

Подносиоци представке су власници станова у којима станују закупци са регулисаном закупнином. Они тврде да су трошкови које морају да сносе ради одржавања станова већи од износа регулисане закупнине коју примају, а далеко мањи од износа који би примили да могу да станове издају по тржишним условима.

## НАЧЕЛА ЕВРОПСКОГ СУДА:

---

Према пракси Европског суда, примена прописа којима се власници непокретности обавезују на склапање уговора о закупу са непримерено ниском закупнином, представља облик државне контроле начина коришћења непокретности и доводи до трајног мешања државе у њихова својинска права. Да би такво задирање било у складу са Конвенцијом и чланом 1 Протокола број 1 којим се јемчи право на неометано уживање имовине оно мора да задовољи три критеријума:

- ① мора да буде утемељено на важећим прописима (да буде законито)
- ② мора да буде усмерено ка постизању неког легитимног циља
- ③ њиме мора да буде успостављена „правична равнотежа“ између ширег друштвеног интереса за остваривање поменутог легитимног циља и интереса појединца да заштити своја својинска права.

Одређене сфере друштвеног живота, нарочито оне које се односе на социјалне и економске односе у друштву (а у које се убраја и стамбена политика) нужно захтевају регулисање од стране државе. При томе државни органи уживају широку слободу да регулишу ове области.

Међутим, при доношењу закона којима се регулише нека област друштвеног живота (као што је, на пример, становање) и ограничава право својине у погледу одређених категорија лица, држава не може да пропише и примени мере које нису сразмерне општим циљевима који се настоје постићи. Другим речима, законске мере којима се задире у нечије својинско право морају да буду примерене сврси закона. Степен задирања у право својине физичких и правних лица мора да буде сведен на најмању могућу меру, како власници не би морали да сносе прекомеран терет примене конкретног прописа (који се састоји у ограничавању слободе уговарања и висине закупнине).

### **ПРИМЕНА НАЧЕЛА НА ЧИЊЕНИЦЕ КОНКРЕТНОГ ПРЕДМЕТА:**

Европски суд је прихватио да су ограничења којима су у Словачкој изложени власници непокретности у којима живе закупци са регулисаном закупнином била прописана меродавним домаћим правом. Према томе, задирање у право власника на неометано уживање имовине било је законито. Надаље, закони којима је регулисана контрола закупа били су усмерени ка остваривању легитимног циља социјалне политике – да се обезбеди стамбени простор лицима која предметне станове користе за становање дуги низ година и омогући постепена транзиција из социјалистичког у тржишни систем у области становања.

Остварење ових легитимних циљева захтевало је од словачких државних органа и да помире супростављене интересе власника непокретности и закупаца који су у тим непокретностима живели под режимом регулисане закупнине. Томе су служиле мере постепеног повећавања износа регулисане закупнине, као и дефинисања рокова коначног укидања регулисаног закупа које је предвиђао одређени закон.

Међутим, Европски суд је приметно како су мере које је словачки закон предвиђао у циљу постепеног укидања регулисаног закупа деловале споро и нису биле доследно спровођене. Тако је режим регулисаног закупа у Словачкој трајао све време након ступања на снагу Конвенције у тој држави. Упркос дуготрајности постепеног укидања регулисаног закупа, висина регулисане закупнине никада се није приближила висини закупнине која се могла постићи на тржишту. Тако ниска закупнина била је противна овлашћењу власника да стичу добит од своје имовине.

У датим околностима, и поред тога што је постојао легитимни друштвени интерес за ограничење права својине на становима под режимом регулисаног закупа, друштвени и финансијски терет трансформисања стамбеног система није био правично распоређен већ је био у целости пребачен на власнике. Пропуст словачких органа да постигну правичну равнотежу између општих друштвених интереса и права на неометано уживање имовине власника непокретности у систему регулисаног закупа узроковао је повреду члана 1 Протокола број 1 уз Конвенцију<sup>2</sup>.

### **ПОСЛЕДИЦЕ УТВРЂЕНЕ ПОВРЕДЕ:**

Због ове повреде Европски суд је подносиоцима доделио правично задовољење у укупном износу од 2,170,000 евра на име настале штете, као и 79,922 евра на име трошкова поступака пред домаћим и Европским судом.

<sup>2</sup> За примере пресуда у којима је Европски суд утврдио повреду права на неометано уживање имовине због односа проистеклих из режима станарског права у бившим југословенским републикама, видети пресуде *Бергер-Крал против Словеније (Berger-Krall v. Slovenia)*, бр. 14717/04 од 12.06.2014.) и *Статилео против Хрватске (Statileo v. Croatia)*, бр. 12027/10 од 10.07.2014.).



#### КОМЕНТАР:

Закључак Европског суда о повреди Конвенције у пресуди Бито и др. утемељен је на начелима установљеним у ранијим случајевима дугогодишњег континуираног спречавања власника да неометано уживају своју имовину услед спровођења закона којима се регулише посебан закуподавни однос са заштићеним категоријама купаца (раније пресуде *Хутен-Чапска против Пољске (Hutten-Czapska v. Poland)*, пресуда Великог већа бр. 35014/97 од 19.06.2006.) и *Едвардс против Малте (Edwards v. Malta)*, бр. 17647/04 од 24.10.2006.).

Цитиране пресуде садрже и општа начела која се односе на начин спровођења теста пропорционалности приликом разматрања да ли је задирање државе у нечије право на неометано уживање имовине било допуштено с аспекта Конвенције. Тест пропорционалности спроводи се на исти начин у свим случајевима у којима се поставља питање задирања државе у право на неометано уживање имовине, без обзира на то да ли се чин задирања састоји у спровођењу закона, доношењу судске или управне одлуке или пак некој другој радњи државних органа.

**ПОДРШКА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ ПРАВОСУДНОЈ АКАДЕМИЈИ**  
Теразије 8/1, 11000 Београд, Србија

**T:** +381 11 3023 866

**F:** +381 11 3023 877

[info@jap.rs](mailto:info@jap.rs)



**BRITISH  
COUNCIL**

Пројекат спроводи конзорцијум  
који предводи British Council