



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

PRVI ODJEL

PREDMET STATILEO protiv HRVATSKE

(Zahtjev br. 12027/10)

PRESUDA

STRASBOURG

10. srpnja 2014.

Ova će presuda postati konačna pod okolnostima utvrđenima u članku 44. stavku 2. Konvencije. Može biti podvrgnuta uredničkim izmjenama.

U predmetu Statileo protiv Hrvatske,

Europski sud za ljudska prava (Prvi odjel), zasjedajući u vijeću u sastavu:

Khanlar Hajiyeu, *predsjednik*,

Isabelle Berro-Lefèvre,

Mirjana Lazarova Trajkovska,

Paulo Pinto de Albuquerque,

Linos-Alexandre Sicilianos,

Erik Møse,

Dmitry Dedov, *suci*,

i André Wampach, *zamjenik tajnika Odjela*,

Nakon vijećanja zatvorenog za javnost, održanog 17. lipnja 2014.,

donosi sljedeću presudu koja je usvojena tog datuma:

POSTUPAK

1. Postupak u ovome predmetu pokrenut je na temelju zahtjeva (br. 12027/10) protiv Republike Hrvatske što ga je 27. siječnja 2010. hrvatski državljanin g. Sergej Statileo („podnositelj zahtjeva”) podnio Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija”).

2. Podnositelja zahtjeva zastupao je g. T. Vukičević, odvjetnik iz Splita. Hrvatsku vladu („Vlada”) zastupala je njezina zastupnica gđa Š. Stažnik.

3. Podnositelj zahtjeva posebice je naveo da je njegova nemogućnost da naplati odgovarajuću najamninu za najam svoga stana predstavljala povredu njegovih vlasničkih prava.

4. Dana 28. lipnja 2011. o zahtjevu je obaviještena Vlada.

5. Pismom od 6. prosinca 2011. zastupnik podnositelja obavijestio je Sud da je podnositelj zahtjeva preminuo 6. veljače 2011. i da njegov zakonski nasljednik, g. Boris Filičić želi ustrajati sa zahtjevom (vidi stavke 88.-89. ove presude).

6. Ksenija Turković, sutkinja izabrana u ime Hrvatske, povukla se iz vijeća u ovom predmetu (Pravilo 28. Poslovnika Suda). Vlada je u skladu s time imenovala Isabelle Berro-Lefèvre, sutkinju izabranu u ime Monaka, da je zamijeni (članak 26. § 4. Konvencije i Pravilo 29.).

ČINJENICE

I. OKOLNOSTI PREDMETA

7. Podnositelj je rođen 1952. godine i živio je u Splitu.

8. Bio je vlasnik stana površine 66,76 m² u Splitu.

9. Dana 17. listopada 1955. stanovitoj gđi P.A. je temeljem Uredbe o upravljanju stambenim zgradama iz 1953. (vidi stavak 24. ove presude), dodijeljeno pravo stanovanja u tom stanu u koji je preselila zajedno sa svojom majkom i srođnicom I.T. (rođenom 1948.), koju su njezini roditelji povjerali na uzdržavanje P.A. 1951. godine. Ovo je pravo stupanjem na snagu Zakona o stambenim odnosima iz 1959. pretvoreno u stanarsko pravo (o stanarskom pravu u bivšoj Jugoslaviji vidi u stavicima 24.-30. ove presude).

10. P.A i I.T. živjele su zajedno u stanu podnositelja zahtjeva sve dok se P.A. nije iselila 1973. godine. I.T. je nastavila živjeti u stanu zajedno sa svojim suprugom i sinom, Ig.T. (rođenim 1972. godine). Suprug I.T. preminuo je 1998. godine.

11. Dana 5. studenog 1996. stupio je na snagu Zakon o najmu stanova. Njime je napušten pravni koncept stanarskog prava te je nositeljima stanarskog prava u privatnim stanovima, između ostalog, omogućio da postanu „zaštićeni najmoprimci” (vidi stavke 31. i 40. ove presude). Temeljem tog Zakona takvi najmoprimci uživaju niz zaštitnih mjera, poput obveze najmodavca da s njima sklopi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme, plaćanja zaštićene najamnine čiji iznos utvrđuje Vlada koji je znatno niži nego od tržišne najamnine, te bolje zaštite u slučaju otkaza najma.

A. Parnični postupak

12. Podnositelj zahtjeva je odbio sklopiti ugovor o najmu s I.T. i ugovoriti zaštitnu najminu u skladu s člankom 31. stavkom 1. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 40. ove presude). Dana 16. svibnja 1997. I.T. je protiv njega podnijela građansku tužbu pred Općinskim sudom u Splitu, pozivajući se na članak 33. stavak 3. istog Zakona (vidi stavak 43. ove presude), u cilju dobivanja presude koja bi zamijenila takav ugovor.

13. Podnositelj zahtjeva je kratko nakon toga, 1997. godine, podnio građansku tužbu pred istim sudom, želeći ishoditi presudu kojom se nalaže I.T. i njezinom sinu iseljenje iz stana o kojem je riječ. Podnositelj je tvrdio kako ona nije bila „dijete bez roditelja” i da se prema tome nije mogla smatrati članom domaćinstva P.A. u smislu članka 9. stavka 4. Zakona o stambenim odnosima iz 1974. ili članka 12. stavka 1. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. (vidi stavak 28., odnosno 29. ove presude). Posljedično,

ona nije mogla steći stanarsko pravo nakon što se P.A. iselila iz stana 1973. godine i stoga nije imala pravo koristiti isti.

14. Ova dva postupka su naknadno spojena.

15. Općinski sud u Splitu je presudom od 2. rujna 2002. presudio djelomično u korist I.T. i njezinog sina. Naložio je podnositelju zahtjeva da s I.T. sklopi ugovor o najmu i ugovori zaštićenu najamninu u visini od 102,14 kuna (HRK) - otprilike 14 eura (EUR) u to vrijeme – mjesečno u roku od petnaest dana, jer će u protivnom presuda zamijeniti takav ugovor. Budući da je postojanje stanarskog prava prema Zakonu o najmu stanova (vidi prethodni stavak 11.) bilo nužni preduvjet za stjecanje statusa zaštićenog najmoprimca, sud je prvo trebao utvrditi kao prethodno pitanje je li I.T. postala nositeljicom stanarskog prava nakon što se P.A. iselila iz stana 1973. godine. Sud je presudio, za razliku od potonjih pravnih propisa na koje se pozivao podnositelj zahtjeva, da pravni propisi koji su bili na snazi u to vrijeme, i to Zakon o stambenim odnosima iz 1962. godine, nisu definirali tko se smatra članom domaćinstva nositelja stanarskog prava (vidi stavak 27. ove presude). Prema tome, imajući u vidu da je I.T. bila šticećenica P.A. i da je s njom živjela u stanu o kojem je riječ, mogla se smatrati članom domaćinstva i stoga je mogla, nakon što se P.A. iselila iz stana 1973. godine, od nje prenijeti stanarsko pravo i postati nositeljica istog. Kao posljedica toga, stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova u studenom 1996. godine, I.T. je kao nositeljica stanarskog prava postala zaštićena najmoprimka po sili zakona te je bila ovlaštena s podnositeljem zahtjeva sklopiti ugovor o najmu i ugovoriti zaštićenu najamninu (vidi stavke 39.-40. ove presude). I dok je sud presudio kako na ugovoru o najmu može biti naveden sin od I.T. kao član njenoga domaćinstva, također je presudio kako njezina snaha i njezin unuk to ne mogu, jer su se doselili u stan tek nakon stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, kada se više nije mogao steći status zaštićenog najmoprimca.

16. Dana 28. lipnja 2006. Županijski sud u Požegi odbio je žalbu podnositelja zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu, koja je time postala pravomoćna.

17. Podnositelj zahtjeva tada je podnio ustavnu tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske navodeći da je došlo do povrede njegovih prava na jednakost pred zakonom i poštenu postupak, kao i prava na vlasništvo temeljem Ustava Republike Hrvatske (vidi stavak 23. ove presude).

18. Dana 17. rujna 2009. godine Ustavni sud odbio je ustavnu tužbu podnositelja zahtjeva te je svoju odluku dostavio njegovom punomoćniku dana 2. studenog 2009. godine.

B. Zaštićena najamnina

19. Prema informacijama koje su dostavile stranke, mjesečni iznos zaštićene najamnine za stan podnositelja mijenjao se kako slijedi, u skladu s povećanjem etalonske cijene građenja (vidi stavke 52. i 85. ove presude):

Razdoblje	Visina zaštićene najamnine	
	HRK	EUR (prosječni tečaj u mjerodavnom razdoblju)
1. prosinca 1997. - 31. listopada 2005.	102,14	13,36
1. studenog 2005. – 8. svibnja 2008.	157,62	21,48
9. svibnja 2008. – 4. rujna 2012.	174,48	23,66
5. rujna 2012. – nadalje	180,25	23,76

20. Iz dokumenata koje je dostavila Vlada čini se da je podnositelj zahtjeva odbio primati zaštićenu najamninu za stan te da ju je I.T. stoga moralo položiti na sud.

21. Prema navodima stranaka, pričuva koju je vlasnik stana - podnositelj zahtjeva i kasnije njegov nasljednik - uplaćivao u zajednički fond (vidi stavak 67. u nastavku) za održavanje i sl. bila je utvrđena dana 1. siječnja 1998. u visini od 102,81 kn i od tada se nije mijenjala.

22. Vlada je također dostavila obavijest od poreznih tijela prema kojoj podnositelj zahtjeva nikada nije prijavio dohodak od najma stana. S druge je strane nasljednik podnositelja zahtjeva to učinio u svojoj poreznoj prijavi za 2011. i 2012., u kojoj je također tražio porezni odbitak na ime troškova koji odgovaraju iznosu plaćene pričuve (vidi stavke 67.-70. ove presude). Vlada nije određeno navela koja je porezna stopa primijenjena.

II. MJERODAVNO DOMAĆE PRAVO I PRAKSA

A. Ustav Republike Hrvatske

23. Mjerodavne odredbe Ustava Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90 s naknadnim izmjenama i dopunama glase:

Članak 14. stavak 2.

„Svi su pred zakonom jednaki.”

Članak 29. stavak 1.

„Svatko ima pravo da zakonom ustanovljeni neovisni i nepristrani sud pravično i u razumnom roku odluči o njegovim pravima i obvezama, ili o sumnji ili optužbi zbog kažnjivog djela.”

Članak 48.

„Jamči se pravo vlasništva.

Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.”

B. Pravni propisi koji reguliraju stanarsko pravo

24. „Pravo na stan” koje je nositelju tog prava omogućavalo trajno i neograničeno korištenje stana za stambene potrebe, uvedeno je u pravni sustav bivše Jugoslavije 1953. godine Uredbom o upravljanju stambenim zgradama iz 1953. Zakon o stambenim odnosima iz 1959. bio je prvi zakonski akt kojim je uveden pravni koncept „stanarskog prava”. Jednom dodijeljeno, nositelju tog prava i članovima njegovog ili njezinog domaćinstva davalo je pravo na trajno (doživotno) i neograničeno korištenje određenog stana za stambene potrebe uz plaćanje nominalne naknade koja je pokrivala samo troškove održavanja i amortizaciju. Nositelj stanarskog prava također je mogao dio stana dati u podnajam nekoj drugoj osobi, sudjelovati u upravljanju zgradom u kojoj se stan nalazi, zamijeniti ga za drugi stan (u dogovoru s davateljem stana) i iznimno, koristiti dio stana u poslovne svrhe. U pravnoj teoriji i sudskoj praksi stanarsko pravo opisivalo se kao pravo *sui generis*. Ono se moglo otkazati samo u sudskom postupku i zbog ograničenih razloga, od kojih je najvažniji bio taj ako podnositelj bez opravdanog razloga nije koristio stan za stanovanje tijekom neprekidnog vremenskog razdoblja od najmanje šest mjeseci.

25. Do stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima iz 1974., stanarska prava su se mogla dodjeljivati na stanovima u društvenom i u privatnom vlasništvu. Međutim, u pretežitom broju slučajeva ona su se dodjeljivala na stanovima u „društvenom vlasništvu”, obliku vlasništva koje nije postojalo u drugim socijalističkim državama, ali je bilo izuzetno razvijeno u bivšoj Jugoslaviji. Prema službenoj teoriji, imovina u društvenom vlasništvu nije imala vlasnika, dok je uloga državnih tijela u odnosu na tu imovinu bila ograničena na upravljanje. Zakonom o stambenim odnosima iz 1974. godine više se nisu mogla dodjeljivati stanarska prava na stanovima u privatnom vlasništvu. Ipak, stanarska prava koja su postojala od ranije na takvim stanovima i dalje su opstala.

26. Pravni odnos između davatelja stanova (državnih tijela koja su nominalno kontrolirala i dodjeljivala društvene stanove, ili vlasnici privatnih stanova) te nositelja stanarskog prava bio je reguliran Zakonom o stambenim odnosima iz 1959., 1962., 1974. i 1985. godine. Ovi su zakoni,

između ostalog, propisivali da u slučaju smrti nositelja stanarskog prava ili njegova preseljenja, to se pravo prenosi po sili zakona (*ipso jure*) na članove njegova ili njezina domaćinstva, iako je u takvim slučajevima upravno stambeno tijelo moglo tražiti iseljenje korisnika stana ako je smatralo da nitko od njih ne ispunjava uvjete za stjecanje stanarskog prava. Stoga se stanarsko pravo moglo prenositi, kao pravo, s generacije na generaciju.

27. Zakon o stambenim odnosima iz 1962. godine nije pobliže odredio tko se može smatrati članom domaćinstva nositelja stanarskog prava. Međutim, u članku 12. stavku 1. definirao je tko se može smatrati korisnikom stana:

„(1) Korisnicima stana u smislu ovog zakona smatraju se: nositelj stanarskog prava, članovi njegovog domaćinstva koji stanuju zajedno s njima, kao i osobe koje su prestale biti članovi tog domaćinstva, a ostale su živjeti u tom stanu.”

28. Zakon o stambenim odnosima iz 1974. godine u svojem članku 9. stavku 4. definirao je članove domaćinstva nositelja stanarskog prava kao:

„...osobe koje zajedno s njim stanuju i žive u ekonomskoj zajednici, [uključujući] bračnog druga, srodnike po krvi u ravnoj liniji i njihove bračne drugove, pastorčad i posvojenike, djecu bez roditelja uzete na uzdržavanje, očuha i maćehu, posvojitelje, braću i sestre, osobe koje je nositelj stanarskog prava po zakonu dužan uzdržavati, osobe koje s njim žive u izvanbračnoj zajednici...”

29. Zakon o stambenim odnosima iz 1985. u svojem članku 12. stavku 1. definirao je članove domaćinstva nositelja stanarskog prava na sljedeći način:

„Članovima obiteljskog domaćinstva stanara, prema ovom zakonu, smatraju se bračni drug te osobe koje zajedno s njim stanuju posljednje dvije godine, i to: srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i posvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, očuh i maćeha, posvojitelji, osobe koje je stanar po zakonu dužan uzdržavati i osoba koja s njim živi u izvanbračnoj zajednici...”

30. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1991. omogućio je nositeljima stanarskog prava i, uz njihovu dozvolu, članovima njihovog domaćinstva, kupnju stanova na kojima su imali stanarsko pravo pod povoljnijim uvjetima. Na taj način je pretežiti dio stanarskih prava pretvoren u pravo vlasništva ranijih stanara. Ipak, nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom ili društvenom vlasništvu koji su postali društveno vlasništvo konfiskacijom (za razliku od nacionalizacije) nisu imali pravo kupnje stanova na kojima su imali to stanarsko pravo. Oni su stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova dana 6. studenog 1996. (vidi prethodni stavak 11. i stavke 39.-40. ove presude), zajedno s onim nositeljima stanarskog prava koji nisu iskoristili pravo kupnje stanova, postali takozvani zaštićeni najmprimci.

C. Zakon o najmu stanova

1. Mjerodavne odredbe

31. Zakon o najmu stanova, Narodne novine br. 91/1996 od 28. listopada 1996., koji je stupio na snagu 5. studenog 1996., regulira pravni odnos između najmodavca i najmoprimca vezano uz najam stanova.

(a) Odredbe koje se odnose na redoviti najam

32. Članak 5. propisuje da ugovor o najmu stana treba odrediti, između ostalog, vrste naknada koje se plaćaju za stanovanje u stanu i način njihova plaćanja, te sadržavati odredbe o održavanju stana.

33. U skladu s člankom 6. najamnina koja se plaća za korištenje stana može biti zaštićena najamnina ili slobodno ugovorena najamnina (tj. tržišna najamnina).

34. Članak 7., koji propisuje zaštićenu najmninu kao jedan od najvažnijih elemenata statusa zaštićenog najmoprimca, glasi kako slijedi:

Članak 7.

„(1) Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske [Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najmnine].

(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade [u kojoj se stan nalazi], kao i o platnim mogućnostima [tj. prihodima] obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

(3) Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade [u kojoj se stan nalazi], određenog posebnim propisom.“

35. Članak 13. navodi da je najmodavac dužan održavati stan koji se daje u najam u stanju pogodnom za stanovanje, u skladu s ugovorom o najmu.

36. Članak 14. stavak 3. propisuje da je najmoprimac dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade u kojoj se stan nalazi, koje je dužan snositi najmodavac.

37. Prema članku 19. najmodavac može otkazati najam u sljedećim slučajevima:

- ako najmoprimac ne plati najmninu ili druge troškove;
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca;
- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade;
- ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od trideset dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju ili drugim

zakonitim stanarima stana, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu nužnu njegu i pomoć;

- ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste za druge namjene.

38. Članak 21. glasi kako slijedi:

„Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.”

(b) Odredbe koje se odnose na zaštićenu najamninu

39. Prijelazne odredbe (članci 30.-49.) Zakona o najmu stanova uspostavljaju posebnu kategoriju najmoprimaca („zaštićene najmoprimce”), a to su osobe koje su ranije bile nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu ili osobe koje nisu kupile svoje stanove temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Takvi su najmoprimci zaštićeni nizom zaštitnih mjera, poput obveze najmodavca da sklopi ugovor o najmu na neodređeno vrijeme, plaćanja zaštićene najamnine čiji iznos utvrđuje Vlada, te ograničenog popisa razloga za otkaz najma. Odredbe Zakona o najmu stanova koje se odnose na redovnu najamninu primjenjuju se i na zaštićenu najamninu, ako odredbama o zaštićenoj najamnini nije određeno drugačije.

40. Člankom 30. Zakona, prestala su postojeća stanarska prava (vidi stavak 30. u ranijem tekstu), a nositelji takvih stanarskih prava postali su zaštićeni najmoprimci njegovim stupanjem na snagu.

41. Članak 31. stavak 1. propisuje da vlasnik stana i bivši nositelj stanarskog prava sklapaju, sukladno odredbama ovoga Zakona, ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu. Članak 31. stavak 2. navodi da zaštićeni najmoprimac nema pravo na zaštićenu najamninu ako u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost ili ako ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

42. Prema članku 33. stavku 2. najmoprimac je dužan podnijeti zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana vlasniku stana u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona, odnosno od dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe da koristi stan.

43. Članak 33. stavak 3. navodi da ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu stana, najmoprimac može od nadležnog suda tužbom tražiti donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor.

44. Iz članka 35. proizlazi da je zaštićeni najmoprimac dužan najmodavcu uz zaštićenu najamninu plaćati komunalnu naknadu i ostale troškove u svezi sa stanovanjem (tekuće troškove), ako tako ugovore.

45. Članak 36. glasi:

„Ako se zbog izmjene propisa iz članka 7. ovoga Zakona promijeni visina zaštićene najamnine, najmoprimac je dužan plaćati tu [izmijenjenu] najamninu bez izmjene ugovora [o najmu], a na temelju izračuna najmodavaca.”

46. Članak 37. stavak 1. propisuje da se osobe koje na dan stupanja na snagu Zakona imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva, stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima iz 1985. (vidi stavak 29. ove presude), upisuju u ugovor o najmu stana.

47. Članak 38. navodi kako slijedi:

„(1) U slučaju smrti zaštićenog najmoprimca ili kada zaštićeni najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti zaštićenog najmoprimca iz ugovora o najmu prelaze na [jednu od] osobu(a) navedenu(ih) u ugovoru o najmu stana, ovisno o sporazumu tih osoba.

(2) U slučaju spora, najmoprimca će odrediti najmodavac.

(3) Osoba iz stavka 1. ovoga članka dužna je od najmodavca u roku od šezdeset dana od dana nastale promjene [navedene u stavku 1. ovog članka] zatražiti sklapanje ugovora o najmu [kojim se ugovara zaštićena najamnina].

(4) Najmodavac je dužan s osobom iz stavka 1. ovoga članka sklopiti ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.“

48. Razlozi za otkaz najma stana zaštićenom najmoprimcu od strane najmodavca navedeni su u članku 40. Zakona o najmu stanova, koji glasi:

„(1) Zaštićenom najmoprimcu najmodavac može dati otkaz ugovora o najmu stana i pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, iz razloga:

- propisanog u članku 21. stavku 1. ovoga Zakona;

- ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od šezdeset godina.

(2) [Odredba ukinuta kao neustavna odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske od 31. ožujka 1998.]

(3) U slučaju iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka jedinica lokalne samouprave ... dužna je zaštićenom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan [koji će koristiti] s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca.

(4) Najmodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nisu dužni u slučaju iz stavka 2. i 3. ovoga članka osigurati drugi odgovarajući stan najmoprimcu koji ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

(5) ...”

49. Odlukom od 31. ožujka 1998. Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo je kao neustavan (vidi stavak 57. ove presude), između ostalog, stavak 2. članka 40. koji je propisivao da u slučaju iz stavka 1. podstavka 1. tog članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sa zaštićenim najmoprimcem samo u slučaju ako je zaštićenom najmoprimcu osigurao drugi useljiv stan pod uvjetima za stanovanje koji nisu nepovoljniji za najmoprimca. Nakon te odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci br. Rev-486/02-2, Gzz-74/02 od 21.

veljače 2007. odredio je da najmodavac, koji se namjerava preseliti u vlastiti stan ili u njega useliti svoju djecu, roditelje ili osobe prema kojima ima zakonsku obvezu uzdržavanja, ima pravo otkazati ugovor o najmu stana sa zaštićenim najmoprimcem (ili odbiti sklopiti ugovor o najmu) samo ako (a) najmodavac nema drugi smještaj za sebe ili za svoju obitelj te ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili je stariji od šezdeset godina; ili (b) ako najmoprimac ima u vlasništvu odgovarajući useljivi stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

50. Članak 41. definira pojam „odgovarajućeg stana”, koji se koristi u stavcima 3. i 4. članka 40., kao stan koji se nalazi u istom gradu ili općini, koji svojom veličinom odgovara načelu „jedna osoba, jedna prostorija” i koji nema veći broj soba od stana iz kojeg zaštićeni najmoprimac treba iseliti.

2. Povezano sekundarno zakonodavstvo

(a) Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine

51. Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, Narodne novine br. 40/97 i 117/05), koja je stupila na snagu 16. travnja 1997., je podzakonski propis koji se navodi u članku 7. stavku 1. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 34. ove presude).

52. Članak 3. sadrži matematičku formulu za izračun zaštićene najamnine. Formula uzima u obzir: (a) korisnu površinu stana, (b) etalonsku cijenu građenja (od 1. studenog 2005. kad su stupile na snagu izmjene i dopune Uredbe); (c) broj bodova u zapisniku o bodovanju stana (koji ovisi o materijalima od kojih je izgrađen, stanju stolarije i cijevi, stanju vodovodnih, plinskih, toplinskih i električnih instalacija te telekomunikacijskih utičnica, obrade podova i zidova, kata na kojem se stan nalazi, postojanja dizala, itd.); (d) koeficijent lokacije (koji ovisi o lokaciji stana i demografskim trendovima); i (e) koeficijent iskoristivosti (koji ovisi o korisnoj površini stana i broju stanara koji u njemu stanuju).

53. Članak 9. propisuje mogućnost smanjenja iznosa zaštićene najamnine izračunatog prema formuli sadržanoj u članku 3. u slučajevima kad je prosječni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini bio niži od polovice iznosa prosječne mjesečne plaće u Republici Hrvatskoj za istu godinu.

54. Članak 10. navodi da iznos zaštićene najamnine smanjen u skladu s člankom 9. ne može biti niži od određenog minimalnog iznosa izračunatog pomoću formule iz tog članka.

55. U skladu s člankom 11. stavkom 1. mjesečni iznos zaštićene najamnine za određeni stan izračunava najmodavac jednom godišnje. Članak 11. stavak 2. propisuje da najmodavac može zatražiti od stambenoga tijela jedinice lokalne samouprave odnosno Grada Zagreba izračun visine zaštićene najamnine za stan koji daje u najam.

(b) Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine

56. Odluka Vlade o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine, (Narodne novine br. 120/00 od 15. studenog 2000.) određuje visinu najamnine za stanove u državnom vlasništvu. Potrebno je primijetiti da ta najamnina nije zaštićena najamnina, već o „slobodno ugovorena najamnina” u smislu članka 6. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 33. ove presude). Ipak, kako se takvi stanovi u pravilu dodjeljuju socijalno ranjivim stanarima, radi se o neprofitnoj ili niskoprofitnoj najmnini te je stoga ona značajno niža od tržišne najamnine. Odluka posebice propisuje da se visina slobodno ugovorene najamnine koju plaćaju najmoprincipi za stanove u vlasništvu države utvrđuje u visini dvostrukog mjesečnog iznosa zajedničke pričuve koja se plaća u stambenoj zgradi u kojoj se stan nalazi (vidi stavak 67. ove presude). Također propisuje da se visina slobodno ugovorene najamnine koju plaćaju zaštićeni najmoprincipi, a koji na temelju članka 31. stavka 2. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 41. ove presude) nemaju pravo na zaštićenu najmninu, utvrđuje u iznosu od 15,00 kn/m² stambene površine.

3. Sudska praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske

57. Nakon brojnih prijedloga za ocjenu ustavnosti, odlukom br. U-I-762/1996 od 31. ožujka 1998. (Narodne novine br. 48/98 od 6. travnja 1998.) Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo je kao neustavne četiri odredbe Zakona o najmu stanova, uključujući i članak 40. stavak 2. (vidi stavak 49. ove presude). Svojom odlukom također je odbio niz prijedloga i tako odbio ocjenjivati ustavnost daljnjih trinaest odredaba istog zakona, uključujući i članak 7. (vidi stavak 34. ove presude), kao i ustavnost tog zakona u cjelini.

58. Odlukom br. U-I-533/2000 od 24. svibnja 2000. (Narodne novine br. 56/00 od 6. lipnja 2000.), Ustavni sud Republike Hrvatske nije prihvatio prijedlog za ocjenu ustavnosti i time odbio ocjenjivati ustavnost osam odredaba Zakona o najmu stanova, uključujući članak 7. (vidi stavak 34. ove presude), kao i ustavnost tog zakona u cjelini.

59. Odlukom br. U-II-1218/2000 od 22. studenog 2000. Ustavni sud Republike Hrvatske odbio je prijedlog za ocjenu ustavnosti i tako odbio ocjenjivati ustavnost odredbi Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (vidi stavke 51.-55. ove presude).

D. Zakon o obveznim odnosima

60. Nekoliko odredaba Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/2005 i 41/2008), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2006., uređuje ugovore o najmu.

61. Članak 551. navodi da se odredbe Zakona o obveznim odnosima o ugovorima o najmu podredno primjenjuju na najam uređen posebnim zakonom.

62. Članak 553. stavak 1. propisuje da je najmodavac dužan predati stvar najmoprimcu i održavati je u stanju podobnom za ugovorenu uporabu.

63. Članak 554. glasi:

Održavanje stvari i javni tereti

Članak 554.

„(1) Radi održavanja stvari u stanju podobnom za ugovorenu uporabu najmodavac je dužan o svom trošku pravodobno izvršiti potrebne popravke, a najmoprimac je to dužan dopustiti.

(2) Najmodavac je dužan naknaditi najmoprimcu troškove popravaka koje je ovaj izvršio, bilo stoga što nisu trpjeli odgađanje ili ih najmodavac, obaviješten o njima, nije izvršio u primjerenom roku.

(3) Troškovi sitnih popravaka i troškovi redovite uporabe stvari [tj. tekući troškovi] padaju na teret najmoprimca.

(4) O potrebi popravka najmoprimac je dužan bez odgađanja obavijestiti najmodavca, u protivnom odgovara za odatle nastalu štetu.

(5) Najmodavac snosi poreze i druge javne terete iznajmljene stvari.“

E. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

64. Članci 66.-99. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, (Narodne novine br. 91/96 s naknadnim izmjenama i dopunama, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. („Zakon o vlasništvu“)), regulira vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo). To je oblik suvlasništva na zgradi koja se sastoji od više posebnih dijelova, gdje postoji posebno i odvojeno vlasništvo na pojedinačnim posebnim dijelovima nekretnine (poput stanova ili poslovnih prostora), te suvlasništvo na zajedničkim dijelovima zgrade (kao što su ulazi, stubišta, hodnici, krov, sustav grijanja, dizala, itd.) i zemljištu na kojem se zgrada nalazi.

65. Članak 84. stavak 1. propisuje da je suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine dužan održavati taj dio (npr. stan) o svome trošku, te snositi sve javne obveze i terete u svezi s tim posebnim dijelom nekretnine.

66. Članak 84. stavak 3. navodi da ako je najmoprimac posebnog dijela nekretnine (npr. stanar) u obvezi plaćati komunalne usluge u svezi s uporabom tog posebnog dijela nekretnine, njegov vlasnik jamči dobavljaču za ispunjenje te obveze.

67. Prema članku 89. stavcima 1. i 2. troškove održavanja i sanacije zajedničkog dijela nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Suvlasnici moraju uspostaviti zajedničku pričuvu u koju uplaćuju doprinos za zajedničku pričuvu.

F. Propisi o porezu na dohodak

68. Zakon o porezu na dohodak iz 2004., (Narodne novine br. 177/04 s naknadnim izmjenama i dopunama, stupio je na snagu 1. siječnja 2005.) Člankom 8. određene su stope poreza na dohodak od 12 %, 25 % ili 40 %, ovisno o visini oporezivog dohotka.

69. Članak 27. stavci 1. i 2. propisuju da se dohotkom od imovine i imovinskih prava smatra, između ostalog, razlika između primitaka po osnovi najamnine i zakupnine te troškova nastalih poreznom obvezniku u svezi s tim primicima, pri čemu se priznaju izdaci u visini do 30 % primljenog iznosa.

70. Slične su odredbe bile sadržane u članku 23. stavcima 1. i 2. Zakona o porezu na dohodak iz 2000. (Narodne novine br. 127/00 s naknadnim izmjenama i dopunama), koji je bio na snazi između 1. siječnja 2001. i 31. prosinca 2003., te članku 30. stavku 1. i članku 32. stavku 1. Zakona o porezu na dohodak iz 1993. (Narodne novine br. 109/93 s naknadnim izmjenama i dopunama), koji je bio na snazi između 1. siječnja 1994. i 31. prosinca 2000. Porezne stope, ovisno o oporezivom dohotku, bile su 20 % i 35 % prema Zakonu o porezu na dohodak iz 1993., te 15 %, 25 % i 35 %, a od 1. siječnja 2003. te 45 % prema Zakonu o porezu na dohodak iz 2000.

III. OSTALI MJERODAVNI DOKUMENTI

A. Prijedlozi izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova

1. *Nacrt Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova od 12. prosinca 2002.*

71. Dana 12. prosinca 2002. Vlada Republike Hrvatske usvojila je nacrt izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova i uputila ga Saboru na prvo čitanje. Sabor je raspravljao o prijedlogu izmjena i dopuna dana 29. siječnja 2003. te se s istima suglasio. Prijedlog se sastojao, između ostalog, u izmjenama i dopunama članka 7. Zakona o najmu stanova, tj. odredbe o zaštićenoj najamnini (vidi stavak 34. ove presude).

72. Opći dio obrazloženja ovog nacrta izmjena i dopuna glasi:

„Sadašnja visina zaštićene najamnine nije u pravilu dostatna za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, koje troškove snose vlasnici stanova. Stoga je očito da je u pravilu [visina zajedničke pričuve] veća od zaštićene najamnine. Proizlazi da vlasnici moraju doplačivati razliku između ostvarene najamnine i [zajedničke pričuve]. Uz to, prema važećim propisima vlasnici stanova - fizičke osobe su i obveznici plaćanja poreza na dohodak [ostvaren] na osnovi najma [njihovih] stanova.

Stoga, najnižu zaštićenu najminu treba urediti na način da je ... vezana uz troškove redovitog održavanja zgrade. Kriterij platne mogućnosti [tj. prihoda] treba odvojiti od visine najamnine, te vezati ga uz sustav socijalne skrbi, koji predviđa „pomoć radi podmirenja troškova stanovanja”...

Naime, u razvijenim sustavima najamnog stanovanja jedno od osnovnih načela najma, čak i u režimu neprofitnih ili niskoprofitnih najamnina, te povlaštenih i zaštićenih grupa korisnika stanova, uključivo i socijalno ugrožene osobe, je to da najamnina pokriva vlasniku stana minimalne troškove održavanja nekretnine (kako zgrade, tako i stana), a tzv. ranjive skupine ... zbrinjavaju se u okviru sustava socijalne skrbi.“

73. Posebni dio obrazloženja uz članak 1. nacrta izmjena i dopuna, kojim se mijenja i dopunjuje članak 7. Zakona o najmu stanova, glasi:

“... Današnja visina zaštićene najamnine u pravilu se kreće od najnižeg mjesečnog iznosa od 1,53 kn do oko 2 kune po kvadratnom metru stana. Ocjenjuje se da je najamnina u pravilu utvrđena u najnižem iznosu.

Također se predlaže da zaštićena najamnina [u bilo kojem slučaju] ne može biti niža od iznosa koji plaća vlasnik stana [doprinos za zajedničku pričuvu] u zajedničku pričuvu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade [u kojoj se stan nalazi], uvećanog za 20 %. To uvećanje [se predlaže] iz razloga što je vlasnik stana [tj. najmodavac] [koji je fizička osoba] obvezan poreznoj upravi prijaviti ugovor o najmu stana, [odnosno određenije] dohodak od tog najma. [Predloženo povećanje] bi stoga pokrilo troškove vlasnika proizašle iz njegove obveze održavanja zgrade (ali ne i stana) i poreza [obračunatog] ... [na osnovi dohotka] od tog najma.“

2. *Konačni nacrt Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova od 3. srpnja 2003.*

74. Dana 3. srpnja 2003. Vlada Republike Hrvatske usvojila je konačni nacrt gore navedenih izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova i uputila ga Hrvatskom saboru na drugo čitanje. Konačna verzija također je sadržavala prijedlog izmjene i dopune članka 7. Zakona o najmu stanova te je bilo procijenjeno da je u to vrijeme oko 7.000 stanova u privatnom vlasništvu u Hrvatskoj bilo u sustavu zaštićenog najma. Konačna verzija nacrta izmjena i dopuna stavljena je na dnevni red sjednice Hrvatskog sabora održane između 24. rujna i 17. listopada 2003. Međutim, Hrvatski sabor nije imao priliku raspravljati ili glasati o tom nacrtu prije svog raspuštanja zbog parlamentarnih izbora koji su predstojali.

75. Opći dio obrazloženja uz konačni nacrt izmjena i dopuna glasi:

„Sadašnja visina zaštićene najamnine u pravilu nije dostatna niti za pokriće troškova održavanja zgrade, koje troškove snose vlasnici stanova. Najniži iznos zaštićene najamnine sada je utvrđen u iznosu od 1,53 kn po kvadratnom metru stana. Međutim, kroz petogodišnje razdoblje naplate te najamnine pokazalo se da su troškovi u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade znatno viši [od iznosa zaštićene najamnine]. Tako vlasnici stanova moraju ... plaćati ... razliku [između ostvarene najamnine i] iznosa potrebnog za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade [tj. zajedničke pričuve]. Uz to, prema važećim poreznim propisima ... vlasnici stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci su i obveznici plaćanja poreza na dohodak na osnovi ... [dohotka ostvarenog od] tog najma, od kojeg u suštini ne ostvaruju [nikakav] neto prihod, već samo imaju dodatne troškove.

Zbog toga je neophodno elemente za određivanje visine zaštićene najamnine urediti na način [da pokriva] troškove održavanja te nekretnine. Kako je iznos zaštićene najamnine vrlo nizak (za stan od cca. 60 m² zaštićena najamnina iznosi prosječno oko 100 kuna mjesečno), ako korisnik stana [koji je slabog imovnog stanja] istu ne bi mogao platiti, predlaže se osiguranje [plaćanja tog iznosa] vezati uz sustav socijalne skrbi, koji, u okviru važećih propisa, predviđa „pomoć radi podmirenja troškova stanovanja”...“

76. Posebni dio obrazloženja konačnog nacrta izmjena i dopuna vezanih uz članak 1. Nacrta, kojim se mijenja i dopunjuje članak 7. Zakona o najmu stanova, glasi:

“... Današnja visina zaštićene najamnine u pravilu se kreće od najnižeg mjesečnog iznosa od 1,53 kn do oko 2 kune po kvadratnom metru stana. Procjenjuje se da je većina tih najamnina utvrđena u najnižem iznosu, koji u pravilu ne pokriva niti troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade [u kojoj se stan nalazi].

Sadašnja odredba stavka 3. ... propisuje da zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade [zajedničke pričuve], određenog posebnim propisom.“ Ali, kako taj iznos nije definiran niti jednim posebnim propisom, predlaže se taj minimalni iznos najamnine odrediti Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.“

3. Nacrt Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova iz studenog 2013.

77. U studenome 2013. nadležno ministarstvo pripremilo je nacrt izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova te je 6. prosinca 2013. otvorilo javnu raspravu o nacrtu, koja je trajala do 6. veljače 2014. Ovim se nacrtom također predlaže izmjena i dopuna članka 7. Zakona o najmu stanova, ali se ocjenjuje da je trenutno oko 2.600 stanova u privatnom vlasništvu u Hrvatskoj u sustavu zaštićenog najma.

78. Ovaj nacrt izmjena i dopuna sadrži prijedlog izmjena i dopuna članka 40. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 48. ove presude) na način da bi najmodavac, koji se namjerava useliti u vlastiti stan ili u njega useliti svoju djecu, roditelje ili osobe u odnosu na koje ima zakonsku obvezu uzdržavanja, imao pravo otkazati zaštićenom najmoprimcu ugovor o najmu stana bez dodatnih uvjeta. U toj bi situaciji lokalna tijela vlasti trebala bi osigurati zaštićenom najmoprimcu drugi odgovarajući stan, za čije bi korištenje on plaćao zaštićenu najamninu. U pogledu zaštićene najamnine, nacrt izmjena i dopuna sadrži prijedlog da njezin iznos treba biti takav da pokrije troškove održavanja zgrade u kojoj se stan nalazi (vidi stavak 67. ove presude) i omogućiti najmodavcima da ostvare barem nekakav profit od iznajmljivanja svojih stanova. Nacrt izmjena i dopuna također predviđa postupno povećanje iznosa zaštićene najamnine, kako bi u deset godina od njihovog stupanja na snagu dosegao visinu slobodno ugovorene najamnine. Konačno, nacrt izmjena i dopuna propisuje državne i lokalne subvencije koje bi trebale omogućiti zaštićenim najmoprimcima kupnju (drugog) stana uz povoljnije uvjete i time zadovoljavanje njihovih stambenih potreba.

79. Opći dio obrazloženja uz nacrt izmjena i dopuna glasi:

„Sadašnja visina zaštićene najamnine u pravilu nije dostatna niti za pokriće troškova održavanja zgrade, koje troškove snose vlasnici stanova. Najniži iznos zaštićene najamnine sada je utvrđen u iznosu od 2,7 kuna po kvadratnom metru stana. Međutim, kroz dugogodišnje razdoblje naplate te najamnine pokazalo se da su troškovi u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade znatno viši [od iznosa zaštićene najamnine]. Tako vlasnici stanova moraju ... plaćati ... razliku [između ostvarene najamnine i] iznosa potrebnog za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade [tj. zajedničke pričuve]. Uz to, prema važećim poreznim propisima ... vlasnici stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci su i obveznici plaćanja poreza na dohodak na osnovi ... [dohotka ostvarenog od] tog najma, od kojeg u suštini ne ostvaruju [nikakav] prihod, već samo imaju dodatne troškove.

...

U pogledu zaštićene najamnine, predlaže se elemente za određivanje te najamnine odrediti na način da pokriva troškove redovitog održavanja te nekretnine.

Prema predloženom načinu izračuna povisio bi se iznos zaštićene najamnine (...) na način da [ne samo] pokriva troškove redovitog održavanja nekretnine [već] i jedan dio iznosa pripadne vlasnicima stana kao naknada za najam stana. ...

Također se predviđa postupno povećanje [iznosa zaštićene] najamnine, tako da nakon isteka deset godina dostigne visinu slobodno ugovorene najamnine.

...

Predviđenim novim rješenjem da se visina zaštićene najamnine utvrdi u skladu s načelom pokriva troškova, vlasnici stanova neće više trebati osiguravati dodatna sredstva kako bi podmirivali svoje obveze u pogledu redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.“

80. Posebni dio obrazloženja nacrta izmjena i dopuna vezanih uz članak 1. nacrta, kojim se mijenja i dopunjuje članak 7. Zakona o najmu stanova, glasi:

“... Današnja visina zaštićene najamnine u pravilu se kreće od najnižeg mjesečnog iznosa od 2,7 kune do oko 3,8 kuna po kvadratnom metru stana. Procjenjuje se da je većina tih najamnina utvrđena u najnižem iznosu, koji u pravilu ne pokriva niti troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade [u kojoj se stan nalazi].“

B. Izvješća pučkog pravobranitelja

81. Mjerodavni dio Izvješća o radu pučkog pravobranitelja za 2007. godinu glasi:

„... sustavno pitanje kontrolirane najamnine (zaštićena najamnina) odnosno [pogađa li] poštenu ravnotežu između interesa najmodavaca u odnosu na pokrivanje gubitaka nastalih u vezi s održavanjem njihovih stanova i općeg interesa osiguravanja stana stanarima, pod jednakim uvjetima ... pod kojima su stan koristili kao nositelji stanarskog prava, također je istaknuto pred pučkim pravobraniteljem.

Iznos zaštićene najamnine, koja se utvrđuje prema Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, ne omogućava najmodavcu ispunjenje obveze obavljanja skupih poslova održavanja. Stoga [najmodavci] smatraju da im je propisivanjem [visine] zaštićene najamnine (kontrolirana najamnina), bez mogućnosti njezinog povisivanja u odnosu na vrijednost i/ili troškove obnove stana, nametnut prekomjeren i nerazmjern teret.

Iako je primjena ograničenja opravdana i razmjerna cilju kojemu se težilo u općem interesu (zaštita stanara, socijalno osjetljivo pitanje), [određivanje] visine [zaštićene] najamnine ispod troškova održavanja, [značilo je da] nije uspostavljena poštena raspodjela socijalnog i materijalnog tereta uključenog u reformu stambenog zakonodavstva. Mehanizam zaštite, odnosno ... pravni put [za ostvarivanje] nadoknade gubitaka (npr. subvencija troškova održavanja vlasniku [ili] subvencija najamnine stanaru), nije osiguran.

Kroz odgovarajuće mjere potrebno je pravodobno i [korištenjem] odgovarajućih mjera u domaćem pravnom sustavu osigurati mehanizme za održavanje poštene ravnoteže između interesa najmodavaca (uključujući njihovo pravo na stjecanje dobiti iz imovine) i općeg interesa, odnosno zaštite stanara na način da se stanarima ne nametne prekomjeren teret i/ili teži uvjeti stanovanja od dosadašnjih. U protivnom, u slučaju zaštite prava izvan domaćeg pravnog sustava, Republika Hrvatska može biti dovedena u situaciju plaćanja naknade (Europski sud za ljudska prava, pilot-presuda Velikog vijeća od 19. lipnja 2006., Hutten-Czapska protiv Poljske).“

82. Mjerodavni dio Izvješća o radu pučkog pravobranitelja za 2012. godinu glasi:

„Zaštićenu najamninu plaćaju prijašnji nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu i oni koji nisu kupili stan na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Iznosi zaštićenih najamnina ne pokrivaju troškove održavanja stanova, a koje snose vlasnici (najmodavci). Ova ravnoteža dodatno je narušena i činjenicom da zaštićena najamnina potpuno isključuje pravo vlasnika na stjecanje dobiti iz svoje imovine. Stoga je potrebno u domaćem pravnom sustavu osigurati mehanizme za postizanje i održavanje pravedne ravnoteže između interesa vlasnika, kojima se nameće prekomjeran teret te interesa stanara koji žele zadržati sadašnje uvjete stanovanja.“

83. U istom godišnjem izvješću o radu pučki je pravobranitelj prezentirao, kao primjer, slučaj najmodavca koji je podnio pritužbu Uredu pučkog pravobranitelja:

„Podnositelj pritužbe [najmodavac] iz Z. pritužuje se zbog činjenice da zaštićena najamnina, koju mu plaća najmoprimac, ne osigurava podmirenje niti nužnih troškova koje ima radi održavanja stana. Iznos zajedničke pričuve, kao sredstava koji su namijenjeni za podmirivanje predvidivih troškova održavanja i poboljšavanja zgrade [u kojoj se stan nalazi], udvostručen je. Nadalje, navodi da on, umirovljenik u dobi od 78 godina života, [na taj način prisilno] sufinancira stanovanje radno sposobnog stanara u dobi od 39 godina.“

Poduzete mjere: Pritužitelju je upućen savjet da zaštićenom najmoprimcu odredi drugi, [novi] iznos zaštićene najamnine. Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine propisano je da visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine za pojedini stan izračunava najmodavac jednom godišnje (članak 11.). [Pritužitelj] također može izračun iznosa visine zaštićene najamnine zatražiti i od nadležnog ureda Grada Z. U protivnom, odnosno u slučaju da najmoprimac ne prihvati ponudu za izmjenu ugovora, [pritužitelj] može tužbom tražiti izmjenu ugovora o najmu stana u dijelu visine iznosa zaštićene najamnine, [a presuda će odrediti novi iznos najamnine].

Osnova za povećanje zaštićene najamnine nije povećanje iznosa zajedničke pričuve, jer pričuva ne ulazi u izraz za izračun zaštićene najamnine, već je to izmjena vrijednosti elemenata u [tom] izrazu ...: etalonska cijena građenja (6.000,00 kn/m² korisne površine stana), prosječna mjesečna neto plaća u RH, broj članova domaćinstva stanara i prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskog domaćinstva u protekloj godini.“

84. U svom Izvješću o radu pučke pravobraniteljice za 2013. godinu, pučka je pravobraniteljica kritizirala postupno povećanje visine zaštićene najamnine koju predviđa nacrt izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova iz studenog 2013. (vidi stavak 78. ove presude) sljedećim riječima:

„... predloženo ... vremensko razdoblje od deset godina unutar kojeg bi zaštićena najamnina trebala dostići visinu slobodno ugovorene najamnine, za vlasnika znači ograničavanje prava vlasništva koje je protivno Ustavu Republike Hrvatske koji jamči pravo vlasništva i određuje da je u interesu Republike Hrvatske moguće oduzeti ili ograničiti vlasništvo [samo] uz naknadu njegove tržišne vrijednosti.“

C. Etalonske cijene građenja

85. Etalonska cijena građenja po m² u hrvatskim kunama (HRK) i eurima (EUR), koja je jedan od elemenata koji se uzima u obzir kod izračuna zaštićene najamnine (vidi stavak 52. ove presude), mijenjala se kako slijedi:

Razdoblje	HRK	EUR
1. lipnja 1995. – 2. siječnja 2002.	3.400,00	ND
3. siječnja 2002. – 18. studenog 2003.	5.156,60	700
19. studenog 2003. – 5. lipnja 2005.	5.307,83	700
6. lipnja 2005. – 8. svibnja 2008.	5.246,62	700
9. svibnja 2008. – 9. lipnja 2009.	5.808,00	792,41
10. lipnja 2009. – 4. rujna 2012.	5.808,00	ND
5. rujna 2012. – nadalje	6.000,00	ND

D. Informacija o prosječnoj mjesečnoj plaći i prosječnoj mjesečnoj mirovini u Republici Hrvatskoj

86. Prema izvještajima Državnog zavoda za statistiku, prosječna mjesečna plaća u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 1997. do 2012. kretala se kako slijedi:

Godina	Iznos u HRK
1997.	2.377
1998.	2.681
1999.	3.055
2000.	3.326
2001.	3.541
2002.	3.720
2003.	3.940
2004.	4.173
2005.	4.376
2006.	4.603
2007.	4.841
2008.	5.178
2009.	5.311
2010.	5.343
2011.	5.441
2012.	5.478

87. Prema statističkim podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje prosječna mjesečna mirovina (u HRK) u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 1999. do 2012. kretala se kako slijedi:

Godina	Iznos u HRK
1999.	1.309,43
2000.	1.382,48
2001.	1.591,96
2002.	1.647,67
2003.	1.702,24
2004.	1.758,12
2005.	1.829,27
2006.	1.875,68
2007.	1.933,83
2008.	2.059,52
2009.	2.156,83
2010.	2.165,30
2011.	2.156,83
2012.	2.165,65

PRAVO

I. U ODNOSU NA PITANJE MOŽE LI NASLJEDNIK PODNOSITELJA ZAHTJEVA USTRAJATI SA ZAHTJEVOM

88. U svom pismu Sudu od 6. prosinca 2011. zastupnik podnositelja obavijestio je Sud da je podnositelj zahtjeva preminuo 6. veljače 2011. i da je njegov zakonski nasljednik, g. Boris Filičić, „spremana zamijeniti ga u ovoj stvari” (vidi stavak 5.). Dostavio je rješenje javnog bilježnika od 15. srpnja 2011. kojim se g. Filičića proglašava jedinim nasljednikom podnositelja zahtjeva.

89. Sud smatra da je na ovaj način nasljednik podnositelja zahtjeva izrazio svoju želju da ustraje sa zahtjevom. Vlada se tome nije protivila.

90. Imajući u vidu svoju sudsku praksu po tom pitanju (vidi, primjerice, *Malhous protiv Republike Češke* (odluka) [VV], br. 33071/96, ECHR 2000-XII), te s obzirom na činjenicu da je podnositeljev nasljednik naslijedio stan o kojem je riječ i time postao njegovim vlasnikom, Sud presuđuje da on ima aktivnu legitimaciju za nastavak ovog postupka umjesto podnositelja zahtjeva. Ipak, ispitivanje od strane Suda ograničeno je na pitanje predstavljaju li prigovori, kako ih je izvorno podnio g. Statileo koji ostaje podnositelj zahtjeva, ili ne predstavljaju povredu Konvencije (vidi ranije citirani predmet *Malhous*,).

II. NAVODNA POVREDA ČLANKA 1. PROTOKOLA br. 1 UZ KONVENCIJU

91. Podnositelj je istaknuo prigovor da nije bio u mogućnosti ponovno ući u posjed svog stana ili naplatiti tržišnu najamninu za njegov najam. Zahtjev temelji na članku 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju, koji glasi:

„Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava.

Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.“

92. Vlada je osporila tu tvrdnju.

A. Dopuštenost

93. Vlada tvrdi da podnositelj nije iscrpio domaća pravna sredstva i da nije pretrpio značajnu štetu.

1. Neiscrpljenost domaćih pravnih sredstava

94. Vlada prvenstveno tvrdi da podnositelj zahtjeva nikada nije istaknuo prigovor pred domaćim tijelima o navodno neodgovarajućem iznosu zaštićene najamnine, za koji je imao pravo iznajmiti svoj stan. Zaštićena najamnina bila je određena Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (vidi stavke 51.-55. ove presude). Podnositelj je mogao pobijati taj podzakonski propis podnošenjem prijedloga za ocjenu ustavnosti. Međutim, on to nije učinio.

95. Nasljednik podnositelja je odgovorio da je pitanje ustavnosti članka 7. Zakona o najmu stanova i Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine već bilo pokrenuto pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske, koji je odbio sve prijedloge za ocjenu ustavnosti kao neosnovane (vidi stavke 57.-59. ove presude).

96. Sud smatra razumljivim da podnositelj nije postavljao pitanje neodgovarajuće visine zaštićene najamnine u gore spomenutom građanskom postupku (vidi stavke 12.-18. ove presude). Zatražio je iseljenje stanara iz njegova stana, dok je stanar zatražio sklapanje ugovora o najmu uz ugovaranje zaštićene najamnine. Stoga je tek po okončanju tog postupka na njegovu štetu, kad su domaći sudovi presudili kako stanar ima pravo na sklapanje ugovora o najmu s podnositeljem zahtjeva uz ugovaranje zaštićene najamnine, on mogao istaknuti prigovor da je zaštićena najamnina neodgovarajuća. U odnosu na tvrdnju Vlade da je podnositelj trebao podnijeti prijedlog za ocjenu ustavnosti radi pobijanja Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, dovoljno je primijetiti da je

Ustavni sud Republike Hrvatske već u dva navrata odbio prijedloge ocjene ustavnosti članka 7. Zakona o najmu stanova (vidi stavke 57.-58. ove presude), tj. odredbe na kojoj se Uredba temelji, a jednom i prijedlog ocjene ustavnosti same Uredbe (vidi stavak 59. ove presude). U tim okolnostima, stavljajući po strani pitanje može li se prijedlog za ocjenu ustavnosti smatrati pravnim sredstvom koje treba iscrpiti u svrhu članka 35. stavka 1. Konvencije, Sud utvrđuje kako podnositelj zahtjeva u ovom predmetu nije trebao podnijeti takav prijedlog kako bi ispunio zahtjeve tog članka. Slijedi da se Vladin prigovor o neiscrpljivanju domaćih pravnih sredstava mora odbaciti.

2. Je li podnositelj pretrpio značajnu štetu

97. Vlada je nadalje tvrdila da je zahtjev nedopušten jer podnositelj zahtjeva nije pretrpio značajnu štetu u smislu članka 35. stavka 3. (b) Konvencije. Vlada je objasnila da je nametanje zaštićene najamnine u odnosu na stan podnositelja u skladu sa Zakonom o najmu stanova u stvari bilo povoljnije za podnositelja od ranijeg sustava stanarskog prava prema Zakonu o stambenim odnosima iz 1985. godine. Podnositelj zahtjeva je prema Zakonu o najmu stanova, kao najmodavac posebice mogao otkazati takav najam zaštićenom najmoprimcu uz povoljnije uvjete od onih koji su se primjenjivali na otkaz stanarskog prava prema Zakonima o stambenim odnosima iz 1962., 1974. i 1985. Jednako tako, prema Zakonu o najmu stanova podnositelj je kao najmodavac imao pravo na primanje zaštićene najamnine od zaštićenog najmoprimca, dok temeljem Zakona o stambenim odnosima iz 1985. on nije imao pravo ni na kakvu najamninu.

98. Podnositeljev nasljednik odgovorio je da se teško može reći kako nije pretrpio značajnu štetu u situaciji u kojoj bi podnositelj bio u mogućnosti ponovno steći posjed svoga stana da su sudovi presudili u njegovu korist i u kojoj je zaštićena najamnina dvadeset i pet puta niža od tržišne najamnine (vidi stavak 114. u nastavku ove presude).

99. Sud smatra da se u cilju utvrđivanja je li podnositelj pretrpio značajnu štetu, njegova situacija koja je posljedica navodne povrede ne može usporediti sa situacijom koja je postojala prije navodne povrede, kako to predlaže Vlada. Suprotno tome, potrebno je tu situaciju usporediti sa situacijom u kojoj bi podnositelj zahtjeva bio da je uspio sa svojom građanskom tužbom i iselio stanara, ili u kojoj bi se nalazio da je bio u mogućnosti iznajmiti svoj stan prema tržišnim uvjetima. Sudu je očito da bi takva situacija za podnositelja zahtjeva bila značajno povoljnija. Prema tome, ne može se reći da on nije pretrpio značajnu štetu kao posljedicu navodne povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju. Prigovor Vlade s obzirom na navodni nedostatak značajne štete stoga se treba odbiti.

3. *Zaključak*

100. Sud dalje primjećuje da ovaj zahtjev nije očigledno neosnovan u smislu članka 35. stavka 3. točke (a) Konvencije. Također primjećuje da nije nedopušten ni po kojoj drugoj osnovi. Stoga se mora proglasiti dopuštenim.

B. Osnovanost

1. *Tvrđnje stranaka*

(a) **Vlada**

101. Vlada je tvrdila da presuda Općinskog suda u Splitu od 2. rujna 2002. nije predstavljala miješanje u podnositeljevo pravo na mirno uživanje njegova vlasništva, jer je presuda o kojoj je riječ bila tek deklaratorne naravi. Domaći su sudovi utvrdili da je I.T. postala nositeljicom stanarskog prava na stanu podnositelja zahtjeva 1973. godine, kada se P.A. iselila iz stana (vidi stavak 15. ove presude). Na temelju tog statusa koji je I.T. imala, ona je 5. studenog 1996., kada je stupio na snagu Zakon o najmu stanova (vidi stavke 11. i 31. ove presude), postala zaštićeni najmoprimac temeljem samog zakona (vidi stavak 40. ove presude). Stoga je Vlada istaknula kako je I.T. stekla status nositelja stanarskog prava i nakon toga status zaštićenog najmoprimea prije nego je Hrvatska ratificirala Konvenciju 5. studenog 1997. Prema tome, pobijana presuda tek je ponovila već postojeća ograničenja podnositeljevog vlasništva na stanu.

102. Vlada je nadalje tvrdila da i u slučaju kad bi Sud u ovom predmetu utvrdio da je bilo miješanja u podnositeljevo pravo na mirno uživanje njegova vlasništva, takvo bi miješanje bilo zakonito i nužno za kontrolu korištenja vlasništva u općem interesu. Također je bilo i razmjerno, jer je postiglo pravednu ravnotežu između općeg interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja.

103. Poglavitito, I.T. je stekla status zaštićenog najmoprimea na podnositeljevom stanu na temelju članka 30. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 40. ove presude), koja odredba je bila u skladu s Ustavom Republike Hrvatske (vidi stavke 57.-58. ove presude). Ova odredba, zajedno s ostalim prijelaznim odredbama tog zakona kojima je uveden sustav zaštićenog najma, bila je jasna, određena i zato predvidiva za podnositelja. Te su odredbe također bile u općem interesu zajednice, jer je njihov cilj bio ublažiti negativne posljedice tranzicije iz socijalističkog društvenog i gospodarskog sustava u demokratski sustav i tržišnu ekonomiju, koje su za nužnu posljedicu imale napuštanje socijalističkog koncepta stanarskog prava.

104. U pogledu razmjernosti miješanja, Vlada je prvo ponovila da su zakoni koji kontroliraju korištenje imovine posebice uobičajeni na području

stambenih odnosa, koji su u modernim društvima od središnjeg značaja za društvene i ekonomske politike i u čijoj provedbi države imaju široku slobodu procjene, kako u pogledu postojanja problema javne naravi koji zahtjeva osiguranje mjera kontrole koje su od općeg interesa, tako i u pogledu njihove provedbe. Sud je sam naznačio da će poštivati ocjenu zakonodavstva u pogledu toga što je u općem interesu, osim ako za tu ocjenu očigledno nema opravdanog temelja (vidi predmet *Spadea i Scalabrino protiv Italije*, 28. rujna 1995., § 29, Serije A br. 315-B; i predmet *Mellacher i drugi protiv Austrije*, 19. prosinca 1989., § 45, Serije A br. 169). Isto se nužno primjenjuje, ako već ne *a fortiori*, na takve radikalne društvene promjene poput onih koje su se događale u središnjoj i istočnoj Europi tijekom tranzicije iz socijalističkog sustava u demokratsku državu (vidi predmet *Jahn i drugi protiv Njemačke* [VV], br. 46720/99, 72203/01 i 72552/01, st. 91, ESLJP 2005-VI).

105. Primjenom ovih načela na konkretni predmet, Vlada navodi da su prijelazne odredbe Zakona o najmu stanova pogodile društveno prihvatljivu i pravednu ravnotežu između sukobljenih interesa, s jedne strane vlasnika (najmodavaca) stanova na kojima su ranije postojala stanarska prava i koji su željeli ponovno steći veću kontrolu nad svojim vlasništvom i, s druge strane, interesa ranijih nositelja stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu koji su željeli nastaviti živjeti u svojim domovima. Sustav zaštićenog najma, koji je uveden ovim odredbama, predstavljao je sveobuhvatno rješenje za to pitanje.

106. Temeljem takvog uređenja najmodavci, koji su tijekom socijalističkog režima bili prisiljeni odreći se svojih stanova kako bi ih drugi koristili, ostali su kroz određeno vremensko razdoblje podvrgnuti ograničenjima svoga prava vlasništva kao što je ponajprije nemogućnost stjecanja neposrednog posjeda na njihovim stanovima. Ta su ograničenja bila izraz ustavno dopuštenih ograničenja vlasništva, koje, prema Ustavu Republike Hrvatske, za sobom povlači obveze i obvezuje vlasnike da pridonose općem dobru (vidi stavak 23. ove presude). S druge strane, stanari nisu smjeli koristiti stanove u poslovne svrhe ili uživati status zaštićenih najmoprimaca u slučajevima kada više nisu imali stambene potrebe.

107. Štoviše, položaj najmodavaca prema prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova bio je povoljniji od njihova položaja prema ranijem zakonodavstvu koje je donijeto u razdoblju socijalizma (vidi stavke 24. i 25. ove presude). Prvo, bilo je nejasno kako dugo i u odnosu na koje osobe bi najmodavci, čiji su stanovi bili u sustavu stanarskoga prava, trebali tolerirati ograničenja njihova prava vlasništva. Prema važećem sustavu najmodavci su bili sigurni da je njihovo pravo vlasništva ograničeno samo u odnosu na one stanare (zaštićene najmoprimce) koji su živjeli u njihovom stanu kao nositelji stanarskih prava i članove njihova obiteljskog domaćinstva na dan stupanja na snagu Zakona o najmu stanova i samo tako dugo dok ti stanari

koriste stan. Nije postojala mogućnost da osobe koje postanu članovi obiteljskog domaćinstva nakon tog datuma ili bilo koja druga osoba stekne status zaštićenog najmoprimca.

108. Pored toga, članak 40. Zakona o najmu stanova je odredio da najmodavci mogu otkazati zaštićeni najam iz razloga nabrojanih u članku 19. Zakona (vidi stavke 37. i 48. ove presude). Najmodavac je također mogao otkazati zaštićeni najam ako se namjeravao preseliti u stan (vidi stavke 38. i 48. ove presude). U pogledu financijskih koristi koje najmodavac ostvaruje iz zaštićenog najma, Vlada je istaknula da zaštićena najamnina mora pokriti barem troškove održavanja stana, a može biti i viša, dok je u prethodnom sistemu najamnina samo u cijelosti pokrivala troškove održavanja. Stoga je svako ograničenje koje je bilo nametnuto najmodavcima sadržavalo i uvjete pod kojima se ono može ukloniti.

109. Sva ova razmatranja primjenjuju se i na podnositelja, koji je, pored stana o kojem je riječ, imao u vlasništvu još jedan stan koji je koristio za stambene potrebe. S druge strane, ni I.T. koja je živjela u stanu od 1955., niti članovi njezina obiteljskog domaćinstva, nisu imali drugi smještaj. Stoga je bilo očito da u konkretnom slučaju primjena mjerodavnih odredaba Zakona o najmu stanova nije narušila pravednu ravnotežu između općeg interesa osiguranja stanovanja za I.T. i njezinu obitelj i podnositeljevog prava vlasništva. Prema tome, ne može se tvrditi da je podnositelj morao snositi prekomjeran individualni teret. Suprotno tome, svaki pokušaj iseljenja I.T. iz podnositeljeva stana predstavljao bi povredu njezina prava na poštovanje doma, zajamčenog člankom 8. Ustava Republike Hrvatske.

110. Vlada je također naglasila da je podnositelj zahtjeva mogao pokrenuti sudski postupak temeljem Zakona o stambenim odnosima iz 1962. godine (vidi stavak 27. ove presude) i tražiti iseljenje I.T. najranije od 1973. godine, kada se P.A. iselila iz njegovog stana (vidi stavak 10. ove presude). Međutim, on je to učinio tek nakon što je I.T. pokrenula postupak utvrđivanja njezinog statusa zaštićenog najmoprimca putem sudske presude, dakle, tek reagirajući na njezinu tužbu (vidi stavke 12.-13. ove presude). To je, prema mišljenju Vlade, značilo da podnositelj nije smatrao kako to što ona stanuje u njegovom stanu predstavlja teret.

111. U svjetlu prethodno navedenog, Vlada je zaključila da u konkretnom predmetu nije bilo povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

112. U svom odgovoru na zahtjev Suda za informacijama o prosječnom mjesečnom iznosu tržišne najamnine za stanove u gradu Splitu od studenoga 1997., Vlada je dostavila informacije prema kojima se mjesečna tržišna najamnina za iznajmljivanje stanova u blizini stana podnositelja u razdoblju od siječnja 2004. do prosinca 2011. kretala od 1.000 HRK do 5.104,40 HRK, ovisno o njihovoj veličini, uređenosti i trajanju najma. Dostavljeni podaci odnose se na četiri stana i glase:

Veličina u m ²	Mjesečna najamnina u HRK	Mjesečna najamnina u EUR	Trajanje najma
75,79	3.643,00	498,73	1. prosinca 2009. – 31. srpnja 2010.
ND (jednosoban stan)	1.451,00	192,55	1. siječnja 2006. - 31. prosinca 2011.
68,20	5.104,40	694,71	1. srpnja 2009. - 31. kolovoza 2009.
60	1.000,00	130,50	od 1. siječnja 2004. nadalje

(b) Podnositelj je nasljednik

113. Podnositelj je nasljednik je tvrdio da su domaći sudovi odbili iseliti I.T. iz podnositeljevog stana, jer su je greškom smatrali „djetetom bez roditelja koje je uzeto na uzdržavanje” u smislu članka 9. stavka 4. Zakona o stambenim odnosima iz 1974. (vidi stavak 28. ove presude) i članka 12. stavka 1. Zakona o stambenim odnosima iz 1985. (vidi stavak 29. ove presude), iako ona nije bila bez roditelja kada se uselila u stan sa svojom srodnicom P.A. 1955. godine (vidi stavak 9. ove presude). Stoga miješanje u podnositeljevo pravo na mirno uživanje vlasništva, za razliku od tvrdnji Vlade, nije proizlazilo iz zakonodavstva koje je bilo na snazi prije ratifikacije Konvencije, već iz pogrešnog tumačenja tog zakonodavstva od strane domaćih sudova, dakle, iz pobijane presude.

114. Iako je podnositelj zahtjeva formalno bio vlasnikom stana o kojem je riječ, iznos mjesečne zaštićene najamnine, koji se kretao između 102,14 i 174,48 kuna (HRK), dakle, između nekih 14 i 24 eura (EUR), ne bi bio dovoljan niti za pokriće mjesečnih računa za električnu energiju i drugih troškova vezanih uz stan u kojem je podnositelj zahtjeva stanovao, a da se ne govori o troškovima održavanja stana koje je bio u obvezi snositi kao najmodavac prema članku 13. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 35. ove presude). Ti su troškovi umanjili ionako nisku zaštićenu najamninu koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati, a koja je u svakom slučaju bila dvadeset i pet puta niža od tržišne najamnine. U prilog svojim tvrdnjama, podnositelj je nasljednik dostavio je oglas s Interneta od 6. prosinca 2011. kojim se nudi u najam namješteni stan u Splitu, slične površine (63 m²), udaljen 450 metara od stana o kojem je riječ, za 2.631 kunu (HRK) mjesečno, dakle, po cijeni od 41,76 HRK po m².

115. Konačno, podnositelj je nasljednik je tvrdio da je sustav zaštićenog najma propisan Zakonom o najmu stanova nametnuo podnositelju kao najmodavcu pretjerani teret, jer nije mogao koristiti stan, iznajmiti ga trećoj osobi po vlastitom izboru i po tržišnim uvjetima, prodati ga po tržišnoj cijeni ili na bilo koji način utjecati na trajanje najma. Zakon o najmu

stanova posebice je I.T. dopuštao ne samo da nastavi živjeti u stanu i plaćati zaštićenu najamninu kroz neograničeno vremensko razdoblje, već je isto pravo priznao i njezinom sinu, Ig.T., koji je rođen 1972. (vidi stavke 15. i 46.-47. ove presude). Kao posljedica toga, podnositelj zahtjeva nije za života imao mogućnost koristiti svoj stan. Podnositeljev nasljednik, rođen 1943., vrlo vjerojatno također nemože koristiti taj stan.

2. Ocjena Suda

(a) Je li došlo do miješanja u pravo podnositelja na mirno uživanje njegova „vlasništva”

116. Sud ponavlja da članak 1. Protokola br. 1 sadrži tri različita pravila: prvo pravilo, navedeno u prvoj rečenici prvog stavka, općenite je naravi i artikulira načelo mirnog uživanja vlasništva; drugo pravilo, sadržano u drugoj rečenici prvog stavka, obuhvaća lišavanje vlasništva i podvrgava ga određenim uvjetima; treće pravilo, navedeno u drugom stavku, prepoznaje da države imaju pravo, između ostalog, kontrolirati uporabu vlasništva u skladu s općim interesom. Ova tri pravila, međutim, nisu različita u smislu da ne bi bila povezana. Drugo i treće pravilo odnosi se na posebne slučajeve miješanja u pravo na mirno uživanje vlasništva i stoga se treba tumačiti u svjetlu općeg načela proglašenog u prvom pravilu (vidi, između mnogih drugih izvora, predmet *Hutten-Czapska protiv Poljske* [VV], br. 35014/97, § 157., ESLJP 2006-VIII).

117. Prema mišljenju suda, nesporno je u ovom predmetu došlo do miješanja u vlasnička prava podnositelja, budući da zaštićeni najam za posljedicu ima niz ograničenja koja onemogućavaju najmodavce u ostvarivanju prava na korištenje njihove imovine. Najmodavci, posebice, ne mogu ostvariti to pravo u smislu fizičkog posjedovanja, budući da stanari ostaju u stanu na neodređeno vrijeme, te su njihova prava u pogledu iznajmljivanja stana, uključujući pravo na dobivanje tržišne najamnine i pravo na otkaz najma, u značajnoj mjeri pogođena nizom zakonskih ograničenja (vidi stavke 125.-129. ove presude). Ipak, najmodavci nisu lišeni svoga vlasništva, nastavljaju primati najamninu i mogu prodati svoje stanove, iako podložno uvjetima najma. Imajući to na umu, te uzimajući u obzir svoju sudsku praksu o tom pitanju (vidi, npr. ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § § 160.-161.; predmet *Edwards protiv Malte*, br. 17647/04, § 59, 24. listopada 2006.; i predmet *Srpska pravoslavna Opština na Rijeci protiv Hrvatske* (odluka), br. 38312/02, 18. svibnja 2006.), Sud smatra da miješanje o kojem je riječ čini mjeru koja predstavlja nadzor nad korištenjem imovine u smislu drugoga stavka članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

118. Sud mora nadalje ispitati je li miješanje bilo opravdano, dakle, je li bilo predviđeno zakonom, je li bilo u općem interesu i je li bilo razmjerno.

(b) Je li miješanje bilo opravdano

(i) Je li miješanje bilo „predviđeno zakonom”

119. Prilikom ispitivanja je li miješanje u vlasnička prava podnositelja zahtjeva bilo opravdano, Sud prvo treba utvrditi može li se ono smatrati zakonitim u svrhu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

120. U tom pogledu Sud ponavlja da su njegove ovlasti razmatranja usklađenosti s domaćim pravom ograničene (vidi, između ostalih izvora, predmet *Allan Jacobsson protiv Švedske (br. 2)*, 19. veljače 1998., § 57, *Izješća o presudama i odlukama 1998-I*). Prvenstveno je na nacionalnim tijelima, posebice sudovima, da tumače i primjenjuju domaće pravo, čak i u onim područjima u kojima Konvencija „uključuje” pravila tog prava, budući da su nacionalna tijela, po prirodi stvari, posebno kvalificirana za rješavanje pitanja koja nastaju s tim u vezi (vidi predmet *Pavlinović i Tonić protiv Hrvatske* (odluka), br. 17124/05 i 17126/05, 3. rujna 2009.). To je posebice tako kada se, kao i u ovom slučaju, predmet odnosi na složena pitanja tumačenja domaćeg prava (vidi predmet *Anheuser-Busch Inc. protiv Portugala* [VV], br. 73049/01, § 83., ESLJP 2007-I). Stoga nije zadaća Suda u ovom predmetu da utvrdi je li prema domaćem pravu I.T. zadovoljila zakonske preduvjete za dobivanje statusa zaštićenog najmoprimca na podnositeljevom stanu, ili ispitati jesu li domaći sudovi pogrešno protumačili mjerodavno pravo presuđujući da je ona te preduvjete zadovoljila. Naprotiv, zadaća Suda je provjeriti mogu li se ograničenja podnositeljevog prava vlasništva na stanu, koja su svojstvena ugovoru o najmu kojim se ugovara zaštićena najamnina (vidi stavak 117. ove presude), smatrati opravdanima temeljem članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju (vidi stavke 121.-145. ove presude).

121. Sud primjećuje da je pravna osnova za to miješanje bio Zakon o najmu stanova (vidi stavke 31.-50. ove presude) i Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (vidi stavke 51.-55. ove presude). Stoga je miješanje bilo predviđeno zakonom, kako to traži članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

(ii) Je li miješanje bilo „u skladu s općim interesom”

122. Sud prihvaća da su pravni propisi primijenjeni u ovom predmetu težili cilju koji je u općem interesu, i to društvenoj zaštiti stanara, te da time za cilj imaju promicanje gospodarske dobrobiti države i zaštitu prava drugih (vidi ranije citirani predmet *Srpska pravoslavna Opština na Rijeci*).

(iii) Razmjernost miješanja

123. Sud mora posebice ispitati postiče li se miješanjem u pravo na mirno uživanje vlasništva prijeko potrebna pravedna ravnoteža između zahtjeva općeg javnog interesa i zahtjeva zaštite temeljnih prava pojedinaca,

te nameće li podnositelju nerazmjernan i pretjerani teret (vidi, *inter alia*, ranije citirani predmet *Jahn*, § 93.).

124. Sud primjećuje da je Zakon o najmu stanova donesen u cilju provođenja reformi u stambenom sektoru Republike Hrvatske, u vrijeme tranzicije države u sustav slobodnog tržišta. Regulirajući „zaštićeni najam” njegove prijelazne odredbe (vidi stavke 30. do 49. ove presude na koje se upućuje u stavicima 39.-50. ove presude), nametnule su vlasniku stana na kojem je stanar ranije imao „stanarsko pravo” odnos najmodavac-stanar. Ove su odredbe zadržale niz ograničenja u pogledu prava najmodavaca u odnosu na ranije nositelje stanarskog prava koji stanuju u njihovim stanovima. Ova su ograničenja, u pretežitom dijelu, usporediva s onima koja su postojala u zakonima koji reguliraju stambene odnose, a koji su bili doneseni u socijalističkom sistemu (vidi stavke 24. i 26. ove presude).

125. Konkretno, temeljem prijelaznih odredaba Zakona o najmu stanova svako stanarsko pravo koje je bilo dodijeljeno na stanu u privatnom vlasništvu bilo je preoblikovano u ugovorni najam na neodređeno vrijeme (vidi stavke 11. i 39.-40. ove presude). Unatoč tome što se na to može gledati kao na kvazi-ugovor o najmu između najmodavca i najmoprimca, najmodavci zapravo imaju neznatan ili nikakav utjecaj na izbor najmoprimca ili bitne sastojke takvog ugovora (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 196.; predmet *Ghigo protiv Malte*, br. 31122/05, § 74., 26. rujna 2006.; i ranije citirani predmet *Edwards*, § 73.).

126. To se odnosi ne samo na trajanje ugovora, već i na uvjete njegova otkaza. Ne samo da ti najmodavci ne mogu ući u posjed svojih stanova samo na temelju njihove želje da ih koriste na drugi način (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Edwards*, § 73.), već je značajno ograničeno i njihovo pravo na otkaz najma na osnovu vlastite potrebe za smještajem ili takve potrebe njegovih srodnika, ili radi toga jer najmoprimac ima u vlasništvu alternativni smještaj i zbog toga ne treba zaštitu od otkaza najma (vidi, *mutatis mutandis*, predmet *Amato Gauci protiv Malte*, br. 47045/06, § 61, 15. rujna 2009.).

127. Poglavitito, prema članku 40. Zakona o najmu stanova (vidi stavke 48.-49. ove presude), najmodavac, koji se namjerava preseliti u stan ili u njega useliti svoju djecu, roditelje ili osobe u odnosu na koje ima zakonsku obvezu uzdržavanja, ima pravo otkazati ugovor o najmu stana sa zaštićenim najmoprimcem samo ako (a) najmodavac nema drugi smještaj za sebe ili za svoju obitelj te ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili je stariji od šezdeset godina; ili (b) ako najmoprimac ima u vlasništvu odgovarajući useljivi stan na području općine ili grada gdje se nalazi stan u kojem stanuje.

128. Kao posljedica toga, sustav zaštićenog najma nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidi, *mutatis mutandis*, *Amato Gauci*, loc. cit.). Ova pravila, kombinirana sa zakonskim pravom članova

obiteljskog domaćinstva najmoprimca u vrijeme kad je Zakon o najmu stanova stupio na snagu da mogu naslijediti status zaštićenog najmoprimca (vidi stavke 46.-47. ove presude), ostavila su najmodavcima malo ili nimalo prilike da ponovno uđu u posjed svojih stanova, budući da je vjerojatnost da zaštićeni najmoprimci dobrovoljno napuste stan u pravilu neznatna (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 196., i predmet *Amato Gauci*, loc. cit.).

129. Ostale obveze najmodavaca, koje potencijalno uključuju značajne izdatke s njihove strane, određene su u članku 13. Zakona o najmu stanova (vidi stavak 35. ove presude) i u članku 89. stavku 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (vidi stavak 67. ove presude), koji ih obvezuju da stan održavaju u stanju koje je prikladno za stanovanje i plaćaju doprinos za zajedničku pričuvu koja je osnovana za pokriće redovnih troškova održavanja stambene zgrade u kojoj se stan nalazi. Istovremeno, njihovo pravo na ostvarivanje zarade od najma stanova podložno je zakonskim ograničenjima (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 197.). Posebice, sukladno članku 7. stavku 1. Zakona o najmu stanova najmodavci nemaju ovlasti slobodno odrediti najamninu (vidi stavak 34. ove presude), jer je zaštićena najamnina za svaki stan izračunata u skladu s formulom određenom Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (vidi stavke 51.-55. ove presude). Kao što je i Vlada Republike Hrvatske priznala u svojim pokušajima za donošenje izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova (vidi stavke 71.-80. ove presude), a što je potvrđeno i nalazima pučkog pravobranitelja (vidi stavke 81.-83. ove presude), zaštićena najamnina izračunata u skladu s tom formulom često je bila niža od zajedničke pričuve, te je prema tome bila nedovoljna za pokriće barem troškova održavanja zajedničkih prostora i instalacija zgrade u kojoj se stanovi nalaze, a da se ne govori o troškovima održavanja samih stanova. Štoviše, zaštićena najamnina se prema priznanju vlasti u pravilu određuje u najnižem iznosu (vidi stavke 73., 76. i 80. ove presude). Manjak koji iz toga proizlazi stoga su pokrivali najmodavci (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 198.).

130. Sud je osobito iznenađen činjenicom da unatoč tome što članak 7. stavak 2. Zakona o najmu stanova propisuje da visina zaštićene najamnine ovisi, između ostalog, o visini prihoda domaćinstva najmoprimca (vidi stavak 34. ove presude), u skladu s člankom 9. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, ta se odredba primjenjuje samo u korist najmoprimca (vidi stavak 53. ove presude), omogućujući mu da dodatno smanji iznos zaštićene najamnine. To je ponekad rezultiralo paradoksalnim situacijama, poput one koju je opisao pučki pravobranitelj u svojem Godišnjem izvješću za 2012. godinu (vidi stavak 83. ove presude), gdje su stariji najmodavci slabijeg imovnog stanja u stvari subvencionirali stanovanje radno sposobnih najmoprimaca koji primaju plaću. Paradoks je tim veći ako se uzme u obzir činjenica da je između 1998. i 2012. etalonska

cijena građenja, kao jedini element formule za izračun visine zaštićene najamnine koji omogućuje prilagodbe naviše, porasla za 82 % (vidi stavak 85. ove presude), dok je prosječna mjesečna plaća u istom razdoblju porasla za 134 %, a prosječna mjesečna mirovina za 65 % (vidi stavke 86.-87. ove presude).

131. Situacija za najmodavce dodatno je bila otežana njihovom obvezom plaćanja poreza na dohodak na iznos primljene najamnine (koji iznos mogu umanjiti maksimalno za 30 % na ime nastalih troškova, vidi stavke 68.-70. ove presude). Pored toga, praktično isključenje prava najmodavaca da slobodno raspolažu svojim stanovima koje je rezultat restriktivnih odredaba o otkazu najma (vidi stavke 48.-49. i 126. ove presude), dovelo je do smanjenja tržišne vrijednosti njihovih stanova (vidi, *mutatis mutandis*, predmet *Hutten-Czapska*, loc. cit.).

132. Konačno, Sud primjećuje da se na sustav zaštićenog najma ili bilo koje od ograničenja prava najmodavaca kao posljedicu toga, ne primjenjuje nikakav zakonski rok. Imajući u vidu prethodno navedeno zakonsko pravo članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca danaslijede njihov status zaštićenog najmoprimca (vidi stavke 46.-47. i 128. ove presude), to znači da ova ograničenja u mnogim slučajevima mogu trajati kroz dvije ili ponekad čak i tri generacije. Kao što je naveo podnositelj nasljednik, on, kao i sam podnositelj, vjerojatno neće biti u mogućnosti za života koristiti svoj stan (vidi stavak 115. ove presude).

133. Okrećući se pojedinačnoj situaciji podnositelja, Sud prvo primjećuje da su komunističke vlasti 1955. dodijelile P.A. stanarsko pravo na podnositeljevom stanu (vidi stavak 9. ove presude), koje pravo je prešlo na I.T. kad se P.A. 1973. godine iselila iz stana (vidi stavak 10. ove presude). Stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova 5. studenog 1996. stvoren je kvazi-ugovor o najmu (vidi stavke 11., 40. i 125. ove presude) između podnositelja zahtjeva kao najmodavca i I.T. kao najmoprimca. Međutim, Konvencija je u odnosu na Hrvatsku stupila na snagu godinu dana kasnije, 5. studenog 1997. Premda je kroz pedeset pet godina podnositelj zahtjeva imao malu ili nikakvu priliku ponovno steći posjed svoga stana ili naplatiti tržišnu najamninu za njegov najam, slijedi da je vremensko razdoblje podobno za preispitivanje od strane Suda počelo tek 6. studenog 1997., dan nakon stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku, te je završilo smrću podnositelja zahtjeva dana 6. veljače 2011. (vidi stavke 5. i 88. ove presude). Prema tome, trajalo je više od trinaest godina.

134. Sud nadalje primjećuje da je podnositelj zahtjeva odbio sklopiti ugovor o najmu s I.T. uz ugovaranje zaštićene najamnine (vidi stavak 12. ove presude) te da mu je takav ugovor na kraju nametnut presudom Općinskog suda u Splitu od 2. rujna 2002. (vidi stavak 15. ove presude). Štoviše, kako proizlazi iz dokumenata koje je dostavila Vlada, podnositelj zahtjeva je odbio primati zaštićenu najamninu za svoj stan čak i nakon donošenja te presude (vidi stavak 20. ove presude). Međutim, ova činjenica

ne može biti na njegovu štetu ako bi Sud eventualno na kraju utvrdio da je u prethodno navedenom vremenskom razdoblju od oko trinaest godina (vidi prethodni stavak) najamnina koju je imao pravo dobivati bila tako niska i neodgovarajuća da, zajedno s ostalim ograničenjima (vidi stavke 126.-127. ove presude) njegova vlasništva, predstavlja trajnu povredu njegovih vlasničkih prava (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, 209.).

135. Sud primjećuje da je u tih trinaest godina podnositelj zahtjeva imao pravo primati mjesečnu najamninu za stan o kojem je riječ u iznosu od 102,14 HRK (otprilike 13,36 EUR) za razdoblje od 5. studenog 1997. do 31. listopada 2005., 157,62 HRK (otprilike 21,48 EUR) između 1. studenog 2005. i 8. svibnja 2008. i 174,48 HRK (otprilike 23,66 EUR) između 9. svibnja 2008. i njegove smrti 6. veljače 2011. (vidi stavak 19. ove presude). Istovremeno, tijekom tih trinaest godina podnositelj je morao plaćati mjesečnu naknadu za zajedničku pričuvu u visini od 102,81 HRK (otprilike 13,55 EUR, vidi stavak 21. ove presude).

136. To znači da podnositelj zahtjeva prije 1. studenog 2005. ne bi ostvarivao dohodak od stana, dok bi nakon tog datuma mjesečni neto dohodak (dobit) koji bi mogao ostvariti od stana iznosio 54,81 HRK, tj. 7,93 EUR (u razdoblju od 1. studenog 2005. do 8. svibnja 2008.), te 71,67 HRK, tj. 10,11 EUR (u razdoblju od 9. svibnja 2008. do 6. veljače 2011.).

137. Sud nadalje primjećuje da ni podnositelj zahtjeva, niti njegov nasljednik nisu tvrdili da bi podnositelju nastali neki drugi troškovi osim zajedničke pričuve vezano uz stan o kojem je riječ, kao što su primjerice, troškovi povezani s održavanjem samog stana koje, prema mjerodavnom pravu, snose najmodavci (vidi stavke 35. i 129. ove presude). Sud također smatra razumljivim, budući da je podnositelj odbio primati zaštićenu najamninu za svoj stan (vidi stavke 20. i 134. ove presude), da on nikada nije prijavio dohodak od najma stana poreznoj upravi (vidi stavka 22. ove presude).

138. Međutim, čak i uz pretpostavku da podnositelj zahtjeva, pored zajedničke pričuve, nije trebao snositi druge troškove za svoj stan te da nije plaćao porez na dohodak na iznos najamnine koji je imao pravo dobivati, Sud ne može drugo nego primijetiti da su iznosi o kojima je riječ, a kreću se od nula do otprilike deset eura mjesečno (vidi stavak 136. ove presude), izuzetno niski i teško se mogu smatrati pravičnom naknadom za korištenje podnositeljevog stana (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Ghigo*, § 74.; ranije citirani predmet *Edwards*, § 75.; i predmet *Saliba i drugi protiv Malte*, br. 20287/10, § 66., 22. studenog 2011.). Sud nije uvjeren da su interesi podnositelja zahtjeva kao najmodavca, uključujući njegovo pravo na ostvarivanje prihoda iz svoje imovine (vidi ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 239.), bili zadovoljeni uz tako izuzetno niske naknade (vidi, *mutatis mutandis*, predmet *Ghigo*, loc. cit.; predmet *Edwards*, loc. cit.; i predmet *Saliba*, loc. cit.).

139. Štoviše, ovaj iznos najamnine u izrazitoj je opreci s tržišnom najamninom koju je podnositelj zahtjeva mogao dobiti za svoj stan (vidi ranije citirani predmet *Amato Gauci*, § 62.). Sud posebice primjećuje da je podnositeljev nasljednik dostavio dokaz u prilog tvrdnji da je zaštićena najamnina za stan o kojem je riječ bila dvadeset pet puta niža od tržišne najamnine (vidi stavak 114. ove presude). Vlada, sa svoje strane to nije osporila, a informacije koje je dostavila čini se da ne upućuju na suprotno (vidi stavak 112. ove presude). U ovim okolnostima ne može se drugo nego zaključiti da je iznos zaštićene najamnine koji je podnositelj imao pravo primati bio u očitom nerazmjeru s visinom tržišne najamnine (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Saliba i drugi*, § 65.).

140. Sud je mnogo puta naveo da u područjima kao što je stanovanje države nužno imaju široku slobodu procjene, ne samo u pogledu postojanja problema mjera osiguranja kontrole pojedinačnog vlasništva koji je u javnom interesu, već i u pogledu izbora mjera i njihove provedbe. Državna kontrola nad iznosima najamnine jedna je od takvih mjera i njezina primjena često može dovesti do značajnih smanjenja iznosa najamnine koju je moguće zaračunati (vidi, npr., ranije citirani predmet *Mellacher i drugi*, § 45.; ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 223.; i ranije citirani predmet *Edwards*, § 76.).

141. Sud također priznaje da su hrvatska tijela, u kontekstu temeljite reforme političkog, pravnog i gospodarskog sustava države, tijekom tranzicije iz socijalističkog sustava u demokratsku državu bila suočena s iznimno teškim zadatkom stvaranja ravnoteže između prava najmodavaca i zaštićenih najmoprimaca koji su stanovali u stanovima dugo vremena. Trebalo je, s jedne strane, osigurati zaštitu prava vlasništva prvih i, s druge strane, poštivanje socijalnih prava potonjih, koji su često bili ranjivi pojedinci (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 225., i predmet *Radovici i Stănescu protiv Rumunjske*, br. 68479/01, 71351/01 i 71352/01, § 88, ESLJP 2006-XIII (izvatci)).

142. Neovisno o tome, ova sloboda procjene, bez obzira kako značajna bila, nije neograničena i njezina provedba, čak i u kontekstu najsloženije reforme države, ne može dovesti do posljedica koje su protivne standardima Konvencije (vidi ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 223.). Opći interes zajednice u takvim situacijama traži pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta, kojim se ne može opteretiti samo jedna određena društvena grupa, neovisno o tome koliko su važni interesi druge grupe ili zajednice u cjelini (vidi ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, § 225., i predmet *Radovici i Stănescu*, loc. cit.). Posebice, ostvarenje slobode procjene države u takvim situacijama ne smije dovesti do rezultata koji su očigledno neopravdani, poput iznosa najamnine koji omogućuju tek minimalnu dobit (vidi ranije citirani predmet *Amato Gauci*, § 62.).

143. Imajući u vidu: (a) prvenstveno, niski iznos zaštićene najamnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati i financijske terete koji su

mu kao najmodavcu nametnuti zakonom, što je značilo da je mogao ostvariti tek minimalnu dobit od najma svog stana (vidi stavke 129. i 135.-136. ove presude); (b) činjenicu da je podnositeljev stan bio zauzet tijekom pedeset pet godina, od čega je više od trinaest godina prošlo od stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku, i da nije mogao ući u posjed ili iznajmiti svoj stan po tržišnim uvjetima za svoga života (vidi stavke 132.-133. ove presude); te u svjetlu (c) prethodno navedenih ograničenja prava najmodavaca u pogledu otkaza zaštićenog najma i nepostojanja odgovarajućih procesnih jamstava za postizanje ravnoteže između konkurentnih interesa najmodavaca i zaštićenih najmoprimaca (vidi stavke 126.-128. ove presude), Sud ne pronalazi zahtjeve općeg interesa (vidi stavak 122. ove presude) koji bi mogli opravdati tako sveobuhvatna ograničenja podnositeljevih vlasničkih prava i nalazi da u konkretnom predmetu nije postojala pravedna raspodjela socijalnog i financijskog tereta koji je nastao kao posljedica reforme u stambenom sektoru. Umjesto toga, na podnositelja zahtjeva kao najmodavca stavljen je nerazmjerni i pretjerani pojedinačni teret, budući da je morao snositi većinu socijalnih i financijskih troškova stambenog zbrinjavanja I.T. i njezine obitelji (vidi, *mutatis mutandis*, predmet *Lindheim i drugi protiv Norveške*, br. 13221/08 i 2139/10, §§ 129. i 134., 12. lipnja 2012.; ranije citirani predmet *Hutten-Czapska*, §§ 224.-225.; ranije citirani predmet *Edwards*, § 78, ranije citirani predmet *Ghigo*, § 78.; ranije citirani predmet *Amato Gauci*, § 63.; i ranije citirani predmet *Saliba*, § 67.). Slijedi da hrvatske vlasti, bez obzira na široku slobodu procjene (vidi stavke 141.-142. ove presude), u ovom predmetu nisu postigle potrebnu ravnotežu između općih interesa zajednice i zaštite vlasničkih prava podnositelja (vidi, *mutatis mutandis*, predmet *Edwards*, loc. cit.; predmet *Amato Gauci*, loc. cit.; i ranije citirani predmet *Lindheim*, § 134.).

144. Ovaj zaključak nije doveden u pitanje tvrdnjom Vlade da je sustav zaštićenog najma, uveden prijelaznim odredbama Zakona o najmu stanova, ograničio podnositeljeva vlasnička prava u mjeri manjoj nego što je to činio raniji sustav stanarskog prava (vidi stavak 107. ove presude), jer od datuma ratifikacije nadalje sve radnje i propusti države moraju biti u skladu s Konvencijom (vidi predmet *Blečić protiv Hrvatske* [VV], br. 59532/00, § 81, ESLJP 2006-III).

145. Stoga je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

III. NAVODNA POVREDA ČLANKA 6. STAVKA 1. KONVENCIJE

146. Podnositelj zahtjeva je također prigovorio kako prethodno navedeni građanski postupak nije bio pošten, osobito s obzirom na način na koji su domaći sudovi ocijenili dokaze. Pozvao se na članak 6. stavak 1. Konvencije koji glasi kako slijedi:

„Radi utvrđivanja svojih prava i obveza ... svatko ima pravo da sud pravično ... ispita njegov slučaj...”

147. U svjetlu svih materijala koje posjeduje, Sud primjećuje kako nema dokaza koji upućuju da bi sudovi bili pristrani ili da postupak na drugi način ne bi bio pošten.

148. Slijedi da je ovaj prigovor nedopušten temeljem članka 35. stavka 3.(a) Konvencije kao očigledno neosnovan i da ga mora odbiti temeljem članka 35. stavka 4. Konvencije.

IV. OSTALE NAVODNE POVREDE KONVENCIJE

149. Konačno, podnositelj se pozvao na članke 13. i 14. Konvencije, bez daljnjeg obrazloženja tih prigovora.

150. U svjetlu svih materijala koje posjeduje, te u mjeri u kojoj su stvari koje su predmet prigovora u njegovoj nadležnosti, Sud smatra da konkretni predmet ne upućuje na postojanje povrede bilo kojeg od prethodno navedenih članaka Konvencije.

151. Slijedi da su ovi prigovori nedopušteni na temelju članka 35. stavka 3. (a) Konvencije kao očigledno neosnovani, i da ih treba odbiti na temelju članka 35. stavka 4. Konvencije.

V. ČLANCI 41. I 46. KONVENCIJE

A. Primjena članka 41. Konvencije

152. Članak 41. Konvencije propisuje:

„Ako Sud utvrdi da je došlo do povrede Konvencije i dodatnih protokola, a unutarnje pravo dotične visoke ugovorne stranke omogućava samo djelomičnu odštetu, Sud će, prema potrebi, dodijeliti pravičnu naknadu povrijeđenoj stranci.”

*1. Šteta***(a) Tvrdnje stranaka**

153. Podnositeljev nasljednik tražio je 11.110,00 eura (EUR) na ime materijalne štete. Pojasnio je da taj iznos odgovara iznosu mjesečne tržišne najamnine u visini od 100 eura (EUR) za podnositeljev stan u razdoblju od 2. rujna 2002., tj. dana donošenja presude Općinskog suda u Splitu (vidi stavak 15. ove presude) do 6. prosinca 2011., tj. dana podnošenja zahtjeva za pravičnom naknadom. Podnositeljev nasljednik također potražuje 5.000 eura (EUR) na ime nematerijalne štete.

154. Vlada je osporila te tvrdnje.

(b) Ocjena Suda*(i) Materijalna šteta*

155. Sud smatra da je podnositelj zahtjeva sigurno pretrpio materijalnu štetu zbog svoje nemogućnosti naplate odgovarajuće najamnine za svoj stan u razdoblju od 5. studenog 1997. (datum stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Republiku Hrvatsku) do njegove smrti dana 6. veljače 2011. (vidi, kao primjer i *mutatis mutandis*, predmet *Edwards protiv Malte* (pravična naknada), br. 17647/04, §§ 18.-22., 17. srpnja 2008.). Međutim, imajući u vidu da je kod postavljanja zahtjeva za pravičnom naknadom podnositeljev nasljednik tražio naknadu materijalne štete samo za razdoblje od donošenja presude Općinskog suda u Splitu dana 2. rujna 2002., Sud mu može dosuditi takvu naknadu samo za vremensko razdoblje između tog datuma i datuma podnositeljeve smrti, tj. od 2. rujna 2002. do 6. veljače 2011. godine.

156. Uzimajući u obzir opći interes kojem se težilo kod miješanja u podnositeljeva vlasnička prava u ovom predmetu (vidi stavak 122. ove presude), Sud nadalje ponavlja da su kod donošenja pravnih propisa koji reguliraju stanovanje, države stranke Konvencije ovlaštene sniziti najamninu do razine ispod tržišne vrijednosti, jer zakonodavna vlast može razumno odlučiti u okviru pitanja politike, da je naplata tržišne najamnine neprihvatljiva sa stajališta socijalne pravde (vidi ranije citirani predmet *Mellacher i drugi*, § 56.). Stoga takve mjere, osmišljene u cilju postizanja

veće socijalne pravde, mogu tražiti naknadu nižu od pune tržišne cijene (vidi, npr. ranije citirani predmet *Edwards* (pravična naknada), § 20).

157. Konačno, Sud također nalazi prikladnim oduzeti iznos zaštićene najamnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati (stavci 19. i 135. ove presude) za razdoblje za koje se naknada dosuđuje (vidi stavak 155. ove presude), tj., za razdoblje od 2. rujna 2002. do 6. veljače 2011. (vidi ranije citirani predmet *Edwards* (pravična naknada), § 22.). Razlog tome je taj da naknada materijalne štete koju je podnositelj pretrpio u ovom predmetu treba pokriti razliku između najamnine na koju je podnositelj zahtjeva imao pravo prema domaćim pravnim propisima, a koju Sud smatra neodgovarajućom i odgovarajuće najamnine. Stoga ne može sadržavati iznos zaštićene najamnine na koju bi podnositelj u svakom slučaju imao pravo. U protivnome bi I.T., kao zaštićena najmoprimska koja je stanovala u podnositeljevom stanu, bila neopravdano oslobođena svoje obveze plaćanja najamnine za to razdoblje, a koju bi u tom slučaju neopravdano snosila država.

158. U svjetlu prethodno navedenog i u cilju utvrđivanja odgovarajuće najamnine u ovom predmetu, Sud je izvršio procjenu, uzimajući osobito u obzir informacije dobivene od stranaka o visini tržišne najamnine za usporedive stanove za relevantno razdoblje (koje informacije se u bitnome ne razlikuju, vidi stavak 139. ove presude) i zaštićene najamnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati u tom istom razdoblju za najam svog stana (vidi stavak 135. ove presude). Sud smatra razumnim dosuditi podnositeljevom nasljedniku iznos od 8.200 eura (EUR) na ime materijalne štete.

(ii) *Nematerijalna šteta*

159. Sud također nalazi da je podnositelj sigurno pretrpio nematerijalnu štetu (vidi, npr. ranije citirani predmet *Edwards* (pravična naknada), § 37.). Presuđujući na pravičnoj osnovi, Sud dosuđuje podnositeljevom nasljedniku (vidi, *mutatis mutandis*, *Dolneanu protiv Moldavije*, br. 17211/03, § 58., 13. studeni 2007.) 1.500 eura (EUR) s tog naslova, uvećano za sve poreze koji bi mogli biti zaračunati na taj iznos.

2. *Troškovi i izdaci*

160. Podnositeljev nasljednik tražio je 1.122 eura (EUR) na ime troškova i izdataka nastalih pred domaćim sudovima. Također potraživao je i neutvrđeni iznos za „sve procesne troškove vezane uz zastupanje pred Sudom”.

161. Vlada je osporila njegove tvrdnje.

162. U pogledu zahtjeva za naknadu troškova i izdataka nastalih podnositelju pred domaćim sudovima, Sud primjećuje, imajući u vidu svoja prethodna utvrđenja (vidi stavke 120. i 147.-148. ove presude), da troškovi koji se potražuju nisu nastali u cilju traženja da se u domaćem pravnom

poretku spriječi ili ispravi povreda koju je Sud utvrdio (vidi, npr. *Frommelt protiv Lihtenštajna*, br. 49158/99, §§ 43.-44., 24. lipnja 2004.). Stoga odbija zahtjev za naknadu troškova i izdataka s tog osnova.

163. U pogledu zahtjeva za naknadu troškova i izdataka nastalih pred ovim Sudom, Sud smatra opravdanim dosuditi iznos od 850 eura (EUR).

3. Zatezne kamate

164. Sud smatra primjerenim da se stopa zatezne kamate temelji na najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke uvećanoj za tri postotna boda.

B. Članak 46. Konvencije

165. Iako se Sud se primarno fokusirao na posebne okolnosti ovog predmeta utvrđujući povredu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju, Sud dodaje kao opće opažanje da se temeljni problem zbog kojeg je utvrđena povreda Konvencije tiče samog zakonodavstva i da se utvrđenja Suda protežu izvan pojedinačnog interesa podnositelja u ovom konkretnom slučaju (vidi stavak 77. ove presude). Stoga je ovo predmet kad Sud smatra da bi tužena država trebala poduzeti odgovarajuće zakonodavne i/ili druge opće mjere kako bi osigurala relativno osjetljivu ravnotežu između interesa najmodavaca, uključujući njihovo pravo na ostvarivanje dobiti od svoje imovine, te općeg interesa zajednice - uključujući dostupnost zadovoljavajućeg smještaja za one u lošijem položaju - u skladu s načelima zaštite vlasničkih prava prema Konvenciji (vidi, npr. ranije citirani predmet *Edwards* (pravična naknada), § 33.). S tim u vezi Sud je primijetio da je trenutno u tijeku zakonodavna reforma (vidi stavke 77.-80. ove presude). Nije zadaća Suda odrediti na koji bi način prava najmodavaca i najmoprimaca (vidi stavak 168. ove presude) trebala biti međusobno uravnotežena. Sud je već identificirao glavne nedostatke postojećeg zakonodavstva, i to, neodgovarajuću visinu zaštićene najamnine u smislu zakonskih financijskih tereta koji su nametnuti najmodavcima, restriktivne uvjete za otkaz zaštićenog najma i nepostojanje bilo kakvog vremenskog ograničenja u odnosu na sustav zaštićenog najma (vidi stavke 124.-132. ove presude). Podložno nadzoru Odbora ministara, država može slobodno odabrati sredstva kojima će ispuniti svoje obveze na temelju članka 46., u svrhu izvršenja ove presude Suda, (vidi, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Lindheim*, § 137.).

IZ TIH RAZLOGA SUD JEDNOGLASNO

1. *Proglašava* prigovor koji se odnosi na pravo vlasništva dopuštenim, a ostatak zahtjeva nedopuštenim;
2. *Presuđuje* da je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju;
3. *Presuđuje*
 - (a) da tužena država treba isplatiti podnositeljevom nasljedniku, u roku od tri mjeseca od dana kad presuda postane konačna u skladu s člankom 44. stavkom 2. Konvencije, sljedeće iznose koje je potrebno preračunati u hrvatske kune prema tečaju važećem na dan isplate:
 - (i) 8.200 EUR (osam tisuća dvjesta eura) na ime materijalne štete;
 - (ii) 1.500 EUR (tisuću petsto eura) na ime nematerijalne štete, uvećanih za sve poreze koji bi se mogli zaračunati;
 - (iii) 850 EUR (osamsto pedeset eura) na ime troškova i izdataka, uvećanih za sve poreze koje bi se podnositeljevom nasljedniku mogli zaračunati;
 - (b) da se od proteka naprijed navedena tri mjeseca do namirenja na prethodno spomenute iznose plaća obična kamata prema stopi koja je jednaka najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke tijekom razdoblja neplaćanja, uvećanoj za tri postotna boda;
4. *Odbacuje* preostali dio zahtjeva podnositeljeva nasljednika za pravičnom naknadom.

Sastavljeno na engleskome jeziku i otpravljeno u pisanom obliku dana 10. srpnja 2014. godine u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika Suda.

André Wampach
zamjenik tajnika

Khanlar Hajiyev
predsjednik

© Ured zastupnika RH pred Europskim sudom za ljudska prava. Sva prava pridržana.