

PRVI ODJEL
ODLUKA
O DOPUŠTENOSTI

zahtjeva br. 17124/05 i 17126/05 Zlatka PAVLINOVIĆA i Gordane
TONIĆ protiv Hrvatske

Europski sud za ljudska prava (Prvi odjel), zasjedajući 3. rujna 2009. u
vijeću u sastavu:

Christos Rozakis, *predsjednik*,

Nina Vajić,

Anatoly Kovler,

Elisabeth Steiner,

Khanlar Hajiyev,

Giorgio Malinverni,

George Nicolaou, *suci*,

i Søren Nielsen, *Tajnik odjela*,

Uzimajući u obzir gore navedene zahtjeve podnesene 22. i 29. ožujka
2005.,

Uzimajući u obzir očitovanje tužene države i odgovor na očitovanje
podnositelja zahtjeva,

Nakon vijećanja donosi sljedeću odluku:

ČINJENICE

Podnositelji zahtjeva, gospodin Zlatko Pavlinović ("podnositelj prvog zahtjeva") i gđa Gordana Tonić ("podnositeljica drugog zahtjeva") hrvatski su državljani rođeni 1946. koji žive u Zagrebu. Pred sudom ih je zastupala gđa Lj. Nogolica, odvjetnica iz Zagreba. Hrvatsku vladu ("Vlada") zastupala je njena zastupnica, gđa Š. Stažnik.

A. Okolnosti predmeta

Činjenice predmeta koje su dostavile strane mogu se sažeti kako slijedi.

1. Pozadina predmeta

Dana 1. siječnja 1997. na snagu je stupio Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine – "Zakon o denacionalizaciji". Taj je Zakon omogućio prijašnjim vlasnicima konfiscirane ili nacionalizirane imovine ili njihovim nasljednicima prvog nasljednog reda (izravnim potomcima ili supružnicima) da pod određenim uvjetima ostvare povrat ili naknadu za imovinu oduzete tijekom komunističkog režima. Svoje zahtjeve trebali su podnijeti unutar šest mjeseci od stupanja na snagu Zakona. Zahtjevi predani nakon tog datuma proglašeni su nedopuštenima.

Prema članku 22. Zakona o denacionalizaciji, nacionalizirani stanovi na kojima su treće strane stekle stanarska prava nisu se vraćali prijašnjim vlasnicima. Stanari su imali pravo kupiti takve stanove od prodavatelja pod povoljnim uvjetima navedenima u Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Istovremeno, prijašnji vlasnici imali su pravo na novčanu naknadu u odnosu na stanove.

Međutim, prema članku 32. Zakona o denacionalizaciji, konfiscirani stanovi dodjeljivali su se prijašnjim vlasnicima. U skladu s člankom 13. Zakona o Fondu za naknadu oduzete imovine stanar je imao pravo kupiti konfiscirani stan samo ako nije podnesen zahtjev za povratom ili ako je takav zahtjev odbijen pravomoćnom odlukom.

2. Posebne okolnosti predmeta

(a) Događaji koji su prethodili parničnom postupku

Podnositelji zahtjeva imali su stanarska prava na stanovima u Zagrebu čije su dimenzije iznosile 92,92 kvadratna metra (stan podnositelja prvog zahtjeva) i 87,70 kvadratnih metara (stan podnositeljice drugog zahtjeva). Oba stana nalazila su se u istoj zgradi koju su 1946. vlasnici M. V. konfiscirale komunističke vlasti.

(i) Postupak pokrenut radi povrata

Dana 13. veljače 1997. M. B, kći M. V, u Zagrebu je pokrenula upravni postupak pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada Zagreba podnijevši zahtjev za povratom konfiscirane imovine M. V, uključujući i prethodno spomenutu zgradu.

Dana 17. srpnja 1997. M. V. je umrla te su postupak nastavili njezini oporučni nasljednici V. A.-V. i T. A.

Dana 11. svibnja 2001. Gradski ured je donio odluku kojom vlasništvo nad zemljišno-knjižnom česticom na kojoj je izgrađena odnosna zgrada dodjeljuje V. A.-V. i T. A. Međutim, naveo je da će o povratu zgrade odlučiti kasnije.

Dana 26. svibnja 2004. Gradski ured je donio odluku o dodjeli vlasništva nad cjelokupnom zgradom V. A.-V. i T. A. te utvrdio da su podnositelji zahtjeva stekli status zaštićenih najmoprimaca u skladu s člankom 33. Zakona o denacionalizaciji.

Dana 7. prosinca 2005. Ministarstvo pravosuđa je kao drugostupanjsko upravno tijelo odbacilo žalbu podnositelja zahtjeva i potvrdilo prvostupanjsku odluku od 26. svibnja 2004.

Podnositelji zahtjeva su zatim podnijeli tužbu pred Upravnim sudom Republike Hrvatske osporavajući odluku Ministarstva. Dana 8. siječnja 2009. Upravni sud je odbio tužbu podnositelja zahtjeva. Prvostupanjska odluka od 26. svibnja 2004. time je postala pravomoćna.

Podnositelji zahtjeva su nakon toga podnijeli ustavnu tužbu protiv presude Upravnog suda. Čini se da se postupak trenutačno nalazi pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske.

(ii) Prodaja stanova

U međuvremenu su u ožujku 1997. podnositelji zahtjeva podnijeli zahtjev Gradu Zagrebu za kupnju svojih stanova, u skladu sa Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Dana 16. lipnja 1998. podnositeljica drugog zahtjeva upitala je Gradski ured za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba je li podnesen zahtjev za povratom zgrade u kojoj se nalazi njezin stan (i stan podnositelja prvog zahtjeva). U dopisu od 21. srpnja 1998. Ured je odgovorio da takav zahtjev nije podnesen.

Dana 14. rujna 1998. Grad Zagreb je, kao prodavatelj stana, sklopio kupoprodajni ugovor s prvim podnositeljem zahtjeva prodavši mu stan na kojemu je imao stanarsko pravo za 70.145 kuna (HRK). Dana 14. prosinca 1998. Grad Zagreb je sklopio sličan ugovor s podnositeljicom drugog zahtjeva prodavši joj stan na kojemu je imala stanarsko pravo za 60.696 HRK. Nedugo zatim podnositelji zahtjeva su upisani kao vlasnici svojih stanova u zemljišnu knjigu.

(b) Parnični postupak

Dana 20. travnja 2000. V. A.-V. i T. A. podnijeli su građansku tužbu na Općinskom sudu u Zagrebu protiv podnositelja zahtjeva, nekoliko drugih pojedinaca koji su kupili stanove u istoj zgradi i Grada Zagreba. Zatražili su od suda da kupoprodajne ugovore proglasi ništavim zbog suprotnosti s prisilnim propisima. Tvrdili su da se prema Zakonu o denacionalizaciji konfiscirani stanovi nisu mogli prodati stanarima već su trebali biti dodjeljeni prijašnjim vlasnicima. Stanari su mogli kupiti takve stanove samo ako je zahtjev prijašnjeg vlasnika za povratom odbijen ili proglašen nedopuštenim. Tužitelji su objasnili da su oni nastavili upravni postupak pokrenut 13. veljače 1997. pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu od strane M. B. koja je podnijela zahtjev za povratom cijele zgrade u kojoj su se nalazili odnosni stanovi te da taj zahtjev nije bio odbijen ili proglašen nedopuštenim do trenutka sklapanja osporavanih kupoprodajnih ugovora. Stoga Grad Zagreb nije smio prodati te stanove dok su se zahtjevi za njihovim povratom nalazili pred sudom.

Dana 17. listopada 2002. sud je osporavane kupoprodajne ugovore proglasio ništavima *ab initio*, potvrđujući tvrdnje tužitelja. Utvrdio je da su ugovori kršili prisilne propise te su stoga od početka bili ništavi. Tuženici su uložili žalbu.

Dana 13. siječnja 2004. Županijski sud u Zagrebu odbio je žalbu tuženika i potvrdio prvostupanjsku presudu.

Podnositelji zahtjeva su zatim podnijeli ustavne tužbe, navodeći kršenje svojeg ustavnog prava na jednakost pred zakonom.

Dana 29. rujna 2004. Ustavni sud odbacio je ustavne tužbe podnositelja zahtjeva.

B. Mjerodavno domaće pravo*1. Zakon o zabrani prijenosa*

Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo drugih fizičkih i pravnih osoba, Narodne novine br. 53/1990, 61/1991, 25/1993 i 70/1993 – "Zakon o zabrani prijenosa", koji je stupio na snagu 14. prosinca 1990, zabranio je prijenos imovine stečene nacionalizacijom ili konfiskacijom.

Stavkom 1. članka 1. propisuje se da se zabrana odnosi na svu imovinu oduzetu na temelju zakona navedenih u tom stavku.

Stavkom 2. članka 1. propisuje se da se zabrana odnosi na svu imovinu oduzetu konfiskacijom neovisno o zakonima na kojima se ta konfiskacija temeljila.

Stavkom 1. članka 4. propisuje se da je svaki ugovor zaključen protivno odredbama Zakona o zabrani prijenosa ništav.

Člankom 6. propisuje se da zabrana vrijedi do donošenja zakona o denacionalizaciji.

2. *Zakon o denacionalizaciji*

(a) Mjerodavne odredbe

Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Narodne novine br. 92/1996, 92/1999 (ispravak), 80/2002 (izmjene i dopune) i 81/2002 (ispravak) – "Zakon o denacionalizaciji iz 1996", koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997, omogućio je prijašnjim vlasnicima konfiscirane ili nacionalizirane imovine ili njihovim nasljednicima u izravnoj liniji (izravnim potomcima i supružniku) da pod određenim uvjetima traže povrat oduzete imovine ili naknadu za tu imovinu. Mjerodavne odredbe Zakona o denacionalizaciji glase kako slijedi:

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

" ...

(2) Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu ovoga Zakona u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.

...

(4) Konfiscirana imovina daje se u vlasništvo prijašnjem vlasniku prema odredbama ovoga Zakona, a ako to nije moguće ... prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u novcu ili vrijednosnim papirima."

IV. PREDMET NAKNADE

3.1. (a) NAKNADA ZA ODUZETE STANOVE

Članak 22.

"(1) Stanovi ... na kojima postoji stanarsko pravo ne vraćaju se u vlasništvo, osim stanova oduzetih prijašnjem vlasniku na temelju propisa o konfiskaciji.

...

(3) Prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu, a stanaru [tj. nositelju stanarskog prava] pravo na otkup stana."

3.1. (b) NAKNADA ZA ODUZETE KONFISCIRANE STANOVE

Članak 32.

"Prijašnjem vlasniku daje se u vlasništvo stan oduzet na temelju propisa o konfiskaciji."

Članak 33.

"Davanjem stana u vlasništvo prijašnjem vlasniku, stanari [tj. nositelji stanarskog prava] stječu pravni položaj [zaštićenih] najmoprimaca sukladno odredbama [Zakona o najmu stanova]."

Članak 35.

"(1) Vlasnik i najmoprimac dužni su sklopiti ugovor o najmu [sa zaštićenom najamninom] u roku od 60 dana od pravomoćnosti rješenja o dodjeli prava vlasništva [stana prijašnjem vlasniku].

(2) Ako [prijasnji] vlasnik odbije sklopiti ugovor o najmu stanar može zahtijevati ostvarenje svojega prava podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 60 dana od dana kada je [prijasnji] vlasnik stana odbio sklopiti ugovor o najmu. Odluka suda u cijelosti zamjenjuje ugovor o najmu."

Članak 37. stavak 1.

"U slučaju daljnjeg stvarnopravnog raspolaganja stanom najmoprimac ima pravo prvokupa."

VI. IZNIMKE OD VRAĆANJA NACIONALIZIRANE, KONFISCIRANE ILI NA DRUGI NAČIN ODUZETE IMOVINE U VLASNIŠTVO**Članak 52.**

"Prijasnjem vlasniku ne vraća se imovina u vlasništvo i posjed na kojoj su na temelju valjanoga pravnoga osnova treće osobe stekle pravo vlasništva odnosno ako im je imovina na temelju valjanoga pravnoga osnova za stjecanje prava vlasništva predana u posjed, ukoliko ovim Zakonom nije drukčije propisano."

(b) Sudska praksa Vrhovnog suda

U svojoj presudi br. Rev 927/07-2 od 12. veljače 2008. Vrhovni sud je presudio da rok iz čl. 35. st. 1. Zakona o denacionalizaciji nije bio prekluzivan i da nepridržavanjem tog roka prijašnji nositelj stanarskog prava nije izgubio svoje pravo na sklapanje ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom.

3. Zakon o Fondu za naknadu oduzete imovine

Ako ga se smatra mjerodavnim, Zakon o Fondu za naknadu oduzete imovine, Narodne novine br. 69/1997, 105/1999 i 64/2000, koji je stupio na snagu 12. srpnja 1997, glasi kako slijedi:

Članak 13.

"Stanari (najmoprimci) konfisciranih stanova za koje nadležnom tijelu ne budu podneseni zahtjevi za naknadu u roku propisanom Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ili ti zahtjevi budu pravomoćno odbijeni, stječu pravo na otkup stanova po odredbama toga Zakona."

4. *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo*

Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine br. 27/1991, koji je stupio na snagu 19. lipnja 1991, daje pravo nositelju stanarskog prava na stanu u društvenom vlasništvu da taj stan kupi od prodavatelja pod povoljnim uvjetima.

5. *Zakon o najmu stanova*

(a) **Mjerodavne odredbe**

Zakon o najmu stanova, Narodne novine br. 91/1996 od 28. listopada 1996, koji je stupio na snagu 5. studenog 1996, uređuje pravni odnos između najmodavca i najmoprimca s obzirom na najam stanova. U njemu se uvažava posebna kategorija najmoprimaca ("zaštićeni najmoprimci") koji su prethodno bili nositelji stanarskih prava na stanovima u privatnom vlasništvu ili koji svoje stanove nisu kupili u skladu s odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ta je kategorija višestruko zaštićena, na primjer, obvezom najmodavaca na ugovaranje najma na neodređeno vrijeme; plaćanjem zaštićene najamnine čiji iznos propisuje Vlada i ograničenim popisom razloga za otkaz najma.

Prema Zakonu, najmodavac može otkazati ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem u sljedećim slučajevima:

- ako najmoprimac ne plati najamninu ili druge troškove;
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca;
- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge korisnike stanova u zgradi;
- ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku ili roditelju najmoprimca ili drugih zakonskih korisnika stana ili osobi koju najmoprimac uzdržava ili osobi koja uzdržava najmoprimca;
- ako se najmoprimci ili drugi zakonski korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već u druge svrhe;
- ako najmodavac ne posjeduje drugi stan i ako ima pravo na socijalnu pomoć ili je stariji od 60 godina.

U skladu s čl. 40. st. 1. ovog Zakona najmodavac može također otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu ako u stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje uzdržava.

U članku 30. propisuje se da se stupanjem na snagu ovog Zakona ukida stanarsko pravo te nositelji takvih stanarskih prava postaju zaštićeni najmoprimci.

U čl. 33. st. 2. propisuje se da je najmoprimac dužan podnijeti zahtjev za sklapanjem ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom najmodavcu u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnosno od dana

pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stana.

(b) Sudska praksa Ustavnog suda

U svojoj odluci br. U-1031/2000 od 1. lipnja 2005. Ustavni sud je odlučio da rok naveden u čl. 33. st. 2. Zakona o najmu stanova nije prekluzivan i da nepridržavanjem tog roka prijašnja nositeljica stanarskog prava nije izgubila svoje pravo na sklapanje ugovora o najmu sa zaštićenom najamnikom.

6. Zakon o obveznim odnosima

U relevantnim dijelovima Zakona o obveznim odnosima (Službeni list Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije br. 29/1978, 39/1985 i 57/1989 i Narodne novine Republike Hrvatske br. 53/1991 s naknadnim izmjenama i dopunama – "Zakon o obveznim odnosima iz 1978.") propisuje se sljedeće:

Ništavost

Članak 103.

"(1) Ugovor, koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva ništav je ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon o određenom slučaju ne propisuje što drugo.

(2) Ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor će ostati na snazi ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosit će odgovarajuće posljedice."

Posljedice ništavosti

Članak 104. stavak 1.

"U slučaju ništavosti ugovora svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj sve ono što je primila po osnovi takvog ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se priroda onog što je ispunjeno protivi vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje."

Naknadni nestanak uzroka ništavosti

Članak 107.

"(1) Ništav ugovor ne postaje pravovaljan kad zabrana ili koji drugi uzrok ništavosti naknadno nestane.

(2) Ali, ako je zabrana bila manjeg značenja, a ugovor je izvršen, ništavost se ne može isticati."

Odgovornost osobe krive za ništavost ugovora**Članak 108.**

"Ugovaratelj koji je kriv za sklapanje ništavog ugovora odgovoran je svome sugovaratelju za štetu koju trpi zbog ništavosti ugovora ako ovaj nije znao ili prema okolnostima nije morao znati za postojanje uzroka ništavosti."

Isticanje ništavosti**Članak 109.**

"(1) Na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti [*ex officio*] i na nju se može pozivati svaka zainteresirana osoba.

(2) Pravo da zahtijeva utvrđenje ništavosti ima i javni tužilac."

Neograničeno isticanje ništavosti**Članak 110.**

"Pravo na isticanje ništavosti ne gasi se."

1. siječnja 2006. na snagu je stupio novi Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/2005 i 41/2008 – "Zakon o obveznim odnosima iz 2006."). Njegovi članci 322, 323. i 326. do 328. sadržavaju iste odredbe kao članci 103, 104. i 107. do 110. Zakona o obveznim odnosima iz 1978.

PRIGOVORI

1. Podnositelji zahtjeva prigovorili su na temelju članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju na odluke domaćih sudova u gore navedenim parničnim postupcima kojima su kupoprodajni ugovori na temelju kojih su kupili svoje stanove proglašeni ništavima, čime je povrijeđeno njihovo pravo vlasništva.

2. Podnositelji zahtjeva su također prigovorili na temelju članka 6. stavka 1. Konvencije na ishod tih parničnih postupaka.

PRAVO**A. Navodna povreda članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju**

Podnositelji zahtjeva prigovorili su da su ih domaći sudovi lišili njihovog vlasništva time što su njihovi kupoprodajni ugovori na temelju kojih su kupili svoje stanove proglašeni ništavima. Svoje prigovore temeljili su na članku 1. Protokola br. 1, koji glasi kako slijedi:

"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 međunarodnoga 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."

Vlada je osporila dopuštenost ovog prigovora iz dva razloga. Tvrdila je da podnositelji zahtjeva nisu iscrpili domaća pravna sredstva i da je ovaj prigovor u svakom slučaju očigledno neosnovan.

1. Podnesci strana

(a) Neiscrpljenje domaćih pravnih sredstava

Vlada je prvo navela da su podnositelji zahtjeva temeljem čl. 104. st.1. i čl. 108. Zakona o obveznim odnosima iz 1978. mogli zahtijevati sljedeće: (a) povrat novčanog iznosa kojim su kupili svoje stanove temeljem ugovora o kupoprodaji koji su kasnije proglašeni ništavima, i (b) naknadu za svaku naknadnu štetu pretrpljenu u tom smislu. Međutim, oni to nikad nisu učinili. Stoga je Vlada navela da podnositelji zahtjeva nisu iscrpili domaća pravna sredstva u smislu članka 35. stavka 1. Konvencije.

Podnositelji zahtjeva nisu se osvrnuli na ovo pitanje.

(b) Pitanje u smislu očigledne neosnovanosti prigovora

(i) Vlada

Vlada nije osporavala da je odlukama domaćih sudova kojima su vlasničke osnove podnositelja zahtjeva proglašene ništavima došlo do miješanja u njihovo pravo na mirno uživanje njihovog vlasništva. Međutim, Vlada je tvrdila da je to miješanje bilo opravdano budući da je bilo zakonito i u javnom interesu i ispunjavalo uvjet razmjernosti.

Miješanje je bilo predviđeno zakonom i temeljilo se na: (a) Zakonu o obveznim odnosima prema čijim odredbama se ugovori koji krše prisilne propise moraju proglašiti ništavima, i (b) Zakonu o denacionalizaciji kojim se zabranjuje prodaja stanova konfisciranih tijekom socijalističkog režima.

Miješanje je bilo u javnom interesu budući da je služilo zaštititi prava ostalih, konkretno prava prijašnjih vlasnika.

Što se tiče razmjernosti miješanja, Vlada je navela da je potrebno uvažiti specifične okolnosti privatizacije stanova u društvenom vlasništvu u Hrvatskoj i veliku slobodu države glede procjene u takvim pitanjima. Bilo je potrebno održati povoljnu ravnotežu između suprotstavljenih privatnih interesa prijašnjih vlasnika takvih stanova koji su lišeni svoje imovine tijekom prijašnjeg režima i nositelja stanarskih prava (najmoprimaca) koji su koristili te stanove. Pravedno rješenje ovog osjetljivog problema pronađeno je u Zakonu o denacionalizaciji prema kojemu je najmoprimcima

omogućena kupnja stanova u kojima su živjeli, a prijašnjim vlasnicima omogućeno pravo na naknadu. Međutim, konfiscirani stanovi predstavljaju iznimku. S obzirom na ozbiljnost povreda prava vlasništva koje su rezultat konfiskacije, odlučeno je da će se konfiscirana imovina vratiti. Prijašnji vlasnici lišeni svoje imovine putem konfiskacije obično su pretrpjeli daleko veću nepravdu nego oni kojima je imovina oduzeta po nekoj drugoj osnovi.

Međutim, najmoprimci koji su živjeli u konfisciranim stanovima nisu bili nezaštićeni ili stavljeni u gori položaj od onog u kojem su bili tijekom prijašnjeg režima. Zakon o denacionalizaciji omogućio im je stjecanje statusa zaštićenog najmoprimca sukladno odredbama Zakona o najmu stanova. Taj im je status omogućio korištenje tih stanova za stanovanje pod vrlo povoljnim uvjetima.

Stoga miješanje u postojećem predmetu, tj. proglašenje kupoprodajnih ugovora ništavima nije stavilo podnositelje zahtjeva u gori položaj. Podnositelji zahtjeva su nastavili nesmetano stanovati u odnosnim stanovima te im se temeljem odredbi Zakona o najmu stanova omogućilo stjecanje statusa zaštićenih najmoprimaca temeljem čega su mogli živjeti u svojim stanovima plaćajući minimalni iznos najamnine.

Vlada drži da podnositelji zahtjeva u svojim zahtjevima nisu osporavali zakonitost ili razmjernost propisa koje su primijenili domaći sudovi. Oni su zapravo tvrdili da su propisi u njihovom predmetu primijenjeni pogrešno i proizvoljno. Međutim, u odlukama koje su dostavili domaći sudovi bilo je vidljivo da se u njima navode prihvatljivi razlozi po pitanju primjene materijalnog prava i da u njima nije otkrivena proizvoljnost. Bilo je sasvim jasno da su stanovi u kojima su živjeli podnositelji zahtjeva bili povučeni iz prodaje u vrijeme kad se postupak pokrenut radi povrata imovine nalazio pred sudom. Sukladno tome, a temeljem relevantnih propisa čiju zakonitost odnosno razmjernost podnositelji zahtjeva nisu osporavali, podnositelji zahtjeva nisu zakonski mogli steći vlasništvo nad odnosnim stanovima.

Vlada je nadalje tvrdila da je, po pitanju naknada za lišavanje vlasništva, situacije u kojima je država izvlastila nečiju imovinu u javnom interesu bilo potrebno razlikovati od onih u kojima je sud, temeljem zahtjeva treće strane, proglasio ništavim ugovor o stjecanju vlasništva koji je bio nezakonit. U slučaju izvlaštenja, sudska praksa uspostavljena na temelju članka 1. Protokola br. 1 zahtijeva isplatu iznosa koji je u razumnom odnosu s vrijednošću izvlastene imovine, no isto načelo nije se moglo primijeniti na situacije u kojima su ugovori o stjecanju vlasništva proglašeni ništavima. Stoga osoba koja je navodno stekla vlasništvo na temelju ugovora koji je bio proglašen ništavim *ab initio* zapravo nikad nije bila vlasnik imovine. Ta osoba stoga nije imala pravo na naknadu za lišavanje vlasništva.

Međutim, ako je takva osoba stekla vlasništvo u dobroj vjeri, on ili ona imaju pravo na povrat novčanog iznosa plaćenog na temelju nezakonitog ugovora i, po potrebi, na potraživanje odštete od ugovorne strane odgovorne

za sklapanje takvog ugovora. U tom smislu Vlada je istaknula svoje gore spomenute argumente vezane uz neiscrpljenje domaćih pravnih sredstava.

Naposlijetku, Vlada je tvrdila da je potrebno razlikovati ovaj predmet od predmeta *Gashi v. Croatia* (br. 32457/05, od 13. prosinca 2007). U predmetu *Gashi* Sud je utvrdio da je kupoprodajni ugovor kojim je podnositelj zahtjeva kao najmoprimac kupio stan u društvenom vlasništvu neutemeljeno proglašen ništavim jer, između ostalog, nijedan drugi osobni interes nije doveden u pitanje. Međutim, ovaj predmet predstavlja sasvim drukčiju situaciju jer su proglašenje ništavosti tražile treće strane, nasljednici osobe koja je bila lišena imovine tijekom prijašnjeg režima. Pogreška nadležnih tijela koja je dovela do sklapanja nezakonitih ugovora u tom je slučaju štetila osobnim interesima tih osoba. Stoga je bilo opravdano takve ugovore proglašiti ništavima u cilju zaštite prava tih osoba.

S obzirom na prethodno rečeno, Vlada je zaključila da u ovom predmetu nije došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

(ii) *Podnositelji zahtjeva*

Podnositelji zahtjeva osporili su tvrdnje Vlade da je miješanje bilo u javnom interesu, predviđeno zakonom i razmjerno.

Podnositelji zahtjeva naveli su da u rujnu i prosincu 1998, kad su oni kupili svoje stanove, zabrana prodaje stanova oduzetih tijekom komunističkog režima više nije bila na snazi. Objasnili su da je prodaja konfisciranih stanova zabranjena člankom 1. Zakona o zabrani prijenosa, no da je ta zabrana ukinuta stupanjem na snagu Zakona o denacionalizaciji 1. siječnja 1997. kako je izričito predviđeno člankom 6. Zakona o prijenosu. Budući da se Zakonom o denacionalizaciji ne zabranjuje prodaja konfisciranih stanova, njihovi kupoprodajni ugovori bili su važeći te nisu smjeli biti proglašeni ništavima.

Podnositelji zahtjeva su nadalje naglasili da su stekli vlasništvo stanova u dobroj vjeri budući da su se pouzdali u informacije Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba iz dopisa od 21. srpnja 1998. u kojemu se navodi da nije podnesen zahtjev za povratom u odnosu na zgradu u kojoj su se nalazili njihovi stanovi. Posljedični sukob između, s jedne strane, prava koje podnositelji imaju kao prijašnji nositelji stanarskih prava u smislu kupnje stanova i zadržavanja vlasništva stečenog na taj način i, s druge strane, prava prijašnjih vlasnika na povrat, razriješen je u čl. 1. st. 4. Zakona o denacionalizaciji, prema čijim odredbama je povrat u naravi nemoguć, a prijašnji vlasnici konfiscirane imovine imaju pravo na naknadu u obliku novca ili vrijednosnih papira.

Budući da domaći sudovi nisu poštivali ove odredbe, podnositelji zahtjeva ne mogu se složiti s tvrdnjom da je ometanje njihovih prava vlasništva bilo zakonito, u javnom interesu ili razmjerno. Prema njihovom mišljenju, odluka kojom su lišeni svojeg vlasništva isključivo je promicala osobne interese prijašnjih vlasnika.

U prilog činjenici da su bili prisiljeni podnijeti prevelik pojedinačni teret govori i to što im nije vraćen novčani iznos kojim su platili svoje stanove, a kamoli iznos uvećan za zakonsku zateznu kamatu. Nadalje, suprotno tvrdnjama Vlade, podnositelji zahtjeva nisu mogli uživati niti status zaštićenih najmoprimaca, jer nisu poštovali rok od 60 dana naveden u čl. 35. st. 1. Zakona o denacionalizaciji i zatražili sklapanje ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom.

Iz svih navedenih razloga podnositelji zahtjeva su zaključili da je u njihovom predmetu došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1.

2. Ocjena Suda

(a) Je li došlo do miješanja u pravo na mirno uživanje "vlasništva"

Sud ponavlja da članak 1. Protokola br. 1 jamči pravo vlasništva i obuhvaća tri jasna pravila. Prvo pravilo, izraženo u prvoj rečenici prvog stavka, općenite je prirode i izlaže načelo mirnog uživanja vlasništva. Drugo pravilo, u drugoj rečenici istog stavka, obuhvaća pitanje lišavanja vlasništva te to lišavanje dopušta pod određenim uvjetima. Treće pravilo iz drugog stavka dopušta državama članicama, između ostalog, kontroliranje korištenja imovine u skladu s općim interesom. Drugo i treće pravilo, koja se odnose na specifične slučajeve miješanja u pravo na mirno uživanje vlasništva, tumače se s obzirom na opće načelo izloženo u prvom pravilu (vidjeti, između mnogih drugih izvora, *Draon v. France* [GC], br. 1513/03, § 69, 6. listopada 2005).

U vezi s time Sud navodi da su podnositelji zahtjeva kupili svoje stanove na temelju kupoprodajnih ugovora sklopljenih 1998. godine s Gradom Zagrebom te da su na temelju tih ugovora naknadno upisani u zemljišne knjige kao vlasnici stanova. Među strankama nije bilo sporno da presuda Općinskog suda u Zagrebu od 17. listopada 2002. kojom su kupoprodajni ugovori na temelju kojih su podnositelji zahtjeva stekli vlasništvo proglašeni ništavima predstavlja miješanje u njihovo pravo na mirno uživanje njihovog vlasništva, zajamčeno člankom 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju. U vezi s pitanjem je li to miješanje obuhvaćeno prvim ili drugim stavkom toga članka, Sud je već utvrdio da proglašavanje prava vlasništva ništavim treba razmatrati sukladno drugoj rečenici budući da se svodi na lišavanje vlasništva (vidjeti *Gashi v. Croatia*, br. 32457/05, §§ 27-28, 13. prosinca 2007; i *Velikovi and Others v. Bulgaria*, br. 43278/98, 45437/99, 48014/99, 48380/99, 51362/99, 53367/99, 60036/00, 73465/01 i 194/02, §§ 159-160, 15. ožujka 2007). Sud smatra potrebnim pridržavati se istog pristupa u ovome predmetu.

Sud mora nadalje razmotriti je li miješanje bilo opravdano.

(b) Opravdanje za miješanje u pravo na mirno uživanje "vlasništva"*(i) Je li miješanje bilo "predviđeno zakonom"*

Sud ponavlja da je prvi i najvažniji zahtjev članka 1. Protokola br. 1 da eventualno miješanje tijela javne vlasti u mirno uživanje vlasništva bude zakonito (vidjeti *Iatridis v. Greece* [GC], br. 31107/96, § 58, EHCR 1999-II).

Prema mišljenju Suda, odluke domaćih sudova u ovome predmetu imale su zakonsku osnovu u domaćem pravu, konkretno u članku 103. Zakona o obveznim odnosima iz 1978. zajedno s člankom 22. stavkom 1. i člankom 32. Zakona o denacionalizaciji, koji predviđaju mogućnost povrata u naravi konfisciranih stanova. Nema naznake da su sudovi primijenili te odredbe proizvoljno ili da su njihove odluke i nastalo lišenje vlasništva bili nezakoniti prema domaćem pravu. Konkretno, Sud smatra da se na temelju članka 22. stavka 1. i članka 32. Zakona o denacionalizaciji razumno može zaključiti, obratnom implikacijom, da se konfiscirani stanovi nisu smjeli prodati, to jest, da nije bila dopuštena prodaja takvih stanova njihovim stanarima. S obzirom na suprotnu tvrdnju podnositelja zahtjeva, Sud ponavlja da su njegove ovlasti za preispitivanje usklađenosti s domaćim pravom ograničene (vidjeti, između mnogih drugih izvora, *Allan Jacobsson v. Sweden* (br. 2), 19. veljače 1998, § 57, *Izješća o presudama i odlukama* 1998-I). Tumačenje i primjena domaćeg prava u prvom je redu zadatak domaćih vlasti, konkretno sudova, čak i u područjima u kojima Konvencija "uključuje" pravila iz područja tog prava budući da su domaće vlasti, po prirodi stvari, posebno kvalificirane za rješavanje pitanja koja nastaju s tim u vezi (vidjeti, *mutatis mutandis*, *Winterwerp v. the Netherlands*, 24. listopada 1979, § 46, Serija A br. 33).

Sud je stoga uvjeren da je miješanje u ovom predmetu bilo "predviđeno zakonom", prema zahtjevu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

(ii) Je li miješanje bilo "u javnom interesu"

Svako miješanje u pravo vlasništva, neovisno o pravilu kojem podliježe, može biti opravdano samo ako služi javnom (ili općem) interesu.

Sud ponavlja da, zbog neposrednih spoznaja o svome društvu i njegovim potrebama, domaće vlasti u načelu mogu bolje od međunarodnoga suca ocijeniti što je "u javnome interesu". Stoga se, u sustavu zaštite uspostavljenom na temelju Konvencije, domaćim vlastima prepušta da naprave početnu ocjenu glede postojanja nekog pitanja od javnoga interesa koje opravdava mjere miješanja u mirno uživanje vlasništva. Ovdje, kao i na drugim područjima obuhvaćenim jamstvima iz Konvencije, domaće vlasti, prema tome, uživaju određenu slobodu procjene (vidjeti, između ostalog i *mutatis mutandis*, *Draon*, naprijed citirani, § 75).

Nadalje, pojam "javnog interesa" nužno je opsežan. Budući da smatra prirodnim da zakonodavstvo treba imati veliku slobodu procjene u provedbi

društvenih i gospodarskih politika, Sud će poštivati mišljenje zakonodavstva o pitanju što je "u javnom interesu" osim ako je to mišljenje očividno bez razumnog temelja (vidjeti, između ostalog, *Draon*, naprijed citirani, § 76). Isto se nužno, ako ne i tim više, primjenjuje na radikalne društvene promjene poput onih koje su se odvale u središnjoj i istočnoj Europi nakon 1989. (vidjeti *Jahn and Others v. Germany* [GC], br. 46720/99, 72203/01 i 72552/01, § 91, EHCR 2005-VI).

S tim u vezi Sud napominje da je već presuđivao da zakonodavstvo koje predviđa da država vrati imovinu koju je prisvojila bez naknade tijekom komunističkog režima ima važan cilj koji je u javnom interesu: naknadu štete žrtvama proizvoljnih lišenja i ponovnu uspostavu pravde i vladavine prava. Činjenica da je takvo zakonodavstvo često ovlašćivalo prijašnje vlasnike za potraživanje povrata svoje imovine čak i od privatnih pojedinaca, kada god je pravo vlasništva potonjih bilo narušeno kršenjem zakona, nije učinila njegov pristup nezakonitim kao takvim, uzimajući u obzir svojstveni kontekst prijelaza iz totalitarnog u demokratsko društvo i veliku slobodu procjene koju su vlasti uživale u ovim pitanjima (vidjeti *Velikovi and Others*, naprijed citirani, §§ 170-172).

S obzirom na to, Sud smatra da, suprotno stajalištu podnositelja zahtjeva, do miješanja u ovom predmetu nije došlo radi puke prednosti prijašnjih vlasnika, nego ga se može smatrati djelovanjem s ciljem koji je u javnom interesu, naime, zaštitom prava drugih.

(iii) *Razmjernost miješanja*

Sud mora ispitati i je li prilikom miješanja u mirno uživanje vlasništva uspostavljen traženi pravičan odnos ravnoteže između potreba javnoga interesa i zahtjeva zaštite temeljnih prava pojedinca, odnosno je li podnositeljima zahtjeva nametnut nerazmjernan i prekomjernan teret (vidjeti, između mnogih drugih izvora, *Jahn and Others*, naprijed citirani, § 93).

S tim u vezi Sud ponavlja da se u situacijama poput one u ovom predmetu, koja uključuje temeljne reforme političkog, pravnog i gospodarskog sustava države tijekom prijelaza iz socijalističkog režima u demokratsku državu, domaće vlasti suočavaju s iznimno teškim zadatkom uravnoteživanja prava različitih osoba na koje utječe taj proces. U takvim okolnostima tuženoj državi treba dati veliku slobodu procjene (vidjeti *Jahn and Others*, naprijed citirani, §§ 91-92, i, *mutatis mutandis*, *Broniowski v. Poland* [GC], br. 31443/96, § 182, EHCR 2004-V).

Unatoč slobodi procjene koju država ima, Sud u izvršavanju svoje ovlasti preispitivanja ipak mora odrediti je li potrebna ravnoteža održana na način koji je u skladu s pravom vlasništva podnositelja (vidjeti *Rosiński v. Poland*, br. 17373/02, § 78, 17. srpnja 2007). Važnost postizanja te ravnoteže ogleda se u strukturi članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju u cjelini, a time i njegove druge rečenice, koju treba tumačiti u svjetlu općega načela proglašenog u prvoj rečenici. Osobito treba postojati razuman odnos

razmjernosti između upotrijebljenih sredstava i cilja što ga se željelo ostvariti kroz bilo koju mjeru kojom se neka osoba lišava svoga vlasništva (vidjeti *Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium*, 20. studenog 1995, § 38, Serija br. 332; i *Former King of Greece and Others v. Greece* [GC], br. 25701/94, § 89, EHCR 2000-XII). Tako će ravnoteža što ju treba održati između potreba općega interesa zajednice i zahtjeva temeljnih prava biti narušena ako je dotična osoba bila prisiljena snositi "nerazmjeran teret" (vidjeti, uz mnoge druge izvore, *Holy Monasteries v. Greece*, 9. prosinca 1994, §§ 70-71, Serija A br. 301).

Sud i Komisija već su se bavili predmetima koji su uključivali utvrđenja ništavosti kupoprodajnih ugovora na temelju kojih su podnositelji zahtjeva kupili stanove u kojima su živjeli (vidjeti, između ostalog, *Panikian v. Bulgaria*, br. 29583/96, Odluka Komisije od 10. srpnja 1997, Odluke i Izvješća 90; str. 109-119; *Pincová and Pinc v. the Czech Republic*, br. 36548/97, EHCR 2002-VIII; i *Velikovi and Others*, naprijed citirani). U tim predmetima, Sud i Komisija bili su pozvani ocijeniti konkretne situacije koje su se ticale propisa donesenih s ciljem ispravljanja nepravdi nanesenih prije više desetljeća i naslijeđenih iz komunističke vladavine u odnosnim državama. Konkretno, u presudi *Velikovi and Others* (naprijed citirani, § 190) Sud je utvrdio određena mjerila za odlučivanje je li u takvim slučajevima zadovoljeno načelo razmjernosti. Presudio je sljedeće:

"...O pitanju razmjernosti mora se odlučivati s obzirom na sljedeće čimbenike: (i) može li se predmet jasno svrstati u okvir legitimnih ciljeva zakona o naknadi, uzimajući u obzir činjeničnu i pravnu osnovu prava vlasništva podnositelja zahtjeva i nalaze domaćih sudova u presudama kojima ga proglašavaju ništavim (zlouporaba ovlasti, značajna nezakonitost ili manji propusti pripisivi administraciji) i (ii) nevolju koju su pretrpjeli podnositelji zahtjeva i primjerenost stvarno dobivene naknade ili naknade koju su mogli dobiti uz normalnu uporabu postupaka i mogućnosti dostupnih podnositeljima zahtjeva u odnosno vrijeme, uključujući...mogućnosti podnositelja zahtjeva da si osiguraju novi dom."

Sud smatra da se navedena mjerila primjenjuju *mutatis mutandis* u ovom predmetu budući da se on također odnosi na razmjernost mjera kojima su – s ciljem naknade štete osobama kojima je komunistički režim proizvoljno oduzeo imovinu – drugi pojedinci lišeni imovine koju su kupili od države.

U vezi s tim, Sud napominje na početku da su domaći sudovi proglasili ništavima kupoprodajne ugovore kojima su podnositelji zahtjeva stekli vlasništvo predmetnih stanova jer su sklopljeni u suprotnosti s prisilnim propisima o zabrani prodaje konfisciranih stanova njihovim stanarima. Međutim, Sud također napominje da podnositelji zahtjeva nisu tvrdili da nisu znali da su stanovi u kojima su stanovali bili konfiscirani ili da je prodaja konfisciranih stanova zabranjena. Zapravo, sklopili su predmetne kupoprodajne ugovore jer ih je Gradski ured za imovinskopravne poslove Grada Zagreba u svom dopisu od 21. srpnja 1998. netočno obavijestio da nema podnesenih zahtjeva za povratom zgrade u kojoj su se ti stanovi nalazili, zbog čega su vjerovali da su ti ugovori zakoniti. U tim okolnostima,

Sud smatra da se može zaključiti da su podnositelji zahtjeva postupali u dobroj vjeri i da je nepravilnost zbog koje su kupoprodajni ugovori bili ništavi bila rezultat administrativne pogreške pa je prema tome pripisiva vlastima.

Prema mišljenju Suda, u nedostatku drugih relevantnih okolnosti, u takvim se predmetima pravična ravnoteža koju zahtijeva članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju ne bi mogla postići bez primjerene naknade. Pri procjeni je li podnositeljima zahtjeva bila dostupna primjerena naknada, Sud mora uzeti u obzir specifične okolnosti svakoga predmeta, uključujući dostupnost naknade i praktične okolnosti u kojima su se našli podnositelji zahtjeva (vidjeti *Velikovi and Others*, naprijed citirani, § 231).

Međutim, Sud neće smatrati nerazmjernom svaku neravnotežu između javnog interesa koji je cilj propisa o povratu i njegovih učinaka na određenog predmetnog pojedinca. U predmetima složenima poput ovoga, koji uključuje teška pitanja u kontekstu prijelaza iz totalitarnog režima u demokraciju i vladavinu prava, morao je biti prekoračen određeni "prag nevolje" kako bi Sud utvrdio kršenje prava podnositelja zahtjeva na temelju članka 1. Protokola br. 1 (ibid, § 192).

S tim u vezi Sud prvo napominje da sporne mjere nisu rezultirale lišavanjem podnositelja zahtjeva njihova mjesta za stanovanje. Konkretno, odlukom Gradskog ureda za imovinskopravne poslove Grada Zagreba od 26. svibnja 2004. podnositeljima zahtjeva dodijeljen je status zaštićenih najmoprimaca za njihove stanove. Prema Zakonu o najmu stanova, kategorija najmoprimaca uživa brojne zaštite, na primjer: obvezu vlasnika stana da ugovori najam na neodređeno vrijeme; plaćanje zaštićene najamnine (čiji iznos propisuje Vlada); te ograničen popis razloga za otkaz najma. U predmetu *Strunjak (Strunjak and Others v. Croatia)* (odluka), br. 46934/99, EHCR 2000-X; vidjeti također *Sorić v. Croatia* (odluka), br. 43447/98, 16. ožujka 2000) Sud je opisao zaštitu koju zaštićenim najmoprimcima osigurava Zakon o najmu stanova kao prilično široku. Konkretno, mišljenje Suda bilo je sljedeće:

"Sud napominje, u tom smislu, da je, prema Zakonu [o najmu stanova] zaštita osoba u položaju podnositelja zahtjeva prilično široka. Zakon [o najmu stanova] daje osobama u položaju podnositelja zahtjeva pravo unajmljivanja stana na neodređeno vrijeme, čime se podnositelje zahtjeva štiti od proizvoljnog iseljenja odlukom vlasnika. Vlasnik ima pravo otkazati najam iz ograničenog broja razloga, od kojih svaki uključuje teško kršenje obveza najmoprimca ili potrebu vlasnika da sam živi u predmetnom stanu. Međutim, Zakon ne dopušta vlasniku da izravno zatraži iseljenje osobe u položaju podnositelja zahtjeva. U slučajevima u kojima sam vlasnik ili članovi njegove obitelji imaju pravo živjeti u stanu, on mora pokrenuti odgovarajući građanski postupak pri redovnim domaćim sudovima kako bi osigurao iseljenje. Tek nakon detaljnog razmatranja svih relevantnih činjenica sud može odlučiti donijeti nalog za iseljenje stanara."

Štoviše, na temelju članka 37. stavka 1. Zakona o denacionalizaciji, zaštićeni najmoprimci u konfisciranim stanovima imaju pravo prvokupa ako vlasnik takvog stana odluči prodati ga.

Sud također napominje da su prema članku 35. Zakona o denacionalizaciji i članku 33. stavku 2. Zakona o najmu stanova podnositelji zahtjeva morali sklopiti s vlasnicima stana ugovore o najmu sa zaštićenom najamnikom kako bi u potpunosti uživali svoj status zaštićenih najmoprimaca. U tom smislu Sud svraća pozornost na tvrdnju podnositelja zahtjeva da su bili u nemogućnosti ostvariti korist od statusa zaštićenih najmoprimaca jer nisu mogli poštivati rok od 60 dana naveden u članku 35. stavku 1. Zakona o denacionalizaciji za zahtijevanje sklapanja takvog ugovora. Međutim, sudska praksa Vrhovnog suda nastala u vezi s tim člankom i sudska praksa Ustavnog suda nastala u vezi s člankom 33. stavkom 2. Zakona o najmu stanova ukazuju na to da rokovi određeni tim odredbama nisu prekluzivni te da stoga nepridržavanjem tih rokova prijašnji nositelji stanarskih prava ne gube svoje pravo na sklapanje ugovora o najmu sa zaštićenom najamnikom.

Sud stoga smatra da je dodjeljivanje statusa zaštićenih najmoprimaca u odnosu na predmetne stanove podnositeljima zahtjeva, na temelju kojeg bi mogli tražiti sklapanje ugovora o najmu sa zaštićenom najamnikom, već u znatnoj mjeri umanjilo teret koji im je nametnut kad su ih domaći sudovi lišili vlasništva tih stanova.

Sud nadalje napominje da je, uz stjecanje statusa zaštićenih najmoprimaca, podnositeljima zahtjeva osigurana i jasna i predvidiva mogućnost dobivanja naknade (vidjeti, obrnutom implikacijom, *Velikovi and Others*, naprijed citirani, § 227). Konkretno, oslanjajući se na članak 104. stavak 1. i članak 108. Zakona o obveznim odnosima iz 1978. (ili, nakon 1. siječnja 2006, članak 323. Zakona o obveznim odnosima iz 2006), podnositelji zahtjeva mogli su tražiti ne samo povrat kupoprodajne cijene, već i priraslu zakonsku zateznu kamatu, kao i naknadu za svaku daljnju štetu koju su mogli pretrpjeti.

Iako sam Zakon o denacionalizaciji ne pruža mogućnost posebnog postupanja protiv države za osobe u situaciji podnositelja zahtjeva, Sud je uvjeren da je građanska tužba na osnovi tih odredbi Zakona o obveznim odnosima dovoljna da osigura obeštećenje u takvim okolnostima (vidjeti, *mutatis mutandis*, *Costescu v. Romania* (odlučka), br. 13636/02, 3. ožujka 2009). Stoga, iako smatra vrijednim žaljenja da domaća nadležna tijela nisu na vlastiti prijedlog vratila novac podnositeljima zahtjeva za kupoprodajnu cijenu koju su platili prema kupoprodajnim ugovorima koji su kasnije proglašeni ništavima, Sud ne može zanemariti činjenicu da podnositelji zahtjeva – koji su imali zakonsko zastupanje tijekom cijelog postupka pred domaćim tijelima – čak nikad nisu zatražili povrat novca, a kamoli podnijeli građansku tužbu prema Zakonu o obveznim odnosima.

U tim okolnostima, unatoč tome što su nadležna tijela propustila uzeti u obzir odgovornost državnih tijela za nedostatke vezane uz pravo podnositelja zahtjeva, Sud smatra da je podnositeljima zahtjeva bila dostupna primjerena naknada i da je postignuta pravična ravnoteža koju zahtijeva članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju (vidjeti, *mutatis mutandis*, *Dzhagarova and Others v. Bulgaria* (odluka), br. 5191/05, 3. ožujka 2009).

Istina je da bi podnositelji zahtjeva bili u boljem položaju da njihovi kupoprodajni ugovori nisu bili proglašeni ništavima i da su zadržali vlasništvo predmetnih stanova. Međutim, kako je Sud prethodno naveo, uzimajući u obzir važnost legitimnih ciljeva zakonodavstva o povratu i specifične probleme pri reguliranju povrata imovine oduzete u socijalističkom režimu, Sud ne može smatrati nerazmjernom svaku neravnotežu između odnosnog javnog interesa i posljedica zakonodavstva o povratu na određenog predmetnog pojedinca. Morao je biti prekoračen određeni "prag nevolje" kako bi Sud utvrdio kršenje prava podnositelja zahtjeva na temelju članka 1. Protokola br. 1 (vidjeti *Velikovi and Others*, naprijed citirani, § 234). Uzimajući u obzir činjenicu da su podnositelji zahtjeva mogli uživati status zaštićenih najmoprimaca u odnosu na predmetne stanove i na naknadu koja im je bila dostupna prema odnosnim odredbama Zakona o obveznim odnosima, Sud ne smatra da je dosegnut prag nevolje u ovom predmetu (ibid, § 235, *mutatis mutandis*). Prema tome, miješanje na koje se žale podnositeljima zahtjeva nije nametnulo prekomjeran pojedinačni teret.

Nakon razmatranja svih materijala koji su mu dostavljeni te uzimajući u obzir vlastitu sudsku praksu na ovu temu (vidjeti *Mohylová v. the Czech Republic* (odluka), br. 75115/01, 6. rujna 2005; predmet *Nikolovi*, razmatran u *Velikovi and Others*, naprijed citirani, §§ 229-235; *Bornazovi v. Bulgaria* (odluka), br. 59993/00, 18. rujna 2007; *Ivanovi v. Bulgaria* (odluka), br. 14226/04, 16. rujna 2008; *Yakimovi v. Bulgaria* (odluka), br. 26560/05, 3. veljače 2009; i *Dzhagarova and Others*, naprijed citirani), gorenavedeni čimbenici dovoljni su kako bi omogućili Sudu da zaključi kako miješanje u prava vlasništva podnositelja zahtjeva u ovom predmetu nije bilo nerazmjerno ili na drugi način u suprotnosti s člankom 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

Iz toga proizlazi da je ovaj prigovor nedopustiv na temelju članka 35. stavka 3. kao očigledno neosnovan i mora biti odbačen temeljem članka 35. stavka 4. Konvencije.

S obzirom na ovaj zaključak, Sud ne smatra nužnim zasebno razmotriti prigovor Vlade u vezi s neiscrpljenjem domaćih pravnih sredstava.

B. Navodna povreda članka 6. stavka 1. Konvencije

Podnositelji zahtjeva također su se žalili da je prethodno opisani postupak bio nepravičan, tvrdeći da su domaći sudovi pogriješili u primjeni

odnosnih odredbi materijalnog prava. Oslanjali su se na članak 6. stavak 1. Konvencije, čiji odnosni dio glasi:

"Radi utvrđivanja svojih prava i obveza građanske naravi...svatko ima pravo da...sud pravično...ispita njegov slučaj."

Sud napominje da su se podnositelji zahtjeva žalili na ishod postupka, koji, osim ako je bio proizvoljan, Sud ne može razmotriti na temelju članka 6. stavka 1. Konvencije. Podnositelji zahtjeva nisu se žalili da su domaći sudovi bili nedovoljno nepristrani ili da je postupak bio na drugi način nepravičan i nema dokaza koji bi ukazivali na to. S obzirom na sve materijale koje posjeduje, Sud smatra da su u ovom predmetu podnositelji zahtjeva mogli iznijeti svoje tvrdnje pred sudovima koji su nudili jamstva iz članka 6. stavka 1. Konvencije i koji su rješavali pitanja iz tih tvrdnji u odlukama koje su uredno obrazložene i nisu proizvoljne.

Iz toga slijedi da je ovaj prigovor također nedopustiv na temelju članka 35. stavka 3. kao očigledno neosnovan i mora biti odbačen temeljem članka 35. stavka 4. Konvencije.

Iz tih razloga, Sud većinom glasova

odlučuje spojiti zahtjeve;

proglašava zahtjeve nedopuštenima.

Søren Nielsen
Tajnik

Christos Rozakis
Predsjednik