



VIJEĆE EUROPE

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

PRVI ODJEL

ODLUKA O DOPUŠTENOSTI

zahtjeva br. 38312/02
SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NA RIJECI
protiv Hrvatske

Europski sud za ljudska prava (Prvi odjel), zasjedajući 18. svibnja 2006. u vijeću u sastavu:

g. C. L. ROZAKIS, *predsjednik*,
gđa N. VAJIĆ,
g. A. KOLVER,
gđa E. STEINER,
g. K. HAJIYEV,
g. D. SPIELMANN,
g. S.E. Jebens, *suci*,

i g. S. NIELSEN, *tajnik Odjela*,

uzimajući u obzir naprijed navedeni zahtjev podnesen 20. rujna 2002.,
uzimajući u obzir očitovanje koje je podnijela tužena država i odgovor na očitovanje
koji je podnijela podnositeljica zahtjeva,
nakon vijećanja, odlučuje kako slijedi:

ČINJENICE

Podnositeljica zahtjeva, Srpska pravoslavna crkvena opština na Rijeci, vjerska je zajednica sa sjedištem u Rijeci. Pred sudom ju zastupa g. M. Markiš, odvjetnik iz Rijeke. Tuženu državu zastupaju njene zastupnice, prvo gđa Lidija Lukina-Karajković, a potom gđa Š. Stažnik.

A. Okolnosti predmeta

Činjenično se stanje predmeta, prema navodima stranaka, može sažeti kako slijedi.

Podnositeljica zahtjeva je vlasnica stana u Rijeci od 104.57 kvadratnih metara. Određeni Ž.J. imao je stanarsko pravo na tom stanu.

Dana 22. listopada 1996. godine Hrvatski Sabor je donio Zakon o najmu stanova, koji propisuje uvjete davanja u najam stanova u privatnom vlasništvu, uključujući i one koji su prije bili dani na korištenje nositeljima stanarskog prava.

Podnositeljica zahtjeva je 8. studenog 1997. godine dala stan u najam Ž.J. na temelju Zakona o najmu stanova.

Dana 1. travnja 1999. godine podnositeljica zahtjeva je otkazala ugovor o najmu stana zbog toga što je u stanu namjeravala smjestiti svećenika.

Budući da je Ž.J. odbio iseliti iz stana, podnositeljica zahtjeva je pokrenula postupak pred Općinskim sudom u Rijeci, tražeći iseljenje Ž.J. Podnositeljica je temeljila svoj zahtjev na Zakonu o najmu stanova, tvrdeći da joj je stan trebao za vlastite potrebe, i to da bi u njega smjestila svećenika. Također je tvrdila da Ž.J. može osigurati drugi, ali manji stan u Rijeci, površine 48 kvadratnih metara.

Dana 5. lipnja 2000. Općinski sud u Rijeci odbio je tužbu podnositeljice zahtjeva, utvrdivši da joj dotični stan ne treba za nju samu, nego samo da bi u njega smjestila svoga svećenika. Sud je utvrdio da svećenik može živjeti u bilo kojem drugom stanu, uključujući i u onome kojega je podnositeljica zahtjeva nudila Ž.J.

Podnositeljica zahtjeva uložila je žalbu protiv prvostupanjske presude, tvrdeći da smještaj njenog svećenika u dotični stan predstavlja korištenje stana od same podnositeljice zahtjeva.

Dana 4. travnja 2001. Županijski sud u Rijeci odbio je žalbu podnositeljice zahtjeva. Utvrdio je da podnositeljica nije ispunila uvjete iz članka 40. Zakona o najmu stanova jer je ona pravna, a ne fizička osoba. Sud je naveo da su pitanje je li postojala potreba za dotičnim stanom od strane podnositeljice zahtjeva, razlozi za iseljenje Ž.J. i činjenica da je podnositeljica zahtjeva ponudila Ž.J. drugi stan bez važnosti u ovome predmetu.

Podnositeljica zahtjeva je nakon toga podnijela ustavnu tužbu tvrdeći, *inter alia*, da su joj povrijeđena vlasnička prava jer nije imala mogućnost otkazati ugovor o najmu stana u svom vlasništvu.

Dana 3. lipnja 2002. godine Ustavni sud Republike Hrvatske odbio je ustavnu tužbu podnositeljice zahtjeva. Utvrdio je da su se odluke nižih sudova temeljile na pravu, i da su mjerodavne odredbe Zakona o najmu stanova koje se odnose na otkaz ugovora odnosile samo na fizičke, a ne i na pravne osobe. Naveo je da to što podnositeljica zahtjeva nije mogla otkazati ugovor o najmu stana nije povrijedilo njena vlasnička prava.

Ž.J. je u međuvremenu umro, no njegova žena A.J. i dalje živi u stanu.

B. Mjerodavno domaće pravo

Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/1996 od 28. listopada 1996., dalje: „Zakon o najmu“) uređuje pravni odnos između najmodavca i najmoprimca u odnosu na davanje stanova u najam. On priznaje posebnu kategoriju najmoprimaca, i to one koji su prije toga bili nositelji stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu. Na tu se kategoriju, prema Zakonu, primjenjuje višestruka zaštita poput obveze vlasnika da zaključi ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, plaćanje tzv. zaštićene najamnine čiji iznos propisuje Vlada, kao i ograničeni razlozi za otkaz ugovora o najmu. Zakon o najmu ukinuo je stanarsko pravo kao takvo.

Na temelju Zakona o najmu, najmodavac može raskinuti ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,
- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,

- 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, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,
- ako se najmprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
- ako nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a temeljem posebnog propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina.

Na temelju članka 40. stavka 1. Zakona o najmu stanova, najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana zaštićenom najmprimcu i ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

PRIGOVOR

1. Podnositeljica zahtjeva je prigovorila na temelju članka 1., Protokola br. 1. da je povrijeđeno njeno pravo na mirno uživanje vlasništva, zbog toga što joj domaći sudovi nisu priznali pravo raskinuti ugovor o najmu stana u njenom vlasništvu.

PRAVO

Podnositeljica zahtjeva je prigovorila da to što nije mogla otkazati ugovor o najmu kao pravna osoba povrijedilo njena vlasnička prava zajamčena na temelju članka 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 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."

1. Tvrđnje stranaka

Vlada tvrdi da nije bilo miješanja u vlasnička prava podnositeljice zahtjeva. Njeno je vlasništvo imalo teret zbog činjenice da je Ž.J. imao stanarsko pravo na privatnom stanu, koje je bilo osnovano u prethodnom režimu i puno prije stupanja na snagu Konvencije u odnosu na Hrvatsku u studenom 1997. godine. Nakon toga, donošenjem Zakona o najmu stanova, država je samo pojačala položaj podnositeljice zahtjeva kao vlasnika pretvorivši položaj bivših nositelja stanarskog prava tako da gotovo u cijelosti sliči položaju redovnih najmprimaca.

Vlada nadalje tvrdi da je miješanje, ako ga je bilo, bilo opravdano radi kontrole korištenja vlasništva. Kako bi se negativne posljedice napuštanja socijalističkoga režima svele na najmanju mjeru, bivšim je nositeljima stanarskog prava na stanovima u privatnom vlasništvu bilo potrebno osigurati mogućnost da dalje stanuju u tim stanovima. Podnositeljica zahtjeva je tako imala obvezu zaključiti ugovor o najmu stana s Ž.J. koji je, međutim, mogao

biti raskinut iz istih razloga kao bilo koji drugi ugovor o najmu zaključen na neodređeno vrijeme, kao što je neplaćanje najamnine, ometanje drugih stanara ili korištenje stana za poslovne aktivnosti, itd. S tim u vezi, Vlada smatra da je između interesa vlasnika i zaštićenoga najmoprimca postignuta poštena ravnoteža.

Glede nemogućnosti podnositeljice zahtjeva da raskine ugovor o najmu stana kako bi u taj stan uselila svoga svećenika, Vlada se slaže sa zaključkom i obrazloženjem domaćih sudova. Država i sudovi priznaju kako postoje interesi vlasnika da sami koriste stan kojem su vlasnici, ograničavajući to pravo samo na fizičke osobe. U slučajevima kao što je ovaj predmet, interesi zaštićenih najmoprimaca imaju prednost pred interesima podnositeljice zahtjeva kao pravne osobe. Po mišljenju Vlade, jasno je da pravna osoba ima veću mogućnost izbora smještaja svoga osoblja i da joj ograničenje u tom pogledu ne nameće prekomjeren pojedinačni teret.

Podnositeljica zahtjeva tvrdi da je odbijanje domaćih sudova da raskinu ugovor o najmu stana povrijedilo njena vlasnička prava. U tumačenju mogućnosti raskida ugovora o najmu u svrhu osobnog korištenja koje se primjenjuje samo na fizičke osobe, domaći su sudovi umjetno stvorili razliku između vlasnika koji su fizičke osobe i onih koji su pravne osobe. Stoga je protiv podnositeljice zahtjeva izvršena diskriminacija zato što je pravna osoba, za razliku od vlasnika koji su fizičke osobe. Štoviše, uzimajući u obzir da je u domaćem postupku podnositeljica zahtjeva ponudila zamjenski smještaj Ž.J., smatra da je mijesanje u njena vlasnička prava bilo nerazmjerno i da joj je nametnulo prekomjeren teret.

2. Ocjena suda

Sud podsjeća da članak 1. Protokola br. 1 sadrži tri različita pravila. Prvo pravilo utvrđeno u prvoj rečenici prvoga stavka opće je naravi i proglašava načelo mirnog uživanja vlasništva; drugo pravilo, sadržano u drugoj rečenici prvoga stavka odnosi se na lišavanje vlasništva i podvrgava ga određenim uvjetima; treće pravilo, navedeno u drugome stavku priznaje da, između ostalog, države ugovornice imaju pravo nadzirati upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom. Ova tri pravila, međutim, nisu "različita" u smislu da bi bila nepovezana. Drugo i treće pravilo tiču se posebnih slučajeva uplitanja u pravo na mirno uživanje vlasništva, te ih stoga treba tumačiti u svjetlu općeg načela proglašenog u prvom pravilu (vidi predmet *The Former King of Greece and Others v. Greece* [GC], br. 25701/94, stavak 50. ECHR – 2000 – XII).

Za Sud, ograničenje prava podnositeljice zahtjeva da raskine ugovor o najmu stana sa svojim najmoprimcem u ovome predmetu predstavlja čin kontrole korištenja vlasništva u smislu drugog stavka članka 1. Protokola br. 1.

U tom smislu Sud nadalje podsjeća da drugi stavak članka 1. Protokola br. 1. omogućuje državama ugovornicama nadzirati upotrebu imovine u skladu s općim interesom, izvršavajući one zakone koje smatraju potrebnima u tu svrhu, a to znači da mora postojati razuman odnos razmjernosti između upotrebljenih sredstava i cilja koji se želi ostvariti (vidi presudu u predmetu *Sporrong and Lönnroth* od 23. rujna 1982., Series A br. 52, str. 24, stavak 64. i presudu u predmetu *Allan Jacobsson v. Sweden*, od 25. listopada 1989., Series A br. 163, str. 16, stavak 54.). Glede izbora detaljnih pravnih pravila koja provode mjeru nadzora nad korištenjem vlasništva, domaći zakonodavac mora imati široku slobodu procjene. Glede svrhe mjera, Sud mora poštivati prosudbu domaćega zakonodavstva glede toga što je u općem interesu, osim ako je ta prosudba očigledno bez razumne osnove (vidi presudu u predmetu *Mellacher adn Others v. Austria*, od 19. prosinca 1989., Series A, br. 169, str 26, stavak 45.).

U ovome predmetu Sud primijećuje da su odluke domaćih sudova bile u skladu s domaćim pravom. Iako Zakon o najmu stanova izričito ne isključuju pravne osobe iz raskida

ugovora o najmu stanova radi vlastitog korištenja, takav se zaključak izvodi te su ga potvrdili domaći sudovi. Sud prihvaća da zakon koji je primijenjen u ovome predmetu teži legitimnome cilju, i to socijalnoj zaštiti najmoprimaca, i da time nastoji promicati gospodarsku dobrobit zemlje i zaštitu prava drugih osoba.

Glede razmjernosti mjere, Sud primijećuje da Zakon o najmu stanova dozvoljava najmodavcima raskinuti ugovor o najmu stana u slučajevima kad najmoprimci na neki način ne ispunjavaju svoje obveze koje proizlaze iz ugovora o najmu stana, ali isto tako predviđa i iznimku za najmodavce koji su fizičke osobe tako što oni mogu raskinuti ugovor o najmu stana ako im je stan potreban za osobno korištenje. Pravne osobe nisu uključene u ovu iznimku i stoga nemaju pravo raskinuti ugovor o najmu stana svojim stanarima kako bi sami koristili stan ili u njega smjestili nekog svog zaposlenika. Uzevši u obzir široku slobodu procjene koje imaju države, Sud smatra da odluke domaćih sudova u okolnostima ovoga predmeta nisu predstavljale miješanje u vlasnička prava podnositeljice zahtjeva na način protivan članku 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

Iz tih razloga Sud jednoglasno

proglašava zahtjev nedopuštenim.

Søren NIELSEN
Tajnik Odjela

Christos ROZAKIS
Predsjednik