



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

PRVI ODJEL

**PREDMET HEGEDIŠ protiv HRVATSKE**

*(Zahtjev br. 41306/18)*

PRESUDA

STRASBOURG

23. lipnja 2022.

*Ova je presuda konačna, no može biti podvrgnuta uredničkim izmjenama.*



**U predmetu Hegediš protiv Hrvatske,**

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

Krzysztof Wojtyczek, *predsjednik*,

Lorraine Schembri Orland,

Ioannis Ktistakis, *suci*,

i Liv Tigerstedt, *zamjenica tajnice Odjela*,

uzimajući u obzir:

zahtjev (br. 41306/18) protiv Republike Hrvatske koji je hrvatska državljanka gđa Melita Hegediš, koja je rođena 1968. godine i živi u Zagrebu („podnositeljica zahtjeva”) i koju je zastupala gđa A. Gruber, odvjetnica iz Zagreba, podnijela Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija”) dana 24. kolovoza 2018.;

odluku da se Vladu Republike Hrvatske („Vlada”), koju je zastupala njezina zastupnica, gđa Š. Stažnik, obavijesti o prigovoru o podnositeljčinu pravu vlasništva, a da se ostatak zahtjeva odbaci kao nedopušten;

očitovanja stranaka;

nakon vijećanja zatvorenog za javnost 31. svibnja 2022. godine,

donosi sljedeću presudu koja je usvojena na navedeni datum:

## PREDMET SPORA

1. Predmet se odnosi na nemogućnost podnositeljice zahtjeva da koristi svoj stan u kojem živi zaštićena najmoprimka.

2. Konkretno, podnositeljica zahtjeva vlasnica je stana u Zagrebu površine 71,30 četvornih metara u kojem živi zaštićena najmoprimka. Na temelju Zakona o najmu stanova koji je na snazi od 5. studenoga 1996. godine, na te najmoprimce primjenjuje se niz zaštitnih mjera, kao što su obveza najmodavca da ugovori najam na neodređeno vrijeme; plaćanje zaštićene najamnine čiji iznos utvrđuje Vlada i koji je znatno niži od tržišne najamnine; i bolja zaštita od otkaza najma. Konkretno, na temelju članka 40. Zakona o najmu stanova, najmodavac koji se namjerava useliti u stan ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je dužan uzdržavati ima pravo otkazati ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom samo ako (1) najmodavac nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, a ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, ili (2) najmoprimac ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan na području iste općine ili grada.

3. Godine 2012. podnositeljica zahtjeva podnijela je tužbu tražeći iseljenje zaštićene najmoprimke i člana njezina kućanstva. Ustvrdila je (a) da se namjerava useliti u stan sa svojim suprugom jer nema riješeno stambeno pitanje i protupravno živi u stanu u državnom vlasništvu površine 31 četvorni metar i (b) da ima pravo na stalnu socijalnu pomoć. Dana 23. svibnja 2016. njezina je tužba odbijena presudom prvostupanjskog suda, koja je 11. listopada 2016. potvrđena presudom drugostupanjskog suda. Ti su sudovi

utvrdili da podnositeljica zahtjeva nema pravo na stalnu socijalnu pomoć, već samo na jednokratnu naknadu te stoga ne ispunjava taj zakonski uvjet za raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom.

4. Podnositeljica zahtjeva zatim je podnijela ustavnu tužbu, koju je Ustavni sud odbio 26. veljače 2018.

5. Podnositeljica zahtjeva pred Sudom je prigovorila, na temelju članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju, da joj je odlukama kojima su domaći sudovi odbili naložiti iseljenje najmoprime nametnut nerazmjern teret jer nije imala u vlasništvu bilo koju drugu nekretninu kojom bi riješila svoje stambeno pitanje. Nadalje, troškovi pričuve koju je bila dužna plaćati kao vlasnica stana u kojem živi zaštićena najmoprime i najamnine za stan u kojem je ona živjela bili su veći od iznosa zaštićene najamnine koju je imala pravo primati.

## OCJENA SUDA

### NAVODNA POVREDA ČLANKA 1. PROTOKOLA BR. 1 UZ KONVENCIJU

6. Sud na početku primjećuje da je, za razliku od drugih predmeta (vidi *Statileo protiv Hrvatske*, br. 12027/10, 10. srpnja 2014., i *Bego i drugi protiv Hrvatske* [Odbor], br. 35444/12 i četiri druga zahtjeva, 15. studenoga 2016.) koji se odnose na ograničenja prava najmodavaca nametnuta sustavom zaštićenog najma, podnositeljica zahtjeva u ovom predmetu prigovorila samo svojoj nemogućnosti da iseli zaštićenu najmoprime i useli se u svoj stan, a ne neodgovarajućem iznosu (zaštićene) najamnine. Međutim, ta dva ograničenja prava najmodavaca neraskidivo su povezana jer je iznos zaštićene najamnine ključan element u određivanju uspostavlja li se ograničenjem u odnosu na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom potrebna pravična ravnoteža između općih interesa zajednice i prava vlasništva najmodavaca.

#### **A. Dopuštenost**

7. Vlada je tvrdila da podnositeljica zahtjeva nije iscrpila domaća pravna sredstva jer nije podnijela zahtjev zbog neodgovarajućeg iznosa zaštićene najamnine u postupku radi iseljenja niti je pokrenula zaseban parnični postupak za naknadu štete protiv države tražeći razliku između zaštićene i tržišne najamnine. Štoviše, u postupku radi iseljenja nije iznijela relevantne tvrdnje o navodnoj povredi svojeg prava vlasništva u svojoj ustavnoj tužbi (vidi stavak 4. ove presude).

8. Odgovarajući na slične tvrdnje u ranijim predmetima, Sud je smatrao da navodne povrede proizlaze iz samog nacionalnog zakonodavstva i da podnositelji stoga nisu mogli djelotvorno osporavati iznos zaštićene

najamnine ili nemogućnost povrata posjeda svojih stanova (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavci 96. i 165., i *Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske* [Odbor], br. 23414/15 i 52161/15, stavci 50. – 53., 10. lipnja 2021.).

9. Međutim, to ne sprječava Sud da uzme u obzir kasniji razvoj sudske prakse na domaćoj razini. U tom pogledu primjećuje da najmodavci sada mogu tražiti naknadu za razliku između zaštićene i tržišne najamnine pred građanskim sudovima. Međutim, relevantni dokazi o tom razvoju sudske prakse nisu dvije presude drugostupajskih sudova iz studenoga 2017. i siječnja 2018. na koje se Vlada pozvala, već presuda Vrhovnog suda od 19. prosinca 2018. na koju se Vlada pozvala u svojem revidiranom akcijskom planu od 30. rujna 2021. dostavljenom Odboru ministara u procesu izvršenja presuda u skupini predmeta *Statileo*. To je stoga što se ne može reći da je doista došlo do pomaka u postojećoj sudskoj praksi sve dok Vrhovni sud ili Ustavni sud nisu potvrdili stajališta nižih sudova.

10. Štoviše,, u predmetima kao što je ovaj, kada je predmetno pravno sredstvo rezultat tumačenja od strane sudova, u pravilu je potrebno šest mjeseci da razvoj sudske prakse dosegne dovoljan stupanj pravne sigurnosti prije nego što se može smatrati da je javnost doista svjesna domaće odluke kojom je utvrđeno to pravno sredstvo i prije nego što dotične osobe imaju mogućnost i obvezu iskoristiti ga (vidi, primjerice, *Kirinčić i drugi protiv Hrvatske*, br. 31386/17, stavak 115., 30. srpnja 2020.).

11. Budući da je podnositeljica zahtjeva podnijela zahtjev Sudu 24. kolovoza 2018. i da je sudska praksa kojom se utvrđuje kompenzacijsko pravno sredstvo na koju se Vlada pozvala stekla dovoljan stupanj pravne sigurnosti šest mjeseci nakon presude Vrhovnog suda od 19. prosinca 2018. (vidi stavak 9. ove presude), podnositeljica zahtjeva nije mogla iskoristiti to sredstvo.

12. U ovom predmetu Vlada nije dostavila primjere iz sudske prakse koji ukazuju na sličan razvoj sudske prakse u vezi s tužbom radi iseljenja. Sud stoga upućuje na svoj zaključak u ranijim predmetima (vidi stavak 8. ove presude) i utvrđuje da u relevantno vrijeme podnositeljica zahtjeva nije mogla na domaćoj razini djelotvorno osporavati iznos zaštićene najamnine i nemogućnost da povрати posjed svojeg stana.

13. Budući da tužba radi iseljenja stoga nije bila djelotvorno pravno sredstvo koje treba iscrpiti u smislu članka 35. stavka 1. Konvencije, navodni nedostaci u ustavnoj tužbi podnositeljice zahtjeva podnesenoj u postupku radi iseljenja (vidi stavak 7. ove presude) stoga nisu značajni. U svakom slučaju, Sud primjećuje da je podnositeljica u svojoj ustavnoj tužbi prigovorila nemogućnosti useljenja u svoj stan i navela da nije imala u svojem vlasništvu drugu nekretninu kojom bi riješila svoje stambeno pitanje. Stoga je izrazila iste pritužbe koje je naknadno podnijela Sudu (vidi stavak 5. ove presude).

14. Stoga se prigovori Vlade o neiscrpljivanju domaćih pravnih sredstava moraju odbaciti.

15. Sud dalje primjećuje da zahtjev nije očigledno neosnovan u smislu članka 35. stavka 3. točke (a) Konvencije niti je nedopušten po bilo kojoj drugoj osnovi. Stoga se mora proglašiti dopuštenim.

## **B. Osnovanost**

16. Sud je već utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju u predmetu u kojem su otvorena slična pitanja kao u ovom predmetu (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavci 116. – 145.). Nakon ispitivanja svih materijala koji su mu dostavljeni Sud ne nalazi nikakvu činjenicu ili tvrdnju koja bi ga mogla uvjeriti da donese drugačiji zaključak o osnovanosti ovog zahtjeva.

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

## **PRIMJENA ČLANKA 41. KONVENCIJE**

18. Podnositeljica zahtjeva potraživala je iznos od 50.000,00 eura (EUR) na ime naknade materijalne štete, koji odgovara šteti na njezinu stanu koju je uzrokovala zaštićena najmoprimka, troškovima popravka i održavanja stana koje je snosila te pričuvi koju je plaćala. Potraživala je i 30.000,00 eura na ime naknade nematerijalne štete i 1.040,00 eura na ime troškova i izdataka nastalih pred domaćim sudovima.

19. Vlada je osporila ta potraživanja.

20. Sud utvrđuje da ne postoji uzročno-posljedična veza između podnositeljčina potraživanja na ime materijalne štete i utvrđene povrede. Kao vlasnica stana u svakom bi slučaju morala plaćati pričuvu i obavljati potrebne popravke. Ako je štetu u stanu doista uzrokovala zaštićena najmoprimka, podnositeljica je mogla podnijeti tužbu za naknadu štete protiv najmoprimke na temelju članka 15. Zakona o najmu stanova.

21. Podnositeljica zahtjeva nije potraživala naknadu razlike između zaštićene najamnine i odgovarajuće najamnine. Nije potraživala ni naknadu razlike između, s jedne strane, pričuve i najamnine koje je morala plaćati za stan u kojem živi i, s druge strane, zaštićene najamnine (vidi stavak 5. ove presude). Sud stoga odbacuje zahtjev podnositeljice za naknadu materijalne štete. Kao zapažanje, primjećuje i da ona sada može tražiti takvu naknadu pred domaćim sudovima (vidi stavak 9. ove presude).

22. Međutim, Sud smatra da je podnositeljica zahtjeva zasigurno pretrpjela nematerijalnu štetu (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavak 159.). Odlučujući na pravičnoj osnovi, dosuđuje joj iznos od 5.000,00 eura na toj osnovi, uvećan za sve poreze koji bi se mogli zaračunati.

23. Kad je riječ o zahtjevu za troškove i izdatke koji su nastali podnositeljici zahtjeva pred domaćim sudovima, Sud napominje, imajući u vidu gore navedena utvrđenja (vidi stavke 8. – 13. ove presude), da potraživani troškovi nisu nastali kako bi se u domaćem pravnom poretku

nastojalo spriječiti ili ispraviti povredu koju je Sud utvrdio (vidi gore navedeni predmet *Statileo*, stavci 20. i 162.). Stoga odbacuje zahtjev podnositeljice za troškove i izdatke.

## IZ TIH RAZLOGA SUD JEDNOGLASNO

1. *utvrđuje* da je zahtjev dopušten;
2. *presuđuje* da je došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju;
3. *presuđuje*
  - (a) da tužena država treba isplatiti podnositeljici zahtjeva na ime naknade nematerijalne štete, u roku od tri mjeseca, iznos od 5.000,00 EUR (pet tisuća eura), uvećan za sve poreze koji bi se mogli zaračunati, koji je potrebno preračunati u valutu tužene države po tečajnoj stopi važećoj na dan namirenja;
  - (b) da se od proteka prethodno navedena tri mjeseca do namirenja plaća obična kamata na navedeni iznos koja je jednaka najnižoj kreditnoj stopi Europske središnje banke tijekom razdoblja neplaćanja, uvećanoj za tri postotna boda;
4. *odbija* preostali dio zahtjeva podnositeljice za pravednu naknadu.

Sastavljeno na engleskome jeziku i otpravljeno u pisanom obliku 23. lipnja 2022. godine u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika Suda.

Liv Tigerstedt  
Zamjenica tajnice

Krzysztof Wojtyczek  
Predsjednik

Prevela prevoditeljska agencija Alkemist