



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

DRUGI ODJEL

PREDMET GOŠOVIĆ protiv HRVATSKE

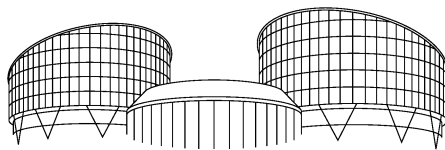
(Zahtjev br. 37006/13)

PRESUDA

STRASBOURG

4. travnja 2017.

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



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

U predmetu Gošović protiv Hrvatske,

Europski sud za ljudska prava (Drugi odjel), zasjedajući u Odboru u sastavu:

Jon Fridrik Kjølbro, *predsjednik*

Ksenija Turković,

Georges Ravarani, *suci*,

i Hasan Bakırcı, *zamjenik tajnika Odjela*,

Nakon vijećanja zatvorenog za javnost 14. ožujka 2017. godine,
donosi sljedeću presudu koja je usvojena navedenog datuma:

POSTUPAK

1. Postupak u ovome predmetu pokrenut je temeljem zahtjeva (br. 37006/13) protiv Republike Hrvatske što ga je 22. svibnja 2013. godine hrvatski državljanin g. Gojko Gošović („podnositelj zahtjeva”) podnio Sudu na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija”).

2. Podnositelja zahtjeva zastupala je prvo gđa J. Ćurković Gošović, odvjetnica u Splitu, a zatim g. Anzulović-Mirošević, odvjetnik u Supetru. Hrvatsku Vladu („Vlada”) zastupala je njezina zastupnica gđa Š. Stažnik.

3. Podnositelj zahtjeva tvrdio je da je odbijanje domaćih sudova da nalože iseljenje zaštićenog najmoprimca koji živi u njegovu stanu, zajedno s nemogućnošću naplate odgovarajuće najamnine za najam istog, povrijedilo njegovo pravo na mirno uživanje njegova vlasništva.

4. Dana 17. travnja 2015. godine Vlada je obaviještena o prigovoru u odnosu na pravo vlasništva, a ostatak zahtjeva proglašen je nedopuštenim temeljem pravila 54. stavka 3. Poslovnika Suda.

ČINJENICE

I. OKOLNOSTI PREDMETA

5. Podnositelj zahtjeva rođen je 1963. godine i živi u Splitu.

6. Vlasnik je stana u Splitu površine 106,90 kvadratnih metara. Prema navodima podnositelja zahtjeva, taj je stan jedina nekretnina u njegovu vlasništvu i njegova jedina vrijedna imovina.

7. Čini se kako su tijela za stambena pitanja 1971. godine dodijelila stanarsko pravo na stanu određenoj gđi N.R. i njezinoj obitelji.

8. Dana 5. studenoga 1996. godine stupio je na snagu Zakon o najmu stanova. Njime je ukinut pravni institut stanarskog prava te je propisano kako su nositelji takvih stanarskih prava u odnosu na, između ostalog, stanove u privatnom vlasništvu trebali postati „zaštićeni najmoprimci”. Prema navedenom Zakonu takvi najmoprimci su zaštićeni brojnim mjerama kao što je obveza najmodavaca da sklope ugovore o najmu stana na neodređeno vrijeme, plaćanje zaštićene najamnine, čiji iznos utvrđuje Vlada i koji je znatno niži od cijene najamnina na tržištu nekretnina; te bolja zaštita od otkaza najma stana.

9. Podnositelj zahtjeva odbio je sklopiti ugovor o najmu s N.R. prema sustavu zaštićenog najma.

10. Stoga je 16. listopada 1997. godine N.R. podnijela tužbu protiv njega Općinskom sudu u Splitu s ciljem dobivanja presude koja bi zamijenila takav ugovor.

11. Na ročištu održanom 4. studenoga 1998. godine podnositelj zahtjeva tvrdio je da N.R. nije imala pravo na zaštićenu najamninu jer je posjedovala kuću u turističkom naselju Rogoznica, otprilike 53 kilometra od Splita.

12. Na ročištu održanom 15. travnja 2002. godine podnositelj zahtjeva podnio je protutužbu kojom je tražio donošenje presude kojom se nalaže N.R. i njezinoj obitelji da se isele iz predmetnog stana. Tvrdio je da se namjeravao preseliti u stan.

13. Presudom od 27. veljače 2008. godine Općinski sud presudio je u korist N.R. i naložio podnositelju zahtjeva sklapanje ugovora o najmu kojim je određena zaštićena najamnina u iznosu od 163,56 hrvatskih kuna (HRK)¹ mjesečno.

14. Županijski sud u Splitu je 21. listopada 2008. godine odbio žalbu podnositelja zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu.

15. Općinski i Županijski sud utvrdili su da je N.R. živjela u stanu sa svojim sinom M.R., svojom nevjestom i unukom, dok je podnositelj zahtjeva živio sa svojom majkom u stanu koji se nalazio u istoj zgradi. Njegova je majka također posjedovala susjednu zgradu u kojoj je obavljao svoju liječničku praksu u jednom od stanova. Sud je također utvrdio da su N.R. i njezin sin M.R. doista posjedovali malu vikendicu u Rogoznici koja je bila površine samo 18 kvadratnih metara.

16. U tim činjeničnim okolnostima predmeta, Općinski i Županijski sud smatrali su da uvjeti iz članka 40. stavka 1. Zakona o najmu stanova, kako ih tumači Vrhovni sud Republike Hrvatske (vidjeti predmet *Statileo protiv*

¹ Otprilike 22.47 eura (EUR) u to vrijeme.

Hrvatske, br. 12027/10, odlomci 48.-49., 10. srpnja 2014.), nisu bili ispunjeni te da podnositelj zahtjeva stoga nije imao pravo odbiti sklopiti s N.R. ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom. Posebice, iako se podnositelj zahtjeva namjeravao preseliti u stan i nije imao drugog smještaja, nije imao pravo na stalnu socijalnu pomoć niti je imao više od šezdeset godina, niti se vikendica N.R u Rogoznici nalazila u istoj općini ili gradu.

17. Ti su sudovi također utvrdili da je, osim što je bila zaštićena od iseljenja, N.R. također imala pravo na zaštićenu najamninu; stoga podnositelj zahtjeva nije imao pravo naplatiti joj tržišnu najamninu za stanovanje u njegovom stanu. Razlog tome je što su utvrdili da vikendica N.R nije predstavljala useljivu kuću u smislu članka 31. stavka 2. Zakona o najmu stanova (vidjeti gore citirani predmet *Statileo*, odlomak 41.).

18. Odlukom od 21. studenoga 2012. godine Ustavni sud Republike Hrvatske odbio je ustavnu tužbu podnositelja zahtjeva podnesenu protiv presuda Općinskog i Županijskog suda i 7. prosinca 2012. godine dostavio svoju odluku njegovu punomoćniku.

II. MJERODAVNO DOMAĆE PRAVO I PRAKSA

19. Mjerodavno domaće pravo i praksa navedeni su u predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (gore citiran, odlomci 23.-87.).

PRAVO

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

20. Podnositelj zahtjeva prigovorio je da nije mogao niti iseliti zaštićenog najmoprimeca niti se preseliti u svoj stan ili naplatiti tržišnu najamninu za najam stana. Podnositelj zahtjeva pozvao se na članak 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju koji glasi kako slijedi:

„Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije biti lišen svog 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 popise koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.”

21. Vlada je osporila tu tvrdnju.

A. Dopusštenost

22. Sud je utvrdio kako zahtjev nije nedopušten u smislu članka 35. stavka 3. točke a. Konvencije. Primjećuje i da nije nedopušten ni po kojoj drugoj osnovi. Stoga se mora proglasiti dopuštenim.

B. Osnovanost

23. Sud primjećuje da se ovaj predmet tiče, između ostalog, neodgovarajuće razine (zaštićene) najamnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati na temelju domaćeg zakona za svoj stan prema sustavu zaštićenog najma. U tom je pogledu sličan predmetu *Statileo protiv Hrvatske* (gore citiran), u kojem je Sud utvrdio da je s te osnove došlo do povrede članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.

24. Međutim, za razliku od predmeta *Statileo*, čini se kako su se prigovori podnositelja zahtjeva u ovome predmetu, kako su prvotno formulirani, prvenstveno odnosili na njegovu nemogućnost iseljenja stanara i preseljenja u svoj stan koji je bio u navedenom sustavu. To je pitanje također razmatrano u predmetu *Statileo*. Iako je u tom predmetu Sud utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju uzimajući prvenstveno u obzir mali iznos zaštićene najamnine koju je podnositelj zahtjeva imao pravo primati i financijske terete koji su mu nametnuti zakonom, utvrdio je povredu i u vezi s pravima najmodavaca u pogledu otkaza zaštićenog najma (ibid, odlomak 143.). Sud je, s obzirom na ta ograničenja, posebice primijetio:

„126. ... Ne samo da ti najmodavci ne mogu ući u posjed svojih stanova samo na temelju njihove želje da ih koriste na drugi način (vidjeti, *mutatis mutandis*, ranije citirani predmet *Edwards*, odlomak 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 (vidjeti, *mutatis mutandis*, predmet *Amato Gauci protiv Malte*, br. 47045/06, odlomak 61, 15. rujna 2009.).

127. Poglavitito, prema članku 40. Zakona o najmu stanova (vidjeti odlomke 48.-49. gore), 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 (1) najmodavac nema drugi smještaj za sebe ili za svoju obitelj te ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili je stariji od šezdeset godina; ili (2) 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 postupovna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i onih najmodavaca (vidjeti, *mutatis mutandis*, predmet *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 (vidjeti odlomke 46.-47. gore), ostavila su najmodavcima malu ili nikakvu priliku da ponovno uđu u posjed svojih stanova, budući da je

vjerojatnost da zaštićeni najmoprimci dobrovoljno napuste stan u pravilu neznatna (vidi, *mutatis mutandis*, gore citirani predmet *Hutten-Czapska*, odlomak 196., i predmet *Amato Gauci*, loc. cit.)”

25. Ipak, u svojem odgovoru na očitovanje Vlade - koje se nije značajno razlikovalo od očitovanja u predmetu *Statileo* (ibid, odlomci 101.-111.) – podnositelj zahtjeva usredotočio se na svoju nemogućnost naplaćivanja tržišne najamnine za najam svojeg stana. Posebice, njegov jedini argument bio je da je država iznajmila stanove u svojem vlasništvu po cijeni koja je deset puta veća od cijene koju je nametnula za iznajmljivanje stanova u privatnom vlasništvu prema sustavu zaštićenog najma.

26. Zbog toga Sud nalazi da se ovaj predmet ni u kojem relevantnom pogledu ne razlikuje od predmeta *Statileo* (ibid.).

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

II. PRIMJENA ČLANKA 41. KONVENCIJE

28. Člankom 41. Konvencije propisano je sljedeće:

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

A. Šteta

1. Tvrdnje stranaka

29. Podnositelj zahtjeva potraživao je 160.440 HRK na ime imovinske štete, što je odgovaralo razlici u posljednjih deset godina između zaštićene najamnine i najamnine po kojoj je država iznajmljivala svoje stanove. Također je potraživao 30.000 eura (EUR) na ime neimovinske štete.

30. Vlada je osporila te zahtjeve.

2. Ocjena Suda

(a) Imovinska šteta

31. Sud smatra da je podnositelj zahtjeva sigurno pretrpio imovinsku štetu kao rezultat nemogućnosti da naplati odgovarajuću najamninu za svoj stan počevši od 5. studenoga 1997. godine (dan kada je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Republiku Hrvatsku). Međutim, Sud mu može dosuditi naknadu samo za razdoblje od studenoga 2005. godine do dana donošenja ove presude jer je podnositelj zahtjeva u svojem zahtjevu za pravičnu naknadu od 5. studenoga 2015. godine tražio naknadu za imovinsku štetu samo za posljednjih deset godina.

32. Sud je već naveo u predmetu *Statileo* (ibid, odlomak 157.) da bi naknada za takvu imovinsku štetu trebala pokriti razliku između zaštićene

najamnine, koju Sud smatra neodgovarajućom, i odgovarajuće najamnine te stoga ne može sadržavati iznos zaštićene najamnine na koju bi podnositelj u svakom slučaju imao pravo.

33. U svjetlu prethodno navedenoga i uzimajući u obzir informacije koje su stranke dostavile, Sud smatra razumnim dosuditi podnositelju zahtjeva iznos od 21.160 EUR na ime imovinske štete.

(b) Neimovinska šteta

34. Sud također smatra da je podnositelj zahtjeva sigurno pretrpio neimovinsku štetu (ibid, odlomak 159.). Presuđujući prema načelu pravednosti, Sud dosuđuje 5.000 EUR po toj osnovi.

B. Troškovi i izdaci

35. Podnositelj zahtjeva nije podnio nikakav zahtjev za naknadu troškova i izdataka nastalih tijekom postupka pred domaćim sudovima i ovim Sudom. Sud stoga smatra da nema potrebe dodijeliti mu ikakav iznos s tog osnova.

C. Zatezne kamate

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

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 u roku od tri mjeseca podnositelju zahtjeva isplatiti sljedeće iznose koje je potrebno preračunati u hrvatske kune prema tečaju važećem na dan isplate:

- (i) 21.160 EUR (dvadeset jedna tisuća i sto šezdeset eura) na ime neimovinske štete;
- (ii) 5.000 EUR (pet tisuća eura) na ime neimovinske štete, uvećanih za sve poreze koji bi mogli biti zaračunati;

(b) da se od proteka prethodno 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 poena;

4. *Odbija* preostali dio podnositeljevog zahtjeva za pravičnom naknadom.

Sastavljeno na engleskom jeziku i otpravljeno u pisanom obliku 4. travnja 2017. godine u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika Suda.

Hasan Bakırcı
Zamjenik tajnika

Jon Fridrik Kjølbros
Predsjednik

© 2017 Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava

Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava provjerio je točnost prijevoda, te proveo lekturu i pravnu redakciju istoga.