



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

EUROPSKI SUD ZA LJUDSKA PRAVA

DRUGI ODJEL

**PREDMET MIROŠEVIĆ-ANZULOVIĆ protiv REPUBLIKE  
HRVATSKE**

*(Zahtjev br. 25815/14)*

PRESUDA

STRASBOURG

4. listopada 2016. godine

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



**U predmetu Mirošević-Anzulović protiv Republike Hrvatske,**  
Europski sud za ljudska prava (Drugi odjel), zasjedajući u vijeću u sastavu:

Paul Lemmens, *predsjednik*,

Ksenija Turković,

Jon Fridrik Kjølbro, *suci*,

i Hasan Bakırcı, *zamjenik tajnika Odjela*,

Nakon vijećanja zatvorenog za javnost održanog 13. rujna 2016. godine, donosi sljedeću presudu koja je usvojena tog datuma.

## POSTUPAK

1. Postupak u ovome predmetu pokrenut je na temelju zahtjeva (br. 25815/14) protiv Republike Hrvatske koji je hrvatska državljanka, gđa Meri Mirošević-Anzulović („podnositeljica zahtjeva”) podnijela Sudu 24. ožujka 2014. godine, na temelju članka 34. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Konvencija”).

2. Podnositeljicu zahtjeva zastupao je g. J. Anzulović-Mirošević, odvjetnik iz Supetra. Vladu Republike Hrvatske („Vlada”) zastupala je zastupnica gđa Š. Stažnik.

3. Podnositeljica zahtjeva tvrdila je da joj je povrijeđeno pravo na mirno uživanje vlasništva zbog nemogućnosti korištenja svog stana koji je u sustavu zaštićenog najma, konkretno, da naplati odgovarajuću najamninu.

4. Vlada je obaviještena o zahtjevu 17. veljače 2015. godine.

## ČINJENICE

### I. OKOLNOSTI PREDMETA

5. Podnositeljica zahtjeva rođena je 1948. godine i živi u Splitu.

6. Vlasnica je stana u Zagrebu površine 80,58 m<sup>2</sup>. Stanom se koristi zaštićena najmoprimka, gđa S.Š. na temelju Zakonu o najmu stanova, koji je stupio na snagu 5. studenoga 1996. godine, a temeljem kojeg su takvi najmoprimci uživaju niz zaštitnih mjera, 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 tržišne najamnine; te bolja zaštita u slučaju otkaza najma stana.

## A. Parnični postupak

7. Podnositeljica zahtjeva odbila je priznati S.Š. položaj nositeljice stanarskog prava i s njom sklopiti ugovor o najmu, iako je živjela u njezinu stanu od 1975. godine. Dana 18. svibnja 2007. godine S.Š. je protiv podnositeljice zahtjeva podnijela građansku tužbu pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pozivajući se na članak 33. stavak 3. i članak 37. stavak 2. Zakona o najmu stanova (vidi odlomak 18. u nastavku) u kojoj je tražila utvrđenje pravnog položaja zaštićene najmoprimke i donošenje presude koja će zamijeniti ugovor o najmu.

8. Ubrzo nakon toga, 2007. godine, podnositeljica zahtjeva podnijela je protutužbu pred istim sudom u kojoj traži donošenje presude kojom će se S.Š. i članovima njezina kućanstva naložiti iseljenje iz predmetnog stana. Također je tražila da se S.Š. naloži isplata 500 kuna (HRK) mjesečno<sup>1</sup> zajedno s obračunatom zateznom kamatom za razdoblje od lipnja 2002. do prosinca 2006. godine. Podnositeljica zahtjeva navela je da navedeni iznos predstavlja njezinu procjenu slobodno ugovorene najamnine, kako je predviđeno člankom 6. Zakona o najmu stanova i Odlukom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine Vlade Republike Hrvatske („Narodne novine” br. 120/00).

9. Presudom od 5. prosinca 2011. godine Općinski građanski sud u Zagrebu presudio je u korist S.Š. Utvrdio je da ista ima pravni položaj zaštićene najmoprimke i presudom zamijenio ugovor o najmu određujući isplatu zaštićene najamnine [podnositeljici] u iznosu od 190,25 HRK mjesečno<sup>2</sup>. Sud je odbio protutužbu podnositeljice zahtjeva kao neosnovanu.

10. Dana 11. prosinca 2012. godine Županijski sud u Zagrebu je odbio je žalbu podnositeljice zahtjeva i potvrdio prvostupanjsku presudu, koja je postala pravomoćna.

11. Podnositeljica zahtjeva zatim je podnijela ustavnu tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske navodeći povredu prava na jednakost pred zakonom zajamčenog člankom 14. Ustava Republike Hrvatske i prava na vlasništvo zajamčenog člancima 48., 49. i 50. Ustava Republike Hrvatske (vidi odlomak 17. u nastavku). Rješenjem od 12. rujna 2013. godine Ustavni sud Republike Hrvatske odbacio je ustavnu tužbu podnositeljice zahtjeva. Navedeno rješenje uručeno je zastupniku podnositeljice zahtjeva 23. rujna 2013. godine.

---

<sup>1</sup> Otprilike 68 eura (EUR) u to vrijeme.

<sup>2</sup> Otprilike 25 EUR u to vrijeme.

## B. Zaštićena najamnina

12. Podnositeljica zahtjeva dostavila je dokument od 11. svibnja 2007. godine iz kojeg proizlazi da je zaštićena najamnina za njezin stan određena u iznosu od 178,73 HRK<sup>3</sup>. Vlada je dostavila dokument od 16. travnja 2015. godine iz kojeg proizlazi da je zaštićena najamnina određena u iznosu od 217,57 HRK<sup>4</sup>.

13. Prema dokumentima koje su dostavile stranke, podnositeljica zahtjeva nije bila obvezna uplaćivati pričuvu za stan u zajednički fond e. Naknadu je snosila druga osoba.

14. Prema podnositeljici zahtjeva, ona nikada nije platila porez na dohodak ostvaren najmom stana u sustavu zaštićenog najma. Vlada nije osporila tu informaciju.

## C. Prosječna mjesečna najamnina na tržištu nekretnina

15. Podnositeljica zahtjeva dostavila je informacije o mjesečnoj najamnini na tržištu nekretnina za najam stanova u blizini njezina stana. Dostavila je internetski oglas od 2. lipnja 2014. godine u kojem se nudi najam stana slične veličine (80 m<sup>2</sup>) u iznosu od 700 EUR mjesečno i drugi oglas od 17. prosinca 2014. godine za stan površine 36 m<sup>2</sup> u iznosu od 420 EUR mjesečno. Uz to je dostavila i primjerak ugovora o najmu od 30. siječnja 2014. godine za stan površine 44,94 m<sup>2</sup> koji se iznajmljuje u iznosu od 1 600 HRK mjesečno<sup>5</sup>.

16. Vlada nije dostavila nikakve informacije o tome.

## II. MJERODAVNO DOMAĆE PRAVO

### A. Ustav Republike Hrvatske

17. Mjerodavne odredbe Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine” br. 56/1990 s naknadnim izmjenama i dopunama) glase kako slijedi:

#### Članak 14. stavak 2.

„Svi su pred zakonom jednaki.”

#### Članak 48. stavci 1. i 2.

„Jamči se pravo vlasništva.

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

---

<sup>3</sup> Otprilike 24 EUR u to vrijeme.

<sup>4</sup> Otprilike 29 EUR u to vrijeme.

<sup>5</sup> Otprilike 209 EUR u to vrijeme.

**Članak 50. stavci 1. i 2.**

„Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

... vlasnička prava mogu se iznimno ograničiti zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi.”

**B. Zakon o najmu stanova**

18. Mjerodavne odredbe Zakona o najmu stanova („Narodne novine” br. 91/1996 s naknadnim izmjenama i dopunama) koji je stupio na snagu 5. studenoga 1996. godine glase kako slijedi:

**Članak 33. stavak 3.**

„Ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu stana najmoprimac može tražiti od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor. Ti se postupci smatraju hitnim.”

**Članak 37. stavak 2.**

„Ako najmodavac smatra da ni jedna od osoba zatečenih u stanu na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nema pravni položaj nositelja stanarskog prava, te osobe mogu pokrenuti postupak pred sudom radi utvrđivanja pravnog položaja zaštićenog najmoprimca.”

**C. Ostalo mjerodavno domaće pravo**

19. Ostalo mjerodavno domaće pravo utvrđeno je u predmetu *Statileo protiv Republike Hrvatske* (br. 12027/10, stavci 23. – 87., 10. srpnja 2014.).

**PRAVO****I. NAVODNA POVREDA ČLANKA 1. PROTOKOLA BR. 1. UZ KONVENCIJU**

20. Podnositeljica zahtjeva prigovarala je da nije mogla koristiti svoj stanom, posebno, da nije mogla naplatiti odgovarajuću najamninu za najam tog stana. Zahtjev je temeljila na članku 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 zakone 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. Dopuštenost**

22. Sud primjećuje da zahtjev nije očigledno neosnovan 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 je već utvrdio povredu članka 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju u predmetu u kojem se postavljaju slična pitanja kao i u ovom predmetu (vidi predmet *Statileo*, prethodno navedeno, odlomci 116. – 145.).

24. Nakon ispitivanja svih dostavljenih materijala, Sud smatra kako Vlada nije iznijela niti jednu činjenicu ili tvrdnju koja bi ga mogla uvjeriti da u ovom predmetu donese drugačiji zaključak.

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

## **II. PRIMJENA ČLANKA 41. KONVENCIJE**

26. Člankom 41. Konvencije propisano je:

„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 pravednu naknadu povrijeđenoj stranci.”

### **A. Šteta**

#### *1. Tvrdnje stranaka*

27. Koliko se može razumjeti iz podnesaka podnositeljice zahtjeva, ona je tražila isplatu iznosa od 212 EUR mjesečno od 2012. godine na ime imovinske štete. Nije podnijela tužbeni zahtjev za naknadu neimovinske štete.

28. Vlada je osporila tužbeni zahtjev podnositeljice zahtjeva za naknadu imovinske štete kao prekomjeran i nepotkrijepljen.

## 2. Ocjena Suda

### (a) Imovinska šteta

29. Sud smatra da je podnositeljica zahtjeva morala pretrpjeti imovinsku štetu kao rezultat nemogućnosti naplate odgovarajuće najamnine za svoj stan počevši od 5. studenog 1997. godine (dan kada je Konvencija stupila na snagu u odnosu na Republiku Hrvatsku). Međutim, Sud joj može dosuditi naknadu najamnine samo za razdoblje od 1. siječnja 2012. godine do dana donošenja ove presude jer je podnositeljica zahtjeva u svom zahtjevu za pravičnu naknadu tražila naknadu za imovinsku štetu samo od 2012. godine.

30. Sud je već naveo u predmetu *Statileo* (prethodno citirano, odlomak 157.) da bi naknada za takvu imovinsku štetu trebala pokriti razliku između zaštićene najamnine, koju Sud smatra neodgovarajućom, i odgovarajuće najamnine, te da stoga ne može sadržavati iznos zaštićene najamnine na koju bi podnositelj u svakom slučaju imao pravo.

31. U svjetlu prethodno navedenoga i uzimajući u obzir informacije koje su stranke dostavile, Sud smatra razumnim dosuditi podnositeljici zahtjeva iznos od 7 440 EUR na ime imovinske štete.

### (b) Neimovinska šteta

32. Podnositeljica zahtjeva nije podnijela zahtjev za naknadu neimovinske štete. Stoga Sud smatra da nije pozvan dosuditi joj bilo koji iznos s te osnove.

## B. Troškovi i izdaci

33. Podnositeljica zahtjeva potražuje troškove i izdatke nastale pred domaćim sudovima i ovim Sudom bez navođenja njihovih iznosa.

34. Vlada je osporila taj tužbeni zahtjev kao nepotkrijepljen.

35. Sud primjećuje da na temelju pravila 60. stavka 1. Poslovnika Suda podnositelj koji želi, u slučaju da Sud utvrdi povredu njegovih prava zaštićenih Konvencijom, ostvariti naknadu štete na temelju članka 41. Konvencije mora podnijeti određeni zahtjev u tom pogledu. Budući da u ovom predmetu podnositeljica zahtjeva nije specificirala potraživanje za troškove i izdatke, Sud joj stoga ništa ne dosuđuje s toga naslova (pravilo 60. stavak 3.).



## 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 podnositeljici zahtjeva isplatiti iznos od 7 440 EUR (sedam tisuća i četiristo četrdeset eura) koje je potrebno preračunati u hrvatske kune, prema tečaju važećem na dan isplate;
  - (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 boda;
4. *Odbija* preostali dio zahtjeva podnositeljice za pravičnom naknadom.

Sastavljeno na engleskom jeziku i otpravljeno u pisanom obliku 4. listopada 2016. godine u skladu s pravilom 77. stavcima 2. i 3. Poslovnika Suda.

Hasan Bakirci  
Zamjenik tajnika

Paul Lemmens  
Predsjednik

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